

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
Cours Massena - CS 82205
06605 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	22	3

N° de la séance : 04

Objet de la délibération : Aménagement -
Révision du PLU de Valbonne Sophia
Antipolis - Avis sur le projet arrêté et
autorisation des ouvertures à
l'urbanisation

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2021.044

Date de la convocation :

Le 13/04/2021

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage

en date du **26 AVR 2021**

de la réception s/Préfecture

en date du **22 AVR. 2021**

Pour le Président,

La Responsable de Service


Corinne SAINTE

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

Séance du 19 avril 2021

L'an deux mil vingt et un et le 19 avril 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, Espaces du Fort carré – avenue du 11 novembre à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc Malfatto, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

ABSENTS :

Kevin LUCIANO, Frédéric POMA, Dominique TRABAUD

Monsieur LEONETTI,

La commune de Valbonne Sophia Antipolis finalise la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), initialement approuvé le 12 décembre 2006 et qui a évolué à plusieurs reprises depuis cette date. Afin de pouvoir mettre en œuvre un nouveau projet de territoire en phase avec les objectifs définis lors de la prescription de la démarche de révision le 03 décembre 2015 et avec l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables, le Conseil Municipal a ainsi arrêté le 10 février 2021 le projet de révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis.

Conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a été associée à la démarche de révision du PLU qui est désormais mis à la consultation de l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) avant mise à l'enquête publique. Le nouveau PLU arrêté le 10 février 2021 doit faire l'objet d'un avis de la CASA qui sera joint au dossier d'enquête publique, conformément à l'article L.132-11 du Code de l'Urbanisme.

De plus, le document révisé intègre de manière très mesurée plusieurs ouvertures à l'urbanisation, qui, en application du principe d'urbanisation limitée et conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une dérogation préfectorale. Le Préfet, saisi par la commune le 16 février 2021, doit s'appuyer sur l'examen de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et sur l'avis de la CASA, compétente en ce qui concerne le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

La révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis s'inscrit dans un contexte réglementaire et démographique différent de celui sur lequel s'appuie le PLU de 2006. Les besoins actuels et futurs de développement urbain et les besoins environnementaux à satisfaire ont été réadaptés. Le scénario retenu pour la révision du PLU arrêté est un taux de croissance démographique de 0,8 % par an, en cohérence avec la tendance constatée (plus faible que le taux de croissance observé entre 2012 et 2017 de 1,1% en moyenne par an) portant le chiffre de la population communale à 15 000 habitants en 2030, soit 110 habitants/an et nécessitant une production annuelle de 84 résidences principales.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU révisé, pièce maîtresse du PLU, répond aux enjeux du diagnostic du territoire et présente un projet communal qui répond aux grands enjeux environnementaux. Il s'appuie sur cinq orientations générales à l'horizon 2030 :

- Confirmer l'identité paysagère et environnementale ;
- Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole ;
- Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée ;
- Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine ;
- La remise en perspective des besoins communaux et les objectifs de modération de la consommation des espaces.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ont été élaborées, couvrant l'ensemble du territoire. Elles apportent donc une nouveauté au PLU, en cohérence avec le PADD. Comportant une partie littéraire et également cartographique, celles-ci précisent les conditions d'aménagement des quartiers sur les sujets suivants :

- Les mobilités, pour sortir de la culture du « tout voiture » ;
- Trame Verte et Bleue communale : biodiversité et paysages, permettant d'inscrire la préservation de la biodiversité ;

Les travaux/constructions devront être compatibles avec ces OAP.

Afin d'asseoir le projet politique de la commune inscrit dans les orientations du PADD et répondre également au nouveau paysage réglementaire et aux documents supra-communaux, le projet de révision du PLU présente un ensemble de dispositions réglementaires réadaptées :

En ce qui concerne l'aménagement de l'espace :

Le PLU révisé fait de l'environnement et du cadre de vie une priorité et se place dans une logique de diminution de la consommation de l'espace en priorisant le recentrage de l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés et en reclassant en zones naturelles des espaces de nature comme le secteur des Cistes, du Fugueiret, des Bourrelles ou une partie du site Air France. La commune inscrit son développement dans le respect du principe fondateur sophipolitain : maintien de 2/3 d'espaces végétalisés sur l'ensemble du territoire Valbonnais à l'horizon 2030. Les espaces naturels, les zones agricoles et les prescriptions environnementales (éléments de paysage et espaces boisés classés) représentent au total 74 % du territoire communal. L'enveloppe urbaine du nouveau PLU a été réduite de 60 hectares dont 32,6 sur Sophia, par rapport au PLU de 2006.

L'ensemble de ces points positifs méritent d'être soulignés.

Tout au long de la procédure de révision, la CASA a été attentive à différents secteurs à enjeux notamment ceux figurant sur la technopole Sophia Antipolis où des évolutions notables ont été constatées notamment la volonté de rapprocher le logement de l'emploi tout en garantissant un confort de vie.

Néanmoins, le projet de PLU révisé fait naître plusieurs observations sur certains de ces secteurs, qui nécessitent des modifications au document :

- Le secteur dénommé « *Templon* », dont le foncier est aujourd'hui maîtrisé par le Département des Alpes-Maritimes et la Fondation de Sophia Antipolis est intégré en zone urbaine USOjd1 mais grevé d'Espaces Boisés Classés (EBC). Cette prescription réglementaire semble contradictoire avec le zonage choisi et bloque ainsi la valorisation de ce site, notamment la partie Nord-Est, la moins sensible d'un point de vue environnemental et paysager et de l'accessibilité via la route départementale ;
- Le site des « *Terrasses de Sophia* » est inscrit en zone USOc3, permettant ainsi une mixité fonctionnelle (activités et logements). Le Coefficient d'Emprise au Sol y est règlementé à 18 %, ce qui semble ne pas correspondre au projet en cours de réflexion sur ce site, « *La Canopée* ». Ce coefficient doit donc être réétudié ;
- Le secteur « *Pré de Bâti* », en zone USOc4 et avec un ERMS, règlemente le CES à 10% et mérite d'être vérifié au regard de l'aménagement envisagé sur ce secteur ;
- Le SYMISA maîtrise un terrain situé entre Nautipolis et la résidence étudiante Newton inscrit au PLU arrêté en zone USOH2. Ce zonage permet la création de logements spécifiques (à destination des gendarmes ou pour les étudiants) mais non les logements dits « classiques » bien que sa situation géographique le justifie ;
- La place Sophie Laffite est classée en zone USOjd3. Joutant de grandes écoles supérieures, il serait tout à fait pertinent d'autoriser les logements étudiants sur ce secteur ;
- Les terrains aujourd'hui portés par l'EPF dans le secteur du Fugueiret (157 792 m²) seront rachetés par la CASA dans le cadre de l'expiration de la convention d'intervention foncière. A ce titre, un accord sur un échange foncier est intervenu entre la commune de Valbonne et la CASA : remise des terrains du Fugueiret à la commune de Valbonne et remise des parcelles AS0184 et AS0147 à la CASA (13 781 m², situées sur le secteur 2 de la ZAC des Clausonnes) afin de permettre la construction du futur siège communautaire et qui nécessiterait une emprise au sol de 6 300 m² environ. Au nouveau PLU, ces deux parcelles se situent en zone UJeb couplé d'un polygone d'implantation règlementant strictement l'emprise au sol en son sein ainsi que les hauteurs. Une vérification des règles sur ces deux parcelles semble opportune afin de permettre la mise en œuvre de l'accord pré-cité.
Enfin, il serait opportun de faire apparaître davantage le parcellaire sur le secteur des Clausonnes.

En ce qui concerne la consommation de l'espace, les capacités foncières dans l'enveloppe actuellement urbanisée ne permettent pas la mise en œuvre des objectifs d'apport de population et de production de nouveaux logements du futur PLU à l'horizon 2030, d'où la nécessité de rendre constructible de manière très mesurée les secteurs suivants, à hauteur de 2,25 hectares au total :

- Dans le secteur de Peyrebelle (2 008 m²), il est proposé de faire basculer une zone A en zone UD dont la superficie permettrait d'accueillir 3 logements. Attention toutefois car ces terrains sont concernés par la nouvelle règle de l'AZI ce qui pourrait remettre en cause la constructibilité du site.
Dans ce même secteur, afin d'assurer la pérennité et la consolidation de l'activité agricole en place et ainsi permettre la création de 2 logements à proximité de l'exploitation, il est proposé de faire basculer 3 635 m² de zone A et Np en zone urbaine UD ;
- Dans le secteur La Colle et Devinson, le zonage nécessite d'être adapté au parcellaire existant et faire passer au total 2 839 m² de zones naturelles en zone urbaine UD, ce qui peut permettre théoriquement la production de 2 logements ;
- Dans le secteur des Bouillides, le projet de PLU révisé propose de classer 5 809 m² (les pépinières) en zone à urbaniser stricte IIAU afin de développer l'activité économique en relation avec l'activité agricole et le parc de Sophia Antipolis. Il convient de préciser que la réglementation associée à cette zone ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation à ce jour ;
- La commune souhaite mener à bien une extension de l'hôtel de ville couplé à la création d'espaces publics et de jardins familiaux pour une surface de plancher globale d'environ 4 000 m². Ainsi, il est proposé de faire basculer 6 407 m² de zone naturelle (N et NLa) en zone urbain UHa, dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans le secteur de Villebruc, l'entreprise *Bioline* souhaite pouvoir développer son activité à hauteur de 400 m² de surface de plancher. En cohérence avec le zonage du PPRIF, il est ainsi proposé de passer 813 m² de zone naturelle en zone urbaine Ula, dédiée à l'activité économique ;
- Enfin, le secteur Pierrefeu-Est nécessite, dans un souci de cohérence, une correction du zonage en adéquation avec le zonage du PPRIF. 1 053 m² de zone naturelle basculeraient en zone urbaine UDb à caractère pavillonnaire, avec notamment des éléments de paysage protégés.

L'ensemble des motifs mis en avant par la commune de Valbonne afin de justifier le basculement de ces terrains en zone constructible étant recevables, et la somme des terrains qui seraient réellement ouverts à l'urbanisation étant très limitée (1,7 ha, en ôtant la zone IIAU des Bouillides qui ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation) et en continuité avec l'enveloppe urbaine existante, la CASA autorise l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des 2,25 hectares décrits, sur les 2 008 hectares que comptent le territoire Valbonnais.

En matière d'équilibre social de l'habitat :

La commune de Valbonne répond aux objectifs ambitieux de l'article 55 de la loi SRU, renforcé par la loi DUFFLOT, en matière de logements sociaux. Afin de poursuivre sa bonne conduite en la matière de production de logements SRU, le nouveau PLU a notamment pris le parti, pour répondre à l'orientation n°3 du PADD de rapprocher à plus ou moins long terme l'emploi et le logement au sein de la technopole Sophia Antipolis et de mobiliser sur l'ensemble du territoire communal les outils suivants :

- Un **Périmètre de Mixité Sociale** (PMS) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, appliqué à plusieurs zones urbaines dont le secteur des Clausonnes, conformément aux orientations du PADD. La règle ainsi définie diffère selon la taille de l'opération de logements :
 - entre 800 et 1 500 m² SP : 10 % en logements locatifs SRU + 5% accession,

- > à 1 500 m² SP : 30 % en logements locatifs + 10 % accession
L'outil PMS permettrait la production théorique de 69 logements SRU.

- Six **Emplacements Réservés pour Mixité Sociale** (ERMS), au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, dont trois sont situés au sein du parc d'activités de Sophia Antipolis, permettant ainsi, à juste-titre, le rapprochement emploi-logement.

L'outil ERMS permet quant à lui la production théorique de 363 nouveaux logements SRU comme indiqué dans le tableau suivant :

N° ERMS	Localisation	Nb de logements	Part logements SRU	Nb minimum de logements SRU estimé
1	Bourrelle	10	40%	4
2	Val Martin	27	30%	8
3	Pré de Bâti	160	45%	73
4	Air France	155	45%	70
5	Les Terrasse de Sophia	250	50%	126
6	Peïdessale	165	50%	84
TOTAL				= 363 LLS

Au total, le PLU révisé permettrait la production théorique de 432 logements SRU à l'horizon 2030, nombre compatible avec les objectifs annuels du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 pour la commune de Valbonne (81 logements dont 22 logements SRU).

Cependant, le document appelle les quelques remarques suivantes :

- La USOJa, destinée aux activités, est intégrée au PMS alors que seuls sont autorisés les logements pour le gardiennage. Elle ne figure pas sur le plan de zonage. De plus, la zone USOHa n'est pas listée dans la pièce 5b alors qu'elle est toujours inscrite dans le règlement et sur le plan de zonage. Une concordance entre les différentes pièces du PLU doit être effectuée ;
- Les informations indiquées dans les colonnes « nombre de logements et surface de plancher potentielle pour habitat » et « nombre minimum de logements SRU à réaliser et surface de plancher correspondante » du tableau décrivant les six ERMS méritent d'être vérifiées au regard des projets en cours de réflexion sur ces secteurs. Le terme « LLS » devrait d'ailleurs être abandonné au profit du terme « logements SRU » ;
- Le nouveau PLU intègre un ERMS sur le secteur « Peïdessale » (ERMS n° 6) qui avait fait l'objet d'une déclaration de projet ensuite abrogée. L'ERMS n°6 mentionne une constructibilité de 165 logements dont 84 SRU, capacité qui ne semble pas en phase avec les principales règles de la zone UCb1 ainsi qu'à l'accessibilité du site et au tissu urbain environnant. Les informations indiquées dans le tableau concernant la surface de plancher globale et celle dédiée aux logements SRU semblent également erronées ;
- Les secteurs des Bourrelles et de Val Martin sont concernés par un PMS et également un ERMS. Il conviendrait donc de choisir l'outil approprié ce qui permettra une clarification des règles à appliquer vis-à-vis de la mixité sociale sur ces 2 secteurs ;

- Afin de ne pas contraindre la mise en œuvre des programmes de logements intégrant des logements spécifiques, il est proposé de préciser la formulation relative à la clé de répartition du PLH dans le PMS de la manière suivante : *« 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 PLAI, 0 à 15 % de PLS. Cependant, dans le cas de réalisation d'opérations dont la sous-destination est classée « hébergement » au titre de l'article R.151-28 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 ».*

Dans le domaine des activités économiques :

Le projet de révision du PLU arrêté entend, par le biais de son PADD, *« favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole »* via notamment les ambitions suivantes :

- Accompagner le développement et les mutations de la technopole, en s'appuyant notamment sur les études prospectives et pré-opérationnelles « Sophia 2030 » et sans remettre en cause le modèle urbain existant : opérations de réhabilitation du bâti existant dégradé, formes urbaines plus compactes, réduction des espaces dédiés au stationnement au profit d'espaces verts, etc.
- Soutenir l'offre de proximité dans les pôles de vie en renforçant et en développant une offre commerciale et de services aux différentes centralités de la commune ;
- Conforter et diversifier l'activité agricole en réhabilitant les terres anciennement dédiées aux cultures et en permettant l'installation de nouveaux agriculteurs : Les zones agricoles A représentent au total 103,5 ha, soit 18,8 ha supplémentaires par rapport au PLU de 2006. Les zones agricoles au PLU de 2006 ont été maintenues et de nouveaux secteurs ont donc été inscrits au plan de zonage dont une zone agricole Aenr sur le secteur du Trou de Béget où la commune de Valbonne souhaite pouvoir développer de l'agriculture hors sol associée à une production photovoltaïque en toiture.

Une seule observation est à mentionner en ce qui concerne les activités économiques : les zones naturelles intègrent des espaces aujourd'hui non cultivés présentant un potentiel agricole mais les dispositions règlementaires associées à la zone N interdisent les exploitations agricoles, ce qui est contradictoire.

Sur les thèmes des mobilités :

La 4^e orientation du PADD intègre notamment la volonté d'*« une mobilité plus fluide et pensée globalement »* sur le territoire communal et en interrelations avec les territoires voisins. Le nouveau PLU souhaite en effet contribuer à la problématique des déplacements présents sur l'ensemble du département et insiste sur les liens intrinsèques entre urbanisme et mobilités. Différents modes alternatifs à la voiture individuelle sont mis en exergue dans le document qui indique également le projet de bus-tram Antibes-Sophia et l'arrivée à long temps de la ligne nouvelle PCA et d'une gare sur le territoire.

Afin d'accompagner les actions de la CASA et du Département des Alpes-Maritimes, une OAP thématique a été dédiée aux mobilités. C'est une composante du PLU révisé qui permet de répondre aux ambitions du PADD en la matière, en lien avec l'organisation globale du territoire, notamment en faveur des modes actifs. L'OAP apporte des réponses territorialisées principalement autour des principaux générateurs de déplacements.

L'élaboration du Plan de Mobilité permettra de conforter les actions d'ores et déjà mises en œuvre et d'aller plus loin dans ce type d'initiative.

Sur la problématique des mobilités, les remarques visent les emplacements réservés (ER). En effet, cinq ER intégrés au nouveau PLU doivent faire l'objet d'ajustements décrits et justifiés dans le tableau ci-dessous. Les demandes concernent pour la plupart un changement de destinataire, la CASA n'étant pas compétente en aménagement de voirie :

ER n°	Destination actuelle	Observations	Demande de modifications
VC35	Cheminement piéton	La commune souhaitant engager des travaux cyclables avenue de Pierrefeu – Domaine de la Brague, fin 2021/début 2022, il serait pertinent d'ajuster la destination de cet ER et y ajouter le cheminement des cycles	Destination : Cheminement piéton <u>et cycles</u>
VCA6	Modes actifs	S'agissant d'un aménagement destiné aux modes actifs (partant du Haut-Sartoux à Garbejaire), hors ZAE, le bénéficiaire reste la commune, la CASA n'étant pas compétente en aménagement voirie.	Bénéficiaire : CASA Commune Ou ER à supprimer si le bénéficiaire n'est pas modifié.
VCA7	Modes actifs	S'agissant d'un aménagement cyclable le long du Val Martin (la piste de la Canetane), le bénéficiaire reste la commune, la CASA n'étant pas compétente en aménagement voirie.	Bénéficiaire : Commune CASA Ou ER à supprimer si le bénéficiaire n'est pas modifié.
VCA12	Piste modes actifs	S'agissant d'une piste destinée aux modes actifs longeant le Fugueiret et reliant le projet des Clausonnes aux Trois Moulins (piste Saint Philippe), hors ZAE, l'ER doit donc basculer au bénéfice de la commune, la CASA n'étant pas compétente en aménagement voirie.	CASA Commune
VCA13	Modes actifs	S'agissant de la route de Cannes, la RD3 au Sud du Village et dans la continuité de l'ER VD17 (dont le bénéficiaire est le Département), il serait pertinent d'identifier le Département comme étant le bénéficiaire (cohérence d'ensemble).	CASA Département Ou ER à supprimer si le bénéficiaire n'est pas modifié (après vérification par la commune auprès du Département).

De plus, autour de la gare routière des Messugues à Sophia Antipolis existe une absence de continuité d'ER pour modes actifs entre l'ER VCA1 et l'ER VCA5. Une liaison entre ER permettrait d'avoir une continuité intéressante sur ce site.

Dans le domaine de l'environnement, du paysage et de l'énergie :

La première orientation du PADD entend « **confirmer l'identité paysagère et environnementale** » via notamment les volontés suivantes :

- Préserver et valoriser les espaces végétalisés, fer de lance du nouveau projet de PLU ;
- Favoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments des trames verte et bleue notamment en intégrant une OAP thématique « *trame verte et bleue communale : biodiversité et paysages* », à l'échelle de la commune mais également un zoom sur la partie sophipolitaine ;
- Valoriser le patrimoine paysager et architectural, très présent sur le territoire communal ;
- Prendre en compte, gérer les risques naturels et les intégrer à l'aménagement.

Il convient de noter que le projet de PLU révisé :

- Augmente les zones naturelles de 83,9 hectares et les zones agricoles de 18,8 hectares par rapport au PLU en vigueur approuvé en 2006 ;
- Protège 134,8 ha en espaces boisés classés (EBC), tenant compte des directives préfectorales et 123,1 ha d'éléments de paysage ;
- Protège sur l'ensemble du territoire communal 28 éléments bâtis présentant un intérêt architectural, culturel ou historique et 7 éléments de paysage remarquables ;
- Intègre une OAP thématique de qualité qui est globalement cohérente vis-à-vis de la Trame Verte Bleue en cours de finalisation sur le territoire de la CASA et développe des actions d'ores et déjà initiées, à poursuivre, et d'autres à mettre en œuvre dans le temps ;
- Intègre un cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales et annexe la palette végétale adoptée par la CASA permettant ainsi au pétitionnaire d'avoir plus de précision vis-à-vis de ces problématiques ;
- Annexe le règlement communautaire de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Néanmoins le document arrêté appelle les remarques suivantes :

- Au sujet de la problématique de l'énergie il conviendrait d'ajuster l'article U6 des dispositions spécifiques des zones urbaines en supprimant les deux phrases qui mentionnent la réglementation et en ajoutant après le premier paragraphe la formulation proposée ci-après :

« Chaque nouvelle construction devra respecter à minima les dispositions de la réglementation thermique /environnementale en vigueur à la date du dépôt du permis de construire. Les nouvelles constructions viseront entre autres une baisse des consommations énergétiques permettant de diminuer les émissions de gaz à effet de serre » ;

- Il aurait été intéressant de retrouver sur la carte de l'OAP l'ensemble des corridors (flèches) travaillés avec la commune, notamment sur le secteur du Fugueiret. De plus, cette même carte aurait mérité une légende davantage tournée sur les enjeux « préservation » / « restauration », « trame forestière » « ouverte / semi-ouverte ».
L'impact de l'éclairage nocturne aurait également eu sa place dans le document afin d'apporter des éléments en faveur de la trame noire ;
- Une coquille semble s'être glissée sur le site de la Ferme Bermond. En effet, le zonage intégrait auparavant des éléments de paysage et des oliveraies à protéger, protections désormais absentes du plan de zonage arrêté. Cette erreur matérielle doit être corrigée.

Dans le domaine de la GEMAPI et de la gestion des eaux pluviales :

Le PLU révisé y inscrit un certain nombre d'objectifs à mettre en œuvre avec les différents acteurs concernés, notamment la CASA. Il intègre donc la problématique des risques naturels, notamment le risque inondation au cœur des réflexions d'aménagement et a annexé le règlement communautaire transitoire de gestion des eaux de pluie et ruissellements adopté par la CASA fin 2019. A ce jour, non concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation, il n'en demeure pas moins que la commune est soumise à l'aléa inondation qui pourrait s'accroître avec le changement climatique. Elle a ainsi pris le parti d'afficher les zones identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) qui traite des inondations par débordement de cours d'eau.

Néanmoins, plusieurs points du projet de PLU révisé doivent être complétés :

- Le chapitre dédié à la problématique dans l'article 5 des dispositions générales du règlement mérite d'être ajusté de la façon suivante : *« Concernant la gestion des eaux pluviales et des ruissellements, la CASA s'appuie sur un règlement transitoire arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019 (figure dans l'annexe 10c du dossier de PLU) et sur le règlement de zonage des eaux pluviales établi par la commune de Valbonne. Le règlement définitif de la CASA remplacera ultérieurement ces deux documents dans les annexes sanitaires. » ;*
- Dans l'article U9 des dispositions spécifiques aux zones urbaines, il est important, en plus du zonage pluvial, de faire mention du règlement de gestion des eaux de pluie et ruissellement dans le chapitre 3 étant donné que le document est annexé au PLU et que ces aspects ne sont pas précisés dans les dispositions spécifiques à chaque zone. Ainsi il est proposé d'intégrer la formulation suivante : *« La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur et du règlement, figurant en annexe n° 10c » ;*
- Concernant les zones bleues du plan de zonage, relatives à l'AZI, des règles ont été définies afin de contraindre, voire interdire, les constructions à usage d'habitation sur les secteurs identifiés. Ces règles doivent être précisées/complétées. En effet, le tracé de ces zones inondables résulte d'une analyse hydromorphologique générale et est donc imprécis. Lorsqu'un projet est concerné par une zone AZI ou se situe en limite, une analyse hydraulique est nécessaire afin de préciser (et corriger le cas échéant) les limites de la zone inondable et les hauteurs et côtes de référence de la crue centennale.

Tout projet devra être accompagné d'une justification hydraulique établie par un homme de l'art et jointe au dossier soumis à instruction. Les constructions à usage d'habitation, mais également les autres aménagements (infrastructures, remblais, ...), activités ou constructions destinées à d'autres usages, devront tenir compte du risque et être conçus de manière à ne pas s'exposer aux inondations d'une part, et de ne pas générer des impacts hydrauliques défavorables sur les avoisinants et en aval (report des flux débordants, suppression de zones naturelles d'expansion des crues, etc.) d'autre part. En cas d'imprécision sur l'hydraulique, des mesures conservatoires seront mises en place (revanche de sécurité, recul sécuritaire, ...). Plus généralement, un diagnostic de vulnérabilité des biens et des personnes sera à réaliser afin de protéger les parties existantes contre les risques d'inondation dans la mesure du possible, ou de mettre en place des mesures préventives de gestion de ces risques.

Vu, l'exposé qui précède,

Vu, la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) en date du 13 décembre 2000 ;

Vu, la loi n° 2003-590 relative à l'urbanisme et l'habitat (UH) en date du 02 juillet 2003 ;

Vu, la loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) en date du 12 juillet 2010 ;

Vu, la loi n°2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social en date du 18 janvier 2013 ;

Vu, la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en date du 24 mars 2014 ;

Vu, la loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte en date du 17 août 2015 ;

Vu, la loi n°2018-1021, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), promulguée le 23 novembre 2018 ;

Vu, le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.132-11 et L.142-5 ;

Vu, l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 portant création de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, et lui conférant des compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace, parmi lesquelles l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) modifié par arrêtés préfectoraux du 28 décembre 2002 et 22 décembre 2011 ;

Vu, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret préfectoral le 02 décembre 2003 ;

Vu, la prescription de la révision du PLU lors du Conseil Municipal du 03 décembre 2015, précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu, le Programme Local de l'Habitat adopté le 14 octobre 2019 et portant sur la période 2020-2025 ;

Vu, le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, approuvé le 15 octobre 2019 ;

Vu, la prescription de l'élaboration d'un SCOT valant PCAET sur le territoire de la CASA, par délibération en date du 05 octobre 2020 ;

Vu, la prescription d'un Plan de Mobilité sur le territoire de la CASA, par délibération en date du 05 octobre 2020 ;

Vu, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Sophia Antipolis arrêté lors du Conseil Municipal du 10 février 2021, dossier réceptionné par courrier le 22 février 2021 ;

Vu, le courrier de la commune de Valbonne Sophia Antipolis, en date du 19 février 2021, sollicitant le Préfet au sujet des ouvertures à l'urbanisation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu, la saisine du Préfet en date du 16 mars 2021 concernant l'avis de l'établissement public compétent pour élaborer le SCOT, accompagné du dossier de présentation ;

Considérant que ce projet de révision est compatible avec les orientations du PLH 2020-2025 adopté le 14 octobre 2019 et les objectifs définis sur la commune de Valbonne Sophia Antipolis ;

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 du PLU de Valbonne Sophia Antipolis ;

Considérant que les secteurs à basculer en zone constructible sont minimales en matière de consommation de l'espace (2,25 ha), 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 ;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Sophia Antipolis arrêté le 10 février 2021 sous réserve de prise en compte des observations précédemment mentionnées ;
- de donner un avis favorable à la demande d'ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis.

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

- d'émettre un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Sophia Antipolis arrêté le 10 février 2021 sous réserve de prise en compte des observations précédemment mentionnées ;
- de donner un avis favorable à la demande d'ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 19 avril 2021
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 19/04/2021
Numéro : BC_2021_044
Nature : DE - Deliberations
Objet : Révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis - Avis sur le projet arrêté et autorisation des ouvertures à l'urbanisation
Matière : 8.4 - Aménagement du territoire
Interlocuteur
Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : ADcXlwK

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 22/04/2021
Identifiant : 006-240600585-20210419-BC_2021_044-DE

Acte reçu

Date : 19/04/2021
Numéro interne : BC_2021_044
Code nature : 1
Code matière 1 : 8
Code matière 2 : 4
Objet : Révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis - Avis sur le projet arrêté et autorisation des ouvertures à l'urbanisation
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20210419-BC_2021_044-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 0

N