

**Procédure Intégrée pour le Logement
entraînant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Valbonne Sophia-Antipolis
(Opération à vocation d'habitat sur le site des Bourelles)**

**ENQUETE PUBLIQUE
n° E16000064/06
du 13 février 2017 au 17 mars 2017**

**Conclusions motivées et avis
du Commissaire Enquêteur**

**Odile Collin
Le 14 avril 2017**

Sommaire

1. OBJECTIFS DU DOCUMENT	3
1.1. LE PROJET DE CONSTRUCTION DES BOURELLES	3
1.2. LE PROJET DE PIL	3
1.2. DEMARCHE DE FONDEMENT DES CONCLUSIONS.....	3
1.2.1. LE CADRE JURIDIQUE CONCERNE PAR LE PROJET DE PIL.....	4
1.2.2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	4
1.2.3. ENTRETIENS COMPLEMENTAIRES.....	4
1.2.4. LE PV DE SYNTHESE	5
1.2.5. LES REPNSES DE LA COMMUNE DE VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS ET L'ANALYSE DES DONNEES DE L'ENQUETE.....	5
2. ELABORATION DES CONCLUSIONS.....	6
2.1. VALIDITE DE LA MODALITE CHOISIE, LA PIL, POUR RENDRE POSSIBLE L'OPERATION DES BOURELLES.....	6
2.2. RESPECT PAR LA PIL DES ETAPES NECESSAIRES A LA CONSTITUTION D'UN DOSSIER CONFORME AUX NECESSITES D'INFORMATION DU PUBLIC	8
2.3. COMPATIBILITE DU PROJET DE CONSTRUCTION ET DE PLU MODIFIE A DES DOCUMENTS D'URBANISME DE NIVEAU SUPERIEUR ET A DES PLANS ET PROGRAMMES	11
3. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS	12

1. Objectifs du document

Désignée Commissaire Enquêteur par le Tribunal Administratif de Nice, le 15 décembre 2016, par arrêté N° E16000064/06, j'expose ci-après mes conclusions, qui fondent l'avis que je suis amenée à exprimer à l'issue de l'enquête publique du projet de Procédure Intégrée pour le Logement (PIL), concernant une opération à vocation d'habitat et entraînant la mise en compatibilité du PLU de Valbonne Sophia Antipolis, approuvé le 12 décembre 2006. Le Maître d'Ouvrage de ce projet est la Commune de Valbonne.

1.1. Le projet de construction des Bourelles

Le projet de construction **est situé sur le site des Bourelles**, entre deux zones résidentielles et à proximité de deux centres de vie, l'un (celui de Peidessale) à vocation artisanale et culturelle, l'autre (Ile Verte) constitué de services, commerces et centres d'accueil pour enfants (crèche, école, collège) ou personnes âgées (EHPAD).

C'est un projet mûri depuis le début des années 2010, pour répondre à un besoin de logements pour les habitants de Valbonne et pour les travailleurs de Sophia Antipolis, avec une orientation d'habitat social. Bien que Valbonne Sophia Antipolis, avec plus de 26%, soit en règle avec les obligations de la loi SRU sur la proportion de logements sociaux, la Mairie choisit, en développant **les programmes intégrant du logement social**, à la fois d'anticiper sur l'avenir pour maintenir ce taux, de favoriser le logement d'actifs - particulièrement jeunes - ou de populations au pouvoir économique modeste, de lutter contre la spéculation et de proposer des formes différenciées d'habitat dans une logique de mixité sociale.

Le programme de construction présenté au projet est le **résultat d'une démarche voulue participative**, et de ce fait il a évolué au cours des années, notamment dans le sens d'une baisse du nombre de logements et de la diminution du nombre d'étages pour les constructions.

Traduisant le **parti pris de Développement Durable** de la commune, le projet des Bourelles est conçu sous forme d'un "éco quartier", composé de bâtiments répondant aux exigences du label "Bâtiments Durables Méditerranéens", de lieux de vie, de modes de déplacements doux, de jardins cultivés.

1.2. Le projet de PIL

Le projet de construction de logements des Bourelles concerne une zone inscrite en zone "à urbaniser" dans le PLU de 2006. La révision générale du PLU, démarrée en 2011, devait mettre en place les conditions de réalisation de ce projet, en transformant cette zone en zone urbaine. Or, ce projet de révision a été stoppé à l'issue de l'enquête publique, après que le Commissaire Enquêteur concerné ait émis un avis défavorable. Un nouveau projet de révision est en cours.

Considérant que son projet entrait dans les critères nécessaires, le Conseil Municipal de la Commune a, par délibération du 3 décembre 2015, engagé une Procédure Intégrée pour le Logement (PIL), composée de différentes étapes - dont celle d'enquête publique - préparant la décision du Conseil Municipal pour entériner le projet des Bourelles et la mise en compatibilité du PLU nécessaire et, par contrecoup, la décision d'accorder au projet le permis de construire, celui-ci ayant déjà été déposé dans le cadre d'une instruction accélérée, comme cela est possible dans le cadre d'une PIL.

1.2. Démarche de fondement des conclusions

Les présentes conclusions sont fondées sur le cadre juridique de la PIL, qui en détermine la validité, sur l'étude du dossier, l'avis des PPA exprimé à l'occasion de l'examen conjoint, les observations du public, les entretiens complémentaires organisés à mon initiative avec deux PPA, les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux questions que je lui ai posées à l'issue de la période d'enquête. Cet ensemble permet de déterminer la validité du projet de PIL et sa compatibilité vis à vis de documents d'urbanisme, plans et programmes, de niveau supérieur qui impactent la zone concernée par le projet des Bourelles.

1.2.1. Le cadre juridique concerné par le projet de PIL

Il est composé de :

- ❖ la nouvelle réglementation spécifique à la PIL (ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 et son décret d'application n°2015- 218 du 25 février 2015)
- ❖ la réglementation du Code de l'Urbanisme concernant les conditions d'application de la PIL, de mise en compatibilité des documents d'urbanisme et du PLU en particulier, de déroulement de la procédure de concertation, de l'évaluation environnementale,
- ❖ la réglementation du Code de l'Environnement qui définit le cadre des enquêtes publiques, les conditions de réalisation de l'étude d'impact et de l'étude au cas par cas des demandes de dispenses d'étude d'impact et qui précise, dans le cadre de la déclaration de projet, la notion d'intérêt général.
- ❖ les plans, programmes, réglementation spécifiques à certaines zones dans lesquelles le site des Bourelles est inclus.

1.2.2. Les observations du public

Le registre, composé de 4 cahiers, a été tenu à la disposition du public en Mairie de Valbonne entre le 13 février 2017 et le 17 mars 2017. Y ont été formalisées les observations des personnes venues en Mairie, pendant ou hors permanences, et y ont été intégrées les courriers postaux et courriers électroniques reçus en Mairie. Les courriers électroniques m'ont été transmis chaque jour. Les annexes des courriers reçus, au nombre de 12, ont été intégrées à la fin du cahier correspondant du registre.

Je me suis tenue à la disposition des personnes pour les renseigner et recevoir leurs observations, durant **4 permanences**, en Mairie de Valbonne, aux dates et heures prévues par l'arrêté d'organisation. **Trente deux (32) personnes se sont présentées lors de ces permanences**. Dix huit (18) observations ont été oralement présentées et consignées lors de ces permanences.

Cent trente neuf (139) observations, lettres déposées ou messages électroniques, ont été adressées en mairie, à mon attention et consignées au registre. Elles m'ont été transférées au fil de l'eau, pour faciliter leur traitement. Parmi elles, **6 observations sont des courriers adressés à Monsieur le Maire** de Valbonne.

Cent soixante trois (163) observations sont consignées au registre.

Sur les 171 personnes concernées, **80 environ ont indiqué une adresse de résidence sur Valbonne Sophia Antipolis**, 6 ont indiqué une adresse dans une autre ville que Valbonne Sophia Antipolis et pour les autres, le lieu de résidence n'a pas été indiqué.

Le rapport indique, à son paragraphe 2.5.1., le nom des personnes ayant déposé des observations et l'indication de la date de leur observation.

Par ailleurs, l'association "Sauvons la Forêt Valbonnaise" m'a fait parvenir la copie d'une pétition d'environ 4100 signatures. Cette pétition, lancée en mars 2016, compte aujourd'hui plus de 4 100 signataires. Elle a été prise en compte au travers non pas du chiffre de ses soutiens, mais au travers des thèmes que l'association SLFV développe à cette occasion et a souhaité rapporter au Commissaire Enquêteur à l'occasion de l'enquête publique. La similitude entre les arguments de cette pétition et le contenu des observations est notable, ce qui indique peut-être que la quasi totalité des personnes ayant produit une observation avait déjà pris connaissance de la pétition.

1.2.3. Entretiens complémentaires

J'ai sollicité un entretien avec la représentante du Conseil Départemental et avec le représentant de la DDTM, tous deux présents lors de l'examen conjoint. Il s'agissait d'éclaircir la position de ces deux institutions sur des points ayant soulevé de très nombreuses et vives observations sur les questions de la dispense d'étude d'impact accordée par la DREAL, sur les difficultés de déplacement par voie de route aux abords du site des Bourelles.

1.2.4. Le PV de synthèse

Devant le nombre élevé d'observations reçues, j'ai décidé de rédiger un PV de synthèse très abouti ayant pour objectif non seulement d'adresser au Maître d'Ouvrage l'ensemble des observations recueillies, mais aussi de structurer celles-ci en thèmes et sous-thèmes de façon à ce qu'elles soient exploitables dans le cadre de l'analyse à suivre.

Ma démarche a donc consisté à :

- ❖ effectuer une première lecture individuelle de chaque observation,
- ❖ rapprocher les observations, réflexions, études, recommandations selon des thèmes et sous-thèmes communs,
- ❖ identifier les points à approfondir pour l'analyse, m'amenant à rédiger des questions, au nombre de 27, qui ont été adressées à la Mairie de Valbonne.

J'ai remis en main propre à M. le Maire de Valbonne le Procès Verbal de synthèse le 24 mars 2017, avant la fin du délai de 8 jours après avoir pris possession du registre et du Dossier d'enquête, le jour de clôture de l'enquête publique. J'ai commenté ce document aux personnes présentes :

- ❖ M. Christophe ETORE, Maire de Valbonne,
- ❖ Monsieur Marc DAUNIS, Sénateur, Conseiller Municipal chargé de Mission auprès du Maire à la Vie Citoyenne, l'Intercommunalité et les Dossiers Structurants,
- ❖ Madame Martine BONNEAU, 1ère Adjointe déléguée à l'Aménagement Durable, aux Travaux et à l'Habitat,
- ❖ Mme BONAVIDA, Directrice de Cabinet,
- ❖ Mme PUMAREDA, Directrice Générale des Services,
- ❖ Mme LERESTEUX, Responsable de l'Urbanisme.

1.2.5. Les réponses de la commune de Valbonne Sophia Antipolis et l'analyse des données de l'enquête

M. le Maire de Valbonne m'a fait parvenir, dans les délais, son Mémoire de réponse par mail du 7 avril. Un exemplaire papier m'est parvenu le 12 avril. Ces réponses apportaient les précisions complémentaires pour réaliser l'analyse au rapport d'enquête.

Celle-ci s'est appuyée sur la logique pressentie à la lecture des observations :

- ❖ analyse de la validité de la modalité choisie : réalisation des conditions autorisant le recours à une PIL,
- ❖ analyse de la validité du déroulement de la PIL, et notamment vérification de la qualité des informations présentes au dossier sur les incidences environnementales du projet et des modifications apportées au PLU,
- ❖ analyse de la prise en compte et du respect des documents d'urbanisme ou des plans.

Pour chaque point, j'ai exploité les différents arguments en présence, parfois contradictoires :

- ❖ les observations du public, en transcrivant des extraits d'observations et en nommant son auteur, pour tenir compte précisément des attentes individuelles,
- ❖ les questions que j'ai adressées sur ce point au Maître d'Ouvrage
- ❖ les réponses apportées sur ce point par le Maître d'Ouvrage
- ❖ mon analyse de ces informations.

Les conclusions ci-après reprennent la logique en 3 points et sont issues de mon analyse des arguments en présence dont le détail se trouve dans le Rapport.

2. Elaboration des conclusions

2.1. Validité de la modalité choisie, la PIL, pour rendre possible l'opération des Bouelles

L'article L300-6-1 autorise les collectivités territoriales à recourir à une PIL dans le cadre d'opérations de construction comportant principalement sur des logements (condition 1) et présentant un caractère d'intérêt général (condition 2). Le site concerné par la construction doit être inclus dans une unité urbaine (condition 3), au sens de l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), c'est à dire une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Condition 1 : Destination du programme de construction des Bouelles

Le programme des Bouelles ne comporte que des logements, dont 30 % de logements sociaux, 70% en accession maîtrisée à la propriété et 10 logements en auto-construction.

JE CONCLUS que la destination du projet de construction est conforme à la condition posée par la loi.

Condition 3 : Unité Urbaine

La zone des Bouelles s'étend sur environ 150 m entre deux quartiers résidentiels déjà urbanisés, le quartier de Villebruc et le quartier dit "1715". Il y a donc une unité urbaine au sens de l'INSEE qui se constitue, comprenant les quartiers résidentiels existants mitoyens au projet des Bouelles et celui-ci.

JE CONCLUS que le contexte de la zone du projet de construction est conforme à la condition posée par la loi.

Condition 2 : Existence d'un intérêt général à adopter le programme de construction des Bouelles entraînant la modification du PLU de Valbonne Sophia Antipolis

Ce point a constitué l'essentiel de l'analyse car 95% des observations ont adressé cette question.

Considérant l'intérêt général comme "les intérêts, valeurs ou objectifs partagés par l'ensemble des membres d'une société, une situation qui procure un bien-être à tous les individus d'une société",

Considérant que le projet des Bouelles :

--> présente effectivement des impacts négatifs :

- impact écologique, lié à la déforestation qui devrait au minimum donner lieu à des mesures compensatoires pour la disparition d'espèces protégées,
- probable difficulté que rencontrera le Maître d'Ouvrage pour rétablir, avec une passerelle piétonne enjambant la D4, un couloir écologique fonctionnel,
- augmentation de la difficulté des déplacements automobiles liés à la présence de 240 logements, supposant plusieurs centaines de personnes, de véhicules et d'enfants supplémentaires dans le quartier des Bouelles, amplifiée par la présence d'autres programmes de logements devant sortir de terre à proximité,
- augmentation de l'insécurité des piétons sur les voies à proximité des établissements scolaires, et de l'insécurité des automobilistes sur des voies routières très fréquentées notamment par les futurs camions impliqués dans les travaux d'aménagement et de construction,
- mise en cause potentielle d'intérêts particuliers, notamment des riverains, qui ne peuvent toutefois pas arguer de droits acquis au maintien des forêts de leur quartier,

--> ne présente pas un niveau de risques aussi élevé que le public ne le craint, en ce qui concerne :

- la capacité d'accueil scolaire, problématique qui semble bien anticipée par la Mairie, grâce à un suivi statistique précis et à un partenariat régulier avec l'Education Nationale,
- la santé des habitants, l'environnement de Valbonne Sophia Antipolis restant plutôt naturel et favorable à la santé par comparaison avec beaucoup d'autres territoires urbains, et des indicateurs de suivi étant mis en place sur ce point,
- l'existence d'éventuels impacts économiques pour la collectivité, les frais du projet relevant quasi exclusivement de l'opérateur de la construction,
- la maîtrise du développement et pour un aménagement équilibré du territoire puisque le projet des Bourelles décline une stratégie de développement en trois zones, présentée par la Municipalité, que je trouve cohérente,
- la disparition de l'esprit d'origine du territoire de Valbonne Sophia Antipolis, puisque tout en participant à l'urbanisation du territoire, le projet décline l'idée une "nature urbaine" qui n'est pas contraire à l'esprit d'origine de Valbonne Sophia Antipolis.

--> est motivé par

- l'utilité sociale du programme, que je soutiens personnellement fortement,
- la qualité du projet de construction de par son esthétique et la taille réduite des bâtiments,
- la qualité environnementale de la construction, même si celle-ci n'a pas opté pour les standards les plus élevés en matière énergétique,
- et, de façon essentielle, par l'importance du logement pour concrétiser les enjeux de développement territorial - Sophia en tant que première technopole européenne devant, à mon avis, rester exemplaire en terme de développement économique et social.

JE CONCLUS que le projet des Bourelles et la modification du PLU qu'il entraîne sont favorables à l'intérêt général, nonobstant :

- ses impacts sur les déplacements routiers, sur lesquels la Mairie de Valbonne Sophia Antipolis est invitée à travailler dans le cadre d'un Plan de Partenariat Urbain et par une action de sensibilisation des entreprises au télétravail,
- ses impacts écologiques qui devront sans doute donner lieu à compensation,
- ses impacts en termes de sécurité aux abords des entrées et sorties du Programme d'habitation sur la D4, pour les piétons comme pour les véhicules.

Considérant que les trois conditions de la mise en oeuvre d'une PIL sont réunies, je conclus qu'elle est une modalité acceptable pour la modification du PLU de Valbonne en vue de la mise en oeuvre du projet de construction des Bourelles.

Néanmoins, même si les impacts négatifs du projet des Bourelles ne suffisent pas à contrebalancer les qualités du projet qui en justifient l'intérêt général, je recommande à la municipalité de mettre en place, pour lutter contre ces impacts négatifs :

un Plan de Partenariat Urbain pour développer soulager les axes routiers à proximité des Bourelles, une action de sensibilisation des entreprises au télétravail,

ainsi qu'un dispositif de gouvernance collaborative permettant d'exploiter les expertises, nombreuses, qui existent sur le territoire, notamment dans le domaine écologique, et permettant aux habitants de s'exprimer et d'agir en faveur d'un territoire auquel il s'avère - au travers de ce que les observations en ont laissé filtré - qu'ils sont extrêmement attachés.

2.2. Respect par la PIL des étapes nécessaires à la constitution d'un Dossier conforme aux nécessités d'information du public

Engagement de la PIL

Tout d'abord, pour que l'engagement de la PIL soit valable, il m'a semblé essentiel d'analyser si la PIL avait été engagée selon les conditions définies dans l'article **R. 300-15** du code de l'Urbanisme, qui mentionne l'autorité qui, lorsqu'une PIL met en compatibilité plusieurs documents mentionnés au I de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme, est seule chargée de mener cette procédure.

JE CONCLUS de ce que la commune de Valbonne est compétente à la fois pour élaborer, réviser et modifier le PLU à mettre en compatibilité et compétente pour accorder les permis de construire nécessaires à la réalisation de l'opération des Bourelles, qu'elle est en mesure d'engager une PIL, ce qu'elle a fait par délibération du Conseil Municipal du 3 décembre 2015.

Information du public et du Commissaire Enquêteur

J'ai ensuite vérifié si le public avait été suffisamment bien informé dans le cadre de l'enquête publique. Pour cela, ma démarche a été d'évaluer les étapes de la procédure à partir desquelles a été produite l'information de nature à éclairer le public et à motiver mes conclusions et mon avis.

- J'ai tout d'abord vérifié si le rôle attendu en matière d'information de la DREAL, en tant qu'autorité environnementale, avait été respecté. La DREAL est intervenue à deux titres : pour répondre à une demande d'étude au cas par cas en vue d'une dispense d'étude d'impact du projet et de la modification de PLU, puis pour donner un avis unique sur le projet de construction et de modification du PLU.

Vu que les deux demandes d'étude au cas par cas faites par le Maître d'Ouvrage (la seconde visant à remettre à jour le dossier après que le projet ait évolué), s'appuient sur le fait que, selon l'article R122-2 du Code de l'Environnement, le projet n'entre pas dans la catégorie des projets étant obligatoirement soumis à étude d'impact environnemental,

Confortée par l'avis reçu de M. Pavan de la DDTM des Alpes Maritimes affirmant la toute compétence et l'indépendance de la DREAL - experte en terme environnemental - pour motiver sa dispense d'étude d'impact,

Malgré les observations du public qui relèvent que les enjeux écologiques auraient dû motiver la commune de Valbonne à faire réaliser une étude d'impact et la DREAL à refuser la dispense d'étude d'impact,

Et vu qu'a été bien répercutée au public la demande d'avis unique adressée par le Maître d'Ouvrage à la DREAL ainsi le positionnement de la DREAL vis à vis du projet, avis favorable implicite par défaut de réponse,

JE PENSE que les décisions de la DREAL s'imposent, décision d'autoriser la dispense d'étude d'impact et décision de donner au projet un avis favorable implicite par défaut d'observation, et que ces décisions n'ont pas eu pour conséquence un défaut d'information du Public.

- J'ai ensuite vérifié si l'examen conjoint avait été réalisé dans les conditions permettant de fournir au public les avis des PPA et si les avis avaient été respectés dans le cadre du projet de PIL.

Vu que les PPA invitées étaient suffisamment représentatives et expertes des questions soulevées par le projet pour que l'examen conjoint soit considéré comme réalisé de façon sérieuse,

Vu que le procès-verbal signé du Maire de la Commune a été porté au Dossier, ainsi que le compte-rendu complémentaire apportant les réponses aux questions posées par les PPA lors de l'examen

conjoint ou apportant la preuve de la prise en compte des demandes exprimées par les PPA comme condition de leur avis favorable,

Vu que le compte-rendu complémentaire apportant les réponses aux questions qui avaient été posées par les PPA lors de l'examen conjoint ou apportant la preuve de la prise en compte des demandes exprimées par les PPA comme condition de leur avis favorable n'a donné lieu à aucune observation de la part de celles-ci,

Confortée par les arguments des deux PPA que j'ai rencontrées, qui ont réargumenté leurs motivations et confirmé leur soutien au projet,

Et malgré une observation relevant que les réponses apportées par la Mairie aux questions posées par les PPA n'ont pas été suffisantes,

JE CONSIDERE que l'examen conjoint a apporté au public des informations suffisantes, dont les PPA étaient garantes.

- J'ai vérifié l'existence des autorisations devant être au Dossier dans le cadre de ce projet de PIL

Vu que le dossier de déclaration à la Police des Eaux a été déposé et que la déclaration des travaux à l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la Protection des sites Bande Côtière de Nice à Théoule a été faite,

Vu que la demande de défrichement de la piste périmétrale a été obtenue de la Préfecture des Alpes Maritimes,

Constatant que, malgré cette autorisation, un PV de mise en demeure de suspension du débroussaillage a été dressé par la DDTM après constat de la présence, sur la parcelle, d'une plante qui sert d'habitat à certaines espèces protégées de papillons, à la demande de l'association Sauvons la Forêt Valbonnaise qui s'oppose au projet de construction aux Bourelles,

Informée que la mairie de Valbonne Sophia Antipolis, en attente de la confirmation de la présence de cette plante, est en lien avec la Préfecture des Alpes Maritimes pour vérifier si des mesures compensatoires pourront et devront être envisagées pour réaliser les travaux de débroussaillage de la piste périmétrale mais aussi pour obtenir l'autorisation de défrichement pour la construction des logements,

JE PRENDS NOTE de ce que les procédures, qui se distinguent de la procédure de PIL mais y sont liées, sont en cours et respectent les initiatives du public (représenté par l'association SLFV) visant à faire vérifier le respect des dispositions normatives.

- J'ai vérifié la complétude du Dossier fourni au public lors de l'enquête

Considérant que le dossier respecte les recommandations de composition du dossier liées aux conditions d'application de la PIL, dans le cadre de l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013,

Et malgré l'observation concernant l'absence du registre des observations de la concertation publique au Dossier d'Enquête Publique, document ajouté au registre en cours d'enquête,

JE DECLARE le Dossier d'Enquête publique complet.

- J'ai enfin vérifié le respect des procédures de concertation démocratique et de déroulement de l'enquête publique

Vu que l'enquête publique s'est bien déroulée, conformément aux dispositions normatives qui en couvrent l'organisation et la mise en oeuvre,

Vu que les formalités et procédures obligatoires (décrites au chapitre 2 du rapport) ont été vérifiées,

Considérant qu'a été exprimé un grand nombre d'observations sur le manque d'information du public à la genèse du projet des Bourelles, qui aurait eu pour effet non seulement une participation faible du public à la concertation publique mais aussi une mise en oeuvre plus lente des actions des opposants au projet,

Considérant, au vu des différents événements d'information et de communication ayant existé, que je rapporte dans le détail de mon analyse et dont la liste est sans doute incomplète, que le niveau d'information et de concertation n'est pas de nature à remettre en question la validité du processus de consultation,

Précisant en outre que je n'ai pas été désignée en tant que "garant de la concertation", et ne peux exprimer d'avis décisif sur ce point, et que je limite donc mes conclusions à la consultation démocratique à l'étape de l'enquête publique,

JE CONCLUS que la consultation démocratique s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans le respect des dispositions normatives. Néanmoins, j'engage le Maître d'Ouvrage du projet des Bourelles à continuer et développer toutes les occasions d'information et de concertation spontanées en faveur d'une relation plus efficace avec l'association SLFV notamment.

Au vu de ces différentes motivations, je conclus que l'engagement de la PIL est valide et que les étapes de la procédure de PIL nécessaires à la production des informations pour la compréhension et l'évaluation du projet de construction du Programme des Bourelles et de modification du PLU et de leurs impacts, se sont déroulées conformément aux dispositions légales et aux nécessités d'informations du public et du Commissaire Enquêteur; que le contenu du Dossier était donc conforme aux nécessités d'information du public et que le processus démocratique de consultation du public a bien été respecté.

2.3. Compatibilité du projet de construction et de PLU modifié à des documents d'urbanisme de niveau supérieur et à des plans et programmes

Vu que le SCOT de la CASA soutient les initiatives qui favorisent le maintien de la continuité écologique,
Considérant que le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) semble poursuivre des objectifs comparables à ceux du SCOT en la matière,

Doutant que le Maître d'Ouvrage du projet des Bourelles, tout en prévoyant la déforestation de près de 9 hectares, puisse faire de la construction du Programme des Bourelles l'opportunité de remettre en état fonctionnel le couloir écologique existant sur ce site uniquement par la construction d'une passerelle et par le maintien de parcelles plantées entre les habitations,

Toutefois,

Vu que, comme la DTA des Alpes Maritimes, le SCOT de la CASA et le SRCE posent comme orientations stratégiques la structuration de l'espace urbain, le développement de nouvelles formes d'habitat et d'urbanisation, de modes de vie plus durables

Considérant que le projet des Bourelles participe à concrétiser ces objectifs de façon innovante,

J'APPROUVE la position du Maître d'Ouvrage de Valbonne Sophia Antipolis, considérant que la PIL, en autorisant la modification de PLU pour rendre l'opération des Bourelles possible, et en prévoyant en outre toutes les actions favorables à la continuité écologique des Bourelles, soutient les potentialités stratégiques du SCOT, DU SRCE et de la DTA plus qu'elle n'en contrarie les dispositions,

JE CONSIDERE donc que le projet de construction et de PLU modifié est compatible avec les documents d'urbanisme de niveau supérieur et les plans et programmes qui s'appliquent dans la zone du projet, mais engage le Maître d'Ouvrage à envisager et étudier des actions complémentaires à la construction de la passerelle piétonne, de nature à améliorer la continuité écologique ou à la compenser.

3. Conclusions motivées et avis

J'estime :

Que le choix d'une PIL pour la mise en oeuvre du projet de construction des Bouelles entraînant la modification du PLU de Valbonne Sophia Antipolis est valide, de par l'existence d'une unité urbaine, de par la destination (logements uniquement) du projet des Bouelles, et de par la vérification d'un intérêt général qui s'impose malgré des impacts négatifs du projet et de la modification du PLU en termes écologique notamment,

Que l'engagement de la PIL par la Mairie de Valbonne Sophia Antipolis est valide,

Que les étapes de la procédure de PIL nécessaires à la production des informations pour la compréhension et l'évaluation du projet de construction du Programme des Bouelles et de modification du PLU et de leurs impacts, se sont déroulées conformément aux dispositions légales et aux nécessités d'informations du public et du Commissaire Enquêteur ; que la composition du Dossier était donc conforme aux nécessités d'information du public et que le processus démocratique de consultation du public a bien été respecté.

Que la PIL,

en autorisant la modification du PLU pour rendre possible l'opération des Bouelles, qui constitue une initiative innovante de structuration de l'espace urbain et d'habitat,

et en prévoyant en outre toutes les actions favorables à la continuité écologique des Bouelles,

soutient les potentialités stratégiques du SCOT et de la DTA plus qu'elle n'en contrarie les dispositions.

Que le projet de construction et de PLU modifié est donc compatible avec les documents d'urbanisme de niveau supérieur et aux plans et programmes qui s'appliquent dans la zone du projet.

Par conséquent :

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE au projet de Procédure Intégrée pour le Logement concernant l'Opération à vocation d'habitat sur le site des Bouelles et entraînant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Sophia-Antipolis.

et apporte diverses recommandations à la commune de Valbonne Sophia Antipolis :

1. Mettre en place un dispositif de gouvernance collaborative du projet des Bouelles, avec les habitants de Valbonne Sophia Antipolis, de nature à mieux les informer, à exploiter les compétences, nombreuses, qui existent sur le territoire, et à établir une concertation sur les mesures à prendre pour compenser les impacts écologiques du programme, sur le suivi des indicateurs de mesure des impacts du projet et sur la mise en place d'actions correctives,
2. Identifier et développer des actions complémentaires à la construction de la passerelle piétonne pour favoriser la continuité naturelle, afin de conforter la cohérence du projet avec les documents de niveau supérieur, plans et programme comme le SCOT et le SRCE dont il met en oeuvre de façon innovante les orientations stratégiques en matière d'urbanisation et d'habitat,
3. Accélérer la mise en route un Plan de Partenariat Urbain pour développer soulager des axes routiers à proximité des Bouelles,
4. Lancer une action de sensibilisation des entreprises au télétravail.

Le 14 avril 2017

Odile COLLIN

Commissaire Enquêteur

