

1. LE PROJET ET LE LANCEMENT DE L'ENQUETE

Un projet mûri depuis 2011

Le projet de construction de logements sociaux des Bourrelles 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, qui donnait un avis défavorable.

Le projet a connu, depuis, diverses évolutions pour tenir compte des remarques, dans une logique de travail que la Mairie a souhaitée collaborative. Une révision générale du PLU a été relancée ; la procédure se déroule actuellement.

Lancement d'une PIL

Néanmoins, pour accélérer le projet de construction des Bourrelles, une PIL a été mise en place, par délibération N° 8525 du 3 décembre 2015 du Conseil Municipal.

Demandes d'examen au cas par cas

Deux demandes successives de dispense d'étude d'impact ont été adressées à la DREAL :

- par la société SPL, assistant à la maîtrise d'ouvrage de Valbonne, en avril 2015,
- par la Commune de Valbonne, en juillet 2016.

Elles ont été acceptées par arrêtés de la Préfecture de Région (DREAL) respectivement les 27 mai 2015 et 9 août 2016.

Enquête publique

Par courrier du 5 décembre 2016, Monsieur le Maire de Valbonne a saisi le Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un Commissaire Enquêteur.

Ont été désignées, le 15 décembre 2016, par décision de M. le Président du Tribunal administratif de Nice, décision portant le N° E16000064/ 06 :

- Mme Odile COLLIN, en qualité de commissaire enquêteur titulaire,
- M. Jean PIEFFORT, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Une réunion de présentation du Dossier s'est déroulée le 9 janvier 2017 dans les locaux de la Mairie de Valbonne, en présence de :

- ❖ M. Marc Daunis, Conseiller Municipal chargé de mission auprès du Maire
- ❖ Mme Martine Bonneau, Première Adjointe au Maire déléguée à l'Aménagement durable, aux Travaux et à l'Habitat
- ❖ Mme Cécile Leresteux, Responsable du Service Urbanisme
- ❖ Mme Odile Collin, commissaire enquêteur titulaire.

M. Jean Pieffort, commissaire enquêteur suppléant, n'a pas pu se rendre disponible.

Un arrêté d'enquête publique a été pris par le Maire de Valbonne le 23 janvier 2017, sous le N° 6381.

Une visite préalable du site du projet des Bourrelles et de ses abords (Zone Artisanale, Ile Verte, quartiers résidentiels environnants, piste DFCI...) a été effectuée le 26 janvier 2017, par le

Commissaire enquêteur et Madame Cécile Leresteux, pour le repérage du site concerné, des quartiers résidentiels encadrant le site des Bourrelles, des pistes DFCl, les écoles, collèges et lycées, les emplacements des futurs accès du projet de logement sur la D4.

La publication de l'avis d'enquête a été faite dans le respect des procédures

- ❖ par voie de presse
 - Nice Matin : le 27 janvier 2017 (1ère parution) et le 14 février 2017 (2ème parution).
 - La Tribune : le 27 janvier 2017 (1ère parution) et le 17 février 2017 (2ème parution)
- ❖ par publication du dossier complet sur le site Web de la Commune de Valbonne Sophia Antipolis
- ❖ par voie d'affichage : Un affichage a été réalisé dans les délais prescrits, pendant toute la durée de l'enquête, visible de la voie publique sur affiches jaunes de format A3, sur 12 emplacements de la commune.

2. AVIS DES PPA LORS DE L'EXAMEN CONJOINT

Toutes les PPA présentes à l'examen conjoint se sont exprimées et ont donné un avis favorable au projet de PIL, certaines mettant cet avis sous réserve de modification / précisions au dossier ou de réalisation de futures réflexions collaboratives dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Ces conditions sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Elles seront prises en compte par le Commissaire Enquêteur dans son analyse de conformité des procédures de la PIL, et leur réalisation sera vérifiée à la fois :

- ❖ au travers du document " Complément suite à la réunion des personnes publiques associées" du 15/12/2016 et reçu par le Commissaire Enquêteur le 12/02/2017,
- ❖ au travers des réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux questions posées dans le présent PV de synthèse.

PPA	Représentants	Avis en réunion	Conditions de l'avis favorable
DDTM des Alpes Maritimes	Alain PAVAN, STO Jean-Pierre KETTELA, STO	Favorable	Considère que le projet est compatible avec la continuité naturelle Souhaite : - que soit justifié le taux d'emprise au sol de 15% et 21 % et le coefficients de pleine terre de 65 et 58%. - la représentation graphique de la passerelle au-dessus de la D4 - une couverture obligatoire des aires de stationnement par des pergolas - la consultation de l'ABF puisque le périmètre est inscrit dans la Bande Côtière de Nice à Théoule - le maintien de la voie périphérique en zone B0 pour le respect du PRIFF

Conseil Départemental des Alpes Maritimes	Nicole PIEFFORT, Responsable Aménagement et Urbanisme	Favorable	Prise en compte du futur Plan de Gestion des Déchets du BTP Prise en charge par Valbonne de la piste périmétrale Mise au dossier des cartes de risques liés aux mouvements de terrain et au retrait-gonflement de l'argile Collaboration à établir pour rester attentif à l'accès à la RD4 par le rond-point impacté par le projet
CASA	Aménagement de l'Espace	Favorable	Souhaite : mettre en place un groupe de travail pour veiller à la mise en oeuvre de certaines conditions pour le stationnement des deux roues, pour le chargement de véhicules électriques. Que soient anticipés les équipement scolaires et de petite enfance
CASA	Compétence Equilibre Social de l'Habitat	Favorable	Demande : - de clarifier et mieux formaliser des notions du projet sur le logement social - de rajouter le PLH dans la liste des documents de niveau supérieur - reformuler la servitude de mixité sociale - préciser comment le programme participe à la mixité sociale et intergénérationnelle qui sont des facteurs de l'intérêt général
CASA	Protection et mise en valeur de l'Environnement et du cadre de vie	Favorable	Meilleure mise en valeur de la démarche BDM, BEPOS et prise en compte d'enjeux énergétiques.
Ville de Mougins	Guy LOPINTO, Adjoint au Maire	Favorable	Bonne gestion des eaux pluviales
Mairie de Biot		Favorable Sans observation	Projet de Travail commun sur la gestion des Eaux Pluviales et des Bassins Versants
CCI NCA	Quentin VIANNES	Favorable	Pas de demande particulière

3. BILAN QUANTITATIF DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET INFORMATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée sur 33 jours, du lundi 13 février au vendredi 17 mars inclus, au service urbanisme de la mairie de Valbonne où la population était invitée à s'exprimer. Un dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public.

4 permanences se sont déroulées en Mairie de Valbonne : Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition des personnes pour les renseigner et recevoir leurs observations, de 8h30-12h30 et de 13h30-17h, les :

- ❖ lundi 13 février 2017
- ❖ mercredi 22 février 2017
- ❖ jeudi 2 mars 2017
- ❖ vendredi 17 mars 2017

Le Commissaire Enquêteur a cherché à acquérir une meilleure compréhension du Dossier au travers de 3 échanges qu'il a suscités avec la DDTM, le Conseil Départemental et les Commissaires Enquêteurs impliqués récemment sur des enquêtes publiques à Valbonne.

3.1. Les observations du public

- ❖ Les exemplaires du registre ont été tenus à la disposition du public en Mairie de Valbonne entre le 13 février 2017 et le 17 mars 2017. **163 observations y sont consignées**
- ❖ Le commissaire enquêteur s'est tenu 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.
 - **32 personnes** se sont présentées lors de ces permanences, personnes seules ou en couple.
 - **18 observations** ont été oralement présentées et consignées lors de ces permanences. Pour les 14 autres :
 - personnes venues plusieurs fois mais n'ayant formalisé qu'une seule observation
 - personnes ayant laissé leur conjoint formaliser une observation pour le couple
 - personnes ne souhaitant pas s'exprimer sur le registre.
- ❖ **139 observations, lettres déposées ou messages électroniques**, ont été adressées au Commissaire Enquêteur en mairie et consignées au registre
- ❖ **6 observations** sont des courriers adressés à Monsieur le Maire de Valbonne et transmises au Commissaire Enquêteur.

Le bilan est le suivant :

Nombre de personnes s'étant exprimées, hors pétition- (liste de toutes les observations et visites - doublons	171 pers.
Nombre total d'observations enregistrées (registre, lettre, mail)	163 observ.

Nature des avis :

- ❖ 3 Avis favorables formels : Mmes et MM. ENON, JAMAULT
- ❖ 5 Avis défavorables formels, sans explications ou "en soutien aux arguments de SLFV"
- ❖ 163 (171 - 8) Avis défavorables au vu de raisons précises ou en cas de maintien à l'identique du projet actuel.

3.2. Les annexes

Douze annexes ont été fournies au Commissaire Enquêteur pendant l'enquête :

1. Pétition lancée portée à la connaissance du Commissaire Enquêteur par l'Association SLFV

Cette pétition a été lancée en mars 2016. Elle compte aujourd'hui plus de 4 100 observations signées.

Cette pétition sera prise en compte au travers non pas du nombre de ses soutiens, que ceux-ci aient été exprimés pendant ou en dehors des dates d'enquête publique, mais au travers des thèmes que l'association SLFV a exposés et a souhaité rapporter au Commissaire Enquêteur à l'occasion de l'enquête publique.

2. Recours gracieux de l'Association SLFV auprès de la DDTM contre la décision préfectorale autorisant le Défrichement d'un bois sur la Commune de Valbonne, en vue de la réalisation d'une piste DFCI

Le commissaire a reçu copie du courrier recommandé avec A/R, anticipé par mail, de Maître Philippe Lavaud, avocat au Barreau de Nice, adressé à Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes. Ce courrier demande le report de la décision pour différents motifs :

- ❖ irrégularité de la décision au sujet du pétitionnaire et détournement de pouvoir
- ❖ sur la dispense d'étude d'impact environnemental
- ❖ au non respect de l'article 341-5 du code forestier²
- ❖ contradiction du défrichement avec le SCOT
- ❖ irrégularité de l'arrêté de dispense d'étude d'impact environnemental

² L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois et forêts ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire à une ou plusieurs des fonctions suivantes :
 2° A la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
 8° A l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
 9° A la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

2. Registre des observations et arrêté du Maire concernant la concertation préalable du 26 mai au 18 juin 2015 (vide)

3. Extrait du rapport du Commissaire Enquêteur ayant donné un avis défavorable au projet de révision générale du PLU, rendant possible la mise en oeuvre du projet des Bourrelles.

Cet extrait traite du corridor écologique et de sa fonctionnalité, justifiant l'avis défavorable donné par le CE.

4. Point fait par M. Chevalier sur le corridor écologique des Bourrelles

5. à 9. Considérations et photos de Monsieur et Mesdames Thirion, Chevalier, Bosse Antje, (membres SLFV) sur les impacts environnementaux du projet

10. Lettre de doléance au Commissaire Enquêteur de Madame Danjou, riveraine du projet

11. Dossier fourni par Madame Begou-Pierrini, à la demande de l'Association SLFV visant à :

- ❖ Demander une demande de prolongation de l'enquête publique pour permettre au professeur Robert Salomon, expert auprès des Tribunaux, de réaliser une expertise au Bourrelles au mois d'avril, lorsque les espèces sont en développement.
- ❖ Expliciter le haut niveau de la démarche d'élaboration de fiches d'espèces, en lien avec le CEN PACA (Conservatoire des Espèces Naturelles) et le Muséum Nationale d'Histoire Naturelle
- ❖ Relever que la trame verte est reconnue au SCOT de la CASA,
- ❖ Détailler les risques du projet des Bourrelles, en lien avec la situation de la forêt et des infrastructures valbonnaises,
- ❖ Fournir des précisions sur les juridictions, les normes, et la jurisprudence concernées par la protection des espèces naturelles,
- ❖ Préciser l'avis - négatif - du Conseil d'Administration de l'A.S.E.B. à tout projet de destruction de forêts.

12. Etude, fournie par SLFV, du naturaliste M. Joss DEFFARGUES, visant à :

- ❖ poser la réalité d'un corridor écologique dans le quartier des Bourrelles,
- ❖ poser l'impact du projet sur 18 espèces, sur la base d'inventaires réalisés
- ❖ analyser la fonctionnalité de la future passerelle , au regard des caractéristiques d'un écoduc.

3.3. Autres contacts pris au cours de l'enquête

- ❖ Rendez-vous avec Monsieur Pavan, représentant de la DDTM des Alpes Maritimes, qui s'est déroulé le 10 mars, à Grasse, pour échanger sur les motivations des arrêtés et avis de la DREAL.
- ❖ Rendez-vous téléphonique, le 23 mars, avec Mme Pieffort, Responsable Aménagement et Urbanisme au Conseil Départemental, pour mieux appréhender la position du Département sur le projet des Bourrelles et l'aménagement du territoire afférent.

- ❖ Echanges avec les Commissaires Enquêteurs respectivement chargés des enquêtes publiques pour le projet de révision générale du PLU en 2012 (avis défavorable) et pour le projet de logement de Peïdessale début 2017 (avis favorable).

4. ETAPE DE SYNTHÈSE ET STRUCTURATION DES INFORMATIONS RECUEILLIES

Démarche de travail - Parti pris

Devant le nombre élevé d'observations reçues, le Commissaire Enquêteur a décidé :

- ❖ de rapprocher les observations selon des thèmes et sous-thèmes communs, de nature à alimenter et simplifier l'analyse qui sera faite dans son rapport,
- ❖ de maintenir les nuances des observations, pour pouvoir à la fois répondre à chacun et traiter la réponse à chaque thème de façon précise.

Pour cela, les informations recueillies par le Commissaire Enquêteur - observations, réflexions, études, recommandations, etc. ont fait l'objet :

- ❖ d'une première lecture individuelle de chaque observation,
- ❖ pour chaque observation, de la répartition de la totalité de ses composantes dans l'ensemble de la structure thématique commune, en reprenant fidèlement les termes de l'observation.

Exemple de répartition des observations par thème et sous-thèmes

Les arguments économiques			
Thèmes couverts par les observations	Personnes s'exprimant sur ce thème	Supports d'argumentation	Suggestions alternatives
Risque de dévalorisation (de type bien-être comme de type économique) des logements résidentiels voisins et du village . Exemple : perspective de vue plongeante de l'immeuble de 4 étages sur un jardin dans lequel existait un projet de piscine.	Mmes et MM. : DACQUEMBRONNE, DANJOU, THOLE,		
Risque de faire fuir les touristes	Mmes et MM. : CHEVALER		
Inexploitation de centaines de bureaux proposés à la location sont vacants, vides . Abandon du CICA (Centre International de Communication Avancée) Réhabiliter ou raser du vieux coûte cher, mais moins que raser la forêt	Mmes et MM. : ARRIETA, DADOUN, FARGANT, GHIGNONI, HASDENTEUFEL, THUILLIER,		Ré-utilisation, reconversion d'immobilier existant
Investissements infrastructures additionnelles nécessaires = coûts non soutenables aujourd'hui Quel coût total pour la commune et les habitants de Valbonne ?	Mmes et MM. : BELLANTANI, ROBIN, THIRION JP.,	Dépenses publiques croissantes	

- ❖ de l'élaboration d'une synthèse des observations, selon la structure présentée ci-après,
- ❖ de l'évaluation des informations à sa disposition pour répondre aux observations,
- ❖ de la recherche d'informations complémentaires nécessaires pour l'analyse, par l'organisation de rendez-vous,
- ❖ et de la formalisation, dans le PV de synthèse, de questions sur le fond destinées au Maître d'Ouvrage.

Structuration des observations et informations reçues

Utilité sociale du programme

- ❖ Les questionnements et remarques sur la dimension sociale du programme immobilier

Considérations sur la prise en compte de l' environnement

- ❖ Une urbanisation accélérée qui va à l'encontre de la préservation de l'environnement
- ❖ Une urbanisation accélérée qui produit des risques avérés pour l'Homme
- ❖ Des interrogations sur la prise en compte des aspects écologiques dans le programme de construction

Niveau d'adaptation des infrastructures pour assurer la qualité de la vie et la sécurité d'un quartier en fort développement

- ❖ Réflexions sur la situation du projet dans le territoire
- ❖ Augmentation prévisible des difficultés de déplacements
- ❖ Effets d'infrastructures mal adaptées et non anticipées sur la sécurité ou la santé des personnes
- ❖ Capacité d'accueil des infrastructures scolaires

Respect des procédures liées au programme de construction et à la PIL

- ❖ Des décisions sans mise en oeuvre du principe de précaution, notamment environnementale
- ❖ Un manque de respect du principe de démocratie

Sentiment de rupture entre la politique d'urbanisme actuelle et les plans et/ou l'esprit d'origine

- ❖ Non respect de certains plans
- ❖ Urbanisation systématique
- ❖ Rupture avec l'esprit originaire de Valbonne Sophia Antipolis

Arguments économiques

Éléments suggérés pour un projet alternatif

1. Intérêt social du programme immobilier

Il vaut mieux oeuvrer au bien des habitants actuels plutôt qu'augmenter le nombre des administrés !

Projet durable = opportunités de logements intégrés à la nature et proches des écoles, de mettre en place des modes de transport doux (vélo) vers Valbonne, Sophia (5 personnes)

Projet louable dans son principe - Besoin reconnu de loger actifs (jeunes) dans des logements sociaux, à des prix décents. Opportunité de créer des emplois (beaucoup de personnes renoncent à prendre un emploi sur Sophia par manque de logement) (5 personnes)

Projet qui ne comporte que des logements sociaux, donc qui ne réalise pas vraiment la mixité sociale dont il se targue (1 personnes)

Un programme de logement social qui n'est pas utile dans la mesure où les obligations de logement social sont atteintes à Valbonne (2 personnes)
Un programme de logement social qui n'est pas utile dans la mesure où le nombre d'emplois ne croîtra plus à Valbonne ou Sophia, risque de chômage (2 personnes)
La libération de logements par les nouveaux habitants à Valbonne va avoir pour impact négatif pour la région (global) l'augmentation de résidents secondaires ou non actifs (1 personne)
"Démocratisation" de Valbonne --> Perte d'harmonie sociale, risques de problèmes sociaux déclenchés du fait de la nouvelle concentration urbaine et de population avec les 3 programmes (4 personnes)
Nécessité de prendre en compte les générations futures et de leur transmettre un lieu soutenable (2 personnes)
Nécessité de tenir compte des revenus modestes des futures habitants et de prescrire le "standards passif" des bâtiments, leur garantissant des consommations en énergie faibles donc des économies (1 personne)
Promiscuité vis à vis des résidences voisines, notamment nouvelle piste DFCI passant à ras des propriétés résidentielles, sans avoir prévu un espace arboré pour le rendre plus discret. Ce n'est pas du Mieux Vivre Ensemble

2. Considérations sur la prise en compte de l' environnement

Une urbanisation accélérée qui va à l'encontre de la préservation de l'environnement

Une urbanisation accélérée : concentration excessive de logements

10 maisons route de Cannes, 16 maisons prévues au Clos du Basset, Projet chemin du Peyniblou, 2 chantiers annoncés dans le village, ...

Bourrelles + Les Vergers + Peïdessale = 400 nouveaux, logements / 1000 à 1200 personnes supplémentaires / 400 à 800 véhicules supplémentaires.

Autres Projets sur Sophia : Cote 130, ligne TGV, Open Sky, Cité des Sciences...

Effet de l'urbanisation massive (+10%) et de la déforestation = **recul du "Poumon vert"**, même si la Mairie communique sur le maintien du "Poumon central".

Démésure : surpopulation, pollutions et excès de béton.

La Valmasque et Vaugrenier sont saturés en tant qu'espace vert le dimanche.

Pourquoi déclasser des zones boisées ?

Répondre à l'obligation de replacer chaque arbre abattu semble impossible.

Atteintes portées via l'écosystème forestier aux espèces faunistiques (espèces protégées) et floristiques (de par le défrichage et les constructions).

Notamment :

- ❖ Impacts sur des espèces de cohérence nationale TVB retenues en Provence-Alpes-Côte d'Azur...7
- ❖ Arbres à feuillage persistant remplacés par des vergers feuilles caduques et des potagers : or, **pas de compensation possible** : Les "nouveaux engagements" pris par M. Daunis à la suite des freins rencontrés auprès de la population (2/3 de la surface de la Commune maintenue en zone minéralisée) ne compensent pas la déforestation : les vergers et jardins n'ont pas la

même fonction et les mêmes effets équivalents que les forêts. De nouvelles plantations ne pourront maintenir le même écosystème.

Atteintes portées à la faune de par la disparition d'un couloir écologique fonctionnel - impossibilité pour les animaux d'aller boire à La Brague. Le Mardaric (au nord du programme) est à sec en été.
Passerelle inadaptée, car utilisée par les hommes.

Le déclassement de la zone N n'est pas réglementaire car le projet qui est fait sur cette zone n'est pas "structurant".

Effet sur le paysage
- La passerelle en béton
- Impacts du débroussaillage et du défrichage obligatoires contre les risque d'incendie : diminution de l'effet masquant des arbres maintenus en limite du programme.

Espèces citées dans les observations comme étant mises en danger par le projet

Faune : Blaireaux, Belettes d'Europe, Chauves-souris Petit Rinolophes (espèce protégée), Couleuvres, couleuvres d'Esculape, couleuvres de Montpellier (en voie de disparition, dont la destruction est passible de sanctions financières), Ecureuils roux (espèce classée protégée), Faisans Fouines, Grenouilles, crapauds, Hérissons, Hérissons d'Europe, Hérons, Hirondelles, Huppe fasciée, Lapins de Garenne, Lézards verts, Lucioles, Oiseaux variés :(Pic Vert, moineaux, tourterelles, rouges-gorges, Papillons du Vallon de Font Martine), Rats noirs , Souris grises, Renards roux, Sangliers, Tarentes, Taupes d'Europe

Flore :Asperges sauvages, Champignons , Chanterelles, Orchidées

Une urbanisation accélérée qui produit des risques avérés pour l'Homme

<p>Risques d'inondation Terre argileuse + béton -->. Une étude aurait dû être faite. Lieux à risque : - En aval du projet (eaux de ruissellement vers la La Brague, puis Biot et Antibes) - En contrebas du site, sur les 10 parcelles à construire</p>
<p>Augmentation de la pollution de l'air : chauffage en hiver, augmentation du trafic routier</p>
<p>Augmentation de la pollution lumineuse</p>

Interrogations sur la prise en compte des aspects écologiques dans le programme de construction