

**DEPARTEMENT DES  
ALPES MARITIMES**

**ARRONDISSEMENT DE GRASSE**

**CANTON DE BAR SUR LOUP**

N° 8525

**NOMBRE**

de conseillers en exercice

33

de présents

25

de votants

32

L'an deux mil quinze, le trois décembre, le Conseil Municipal de la Commune de Valbonne étant rassemblé en séance ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de :

Monsieur DAUNIS Marc, Sénateur-Maire

**Étaient présents** : DAUNIS Marc, ETORE Christophe, BONNEAU Martine, VIGNOLO Betty, SAVORNIN Richard, DERONT BOURDIN Gautier, LANCHARRO Marie-José, BARADEL André-Daniel, MEULIEN Jean-Paul, VIVARELLI Philippe, BORIES Camille, SIMON Eric, DEBORDE Elisabeth, BOSSARD Frédéric, SANTOS Xavier, ROUGELIN Alexandra, DALMAS Fabien, DENISE Charlene, VALENTI Anaïs, KAÇA Afrim, FERNANDEZ Patrick, DAL MORO Christian, HOSKIN Marie-Pierre, MEBAREK Yamina, BEGLIA Florence.

**Procurations** : PEACOCK Valérie à ETORE Christophe, LASSOUED Bouchra à DERONT BOURDIN Gautier, KHALDI Philippe à LANCHARRO Marie-José, SELOSSE Sandrine à SIMON Eric, BENTRAD Samira à VIGNOLO Betty, FOISSAC Elodie à BONNEAU Martine, CHARLOT VALDIEU Catherine à HOSKIN Marie-Pierre.

**Absent** : MARZINIAK Yannick

Madame VALENTI Anaïs est désignée secrétaire de séance.

Le secteur des Bourrelles/Macarons situé au nord-est de Valbonne Sophia Antipolis, en lisière de la technopole, représente un enjeu important dans les grands axes de développement futur de la Commune en matière d'offre de logements appropriés aux besoins et aux moyens des actifs locaux et de développement durable.

Au regard de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, le projet est identifié en tant que secteur stratégique de développement du parc d'activités de Sophia Antipolis. Les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) approuvé le 5 mai 2008, localisent le site du projet dans un « espace à dominante urbaine et un secteur à enjeu de développement ». En effet, le quartier des Bourrelles est relié à la Route Départementale n°4 constituant la voie d'accès principale à la technopole Sophia Antipolis.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune approuvé en 2006, prévoit dans ses grandes orientations de diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale au sein des quartiers. Cette direction a été confirmée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le terrain alors classé en zone à urbaniser (IAUb) bénéficie aujourd'hui d'une première partie de piste de défense contre l'incendie DFCI (réalisée en 2009). Il bénéficie également de l'extension du réseau de distribution en eau potable effectuée en 2010 pour le lycée régional Simone Veil et de la réalisation des travaux qui ont mené au doublement de la capacité de la station d'épuration des Bouillides en 2011.

Dans la droite ligne des résolutions ci-dessus, une servitude de mixité sociale a également été instaurée à hauteur de 30% du nombre et de la surface des logements à construire contribuant ainsi à l'atteinte des engagements pris par la Commune dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Le projet des Bourrelles a fait l'objet du lancement par la Commune en octobre 2011 d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) dans le but de sélectionner un groupement de professionnels pluridisciplinaire apte à répondre aux exigences de la Collectivité.

L'approche novatrice du déroulement de cette consultation a résidé dans l'organisation d'un système de concertation continue. En effet, les quatre équipes, invitées à remettre un dossier complet d'offre en seconde phase, ont été accompagnées par un comité technique ad hoc, à l'occasion des différents points d'étape leur permettant de préciser leur projet et de le faire évoluer dans un dialogue avec la Commune.

.../...

**OBJET**

**Réalisation de logements lieudit les  
Bourrelles - Engagement de la Procédure  
Intégrée pour le Logement**

**VOTES**

Pour	23	
Contre	2	HOSKIN MP. (CHARLOT- VALDIEU C.)
Abstention	7	SAVORNIN R. VIVARELLI P. FERNANDEZ P. DAL MORO C. KAÇA A. MEBAREK Y. BEGLIA F.

Par délibération n° 8050 du 17 juin 2013, le Conseil Municipal approuvait la charte nationale Eco-quartiers, décidait du lancement de la demande de labellisation d'Eco-quartiers pour l'opération des Bourrelles et inscrivait les vingt engagements de la charte dans les obligations liées à la réalisation de l'opération des Bourrelles.

Ainsi, l'aménagement et le programme de logements à développer sur le secteur des Bourrelles conduits par la Commune s'inscrit dans le processus de labellisation Eco-quartiers ainsi que sur la reconnaissance du niveau « Or » de la démarche « Bâtiments Durables Méditerranéens » (BDM). Un intérêt particulier est donc porté sur la performance énergétique, la prise en considération des modes de déplacements doux, l'intégration de l'opération dans son environnement à la fois naturel (règle de hauteur) et urbain (connexion avec les commerces existants, le lycée, la cité artisanale...) ainsi que sur la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle.

En parallèle de la démarche de co-construction du projet d'aménagement, une concertation préalable fixant les objectifs poursuivis et ses modalités a été ouverte par Arrêté du Maire n° A 5456 en date du 22 mai 2015, en application de l'article L.300-2 I, 3° du Code de l'urbanisme disposant que font « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat. ». L'article R 300-1 du Code de l'urbanisme vise en particulier « la réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants ».

Cette concertation préalable s'est déroulée du 26 mai 2015 au 18 juin 2015 et le bilan de la concertation a été dressé par Monsieur le Sénateur-Maire par arrêté du 19 juin 2015.

Par arrêté en date du 27 mai 2015, Monsieur le Préfet de Région décidait que « le projet de réalisation d'un Eco-quartier sur le site des Bourrelles à Valbonne Sophia Antipolis situé sur la commune de Valbonne (06) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement. »

Par délibération n° 8479 du 24 septembre 2015, le Conseil Municipal décidait de retenir le projet de construction de logements présenté par l'équipe pluridisciplinaire constituée par la Société Immobilière Méditerranée, Sacicap Aipal, FDI Promotion, M. Jean-Paul Gomis, SUDETEC, OASIIS, SETEF, ICE, TEP2E, STOA, SOL ESSAIS en vue de la réalisation de 240 logements dont 75 logements locatifs sociaux, 64 logements en prêt social location-accession et 101 logements en accession à prix maîtrisé ainsi que la réalisation de 10 lots à bâtir et 543 places (dont 15 places de covoiturage) de stationnement en sous-sol. Le Conseil Municipal décidait également de la cession des terrains communaux à l'équipe pluridisciplinaire précitée.

Ainsi, l'intérêt général de l'opération des Bourrelles est justifié par les considérations suivantes :

- **Objet de l'opération :**

Elle consiste en une opération d'aménagement à vocation d'habitat sur le site des Bourrelles qui se localise entre deux zones résidentielles et à proximité du Lycée régional Simone Veil, d'une cité artisanale, d'une déchetterie, de commerces, de services, d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EPHAD) et d'un centre technique municipal. Cette concentration de fonctions urbaines en fait un centre de vie secondaire sur la Commune qu'il convient de conforter dans une démarche d'Eco-quartiers.

La réalisation de cette opération d'aménagement à vocation habitat a pour but de proposer une offre de logements à prix maîtrisés essentiellement destinés aux actifs dans un secteur où le marché de l'immobilier est particulièrement tendu. Ce programme essentiellement tourné vers l'accession maîtrisée comportera également des logements locatifs sociaux concourant ainsi à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines.

La réalisation de logements bénéficiera des activités, services et équipements publics présents à proximité et ainsi favorisera la mixité fonctionnelle du quartier.

Actuellement boisé, le site se trouve en continuité d'une zone urbanisée où domine l'habitat individuel. L'enjeu de l'intégration du projet dans son environnement est primordial.

La Charte des Eco-quartiers signée par la Commune le 24 juillet 2013 constitue un engagement.

- **Caractéristiques principales de l'opération :**

Cette opération inclut :

- la réalisation de 240 logements dont 75 logements locatifs sociaux, 64 logements en Prêt Social Location Accession, 101 logements en accession à prix maîtrisé ;
  - la réalisation de 10 lots à bâtir ;
  - la réalisation de 543 places (dont 15 places de covoiturage) de stationnement en sous-sol ;
  - l'intégration des démarches de performance énergétique (niveau OR Bâtiments Durables Méditerranéens, Bâtiment à Energie Positive BEPOS) des bâtiments et de labellisation Eco-quartiers ;
  - la clause anti-spéculative d'une durée de 15 ans ;
  - la mise en place d'espaces extérieurs communs (jardins familiaux, « agora », bouledromes, théâtre de verdure, aires de jeux...) destinés à toutes les tranches d'âge et constituant ainsi des lieux de convivialité ;
  - la création d'une voie de desserte interne d'environ 700 ml en limite Sud ;
  - la création des espaces de circulation destinés aux modes de déplacements doux ;
- .../...

L'ensemble de l'opération permettra la construction d'au moins 15 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les équipements publics induits consistent en complément de la piste périmétrale en l'aménagement d'un accès à la route départementale par « tourne à gauche » ainsi qu'une passerelle en vue de créer une continuité naturelle.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas être supérieure à celle du Lycée régional Simone Veil.

L'opération est conçue dans le souci de renforcer le vivre ensemble, d'améliorer le cadre de vie et usages, allier qualité architecturale, paysagère et environnementale. Ce projet répond aux exigences de la réglementation RT 2012, de la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM) « niveau OR », BEPOS, s'inscrit dans la démarche de labellisation Eco-quartiers avec l'objectif de la préservation des ressources et adaptation au changement climatique.

Motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération :

- 1. Les motifs liés à la demande en logements et aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA :

o 1.1. Contexte local

Le territoire de Valbonne Sophia Antipolis est attractif à l'image du territoire de la CASA qui bénéficie d'une dynamique de l'emploi continue.

Au sujet du logement, cette attractivité de la CASA s'effectue au détriment des ménages locaux qui rencontrent des difficultés pour se loger au sein de leur commune. En effet, le coût du foncier s'ajoute à une offre parfois peu adaptée à certaines catégories de population comme les jeunes ménages ou les personnes âgées.

Sur le territoire de la CASA, le parc locatif social représente environ 6,5% des résidences principales, ce qui est relativement faible. L'effort de production a été important sur la période du premier Programme Local de l'Habitat (PLH) de 2004-2010. Cependant, l'offre est inégalement répartie ; 90% du parc est réparti sur quatre communes.

Le PLH de la CASA compte parmi ses objectifs le développement de l'offre locative sociale, la réponse aux demandes et le développement de l'offre à l'accession. Ce programme fixe l'objectif de logements supplémentaires pour accueillir la population nouvelle sur le territoire de la CASA à 1 036 logements supplémentaires entre 2012 et 2017. L'objectif de production sur le territoire communal de Valbonne Sophia Antipolis est de 72 logements par an.

Le PLU communal a prévu dans ses orientations de diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale au sein des quartiers. Le projet, objet du présent dossier, entre dans ce cadre et est détaillé ci-avant.

La consommation de foncier reste une préoccupation pour les collectivités locales qui favorisent la réalisation de programmes d'habitats collectifs ou individuels groupés. Il est précisé que la part de logement collectif équivaut à celle du logement individuel sur le territoire communal de Valbonne Sophia Antipolis.

o 1.2. Les obligations légales relatives à la construction de logements locatifs sociaux

L'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (modifié par la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République) fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 25% de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales à échéance 2025.

Aussi, les communes ne respectant pas les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés par périodes triennales sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destinées à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements.

La commune de Valbonne Sophia Antipolis est soumise à une obligation d'atteindre un taux de 25% de logements locatifs sociaux sur son territoire.

La Commune a souhaité réaliser un projet mixte de logements sur le site des Bourrelles. Sa volonté est de proposer des logements accessibles à la population, dont des logements sociaux.

Un des objectifs de ce projet est de compléter l'offre en logements aidés et de la diversifier. Cette opération s'adresse notamment aux actifs travaillant sur la Commune ou sur le territoire de la CASA. Ce sont ainsi près de 165 logements qui seront proposés en accession maîtrisée et 75 logements locatifs sociaux qui vont être créés sur le site.

Le fait de bénéficier d'une maîtrise foncière publique va permettre une meilleure régulation des prix de sortie, et ainsi pallier certaines difficultés rencontrées par la population pour trouver un logement.

- 2. Les motifs liés à la recherche d'une bonne intégration dans l'environnement et d'une qualité de vie :

Dès les premières ébauches de la conception du projet, la volonté de la Commune a été de proposer un cadre de vie de qualité.

La signature de la Charte des Eco-quartiers en juillet 2013 témoigne de l'intérêt apporté par la Commune pour la réalisation de logements durables.

Cette démarche d'éco-quartier permet l'intégration de l'opération à la fois dans son environnement naturel et urbain. En effet, si la préservation du caractère semi-rural avec la protection des espaces boisés, la réalisation d'un écrin de verdure, le renforcement d'une continuité naturelle, est importante, le caractère semi-urbain doit également être pris en compte. Le projet qui s'inscrira en continuité avec les zones résidentielles et le lycée régional comportera une architecture lui permettant de s'intégrer au mieux dans cet environnement.

Les bâtiments répondront aux exigences de la réglementation RT 2012 (Règlementation Thermique) et s'inscriront également dans la démarche Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM), le niveau OR est visé dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat, ainsi que BEPOS. Un intérêt particulier est ainsi porté sur la performance énergétique, la forme architecturale, la prise en compte des enjeux environnementaux, la prise en considération des modes de déplacements doux. A ce sujet, la création de liaisons piétonnes ou cyclables est envisagée.

Des espaces de convivialité seront aménagés tels que des jardins familiaux ; ces espaces collectifs seront des lieux de rencontre et d'échanges pour les résidents.

Le projet intègre par conséquent une dimension environnementale et paysagère à plusieurs titres :

- une conception architecturale prenant en compte les constructions avoisinantes,
- un traitement paysager qualitatif avec le maintien et le renforcement d'une ceinture boisée en limite des zones d'habitat individuel afin de préserver l'intimité des riverains et de limiter les vues depuis et vers les futures constructions,
- la création de différents espaces communs permettant d'organiser le site et de créer des espaces de respiration qui seront plantés et participeront à la qualité paysagère.

Par ailleurs, la proximité des transports collectifs est un atout en matière de qualité de vie et d'accessibilité.

Par conséquent, le projet présente un caractère d'intérêt général.

Par ailleurs, le projet de construction des Bourrelles, s'inscrit dans une unité urbaine au sens de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), c'est-à-dire un secteur présentant une zone de bâti (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. Cette unité urbaine est aujourd'hui constituée par un habitat pavillonnaire ainsi que de nombreux équipements publics notamment le Lycée régional Simone Veil. Il participe à la démarche de labellisation d'Eco Quartier engagée par la Commune, à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines.

La Procédure Intégrée pour le Logement, emportant mise en compatibilité du PLU et visant à accélérer la délivrance du permis de construire, permet à la Commune de mettre en œuvre cette opération d'intérêt général, considérée comme prioritaire par la municipalité.

En effet, l'ordonnance n° 2013-888 du 3 octobre 2013 relative à la Procédure Intégrée pour le Logement (PIL) a instauré une nouvelle procédure d'adaptation des documents d'urbanisme et documents de planification spécialisés, inspirée de la déclaration de projet, en vue de favoriser la production rapide de logements et relancer la construction, en fusionnant différentes étapes des procédures applicables en matière d'urbanisme. Le décret d'application n° 2015-218 en date du 25 février 2015 précise les modalités de mise en œuvre. Une instruction du Gouvernement du 18 mars 2015 explicite la position de l'Administration.

Conformément aux articles L300-6-1 et R300-15 du Code de l'urbanisme, cette procédure s'applique aux projets qui ont pour objet « la réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général ». L'apport principal de cette nouvelle procédure par rapport à la déclaration de projet « classique » réside dans la possibilité d'adapter des normes supérieures au document d'urbanisme qu'il est envisagé de mettre en compatibilité avec l'opération d'aménagement ou de construction, soit en l'espèce le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune.

La procédure intégrée pour le logement donne lieu selon l'article R300-17 du Code de l'urbanisme, à la consultation de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement définie à l'article R.122-6 du Code de l'environnement, qui se prononce sur l'étude d'impact du projet, sur l'analyse des incidences environnementales des dispositions de mise en compatibilité du PLU.

Par ailleurs, le projet est situé pour partie en zone B0 du Plan de Prévention du Risque Incendies de Forêt (P.P.R.I.F.) approuvé par arrêté préfectoral n°2008-64 du 23 juin 2008.

Le règlement de la zone B0 impose notamment la réalisation d'une voie située entre le massif et le périmètre à protéger au droit des parcelles concernées. En vue de la réalisation des divers équipements, il y a lieu de déposer auprès de la Direction Départementale des Territoires de la Mer (D.D.T.M.) une demande de défrichement puis une demande d'agrément pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone B0 du P.P.R.I.F.

Vu les dispositions des articles L.300-6-1 et R.300-15 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté du bilan de la concertation dressé le 19 juin 2015,

Vu l'arrêté en date du 27 mai 2015 de Monsieur le Préfet de Région décidant que « le projet de réalisation d'un éco-quartiers sur le site des Bourrelles à Valbonne Sophia Antipolis situé sur la commune de Valbonne (06) n'est pas soumis à étude d'impact en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement »,

Vu le projet envisagé sur le site des Bourrelles,

Considérant le caractère d'intérêt général de l'opération d'aménagement des Bourrelles à vocation habitat et s'inscrivant dans une démarche de labellisation Eco quartier,

Considérant que la mise en œuvre du projet nécessite d'adapter le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de VALBONNE.

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, le Conseil :

- **DECIDE** de l'engagement de la Procédure Intégrée pour le Logement en application des articles L300-6-1 et R300-15 du Code de l'urbanisme, pour l'opération de logements lieudit les Bourrelles ;
- **AUTORISE** Monsieur le Sénateur-Maire ou son représentant à mettre en œuvre la Procédure Intégrée pour le Logement ;
- **AUTORISE** Monsieur le Sénateur-Maire ou son représentant à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant ladite procédure, et à prendre tout acte et conduire toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de la procédure, et notamment à saisir pour avis l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact du projet, sur l'analyse des incidences environnementales des dispositions de mise en compatibilité du PLU, à réunir pour examen conjoint les personnes publiques associées avant enquête publique unique et à organiser l'enquête publique ;
- **AUTORISE** Monsieur le Sénateur-Maire ou son représentant à déposer toutes demandes auprès de la D.D.T.M. en vue du défrichement et de l'agrément préfectoral pour les équipements réalisés.

**FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.**

Le Sénateur-Maire certifie que le compte rendu de la séance du Conseil Municipal a été affiché à la porte de la Mairie le 04 décembre 2015 et que la convocation du Conseil a été faite le 27 novembre 2015. La présente délibération a été affichée le 14 décembre 2015 et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Valbonne Sophia Antipolis, le 14 décembre 2015

Le Sénateur-Maire,