

DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE BAR SUR LOUP

N° 8477

NOMBRE

de conseillers en exercice

33

de présents

22

de votants

32

OBJET

Approbation de la modification n°6 du
Plan Local d'Urbanisme (PLU)

VOTES

Pour	32	
Contre		
Abstention		

L'an deux mil quinze, le vingt-quatre septembre, 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, SAVORNIN Richard, DERONT-BOURDIN Gautier, LASSOUED Bouchra, BARADEL André-Daniel, MEULIEN Jean-Paul, KHALDI Philippe, VIVARELLI Philippe, BORIES Camille, SIMON Eric, DEBORDE Élisabeth, SANTOS Xavier, ROUGELIN Alexandra, SELOSSE Sandrine, DALMAS Fabien, DENISE Charlène, CHARLOT VALDIEU Catherine, FERNANDEZ Patrick, DAL MORO Christian, MEBAREK Yamina.

Procurations : VIGNOLO Betty à DAUNIS Marc, PEACOCK Valérie à DERONT-BOURDIN Gautier, LANCHARRO Marie-José à LASSOUED Bouchra, MARZINIAK Yannick à SANTOS Xavier, BOSSARD Frédéric à ETORE Christophe, BENTRAD Samira à BORIES Camille, VALENTI Anaïs à SAVORNIN Richard, FOISSAC Elodie à KHALDI Philippe, KAÇA Afrim à DAL MORO Christian, HOSKIN Marie-Pierre à CHARLOT VALDIEU Catherine.

Absent : MILLET Jacques.

Madame DENISE Charlène est désignée secrétaire de séance.

Par délibération n°8341 du 18 décembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, ayant pour objectif de limiter l'étalement urbain tout en favorisant la construction de logements, a entraîné d'importantes évolutions dans le contenu du PLU.

Ainsi, cette loi a supprimé la notion de coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que celle de superficie minimale des terrains constructibles compris dans les règlements des PLU.

Il est donc nécessaire de procéder à une modification du PLU afin de prendre en compte l'entrée en vigueur de cette loi.

Des articles du règlement sont à cette occasion modifiés afin d'éviter la minéralisation intégrale de certains secteurs de la commune tout en restant dans l'esprit de la loi pour une densification.

Cette procédure permet également de modifier certaines dispositions du règlement, qui au cours de l'instruction des autorisations d'urbanisme, ont suscité des difficultés d'application ou interprétations.

Enfin, des modifications mineures de zonage rentrant dans le champ de l'application de la modification peuvent être rattachées à cette procédure.

Aux termes de l'article L.123-13-2 du Code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

il est soumis à enquête publique, et à l'issue de cette enquête, la modification est approuvée par délibération du Conseil Municipal.

Seule une procédure de révision, aux termes de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, permet à la Commune :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

.../...

- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce contexte, la procédure de modification a été retenue.

Par arrêté municipal n°5459 du 27 mai 2015, il a donc été prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur la modification n°6 du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 15 juin 2015 au mercredi 22 juillet 2015 inclus.

Dix observations ont été inscrites dans le registre d'enquête et le commissaire enquêteur a reçu vingt-trois personnes lors de ses permanences.

Ce dernier a remis son procès verbal de synthèse le 24 juillet 2015 en application de l'article R 123-18 du Code de l'environnement.

Par lettre du 4 août 2015, la Commune lui a adressé un courrier répondant aux observations émises lors de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 18 août 2015.

En conclusion, un avis motivé favorable assorti de deux recommandations a été émis.

La première recommandation concerne l'avis de Monsieur le Sous-Préfet émis le 7 juillet 2015.

Le commissaire enquêteur souhaite que le dossier d'enquête soit complété avec les observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en motivant précisément dans le rapport de présentation les différentes valeurs retenues pour les coefficients de pleine terre et d'emprise au sol.

Il est donc rajouté dans le rapport de présentation, aux pages 21, 24, 25, 26, 29, 30, 34 et 35 que le calcul pour le coefficient d'emprise au sol et celui pour le coefficient pleine terre ont été effectués en prenant en compte le parcellaire existant. Il est rappelé également que le coefficient pleine terre a été instauré notamment afin de réduire les problèmes d'infiltrations des eaux pluviales.

Aux pages 21 et 24 du rapport de présentation, il est précisé que pour le secteur UBg, quelques propriétés ont été identifiées afin de calculer le coefficient pertinent et partir ainsi de l'existant pour être en cohérence avec la trame parcellaire existante. Certaines parcelles dépassent effectivement ce coefficient en secteur UBg mais il apparaît difficile de créer des sous-secteurs. Le secteur UBg étant dès l'origine plus dense que le secteur UBa, un coefficient d'emprise de 40% et un coefficient de pleine terre de 40% ont été créés afin de laisser les 20% restants aux voies, accès et stationnements.

A la page 24 du rapport de présentation, il est précisé que pour les secteurs UBa et UBd, avec une emprise de 30% déjà réglementée en 2006, un coefficient pleine terre de 50% a été créé, les 20% restants étant dès lors dédiés aux voies, accès et stationnements.

A la page 25 du rapport de présentation, il est précisé que pour le secteur UBz, avec une emprise de 30% déjà réglementée en 2006, un coefficient pleine terre de 50% a été créé, les 20% restants étant dès lors dédiés aux voies, accès et stationnements.

A la page 26 du rapport de présentation, il est précisé que pour la zone UD (secteur UDa et UDc), avec une emprise de 50% déjà réglementée en 2006, un coefficient pleine terre de 30% a été créé, les 20% restants étant dès lors dédiés aux voies, accès et stationnements.

A la page 34 du rapport de présentation, il est précisé que pour la zone UJ (à l'exception des sous-secteurs UJea, UJeb et UJec) avec une emprise de 50% déjà réglementée en 2006, un coefficient pleine terre de 30% a été créé, les 20% restants étant dès lors dédiés aux voies, accès et stationnements.

La seconde recommandation concerne la rédaction de l'article UE 6 du règlement du PLU.

L'écriture de cet article est modifiée à la page 52 du règlement du PLU comme suit : « Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement de fait ou de la limite d'un emplacement réservé. »

Concernant les observations qui ont été formulées, deux d'entre elles ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet et rentrant dans le cadre d'une procédure de modification, peuvent être prises en compte.

Il s'agit tout d'abord de celle concernant la rédaction de l'article UE6 et pour laquelle le commissaire enquêteur a émis une recommandation.

La commune est par ailleurs favorable à la protection de l'olivieraie située au 83 chemin de Bellevue. Cette protection sera matérialisée sur la planche de zonage 4A par le graphisme correspondant aux espaces plantés ou oliveraies à protéger. Dans le règlement de la zone UB, il sera également précisé à l'article UB-13 nommé « Espaces libres et plantations, espaces boisés classés » que les espaces plantés ou oliveraies à protéger et identifiés au plan de zonage 4A doivent être préservés de toute urbanisation. Seuls des accès pourront être réalisés sous réserve que leurs impacts paysagers soient extrêmement limités.

Le dossier de modification a également été soumis pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes. Quatre avis ont été reçus.

.../...

Dans son avis du 7 juillet 2015, Monsieur le Sous-Préfet a demandé à ce que les valeurs relatives aux coefficients d'emprise au sol et aux coefficients de pleine terre soient motivées en apportant tout complément utile au dossier.
Cette demande a été reprise comme recommandation par le commissaire enquêteur et il est fait suite à celle-ci dans le rapport de présentation de la modification n°6 comme vu précédemment.

La Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes a émis un avis favorable le 11 juin, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Alpes Maritimes a rendu un avis favorable le 24 juin 2015 et la Chambre d'Industrie et de Commerce a émis un avis favorable le 30 juin 2015.

Par ailleurs, l'approbation de la modification n°6 du PLU doit prendre en compte les modifications apportées au règlement, au zonage et à la liste des emplacements réservés par la modification simplifiée n°1 et par la modification n°2 du PLU relatives au secteur des Clausonnes.

Le rapport de présentation, le règlement, le plan de zonage et la liste des emplacements réservés finalisés tiennent donc compte :

- de l'avis émis par le Sous-Préfet,
- des recommandations du commissaire enquêteur,
- de deux requêtes émises lors de l'enquête publique,
- des modifications induites dans le règlement par la modification simplifiée n°1 du PLU - Secteur Clausonnes, approuvée par délibération n°8449 du 25 juin 2015,
- des modifications induites dans le règlement, les plans de zonage et la liste des emplacements réservés par la modification simplifiée n°2 du PLU - Secteur Clausonnes, approuvée par délibération n°8476 du 24 septembre 2015,

AU VU DE CE QUI PRECEDE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-13-1 et suivants,
VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement,
VU les articles L.123-1 et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs au déroulement de l'enquête publique,
VU le décret 2003-1169 du 2 décembre 2003 portant approbation de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (D.T.A.),
VU le Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt approuvé le 23 juin 2008 et modifié le 12 juillet 2012,
VU le Schéma de cohérence territoriale de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis approuvé le 5 mai 2008,
VU la délibération n° 6591 du Conseil Municipal du 12 décembre 2006 approuvant le PLU de la commune de Valbonne,
VU les procédures de modifications approuvées et de révisions simplifiées du PLU de la commune de Valbonne,
VU l'arrêté préfectoral du 20 décembre 2013 déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes et emportant mise en compatibilité du P.L.U.,
VU la délibération n°8165 du 10 février 2014 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le projet de réhabilitation, rénovation et extension d'un bâtiment communal dénommé « la Ferme Bermond »,
VU la délibération n°8341 du 18 décembre 2014 prescrivant la modification n°6 du PLU de la commune de Valbonne,
VU la délibération n° 8449 du 25 juin 2015 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU- Secteur Clausonnes,
VU la délibération n°8476 du 24 septembre 2015 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU-Secteur Clausonnes,
VU les avis des personnes publiques associées émis dans le cadre de la procédure de modification n°6 du PLU,
VU l'enquête publique menée du lundi 15 juin 2015 au mercredi 22 juillet 2015 inclus et les conclusions du Commissaire enquêteur émettant un avis favorable assorti de deux recommandations,

Considérant l'adoption préalable à l'approbation de la modification n° 6 du PLU, de la modification simplifiée n°1 et de la modification simplifiée n°2 du PLU, Secteur Clausonnes,

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

- **APPROUVE** la modification n°6 du PLU de la Commune de Valbonne,
- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

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 28 septembre 2015 et que la convocation du Conseil a été faite le 18 septembre 2015. La présente délibération a été affichée le 26 octobre 2015, sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune et notifiée.

Valbonne Sophia Antipolis, le 26 octobre 2015

Le Sénateur-Maire,