

DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE BAR SUR LOUP

N° 8562

NOMBRE

de conseillers en exercice

33

de présents

27

de votants

33

OBJET

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Opération d'aménagement à vocation
d'habitat

Secteur de Peïdessalle

VOTES

Pour	26	
Contre		
Abstention	7	SAVORNIN R. (VIVARELLI P.), DAL MORO C. (FERNANDEZ P.), KAÇA A., MEBAREK Y., BEGLIA F.

L'an deux mil seize, le vingt-quatre février, 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, MARZINIAK Yannick, LASSOUED Bouchra, BARADEL André-Daniel, MEULIEN Jean-Paul, BORIES Camille, SIMON Eric, DEBORDE Élisabeth, BOSSARD Frédéric, SANTOS Xavier, ROUGELIN Alexandra, SELOSSE Sandrine, DALMAS Fabien, DENISE Charène, VALENTI Anaïs, FOISSAC Elodie, CHARLOT VALDIEU Catherine, KAÇA Afrim, DAL MORO Christian, MEBAREK Yamina, BEGLIA Florence.

Procurations : PEACOCK Valérie à DERONT-BOURDIN Gautier, KHALDI Philippe à ETORE Christophe, VIVARELLI Philippe à SAVORNIN Richard, BENTRAD Samira à LASSOUED Bouchra, FERNANDEZ Patrick à DAL MORO Christian, HOSKIN Marie-Pierre à CHARLOT VALDIEU Catherine.

Madame FOISSAC Elodie est désignée secrétaire de séance.

La commune de Valbonne est un territoire attractif à l'image de celui de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) qui bénéficie d'une dynamique de l'emploi continue.

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 est de 72 logements par an (logement social, accession à la propriété à coût maîtrisé).

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 NOTRe) fait obligation aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) 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.

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

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 « ÉcoQuartiers » en juillet 2013 témoigne de l'intérêt apporté par la Commune pour la réalisation de logements durables.

Cette démarche d'« ÉcoQuartier » 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, est importante, le caractère semi-urbain doit également être pris en compte. Le projet qui s'inscrira en continuité avec les zones résidentielles comportera une architecture lui permettant de s'intégrer au mieux dans cet environnement.

.../...

Dans ce contexte et pour répondre à ces objectifs, le Conseil Municipal a, par délibération n° 8274 du 26 juin 2014, confié à la SPL SOPHIA, une mission d'opérateur, non exclusif, de la politique foncière et patrimoniale active et dynamique qu'elle a définie pour favoriser la qualité de vie, le développement durable, équilibré et harmonieux de la Commune notamment en protégeant près des 2/3 du territoire communal en espaces naturels ou agricoles. Dans cet esprit et objectif, elle a souhaité mettre en œuvre une gestion foncière et patrimoniale optimisée.

Cette politique foncière et patrimoniale est destinée à permettre le développement sur le territoire communal d'une offre immobilière résidentielle et tertiaire innovante composée de programmes multifonctionnels adaptés aux besoins réels du territoire en vue de l'accueil de nouveaux habitants et de l'implantation d'activités nouvelles ou émergentes.

Les éléments de la politique foncière et patrimoniale de la Commune sont décrits dans le document annexé à la convention cadre, qui en présente les axes privilégiés.

En application de cette convention cadre, la SPL SOPHIA a été chargée par la Commune d'étudier et mettre en œuvre pour son compte, un ensemble d'actions et d'opérations entrant dans le champ de la politique foncière et patrimoniale qu'elle a définie, notamment en vue de favoriser un habitat durable au regard notamment du Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ainsi que le développement urbain et économique sur le territoire de la Commune.

Le premier axe de développement identifié à l'annexe 1 de la Convention cadre du 1^{er} août 2014 porte sur la poursuite et le renforcement d'une politique volontariste de l'habitat durable et solidaire. Il s'agit de mettre en œuvre une démarche générale consistant à :

- créer du logement pour actifs, jeunes et seniors (en maîtrisant les résidences secondaires) ;
- développer une accession maîtrisée et innovante à la propriété ;
- offrir un logement durable : Haute Qualité Environnementale, Bâtiments Durables Méditerranéens, « EcoQuartier », maisons inter-générationnelles, auto-construction...
- proposer des formes différenciées d'habitat adaptées aux aspirations et capacités de la population ;
- maintenir un seuil minimum de 25 % de logements sociaux en faveur de la mixité sociale, privilégier PLUS et PLAI en lien avec le PLH et l'observatoire de la demande sur la Commune.

Les opérations susceptibles d'être engagées dans ce cadre concernent prioritairement d'après les stipulations de l'annexe 1 : les terrains Air France, les Bourrelles et le projet « Les Trois Petits Cochons ».

Dans le cadre de la convention particulière approuvée par le Conseil Municipal du 18 décembre 2014 et du Conseil d'Administration du 1^{er} décembre 2014, la Commune a chargé la SPL SOPHIA de procéder en son nom et pour son compte à la définition et au lancement d'une opération expérimentale de logements comprenant une partie évolutive dans le secteur de Peidessalle, dénommée « Les Trois Petits Cochons ».

Cette opération d'aménagement à vocation d'habitat est située sur le secteur de Peidessalle qui se localise entre des zones résidentielles, à proximité du lycée régional Simone Veil, de la cité artisanale, de la déchetterie, de commerces, de services, d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et du Centre technique municipal. Les terrains font l'objet d'une maîtrise foncière publique et répondent pleinement aux objectifs poursuivis par la Commune.

Elle vise à permettre la réalisation d'un ensemble de 110 logements environ, pour une surface de plancher de 8 200 m² environ.

La Commune souhaite inscrire ce projet dans une démarche innovante destinée à accueillir des familles aux revenus modestes qui pourraient accéder à la propriété dans des logements individuels et semi-collectifs dont les surfaces et/ou l'organisation spatiale pourraient évoluer en fonction de leurs besoins.

A cet effet, le programme essentiellement tourné vers l'accession maîtrisée s'articulera autour de quatre produits différents, répartis en quatre secteurs :

- de l'habitat coopératif, soit 5 logements environ ;
- des petits collectifs avec la possibilité d'aménager des espaces résiduels (mezzanines, loggias...) en fonction des besoins du ménage soit 70 logements environ (dont 30 % en logements locatifs sociaux et 70 % en accession maîtrisée) ;
- de l'habitat intermédiaire type pavillonnaire, soit 20 logements environ ;
- de l'habitat individuel en auto-construction, soit 15 lots environ.

Actuellement boisé, l'aménagement du site a été pensé pour préserver au maximum ces espaces boisés existants et ainsi proposer un cadre de vie agréable aux futurs 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.

Les études préalables ont permis une évolution continue du projet en fonction des contraintes techniques, fonctionnelles, paysagères et environnementales. Aussi, le projet a intégré les avis recueillis lors des échanges avec les bureaux d'études techniques, le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes, l'Architecte des Bâtiments de France.

Au regard du caractère d'intérêt général que présente ce projet et dans la mesure où le PLU en vigueur n'est pas compatible avec ce projet, il convient désormais de lancer la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité dudit PLU afin d'engager la phase opérationnelle de ce projet d'aménagement, considéré comme prioritaire par la Municipalité.

Vu les articles L.53-54 à L. 153-59, L.300-6 et R. 153-13 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n° 6591 du Conseil Municipal du 12 décembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme 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 Conseil Municipal du 10 février 2014 approuvant la déclaration de projet 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° 8449 du Conseil Municipal du 25 juin 2015 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU secteur des Clausonnes ;

Vu la délibération n° 8476 du Conseil Municipal du 24 septembre 2015 approuvant la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme secteur des Clausonnes ;

Vu la délibération n° 8477 du Conseil Municipal du 24 septembre 2015 approuvant la modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le projet envisagé sur le site de Peïdessalle dénommé « Les Trois Petits Cochons » et son caractère d'intérêt général ;

Vu le plan cadastral joint en annexe de la présente délibération ;

Considérant que la mise en œuvre du projet nécessite d'adapter le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune ;

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

- **DECIDE** d'initier la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour le projet à vocation d'habitat à prix maîtrisés, dénommé « Les Trois Petits Cochons » ;
- **CHARGE** Monsieur le Sénateur-Maire ou son représentant de mettre en œuvre la déclaration de projet ;
- **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 faire élaborer les documents nécessaires à la mise en compatibilité du PLU, à réunir pour examen conjoint les personnes publiques associées avant enquête publique unique et à organiser l'enquête publique ;
- **CHARGE** Monsieur le Sénateur-Maire ou son représentant de l'exécution de la présente délibération et de l'exécution des formalités de publicité.

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 26 février 2016 et que la convocation du Conseil a été faite le 18 février 2016. La présente délibération a été affichée le 3 mars 2016, sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune et notifiée.

Valbonne Sophia Antipolis, le 3 mars 2016

Le Sénateur-Maire,