

DEPARTEMENT DES
ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE VALBONNE

N° 9252

NOMBRE

de conseillers en exercice

33

de présents

25

de votants

33

OBJET

Arrêt du projet de Plan Local
d'Urbanisme (PLU) et bilan de la
concertation

VOTES

Pour	30	
Contre	2	KAÇA A. HOSKIN MP.
Abstention	1	DEBORDE E.

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-cinq juillet, 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 ETORÉ Christophe, Maire

Étaient présents : ETORÉ Christophe, BONNEAU Martine, VIGNOLO Betty, DERONT-BOURDIN Gautier, LANCHARRO Marie-José, LASSOUED Bouchra, ROUGELIN Alexandra, MEULIEN Jean-Paul, BARADEL André-Daniel, DAUNIS Marc, PEACOCK Valérie, BORIES Camille, DEBORDE Elisabeth, SANTOS Xavier, SELOSSE Sandrine, DALMAS Fabien, BENTRAD Samira, VALENTI Anaïs, FOISSAC Elodie, PATTIN Sébastien, CHARLOT VALDIEU Catherine, KAÇA Afrim, FERNANDEZ Patrick, DAL MORO Christian, HOSKIN Marie-Pierre.

Procurations : SAVORNIN Richard à LANCHARRO Marie-José, SIMON Eric à DERONT-BOURDIN Gautier, KHALDI Philippe à PEACOCK Valérie, VIVARELLI Philippe à FOISSAC Elodie, BOSSARD Frédéric à SANTOS Xavier, DENISE Charlène à LASSOUED Bouchra, MEBAREK Yamina à DAL MORO Christian, BEGLIA Florence à FERNANDEZ Patrick.

Madame FOISSAC Elodie a été désignée secrétaire de séance.

Par délibération n° 8524 du 3 décembre 2015, la commune de Valbonne a engagé la révision générale de son PLU approuvé le 12 décembre 2006.

Il apparaissait nécessaire de prescrire à nouveau sur l'ensemble du territoire une révision générale du PLU, notamment au regard des nouvelles dispositions législatives et réglementaires.

Il est rappelé que les objectifs de la révision sont les suivants :

- Intégrer les dispositions du Grenelle 1 et 2 de l'environnement et de la loi ALUR ;
- Respecter l'équilibre 2/3 espaces non minéralisés, 1/3 urbanisation ;
- Renforcer la préservation de l'environnement et prendre en compte la notion de développement durable ;
- Limiter le déplacement automobile par la mise en place du Transport Collectif en Site propre (TCSP) ;
- Veiller à l'ouverture des zones d'urbanisation future suivant les besoins générés par le développement des zones d'activités ;
- Poursuivre le développement des activités économiques ;
- Accompagner le développement économique en favorisant le logement pour actifs tout en veillant aux logements sociaux et à la réalisation d'habitat spécifique.

De plus, la loi ALUR a induit un certain nombre de modifications tant sur le contenu des documents d'urbanisme que sur les procédures à mettre en œuvre et leur mode d'élaboration, nécessitant une réécriture du règlement et un examen de l'ensemble des pièces écrites et graphiques du PLU dans le cadre d'une révision.

L'objectif est d'élaborer un projet de développement durable partagé, dans le respect de grands principes fondamentaux que sont l'équilibre entre aménagement et protection, la mixité sociale et fonctionnelle et le respect de l'environnement.

En réalisant cette révision générale, la Commune permet notamment au PLU :

- De se mettre en cohérence avec la nouvelle numérotation des différents articles du Code de l'urbanisme,
- D'intégrer la nouvelle structuration du règlement ainsi que la clarification de certaines dispositions,
- De sécuriser juridiquement l'emploi des règles graphiques, qualitatives et alternatives,
- De sécuriser la définition et la délimitation des zones à urbaniser.

L'élaboration du projet de PLU a intégré les documents de norme supérieure :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 5 mai 2008,
- Les orientations fondamentales définies dans le Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021,
- Le plan de prévention des risques incendie de forêt approuvé le 23 juin 2008 et modifié suivant arrêté du 12 juillet 2012,
- Le Plan de déplacements urbain de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 5 mai 2008 (en révision),
- Le 2^{ème} Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 23 décembre 2011 et prorogé jusqu'en 2019 (arrêt du projet de PLH pour 2020-2025 en conseil communautaire du 1^{er} avril 2019),
- Le Plan Climat Energie Territorial adopté en décembre 2013 (devenu PCAET en 2015),
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 17 octobre 2014,
- Le Plan départemental d'élimination des déchets et assimilés des Alpes-Maritimes,
- Le Schéma d'équipement commercial des Alpes-Maritimes,
- Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes.

Il prend également en compte :

- Les réflexions du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires,
- La Charte pour l'environnement et le développement durable de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,
- La Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes,
- La stratégie agricole de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis,
- Les périmètres Appellation d'Origine Contrôlée et Indication Géographique Protégée.

L'élaboration du projet de PLU a été réalisée en concertation avec la population (réunions publiques, de secteurs, groupe citoyen PLU), en associant les personnes publiques associées (PPA) et en consultant les associations qui en ont fait la demande (MySophia, Sauvons la Forêt Valbonnaise, Site Nature et Paysage de l'ouest valbonnais).

Les modalités de la concertation prévues dans la délibération n° 8524 du 3 décembre 2015 ont été respectées et la concertation s'est déroulée de manière satisfaisante et ne remet pas en cause le projet de PLU.

Le projet de PLU

> Le diagnostic territorial

Véritable état des lieux, il présente le contexte socio-démographique et ses perspectives d'évolution, les besoins du territoire ainsi qu'un état initial de l'environnement. Il précise également l'articulation du document avec les normes supra communales.

Les grands enjeux issus du diagnostic sont de plusieurs ordres :

- Maîtriser l'extension urbaine et développer en priorité les secteurs à enjeux et proposer un projet urbain cohérent avec les besoins identifiés pour 2030,
- Poursuivre le développement de la mixité sociale et rééquilibrer l'offre,
- Préserver la trame verte forestière,
- Maintenir les espaces agricoles existants et en développer de nouveaux,
- Préserver la qualité des coteaux agricoles de l'urbanisation,
- Diversifier les fonctions urbaines,
- Offrir une alternative aux déplacements automobiles notamment en développant le réseau cyclable.

Cette 1^{ère} phase a fait l'objet d'une concertation avec la population au travers de réunions publiques et d'ateliers thématiques au cours du printemps 2017 dont quatre réunions publiques de secteurs les 7, 14, 23 et 30 mars 2017. Une centaine de personnes en moyenne était présente à chaque fois. Des ateliers thématiques ont eu lieu le 28 juin 2017.

Des réunions techniques avec les différents partenaires (CASA, Etat notamment) ont également eu lieu.

Une réunion générale avec les partenaires publics associés a eu lieu le 6 mars 2017.

> Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La seconde phase de l'élaboration du projet de révision du PLU s'articule autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ce document traduit, sur la base des enseignements issus du diagnostic, les objectifs et les orientations générales d'aménagement du territoire communal sur lesquels la Commune souhaite s'engager pour les 15 ans à venir. Il s'articule autour de cinq grandes orientations.

1. Confirmer l'identité paysagère et environnementale

Depuis de nombreuses années, la Commune a entrepris avec volontarisme de limiter la surconsommation d'espaces et de gérer son territoire de façon durable afin de concilier harmonieusement maîtrise de son dynamisme et préservation de l'environnement.

Aujourd'hui, Valbonne Sophia Antipolis s'inscrit dans cette continuité pour demeurer une Commune exceptionnelle entre littoral et moyen-pays. Protéger, gérer son caractère naturel et paysager ainsi que son cadre de vie en conservant pour les 30 ans à venir 2/3 des 1900 hectares de son territoire en espaces végétalisés constitue un fil directeur de son PADD.

L'enjeu de cette orientation est de limiter la surconsommation d'espaces et pour cela, quatre grandes idées sont retenues :

- Préserver et valoriser les espaces végétalisés,
- Favoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments de la trame verte et bleue,
- Valoriser le patrimoine paysager et architectural,
- Gérer les risques naturels et les intégrer à l'aménagement.

2. Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la Commune et contribuer à la mutation de la technopole

Il y a près de 50 ans naissait sur la Commune la 1^{ère} technopole d'Europe. La moitié du territoire communal est dévolu à l'accueil de Sophia Antipolis et près de 50 % du parc technologique est situé sur Valbonne Sophia Antipolis. Une telle dépendance mutuelle exige pour la Commune d'assumer pleinement ses responsabilités en conciliant harmonieusement préservation de son cadre de vie et accompagnement du nécessaire développement de la technopole, locomotive de l'économie départementale. La Commune souhaite consolider son économie locale par la création d'emplois diversifiés afin de satisfaire en la matière les besoins de sa population.

Trois champs d'action sont identifiés :

- Accompagner le développement et les mutations de la technopole,
- Soutenir l'offre de proximité dans les pôles de vie,
- Conforter et diversifier l'activité agricole.

3. Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée

Au fil des décennies, tous les constats ont convergé : notre département souffre d'un lourd déficit en logements. La prise de conscience actuelle bien qu'un peu tardive permet néanmoins un optimisme raisonnable pour le futur si l'effort collectif se confirme. Par ailleurs, de nombreuses lois en ce domaine sont intervenues ces dernières années. Dans ce contexte, la Commune souhaite consolider son action pour éviter notamment d'exclure à l'avenir une partie de ses habitants et réussir la mise en œuvre de la loi ALUR.

Quatre grandes orientations sont retenues :

- Le droit au logement, une responsabilité assumée par la Commune,
- Accompagner le développement de la technopole en matière de logement,
- Réussir la mise en œuvre de la loi ALUR,
- Promouvoir un habitat durable.

4. Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine

Habitants et salariés sont attachés à ce cadre de vie remarquable, au dynamisme de la vie communale, à un haut niveau d'équipements et de services publics, à sa capacité d'innovation et ses réelles solidarités. Pour demeurer cette commune où il fait bon vivre, Valbonne Sophia Antipolis doit aujourd'hui accompagner son développement en répondant à trois priorités : conforter son niveau d'équipements, mieux se déplacer et mettre à niveau ses réseaux.

Trois leviers d'actions sont retenus :

- Maintenir son niveau d'équipements,
- Une mobilité plus fluide et pensée globalement,
- Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques.

5. Remise en perspective des besoins communaux et objectifs de modération de la consommation des espaces (orientation réglementaire obligatoire)

Elle a pour but de présenter les besoins communaux et la consommation de l'espace à horizon du PLU (2030). Au regard des évolutions sociodémographiques maîtrisées, la Commune accueillerait environ 110 habitants supplémentaires par an, portant ainsi la population à près de 15 000 habitants à horizon de l'année 2030. Dès lors, les études préconisent la réalisation d'environ 80 logements – résidences principales – par an.

Afin de modérer la consommation d'espace et assurer un développement harmonieux et maîtrisé, la Commune propose :

- de reclasser en zone naturelle la zone des Cistes, soit 30 hectares, aujourd'hui en zone à urbaniser ;
- d'ouvrir à l'urbanisation 1,6 hectare sur les 15 ans du PLU sur des zones actuellement classées en zone naturelle ou agricole en limite du tissu urbain déjà existant ;
- envisage une ouverture à l'urbanisation d'une enveloppe maximale de 5 hectares sur le site du Fugueiret, face aux Clausonnes. Cette inscription dans le PADD acte la demande de la CASA et répond aux besoins du projet d'implantation du Pôle innovation et du siège de la CASA ;
- de considérer donc le bilan de ces modifications comme positif de 23,4 hectares au moins, soustraits des zones à urbaniser actuelles pour consolider les zones naturelles et une continuité écologique majeure ;
- parallèlement, de densifier les « dents creuses » existantes au sein du tissu urbain (environ 3,5 ha par an) en veillant au respect des coefficients de biotope et des prescriptions environnementales et paysagères.

Ce PADD est donc marqué par une volonté forte d'assumer le rôle de principale commune de la technopole tout en renforçant la protection des espaces naturels et la préservation du cadre de vie.

Une réunion publique s'est tenue le 7 septembre 2018. Cette réunion organisée salle du Pré des Arts a mobilisé plus de 200 personnes. Une réunion avec les partenaires publics associés a également eu lieu le même jour afin de recueillir leurs avis sur le projet.

Par délibération n° 9071 du 4 octobre 2018, le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

> Le contenu du Plan Local d'Urbanisme

Le projet de révision du PLU qu'il est proposé d'arrêter est annexé à la présente délibération. Il comprend :

- Un rapport de présentation incluant une évaluation environnementale ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Un règlement et ses documents graphiques avec le plan de zonage ;
- Des annexes.

Chacun de ces documents comprend des documents graphiques.

Le Diagnostic et le PADD doivent trouver leurs traductions réglementaires dans les autres documents du PLU et principalement dans le Règlement, le plan de zonage et les OAP.

> **Le plan de zonage** délimite les zones Urbaines (U), à urbaniser (IIAU), agricoles (A) et naturelles (N) et cartographie les composantes de la trame verte et bleue (éléments de paysage à protéger, espaces boisés classés, les éléments du patrimoine bâti et paysager, les outils de mixité sociale, les emplacements réservés. Il reprend également les périmètres de prévention des risques naturels issus du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt.

> **Le règlement** détaille des dispositions spécifiques pour chacune des zones «U», «AU», «A», «N». Ces dispositions sont regroupées selon trois chapitres :

- La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités : Est-ce que j'ai le droit de construire et qu'est-ce que j'ai le droit de construire ?
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères : Comment dois-je construire ?
- Équipements et réseaux : De quoi ai-je besoin pour construire ?

Il se décompose en six grands chapitres :

- 1 - Les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble des zones ;
- 2 - Un lexique ;
- 3 - Les dispositions communes aux zones U et les dispositions spécifiques à chaque zone U ;
- 4 - Les dispositions applicables aux zones AU ;
- 5 - Les dispositions communes aux zones A et N et les dispositions spécifiques aux zones A puis spécifiques aux zones N ;
- 6 - Les annexes avec le cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales, une note sur les bâtiments passifs, la liste des éléments de patrimoine bâti et naturel remarquable.

> **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui définissent des principes d'aménagement au regard de deux thématiques. Ainsi deux OAP ont été réalisées :

- La Trame Verte et Bleue : biodiversité et paysages. A partir du constat d'une nature omniprésente mais variée et des enjeux afférents, la Commune a identifié des leviers d'actions. Une carte et un zoom sur le secteur très particulier de Sophia Antipolis sont intégrés à ce document.
- La Mobilité : La Commune n'étant pas entièrement compétente en matière de transport et déplacements, elle a tout de même souhaité mettre en avant cette réflexion vitale pour son territoire et réaffirmer la volonté de mener des actions en priorité en faveur des modes actifs. Pour cette OAP des cartes viennent préciser et compléter la réflexion.

Elles couvrent l'ensemble du territoire communal. Les projets devront s'inscrire dans un rapport de compatibilité (respect des grands principes et objectifs) avec ces orientations qui sont complémentaires au règlement de la zone concernée.

> **Le rapport de présentation** quant à lui développe l'argumentaire et les justifications des évolutions et modifications apportées par ce PLU révisé, évalue les potentialités de constructibilité. Il dresse également le bilan de la révision. Il contient aussi l'évaluation environnementale laquelle analyse les incidences notables prévisibles.

> Dans **les annexes** se trouvent l'ensemble des pièces administratives (délibérations) et documents, rapports d'études permettant de comprendre, préciser parfois les éléments. Il y a notamment dans ces pièces les annexes sanitaires avec les zonages et notices explicatives concernant l'approvisionnement en eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales, etc.

Le projet de PLU révisé tel que proposé pour l'Arrêt a été présenté lors de 4 réunions publiques dont 3 de secteurs les 23 avril, 26 avril et 3 mai 2019 respectivement à la Ferme Bermond (Secteur Sophia), au lycée Simone Veil (secteur nord), et à la salle Cuberte (secteur ouest). Une réunion publique générale a clôturé cette séquence de concertation le 20 juin 2019 à la salle du Pré des Arts. Les réunions de secteur ont mobilisé au total plus de cent personnes. La réunion du 20 juin 2019 a, quant à elle, mobilisé une centaine de personnes.

Ce projet a également fait l'objet d'une consultation des Partenaires Publics Associés (PPA) avec envoi des documents et d'une réunion le 13 juin 2019.

A travers ce projet de PLU, la Commune propose un aménagement harmonieux et maîtrisé de son territoire, permettant de répondre aux futurs besoins de la population et du tissu économique tout en préservant les grands espaces naturels et un cadre de vie privilégié.

Les perspectives d'évolution démographique sont établies sur un taux de croissance annuel de 0,8 % en moyenne à l'horizon du PLU, en tenant compte du principe de diminution structurelle de la taille des ménages.

Ainsi au regard des besoins à l'horizon 2030, le PLU révisé ouvrira moins de 6 hectares à l'urbanisation. L'ouverture souhaitée par l'Etat et la CASA sur le site Clausonnes-Fugueiret est mentionnée dans le PADD mais n'a pas fait l'objet d'un repérage sur le plan de zonage, ni d'une réglementation. Le projet n'étant pas assez précis à ce stade, une mise à jour du PLU sera donc à réaliser le moment venu.

Parallèlement, un potentiel d'environ 3,5 hectares par an d'espaces non bâtis déjà situés en zones U sera mobilisable (dents creuses) et ce dans le respect des prescriptions réglementaires et maîtrisé de l'artificialisation de l'espace.

Le projet de règlement et de zonage du PLU révisé montre un gain en termes de superficie des zones N (naturelles) et A (agricoles) et parallèlement une réduction des zones U (urbaines) et AU (à urbanisation future).

Un travail précis a permis de repérer environ 150 hectares d'éléments de paysages à protéger. Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont fait l'objet d'un toilettage tel que souhaité par la directive préfectorale du 16 octobre 2017.

Lors de la séance, un amendement a été proposé par Monsieur Marc DAUNIS, Président du Groupe Mieux Vivre Ensemble, pour demander le classement en zone agricole et non en zone d'urbanisation future (IIAU) du secteur du Grand Pré, situé à l'ouest du Village.

Cet amendement a été préalablement mis aux voix avant la question principale et adopté :

Pour : 29

Contre : 2 – KAÇA Afrim, CHARLOT VALDIEU Catherine

Abstention : 2 – PEACOCK Valérie (KHALDI Philippe)

Après l'arrêt du projet, le PLU sera soumis pendant trois mois minimum à la consultation des personnes publiques associées et à l'autorité environnementale, puis à l'enquête publique. Un passage en Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) interviendra lors de ces 3 mois.

Suite à l'enquête publique, l'approbation définitive devrait intervenir au premier semestre 2020.

Au vu de ce qui précède et :

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 103-6, L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants, et R 153-3 ;
- Vu le code général des Collectivités territoriales ;
- Vu le règlement intérieur du Conseil Municipal ;
- Vu la délibération n° 8524 du Conseil Municipal du 3 décembre 2015 prescrivant la révision générale du PLU ;
- Vu la délibération n° 9071 du Conseil Municipal du 4 octobre 2018 relative au débat sur les orientations du PADD ;
- Vu la délibération n° 9236 du Conseil Municipal du 27 juin 2019 relative à l'application des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme ;
- Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;
- Vu le projet de PLU tel qu'annexé à la présente délibération ;
- Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées ;
- Considérant qu'après avoir clos la phase de concertation et en avoir approuvé le bilan, il convient d'arrêter le projet de PLU.

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

- **APPROUVE** le bilan de la concertation ci-joint ;
- **ARRÊTE** le projet de PLU tel qu'annexé à la présente délibération ;
- **SOUMET** le projet de PLU arrêté pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées. Cet avis devra être formulé 3 mois minimum après la transmission du projet de PLU ;
- **SOUMET** après ce délai, le projet de PLU arrêté à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à sa mise en œuvre.

La présente délibération et le projet de PLU seront transmis à Monsieur le Préfet et l'ensemble des personnes publiques associées.

La consultation des documents sera possible au service Urbanisme, aux heures habituelles d'ouverture et en présence d'un agent, une fois l'arrêt du projet de PLU approuvé en Conseil Municipal.

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en l'Hôtel de Ville durant un délai d'un mois.

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

Le Maire certifie que le compte rendu de la séance du Conseil Municipal a été affiché à la porte de la Mairie le 29 juillet 2019 et que la convocation du Conseil a été faite le 19 juillet 2019. La présente délibération a été affichée le 02 octobre 2019 et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Valbonne Sophia Antipolis, le 02 octobre 2019

Le Maire,