COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



PIÈCES ADMINISTRATIVES





COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

Prescrit le :	3 décembre 2015
Arrêté le :	10 février 2021
Enquête publique :	Du 18 août au 24 septembre 2021
Approuvé le :	12 janvier 2022

Modifications	Mises à jour







EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 40 FEVRIER 2021

L'an deux mille vingt et ur, le dix février, le Conseil Municipal de la commune de Valbonne étant rassemblé en séance ordinaire, salle du Pré des Arts, après convocation légale, sous la présidence de :

Monsieur CESARO Joseph, Maire

Étaient présents: CESARO Joseph, DEBORDE Elisabeth, CHAKIR Karine, ARDICHVILI Emmanuel, KIIAYAT Mélanie, VIENNE Jacques, MAGLIARO Elena, JOSEFOWICZ Patrick, DOMISSY Claire, COUTEL John, GARNIER Bernard, MEUNIER Pierre, PAILLARD Anne, MASSON Thierry, GARNESSON Claude, MINEREAU-GAY Olivier, DESPINASSE Didier, ROULIN Laure, ADAMI Lise, REMILLIEUX Sébastien, FONTAINE Aubane, LAMBIN Céline, MURAT Jean-Benoît, PAUL Kathryn, ETORÉ Christophe, ROUGELIN Alexandra, SANTOS Xavier, PEACOCK Valérie, DAUNIS Marc, BONNEAU Martine, LASSOUED Bouchra, DERONT-BOURDIN Gautier.

Procuration: BOSSARD Frédéric à ETORÉ Christophe.

Monsleur REMILLIEUX Sébastien a été désigné 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. En effet, il devenait nécessaire de prescrire à nouveau sur l'ensemble du territoire une révision générale du PLU, notamment au regard des nouvelles dispositions législatives et règlementaires.

Les objectifs de la révision ont été identifiés comme suit :

- intégrer les dispositions des Grenelles 1 et 2 de l'environnement et de la loi ALTIR :
- 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 Purbanisme,
- 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.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE VALBONNE

Nº 2021-167

NOMBRE.

de conseillers en exercice

33

de présents

32

de volants

33

	OBJET
'•,,; :•••i	Arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et Bilan de la concertation

VOTES

	0	
Pour	21	
Contre	9	C. ETORÉ (F. BOSSARD) A. ROUGELIN, X. SANTOS, V. PEACOCK, M. DAUNIS, M. BONNEAU, G. DERONT-BOURDIN, B.LASSOUED.
Abstention	3	E. MAGLIARO, A. FONTAINE, A. PAILLARD.



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

- le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 5 mai 2008 * (caduque),* * *

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 déplace fichés urbain de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 5 mai 2008 (en révision),

le 2600e 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 1et 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,

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET),

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA).

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).

Los modalités de la concertation prévues dans la délibération nº 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.

Par délibération n° 9252, le Conseil Municipal a le 25 juillet 2019, arrêté le projet de PLU révisé. Le projet alors retenu a fait l'objet d'une consultation auprès des Partenaires Publics Associés (PPA) et d'un passage en Commission Départementale de Préservation ' lles'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La crise sanitaire et la campagne pour les élections municipales de 2020 ont eu pour conséquence une pause dans la procédure.

Suite aux élections nunicipales dont le 2ème tour est intervenu en juin 2020, une nouvelle majorité a été élue. Cette dernière a souhaité procéder à certaines adaptations et modifications au projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal du 25 juillet 2019.

C'est pourquoi une reprise de l'arrêt sur un projet de PLU amendé est soumise au Conseil Municipal.

Les modifications portent essentiellement sur les Règlement et Plan de zonage. Des adaptations plus mineures portent sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et quelques ajouts dans les Annexes.

Toutefois ces dernières ne remettent pas en question le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui a été mis en débat lors du Conseil Municipal du 4 octobre 2018 (délibération n° 9071).

A travers ce PADD, 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 adaptations apportées permettent de :

Renforcer la préservation des paysages et du patrimoine bâti et naturel,

Protéger sans compromis les espaces boisés,

Sauvegarder et rétablir les corridors écologiques,

Réduire l'étalement urbain et l'artificialisation.

Parallèlement et suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) reçus, des compléments et/ou corrections ont été apportés à ce projet.

A noter également que le projet présenté lei ne fait plus mention du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis pour raison de caducité mais fait référence de manière plus poussée au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) et à la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA).



Le projet de PLU:

> Le diagnostic territorial (inchangé)



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 publies associés a eu lieu le 6 mars 2017.

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

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.

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 la maîtrise de son dynamisme et la préservation de l'environnement. Valuturd'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 plus de 50 ans naissait sur la Commune la 1ère 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. 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.

 Remise en perspective des besoins communaux et objectifs de modération de la consommation des espaces (orientation règlementaire 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 hectares 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 projection 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.

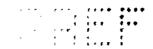
Le Diagnostic et le PADD doivent trouver leurs traductions règlementaires dans les autres documents du PLU et principalement dans le Règlement, le plan de zonage et les OAP.

> 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 plan de zonage a fait l'objet de modifications suite :

- aux remarques PPA et CDPENAF (exemple du reclassement en N du secteur des Bourrelles, des zones No en A, ou de certaines zones A en N).
- à l'évolution de projet (exemple : réduction zone urbaine sur Air France, mise à plat et extension du secteur UHa; suppression de la Servitude de Mixité Sociale et de la possibilité de faire du logement sur Haut-Sartoux),
- à des adaptations/permutations de zones afin d'être en cohérence avec les nouvelles dispositions règlementaires : modification zonage secteur Peyrebelle – Ribas, Colle et Devinson, Verronière, plus de prescription environnementale (Eléments de Paysage et Espaces Boisés Classés), suppression du Périmètre d'Attente pour un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)...





- à une meilleure prise en compte des risques inondation avec l'intégration de l'Atlas des Zones Inondaties. * *
- à une limitation de l'exposition aux rayonnements très basse fréquence aver l'instauration d'un couloir lié à la ligne très naute tension 225 kV dans sa traversée de la Commune, à une meilleure protection des sections enterrées de l'aqueduc romain, désormais repéré sur la totalité de son fracé, à la correction d'accours motérielles.
- à la correction d'erreurs matérielles,

> Le règlement détaille des dispositions spécifiques pour chacune des zones «U», «AU», «AU», «AV», «W». 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 :

- 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,
- les annexes avec le cabier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales, une note sur les bâtiments passifs, la liste des éléments de patrimoine bâti et naturel remarquable.

Le Règlement a fait l'objet de compléments / adaptations pour :

davantage de dispositions règlementaires pour la préservation / protection des espaces naturels, de l'environnement et des paysages avec :

- la protection du patrimoine agricole et paysager (restanques, béals, canebiers), des oliviers et arbres, des sols, de l'aqueduc romain (patrimoine)...
- l'inscription de marge de recul en limite de zone N (meilleure gestion des Obligations Légales de débroussaillement), 0
- le respect des profils de terrain, renforcement des continuités écologiques.

maîtriser la densification, réduire l'imperméabilisation des sols et la consommation d'espace pour maintenir les espaces de respiration et jardins:

- augmentation des marges de recul (par rapport aux voies publiques et limites séparatives),
- diminution du Coefficient d'Emprise au Sol dans la majorité des zones résidentielles,
- suppression du PAPAG sur le secteur Ste Hélène (éviter les outils d'urbanisme trop lourds),
- 0 suppression de logements sur le Haut Sartoux,
- réduction des capacités de production de logements sur les Clausonnes, 0
- sanctuarisation du secteur Fugueiret.
- renforcer la préservation du cadre de vie :
 - définition d'un coefficient de pleine terre pour les zones résidentielles caractéristiques peu denses, 0
 - définition d'un coefficient de biotope sur la technopole de Sophia Antipolis et les zones urbaines les plus denses. 0
- micux prendre en compte les risques :
 - meilleure prise en compte du risque inondation,
 - meilleure prise en compte de la ligne à très haute tension (limiter l'exposition aux rayonnements électromagnétiques très basse fréquence suivant les recommandations de l'ANSES).

La palette végétale de la CASA a été aonexée au Règlement sur sa demande. Le cahier des recommandations n'existe plus, les éléments ayant été repris dans le corps du règlement ou des OAP.

- > Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui délinissent 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 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 convrent l'ensemble du territoire communal. Les projets devyont s'inserire dans un rapport de compatibilité (respect des grands principes et objectifs) avec ces orientations qui sont complémentaires au règlement de la zone concernée.



Les modifications apportées aux OAP portent sur :

l'intégration d'un zoom, à l'échelle communale, de la carte du Professeur Castex issue d'une étude CASA sur le patrimoine remarquable décrivant la typologie des paysages,

la mise à jour du tableau de pondération du Coefficient de Biotope,

 l'intégration d'éléments concernant la palette végétale (reprise des éléments figurant dans le cahier des recommandations du Projet de PLO).

la mise à jour de la carte (en lien avec l'évolution du plan de zonage).

> 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 caux pluviales, etc...

Conformément à la demande de la Direction Départementale des Territoire et de la Mer, une carte de l'Atlas des Zones Inoudables a été ajoutée aux Annexes (dans la partie Risque des Servitudes d'Utilité Publique).

Dans les annexes sanitaires, a également été ajoutée la délibération prise le 16 décembre 2019 par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis portant sur la « protection des inondations – gestion des eaux pluviales sur le territoire de la CASA - règlement applicable aux nouveaux aménagements » comme demandé par le service GEMAPI, ce qui permettra au PLU d'être conforme aux dispositions les plus récentes en termes de prévention des risques d'inondations, même en l'absence de prescription d'un PPRI.

Ce projet de PLU révisé a été présenté lors de deux réunions publiques les 22 décembre 2020 et 5 janvier 2021 respectivement à la Fernie Bermond (Secteur Sophia) et au Pré des Arts. Ces réunions dont l'organisation a été contrariée par le contexte sanitaire ont permis de mobiliser plus de 120 personnes en présentiel. Ces réunions ont eu pour but de présenter, dans les grandes lignes, les adaptations réalisées nécessitant une reprise de l'arrêt du projet de PLU.

Compte tenu des mesures de distanciation sociale et dans un souci de large consultation, ces réunions ont fait l'objet d'une vaste diffusion en direct sur la page Facebook de la Commune avec près de 4 000 vues (elles sont toujours accessibles). Cette diffusion a perpuis aux personnes de pouvoir interagir avec les élus. En effet, lors des échanges avec la salle, les élus ont répondu à certaines questions posées sur Facebook.

Ge projet a également fait l'objet d'une consultation des Partenaires Publics Associés (PPA) avec envoi des documents et organisation d'une réunion le 18 janvier 2021.

A travers ce projet de PLU, la Commune propose un aménagement maîtrisé de son territoire en limitant la consonunation d'espace et l'artificialisation mais aussi en sanctuarisant les espaces de nature.

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'État 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 règlementation. 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'un peu plus de 2 hectares par an d'espaces non bâtis déjà situés en zones U sera mobilisable (dents creuses) et ce, dans le respect des prescriptions règlementaires et la maîtrise 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) de l'ordre de près de 85 hectares par rapport au PLU en vigueur,

- une augmentation des zones A (agricoles) de prés de 20 hectares par rapport au PLU en vigueur,

et parallèlement une réduction des zones U (urbaines) d'environ 55 hectares par rapport au PLU en vigueur et AU (à urbanisation future) avec au final moins d'1 hectare restant ouvert à l'urbanisation contre 42 hectares au PLU en vigueur.

Un travail précis a permis de repérer environ 123 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 mais sont maintenus sur environ 150 hectares.

Dans ce cadre, il est proposé d'arrêter ce projet de PLU.

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 Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) interviendra au cours de ces 3 mois.

Suite à l'enquête publique, l'approbation définitive devrait intervenir au premier semestre 2021.



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, R.151-1 et suivants et R.153-3 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

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 présentation ;

 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, june 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

· glurant un délai d'un mois.

Le Mai

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 15 février 2021 et que la convocation du Conseil a été faite le 04 février 2021. La présente délibération a été affichée le 16 février 2021, sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune et notifiée.

Valbonne Sophia Antipolis, le 16 février 2021

Révision générale du PLU de Valbonne Bilan de la concertation

Rappel de la prescription de la révision générale

Par délibération n° 8524 du 3 décembre 2015, la commune de Valbonne a entrepris la Révision générale de son PLU afin d'adapter cet outil de planification.

Ladite délibération précisait les objectifs de cette révision et fixait les modalités de concertation conformément aux articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Rappel des objectifs de la concertation

Les enjeux liés à cette concertation sont de plusieurs ordres :

- l'information des habitants sur le rôle et l'intérêt du PLU.
- les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU,
- le recueil des attentes des habitants et usagers en termes de développement du territoire,
- ::- l'élaboration d'un projet partagé.

Modalités de concertation

La prescription a fixé les modalités de concertation suivantes (extrait de la délibération n° 8524):

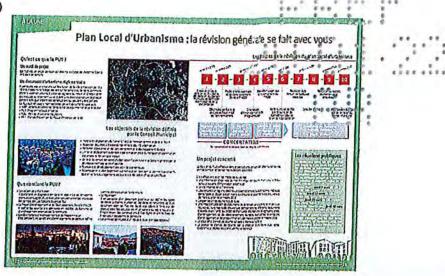
- Une information dispensée de manière régulière (journal municipal « l'Info » et/ou plaquette d'information spécifique)
- ... Une page sur le site internet de la Commune
-L'ouverture d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée consultable et disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- L'organisation de réunions publiques. Il est envisagé la tenue de réunions publiques, selon les
 principales étapes, tout au long de la procédure. Elles pourront être générales ou thématiques
 et concerner les différentes échelles du territoire notamment les secteurs suivants Village,
 Secteur Ouest, Ile Verte, Garbejaïre et Haut-Sartoux
 - Toute autre réunion publique jugée nécessaire pour la meilleure compréhension des enjeux de la révision pourra également être décidée
- Une mise à disposition de documents de synthèse consultables en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture concernant les différents documents élaborés avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme
- La possibilité d'envoi de courrier adressé à Monsieur le Maire (et tous les élus)
- La possibilité d'envoi de courriel par la création d'une boîte aux lettres électronique dédiée à cet usage revisionplu@ville-valbonne.fr

La délibération indiquait également que la Commune pouvait se réserver la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

Ce bilan fait état de la concertation qui a été réalisée lors des phases de diagnostic, prospective, élaboration du PADD et arrêt d'un projet de PLU. La procédure engagée a permis au conseil municipal d'arrêter un projet de PLU le 25 juillet 2019.

Mais celui-ci fait l'objet de modifications suite à la consultation des PPA et au changement de majorité suite aux élections municipales. Le bilan présente donc les mesures de concertation intégrant celles de la reprise de l'arrêt.

L'Info (Mars 2017)



L'Info 395 (août 2018)





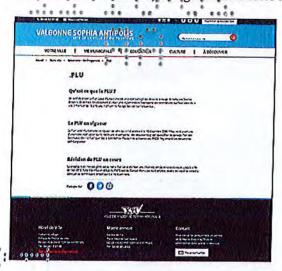
L'Info 397 (octobre 2018)





> Communication via le gite internet

Dès la création du site internet, des éléments du PLU en vigueur étaient consultables. Depuis sa refonte en décembre 2017, 3 orglets sont dédiés au PLU:



Sur la présentation du PLU « qu'est-ce qu'un PLU?»

SPECIALITY OF MINISTER MINISTER | EXCHANGE | CALVES | LOCATION | Q 54.439 44.439 Un outil de projet --- 000

Sur le PLU en vigueur permettant d'avoir accès aux documents





> Affichage public

Lors de chaque réunion publique des affichages publics sont réalisés sous forme d'affiches et de banderoles.

Les affiches sont disposées en mairie (panneaux d'affichage extérieur + accueil + service urbanisme) et sur les 11 points d'affichage municipaux présents sur le territoire communal.





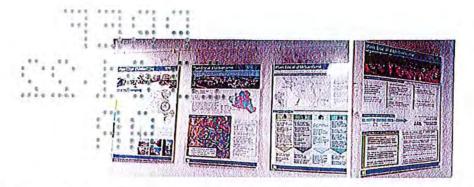


Les banderoles quant à elles sont positionnées une quinzaine de jours avant :

- En entrée de ville au niveau des ronds-points : RD204/RD4, RD103/RD3, entrée nord du parking de la Vignasse sur la RD4,
- Au village à l'angle du boulevard Carnot/rue Gambetta,
- Sur Sophia Antipolis sur le rond-point de la route des Dolines/route des Crêtes et à Garbejaïre au niveau de la médiathèque.



Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Ville de Valbonne Sophia Antipolis



De plus, pour les réunions publiques du 22 décembre 2020 et 5 janvier 2021, portant sur un nouveau projet de PLU qui fera l'objet d'une reprise de l'arrêt, une lettre d'information a été adressée en 7000 exemplaires aux habitants de Valbonne.



C'est donc un des premiers dossiers sur lequel s'est penchée notre équipe municipale avecun objectif clair : préserver le cadre de vie en modérant l'urbanisation et, par conséquent, les risques qu'elle comports.

Pour ce faire, il nous paraissait essentiel de ne pas nous contenter d'entériner un PLU rérité mais piutôt d'y apporter à notre tour nos contributions, reflets de nos valeurs et fidéles aux engagements pris pendant la campagne d'ectorale.

Ainsi, avant de poursuivre la procédure de révision du PLU engagée et de lancer la phase d'enquête publique, nous avons travallé depuis plusieurs mois aux adaptations précises à apporter afin de mettre en adéquation le lutur PLU avec nos objectifs d'aménagement harmonieus du territoire.

tious proposons aujourd'hui de limiter l'étalement urbain et l'imperméabilisation des sols surle territoire communal, de diminuer le risque d'inondabilité, de préserver dans sa totalité le secteur du fuguellet ou encore de réduire au maximum la possibilité de logements sur le secteur des Clausonnes. Hous autions même voulurendre totalement impossible la construction de logements aux clausonnes - pulsque ce secteur ne nous parait pas adapté - mais cela nécessitait de reprendire depuis le début la procédure de révision générale.

Pour acter ces adaptations, nous devons procéder à un nouvel arrêt sur la base de notre projet.

Avant de soumettre à l'approbation du Conseil municipal ce projet revu, nous vou'ons vous concerter sur les modifications proposées à l'occasion d'une réunion publique pour laquelle deux dates vous sont proposées, afin de tenir compte du contexte sanitaire et de permettre au plus grand nombre de participer.

Vous étes donc conviés :

Soit le 22 décembre 2020 à 17h30 à la Ferme Bermond; Soit le 5 janvier 2021 à 17h30 au Pré des Arts.

Espérant que vous serez nombreux à vous impliquer dans cette phase de concertation citayenne, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sa'utations distinguées.

Joseph CESARO Maire de Valbonne Sophia Antipolis Vice-Président de la CASA

Une nouvelle réunion PPA s'est tenue le 18 janvier 2021 dans le cadre de la reprise de l'arrêt du PLU. Cette réunion a permis aux PPA d'exprimer leur satisfaction quant à la prisé en compte de leurs remarques formulées antérieurement et de pointer les ultimes erreurs Lugastions Lever.

Au-delà de ces réunions, la Commune a mis en place un Groupe de travail-citoyen réunissant des administrés volontaires afin de travailler plus étroitement sur certains points de la révision. Il y a eu 5 Groupes citoyens PLU (18/06/2018, 4/09/2018, 18/10/2018, 15/03/2019, 29/03/2019) portant notamment sur le PADD, les OAP, le coefficient de biotope, la mobilité. Si près de 40 personnes se sont engagées dans cette démarche participative, dix à vingt personnes en moyenne étaient présentes à chaque réunion.

> Consultation des documents

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. Jusqu'à la fin de la phase de consultation et d'enquête publique, ces documents peuvent être amenés à évoluer. L'ensemble de ces documents sera mis à disposition du public durant 1 mois au moment de l'enquête publique.

En conclusion

Globalement, lors de toutes ces réunions les administrés ont fait part de leur :

- souhait de préservation des grands espaces naturels, continuités écologiques, réservoir de biodiversité

- inquiétude face aux perspectives d'évolution démographique et donc de développement urbain prainte d'une sur-densification et d'un étalement de l'urbanisation sur les espaces naturels ou agricoles

- souhait de voir se développer des aménagements permettant de fluidifier la circulation et de sécuriser les déplacements en modes actifs (piétons et vélos)

Lors de la présentation du nouveau projet de PLU, les remarques et questionnements portaient sur les projets de logements, la réduction des constructibilités, les aménagements en faveur des mobilités actives.

Les différents échanges réalisés lors de toute cette concertation ont permis de répondre aux interrogations et parfois de lever certaines réserves.

La Commune a pris en compte les remarques formulées, entrainant parfois une modification des dispositions retenues (exemple du coefficient de biotope, né de la réflexion du Groupe Citoyen PLU).

Lors du 1^{er} arrêt de 2019, certains administrés avaient salué le projet de PLU notamment sur le reclassement de la zone des Cistes en zone Naturelle, le coefficient de biotope, la maîtrise des divisions parcellaires et de l'urbanisation, sur le développement des modes actifs.

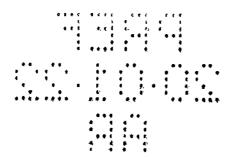
Lors des dernières réunions, les questions et remarques des riverains, professionnels portaient sur les questions de mobilité (trottoirs, pistes cyclables), les grands projets de logements prévus sur Sophia et l'augmentation des règles de prospect.

Une concertation s'est donc tenue de manière continue durant la procédure de révision du PLU. Ce bilan confirme que la concertation s'est déroulée conformément au cadre fixé par la délibération n° 8524 du 3 décembre 2015 et qu'elle a été étendue en pratique.

Il ressort que les échanges directs (réunions, visites en Mairie et courriers) ont été privilégiés. Toute cette concertation a pennis à la Commune de faire partager et avancer le projet de façon collective.

Nous pouvons donc conclure que le public s'est estimé suffisamment informé quant au projet.

Cette concertation se poursuivra jusqu'à la fin de la procédure, et donc de l'approbation du PLU, et notamment au travers de la phase cruciale d'enquête publique.





EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

DU JEUDI 03 DECEMBRE 2015

L'an deux mil quinze, le trois décembre, le Conseil, Municipal de la Commune de Valbonne étant rassemblé en séance ordinaire, au sieu habituel de ses scaldes, après

convocation légale, sous la présidence de :

Monsieur DAUNIS Marc, Senareur Maire

Étaient présents: DAUNIS Marc, ETORE Christophe, BONNEAU Martine, VIGNOLO Betty, SAVORNIN Richard, DERONT BOURDIN Gautier, LANCHARRO Marie-José, BARADEL André-Daniël MEELIEN Jean-Paul, VIVARELLI Philippe, BORIES Camille SIMON Eré, DEBORDE Elisabeth, BOSSARD Frédéric, SANTOS Xavier, ROUTELIN Alexandré, DALMAS Pâbien, DENISE Charlène, VALENTI Anaïs, WACA Afrim? FERNANTEZ Patrick, DAL MORO Christian, HOSKIN Marie-Pietre, MEBAREK, Vamina, 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 Yennick

Madame VALENTI Anaïs est désignée secrétaire de séance.

Il est rappelé au Conseil Municipal que par délibération n° 7282 du 11 décembre 2009, la Commune a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par délibération n° 6591 du 12 décembre 2006.

A l'issue d'une période de concertation, l'arrêt de projet du PLU a été approuvé par délibération π° 7759 du 9 décembre 2011 et soumis pour avis aux personnes publiques associées.

Suite à l'enquête publique et à l'avis défavorable du Commissaire Enquêteur rendu le 19 juin 2012, le Conseil Municipal a décidé par délibération n° 7900 du 28 septembre 2012 de ne pas donner suite en l'état au PLU arrêté le 9 décembre 2011. Aussi, cette révision générale du PLU n'a cu aucun effet juridique.

Toutefois, depuis, différentes procédures ont été approuvées sur certains secteurs :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la Ferme Bermond, approuvée le 10 février 2014, a permis de procéder aux travaux de réhabilitation, de rénovation et d'extension de cette propriété communale. La modification n°5 du PLU approuvée lors de cette même séance du Conseil Municipal a intégré des dispositions prévues dans le cadre de la révision générale ainsi que des modifications induites par la mise en compatibilité du PLU relative à la

Déclaration d'Utilité Publique portant sur le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes.

Les modifications simplifiées 1 et 2 ont adapté quelques dispositions du règlement et réduit la superficie d'un emplacement réservé pour le secteur des Clausonnes.

Les modifications simplifiées I et 2 ont adapté quelques dispositions du règlement et réduit la superficie d'un emplacement réservé pour le secteur des Clausonnes. Enfin, la modification n°6 du PLU a intégré certaines dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR.

Aujourd'hui, il apparaît nécessaire de prescrire à nouveau sur l'ensemble du territoire une révision générale du PLU, notamment au regard des nouvelles dispositions législatives et règlementaires.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE BAR SUR LOUP

Nº 8524

NOMBRE

de conseillers en exercice 33
de présents 25
de votants 32

OBJET

Prescription de la révision générale du
Plan Local d'Urbanisme

VOTES

Pour	30	
Contre	2	HOSKIN MP. (CHARLOT- VALDIEU C.)
Abstention		



Les objectifs de la révision sont les suivants :

- infégrer les dispositions du Grenesle 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 TCSP;
- Veiller à l'euverture des zones d'urbanisation future suivant les besoins généres, par le dévelopmement des zones d'activités;
- Poursuivre le développement des activités économiques ;
- Accompagner le développement économique en favorisant le logement pour actifs tout en véiliant aux logements sociaux et à la réalisation d'habitat spécifique.

La loi ALUR induit un certain nombre de modifications tant sur le contenu des documents d'arbanisme que sur les grocédures à mettre en œuvre et leur mode d'élaboration, ce qui nécessite une réécriture du règlement et un examen de l'ensemble des pièces écrites et graphiques du PLU dans le cadre d'une révision.

En parallèle de cette procédure, la Commune pourra utiliser notamment la déclaration de projet ou la procédure intégrée pour le logement en fonction de l'avancement de projets et études de révision.

La procédure de révision s'effectuera également en étroite collaboration avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, la révision du Schéma de Cohérence Territoriale étant en cours et le Programme Local de l'Habitat ayant été adopté le 23 décembre 2011 pour la période 2012-2017.

La Commune s'appuiera également sur les documents du Plan de Paysage de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis en cours d'élaboration.

En application des articles L 123-6 et L 300-2 du Code de l'urbanisme, il appartient à la Commune de délibérer sur les objectifs poursuivis par la révision du PLU mais également sur les modalités d'une concertation, associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les enjeux liés à cette concertation sont de plusieurs ordres :

- l'information des habitants sur le rôle et l'intérêt du PLU,
- les objectifs précédemment cités, poursnivis dans le cadre de la révision du PLU,
- le requeil des attentes des habitants et usagers en terme de développement du territoire,
- l'élaboration d'un projet partagé.

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.

La concertation s'effectuera selon les modalités suivantes :

- Une information dispensée de manière régulière (journal municipal « l'Info » et/ou plaquette d'information spécifique),
- · Une page sur le site internet de la Commune,
- L'ouverture d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée consultable et disponible en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture,
- L'organisation de réunions publiques. Il est envisagé la tenue de réunions publiques, selon les principales étapes, tout au long de la procédure. Elles pourront être générales ou thématiques et concerner les différentes échelles du territoire notamment les secteurs suivants Village, Secteur Ouest, Ile Verte, Garbejaïre et Haut-Sartoux.
 - Toute autre réunion publique jugée nécessaire pour la meilleure compréhension des enjeux de la révision pourra également être décidée,
- Une mise à disposition de documents de synthèse consultables en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture concernant les différents documents élaborés avant l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (diagnostic, projet d'aménagement et de développement durable, éventuelles orientations d'aménagement et de programmation),
- La possibilité d'envoi de courrier adressé à Monsicur le Sénateur-Maire,
- La possibilité d'envoi de courriel par la création d'une boîte aux lettres électronique dédiée à cet usage revisionplu@villevalbonne.fr

La Commune se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire. A l'issue de cette concertation, un bilan sera présenté et soumis au vote du Conseil Municipal.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.111-8 sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.



Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code l'urbanisme et notamment ses articles L.110, L.121-1, L.123-1 et suivents, F.A23-1 et serivants,

Vu la loi nº2000-1208 du 13 décembre relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbairs,

Vu la loi nº 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'Habitat,

Vu la loi nº 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement,

Vu la loi nº 2010-788 du 12 juillet 2010 relative à l'Engagement National pour le Logement,

Vu la loi nº 2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Vu la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA approuvé le 5 mai 2008,

Vu le Plan de Déplacement Urbain de la CASA approuvé le 5 mai 2008,

Vu le Plan Local d'Habitat de la CASA 2012-2017 approuvé le 23 décembre 2011,

Vu le Schema de Développement et d'Urbanisme Commercial de la CASA approuvé le 26 février 2007,

Vu la délibération n° 6591 du 12 décembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Valhonne

Vu les procédures de modifications simplifiées, de modifications, de révisions simplifiées et de déclaration de projet approuvées, Vu la délibération n° 7282 du 11 décembre 2009 décidant de prescrire la révision générale du Plan Local dé Libanisme, o °° >

Vu la délibération n° 7900 du 28 septembre 2012 décidant de ne pas donner suite en l'étag au projet du Plus Local d'Urbanisme arrêté,

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

- PRESCRIT la révision générale avec les objectifs énoncés et selon les modalités de concertation sur l'ensemble du territoire de la commune de Valbonne,
- DIT que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice considéré en section d'investissement (imputation 20 824 202),
- AUTORISE Monsieur le Sénateur-Maire à solliciter l'Etat afin qu'une dotation soit allouée à la Commune pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision générale du PLU conformément à l'article L 121-7 du Code de l'urbanisme.

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 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, sera publiée au requeil des actes administratifs de la Commune et notifiée.

Valbonne Sophia Antipolis, le 14 décembre 2015

Le Sénateur-Maire,

Mariting

- à Monsieur le Préfet,

á Monsieur le Président de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur,

à Monsieur le Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.

Conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

 à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale, de Plan Local d'Habitat et d'organisation des transports urbains.

à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,

- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers,

- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,

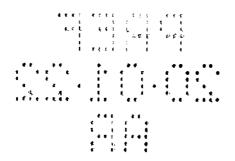
- à Monsieur le Directeur de l'Institut des Appellations d'Origine,

- à Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière,

- à Monsieur le Président de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,

 aux communes voisines et aux EPCI voisins compétents qui pourront être consultés à leur demande conformément aux dispositions de l'article L. 123-8 du Code de l'urbanisme.

Elle sera exécutoire à compter de la date de la dernière des mesures de publicité ci-après : réception en Sous-Préfecture, premier jour d'affichage en Mairie, mention dans un journal diffusé dans le Département.





EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

DU JEUDI 04 OCTOBRE 2018

L'an deux mil dix-huit, le quatre octobre le Conseil Municipal de la commune de Valbonne étant rassemblé en séance ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après

Monsieur ETORÉ Christophe, Maire

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE VALBONNE

Nº 9071

NOMBRE

de conseillers en exercice

33

de présents

22

de votants

31

Étaient présents: ETORÉ Christophe, BONNEAU Martine, VIGNOLO Betty, SAVORNIN Richard, DERONT-BOURDIN Gautier, LASSOUED Bouchra, SIMON Eric, ROUGELIN Alexandra, MEULIEN Jean-Paul, DAUNIS Marc, KHALDI Philippe, VIVARELLI Philippe BORIES Camille, DEBORDE Elisabeth, SANTOS

Xavier, SELOSSE Sandrine, DALMAS Fabien, DENISE Charlène, PATTIN Sébastien, CHARLOT VALDIEU Catherine, FERNANDEZ Patrick, DAL MORO Christian.

<u>Procurations</u>: LANCHARRO Marie-José à ROUGELIN Alexandra, BARADEL André-Daniel à DERONT-BOURDIN Gautier, PEACOCK Valérie à BONNEAU Martine, BOSSARD Frédéric à MEULIEN Jean-Paul, BENTRAD Samira à SIMON Eric, VALENTI Anaïs à ETORÉ Christophe, FOISSAC Elodie à SAVORNIN Richard, KAÇA Afrim à DAL MORO Christian, BEGLIA Florence à FERNANDEZ Patrick.

Absentes: HOSKIN Marie-Pierre, MEBAREK Yamina.

convocation légale, sous la présidence de à

Monsieur DERONT-BOURDIN Gautier a été désigné secrétaire de séance.

OBJET

Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) Par délibération n° 8524 du 03 décembre 2015, le Conseil Municipal a décidé de prescrire une nouvelle révision générale du PLU et de fixer les modalités de concertation.

Cette prescription s'est faite notamment au regard des nouvelles dispositions législatives et règlementaires.

Par ailleurs, la loi ALUR 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.

Une réécriture du règlement et un examen de l'ensemble des pièces écrites et graphiques du PLU sont donc rendues nécessaires dans le cadre de cette révision.

Le diagnostic a fait l'objet de concertations avec la population au travers de réunions publiques et d'ateliers thématiques au cours du printemps 2017. Les éléments structurants du PADD ont été présentés lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 07 septembre 2018 à 18h00, salle du Pré des Arts.

L'article L.153-12 du Code de l'urbanisme impose un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable au plus tard deux mois avant l'examen du projet du Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD traduit 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'espace et de gérer son territoire de façon durable pour 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 ha de son territoire en espaces végétalisés constitue un fil directeur de son PADD.



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

Préserver et valotiser les espaces végétalisés,

- l'avoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments des trames verte et bleue,

Valoriser le pair mount paysager et architectural,

Gérer les risqués 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 Tère technopole d'Europe. La moitié du territoire communal est dévolu à l'accucil 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 harmonicusement 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 3 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.

Remise en perspective des besoins communaux et objectifs de modération de la consommation des espaces (orientation règlementaire 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;
- d'ouvrir également à l'urbanisation une enveloppe maximale de 5 hectares sur le site du Fugueiret, face aux Clausonnes.
 Cette ouverture à l'urbanisation 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;
- Et 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 pleine terre et des prescriptions environnementales et paysagères.



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

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

DEBAT de ces orientations générales ;

Le Conscil a acté deux modifications sur le document présenté :

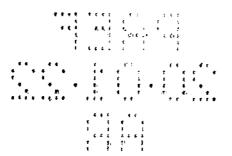
- carte de l'Orientation 1 : retravailler les « fronts d'urbanisation », la carte présentée sera modifiée en conséquence,
- compléter la partie sur l'habitat durable en ajoutant la mention « favoriser les bâtiments passifs »
- PREND ACTE de la tenue de ce débat au sein de la présente assemblée.

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 8 octobre 2018 et que la convocation du Conseil a été faite le 28 septembre 2018. La présente délibération a été affichée le 26 octobre 2018 et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Valbonne Sophia Antipolis, le 26 octobre 2018

Le Maire,





DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE VALBONNE

Nº 9187

33

22

31

NOMBRE

de présents

de votants

Pour

Contre

Abstention

31

de conseillers en exercice

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS

DU CONSEÎL MUMCIPAL 1 1000 1 DU JEUDI 04 AVRII, 2019

L'an deux mil dix-neuf, le quatre avril, le Conseil Municipal de la commune de Valbonne étant rassemblé en séance ordinaire, au lieu habiluel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de :

Monsieur ETORÉ Christophe, Maire

Étaient présents : ETORÉ Christophe, BONNEAU Martine, SAVORNIN Richard, DERONT-BOURDIN Gautier, LANCHARRO Marie-José, LASSOUED Bouchra, SIMON Eric, ROUGELIN Alexandra, MEULIEN Jean-Paul, DAUNIS Marc, KHALDI Philippe, VIVARELLI Philippe, BORIES Camille, DEBORDE Blisabeth, SANTOS Xavier, SELOSSE Sandrine, DALMAS Fabien, PATTIN Sébastien, CHARLOT VALDIEU Catherine, FERNANDEZ Patrick, DAL MORO Christian, HOSKIN Marie-Pierre.

Procurations: VIGNOLO Betty à BONNEAU Martine, BARADEL André-Daniel à DAUNIS Marc, PEACOCK Valérie à BORIES Camille, BOSSARD Frédéric à VIVARELLI Philippe, BENTRAD Samira à LASSOUED Bouchra, DENISE Charlène à DERONT-BOURDIN Gautier, VALENTI Anais à ROUGELIN Alexandra, FOISSAC Elodie à LANCHARRO Marie-José, KACA Afrim à DAL MORO Christian.

Absentes: MEBAREK Yamina, BEGLIA Florence.

Monsieur DERONT-BOURDIN Gautier a été désigné secrétaire de séance.

OBJET

Elaboration d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il convient de mettre à jour le schéma de distribution d'eau potable établi conformément à l'article L.2224-7-1 du Code général des collectivités territoriales et qui détermine les zones desservies par le réseau de distribution. Il doit être complété par un schéma directeur d'alimentation en eau potable.

Ce dernier a pour but de réaliser une projection des besoins en eau à l'horizon 2030 en tenant compte de l'évolution démographique et du schéma de distribution d'eau potable arrêté.

Par ailleurs, il permet de définir les volumes de stockage à créer ainsi que leur emplacement, permettant à la Commune de programmer ses futurs investissements.

Le périmètre du sehéma directeur d'alimentation en eau potable concerne l'ensemble de la Commune.

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

- DECIDE de la réalisation du schéma directeur d'alimentation d'eau potable;
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document s'y rapportant

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 09 avril 2019 et que la convocation du Conseil a été faite le 29 mars 2019. La présente délibération a été affichée le 11 avril 2019 et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Valbonne Sophia Antipolis, le 11 avril 2019

Le Maire,





EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS

DU CONSEXL MUNICIPAL

DU JEUDI 04 AVRIL 2019

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE VALBONNE

Nº 9188

NOMBRE

de conseillers en exercice

de présents

de votants

33

31

L'an deux mil dix-neuf, le quaire avril, 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, SAVORNIN Richard, DERONT-BOURDIN Gautier, LANCHARRO Marie-José, LASSOUED Bouchra, SIMON Eric, ROUGELIN Alexandra, MEULIEN Jean-Paul, DAUNIS Marc, KHALDI Philippe, VIVARELLI Philippe, BORIES Camille, DEBORDE Elisabeth, SANTOS Xavier, SELOSSE Sandrine, DALMAS Fabien, PATTIN Sébastien, CHARLOT VALDIEU Catherine, FERNANDEZ Patrick, DAL MORO Christian, HOSKIN Marie-Pierre.

Procurations: VIGNOLO Betty à BONNEAU Martine, BARADEL André-Daniel à DAUNIS Marc, PEACOCK Valérie à BORIES Camille, BOSSARD Frédéric à VIVARELLI Philippe, BENTRAD Samira à LASSOUED Bouchra, DENISE Charlène à DERONT-BOURDIN Gautier, VALENTI Anaïs à ROUGELIN Alexandra, FOISSAC Elodie à LANCHARRO Marie-José, KAÇA Afrim à DAL MORO Christian.

Absentes: MEBAREK Yamina, BEGLIA Florence.

Monsieur DERONT-BOURDIN Gautier a été désigné secrétaire de séance.

OBJET

Elaboration d'un schéma directeur d'assainissement Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, il convient de mettre à jour le zonage d'assainissement des eaux usées. Ce zonage doit être complété par un schéma directeur qui intègre un diagnostic du système de collecte conformément à l'arrêté du 21 juillet 2015, permettant d'aboutir à un dimensionnement, une planification et une programmation de travaux.

Le programme d'actions établi dans le prolongement du diagnostic définira les équipements adaptés aux capacités épuratoires des milieux récepteurs, aux variations de charges saisonnières, à la croissance démographique et au développement économique attendus, en prenant en compte les pollutions des activités économiques raccordées ainsi que les capacités financières de la Collectivité et des financeurs.

Ce schéma comportera les éléments techniques et économiques permettant à la Collectivité en charge du service de programmer dans le temps la gestion du patrimoine.

VOTES

Pour	31	
Contre		
Abstention		

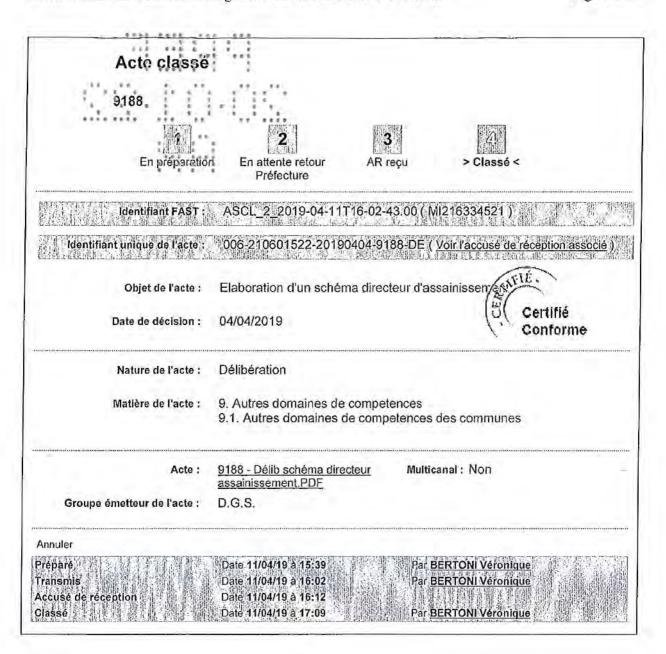
Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, le Conseil :

- DECIDE de la réalisation du schéma directeur d'assainissement,
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document s'y rapportant.

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 09 avril 2019 et que la convocation du Conseil a été faite le 29 mars 2019. La présente délibération a été affichée le 11 avril 2019 et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

Valbonne Sophia Antipolis, le 11 avril 2019 Le Maire,



COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



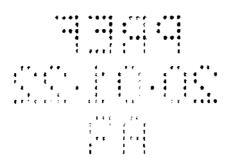
PLAN LOCAL D'URBANISME

AvisdelaCommissionDépartementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Prescrit le :	3 décembre 2015
Arrêté le :	10 février 2021
Enquête publique :	Du 18 août au 24 septembre 2021
Approuvé le :	12 janvier 2022

Modifications	Mises à jour







Direction Départementale
dés Territoires et de la Mer
Service sau, agriculture,
forêt, espaces naturels
Nice, le 3 1 MARS 2021
Le préfet des Alpes-Maritimes

.

Monsieur le Maire BP 109 06902 VALBONNE SOPHIA-ANTIPOLIS CEDEX

Objet : Avis CDPENAF - Examen Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Valbonne

Par courrier reçu en date du 3 mars 2021, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) sur le dossier cité en objet.

Le dossier a été éxaminé lors de la séance du 16 mars 2021, en votre présence.

l- <u>Au titre des Art. L. 153-16 du code de l'urbanisme et L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime) relatifs à la réduction des espaces naturels agricoles et forestiers</u>, la commission a émis un avis favorable sous les strictes réserves suivantes :

- > modérer l'ouverture du secteur "Hôtel de Ville" afin de ne pas supprimer la continuité écologique végétale de la Brague. Maintenir en zone N ce corridor boisé;
- > le secteur 7 des Bouillides devra être reclassé en A, comme demandé lors de la CDPENAF du 3 décembre 2019 (secteurs de serres agricoles);
- les parties boisées des sécteurs 11 « les moulins » et 12 « Peijan » sont à classer en zone N, avec l'autorisation de pâturage dans le règlement;
- le secteur 16 "les grands prés" sera élargi sur la parcelle NL;
- maintenir le secteur « Clos de Brasset » en zone agricole.

Il- <u>Au titre des Art. L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme relatifs aux ouvertures à l'urbanisation</u>, la commission a émis les avis suivants :

- > un avis favorable pour les demandes 1, 2, 4, 5 et 7;
- un avis défavorable pour les demandes 3 :
- > pour la demande 6, un avis favorable sous la réserve stricte de réduire l'ouverture à l'urbanisation, afin d'en exclure la partie située au sein de l'AZI (Atlas des Zones Inondables) et de préserver la continuité écologique

III- <u>Au titre de l'Art. L. 151-12 du code de l'urbanisme concernant les bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extensions ou annexes en zones naturelles, agricole ou forestières, la commission a émis un avis d'éfavorable.</u>

Les remarques de la commission que la commune s'est engagée à prendre en compte sont :

- > fixer la limite de surface de plancher (sdp) des annexes en zone A;
- réduire à 200 m² la sdp maximale des constructions existantes à usage d'habitation extension et annexes comprises ;
- ➤ préciser, pour la zone Aenr que « les ouvrages, installations et constructions liées et nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisés » mais ne doivent pas entraîner de diminution de la production agricole;

L'avis défavorable a néanmoins été motivé par la volonté de la commission de faire évoluer le règlement des zones A et N sur deux points considérés comme essentiels :

- > autoriser les constructions directement liées à l'exploitation agricole en zone N, cette disposition ayant pour principal objectif de ne pas pénaliser les activités d'élevage ;
- autoriser sous certaines conditions les bâtiments de commercialisation de la production en zone A, afin de faciliter la mise en place de circuits courts.

Conformément à l'article L. 112-1-1 alinéa 8 du code rural de la pêche maritime, cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Pour le préfet et par délégation,

le Directeur Départemental Adjoint des Territoires et de la Mer

Johan PORCHER

COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS CASA OUVERTURE À L'URBANISATION

Prescrit le :	3 décembre 2015
Arrêté le :	10 février 2021
Enquête publique :	Du 18 août au 24 septembre 2021
Approuvé le :	12 janvier 2022

Modifications	Mises à jour





Arrondissement de Grasse

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

Siège social: Hôtel de Ville Cours Massena - CS 82205 06605 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	22	3

N° de la séance: 04

Objet de la délibération: Aménagement -Révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis - Avis sur le projet arrêté et autorisation des ouvertures à l'urbanisation

Original
 Expédition certifiée conforme à l'original
 Pour le Président,
 Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement: BC.2021.044

Date de la convocation : Le 13/04/2021

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage

en date du 26 AVR 2021

de la réception s/Préfecture en date du 2.2 AVR. 2021

Pour le Président, La Responsable de Service

Corinne SANTAINE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

Séance du 19 avril 2021

L'an deux mil vingt et un et le 19 avril à 10h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L. 5211-1, L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Espaces du Fort carré – avenue du 11 novembre à Antibes, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan Les Pins.

PRESENTS:

Jean LEONETTI, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI

ABSENTS:

Kevin LUCIANO, Frédéric POMA, Dominique TRABAUD

Monsieur LEONETTI,

La commune de Valbonne Sophia Antipolis finalise la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), initialement approuvé le 12 décembre 2006 et qui a évolué à plusieurs reprises depuis cette date. Afin de pouvoir mettre en œuvre un nouveau projet de territoire en phase avec les objectifs définis lors de la prescription de la démarche de révision le 03 décembre 2015 et avec l'ensemble des dispositions législatives et règlementaires applicables, le Conseil Municipal a ainsi arrêté le 10 février 2021 le projet de révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis.

Conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a été associée à la démarche de révision du PLU qui est désormais mis à la consultation de l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) avant mise à l'enquête publique. Le nouveau PLU arrêté le 10 février 2021 doit faire l'objet d'un avis de la CASA qui sera joint au dossier d'enquête publique, conformément à l'article L.132-11 du Code de l'Urbanisme.

De plus, le document révisé intègre de manière très mesurée plusieurs ouvertures à l'urbanisation, qui, en application du principe d'urbanisation limitée et conformément aux dispositions de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une dérogation préfectorale. Le Préfet, saisi par la commune le 16 février 2021, doit s'appuyer sur l'examen de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et sur l'avis de la CASA, compétente en ce qui concerne le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

La révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis s'inscrit dans un contexte réglementaire et démographique différent de celui sur lequel s'appuie le PLU de 2006. Les besoins actuels et futurs de développement urbain et les besoins environnementaux à satisfaire ont été réadaptés. Le scénario retenu pour la révision du PLU arrêté est un taux de croissance démographique de 0,8 % par an, en cohérence avec la tendance constatée (plus faible que le taux de croissance observé entre 2012 et 2017 de 1,1% en moyenne par an) portant le chiffre de la population communale à 15 000 habitants en 2030, soit 110 habitants/an et nécessitant une production annuelle de 84 résidences principales.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLU révisé, pièce maîtresse du PLU, répond aux enjeux du diagnostic du territoire et présente un projet communal qui répond aux grands enjeux environnementaux. Il s'appuie sur cinq orientations générales à l'horizon 2030 :

- Confirmer l'identité paysagère et environnementale ;
- Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole ;
- Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée ;
- Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine :
- La remise en perspective des besoins communaux et les objectifs de modération de la consommation des espaces.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques ont été élaborées, couvrant l'ensemble du territoire. Elles apportent donc une nouveauté au PLU, en cohérence avec le PADD. Comportant une partie littérale et également cartographique, celles-ci précisent les conditions d'aménagement des quartiers sur les sujets suivants :

- Les mobilités, pour sortir de la culture du « tout voiture » ;
- Trame Verte et Bleue communale : biodiversité et paysages, permettant d'inscrire la préservation de la biodiversité;

Les travaux/constructions devront être compatibles avec ces OAP.

Afin d'asseoir le projet politique de la commune inscrit dans les orientations du PADD et répondre également au nouveau paysage règlementaire et aux documents supra-communaux, le projet de révision du PLU présente un ensemble de dispositions réglementaires réadaptées :

En ce qui concerne l'aménagement de l'espace:

Le PLU révisé fait de l'environnement et du cadre de vie une priorité et se place dans une logique de diminution de la consommation de l'espace en priorisant le recentrage de l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés et en reclassant en zones naturelles des espaces de nature comme le secteur des Cistes, du Fugueiret, des Bourrelles ou une partie du site Air France. La commune inscrit son développement dans le respect du principe fondateur sophipolitain: maintien de 2/3 d'espaces végétalisés sur l'ensemble du territoire Valbonnais à l'horizon 2030. Les espaces naturels, les zones agricoles et les prescriptions environnementales (éléments de paysage et espaces boisés classés) représentent au total 74 % du territoire communal. L'enveloppe urbaine du nouveau PLU a été réduite de 60 hectares dont 32,6 sur Sophia, par rapport au PLU de 2006.

L'ensemble de ces points positifs méritent d'être soulignés.

Tout au long de la procédure de révision, la CASA a été attentive à différents secteurs à enjeux notamment ceux figurant sur la technopole Sophia Antipolis où des évolutions notables ont été constatées notamment la volonté de rapprocher le logement de l'emploi tout en garantissant un confort de vie.

Néanmoins, le projet de PLU révisé fait naître plusieurs observations sur certains de ces secteurs, qui nécessitent des modifications au document :

- Le secteur dénommé « Templon », dont le foncier est aujourd'hui maîtrisé par le Département des Alpes-Maritimes et la Fondation de Sophia Antipolis est intégré en zone urbaine USOjd1 mais grevé d'Espaces Boisés Classés (EBC). Cette prescription règlementaire semble contradictoire avec le zonage choisi et bloque ainsi la valorisation de ce site, notamment la partie Nord-Est, la moins sensible d'un point de vue environnemental et paysager et de l'accessibilité via la route départementale;
- ➤ Le site des « Terrasses de Sophia » est inscrit en zone USOc3, permettant ainsi une mixité fonctionnelle (activités et logements). Le Coefficient d'Emprise au Sol y est règlementé à 18 %, ce qui semble ne pas correspondre au projet en cours de réflexion sur ce site, « La Canopée ». Ce coefficient doit donc être réétudié ;
- ➤ Le secteur « *Pré de Bâti* », en zone USOc4 et avec un ERMS, règlemente le CES à 10% et mérite d'être vérifié au regard de l'aménagement envisagé sur ce secteur ;
- ➤ Le SYMISA maîtrise un terrain situé entre Nautipolis et la résidence étudiante Newton inscrit au PLU arrêté en zone USOHa2. Ce zonage permet la création de logements spécifiques (à destination des gendarmes ou pour les étudiants) mais non les logements dits « classiques » bien que sa situation géographique le justifie;
- ➤ La place Sophie Laffite est classée est en zone USOJd3. Jouxtant de grandes écoles supérieures, il serait tout à fait pertinent d'autoriser les logements étudiants sur ce secteur ;
- Les terrains aujourd'hui portés par l'EPF dans le secteur du Fugueiret (157 792 m²) seront rachetés par la CASA dans le cadre de l'expiration de la convention d'intervention foncière. A ce titre, un accord sur un échange foncier est intervenu entre la commune de Valbonne et la CASA : remise des terrains du Fugueiret à la commune de Valbonne et remise des parcelles AS0184 et AS0147 à la CASA (13 781 m², situées sur le secteur 2 de la ZAC des Clausonnes) afin de permettre la construction du futur siège communautaire et qui nécessiterait une emprise au sol de 6 300 m² environ. Au nouveau PLU, ces deux parcelles se situent en zone Uleb couplé d'un polygone d'implantation règlementant strictement l'emprise au sol en son sein ainsi que les hauteurs. Une vérification des règles sur ces deux parcelles semble opportune afin de permettre la mise en œuvre de l'accord pré-cité.

Enfin, il serait opportun de faire apparaître davantage le parcellaire sur le secteur des Clausonnes.

En ce qui concerne la consommation de l'espace, les capacités foncières dans l'enveloppe actuellement urbanisée ne permettent pas la mise en œuvre des objectifs d'apport de population et de production de nouveaux logements du futur PLU à l'horizon 2030, d'où la nécessité de rendre constructible de manière très mesurée les secteurs suivants, à hauteur de 2,25 hectares au total :

- ➤ Dans le secteur de Peyrebelle (2 008 m²), il est proposé de faire basculer une zone A en zone UD dont la superficie permettrait d'accueillir 3 logements. Attention toutefois car ces terrains sont concernés par la nouvelle règle de l'AZI ce qui pourrait remettre en cause la constructibilité du site.
 - Dans ce même secteur, afin d'assurer la pérennité et la consolidation de l'activité agricole en place et ainsi permettre la création de 2 logements à proximité de l'exploitation, il est proposé de faire basculer 3 635 m² de zone A et Np en zone urbaine UD;
- ➤ Dans le secteur La Colle et Devinson, le zonage nécessite d'être adapté au parcellaire existant et faire passer au total 2 839 m² de zones naturelles en zone urbaine UD, ce qui peut permettre théoriquement la production de 2 logements;
- Dans le secteur des Bouillides, le projet de PLU révisé propose de classer 5 809 m² (les pépinières) en zone à urbaniser stricte IIAU afin de développer l'activité économique en relation avec l'activité agricole et le parc de Sophia Antipolis. Il convient de préciser que la règlementation associée à cette zone ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation à ce jour;
- ➤ La commune souhaite mener à bien une extension de l'hôtel de ville couplé à la création d'espaces publics et de jardins familiaux pour une surface de plancher globale d'environ 4 000 m². Ainsi, il est proposé de faire basculer 6 407 m² de zone naturelle (N et NLa) en zone urbain UHa, dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif;
- Dans le secteur de Villebruc, l'entreprise Bioline souhaite pouvoir développer son activité à hauteur de 400 m² de surface de plancher. En cohérence avec le zonage du PPRIF, il est ainsi proposé de passer 813 m² de zone naturelle en zone urbaine Ula, dédiée à l'activité économique;
- ➤ Enfin, le secteur Pierrefeu-Est nécessite, dans un souci de cohérence, une correction du zonage en adéquation avec le zonage du PPRIF. 1 053 m² de zone naturelle basculeraient en zone urbaine UDb à caractère pavillonnaire, avec notamment des éléments de paysage protégés.

L'ensembles des motifs mis en avant par la commune de Valbonne afin de justifier le basculement de ces terrains en zone constructible étant recevables, et la somme des terrains qui seraient réellement ouverts à l'urbanisation étant très limitée (1,7 ha, en ôtant la zone IIAU des Bouillides qui ne constitue pas une ouverture à l'urbanisation) et en continuité avec l'enveloppe urbaine existante, la CASA autorise l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des 2,25 hectares décrits, sur les 2 008 hectares que comptent le territoire Valbonnais.

En matière d'équilibre social de l'habitat :

La commune de Valbonne répond aux objectifs ambitieux de l'article 55 de la loi SRU, renforcé par la loi DUFFLOT, en matière de logements sociaux. Afin de poursuivre sa bonne conduite en la matière de production de logements SRU, le nouveau PLU a notamment pris le parti, pour répondre à l'orientation n°3 du PADD de rapprocher à plus ou moins long terme l'emploi et le logement au sein de la technopole Sophia Antipolis et de mobiliser sur l'ensemble du territoire communal les outils suivants :

- Un Périmètre de Mixité Sociale (PMS) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, appliqué à plusieurs zones urbaines dont le secteur des Clausonnes, conformément aux orientations du PADD. La règle ainsi définie diffère selon la taille de l'opération de logements :
- entre 800 et 1 500 m² SP: 10 % en logements locatifs SRU + 5% accession,

- > à 1 500 m² SP : 30 % en logements locatifs + 10 % accession L'outil PMS permettrait la production théorique de 69 logements SRU.
- Six Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS), au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, dont trois sont situés au sein du parc d'activités de Sophia Antipolis, permettant ainsi, à juste-titre, le rapprochement emploi-logement.

L'outil ERMS permet quant à lui la production théorique de 363 nouveaux logements SRU comme indiqué dans le tableau suivant :

N° ERMS	Localisation	Nb de logements	Part logements SRU	Nb minimum de logements SRU estimé
1	Bourrelle	10	40%	4
2	Val Martin	27	30%	8
3	Pré de Bâti	160	45%	73
4	Air France	155	45%	70
5	Les Terrasse de Sophia	250	50%	126
6	Peïdessale	165	50%	84
TOTAL				= 363 LLS

Au total, le PLU révisé permettrait la production théorique de 432 logements SRU à l'horizon 2030, nombre compatible avec les objectifs annuels du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 pour la commune de Valbonne (81 logements dont 22 logements SRU).

Cependant, le document appelle les guelques remarques suivantes :

- ➤ La USOJa, destinée aux activités, est intégrée au PMS alors que seuls sont autorisés les logements pour le gardiennage. Elle ne figure pas sur le plan de zonage. De plus, la zone USOHa n'est pas listée dans la pièce 5b alors qu'elle est toujours inscrite dans le règlement et sur le plan de zonage. Une concordance entre les différentes pièces du PLU doit être effectuée;
- ➤ Les informations indiquées dans les colonnes « nombre de logements et surface de plancher potentielle pour habitat » et « nombre minimum de logements SRU à réaliser et surface de plancher correspondante » du tableau décrivant les six ERMS méritent d'être vérifiées au regard des projets en cours de réflexion sur ces secteurs. Le terme « LLS » devrait d'ailleurs être abandonné au profit du terme « logements SRU » ;
- Le nouveau PLU intègre un ERMS sur le secteur « Peidessale » (ERMS n° 6) qui avait fait l'objet d'une déclaration de projet ensuite abrogée. L'ERMS n° 6 mentionne une constructibilité de 165 logements dont 84 SRU, capacité qui ne semble pas en phase avec les principales règles de la zone UCb1 ainsi qu'à l'accessibilité du site et au tissu urbain environnant. Les informations indiquées dans le tableau concernant la surface de plancher globale et celle dédiée aux logements SRU semblent également erronées;
- ➤ Les secteurs des Bourrelles et de Val Martin sont concernés par un PMS et également un ERMS. Il conviendrait donc de choisir l'outil approprié ce qui permettra une clarification des règles à appliquer vis-à-vis de la mixité sociale sur ces 2 secteurs ;

➢ Afin de ne pas contraindre la mise en œuvre des programmes de logements intégrant des logements spécifiques, il est proposé de préciser la formulation relative à la clé de répartition du PLH dans le PMS de la manière suivante: « Dans les opérations comprenant du logement locatif social, la clé de répartition à prendre en compte est celle du PLH de la CASA à savoir 60 à 70 % de PLUS, 25 à 35 % de PLAI, 0 à 15 % de PLS. Cependant, dans le cas de réalisation d'opérations dont la sous-destination est classée « hébergement » au titre de l'article R.151-28 du code de l'urbanisme (telles que résidences sociales, résidences universitaires, résidences autonomie, ...), cette clé de répartition pourra être adaptée aux financements spécifiques de ces catégories d'habitation ».

Dans le domaine des activités économiques :

Le projet de révision du PLU arrêté entend, par le biais de son PADD, « favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole » via notamment les ambitions suivantes :

- Accompagner le développement et les mutations de la technopole, en s'appuyant notamment sur les études prospectives et pré-opérationnelles « Sophia 2030 » et sans remettre en cause le modèle urbain existant : opérations de réhabilitation du bâti existant dégradé, formes urbaines plus compactes, réduction des espaces dédiés au stationnement au profit d'espaces verts, etc.
- > Soutenir l'offre de proximité dans les pôles de vie en renforçant et en développant une offre commerciale et de services aux différentes centralités de la commune ;
- ➤ Conforter et diversifier l'activité agricole en réhabilitant les terres anciennement dédiées aux cultures et en permettant l'installation de nouveaux agriculteurs: Les zones agricoles A représentent au total 103,5 ha, soit 18,8 ha supplémentaires par rapport au PLU de 2006. Les zones agricoles au PLU de 2006 ont été maintenues et de nouveaux secteurs ont donc été inscrits au plan de zonage dont une zone agricole Aenr sur le secteur du Trou de Béget où la commune de Valbonne souhaite pouvoir développer de l'agriculture hors sol associée à une production photovoltaïque en toiture.

Une seule observation est à mentionner en ce qui concerne les activités économiques: les zones naturelles intègrent des espaces aujourd'hui non cultivés présentant un potentiel agricole mais les dispositions règlementaires associées à la zone N interdisent les exploitations agricoles, ce qui est contradictoire.

Sur les thèmes des mobilités :

La 4º orientation du PADD intègre notamment la volonté d'« une mobilité plus fluide et pensée globalement » sur le territoire communal et en interrelations avec les territoires voisins. Le nouveau PLU souhaite en effet contribuer à la problématique des déplacements présents sur l'ensemble du département et insiste sur les liens intrinsèques entre urbanisme et mobilités. Différents modes alternatifs à la voiture individuelle sont mis en exergue dans le document qui indique également le projet de bus-tram Antibes-Sophia et l'arrivée à long temps de la ligne nouvelle PCA et d'une gare sur le territoire.

Afin d'accompagner les actions de la CASA et du Département des Alpes-Maritimes, une OAP thématique a été dédiée aux mobilités. C'est une composante du PLU révisé qui permet de répondre aux ambitions du PADD en la matière, en lien avec l'organisation globale du territoire, notamment en faveur des modes actifs. L'OAP apporte des réponses territorialisées principalement autour des principaux générateurs de déplacements.

L'élaboration du Plan de Mobilité permettra de conforter les actions d'ores et déjà mises en œuvre et d'aller plus loin dans ce type d'initiative.

Sur la problématique des mobilités, les remarques visent les emplacements réservés (ER). En effet, cinq ER intégrés au nouveau PLU doivent faire l'objet d'ajustements décrits et justifiés dans le tableau ci-dessous. Les demandes concernent pour la plupart un changement de destinataire, la CASA n'étant pas compétente en aménagement de voirie :

ER n°	Destination actuelle	Observations	Demande de modifications
VC35	Cheminement piéton	La commune souhaitant engager des travaux cyclables avenue de Pierrefeu – Domaine de la Brague, fin 2021/début 2022, il serait pertinent d'ajuster la destination de cet ER et y ajouter le cheminement des cycles	Destination : Cheminement piéton <u>et cycles</u>
VCA6	Modes actifs	S'agissant d'un aménagement destiné aux modes actifs (partant du Haut- Sartoux à Garbejaire), hors ZAE, le bénéficiaire reste la commune, la CASA n'étant pas compétente en aménagement voirie.	Bénéficiaire : CASA Commune Ou ER à supprimer si le bénéficiaire n'est pas modifié.
VCA7	Modes actifs	S'agissant d'un aménagement cyclable le long du Val Martin (la piste de la Canetane), le bénéficiaire reste la commune, la CASA n'étant pas compétente en aménagement voirie.	Bénéficiaire : Commune CASA Ou ER à supprimer si le bénéficiaire n'est pas modifié.
VCA12	Piste modes actifs	S'agissant d'une piste destinée aux modes actifs longeant le Fugueiret et reliant le projet des Clausonnes aux Trois Moulins (piste Saint Philippe), hors ZAE, l'ER doit donc basculer au bénéfice de la commune, la CASA n'étant pas compétente en aménagement voirie.	CASA Commune
VCA13	Modes actifs	S'agissant de la route de Cannes, la RD3 au Sud du Village et dans la continuité de l'ER VD17 (dont le bénéficiaire est le Département), il serait pertinent d'identifier le Département comme étant le bénéficiaire (cohérence d'ensemble).	CASA Département Ou ER à supprimer si le bénéficiaire n'est pas modifié (après vérification par la commune auprès du Département).

De plus, autour de la gare routière des Messugues à Sophia Antipolis existe une absence de continuité d'ER pour modes actifs entre l'ER VCA1 et l'ER VCA5. Une liaison entre ER permettrait d'avoir une continuité intéressante sur ce site.

Dans le domaine de l'environnement, du paysage et de l'énergie :

La première orientation du PADD entend « confirmer l'identité paysagère et environnementale » via notamment les volontés suivantes :

- > Préserver et valoriser les espaces végétalisés, fer de lance du nouveau projet de PLU;
- > Favoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments des trames verte et bleue notamment en intégrant une OAP thématique « trame verte et bleue communale : biodiversité et paysages », à l'échelle de la commune mais également un zoom sur la partie sophipolitaine ;
- > Valoriser le patrimoine paysager et architectural, très présent sur le territoire communal;
- > Prendre en compte, gérer les risques naturels et les intégrer à l'aménagement.

Il convient de noter que le projet de PLU révisé :

- > Augmente les zones naturelles de 83,9 hectares et les zones agricoles de 18,8 hectares par rapport au PLU en vigueur approuvé en 2006;
- Protège134,8 ha en espaces boisés classés (EBC), tenant compte des directives préfectorales et 123,1 ha d'éléments de paysage;
- ➤ Protège sur l'ensemble du territoire communal 28 éléments bâtis présentant un intérêt architectural, culturel ou historique et 7 éléments de paysage remarquables ;
- ➤ Intègre une OAP thématique de qualité qui est globalement cohérente vis-à-vis de la Trame Verte Bleue en cours de finalisation sur le territoire de la CASA et développe des actions d'ores et déjà initiées, à poursuivre, et d'autres à mettre en œuvre dans le temps ;
- > Intègre un cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales et annexe la palette végétale adoptée par la CASA permettant ainsi au pétitionnaire d'avoir plus de précision vis-à-vis de ces problématiques;
- Annexe le règlement communautaire de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Néanmoins le document arrêté appelle les remarques suivantes :

Au sujet de la problématique de l'énergie il conviendralt d'ajuster l'article U6 des dispositions spécifiques des zones urbaines en supprimant les deux phrases qui mentionnent la règlementation et en ajoutant après le premier paragraphe la formulation proposée ci-après :

« Chaque nouvelle construction devra respecter à minima les dispositions de la réglementation thermique /environnementale en vigueur à la date du dépôt du permis de construire. Les nouvelles constructions viseront entre autres une baisse des consommations énergétiques permettant de diminuer les émissions de gaz à effet de serre » ;

- ➤ Il aurait été intéressant de retrouver sur la carte de l'OAP l'ensemble des corridors (flèches) travaillés avec la commune, notamment sur le secteur du Fugueiret. De plus, cette même carte aurait mérité une légende davantage tournée sur les enjeux « préservation » / « restauration », « trame forestière » « ouverte / semi-ouverte ».
 L'impact de l'éclairage nocturne aurait également eu sa place dans le document afin d'apporter des éléments en faveur de la trame noire ;
- ➤ Une coquille semble s'être glissée sur le site de la Ferme Bermond. En effet, le zonage intégrait auparavant des éléments de paysage et des oliveraies à protéger, protections désormais absentes du plan de zonage arrêté. Cette erreur matérielle doit être corrigée.

Dans le domaine de la GEMAPI et de la gestion des eaux pluviales :

Le PLU révisé y inscrit un certain nombre d'objectifs à mettre en œuvre avec les différents acteurs concernés, notamment la CASA. Il intègre donc la problématique des risques naturels, notamment le risque inondation au cœur des réflexions d'aménagement et a annexé le règlement communautaire transitoire de gestion des eaux de pluie et ruissellements adopté par la CASA fin 2019. A ce jour, non concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation, il n'en demeure pas moins que la commune est soumise à l'aléa inondation qui pourrait s'accentuer avec le changement climatique. Elle a ainsi pris le parti d'afficher les zones identifiées dans l'Atlas des Zones Inondables (AZI) qui traite des inondations par débordement de cours d'eau.

Néanmoins, plusieurs points du projet de PLU révisé doivent être complétés :

- ➤ Le chapitre dédié à la problématique dans l'article 5 des dispositions générales du règlement mérite d'être ajusté de la façon suivante: « Concernant la gestion des eaux pluviales et des ruissellements, la CASA s'appuie sur un règlement transitoire arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019 (figure dans l'annexe 10c du dossier de PLU) et sur le règlement de zonage des eaux pluviales établi par la commune de Valbonne. Le règlement définitif de la CASA remplacera ultérieurement ces deux documents dans les annexes sanitaires. » ;
- Dans l'article U9 des dispositions spécifiques aux zones urbaines, il est important, en plus du zonage pluvial, de faire mention du règlement de gestion des eaux de pluie et ruissellement dans le chapitre 3 étant donné que le document est annexé au PLU et que ces aspects ne sont pas précisés dans les dispositions spécifiques à chaque zone. Ainsi il est proposé d'intégrer la formulation suivante: « La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en vigueur et du règlement, figurant en annexe n° 10c » ;
- Concernant les zones bleues du plan de zonage, relatives à l'AZI, des règles ont été définies afin de contraindre, voire interdire, les constructions à usage d'habitation sur les secteurs identifiés. Ces règles doivent être précisées/complétées. En effet, le tracé de ces zones inondables résulte d'une analyse hydromorphologique générale et est donc imprécis. Lorsqu'un projet est concerné par une zone AZI ou se situe en limite, une analyse hydraulique est nécessaire afin de préciser (et corriger le cas échéant) les limites de la zone inondable et les hauteurs et côtes de référence de la crue centennale.

Tout projet devra être accompagné d'une justification hydraulique établie par un homme de l'art et jointe au dossier soumis à instruction. Les constructions à usage d'habitation, mais également les autres aménagements (infrastructures, remblais, ...), activités ou constructions destinées à d'autres usages, devront tenir compte du risque et être conçus de manière à ne pas s'exposer aux inondations d'une part, et de ne pas générer des impacts hydrauliques défavorables sur les avoisinants et en aval (report des flux débordants, suppression de zones naturelles d'expansion des crues, etc.) d'autre part. En cas d'imprécision sur l'hydraulique, des mesures conservatoires seront mises en place (revanche de sécurité, recul sécuritaire, ...). Plus généralement, un diagnostic de vulnérabilité des biens et des personnes sera à réaliser afin de protéger les parties existantes contre les risques d'inondation dans la mesure du possible, ou de mettre en place des mesures préventives de gestion de ces risques.

Vu, l'exposé qui précède,

Vu, la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) en date du 13 décembre 2000 ;

Vu, la loi n° 2003-590 relative à l'urbanisme et l'habitat (UH) en date du 02 juillet 2003;

Vu, la loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) en date du 12 juillet 2010 ;

Vu, la loi n°2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social en date du 18 janvier 2013 ;

Vu, la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) en date du 24 mars 2014;

Vu, la loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte en date du 17 août 2015 ;

Vu, la loi n°2018-1021, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), promulguée le 23 novembre 2018 ;

Vu, le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.132-11 et L.142-5;

Vu, l'arrèté préfectoral du 10 décembre 2001 portant création de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, et lui conférant des compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace, parmi lesquelles l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) modifié par arrêtés préfectoraux du 28 décembre 2002 et 22 décembre 2011;

Vu, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, approuvée par décret préfectoral le 02 décembre 2003 ;

Vu, la prescription de la révision du PLU lors du Conseil Municipal du 03 décembre 2015, précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu, le Programme Local de l'Habitat adopté le 14 octobre 2019 et portant sur la période 2020-2025 ;

Vu, le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires, approuvé le 15 octobre 2019 ;

Vu, la prescription de l'élaboration d'un SCOT valant PCAET sur le territoire de la CASA, par délibération en date du 05 octobre 2020 ;

Vu, la prescription d'un Plan de Mobilité sur le territoire de la CASA, par délibération en date du 05 octobre 2020;

Vu, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Sophia Antipolis arrêté lors du Conseil Municipal du 10 février 2021, dossier réceptionné par courrier le 22 février 2021 ;

Vu, le courrier de la commune de Valbonne Sophia Antipolis, en date du 19 février 2021, sollicitant le Préfet au sujet des ouvertures à l'urbanisation au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme ;

Vu, la saisine du Préfet en date du 16 mars 2021 concernant l'avis de l'établissement public compétent pour élaborer le SCOT, accompagné du dossier de présentation ;

Considérant que ce projet de révision est compatible avec les orientations du PLH 2020-2025 adopté le 14 octobre 2019 et les objectifs définis sur la commune de Valbonne Sophia Antipolis ;

Considérant que la capacité des surfaces actuellement constructibles ne permet pas de répondre aux objectifs de production de logement prévus à l'horizon de la révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis;

Considérant que les secteurs à basculer en zone constructible sont minimes en matière de consommation de l'espace (2,25 ha), qu'ils sont situés en extension de l'enveloppe actuellement urbanisée et ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et à la préservation de la biodiversité;

Considérant que ces secteurs sont compatibles avec la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes;

Il est proposé au Bureau Communautaire :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Sophia Antipolis arrêté le 10 février 2021 sous réserve de prise en compte des observations précédemment mentionnées;
- de donner un avis favorable à la demande d'ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis.

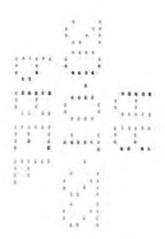
LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'émettre un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Sophia Antipolis arrêté le 10 février 2021 sous réserve de prise en compte des observations précédemment mentionnées;
- de donner un avis favorable à la demande d'ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis.

AINSI FAIT ET DELIBERE A ANTIBES LE 19 avril 2021 Suivent les signatures Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

Jean LEONETTI



« Conformément à l'article R. 421-1 du Code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18 avenue des Fleurs CS 61039 - 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir d'une application internet dénommée « Télérecours citoyens » accessible via le site de téléprocédures http://www.telerecours.fr/. »

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte :

19/04/2021

Numéro:

BC_2021_044

Nature:

DE - Deliberations

Objet:

Révision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis - Avis sur

le projet arrêté et autorisation des ouvertures à l'urbanisation

Matière :

8.4 - Amenagement du territoire

Interlocuteur

Nom:

VINCENT Laurence

Suivi des transactions

Accusé d'envoi

Identifiant:

ADcXIwK

Accusé de réception préfecture

Date de réception :

22/04/2021

Identifiant:

006-240600585-20210419-BC_2021_044-DE

Acte recu

Date :

19/04/2021

Numéro interne :

BC_2021_044

29/08/2019

Code nature :

1

Code matière 1 :

8

Code matière 2 :

4

Objet:

RĂf©vision du PLU de Valbonne Sophia Antipolis - Avis sur le projet arrĂfªtĂf© et autorisation des ouvertures Ăf l'urbanisation

Classification utilisée :

Document:

99_DE-006-240600585-20210419-BC_2021_044-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre: 0

N

. . .



EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

DU 1er JUILLET 2021

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

ARRONDISSEMENT DE GRASSE

CANTON DE VALBONNE

Nº 2021-245

O1		

de conseillers en exercice 33
de présents 25
de votants 32

OBJET

Convention entre la CASA et la Commune - Gestion de l'enquête publique relative aux zonages « eaux pluviales » et « assainissement des eaux usées »

VOTES		un 231
Pour	32	
Contre		
Abstantion		

L'an deux mil vingt et un, le premier juillet le Conseil Municipal de la commune de Valbonne étant rassemblé en séance ordinaire, à l'Hôtel de Ville, après convocation légale, sous la présidence de :

Monsieur CESARO Joseph, Maire

Étaient présents: CESARO Joseph, DEBORDE Elisabeth, CHAKIR Karine, VIENNE Jacques, MAGLIARO Elena, JOSEFOWICZ Patrick, DOMISSY Claire, COUTEL John, GARNIER Bernard, MEUNIER Pierre, PAILLARD Anne, MASSON Thierry, GARNESSON Claude, ROULIN Laure, ADAMI Lise, REMILLIEUX Sébastien, FONTAINE Aubane, LAMBIN Céline, PAUL Kathryn, ETORÉ Christophe, ROUGELIN Alexandra, SANTOS Xavier, DAUNIS Marc, DERONT-BOURDIN Gautier, LASSOUED Bouchra.

<u>Procurations</u>: ARDICHVII.I Emmanuel à DEBORDE Elisabeth, KHAYAT Mélanie à DOMISSY Claire, MINEREAU-GAY Olivier à ADAMI Lise, DESPINASSE Didier à GARNESSON Claude, MURAT Jean-Benoît à CHAKIR Karine, PEACOCK Valérie à ETORÉ Christophe, BONNEAU Martine à DAUNIS Marc.

Absent : BOSSARD Frédéric.

Monsieur COUTEL John a été désigné secrétaire de séance.

Par délibération n° 8524 du 3 décembre 2015, la commune de Valbonne a engagé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par délibération n° 6591 du 12 décembre 2006.

Dans ce cadre il a été décidé de mettre à jour les zonages des « eaux pluviales » et « assainissement des eaux usées ».

Pour le zonage d'assainissement des eaux usées, il définit à l'échelle parcellaire et pour l'ensemble du territoire les zones d'assainissement (collectif, non collectif). Ce zonage résulte des solutions retenues par l'autorité compétente sur la base

d'analyses technico-économiques, des possibilités d'assainissement des secteurs actuellement en assainissement non collectif et des secteurs de développement futur. Pour le zonage des « eaux pluviales » il a aussi été réalisé un diagnostic approfondi de l'existant avec notamment les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales mais aussi les zones où il est nécessaire de prévoir des installations de collecte, stockage, et traitement éventuel des eaux pluviales (pollution).

Ces zonages prévus par l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités (CGCT) sont annexés au PLU arrêté par délibération n° 2021-167 le 20 février 2021. Il apparaît dès à présent nécessaire de réaliser une enquête publique conjointe permettant ainsi d'assurer une compatibilité avec les objectifs d'urbanisation du futur PLU.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles 1.2224-10, L.5216-7-1 et L.5215-27;

Vu la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;

Vu la Ioi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national peur l'environnement;

Vu l'obligation d'enquête publique (R.2224-8 du CGCT);

Vu la décision nº CE-2019-2215 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur la création du zonage d'assainissement des caux usées de Valbonne en date du 28 juin 2019 qui précise que le projet de zonage d'assainissement des eaux usées situé sur le territoire de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale;

......



Vu la décision n° CE-2019-2216 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur la création du zonage d'assainissement des eaux pluviales de Valbonne en date du 28 juin 2019 qui précise que le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales situé sur le territoire de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale;

Considérant que la loi NOTRe du 7 août 2015 a prévu la prise en charge, à titre obligatoire, par les communautés d'agglomération des compétences cau potable, assainissement des eaux usées et eaux pluviales urbaines à compter du 1^{er} janvier 2020 et que la loi Ferrand du 3 août 2018 n'a pas remis en cause le principe du transfert obligatoire de ces compétences aux communautés d'agglomération au 1er janvier 2020;

Considérant la préservation de l'environnement et en particulier de la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes et des milieux ainsi que la prévention des nuisances et pollutions de toute nature sont parmi ces conditions,

Considérant qu'il est nécessaire d'approuver le zonage d'assainissement d'eaux pluviales et des eaux usées pour assurer une compatibilité avec les objectifs d'urbanisation du futur PLU et définir la politique d'assainissement,

Considérant enfin que la Commune a sollicité la C.A.S.A. afin de pouvoir ouvrir et organiser les enquêtes publiques liées aux schémas et zonages précités sur son territoire.

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

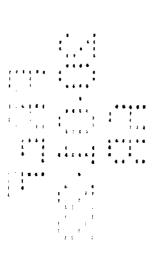
- APPROUVE le projet de convention de gestion de l'enquête publique relative aux zonages « eaux pluviales » et « assainissement des eaux usées » an bénéfice de la Commune sous réserve d'une délibération concordante de la CASA;
- SOUMET le projet de zonage de l'assainissement des eaux usées et d'eaux pluviales et de décider sa mise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du CGCT;
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à sa mise en œuvre.

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 05 juillet 2021 et que la convocation du Conseil a été faite le 25 juin 2021. La présente délibération a été affichée le 08 juillet 2021, sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune et notifiée.

Valbonne Sophia Antipolis, le 08 juillet 2021

Le Maire



Acte à classer

2021-245

1

2

3

4

En préparation

En attente retour Préfecture

> AR reçu <

Classé

Identifiant FAST:

ASCL_2_2021-07-09T11-16-46.00 (MI231264740)

Identifiant unique de l'acte :

006-210601522-20210701-2021-245-DE (Voir l'accusé de réception associé)

Objet de l'acte :

Convention avec la CASA et la Commune - Gestion de

l'enquête publique relative aux zonages "eaux

pluviales" et "assainissement des eaux usées"

Date de décision : 01/07/2021

Certifié Confor

Nature de l'acte :

Délibération

Matière de l'acte :

5. Institutions et vie politique

5.7. Intercommunalite

Acte:

2021-245 Délib Convention CASA

Multicanal: Non

zonages eaux pluviales et

assainissement des eaux usées PDF

Pièces jointes :

2021-245

Type PJ: 73_CO - Projet de contrat avec l'organisme retenu

Convention GestionCAS...

Imprimer la PJ avec le tampon AR

Groupe émetteur de l'acte : D.G.S.

Classer

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Date 09/07/21 à 11:16

Date 09/07/21 à 11:16

Par <u>GERVAIS Valérie</u> Par <u>GERVAIS Valérie</u>

Date 09/07/21 à 11:23





. .





Convention de délégation de gestion de l'enquête publique relative aux zonages « eaux pluviales » et « assainissement des eaux usées » de la C.A.S.A. au bénéfice de la commune de Valbonne

Entre

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, dont le siège social est situé en Mairie d'Antibes, Cours Masséna à Antibes (06600) et représentée par son Président, Monsieur Jean LEONETTI, dûment autorisé à signer la présente convention par délibération n°CC.2021.092 du Conseil Communautaire en date du 5 juillet 2021, reçue par le contrôle de légalité le 9 juillet 2021,

Dénommée ci-après « la C.A.S.A. »

D'une part,

Et

La commune de Valbonne, dont le siège social est situé en Mairie de Valbonne, 1 place de l'Hôtel de Ville à Valbonne-Sophia Antipolis (06560), et représentée par son Maire, Monsieur Joseph CESARO, dûment autorisé à signer la présente convention par délibération n°2021-245 du Conseil Municipal en date du 1^{er} juillet 2021, reçue par le contrôle de légalité le 9 juillet 2021,

Dénommée ci-après « la Commune »,

D'autre part,

PREAMBULE

A titre principal,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi « NOTRe »,

Vu la loi n° 2018-702 du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences eau et assainissement aux communautés de communes (dite « loi Ferrand ») ;

Vu la loi $n^{\circ}2019-1461$ du 27 décembre 2019 relatif à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, notamment prise en son article 14;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.), pris notamment pour sa partie Législative, en ses articles L.5215-27, L. 5216-5, L. 5216-7-1;

Vu les statuts de la C.A.S.A. modifiés en date du 23 octobre 2020;

Vu la délibération n°CC.2017.125 en date du 9 octobre 2017, dans laquelle le Conseil Communautaire dote la C.A.S.A. de la compétence obligatoire « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations » et de la compétence facultative « Hors GEMAPI », au 1^{er} janvier 2018 ;

Vu la délibération n°CC.2017.126 en date du 9 octobre 2017, dans laquelle le Conseil Communautaire dote la C.A.S.A. de la compétence obligatoire « Gestion des Eaux Pluviales », au 1^{er} janvier 2018 ;

Vu la délibération n°CC.2019.033 en date du 1^{er} avril 2019 dans laquelle le Conseil Communautaire dote la C.A.S.A. de la compétence « Assainissement des eaux usées » au 1^{er} janvier 2020 ;

Vu la délibération N°8942 en date du 14 décembre 2017, dans laquelle le Conseil Municipal de la commune de Valbonne autorise le transfert de la compétence « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations » à la C.A.S.A.;

Vu la délibération N°8943 en date du 14 décembre 2017, dans laquelle le Conseil Municipal de la commune de Valbonne autorise le transfert de la compétence « Gestion des Eaux pluviales » à la C.A.S.A.;

Vuila délibération N° 9204 en date du 27 Juin 2019, dans laquelle le Conseil Municipal de la commune de Valbonne autorise le transfert de la compétence « Assainissement des eaux usées » à la C.A.S.A. ;

A'titre liminaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.), pris notamment pour sa partie Législative, en ses articles L.2224-7-1, L.2224-10 ; et pour sa partie Règlementaire, en ses articles R.2224-8 et R.2224-9 ;

Vu le Code de l'Environnement, pris notamment en ses articles R.123-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vulle Code des relations entre le public et l'administration;

Vu la délibération n°8524 en date du 3 décembre 2015, dans laquelle le Conseil Municipal de la commune de Valbonne prescrit la révision générale du PLU de la Commune ;

Vu la délibération n°9071 en date du 4 octobre 2018 du Conseil Municipal de la commune de Valbonne relative au débat sur les orientations du P.A.D.D ;

Vu la délibération n°9236 en date du 27 juin 2019 du Conseil Municipal de la commune de Valbonne relative à l'application des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°9252 en date du 25 juillet 2019, dans laquelle le Conseil Municipal de la commune de Valbonne arrête le projet de PLU, délibération abrogée par délibération n°2021-166 en date du 10 février 2021;

Vu la délibération n°2021.167 en date du 10 février 2021, dans laquelle le Conseil Municipal de la commune de Valbonne arrête le projet de PLU révisé ;

Vu la décision n°CE-2019-2215 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur la création du zonage d'assainissement des eaux usées de Valbonne en date du 28 juin 2019 qui précise que le projet de zonage d'assainissement des eaux usées situé sur le territoire de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

Vu la décision n°CE-2019-2216 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur la création du zonage d'assainissement des eaux pluviales de Valbonne en date du 28 juin 2019 qui précise que le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales situé sur le territoire de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale;

Et,

Considérant que la loi NOTRe du 7 août 2015 a prévu la prise en charge, à titre obligatoire, par les communautés d'agglomération des compétences eau potable, assainissement des eaux usées et eaux pluviales urbaines à compter du 1er janvier 2020; que la loi Ferrand du 3 août 2018 n'a pas remis en cause le principe du transfert obligatoire de ces compétences aux communautés d'agglomération au 1er janvier 2020;

Considérant qu'en vertu de l'article L. 5215-27 du C.G.C.T, applicable aux communautés d'agglomération par renvoi de l'article L. 5216-7-1 du même code, une communauté d'agglomération peut confier par convention, la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions à une commune-membre sans qu'une telle convention n'entraîne un transfert de compétence ;

Considérant qu'aux 1^{er} janvier 2018 et 1^{er} janvier 2020, la C.A.S.A. exerce en lieu et place des Communes membres les compétences « Gestion des Eaux pluviales », « GEMAPI et hors GEMAPI », et « Assainissement des eaux usées » ;

Considérant que les communes ou leurs établissements publics délimitent, après enquête publique les zones d'assainissement collectif et non collectif; les zones où des mesures doivent être prises pour l'imiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement; ainsi que les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement;

Considérant que ces enquêtes publiques doivent être ouvertes et organisées par les autorités compétentes, en l'occurrence la C.A.S.A. depuis les 1^{er} janvier 2018 et 1^{er} janvier 2020 ;

Considérant toutefois que les schémas et zonages susvisés, et la procédure y afférant, font partie intégrante du projet de révision de Plan Local d'urbanisme diligenté par la Commune de Valbonne et qu'en conséquence, ils constituent une prolongation d'une compétence communale non transférée à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, à savoir l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme;

Considérant enfin que la Commune de Valbonne a sollicité la C.A.S.A. afin de pouvoir ouvrir et organiser les enquêtes publiques liées aux schémas et zonages précités ;

IL A DONC ETE CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 : Cadre juridique

La présente convention est conclue sur le fondement des dispositions de l'article L.5216-7-1 renvoyant à l'article L.5215-27 du C.G.C.T.

Article 2: Objet

Afin de rendre plus efficientes les procédures d'enquête publique liées à l'élaboration des documents listés à l'alinéa suivant, la C.A.S.A. souhaite confier à la commune de Valbonne la gestion de l'ouverture et de l'organisation de ces dernières.

Les documents considérés sont :

- Les zones d'assainissement collectif et non collectif;
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement;
- Ainsi que les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

Article 3: Modalités d'exécution

Il est dans un premier temps précisé qu'aux fins d'une bonne coordination entre les parties, la C.A.S.A. peut se rapprocher de la Commune, ou la Commune de la C.A.S.A, afin de recueillir les informations liées à l'exécution de la présente convention.

Dans un second temps, une ou plusieurs réunion(s) entre représentants de la C.A.S.A. et représentants de la Commune pourra(ont) être organisée(s), afin de résoudre les éventuels dysfonctionnements de procédure ou pour faire le point sur la gestion du service délégué par la C.A.S.A. à la Commune.

Article 3.1 : Obligations générales des parties

Article 3.1.1: Obligations de la commune

La commune de Valbonne qui se voit confier la gestion des modalités liées aux enquêtes publiques, s'engage à respecter, en tous points de ces procédures, les dispositions des articles R.123-1 et suivants du Code de l'environnement.

Eile s'engage, par ailleurs, à informer la C.A.S.A., qui conserve les compétences « Gestion des Eaux pluviales », « GEMAPI et hors GEMAPI », et « Assainissement des eaux usées », de toutes les étapes règlementaires des procédures d'enquête publique et à lui transmettre tous les documents nécessaires à leur bon suivi et notamment :

- Décision d'ouverture,
- Salsine du Tribunal Administratif de Nice pour la désignation du commissaire enquêteur,
- Désignation du commissaire enquêteur le cas échéant,
- Composition des dossiers soumis à enquête publique,
- Registre du commissaire enquêteur ainsi que ses conclusions,
- Autres arrêtés municipaux pris en application des dispositions législatives et règlementaires.

Il est ici précisé que cette liste n'est pas exhaustive et que la C.A.S.A. invite la Commune à lui transmettre tous les documents qu'elle jugera utiles et nécessaires.

Article 3.1.2: Obligations de la C.A.S.A.

Pendant toute la durée de la convention, la C.A.S.A. assure toutes les autres missions relevant de la qualité d'autorité organisatrice du service concernant les compétences « Gestion des eaux pluviales », « GEMAPI et hors GEMAPI », et « Assainissement des eaux usées ».

Article 3.2: Moyens humains

Aucun moyen humain n'est mis à disposition de la Commune pour la réalisation des objectifs contractuels fixés dans la présente convention de délégation de gestion.

Article 4 : Durée

La présente convention s'applique dès sa signature par les parties et l'accomplissement des formalités de publicité obligatoires.

Elle est conclue pour une durée limitée, qui court jusqu'à la clôture des procédures obligatoires d'enquête publique, encadrant l'élaboration des documents visés à l'article 2 de la présente convention.

Elle n'est donc pas reconductible,

Elle peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties avant le terme ci-avant fixé, dans le respect d'un délai de préavis de trois (3) mois, et par l'envoi d'un courrier recommandé avec avis de réception à la partie cocontractante.

La C.A.S.A. pourra toutefois résilier sans préavis minimal la présente convention en cas de force majeure, manquement de la Commune à ses obligations contractuelles ou de nécessité au regard de la continuité du service public.

Article 5: Responsabilité et assurances

La Commune est responsable à l'égard de la C.A.S.A. et des tiers des éventuels dommages de tous ordres résultant de ses obligations ou du non-respect de ses obligations dans le cadre de la présente convention.

Article 6: Personnes habilitées à engager la Commune

Pour l'exécution des missions confiées à la Commune, Monsieur le Maire ou son représentant sera habilité à engager la responsabilité de la Commune pour l'exécution de la présente convention.

Article 7: Contentieux

Les parties s'engagent à rechercher, en cas de litige sur l'interprétation ou sur l'application de la convention, toute voie amiable de règlement avant de soumettre tout différend à une instance juridictionnelle.

Sauf impossibilité juridique ou sauf urgence, les parties recourront en cas d'épuisement des voies internes de conciliation, à la mission de conciliation prévue à l'article L.211-4 du Code de justice administrative.

Ce n'est qu'en cas d'échec de ces voies amiables de résolution que tout contentieux, portant sur l'interprétation ou sur l'application de la présente convention, devra être porté devant la juridiction compétente, à savoir le Tribunal Administratif de Nice.

Article 8: Dispositions finales

La présente convention sera transmise en Préfecture et notifiée aux services concernés ainsi qu'aux assureurs respectifs de la Commune et de la C.A.S.A.

Fait en deux exemplaires,

Pour la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, 2 3 JUIL. 2021

Pour la commune de Valbonne

Jean LEONETTI

Président

GOMMUNAUTE O'AGGLOMERATION OPHIA ANTIPOLIS

Joseph CESARO Maire

Arrondissement de Grasse

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

Siège social: Hôtel de Ville Cours Massena - CS 82205 06605 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
80	61	19

N° de la séance : 21

Objet de la délibération: Eau Potable -PLU de la Commune de Valbonne -Enquête publique relative aux zonages "eaux pluviales" et "assainissement des eaux usées" - Convention de délégation de gestion

Original

 Expédition certifiée conforme à l'original
 Pour le Président,
 Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement: CC.2021.092

Date de la convocation : Le 29/06/2021

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage en date du 0 9 JUIL. 2021

de la réception s/Préfecture en date du

0 9 JUIL, 2021

Pour le Président, La Responsable de Service

Corinne SANTAINE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA ANTIPOLIS

Séance du 05 juillet 2021

L'an deux mil vingt et un et le 05 juillet à 14h00, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, aux espaces du fort carré, avenue du 11 novembre à Antibes, en session ordinaire du mois de juillet, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS:

Jean LEONETTI, Lionnel LUCA, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, François WYSZKOWSKI, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Marc MALFATTO, Dominique TRABAUD, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI, Michèle MURATORE, Eric CHALVIN, Marguerite BLAZY, Marie-Rose BENASSAYAG, Anne-Marie BOUSQUET, Christian LATY, Thérèse DARTOIS, Henriette VENTRE, Albert CALAMUSO, Sylvie MARCHAND, Denis FERRER, Serge JOVER, Bernard GARNIER, Yves DAHAN, Audouin RAMBAUD, Geneviève PIERRAT, Eric DUPLAY, Michel MANAGO, Marinette LANGLAIS, Christophe FONCK, Marika ROMAN, Martine SAVALLI, Françoise THOMEL, Carole BONAUT, Nathalie DEPETRIS, Claire BAES, Elisabeth DEBORDE, Laurence HARTMANN, Olivia LEVINGSTON, David SIMPLOT, Isabelle GARCIA, Aline ABRAVANEL, Khéra BADAOUI HUGUENIN VUILLEMIN, Cédric BOURGON, Céline LAMBIN, Xavier WIIK, Delphine CAROSI, Alexia MISSANA

PROCURATIONS:

Georges VAZIA à Eric CHALVIN, François ZEMA à Aline ABRAVANEL, Marie ANASSE à Christophe FONCK, Simone TORRES-FORET DODELIN à Alexia MISSANA, Serge AMAR à Eric DUPLAY, Catherine LANZA à Eric CHALVIN, Marc BORIOSI à Jean LEONETTI, Hassan EL JAZOULI à Eric DUPLAY, Marior, MUSSO à Christophe FONCK, Alain BERNARD à Marika ROMAN

ABSENTS:

Kevin LUCIANO, Jean-Pierre MASCARELLI, Jacques GENTE, Monique GAGFAN, Tanguy CORNEC, Christophe ETORE, Eric PAUGET, Malérie ROLLANE, Marte OZENDA

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Madame Alexia MISSANA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

CC.2021.092 - Eau Potable - PLU de la Commune de Valbonne - Enquête publique relative aux zonages "eaux pluviales" et "assainissement des eaux usées" - Convention de délégation de gestion

Monsieur CESARO,

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi « NOTRe » ;

Vu la loi n° 2018-702 du 3 août 2018 relative à la mise en œuvre du transfert des compétences eau et assainissement aux communautés de communes, dite « loi Ferrand » ;

Vu la loi n°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, notamment prise en son article 14;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.), pris notamment pour sa partie Législative, en ses articles L.2224-7-1, L.2224-10, L.5215-27, L. 5216-5, L. 5216-7-1 et pour sa partie Règlementaire, en ses articles R.2224-8 et R.2224-9;

Vu le Code de l'Environnement, pris notamment en ses articles R.123-1 et suivants ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code des relations entre le public et l'administration;

Vu les statuts de la C.A.S.A. modifiés en date du 23 octobre 2020;

Vu les délibérations n°CC.2017.125 et CC.2017.126 du Conseil Communautaire en date du 9 octobre 2017 par lesquelles la C.A.S.A. s'est dotée des compétences obligatoires « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations » et « Gestion des Eaux Pluviales », et de la compétence facultative « Hors GEMAPI », au 1^{er} janvier 2018 ;

Vu la délibération n°CC.2019.033 du Conseil Communautaire en date du 1er avril 2019 par laquelle la C.A.S.A. s'est dotée de la compétence « Assainissement des eaux usées » au 1er janvier 2020 ;

Vu les délibérations n°8942 et 8943 en date du 14 décembre 2017 par lesquelles le Conseil Municipal de la commune de Valbonne-Sophia Antipolis a autorisé le transfert des compétences « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations » et « Gestion des Eaux pluviales » à la C.A.S.A.;

Vu la déliberation n°9204 en date du 27 juin 2019 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Valbonne-Sophia Antipolis a autorisé le transfert de la compétence « Assainissement des eaux usées » à la C.A.S.A.;

Vu la délibération n°8524 en date du 3 décembre 2015 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Valbonne a prescrit la révision générale du PLU de la commune ;

Vu la déliberation n°9071 en date du 4 octobre 2018 du Conseil Municipal de la commune de Valbonne relative au débat sur les orientations du P.A.D.D;

Vu la délibération n°9236 en date du 27 juin 2019 du Conseil Municipal de la commune de Valbonne relative à l'application des nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme;

Vu la délibération n°9252 en date du 25 juillet 2019 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Valbonne a arrêté le projet de PLU, délibération abrogée par délibération n°2021-166 en date du 10 février 2021 ;

CC.2021.092 - Eau Potable - PLU de la Commune de Valbonne - Enquête publique relative aux zonages "eaux pluviales" et "assainissement des eaux usées" - Convention de délégation de gestion

Vu la délibération n°2021.167 en date du 10 février 2021 par laquelle le Conseil Municipal de la commune de Valbonne a arrêté le projet de PLU révisé ;

Vu la décision n°CE-2019-2215 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur la création du zonage d'assainissement des eaux usées de Valbonne en date du 28 juin 2019 qui précise que le projet de zonage d'assainissement des eaux usées situé sur le territoire de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale;

Vu la décision n°CE-2019-2216 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur la création du zonage d'assainissement des eaux pluviales de Valbonne en date du 28 juin 2019 qui précise que le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales situé sur le territoire de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale ;

Considérant que la loi NOTRe du 7 août 2015 a prévu la prise en charge, à titre obligatoire, par les communautés d'agglomération des compétences eau potable, assainissement des eaux usées et eaux pluviales urbaines à compter du 1^{er} janvier 2020; que la loi Ferrand du 3 août 2018 n'a pas remis en cause le principe du transfert obligatoire de ces compétences aux communautés d'agglomération au 1^{er} janvier 2020;

Considérant qu'en vertu de l'article L. 5215-27 du C.G.C.T, applicable aux communautés d'agglomération par renvoi de l'article L. 5216-7-1 du même code, une communauté d'agglomération peut confier par convention, la gestion de certains équipements ou services relevant de ses attributions à une commune-membre sans qu'une telle convention n'entraîne un transfert de compétence;

Considérant qu'aux 1^{er} janvier 2018 et 1^{er} janvier 2020, la C.A.S.A. exerce en lieu et place des Communes membres les compétences « Gestion des Eaux pluviales », « GEMAPI et hors GEMAPI », et « Assainissement des eaux usées » ;

Considérant que les communes ou leurs établissements publics délimitent, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et non collectif; les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement; ainsi que les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement;

Considérant que ces enquêtes publiques doivent être ouvertes et organisées par les autorités compétentes, en l'occurrence la C.A.S.A. depuis les 1^{er} janvier 2018 et 1^{er} janvier 2020;

Considérant toutefois que les schémas et zonages susvisés, et la procédure afférente, font partie intégrante du projet de révision de Plan Local d'urbanisme diligenté par la Commune de Valbonne et qu'en conséquence, ils constituent une prolongation d'une compétence communale non transférée à la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, à savoir l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme;

Considérant enfin que la Commune de Valbonne a sollicité la C.A.S.A. afin de pouvoir ouvrir et organiser les enquêtes publiques liées aux schémas et zonages précités ;

Afin de rendre plus efficientes les procédures d'enquête publique liées à l'élaboration des documents listés ci-après, la C.A.S.A. souhaite confier à la commune de Valbonne la gestion de l'ouverture et de l'organisation de ces dernières, dans le cadre du projet de convention joint à la présente.

CC.2021.092 - Eau Potable - PLU de la Commune de Valbonne - Enquête publique relative aux zonages "eaux pluviales" et "assainissement des eaux usées" - Convention de délégation de gestion

Les documents considérés sont :

- Les zones d'assainissement collectif et non collectif;
- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement;
- Ainsi que les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositions d'assainissement.

La convention de gestion est conclue pour une durée limitée, qui court jusqu'à la clôture des procédures obligatoires d'enquête publique, encadrant l'élaboration des documents visés à l'article 2 de la présente convention. Elle n'est donc pas reconductible et n'a aucune incidence financière.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver la convention de délégation de gestion de l'enquête publique relative aux zonages « eaux pluviales » et « assainissement des eaux usées » de la C.A.S.A. au bénéfice de la commune de Valbonne, dans les conditions de durée et modalités proposées, dont le projet est joint en annexe;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention, ainsi que tous les actes afférents à son exécution.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU VICE-PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

d'approuver la convention de délégation de gestion de l'enquête publique relative aux zonages « eaux pluviales » et « assainissement des eaux usées » de la C.A.S.A. au bénéfice de la commune de Valbonne, dans les conditions de durée et modalités proposées, dont le projet est joint en annexe;

d'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention, ainsi que tous les actes afférents à son exécution.

AINSI FAIT ET DELIBERE A ANTIBES LE 05 juillet 2021 Suivent les signatures Pour extrait certifié conforme,

Le Président,

Jean LEONETTI

« Conformément à l'article R. 421-1 du Code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, soit par voie postale : 18 avenue des Fleurs CS 61039 - 06050 Nice Cedex 1, soit par voie électronique à partir d'une application internet dénommée « Télérecours citoyens » accessible via le site de téléprocédures http://www.telerecours.fr/. »



République Française

ARRÊTÉ DU MAIRE

Nous, Maire de la Commune de VALBONNE

Nº 8234

OBJET

Prescription de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme et les zonages assainissement de la commune de Valbonne Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-19 et R. 153-8 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et R.123-1 et suivants

Vu la délibération n° 8524 en date du 3 décembre 2015 prescrivant la révision générale du Plan Local d'urbanisme

Vu la délibération n° 9071 portant sur le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) lors du Conseil Municipal du 4 octobre 2018, Vu la délibération n° 2021-167 du Conseil Municipal en date du 10 février 2021 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme;

Vu les avis des Partenaires Publics Associés (PPA) et de l'autorité environnementale reçus dans le cadre de la consultation;

Vu la décision n° E21000021/06 en date du 10 juin 2021 du Président du Tribunal Administratif de Nice portant nomination d'un commissaire enquêteur;

Vu la délibération nº 2021-245 du Conseil Municipal en date du 1er juillet 2021 portant sur la Convention de délégation de gestion de l'enquête publique relative aux zonages d'assainissement « eaux pluviales » et « eaux usées » de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A.) au bénéfice de la commune de Valbonne;

Vu la délibération CC.2021.092 du 5 juillet 2021 portant sur la Convention de délégation de gestion de l'enquête publique relative aux zonages d'assainissement « eaux pluviales » et « eaux usées » de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A.) au bénéfice de la commune de Valbonne.

Vu la Convention de délégation de gestion de l'enquête publique relative aux zonages d'assainissement « eaux pluviales » et « eaux usées » de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (C.A.S.A.) au bénélicé de la commune de Valbonne ;

ARRÊTONS

<u>Article 1 :</u> Il sera procédé du 18 août 2021 au 24 septembre 2021 à une enquête publique conjointe sur les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté et les zonages d'assainissements.

Article 2 : Conformément à la décision du président du Tribunal Administratif de Nice, M. Jean-Claude LENAL est désigné en qualité du commissaire enquêteur pour mener l'enquête susvisée. Il se tiendra à la disposition du public en Maírie de Valbonne selon les dates indiquées ci-dessous :

- mercredi 18 août,
- lundi 30 août,
- mardi 7 septembre,
- jeudi 16 septembre,
- vendredi 24 septembre 2021,

Il recevra sans rendez-vous de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Article 3 : Les dossiers relatifs à l'enquête prescrite à l'article 1 seront tenus à la disposition du public pendant la durée de l'enquête en Mairie de Valbonne et en version dématérialisée. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations éventuelles sur les registres d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie (du lundi au vendredi de 08h30 à 17h00) ainsi que sur les registres dématérialisés :

- pour le projet de PLU : https://www.registre-dematerialise.fr/2565/
- pour les zonages : https://www.registre-dematerialise.fr/2566



Les observations peuvent également être transmises par correspondance au commissaire enquêteur, adressées par voie postale en Mairie ou par mail :

- pour le projet de PLU : enquete-publique-2565@registre-dematerialise.fr /
- pour les zonages : enquete-publique-2566@registre-dematerialise.fr

L'ensemble des observations reçues par voie postale, courriel ou formulées sur le registre papier ou dématérialisé seront consultables dans le rapport d'enquête qui sera mis à disposition du public pendant un an une fois l'enquête publique terminée.

Article 4: Toute information sur le projet de plan local d'urbanisme ou sur les zonages assainissement peut être obtenue auprès du Maire de Valbonne.

Article 5 : Il sera procédé par les soins de la Mairie, à l'insertion d'un avis au public d'ouverture d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Alpes-Maritimes quinze jours au moins avant le début de celle-ci et, à titre de rappel, dans les huit premiers jours de l'enquête.

Article 6 : L'avis au public sera publié par voie d'affichage dans la Commune, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 7: Le commissaire enquêteur adressera au Maire, dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le Maire, dès leur réception, au Préfet du département des Alpes-Maritimes ainsi qu'au président du Tribunal Administratif de Nice. Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la Mairie et à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture au public et sur le site internet de la Commune (www.ville-valbonne.fr) pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

<u>Article 8</u>: A l'issue de l'enquête publique et après réception du rapport des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de Plan Local d'Urbanisme sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Article 9: Conformément aux articles R 421-1 à 5 du Code de justice administrative, le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa transmission au contrôle de légalité ou de sa publication.

Fait a Valbonne Sophia Antipolis, le 16 juillet 2021

Joseph CESARO

ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS



PV de SYNTHESE

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 inclus

Destinataires:

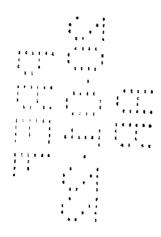
- Monsieur le Maire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis,
- Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Projet de révision du Plan Locol d'Urbonisme sur la commune de Valbonne

Enquête publique du 18 aaut 2021 au 24 septembre 2021

Table des matières

I - Chronologie des actes et documents préalables à l'ouverture de l'enquête publique	З
II – Organisation de l'enquête	3
III – Déroulement de l'enquête publique	4
IV – Participation du public et bilan de l'enquête	6
V – Clossification des observations du public enregistrées au cours de l'enquête	7
VI – Synthèse par thème et sous-thèmes des observations du public enregistrées au cours de l'enquête	11



PROCÈS VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Observations lors de l'enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

I - Chronologie des actes et documents préalables à l'ouverture de l'enquête publique

Ville de Valbonne Sophia Antipolis

En application de l'art. R 123-5 du code de l'environnement, saisine du Tribunal Administratif de Nice par la ville de Valbonne Sophia Antipolis pour la désignation d'un commissaire enquêteur en date du 28 mai 2021, ayant pour objet le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, arrêté par délibération du conseil municipal en date du 10 février 2021.

Nomination d'un commissaire enquêteur pour ces deux enquêtes conjointes, initialement prévues du 28 juin au 30 juillet 2021.

Un résumé non technique de quatre pages, relatif au projet de révision générale du PLU de la commune de Valbonne et des zonages d'assainissement était annexé pour l'information du Tribunal Administratif de Nice et du commissaire enquêteur désigné.

Tribunal Administratif de Nice

Communication de décision désignation du commissaire enquêteur en date du 10 juin 2021 par Madame Le greffier en chef du Tribunal Administratif de Nice.

Notification à Monsieur le Maire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis et Monsieur Jean-Claude LENAL, désigné commissaire enquêteur du dossier d'enquête publique référencé par le Tribunal Administratif de Nice sous le n° E21000021 / 06.

Le commissaire enquêteur a transmis par courrier en date du 22 juin 2021, une déclaration sur l'honneur à l'attention de Madame le greffier en chef du tribunal administratif de Nice.

II - Organisation de l'enquête

Monsieur Joseph CESARO, Maire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis, par arrêté n°8234 en date du 16 juillet 2021, a prescrit l'organisation d'une enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme et les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

L'arrêté du maire n°8234 relatif à la prescription de l'enquête publique sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme et les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne soumis à l'enquête publique, a été suivi d'effet :

- 1- L'enquête publique s'est déroulée du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021,
- 2- M. Jean-Claude LENAL désigné en qualité de commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Valbonne suivant les dates des permanences fixées, annoncées et affichées :
 - mercredi 18 aout 2021,
 - lundi 30 aout 2021,
 - mardi 07 septembre 2021,
 - · jeudi 16 septembre 2021,
 - vendredi 24 septembre 2021,

Réception du public en permanences sans rendez-vous de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

3- Les dossiers relatifs à l'enquête publique conjointe ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Valbonne en version et dématérialisée sur un site externe dédié à l'enquête.

Le public a pris connaissance des dossiers d'enquête publique conjointe et consigné ses observations sur les registres d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 08h30 à 17h00.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Valbonne

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

L'ensemble des dossiers de l'enquête publique conjointe ont été dématérialisés ainsi que les registres sur le site externe « PRÉAMBULES » sous les liens d'accès rappelés sur les annonces, les affiches et le site internet de la ville de Valbonne :

- Pour le projet de révision générale du PLU : https://www.registre-dematerialise.fr/2565
- Pour les zonages d'assainissement : https://www.registre-dematerialise.fr/2566

Le public a consigné ses observations sur le registre en mairie, sur le site dématérialisé, par courriel ou par voie postale pendant toute la durée de l'enquête.

Un poste informatique de consultation de l'ensemble des dossiers de l'enquête publique conjointe a été mis à la disposition du public en mairie, dans la salle mise à la disposition du commissaire enquêteur pour la tenue de ses permanences.

III - Déroulement de l'enquête publique

Participation du Commissaire enquêteur aux rendez-vous d'information, de préparation et de concertation pour l'enquête publique :

- le 06 juillet 2021 en mairie de Valbonne, en présence de M. le Maire présentation du dossier de révision générale du PLU de Valbonne,
- le 28 juillet 2021, en présence de Mme JOURNET, responsable du service urbanisme et Mme TOURNEIX, chargée de mission sur le projet de révision du PLU pour une visite de reconnaissance du territoire communal, des différentes typologies du zonages, des quartiers et sites remarquables du PLU de Valbonne,
- le 06 aout 2021, en présence de Mme JOURNET responsable du service urbanisme, cotation et paraphe de l'ensemble des pièces du dossier par le commissaire enquêteur, 1^{ère} partie pour le projet de révision générale du PLU de Valbonne,
- le 12 aout 2021, en présence de Mme JOURNET responsable du service urbanisme, cotation et paraphe de l'ensemble des pièces du dossier par le commissaire enquêteur, 2^{ème} partie et fin pour la suite du projet de révision générale du PLU de Valbonne, du dossier des zonages d'assainissement, de la nomenclature de l'ensemble des pièces et des registres (papier) à préparer pour chaque enquête conjointe.

L'enquête publique conjointe a été ouverte mercredi 18 août 2021 à 8h30 :

Conformément à l'arrêté du Maire portant organisation de l'enquête publique toutes les permanences se sont tenues en Mairie, dans la salle de réunion du service urbanisme, réservée à cet effet pour l'accueil du public aux dates suivantes : :

- mercredi 18 aout 2021,
- · lundi 30 acus 2021,
- mardi 07 septembre 2021,
- jeudi 16 septembre 2021,
- vendredi 24 septembre 2021,

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident sur une durée globale de 38 jours consécutifs, du 18 août 2021 à 08h30 au 24 septembre 2021 à 17h00 :

Les dispositions relatives aux mesures sanitaires de la COVID-19 recommandées à l'intérieur des bâtiments publics et lieux clos avaient été préalablement préparées en concertation avec la responsable du service de l'urbanisme et mise en application à l'ouverture de l'enquête, au moment de la réception du public (distanciation en attente et en salle de réunion, ventilation fenêtre entrouverte de la salle de réunion, gel hydro-alcoolique, port du masque obligatoire rappelé en attente et en salle des permanences).

Le public est venu nombreux et la gestion de l'attente du public par le personnel du service urbanisme durant mes permanences s'est déroulée normalement sans aucun incident relevé.

Ainsi, en accord avec l'agent d'accueil du service urbanisme et le commissaire enquêteur, un temps d'audition du public compris dans une tranche de 15mn à 30mn a été admise et comprise par l'ensemble public venu déposer et enregistrer leur contribution et requête sur le registre.

p.4/18

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06
Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Valbonne
Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

L'ensemble des pièces constitutives des dossiers et registre (papier) de l'enquête publique a toujours été tenu à la disposition du public, ainsi que celles dématérialisées accessibles sur un poste informatique vérifié par un technicien de ce service, avant d'être mis à la disposition du public dans la salle de réunion, lieu des permanences du commissaire enquêteur.

La carte du plan de zonage du PLU de Valbonne en vigueur et la carte du projet de révision du PLU de Valbonne ont été affichées par la responsable du service urbanisme sur le mur de la salle de permanence.

Ainsi le public a pu, quand cela lui a été possible localiser sur les plans de zonage leur parcelle, afin de rechercher les dispositions du projet de révision du PLU de Valbonne, et traduire l'observation à enregistrer.

Le public a pris connaissance du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune et des zonages d'assainissement de Valbonne et a consigné ses requêtes et recommandations pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures d'ouverture habituels en mairie, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Certaines personnes venues déposer une observation pendant les permanences ont pu rechercher conjointement avec l'assistance du commissaire enquêteur sur son portable, l'identification de leurs parcelles

A l'appui des informations recueillies sur l'identification de leurs parcelles ainsi que leur repérage sur les cartes de zonage des Plans locaux d'urbanisme de Valbonne en vigueur et en projet, les personnes ont rédigé leur requête sur le registre.

Les observations reçues par courriers déposées au service urbanisme ont été ajoutées sur le registre de l'enquête, cotées et paraphées par le commissaire enquêteur, puis dématérialisées par la responsable du projet.

Le commissaire enquêteur a numéroté et daté sur le registre papier chaque observation manuscrite puis coté et paraphé l'ensemble des pièces annexes :

- Observations déposées sur le Registre Papier (ORP sur le tableau de synthèse) associées aux pièces annexes enregistrées sur la durée de l'enquête publique au nombre de soixante-treize (73), inscrites sur le registre ouvert le 18 aout 2021 de la page 2 à 22 (n°1 à n°71) puis sur le registre ouvert le 24 septembre 2021 sur la page 2 (n°72 et n°73) avant la clôture de l'enquête publique vendredi 24 septembre 2021 à 17h00.
- Observations reçues par courrier (ORC sur le tableau de synthèse) associées aux pièces annexes enregistrées sur la durée de l'enquête publique au nombre de neuf (9), enregistrées par la mairie et le service urbanisme avant la cloture de l'enquête publique vendredi 24 septembre 2021 à 17h00.
- Observations déposées sur le site dématérialisé (ORD sur le tableau de synthèse) associées aux pièces annexes enregistrées sur la durée de l'enquête publique au nombre de cent soixante-six (166), enregistrées pendant la ourée de l'enquête entre le mercredi 18 aout 2021 à 08h30 et le vendredi 24 septembre 2021 à 17h00.

A noter, l'enregistrement d'observations et pièces annexes en doublon sur les trois catégories d'observations ci-dessus au nombre de cinquante (50) repérées dans les cases grisées total du tableau de synthèse en annexe n°1.

Ainsi un <u>total de deux-cent quarante-huit (248) contributions</u> à examiner ont été déposées et enregistrées avant la clôture de l'enquête publique, vendredi 24 septembre 2021 à 17h00.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Valbonne

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

IV - Participation du public et bilan de l'enquête

La publicité et l'affichage de l'enquête publique sont conformes aux articles 5 et 6 de l'arrêté du maire n° 8234 en date du 16 juillet 2021 prescrivant l'enquête publique conjointe du projet de révision du PLU et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

Au regard, des observations déposées sur les deux registres ouverts à cet effet et celles enregistrées sur le registre dématérialisé, la participation du public a été importante sur le projet de révision du PLU de Valbonne.

Il ressort de l'enquête publique conjointe les éléments de participation et d'intérêt du public suivants :

1 - Enquête en mairie :

Soixante-huit (68) personnes ont été reçues par le Commissaire enquêteur au cours des cinq journées de permanence réparties sur la durée de l'enquête publique conjointe (tableau PVS annexe n°1):

- 7 personnes le 18 aout 2021 ORP n°1 à n°7 (journée d'ouverture de l'enquête publique)
- 11 personnes le 30 aout 20212021 ORP n°8 à n°19
- 16 personnes le 07 septembre 2021- ORP n°20 à n°33
- 1 contribution le 08 septembre 2021 ORP n°34 hors permanence
- 2 contributions le 09 septembre 2021 ORP n°35 hors permanence
- 16 personnes le 16 septembre 2021- ORP n°36 à n°51
- 1 contribution le 17 septembre 2021 ORP n°52 hors permanence
- 2 contributions le 20 septembre 2021 ORP n°53 et n°54 hors permanence
- 1 contribution le 23 septembre 2021 ORP n°55 hors permanence
- 18 personnes le 24 septembre 2021 ORP n°56 à n°73 journée de clôture de l'enquête publique

Sept (7) personnes ont déposé leur contribution par courrier enregistré par la mairie dont deux diffèrents sous le n°35.

Pour mémoire, une (1) personne a déposé par erreur une observation sur le lien du registre dématérialisé des zonages d'assainissement de Valbonne (https://www.registre-dematerialise.fr/2566/) :

- 1 personne le 25 aout 2021 - ORD n°1ZA

2 - Enquête dématérialisée :

A partir du site internet du prestataire de service désigné par la ville de Valbonne :



Le Commissaire enquêteur a extrait de son espace personnel les éléments statistiques de l'enquête dématérialisée parvenus avant la clôture de l'enquête publique conjointe, vendredi 24 septembre 2021 à 17h00 :

Résultats statistiques de l'enquête publique conjointe dématérialisée sur le lien dédié au projet de révision du PLU de Valbonne recueillies sur le site internet ci-dessus, sous le lien (https://www.registre-dematerialise.fr/2565/), pendant la durée de l'enquête :

- 167 observations ont été déposées sur le site de l'enquête dématérialisée, dont une erreur de lien relevée cidessus.
- 5 310 visiteurs pour la consultation du dossier du projet de révision du PLU de Valbonne,
- 2 629 téléchargements des pièces du dossier du projet de révision du PLU de Valbonne,

Les observations dématérialisées et leurs pièces annexes ont été examinées et regroupées dans un document uniquement dématérialisé en annexe n°1 de 656 pages.

Tous les doublons relevés ci-dessus sont reportés sur le tableau en annexe n°1 du présent PV de synthèse.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06 Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Valbonne Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

V - Classification des observations du public enregistrées au cours de l'enquête

L'analyse des dires et leurs annexes sont regroupées sur les annexes n°1 et n°2 du présent PV de synthèse relatif au projet de révision du PLU de Valbonne :

Annexe n°1 - OBSERVATIONS - Remarques particulières - Propositions - Demandes

Ce tableau regroupe l'ensemble des observations du public n°1 à n°73 déposées sur les deux registres papier ainsi que les neufs courriers enregistrés par la mairie :

- ORP référence de l'observation manuscrite dans l'ordre chronologique du registre ORP 1 Observation -Registre - Papier - n°1,
- ORC référence du courrier parvenu dans le délai de l'enquête en mairie, au service urbanisme dans l'ordre chronologique du registre – ORC 1 – Observation – Registre – Courrier – n°1,
- ORD référence de l'observation dématérialisée, enregistrée automatiquement dans l'ordre chronologique du registre dématérialisé du prestataire ORD 1 Observation Registre Dématérialisé n°1,
 Compte tenu du volume d'impression papier que représente l'ensemble des dires et leurs pièces annexées déposées par le public et leur Conseil, ce dossier est transmis sous sa forme numérisée.
 L'examen et l'analyse des dires et des pièces annexées ont été surlignés (couleur orange) le dossier dématérialisé de 657 pages au format .PDF, en annexe n°1 ORD.
- La référence de l'observation en doublon, qu'elle soit déposée sur le registre papier ou sur le registre dématérialisé, (le commissaire enquêteur dénombre 50 observations en doublon sur l'ensemble des catégories classées).
 - En raison du temps imparti contraint lié à l'attente du public lors des permanences, et du nombre de pièces à déposer en annexe au dire, certaines personnes ont transmis leur contribution sur le registre dématérialisé, en rappel ou en complément à leur observation manuscrite sur le registre.
- La date du dépôt de l'observation manuscrite sur le registre, ou reçu par courrier enregistré par la mairie ou déposée au service urbanisme dans le délai de l'enquête.
 Pour mémoire, le courrier en date postale du 27/09/2021 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles PACA

- STAP 06, enregistré en mairie le 29/09/2021, n'a pas été ouvert et par conséquent non comptabilisé dans les dires à analyser.

- Le nom de la personne qui dépose et signe l'observation manuscrite,
- L'adresse ou la localisation du domicile ou du terrain de la personne qui dépose l'observation,
- La formulation synthétique du contenu de l'observation manuscrite et ses pièces annexes, pour en extraire les mots-clés constituant la classification du tableau en annexe n°2 Thèmes et Sous-thèmes (en rouge).

Annexe n°2 - THEMES et SOUS-THEMES

Ce tableau regroupe à partir des mots surlignés en rouge dans le premier tableau annexe n°1 ORP-GRC (21 pages); et en orange dans le second tableau annexe n°1 ORD (657 pages) les thèmes et sous-thèmes à classer, afin d'extraire les sujets qui ont mobilisé le public au regard des pièces constitutives du projet de révision du PLU de Valbonne, qui leur a été soumis dans le cadre de la présente enquête publique conjointe.

Les observations du public sont classifiées par thèmes et sous-thèmes selon les mots-clés extrait de chaque observation en rapport avec le thème développé selon les documents en annexe n°1 ORP-ORC-ORD, au présent PV de synthèse.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Valbonne

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

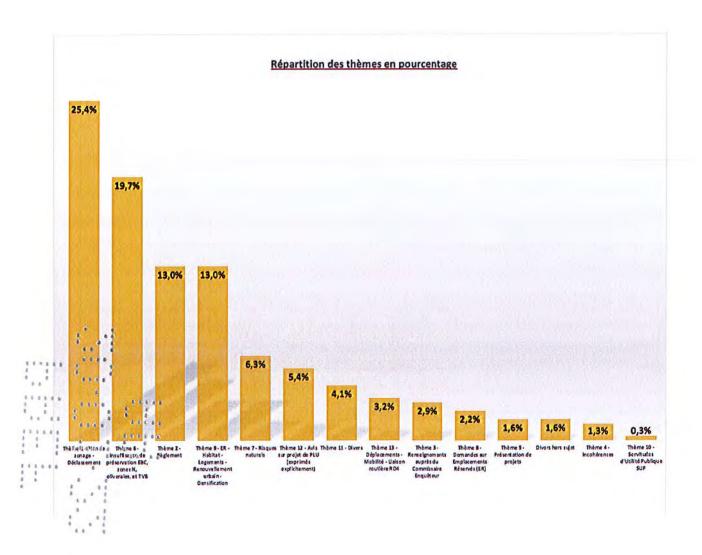
	THEMES & SOUS-THEMES	%	Nb occurrence:	
Thème 1 - Plan de zonage - Déclassement		25,4%	80	
1.1	Demande de passage zone Agricole à zone Urbaine	6%	5	
1.2	Demande de passage zone Naturelle à zone Urbaine	24%	19	
1.3	Demande de passage zone Agricole à zone Naturelle	3%	2	
1.4	Demande de passage zone Naturelle à zone Agricole	3%	2	
1.5	Refus ou réduction de classement EBC	8%	6	
1.6	Refus ou réduction d'éléments de paysage et d'oliveraies à protéger	18%	14	
1.7	Changement de destination et sous-destination	6%	5	
1.8	Demande de droit à construire	21%	17	
1.9	Litige sur zonage (lieu de culte)	1%	1	
1.10	Développement de projets d'entreprises	8%	6	
1.11	Attractivité économique du village - zone UA	4%	3	
Γhèn	ne 2 - Règlement	13,0%	41	
2.1	Emprise au sol	20%	8	
2.2	Demande de modification des marges / limites séparatives	41%	17	
2.3	Hauteur des constructions	27%	11	
2.4	Coefficient de pleine terre - biotope	7%	3	
2.5	Implantations des constructions les unes / autres	5%	2	
Thèn	l ne 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur	2,9%	9	
, iiei				
Γhèn	ne 4 - Incohérences	1,3%	4	
Γhèn	ne 4 - Incohérences PLU / PADD			
Thèn 4.1 4.2	ne 4 - Incohérences	1,3%	4	
Thèn 4.1 4.2	ne 4 - Incohérences PLU (*PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne)	1,3% 50% 50%	4 2 2	
Thèn 4.1 4.2	ne 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne)	1,3% 50%	4 2	
Thèn 4.1 4.2 Thèn	ne 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets ne 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors	1,3% 50% 50%	4 2 2	
Thèn 4.1 4.2 Thèn Thèn	ne 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets ne 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors ogiques (TVP)	1,3% 50% 50% 1,6%	4 2 2 5	
Thèn 4.1 4.2 Thèn thèn	ne 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets ne 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors ogiques (TVR)	1,3% 50% 50% 1,6% 19,7%	4 2 2 5 62	
Thèn Thèn Thèn Thèn Thèn Thèn	ne 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) ne 5 - Présentation de projets ne 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVR) ne 7 - Risques naturels Incondation	1,3% 50% 50% 1,6% 19,7%	4 2 2 5 62	
Thèn Thèn Thèn Thèn Thèn Thèn	ne 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets ne 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors ogiques (TVR)	1,3% 50% 50% 1,6% 19,7%	4 2 2 5 62	
Thèn Thèn Thèn Thèn Thèn 7.1	PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets ne 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors pgiques (TVR) ne 7 - Risques naturels Inondation Incendie de forêt	1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30%	4 2 2 5 62 20 14 6	
Fhèn Fhèn Fhèn Fhèn Fhèn	ne 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) ne 5 - Présentation de projets ne 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVR). ne 7 - Risques naturels Incondation Incendie de forêt ne 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER)	1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30%	4 2 2 5 62 20 14 6	
Thèn 1.1 1.2 Thèn Thèn Thèn Thèn	PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets ne 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors pgiques (TVR) ne 7 - Risques naturels Inondation Incendie de forêt	1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30%	4 2 2 5 62 20 14 6	
Thèn 1.1 1.2 Thèn toolc Thèn 7.1 Thèn	PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets ne 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVR) ne 7 - Risques naturels Incendie de forêt e 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER) Emprise domaine public sur domaine privé ne 9 - ER - Habitat - Logements - Renouvellement urbain - Densification	1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30% 2,2% 100%	4 2 2 5 62 20 14 6	
Thèn 1.1 1.2 Thèn Thèn 7.1 Thèn 1.1	PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) ne 5 - Présentation de projets ne 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVR). Incurdation Incendie de forêt ne 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER) Emprise domaine public sur domaine privé ne 9 - ER - Habitat - Logements - Renouvellement urbain - Densification ER mixité sociale	1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30% 2,2% 100% 13,0% 32%	4 2 2 5 62 20 14 6 7 7	
Thèn Thèn Thèn Thèn Thèn Thèn Thèn Thèn	PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVR) for 7 - Risques naturels Incudation Incendie de forêt e 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER) Emprise domaine public sur domaine privé ne 9 - ER - Habitat - Logements - Renouvellement urbain - Densification ER mixité sociale ER Voirie	1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30% 100% 13,0% 32% 2%	4 2 2 2 5 62 20 14 6 7 7 41 13 1	
Fhèn Fhèn Fhèn Fhèn Fhèn Fhèn Fhèn Fhèn	PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVR) e 7 - Risques naturels Incondation incendie de forêt e 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER) Emprise domaine public sur domaine privé e 9 - ER - Habitat - Logements - Renouvellement urbain - Densification ER mixité sociale ER Voirie Résidences étudiantes	1,3% 50% 50% 1,6% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30% 100% 13,0% 32% 2% 5%	4 2 2 5 62 20 14 6 7 7	
Гhèn Гhèn	PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVB) e 7 - Risques naturels Inondation incendie de forêt e 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER) Emprise domaine public sur domaine privé ne 9 - ER - Habitat - Logements - Renouvellement urbain - Densification ER mixité sociale ER Voirie Résidences étudiantes Demandes d'arrêt des projets immobiliers et Air France et Pré du Bâti	1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30% 100% 13,0% 32% 2%	4 2 2 2 5 62 20 14 6 7 7 41 13 1	
Thèn 4.1 4.2 Thèn Thèn 7.1 Thèn Thèn 8.1	PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVR) e 7 - Risques naturels Incondation incendie de forêt e 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER) Emprise domaine public sur domaine privé e 9 - ER - Habitat - Logements - Renouvellement urbain - Densification ER mixité sociale ER Voirie Résidences étudiantes	1,3% 50% 50% 1,6% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30% 100% 13,0% 32% 2% 5%	4 2 2 5 62 20 14 6 7 7 41 13 1	

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la cammune de Valbanne

Enquête publique du 18 aout 2021 ou 24 septembre 2021

Thème 10 - Servitudes d'Utilité Publique SUP	0,3%	1
10.1 Observations RTE	100%	1
Thème 11 - Divers	4,1%	13
1.1 Sursis à statuer	8%	1
1.2 Règlement de copropriétés	8%	1
1.3 Parcellisation autorisée ou interdite	15%	2
1.4 Préservation des cavités souterraines naturelles	15%	2
1.5 Équipements sportifs Trou de Bejet - Zone Aenr	8%	1
1.6 Opération Open Sky	46%	6
 hème 12 - Avis sur projet de PLU (exprimés explicitement)	5,4%	17
2.1 Défavorable	29%	5
2.2 Favorable	65%	11
2.3 Remarques sur le PLU	6%	1
hème 13 - Déplacements - Mobilité - Liaison routière RD4	3,2%	10
livers hors sujet	1,6%	5
Demande de création d'un parc enfants (2 à 6 ans)	20%	1
"Que dire ? Il semble que l'homme soit sourd"	20%	1
Sans objet	20%	1
Erreur de document	20%	1
"Je souhaite m'inscrire à l'enquête publique"	20%	1
Nombre total d'occurrences (doublons exclu	ıs)	315.
Nombre d'Observations sur Registre Papier - O		73
Nambre d'Observations Reçues par Courrier - O		9
Nombre d'Observations sur le Registre Dématérialisé -Ol		166
		248
Nombre total d'observatio	ns	4 3 3 4 2 40



Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

<u>VI – Synthèse par thème et sous-thèmes des observations du public enregistrées au cours de</u> l'enquête

Les observations du public sont classées en treize (13) thèmes principaux et trente-cinq (35) sous-thèmes. L'examen et l'analyse des Observations - Remarques particulières - Propositions - Demandes déposées par le public dans le délai imparti de l'enquête publique par le commissaire enquêteur portent sur ;

	Nombre d'Observation sur Registre Papier – ORP	73
•	Nombre d'Observation reçue par Courrier – ORC	9
	Nombre d'Observation sur le Registre Dématérialisé -ORD	166
	Nombre total d'observations	248
	Nombre total de doublons	50

Soit une synthèse par thèmes et sous-thèmes de l'expression du public extraite à partir de leurs Cent quatre-vingt-dix-(198) contributions sur le projet de révision du PLU de Valbonne.

Une même observation, requête, proposition ou demande peut être classée dans un ou plusieurs thèmes ou sousthèmes, fonction des mots clés qui la constitue en occurrence à comptabiliser dans le tableau de synthèse en annexe n°2.

Les dires de même que les extraits de dires mentionnés dans les thèmes et sous-thèmes, sont repris in-extenso avec leur référence entre les parenthèses.

Thème 1 - Plan de zonage - Déclassement :

Diverses requêtes en demande de reclassement de zonage au regard du projet de révision du PLU :

- 1.1-Demande de passage d'une zone Agricole à une zone Urbaine :
 - Des terrains classés en zone A agricole, alors que leur propriétaire et leur Conseil, affirment que l'activité agricole n'a aucun fondement, les bâtiments existants sont destinés à l'habitation et non à l'exploitation agricole. Hormis une récolte symbolique d'olives sans valeur économique, la propriété n'a jamais eu et ne peut avoir une vocation agricole... (ORP2/ORD 127-ORP21/ORD23...). Ces propriétaires demandent le reclassement de leur terrain en zone urbaine au regard des terrains classés en zone urbaine en périphérie de leur propriété.
- 1.2-Demande de passage d'une zone naturelle à une zone urbaine :
 - Les terrains classés en zone naturelles sont pour la majorité non bâtis, boisés et coïncident avec la zone R du PPRIF en vigueur sur la commune de Valbonne.
 - Certains propriétaires apportent la preuve de travaux conséquents réalisés en matière de défense el sécurité incendie, y compris des élargissements de voirie et aires de retournement aux gabarits des pompiers. (ORP57...)

 D'autres voient leurs activités bloquées en raison du projet de classement en zone N, (ORP38...)
- 1.3-Demande de passage d'une zone agricole à une zone naturelle :
 - Avis de la CASA rappelé au §8 de l'ORD 163, les zones naturelles intègrent des espaces non cultivés présentant un potentiel agricole, mais les dispositions règlementaires associées à la zone N interdisent les exploitations agricoles, ce qui est contradictoire, et demandent à ce que le règlement soit modifié en conséquence.
 - Quelle classification donner entre la zone A ou la zone N, pour l'installation de ruches dans le cadre d'une activité en apiculture (ORD2) ?
- 1.4-Demande de passage d'une zone naturelle à une zone agricole :
 - Si l'exploitation effective d'une oliveraie est classée en zone N, cette requête (ORD83) demande un rétablissement en zone agricole, ce qu'elle était au PLU de 2006.
 - L'(ORD88) signale l'interdiction (ou du moins ne prévoit pas) la possibilité d'exploiter l'oliveraie de la parcelle BK n°121 et par ailleurs ni de créer un chemin d'accès dans ce but.
- 1.5-Refus ou réduction de de classement EBC :
 - Certains propriétaires s'interrogent sur le fait qui justifie le classement d'une partie de leur terrain en espace boisé classé (EBC) et le conteste pour tout ou partie (ORP5), ne se justifie plus en l'absence de gros arbres tombés suite aux intempéries (ORP13-ORP61-ORP70), le déclassement partiel pour la proposition d'un projet CO-LIVING sur la parcelle AE n°45 (ORP28/ORD90), reçu favorablement par la CASA.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Valbonne

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

• 1.6-Refus ou réduction d'éléments de paysage et d'oliveraies à protéger :

Les propriétaires s'interrogent alors que leur terrain est situé en zone urbaine (UDb), sur le fait qui justifie un classement d'éléments de paysage et d'oliveraies à protéger, tout ou partie de l'emprise leur parcelle ? Certains terrains sont non bâtis et d'autres dans une emprise se situant juste au-delà de leur limite d'habitation (ORP9/ORD15 – ORP 17...),

1.7-Changement de destination et sous-destination :

Notamment pour la réalisation d'un projet de transformation d'un immeuble existant dans le secteur de la Technopole Sophia Antipolis (ORP8/ORD16), des ajustements en rapport avec l'affectation de bâtiments existants (ORD152), ou d'activités existantes (ORP114) ...

• 1.8-Demande de droits à construire :

Les demandes constituent en volume le cinquième du thème 1- Zonage et Déclassement (21%), lié au passage de zone N-naturelle à zone urbaine (23%), les demandes exprimées de droits à construire représentent près de la moitié du thème 1.

(ORP3) - Un octogénaire souhaite vendre son bien afin de pouvoir se faire construire une petite maison,

(ORC1 - ORP15) - Un lotissement non bâti classé en zone N et R au PPRIF,

(ORC4) — Souhaiterait dans le cadre d'une SCI familiale construire sur son emprise foncière 4 à 5 villas (dont une obligation en mixité sociale sur l'opération souhaitée).

(ORP9)) – Un établissement public dans le périmètre de la technopole bloqué dans son développement potentiel d'activités, sur un terrain non bâti dans une emprise d'éléments de paysage et d'oliveraies à protéger,

(ORP10 – Pour la réalisation d'un projet immobilier de développement en harmonie avec le milieu environnemental, (ORP26) – Demande de droits à construire sur une emprise partielle de la zone classé en éléments de paysage (il n'existe pas d'oliviers sur le terrain) parcelle BN n°60

(ORP 39) - ORP 49 - De propriétaires fonciers (17 000 m2 - 9 000 m2) pour la construction d'une habitation de plainpied en résidence principale (financement par la vente...).

Le type de propriétaire est varié quant à la taille de leur budget et aux objectifs immobiliers souhaités (de la petite maison individuelle, aux logements et hébergements touristiques)

Ces besoins sont en opposition avec le classement du terrain au regard du PLU en vigueur et le classement du PPRIF si l'emprise du terrain concernée est dans la zone Rouge de danger incendie, par conséquent inconstructible, sans défense et de sécurité aux feux de forêt.

1,9-tkige sur zonage (UDb2) lieu de culte :

(URC9) * Les riverains et leur conseil demande la suppression du zonage, en raison d'un litige en cours devant la justice au regard de la construction du lieu de culte réalisé.

Les riverains font également état de nuisances de voisinage et de non-conformité de la voie privée à son débouché sur l'axe départemental en avis défavorable.

1.10-Développement de projets d'entreprises :

(ORP8) – Projet YNOV-CAMPUS, établissement d'enseignement supérieur, dans l'emprise de la Technopole sous réserve d'autoriser la sous-destination demandée,

(ORP16) – Projet SCI LA VICTORINE, souhaite ne pas être contraint à des activités uniquement golfiques dans le cadre du projet de révision du PLU de Valbonne,

(ORP21) – Développement d'un potentiel immobilier partiel sur le domaine de la Sylviane en zone A et N, tout en conservant l'oliveraie existante avec une emprise boisée existante.

(ORP38) – Projet de réhabilitation et revalorisation de la Briqueterie des Clausonnes et ses abords pour la réinstallation d'une activité commerciale, initiative et perspectives d'évolution bloquée dans le zonage N du projet de révision du PLU de Valbonne,

(ORC5/ORD90) – Projet immobilier d'un espace CO-LIVING repris d'un projet PC obtenu avec opération annulée. Reprise du projet avec un programme immobilier neuf réduit en emprise au sol à 2 610 m2 sous réserve de modifier la zone N et EBC, prévue au projet de révision du PLU en zone urbaine au sein de la Technopole,

(ORD136/ORP72) – Réflexion et proposition d'un projet alternatif d'équipement sportif de plein air communal sur l'emprise du zonage Aenr- Zone de production agricole hors sol et production d'énergie photovoltaïque sur le secteur Trou de Béget. Ce secteur facile d'accès, avec des possibilités de stationnement, à proximité d'équipements scolaires primaires et secondaires constituerait une opportunité d'extension des installations communales existantes,

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Valbonne

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

1.11-Attractivité économique du village – zone UA

La zone UA correspond aux centres anciens et hameaux divisés en deux sous-secteurs prévus au règlement du projet de révision du PLU de Valbonne.

Dans son article UA 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, sont admis sous condition pour le secteur UAa :

Le changement d'affectation d'un logement situé en rez-de-chaussée d'un bâtiment.

(ORD153) – Demande le maintien des règles en vigueur dans la zone UA du village pour préserver l'attractivité économique et la qualité de service pour les habitants.

ORD155 – Demande l'arrêt des commerces partout dans le village, en suivant la réponse du service de l'urbanisme de Valbonne qui l'informe que le changement d'un local d'habitation situé en rez-de-chaussée du bâtiment est possible. (ORD159) – Remarque de plus en plus de commerces, à chaque coin du village...Il semblerait que rien ne soit encadré par le PLU de la municipalité...

Le projet de révision du PLU de Valbonne inclut le sous-secteur UAb dans l'emprise du sous-secteur UAa, en ne formant plus qu'un seul sous-secteur avec des dispositions similaires pour les logements situés à rez-de-chaussée stipulées dans le PLU en vigueur.

Thème 2 - Règlement :

Diverses requêtes en demande de modification des dispositions du règlement du projet de révision du PLU de Valbonne, dont notamment sur l'emprise au sol, les marges augmentées en limites séparatives, la limite à 15m en limite de zone N, la hauteur des constructions et enfin de façon plus restreinte mais toujours avec le même intérêt sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et les règles particulières de stationnement de constructions d'habitation :

• 2.1-Emprise au sol :

(ORP1) – Opposition d'un sursis à statuer en date du 13/07/2021 pour un projet de construction de piscine en demande de déclaration préalable :

- sur la zone UEb à 15% d'emprise au sol prévues au règlement du PLU en vigueur au regard des dispositions du règlement du projet de révision du PLU de Valbonne, lequel réduit ce coefficient d'emprise au sol à 5%,
- sur une emprise d'éléments de paysage à protéger sur le plan de zonage du projet de révision du PLU plus proche du bâti existant que la zone d'espace boisé classé au plan de zonage du PLU en vigueur. La note du Conseil en date du 09/06/2021 après examen du dossier concluait à la conformité du projet aux règles d'urbanisme.

Le sursis à statuer est motivé par les faits que les travaux (construction d'une piscine) compromettent ou rendent plus onéreux l'exécution du futur plan.

(ORP16) – La réduction du coefficient d'emprise de 15% à 5% limite considérablement les projets d'extensions sur les parcelles, notamment pour les agrandissements d'une ou deux pièces.

(ORP29/ORD 91) – Demande d'augmentation du coefficient d'emprise au sol de 7% à 10% dans le cadre de la cession partielle du site d'AIR FRANCE, à statuer dans le cadre des données du programme sur un emplacement réservé en mixité sociale.

(ORP-109) — Le contributeur note avec le projet de PLU révisé dans la zone USOc3 une emprise au sol réduite à 18% au lieu de 50% dans le PLU en vigueur en zone USOJa, or les documents prévoient une densification de cette zone du centre du quartier du Haut-Sartoux et de la gare routière. Demande un taux maximal de 40% adapté à la zone tel que prévu dans la révision du PLU précédemment arrêtée.

(ORP140) – Il serait souhaitable d'exclure de l'emprise au sol les espaces extérieurs tels que terrasses et balcons au bénéfice de la conception des logements.

2.2-Demande de modification des marges / limites séparatives :

La majorité des requêtes enregistrées portent sur un retour des marges en limites séparatives à 5m dans le PLU en vigueur au lieu de 7m dans le projet de révision du PLU. (ORP16 – ORP18 – ORP50 – ORP55 - ORD89 – ORD162 - ORD161).

La marge à 7m des limites séparatives et encore plus à 15m d'une zone N-naturelle est d'autant plus contraignante que la configuration de la parcelle est d'une largeur étroite ou d'un périmètre en polygone très irrégulier. Cette marge doit permettre de mieux orienter les bâtiments en fonction en fonction des données climatiques à prendre en compte pour l'optimisation énergétique de l'enveloppe bâtie (ensoleillement).

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Valbonne

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

Elle pénalise les propriétaires de parcelles modestes désireux de pourvoir satisfaire les besoins de logements de leurs enfants et favorise de faits les projets portés par des promoteurs. (ORD 163 – ORD 136).

(ORD3) – Attire notre attention sur une disposition manquante pour la zone UD dans la partie « Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (p.65).

Toute extension dans l'alignement ou en continuité du bâtiment existant situé à 5m de la limite séparative est impossible (par rapport à la règle historique dans cette zone).

• 2.3-Hauteur des constructions :

La majorité des contributeurs pour ce sous-thème demande que les constructions (Clos Saint-Martin) ne dépassent pas les 7m de hauteur au lieu de 9m sur les dispositions règlementaires du projet de révision du PLU (ORD6 – ORD8 – ORD13 - ORD144 – ORD143 – ORD144…), afin de garder une harmonie dans le quartier.

(ORD109) Demande de prendre en compte la hauteur à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ce qui est très bien représenté et mentionné dans le schéma du lexique p.30 du document 3-Règlement du projet de révision du PLU.

(ORD133) Suivant le constat des demandes de promoteurs de pouvoir installer des logements en dessous du terrain naturel, les projets d'excavations importants de terrain naturel deviennent problématiques dans les programmes mixtes logements bureaux. A cet effet, la requête formulée est d'intégrer dans Sophia, une règle limitant à un tiers de la hauteur de l'étage, la possibilité d'excavation du terrain naturel pour y situer un niveau d'habitation.

• 2.4-Coefficient de pleine terre - Biotope :

(ORP 46) - Demande de préciser les raisons du coefficient de pleine terre et du coefficient de biotope dans le cas de la zone UD. Le coefficient de biotope permettrait une interprétation plus simple.

(ORD109) – Demande à ce que le taux de biotope soit révisé à 50% pour éviter de modifier les modalités de calcul qui feraient une spécificité de cette zone (USOc3)...

(ORD163) - L'interdiction d'une architecture moderne, des toitures végétalisées dans les constructions neuves en zone UD est à supprimer. La valeur égale à zéro pour le coefficient de biotope concernant les toitures végétalisées est difficilement compréhensible à l'aune de la transition énergétique.

2.5-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres ;

(ORD117) – Apporte un signalement à vérifier sur l'article rectifié UD3 relatif à ce point qui serait contraire aux dispositions mentionnées dans l'article aspect extérieur, notamment que les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions existantes.

Ces dispositions de sont pas réglementées dans le projet de révision du PLU de Valbonne à l'article UD3.

Le commissaire enquêteur note que l'article suivant n'est pas numéroté UD ? – Aspect extérieur des constructions, et le suivant UD4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

(ORD 158) – Pense qu'il serait souhaitable de changer le terme de propriété par parcelle.

Pour le commissaire enquêteur en l'absence de précision mentionnée par le contributeur, informe qu'une même propriété peut contenir plusieurs parcelles cadastrales.

Thème 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur :

Des personnes ayant pris connaissance de l'enquête publique se sont déplacées en permanence afin d'obtenir des informations plus précises sur les documents du projet de révision du PLU de Valbonne, dont les règles applicables en vigueur et futures attachées à leur parcelle après un repérage sur les plans de zonage.

Thème 4 - Incohérences:

...

. 4.1-PLU / PADD :

(ORP8) Le Conseil du contributeur relève au regard des restrictions apportées sur le sous-secteur USOJd3, ayant motivé un refus de permis par la commune de Valbonne, interviennent en violation des orientations du SCOT (SCOT de la CASA en cours de révision), du PADD et du rapport de présentation du PLU.

Le contributeur dans sa conclusion, demande expressément au commissaire enquêteur d'émettre une réserve visant à autoriser explicitement la sous-destination » établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » au sein de la zone USOJd et spécifiquement du sous-secteur USOJd3.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Valbonne

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

(ORP10) Le Conseil du contributeur ,suivant le constat d'une limitation des droits à construire prévus dans le zonage et le règlement du projet de révision du PLU de Valbonne, note l'incohérence de cette limitation avec les objectifs du PADD.

Le contributeur en conclusion, afin de favoriser son développement et la diversification de ses activités, sollicite des modifications de zonages dans l'objectif d'un élargissement de ses droits à construire, avec la présentation d'un projet en pièce annexe pour décision.

4.2-Zonages entre communes (Roquefort-les-Pins / Valbonne):

Ces deux requêtes (ORP57 – ORP64) ont le même objet, à savoir mettre en harmonisation le zonage ainsi que les dispositions applicables au droit des sols du projet de révision du PLU de Valbonne avec celles plus restrictives de la commune de Roquefort-les-Pins.

Le lotissement en secteur pavillonnaire est situé sur les deux communes, dont 5 lots à l'entrée du Domaine sur le territoire communal de Valbonne.

L'objectif de cette requête est de mettre un point d'arrêt à l'intervention des promoteurs de construction immobilière lors de rachats de lots au mépris de l'esprit pavillonnaire du lotissement.

Thème 5 - Présentation de projet :

Présentation de projets en pièce annexe des dires en demande de changement d'affectation, de destination et sousdestinations, de zonages ou de l'obtention de droits à construire pour le développement ou la poursuite des activités projetées par ces contributeurs.

Qu'il s'agisse de projets de réhabilitation ou de programmes immobiliers neufs, les contributeurs sollicitent le porteur du projet de révision du PLU de Valbonne, pour traduire dans le zonage et les règles à venir, la prise en compte des adaptations souhaitées en réponse à leurs requêtes et propositions.

Thème 6 – Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors écologiques (TVB) :

Ce thème est en rapport direct avec la limitation de l'étalement urbain au bénéfice de la préservation voire d'un regain de la végétalisation des sols sur le territoire communal de Valbonne.

Bien qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la thématique de la Trame Verte et Bleue (TVB) communale : Biodiversité et paysages, soit rattachée au projet de révision du PLU de Valbonne, la réduction importante sur l'ensemble du territoire communal de la superficie des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi que les éléments de paysage et oliveraies à protéger, interrogent la majeure partie du public ayant pris part à cette consultation (19,6%) au regard de leurs nombreuses contributions, largement documentées (ORP37/ORD129 – ORD133...).

Il est notamment rappelé sur ce point important (ORD133), que conformément à la circulaire du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 16/10/2017, la commune a procédé à déclasser des EBC. Cela a été fait de façon massive et imprudente. Il est demandé de revenir à une maximalisation de la protection (retour au zonage EBC) des espaces naturels contigus, qui contribuent à former les trames vertes et les continuités écologiques, qu'ils soient compris dans les parcs départementaux (parc de la Brague, de la Valmasque) ou pas.

Les grands corridors écologiques terrestres, présentés à la page 9 du PADD, méritent de rester des EBC.

La préservation de ces espaces est très importante pour la perméabilité des sols, l'écoulement des eaux et la biodiversité.

La contribution largement documentée (ORP37/ORD129) relève un déclassement important des EBC entre l'ancien PLU et le projet de révision en cours du PLU :

Au dossier CDPENAF, le déclassement de ces zones EBC correspond à une demande de « gestion forestière », qui permettra l'exploitation du bois et donc la coupe de ces espaces qui dans le contexte des Alpes Maritimes, mériterait plutôt d'être préserver en état naturel, surtout au vu de leur richesse en biodiversité.

C'est donc 765 hectares d'espaces forestiers qui ne seront plus protégés de la déforestation. Toute demande de défrichement pourra être autorisée par les services de la préfecture (DDTM), sans contrôle par la commune.

C'est d'autant plus surprenant que les communes voisines ne soumettent pas leurs zones naturelles à une perte de protection. Ainsi le Parc de la Valmasque sera EBC sur Mougins, mais pas sur Valbonne.

Il est souhaitable d'argumenter les règles relatives au défrichement dans les zones N, notamment en se basant sur les éléments cités à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci donne les motifs de protection des milieux classés en zone N...

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision du Plan Locol d'Urbonisme sur la commune de Valbonne

Enquête publique du 18 aout 2021 ou 24 septembre 2021

Le PLU 2006 indiquait un objectif de maintien des surfaces forestières même si cela n'a pas été respecté.

Sur ce PLU, l'augmentation affichée des zones naturelles N masque une réelle réduction des zones forestières protégées par rapport à l'état actuel.

Les questionnements et propositions des nombreux contributeurs sur ce thème principal et majeur, seront à prendre en compte dans les éléments de réponse de la commune de Valbonne, porteur du projet de révision de son PLU.

Thème 7 - Risques naturels:

• 7.1-Inondations:

Ce sous-thème est très fortement lié au thème précédent notamment sur le risque de perte significative de la préservation des espaces boisés et de la biodiversité, rappelé dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, partie intégrante du projet de révision du PLU de Valbonne (ORD93 – ORD51 – ORP101 – ORD110 – ORD125...).

Notre attention est attirée sur la réduction de la capacité d'absorption des eaux pluviales du terrain commun au lotissement sur lequel l'emplacement réservé VCA10, mentionné sur le document 5a du projet de révision du PLU de Valbonne est institué. (ORP67/ORD164).

• 7.2-Incendie de forêt :

Dans le cadre des demandes d'ouverture de droits à construire, des propriétaires fonciers ont réalisé des travaux de sécurité et de défense relatifs aux dispositions du règlement du PPRIF. Ils souhaitent être entendus et demande la prise en compte des travaux réalisés dans le cadre d'un déclassement de leur zone à intégrer lors de la prochaine révision du PPRIF à intervenir sur la commune de Valbonne (ORP33/ORD70 – ORP57/ORD154...).

Thème 8 - Demandes sur les emplacements réservés (ER) :

8.1-Emprise domaine public sur domaine privé ;

De nombreuses contributions ont été enregistrées sur le point dont notamment l'emplacement réservé VCA10, mentionné sur le document 5a du projet de révision du PLU de Valbonne.

Un riverain demande la régularisation du chemin public qui scinde sa propriété privée en deux parties, l'emplacement réservé institué au projet de révision du PLU de Valbonne ne résout en rien sa demande réitérée à l'occasion de cette enquête publique, objet de sa réclamation (ORP16/ORD17)

D'autres réclamations sur ce thème particulier seront à lever avec les réponses apportées par le porteur du projet de révision du PLU de Valbonne.

Thème 9 – ER – Habitat – Logement – Renouvellement urbain - densification :

Le sous-thème replésentatif de cette thématique se situe dans les demandes d'arrêt des projets immobiliers sur le • site d'AIR PRÂNGG et de PRÉ DU BÂTI, dans le cadre des emplacements réservés pour mixité sociale.

Consideration de la population valponnaise entre 2017 et 2030 à + 1 500 habitants, soit 0,83% de croissance annuelle. Le projet de révision du PLU conduit à un accroissement de l'artificialisation du territoire en programmant ces deux opérations improbilières en emplacement réservé pour mixité sociale.

En revanghe, la commune de Valbonne ne compte pas parmi les communes carencées sur le département des Alpes-Maritimes en production de logement social dans le cadre du respect de la loi SRU et des objectifs fixés par le PLH de la CASA. Un point d'équilibre fragile doit être recherché pour densifier les zones déjà urbanisées au bénéfice de la préservation des espaces naturels, des paysages et de la biodiversité. La récente loi Climat et Résilience fixe les objectifs prévisionnels à atteindre.

Des contributeurs rappellent que la programmation de logements doit être associée parallèlement aux études prospectives de définition des infrastructures, des réseaux, des équipements publics notamment scolaires et petite enfance, commerces et services, mobilités douces, et paysages indispensables à une urbanisation de qualité.

Plus particulièrement, les riverains du lotissement Darbousson, s'opposent au maintien de cet emplacement réservé (VCA10), pour des motifs et justifications légitimes en plus d'un risque d'inondation sur certaines parcelles du lotissement et de l'accroissement des nuisances consécutives à sa réalisation.

Thème 10 – Servitudes d'utilité publique (SUP) :

10.1-Observations RTE

(ORD 116) Dans un document de 16 pages la société RTE - Réseau de Transport d'Électricité, gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute tension (supérieur à 50kV) sur l'ensemble du territoire, énonce un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique...

RTE rappelle que sur le territoire couvert par le document d'urbanisme de la commune de Valbonne, sont implantés des ouvrages du réseau public RTE :

- deux lignes aériennes 225 000 et 63 000 volts
- une ligne souterraine de 63 000 volts

Observations à prendre en compte dans le cadre du projet de révision du PLU de Valbonne en réponse aux éléments justificatifs et note technique produite dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées :

- 1°) Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4,
- 2°) Champs électromagnétiques et interdiction ou restriction de construction aux abords des ouvrages électriques,
- 3°) Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité,

Copie d'un courrier à l'adresse de la mairie en date du 08/02/2021, éléments de réponse attendus pour le projet arrêté du PLU,

Copie d'un courrier à l'adresse de la DDTM 06 en date du 25/03/2021, observations suite à l'envoi du projet arrêté du PLU de Valbonne.

Thème 11 - Divers:

Sous ce thème sont répertoriés les points particuliers à traiter pour le sursis à statuer (ORP1) rappelé, une question sur la prise en compte d'un règlement de copropriété dans le projet de révision du PLU de Valbonne, sachant que le droit de la copropriété diffère du droit des sols et la parcellisation autorisée ou interdite ?

Plus particulièrement deux documents (ORD123 – ORD124) justifiant le souhait d'intégrer dans le projet de révision du PLU de Valbonne, des prescriptions relatives à la préservation des cavités souterraines naturelles.

Le trou de Béjet en zone Aenr, avec une contre-proposition d'implantation d'un équipement sportif con muna! (ORP 136).

Des contributions clairement exprimées pour l'arrêt de l'opération Open Sky (ORD61...).

Thème 12 - Avis sur le projet de PLU (exprimés explicitement) :

Communication des avis exprimés explicitement, défavorables (5) ou favorables (11) au projet de révision du PLU de Valbonne.

Un document (ORP 24/ORD33) propose au porteur du projet de révision du PLU de Valbonné, un document de dix pages d'observations sur l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Thème 13 – Déplacements – Mobilité – Liaison routière RD4 :

(ORD9) Souhaite que soit annulé le projet de nouvelle liaison routière prolongeant la D604 et D4, au profit d'un projet de piste cyclable.

(ORD30 – ORD31) Avis défavorable au projet de liaison routière RD4 – RD 2085, en raison des dommages environnementaux à la nature locale déjà très endommagée.

(ORD59/ORD61) S'opposent aux nouvelles constructions car les infrastructures routières n'arrivent plus à accepter la circulation.

(ORD129) Présentation de thématiques sur la mobilité, un plan de déplacement en transport collectif devrait être mis en place vers le secteur Ouest, car les déplacements en voiture en provenance de ces secteurs contribuent significativement à la congestion de Sophia. Les aménagements des pistes cyclables sont peu nombreux, déconnectés les uns des autres et le relief accidenté entraine la vulnérabilité des cyclistes. Néanmoins la commune de Valbonne et la CASA travaillent en étroite relation sur les problématiques de discontinuités dans le cadre du plan vélo.

(ORD134) Aimerait que ce nouveau PLU fasse la part belle aux voies réservées aux transport en commun afin de faciliter l'accès à Sophia Antipolis à partir et vers toutes les communes qui entourent le parc, afin de faciliter les déplacements en tout point de la zone.

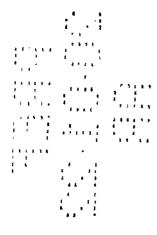
DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES Tribunal administratif de Nice - Dassier n° E21000021 /06 Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Valbonne Enquête publique du 18 oout 2021 au 24 septembre 2021

Divers hors sujet:

Très peu quantifiées en nombre ces quelques observations classées hors sujet (4) traduisent la qualité et la pertinence des contributions du public pour le projet de révision du PLU de Valbonne, de nature à enrichir l'ensemble des thématiques de ce projet de modélisation du cadre de vie et de tous ses enjeux

Vence le 28 octobre 2021

Jean Claude LENAL Commissaire enquêteur Architecte DPLG





Le Maire

Monsieur LENAL Commissaire enquêteur Les Raisintiers 1524, chemin du Riou 06140 VENCE

Le 29 OCT, 2021

N/Réf: 2204

Objet : réponse PV de synthèse enquête publique

Affaire suivie par Mme TOURNEIX Laurence 2 04.93.12.31.64

□ltourneix@ville-valbonne.fr

Monsieur,

Je tiens tout d'abord à vous rappeler que le projet arrêté et soumis à enquête publique s'appuie sur les éléments travaillés depuis la prescription de la révision en décembre 2015 et notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de 2018.

Avec mon équipe, nous avons donc revisité le projet de PLU pour contenir l'urbanisation et renforcer la protection des espaces naturels et agricoles sans pour autant reprendre la totalité du processus de révision afin de pouvoir doter la Commune d'un nouveau PLU au plus vite.

Celui-ci a été arrêté le 10 février dernier et le 16 juillet j'ai ordonné. l'ouverture d'une enquête publique (arrêté n° 8234) portant conjointement sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et les zonages d'assainissement. Le tribunal administratif de Nice vous a désigné commissaire enquêteur pour l'enquête qui s'est déroulée du 18 août au 24 septembre dernier.

Au regard du nombre d'observations à analyser, vous avez sollicité un délai supplémentaire de 3 semaines auprès du Tribunal Administratif. Celui-ci vous a été accordé. Vous nous avez transmis votre Procès Verbal de synthèse en date du 28 octobre 2021. Dans celui-ci vous faite état de 248 observations recueillies sur le projet de PLU dont une cinquantaine de doublon. Je tiens à vous remercier pour la qualité de cette première analyse et la transmission de ce PV de synthèse.

Je prends bonne note que les observations concernent principalement des demandes de modifications de zonage, des dispositions règlementaires portant sur l'emprise au sol et les prospects mais aussi en faveur d'une augmentation des prescriptions environnementales.



Je vous assure que j'analyse, avec mes équipes, chacune des observations afin d'apporter la réponse adéquate au regard de notre ambition territoriale et des exigences de l'ensemble des partenaires consultés.

S'agissant des demandes d'ouvertures à l'urbanisation, je n'y répondrai pas favorablement compte tenu de l'avis reçu en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et de l'arrêté du Préfet n°2021-540 du 17 mai 2021. Toute nouvelle ouverture à l'urbanisation obligerait à reprendre la procédure et nécessiterait un nouveau passage en CDPENAF, un nouvel arrêté préfectoral, un nouvel arrêt du projet de PLU. De plus de nouvelles ouvertures à l'urbanisation seraient incompatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, document référence du PLU.

J'étudierai également avec une attention particulière les demandes de changement de zonage de N en A et de A en N qui ont pu être formulées.

Si dans le projet de PLU arrêté et soumis à enquête les Espaces Boisés Classés sont réduits suite à une directive préfectorale, ceux maintenus répondent aux exigences de préservation des espaces naturels ayant un rôle de réservoir de biodiversité, d'espace de respiration, de protection des crêtes, des paysages qui participent à la qualité du cadre de vie. J'entends les inquiétudes nées de la levée de la prescription des EBC un peu trop poussée. Aussi, j'ai demandé à mes services de remettre des EBC en zone naturelle afin de sanctuariser au maximum les grands espaces boisés existants.

Parallèlement, la suppression d'Eléments de Paysage et oliveraies à protéger ne seront pas entendus sauf éventuelle exception. En effet, le projet de PLU porte une approche environnementale forte.

Pour finir, des modifications seront apportées ponctuellement au plan de zonage afin de corriger des erreurs matérielles ou suivre les avis des Personnes Publiques Associées.

Concernant les observations reçues sur les dispositions règlementaires et tout particulièrement celles portant sur le coefficient d'emprise au sol et les prospects, des adaptations et précisions sont en cours. En effet, ce projet de PLU entend maîtriser et contenir l'urbanisation du territoire.

Certains points demandent une réflexion plus poussée et une mise en perspective des requêtes au regard de la cohérence global du projet et des avis des Personnes Publiques Associées reçues. Je pense notamment aux observations portant sur les emplacements réservés, certains projets immobiliers, le besoin en logements, la prise en compte des risques naturels.

Valbonne n'est pas une commune carencée grâce à une volonté politique affirmée depuis longtemps. Je vais poursuivre dans ce sens c'est pourquoi nous avons inscrit des servitudes et périmètre de mixité sociale.



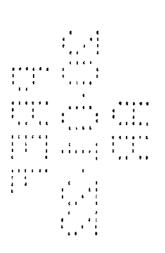
Concernant les projets de développement sur la technopole et plus particulièrement ceux d'Air France et de Pré de bâti, j'entends les demandes et inquiétudes et des modifications vont être apportées notamment pour le site de Pré de Bâti. Le projet sur le site d'Air France a quant à lui déjà fait l'objet de négociations drastiques et d'une importante réduction.

Dans l'attente de la réception de votre rapport final, je reste, ainsi que mes équipes, à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire Vice-Président de la CASA

Joseph CESARO



ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (2ème arrêt) et des zonages d'assainissement de la commune de VALBONNE



CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (2ème arrêt) de la commune de VALBONNE

Le rapport et les conclusions motivées relatifs aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne font l'objet de documents séparés en référence aux registres (papier et dématérialisé) distincts

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 inclus (38 jours)

Destinataires:

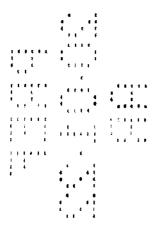
- Monsieur le Maire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis,
- Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Volbonne

Enquête publique conjointe du 18 oout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Table des matières

I - Préambule	. 3
II – Objet de l'enquête Erreur ! Signet non défi	ni.
III – Processus administratif préalable à l'ouverture de l'enquête publique conjointe Erreur ! Signet non défii	ni.
IV – Déroulement de l'enquête publique	.4
V Participation du public et bilan de l'enquête – Prorogation du délai de dépôt du rapport et conclusion de l'enquête publique conjointe	.5
VI – Classification des observations du public enregistrées au cours de l'enquête	6



CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Enquête publique CONJOINTE du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

I - Rappel du projet de révision du Plan Local d'urbanisme 2ème arrêt

La commune de Valbonne par délibération n°8524 du 3 décembre 2015 a engagé la révision générale de son PLU approuvé le 12 décembre 2006, toujours en vigueur après plusieurs modifications depuis son approbation.

Étapes de la révision du Plan local d'Urbanisme depuis sa prescription le :

- 2016 2017 : Diagnostic, état initial de l'environnement, prospective de manière concertée,
- 2018 2019 : Élaboration du Plan d'aménagement et de Développement Durable (PADD), traductions règlementaires,
- 25 juillet 2019 : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme,

Depuis, la phase de consultation des Personnes publiques Associées (PPA) – L'Autorité environnementale, les services de l'État, CASA, le Conseil Départemental, Communes limitrophes, et autres partenaires, le 1^{er} confinement et les élections municipales des 15 mars et 28 juin 2020, ont marqué une pause dans le projet de révision générale du PLU.

La nouvelle équipe municipale de la commune de Valbonne a travaillé à l'adoption du projet afin d'intégrer au mieux les remarques des Partenaires Publics Associés, mais également pour introduire leurs grands engagements de mandat et ainsi adapter le nouveau projet de révision du PLU :

- Protéger sans compromis les espaces boisés (Bourrelles, Fugueiret...),
- Sauvegarder et rétablir les corridors écologiques,
- Réduire l'étalement urbain et la bétonisation,
- Réduire l'artificialisation et la perte des sols arables,
- Réduire le projet des Clausonnes,
- Protéger le patrimoine agricole et mettre en œuvre un projet agricole Bio.

Ce projet a fait l'objet d'un 2ème arrêt par délibération n° 20201-167 en date du 10 février 2021, après la phase de consultation des Personnes Publiques Associées.

II - Prescription de l'enquête publique conjointe

Désignation en date 10 juin 2021 par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, de M. Jean Claude LENAL, aux fonctions de commissaire enquêteur.

Enquête publique conjointe référencée par le Tribunal Administratif de Nice sous le n° E21000021 / 06.

Par arrêté n°8234 en date du 16 juillet 2021, Monsieur Joseph CESARO, Maire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis, a prescrit l'organisation d'une enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne :

L'arrêté du Maire n°8234 du 16 juillet 2021 prescrit dans ses articles, la procédure de mise en enquête publique suivante : Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021,

M. Jean-Claude LENAL désigné en qualité de commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Valbonne suivant les dates des permanences fixées, annoncées et affichées :

- Mercredi 18 aout 2021,
- Lundi 30 aout 2021,
- Mardi 07 septembre 2021,
- Jeudi 16 septembre 2021,
- Vendredi 24 septembre 2021,

Réception du public en permanences sans rendez-vous de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Les dossiers relatifs à l'enquête publique conjointe ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Valbonne en version papier et dématérialisée sur un site externe dédié à l'enquête.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Le public a pu prendre connaissance des dossiers d'enquête publique conjointe et consigner ses observations sur les registres d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 08h30 à 17h00.

Les observations pouvaient également être transmises par correspondance au commissaire enquêteur, adressées par voie postale en mairie ou par mail.

Les dossiers de l'enquête publique conjointe ont été dématérialisés ainsi que les registres sur le site externe « PRÉAMBULES » sous les liens d'accès rappelés sur les annonces, les affiches et le site internet de la ville de Valbonne :

- Pour le projet de révision générale du PLU : https://www.registre-dematerialise.fr/2565
- Pour les zonages d'assainissement :

https://www.registre-dematerialise.fr/2566

III - Publicité et affichage

La publicité a été réalisée conformément à l'article L123-10 du code de l'environnement dans les quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête :

- Insertion d'une annonce légale en 1er avis dans Tribune Bulletin Côte d'Azur en date du 30 juillet 2021,
- Insertion d'une annonce légale en 1er avis dans Nice -Matin en date du 30 juillet 2021,

Puis renouvelée dans les huit jours de l'ouverture de l'enquête :

- Insertion d'une annonce légale en 2ème avis dans Tribune Bulletin Côte d'Azur n°1111 en date du 28 août 2021,
- Insertion d'une annonce légale en 2ème avis dans Nice -Matin en date du 25 août 2021

L'affiche est conforme aux dispositions du § III de l'article R.123-11 et de l'arrêté du 24/04/2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage.

La répartition de l'affichage sur le territoire communal a fait l'objet d'une main courante n° 2020008197 du 29 juillet 2021 avec une annexe photographique de chaque panneau d'affichage des onze (11) localisations.

Un certificat d'affichage visé par M. le Maire de la commune de Valbonne en date du 12 août 2021, atteste sa conformité.

IV - Déroulement de l'enquête publique

Présence du Commissaire enquêteur aux rendez-vous d'information, de préparation pour l'enquête publique.

Conformément à l'arrêté du maire portant organisation de l'enquête publique du projet de révision du PLU et des zonages d'assainissement, toutes les permanences se sont tenues en Mairie, dans la salle de réunion du service urbanisme réservée à cet effet pour la réception du public.

L'enquête publique du projet de révision du PLU et des zonages d'assainissement a été ouverte lundi 18 août 2021 à 8h30. Les permanences du commissaire Enquêteur se sont tenues aux dates prévues dans l'arrêté municipal de prescription de l'énquête publique conjointe.

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident sur une durée globale de 38 jours consécutifs, du 18 août 2021 à 08h30 au 24 septembre 2021 à 17h00 :

Les dispositions relatives aux mesures sanitaires de la COVID-19, recommandées à l'intérieur des bâtiments publics et lieux clos ont été préalablement préparées en concertation avec la responsable du service de l'urbanisme et mises en application à l'ouverture de l'enquête.

Pièces constitutives des dossiers et registres (papier) de l'enquête publique conjointe tenues à la disposition du public :

- Un registre d'enquête publique spécifique au projet de révision générale du PLU la commune de Valbonne, 33 pages paraphées;
- Le dossier du projet de révision générale du PLU de Valbonne, 1 517 pages cotées et paraphées ;
- Un registre d'enquête publique spécifique aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, 33 pages paraphées;
- Le dossier des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, 151 pages cotées et paraphées

L'ensemble des pièces ci-dessus ont été dématérialisées et consultables par le public sur un poste informatique dédié à l'enquête, connexions préalablement vérifiées par un technicien de la mairie, avant d'être mis à la disposition du public dans la salle de réunion, lieu des permanences du commissaire enquêteur

La carte du plan de zonage du PLU de la commune Valbonne en vigueur ainsi que la carte du projet de révision du PLU de la commune de Valbonne, ont été affichées par la responsable du service urbanisme sur le mur de la salle de permanence.

Le public a pris connaissance du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne et a consigné ses requêtes et recommandations pendant toute la durée de l'enquête publique

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

<u>V - Participation du public et bilan de l'enquête - Prorogation du délai de dépôt du rapport et conclusions de l'enquête publique conjointe</u>

Au regard, des observations déposées sur les deux registres ouverts à cet effet et celles enregistrées sur le registre dématérialisé, la participation du public a été importante sur le projet de révision du PLU de Valbonne.

5-1 - Enquête en mairie :

Soixante-huit (68) personnes ont été reçues par le Commissaire enquêteur au cours des cinq journées de permanence réparties sur la durée de l'enquête publique conjointe (tableau PVS annexe n°1):

- 7 personnes le 18 aout 2021
- 11 personnes le 30 aout 20212021
- 16 personnes le 07 septembre 2021
- 1 contribution le 08 septembre 2021
- 2 contributions le 09 septembre 2021
- 16 personnes le 16 septembre 2021
- 1 contribution le 17 septembre 2021
- 2 contributions le 20 septembre 2021
- 1 contribution le 23 septembre 2021
- 18 personnes le 24 septembre 2021

Neuf (9) personnes ont déposé leur contribution par courrier enregistré par la mairie dont deux différents sous le n°35.

5-2 - Enquête dématérialisée :

A partir du site internet du prestataire de service désigné par la ville de Valbonne :



Le Commissaire enquêteur a extrait de son espace personnel les éléments statistiques de l'enquête dématérialisée parvenus avant la clôture de l'enquête publique conjointe, vendredi 24 septembre 2021 à 17h00 :

Résultats statistiques de l'enquête publique conjointe dématérialisée sur le lien dédié au projet de révision du PLU de Valbonne recueillies sur le site internet ci-dessus, sous le lien (https://www.registre-dematerialise fr/2565/), pendant la durée de l'enquête :

- 167 observations ont été déposées sur le site de l'enquête dématérialisée, dont une erreur de lien relevée ci-tlessous,
- 5 310 visiteurs pour la consultation du dossier du projet de révision du PLU de Valbonne,
- 2 629 téléchargements des pièces du dossier du projet de révision du PLU de Valbonne,

Pour mémoire, une (1) personne a déposé par erreur une observation sur le lien du registre dématérialise des zonages d'assainissement de Valbonne [https://www.registre-dematerialise.fr/2566/).

5-3 – Demande de prorogation du délai de l'enquête publique par le commissaire enquêteur :

Par courriel en date du 8 octobre 2021, le commissaire enquêteur a sollicité le Tribunal Administratif de Nice pour la prorogation du délai du dépôt des rapports et conclusions motivées relatifs à l'enquête publique conjointe du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

Par courriel en date du 15 octobre 2021, la commune de Valbonne informe le commissaire enquêteur de la prorogation du délai accordé par le Tribunal Administratif de Nice à la date du 15 novembre 2021, soit trois semaines au-delà du délai prescrit.

5-4 - Participation du public - Classification par thèmes et sous-thèmes spécifiques au projet de révision du PLU :

Les 244 observations et annexes du public enregistré au cours de l'enquête publique du projet de révision générale du PLU de la commune de Valbonne ont été reportées dans un tableau de synthèse résultant de l'examen et de l'analyse des observations en annexes n°1 des registres papier et dématérialisé, classifiées par thèmes et sous-thèmes du tableau récapitulatif en annexe n°2 du PV de synthèse du Commissaire enquêteur.

Le Procès-verbal de synthèse ainsi que les annexes mentionnées ci-dessus ont fait l'objet d'un envoi au service urbanisme de Valbonne en date du 28 octobre 2021, par lien numérisé d'1,3 Go.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

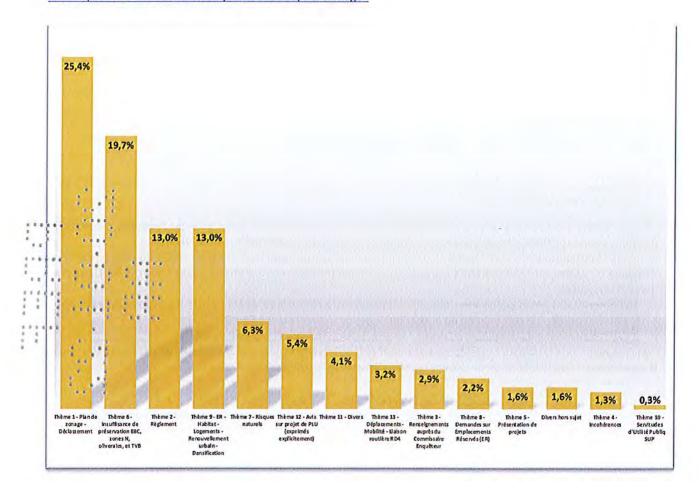
VI – Observations du public enregistrées au cours de l'enquête

La participation importante du public s'est traduite par un total de 244 observations enregistrées et validées pendant toute la durée de l'enquête publique :

- 167 observations sur le registre dématérialisé dédié à l'enquête
- 68 observations sur deux registres
- 9 observations reçues par courrier par le service de l'urbanisme en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Constat de 50 observations en doublon entre les registres papiers et le registre dématérialisé, à l'issue de l'analyse des contributions du public.

6-1 - Répartition des observations par thèmes et pourcentage :



Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

6-2-Classification des observations par thèmes

L'analyse des 315 occurrences (hors doublons) contenues dans chaque observation du public durant l'enquête fait ressortir les thèmes suivants par nombre décroissant :

Thème 1 - Plan de zonage - Déclassement	25,4%	80
Thème 6 -Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors écologiques (TVB)	19,7%	62
Thème 2 - Règlement	13,0%	41
Thème 9 - ER - Habitat - Logements - Renouvellement urbain - Densification	13,0%	41
Thème 7 - Risques naturels	6,3%	20
Thème 12 - Avis sur projet de PLU (exprimés explicitement)	5,4%	17
Thème 11 - Divers	4,1%	13
Thème 13 - Déplacements - Mobilité - Liaison routière RD4	3,2%	10
Thème 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur	2,9%	9
Thème 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER)	2,2%	7
Thème 5 - Présentation de projets	1,6%	. 5
Divers hors sujet	1,6%	5
Thème 4 - Incohérences	1,3%	4
Thème 10 - Servitudes d'Utilité Publique SUP	0,3%	1
Nombre total d'occurrences (doublons exclus)		315
Nombre d'Observations sur Registre Papier - ORP	68	
Nombre d'Observations Reçues par Courrier - ORC	9	
Nombre d'Observations sur le Registre Dématérialisé -ORD	167	
Nombre total d'observations	244	
Nombre total de doublons	: 50'	

VII – Conclusions du commissaire enquêteur

7-1 - Concernant les avis des personnes publiques associées (PPA)

Les observations des PPA sont en majeure partie favorables au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne.

Les avis favorables sont parfois assortis de réserves et corrections à intégrer dans le projet de PLU définitif préaiablement à son approbation par le Conseil municipal.

En revanche, les avis défavorables de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes doivent être pris en compte à l'issue d'une réflexion commune souhaitée avec la commune de Valbonne, notamment sur l'impact des dispositions relatives aux constructions dans les zones A-agricoles et N-naturelles du projet de PLU.

L'avis défavorable de la commune de Mougins doit faire l'objet d'une attention particulière par la commune de Valbonne, sur l'impact du flux de circulation routière, généré par l'implantation de l'opération Opensky dans le secteur des Clausonnes en limite du réseau viaire de la commune de Mougins.

La position de M. le Maire dans son courrier en date du 29 octobre 2021, assure qu'il analyse avec ses équipes chacune des observations afin d'apporter la réponse adéquate au regard de l'ambition territoriale de la commune et des exigences des partenaires consultés.

7-2 – Concernant les demandes de déclassement du plan de zonage du projet de révision du PLU et les droits à construire Le projet de révision générale du PLU de Valbonne prend en compte les directives et volontés actuelles de réduire au maximum les droits à l'urbanisation, notamment dans les zones A et N où la préservation des paysages, de la biodiversité le maintien voire la reconstitution des corridors écologiques est renforcée par la récente loi Climat et Résilience (Loi n°2021-1104 du 22 août 2021).

Le projet de PLU prend en compte la compatibilité avec les documents supérieurs dans les éléments de justification du rapport.

Les services de l'État (DDTM 06) rappellent dans leur avis favorable à l'attention de M. le Maire de la commune de Valbonne, que « le projet de révision du PLU affiche un parti d'aménagement environnemental fort, destiné à prendre en compte les grands enjeux de votre territoire ».

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Les demandes de déclassement des zones A agricoles et N naturelles en zones urbaines U correspondent dans leur ensemble à des demandes d'ouvertures de droits à construire.

Toutes les demandes d'ouverture à l'urbanisation de la commune de Valbonne ont été examinées par les membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers en date du 16 mars 2021 en présence de M. le Maire.

Ces ouvertures à l'urbanisation ont été arbitrées et rendues dans l'avis transmis le 31 mars 2021 par la CDPENAF afin que la commune de Valbonne, M. le Maire et ses équipes, après analyse, apporte toutes les réponses.

M. le Maire dans son courrier en date du 29 octobre 2021, précise qu'il ne répondra pas favorablement aux demandes d'ouvertures à l'urbanisation compte tenu de l'avis reçu par la CDPENAF et de l'arrêté du Préfet n°2021-540 du 17 mai 2021. Toute nouvelle demande d'ouverture à l'urbanisation nécessiterait un nouveau passage en CDPENAF, un nouvel arrêté préfectoral et un nouvel arrêt du PLU.

7-3 - Concernant les demandes de modifications de classement de zone A à N et réciproquement

Concernant ce thème la CDPENAF dans son avis, fait part à M. le Maire de la commune de Valbonne, de la volonté de la Commission de faire évoluer le règlement des zones A et N sur les deux points considérés comme essentiels :

- 1- Autoriser les constructions directement liées à l'exploitation en zone N, cette disposition ayant pour principal objectif de ne pas pénaliser les activités d'élevage ;
- 2- Autoriser sous certaines conditions les bâtiments de commercialisation de la production en zone A, afin de faciliter la mise en place de circuits courts.

Cet avis renforce la confirmation de l'identité paysagère et environnementale de la commune de Valbonne, laquelle dans son projet de révision du PLU prend en compte les exigences règlementaires des autorités administratives dans l'objectif de limiter la surconsommation d'espaces, dans la conciliation permanente de la maitrise de son développement économique, de sa dynamique, toute en préservant ses espaces naturels et la biodiversité.

La CDPENAF et la Chambre de l'Agriculture demandent à la commune de Valbonne la prise en compte de spécificités et adaptations des dispositions du règlement du projet de PLU sur les zones A et N, dont notamment le maintien d'une végétation arborée des éléments de paysage sur ces zones et les constructions liées à l'activité d'une exploitation agricole, à la commercialisation de la production sont à autoriser sous certaines conditions.

M. le Maire dans son courrier en date du 29 octobre 2021, étudiera avec une attention particulière les changements de zonage N er A et de A en N, qui ont pu être formulées.

7-4 – Concernant les Espaces boisés Classés (EBC) et Éléments de paysage et oliveraies à protéger

Le public a été nombreux à manifester son opposition sur la réduction importante des EBC du projet de révision du PLU au regard du PLU en vigueur et sur les raisons qui justifient des emprises d'éléments de paysage et oliveraies à protéger.

Ce point a eté examiné par les Personnes Publiques Associées (PPA) consultées qui ont remis un avis spécifique.

Le territoire de la commune de Valbonne présente une importante couverture forestière.

A cet effet, les règles du bon usage du classement en Espace Boisé Classé (EBC) sont rappelées dans la circulaire préfectorale en date du 16 octobre 2017, notamment à l'attention Mesdames et Messieurs les Maires des communes des Alpes-Maritimes.

Les exemples d'enjeux (non exhaustifs) nécessitant ce type de classement en EBC, ont été définis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en séance du 03 octobre 2017. Les emprises EBC doivent être utilisées judicieusement pour préserver des corridors écologiques, des arbres ou bois ayant un intérêt particulier de mise en valeur du paysage, de protection d'une zone à risque...

En revanche les observations formulées par la société RTE pour les lignes électriques aériennes haute et très haute tension, le Conseil départemental pour ses projets routiers en emplacements réservés, La CASA sur le secteur dénommé « Templon », doivent être prises en compte de façon spécifique sur les indications graphiques du plan de zonage ainsi que les dispositions du règlement du projet de révision du PLU.

M. le Maire dans son courrier en date du 29 octobre 2021, précise : Si dans le projet PLU arrêté et soumis à enquête les espaces Boisés Classées sont réduits suite à une directive préfectorale, ceux maintenus répondent aux exigences de préservation des espaces naturels ayant un rôle de réservoir de la biodiversité, d'espace de respiration, de protection des crêtes, des paysages qui participent à la qualité du cadre de vie.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

J'entends les inquiétudes nées de la levée de la prescription de s EBC un peu trop poussée. Aussi, j'ai demandé à mes services de remettre des EBC en zone naturelle afin de sanctuariser au maximum les grands espaces boisés existants.

Parallèlement, la suppression d'Éléments de Paysages et oliveraies à protéger ne seront plus étendues sauf éventuelle exception. En effet le projet de PLU porte une approche environnementale forte.

Des modifications seront apportées ponctuellement au plan de zonage afin de corriger des erreurs matérielles ou suivre les avis des Personnes Publiques Associées

7-5 – Concernant les demandes d'adaptions des dispositions règlementaires du projet de PLU

Diverses requêtes de modification des dispositions du règlement du projet de révision du PLU ont été exprimées par le public au cours de l'enquête :

- Sur l'emprise au sol,
- Les marges augmentées en limites séparatives,
- La limite à 15m en limite de zone N,
- La hauteur des constructions
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et les règles particulières de stationnement de constructions d'habitation

Les propriétaires de parcelles d'une faible contenance et/ou d'une largeur réduite ont exprimé un sentiment de forte injustice de traitement liée aux nouvelles dispositions du règlement du projet de PLU en implantation et volumétrie des constructions. Une réflexion sur l'adaptation de dispositions spécifiques au règlement du projet de PLU, à l'appui d'observations de bon sens et cohérentes (continuités entre bâti existant et extensions, marges importantes sur une parcelle étroite, prise en compte d'un bonus d'emprise pour le respect des règles de transition énergétique et de construction passives...)

M. le Maire dans son courrier en date du 29 octobre 2021 précise : Concernant les observations reçues sur les dispositions règlementaires et tout particulièrement sur celles portant sur le coefficient d'emprise au sol et les prospects, des adaptations et précisions sont en cours. En effet, ce projet de PLU entend maîtriser et contenir l'urbanisation du territoire.

7-6 - Concernant la présentation de projets de développement économique

Qu'il s'agisse de projets de réhabilitation ou de programmes immobiliers neufs, les contributeurs sollicitent la commune de Valbonne, pour traduire dans le zonage et les règles à venir, la prise en compte des adaptations souhaitées en réponse à leurs requêtes et propositions d'études de faisabilités annexées à leurs dires.

Cf. éléments de réponse de M. le Maire ci-après §. 7.-9;

7-7 - Concernant les Risques naturels

La DDTM 06- Services de l'État acte dans son avis, la prise en compte par la commune de Valbonne de l'atlas des zones inondables (AZI) conformément aux observations formulées par les services.

La prise en compte de ces dispositions relatives au risque inondation pour les communes situées en aval des cours d'eau sur le territoire de Valbonne.

Dans le cadre des demandes d'ouverture de droits à construire, des propriétaires fonciers ont réalisé des travaux de sécurité et de défense relatifs aux dispositions du règlement du PPRIF.

Ils souhaitent être entendus et demandent la prise en compte des travaux réalisés dans le cadre d'un déclassement de leur zone à intégrer lors de la prochaine révision du PPRIF à intervenir sur la commune de Valbonne Cf. éléments de réponse de M. le Maire ci- après §. 7.-9 ;

7-8 – Concernant les emplacements réservés

De nombreuses contributions ont été enregistrées sur le point dont notamment l'emplacement réservé VCA10, mentionné sur le document 5a du projet de révision du PLU de Valbonne.

Un riverain demande la régularisation du chemin public qui scinde sa propriété privée en deux parties, l'emplacement réservé institué au projet de révision du PLU de Valbonne ne résout en rien sa demande réitérée à l'occasion de cette enquête publique, objet de sa réclamation

Dans son avis, le Conseil Départemental demande la prise en compte des ses observations afin de permettre la réalisation de projets départementaux liés à l'amélioration de la technopole de Sophia Antipolis.

Tribunal administratif de Nice - Dossier nº E21000021/06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Les riverains du lotissement Darbousson, s'opposent au maintien de l'emplacement réservé pour des motifs et justifications légitimes, en plus d'un risque d'inondation sur certaines parcelles du lotissement et de l'accroissement des nuisances consécutives à sa réalisation

Cf. éléments de réponse de M. le Maire ci- après §. 7.-9;

7-9 - Concernant l'Habitat - le Logement - le Renouvellement urbain - La Densification

Des contributeurs rappellent que la programmation de logements doit être associée parallèlement aux études prospectives de définition des infrastructures, des réseaux, des équipements publics notamment scolaires et petite enfance, commerces et services, mobilités douces, et paysages indispensables à une urbanisation de qualité.

La commune de Valbonne ne compte pas parmi les communes carencées sur le département des Alpes-Maritimes en production de logement social dans le cadre du respect de la loi SRU et des objectifs fixés par le PLH de la CASA.

Un point d'équilibre doit être recherché pour densifier les zones déjà urbanisées au bénéfice de la préservation des espaces naturels, des paysages et de la biodiversité.

M. le Maire dans son courrier en date du 29 octobre 2021 précise : Certains points demandent une réflexion plus poussée et une mise en perspective des requêtes au regard de la cohérence globale du projet et des avis des Personnes Publiques associées.

Je pense notamment aux observations portant, sur les emplacements réservés, certains projets immobiliers, le besoin en logements, la prise en compte des risques naturels

Valbonne n'est pas une commune carencée grâce à une volonté politique affirmée depuis longtemps. Je vais poursuivre dans ce sens et c'est pourquoi nous avons inscrit des servitudes et périmètre de mixité sociale

Vence le 12 novembre 2021

Jean Claude LENAL Commissaire enquêteur

Architecte DPLG

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06
Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne
Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Aussi, en tant que Commissaire enquêteur, j'émets :

UN AVIS FAVORABLE

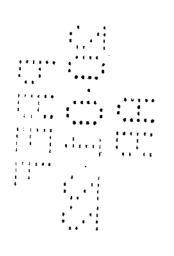
AU PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (2ème arrêt) DE LA COMMUNE DE VALBONNE — 06560

Toutefois cet avis ne doit pas laisser de côté les observations des Personnes Publiques Associées, les informations corrections et adaptations mineures que le public est en droit d'attendre.

Aussi, je recommande à la commune de Valbonne d'apporter les précisions et les ajustements demandés à l'appui des éléments détaillés du rapport et d'un ensemble de recommandations rappelées dans les neuf points constituant l'exposé des motifs de la présente conclusion de l'enquête publique conjointe.

Vence le 12 novembre 2021

Jean Claude LENAL Commissaire enquêteur Architecte DPLG



.

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (2ème arrêt) et des zonages d'assainissement de la commune de VALBONNE



RAPPORT

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (2ème arrêt) de la commune de VALBONNE

Le rapport et conclusions motivées relatifs aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne font l'objet de documents séparés en référence aux registres (papier et dématérialisé) distincts

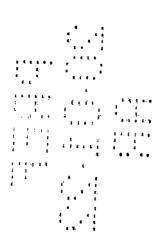
Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 inclus (38 jours)

Destinataires:

- Monsieur le Maire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis,
- Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Table des matières

l - Préambule	3
II – Objet de l'enquête	7
III – Processus administratif préalable à l'ouverture de l'enquête publique conjointe	9
IV – Déroulement de l'enquête publique	21
V – Participation du public et bilan de l'enquête – Prorogation du délai de dépôt du rapport et conclusion de l'enquête publique conjointe	23
VI – Classification des observations du public enregistrées au cours de l'enquête	29



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Enquête publique CONJOINTE du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

I - Préambule

Identité de la commune de Valbonne Sophia Antipolis :

La commune de Valbonne Sophia Antipolis (06560) dans le département des Alpes-Maritimes s'étend sur une superficie de 2 008 hectares, entre les dix communes limitrophes de Châteauneuf-Grasse, Opio, Roquefort-les Pins, Villeneuve-Loubet, Biot, Antibes, Vallauris, Mougins, Mouans-Sartoux et Grasse.

La commune de Valbonne est membre de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) depuis janvier 2002, 50% de la technopole Sophia Antipolis est situé sur la commune et se situe en terme démographique à la quatrième place des communes de la CASA.

Contexte socio-économique de la commune de Valbonne Sophia Antipolis : :

De 1968 à 1982, la population de Valbonne suit une courbe croissante relativement régulière, puis de 1982 à 1990 une augmentation de 5 600 habitants en huit ans (11,7%/an), en 2017 la population communale s'élève à 13 325 habitants (dernier recensement INSEE) avec un accroissement de population de 1,1%/an depuis 2012. La population communale est relativement jeune (83% de la population à moins de 60 ans).

Malgré un foncier de plus en plus rare et couteux et des prix élevés sur le marché de l'immobilier, de plus en plus de personnes s'installent sur le territoire de Valbonne Sophia Antipolis attirées par l'offre d'emplois en constante augmentation sur la commune.

En 2017, sur les 4 668 ménages fiscaux de Valbonne Sophia Antipolis, 65% d'entre-eux sont imposables, ce taux résulte notamment de la présence de la Technopole de Sophia Antipolis sur le territoire communal et de la forte représentation des cadres et professions intellectuelles, mieux rémunérées.

La commune de Valbonne présente un nombre important de logements pour actifs, ainsi en 2017 la structure des ménages composés d'une seule personne représente 38,2%, contre 60,6% de ménages avec famille (couple avec ou sans enfants ou famille monoparentale), la taille moyenne des ménages est stable depuis 2012 (2,3 personnes en 2017). Pour les ménages d'une personne un tiers correspond aux personnes jeunes ce qui induit d'importants besoins de logements de petites et moyennes tailles.

Dans le dernier recensement de 2017, la commune de Valbonne compte une majorité de résidences principales avec 5 612 unités, soit 88,2% du parc total contre 10 % de résidences secondaires et 6,8% de logements vacants. A titre d'exemple sur la commune d'Antibes-Juan-les-Pins les résidences principales ne représentent que 64,9% du parc de logements

Le Programme Local de l'Habitat 2020 – 2025 de la CASA dans sa situation au 01/01/2017 du parc locatif social (p.510-source SRU 2017) fait état sur la commune de Valbonne d'un nombre de logements locatifs sociaux de 1 546, représentant 27% du parc de résidences principales. La commune de Valbonne (non carencée) répond aux obligations de 20% de logements sociaux édictés par la loi SRU (12/2000) et de 25% par la loi Duflot sur le logement social (12/2012).

La commune a la particularité de faire coexister un type de tourisme de visite et de séjour avec l'attrait du village de Valbonne et ses différents monuments historiques, les parcs de la Valmasque et de la Brague, avec un tourisme d'affaires et de congrès lié à la présence de la technopole Sophia Antipolis.

Le territoire de Valbonne se caractérise par un parti d'aménagement fortement lié aux déplacements automobiles, lesquels représentent 74,6% des déplacements quotidiens, contre 10% pour la marche à pied quotidienne mode de déplacement pratiqué par les plus jeunes, les plus âgés et les personnes peu ou pas actives.

En 2017, 85,7% des ménages de Valbonne disposent d'au moins une voiture.

Le parti d'aménagement du parc de Sophia Antipolis a été dès son origine clairement défavorable à la marche à pied, malgré des efforts en faveur de modes alternatifs à la voiture ces dernières années.

Tribunal administratif de Nice - Dassier n° E21000021 /06

Projet de révision générole du Plan Locol d'Urbanisme de lo commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Contexte socio-économique de la commune de Valbonne Sophia Antipolis ; :

La technopole de Sophia Antipolis représente un enjeu majeur de mobilité sur la commune de Valbonne. Sa concentration d'emplois implique des mouvements pendulaires importants qui se font quasi exclusivement par l'utilisation de l'automobile, des congestions aux heures de pointes et de stationnement. L'étude accessibilité menée conjointement par la CASA et le département des Alpes-Maritimes tente de répondre à ces enjeux à travers des propositions d'actions dont notamment la mise en service de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) et de transports en commun en site propre.

La commune de Valbonne est desservie par huit routes départementales (RD 3, RD 4R, D 35, RD 98, RD 103, RD 198, RD 204, RD 504) de liaisons avec les communes limitrophes. Plusieurs de ces voies doivent faire l'objet d'aménagement notamment pour supprimer quelques points noirs de circulation.

La longueur des voies communales est de 30 km et de 18 km pour les chemins ruraux. La desserte globale des différents quartiers est bonne, grâce au réseau viaire existant.

L'offre de stationnement est suffisante, la commune de Valbonne dispose de nombreux parkings publics (au total 529 places hors pré de la Vignasse) en dehors des grands évènements. Plusieurs parkings sont répartis dans les quartiers d'habitat de Sophia Antipolis (Garbejaire et Haut-Sartoux au total 943 places).

Le nombre de déplacements en transport en commun est particulièrement faible et représente sur la commune de Valbonne environ 5% des déplacements quotidiens.

Les transports collectifs sur la commune de Valbonne relèvent de la compétence de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis – CASA. Neuf lignes régulières « Envibus » desservent les principaux équipements, entreprises et quartiers de la commune, complétées d'un transport à la demande « Icilà », de vingt-deux lignes scolaires et six lignes régulières d'un réseau interurbain « Lignes d'Azur ».

Pour faire face à l'évolution des besoins en déplacements, depuis 2017 la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis réalise actuellement un « Bus à Haut Niveau de Service – BHNS » dénommé Bus-Tram, à Antibes les travaux sont en cours de finalisation chemin de Saint-Claude.

Le projet do création d'une deuxième ligne ferroviaire est en cours de réflexion pour répondre notamment aux déplacements quotidiens et rapprocher les agglomérations d'Aix-Marseille, Toulon, Nice et connecter la région PACA aux autres régions. Sur l'implantation des deux nouvelles voies et deux nouvelles gares étudiées par le SNCF Réseau, le 17 mai 2017, le Préfet a informé la commune de Valbonne de la décision ministérielle de l'implantation d'une gare dans le secteur des Clausonnes.

Les autres avec un relief accidenté entraînent la vulnérabilité des cyclables, peu nombreux et déconnectés les uns des autres avec un relief accidenté entraînent la vulnérabilité des cyclistes. Pour le covoiturage trois applications sont actives sur le territoire, en outre la CASA et le département sont partenaires dans le cadre d'un appel à projet pour le promouvoir de façon dynamique sur le territoire.

La commune de Valbonne dispose sur son territoire des principaux équipements et services publics proposés à sa population, dans :

- Les secteurs administratifs (mairie et annexe, police municipale, poste, village historique...),
- La santé et l'action sociale sur le secteur de Garbejaire (mission locale, foyer de jeunes travailleurs, centre médical privé, l'EHPAD dans le guartier de Villebruc),
- La culture dans le village de Valbonne (bibliothèque, conservatoire, musée, salle de cinéma, artothèque),
- L'enseignement avec 4 écoles maternelles (21 classes 533 élèves), 4 écoles élémentaires (51 classes 1 213 élèves), 3 établissement secondaires collèges et lycée (106 classes – 3 978 élèves), 8 établissements d'enseignement supérieur (UNSA, ESINSA, ESSI, IUT, UFR),
- Les sports et loisirs, plateaux, terrains de proximité, salles de danse, skate-park, dojos, murs et salles d'escalade, complexe sportifs et stades, salles polyvalentes et équipements aquatiques Nautipolis, répartis en grand nombre sur la commune de Valbonne,
- Le commerce et les activités de service, plus de 200 commerces sont recensés sur la commune avec une prépondérance d'hôtels, restaurants et cafés pour plus du tiers, répartis sur le Valbonne village (120) Sophia Antipolis (65) et autres quartiers pour le reste. Les activités commerciales de proximité subissent la concurrence des grandes surfaces commerciales en périphérie de Valbonne (les terriers et Saint-Philippe)

L'offre en services et en équipements sur le territoire de la commune de Valbonne est diversifiée et bien répartie.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générole du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Contexte environnemental, paysager et urbain de la commune de Valbonne Sophia Antipolis :

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur approuvé en 2015 est un outil du territoire visant à identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre-eux. Il constitue la trame verte et bleue nationale dont l'objectif principal est de favoriser le déplacement des espèces sur le long terme.

Sur la commune de Valbonne il est important d'identifier d'éventuels corridors écologiques, du fait de la présence de nombreuses zones naturelles, tels les parcs départementaux et la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique - (ZNIEFF), forêts de la Brague, de Sartoux et de la Valmasque et de la présence de cours d'eau telles la Brague et la Bouillide.

Le territoire de Valbonne s'inscrit dans le secteur géographique de la zone littorale, caractérisé par une forte urbanisation aux dépens des espaces d'activité agricole lié à une forte pression foncière.

La commune de Valbonne est incluse dans l'unité paysagère du « Plateau de Valbonne » couverte d'un vaste massif forestier de pins, de chênes blancs et verts et constitue un vaste espace de nature. Légèrement incliné vers l'Est, le plateau est entaillé par deux cours d'eau principaux, la Brague et le Loup, encaissés en gorges ou en combes dans les roches dures. Les perceptions paysagères diffèrent totalement selon l'endroit où se situe un observateur sur le territoire communal de Valbonne.

Le Nord et l'Ouest de la commune sont dominés par les paysages de bâtis diffus, résultant de l'urbanisation de ces dernières décennies, par opposition à une vaste partie centrale de la commune dominée par des paysages naturels.

L'Est de la commune est dominé par la technopole de Sophia Antipolis et les quartiers du Haut-Sartoux et de Garbejaire, paysage de bâti récent dominé par des constructions à l'architecture moderne.

Le quartier des Clausonnes au Sud est dominé par un paysage anthropique et industriel : les zones d'activités induisent une perception paysagère de qualité médiocre.

Le paysage de la commune de Valbonne s'inscrit dans un paysage majoritairement collinaire autorisant de bonnes perceptions vers les Préalpes. Lorsque les aménagements autorisent des échappées visuelles lointaines, celles ci sont tournées vers l'intérieur des terres et non vers le littoral, lequel n'est pas visible.

Les boisements recouvrent une bonne partie du paysage, mais sont menacés de fragmentation par l'habitat diffus et récent. Cette matrice forestière est structurée par de petits cours d'eau encaissés dans des vallons.

Plusieurs entités orbaines constituent l'occupation actuelle de la commune de Valbonne sur le plan paysager, urbain et environnemental :

- Le village historique, avec son architecture en damier caractéristique, est l'élément patrimonial, historique et touristique majeur de la commune de Valbonne. Cette entité urbaine constitue la centralité de la commune par la concentration de logements qui y sont implantés, mais également les commerces et services.
- Le quartier des Macarons, Île Verte, apparaît comme un centre de vie secondaire de la commune de Valbonne. Il bénéficie de nombreux équipements structurants nécessaires aux nombreuses poches d'habitat individuel pavillonnaire existantes. Une nouvelle polarité, à usage de services et d'équipements se développe le long de la RD4, dans le secteur des Bourrelles.
- La technopole de Sophia Antipolis avec ses quartiers d'habitat, Garbejaire et haut-Sartoux et l'ensemble des entreprises. Fondée en 1969, Sophia Antipolis est la plus importante technopole de France et d'Europe. Elle regroupe 1 500 entreprises principalement dans le domaine des technologies de l'information et de la communication ou de la recherche scientifique. Hormis les zones d'activités, Sophia Antipolis comporte également des zones résidentielles édifiées au début des années 80, des zones commerciales, des équipements publics et des services. La technopole s'étend sur plusieurs communes Antibes, Biot, Mougins, Valbonne et Vallauris, soit environ 2 400 hectares.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

- Les Clausonnes, secteur situé à l'extrémité sud de la commune constitue une entrée de Sophia Antipolis. Cette zone est un ancien hameau qui s'est peu à peu retrouvé encerclé entre la zone d'activités, le cours d'eau de la Valmasque, l'autoroute et les masses boisées en diminution importante pour la mise en œuvre de la ZAC des Clausonnes.
- Les secteurs d'habitat diffus constituent le reste des zones pavillonnaires sur le territoire communal de Valbonne.
 Exclusivement à vocation d'habitat, quelques terrains restent non bâtis ou sont occupés par d'anciennes oliveraies. Une majorité de maisons individuelles sur des terrains de grande superficie arborés ou paysagés constituent la typologie bâtie. Quelques constructions d'habitat collectif apparaissent isolées au milieu de ces zones pavillonnaires.

La commune de Valbonne dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 12 décembre 2006. Depuis cette date ce document toujours en vigueur, a fait l'objet de nombreuses modifications, mises à jour et révisions simplifiées afin de l'adapter aux besoins et projets de la commune.

La commune de Valbonne a délibéré le 3 décembre 2015 pour prescrire la révision du PLU en vigueur depuis 2006 et sa transformation, en prenant en compte l'ensemble des dispositions législatives et règlementaires applicables, notamment dans le domaine de l'environnement (lois Grenelle 1 et 2) et de l'urbanisme (loi ALUR).

La commune souhaite faire évoluer le contenu de son PLU et poursuivre les objectifs ci-après :

- Intégrer les dispositifs du Grenelle 1 et 2 de l'environnement et de la loi ALUR,
- Respecter l'équilibre 2/3 des espaces non minéralisés, 1/3 d'urbanisation,
- Renforcer la préservation de l'environnement et prendre en compte la notion de développement durable,
- Limiter le déplacement tout voiture par d'autres modes de transport, solutions de mobilité, par la mise en place du Transport Collectif en Site Propre (TCSP),
- Maîtriser l'ouverture des zones d'urbanisation future suivant les besoins générés par le développement des zones d'activités,
- Poursuivre le développement des activités économiques,

Étapes de la révision du Plan local d'Urbanisme depuis sa prescription le 3 décembre 2015 :

2018 - 2017 : Diagnostic, état initial de l'environnement, prospective de manière concertée,

2018 – 2019 : Élaboration du Plan d'aménagement et de Développement Durable (PADD), traductions règlementaires, 25 juillet 2019 : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme,

Depuis, la phase de consultation des Personnes publiques Associées (PPA) – État, CASA, Communes limitrophes, Chambres consulaires et autres partenaires, le 1^{er} confinement et les élections municipales des 15 mars et 28 juin 2020, ont marqué une bause dans le projet de révision générale du PLU.

La nouvelle équipe municipale a travaillé à l'adoption du projet afin d'intégrer au mieux les remarques des Partenaires Publics Associés, mais également pour introduire leurs grands engagements de mandat et ainsi adapter un nouveau projet de PLU :

- Protéger sans compromis les espaces boisés (Bourrelles, Fugueiret...),
- Sauvegarder et rétablir les corridors écologiques,
- Réduire l'étalement urbain et la bétonisation,
- Réduire l'artificialisation et la perte des sols arables,
- Réduire le projet des Clausonnes,
- Protéger le patrimoine agricole et mettre en œuvre un projet agricole 8io.

Le 10 février 2021 : Arrêt du nouveau projet de Plan Local d'Urbanisme révisé.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

II - Objet de l'enquête

2-1 - Objectifs du PLU de Valbonne

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui construit un projet d'aménagement à l'échelle de la commune de Valbonne Sophia Antipolis. Un décret entré en vigueur le 1er janvier 2016, modernise le PLU. Son objectif : passer d'un urbanisme règlementaire à un urbanisme de projet.

Le Plan Local d'Urbanisme favorise l'émergence d'un projet de territoire partagé. Il prend en compte les politiques nationales et territoriales d'aménagement et les spécificités d'un territoire. Il détermine les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable, en particulier par une gestion économe de l'espace, et la réponse aux besoins de développement local.

Les lois Grenelle 1 et 2 et la loi ALUR ont 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 Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une révision générale.

L'objectif est d'élaborer un projet de développement durable partagé, dans le respect des grands principe fondamentaux que sont l'équilibre entre l'aménagement et protection des espaces naturels (trame verte et bleue), la mixité sociale et fonctionnelle et le respect de l'environnement.

Les grandes orientations de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne sont définies ciaprès dans le résumé non technique transmis le 28 mai 2021 au Tribunal Administratif de Nice :

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 la maîtrise de son dynamisme et la 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 de son territoire en espaces végétalisés, constitue un fil directeur. Pour cela le PLU prévoit de limiter la surconsommation d'espaces notamment en :

- Préservant et valorisant les espaces végétalisés,
- Favorisant le développement de la biodiversité et protégeant les éléments de la trame verte, trame bleue,
- Valorisant le patrimoine paysager et architectural,
- Améliorant la gestion des risques naturels.

2- Favoriser la création d'emplois sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole :

Il y a plus de 50 ans naissait sur la commune la 1ère 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 la commune. Une telle dependance mutuelle exige pour la commune de Valbonne 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 font état d'un lourd déficit en logement et de nombreuses lois en ce domaine sont intervenues ces dernières années. Dans ce contexte, la commune de Valbonne 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 :

Poursuivre l'effort en matière de logement social et d'accession sociale,

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

- 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 :

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'action 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 règlementaire obligatoire):

Elle a pour but de présenter les besoins communaux et la consommation de l'espace à l'horizon du PLU (2030).

Au regard des évolutions sociodémographiques maîtrisées, la commune de Valbonne accueillerait environ 110 habitants supplémentaires par an, portant ainsi la population à près de 15 000 habitants à l'horizon de l'année 2030. Dès lors, les études préconisent la réalisation d'environ 80 logements en résidence principales par an.

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

- De reclasser en zone naturelle notamment 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 de Valbonne sur des zones actuellement classées en zone naturelle ou agricole en limite du tissu urbain déjà existant,
- 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.

En conclusion, les grands objectifs de ce PLU visent à :

- > Protéger sans compromis les espaces boisés,
- Sauvegarder et protéger les corridors écologiques,
 Réduire l'étalement urbain et la bétonisation, limite Réduire l'étalement urbain et la bétonisation, limiter les risques,
- > Réduire l'artificialisation et la perte des sols arables,
- Protéger le patrimoine agricole et mettre en œuvre un projet agricole bio.

2-2 + Rapgel des documents supra-communaux et du cadre juridique du projet de révision générale du PLU de Valbonne .

Les crientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Valbonne ont été définis par la prise en compte :

- Des documents supra-communaux :
 - Directive Territoriale d'Aménagement du Territoire (DTA),
 - > Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Provence Alpes Côte d'Azur (SRADDET - PACA),
- Des enjeux et objectifs du diagnostic territorial et environnemental,
- Des hypothèses de croissances retenues,
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain,
- De la capacité des équipements existants et les projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

Les articles L. 131-4 et L. 131-5 du Code de l'Urbanisme posent une obligation de compatibilité et de prise en compte du PLU de Valbonne avec les documents, plans ou schémas issus du code de l'urbanisme.

A cet effet, le PLU de Valbonne doit être compatible avec les éléments suivants :

Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Provence Alpes Côte d'Azur (SRADDET - PACA),

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée,
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (RGI) du bassin Rhône Méditerranée,
- Le Plan de Déplacements Urbain (PDU) de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA),
- Le programme local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA),

Il doit également prendre en compte les éléments suivants :

- Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET),
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

<u>Nota</u>: Par délibération en date du 11 juillet 2011, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a prescrit la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Or, les ordonnances n°2020-744 et n°2020-745 en date du 17 juin 2020 ont modifié le périmètre, le contenu et la structure du SCOT en confortant son rôle comme document intégrateur des politiques d'aménagement durable du territoire.

Ces principaux documents forment le cadre général dans lequel le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valbonne s'inscrit.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fixe des règles très opérationnelles pour encadrer l'aménagement. Il est ainsi le plan de référence pour l'octroi ou le refus des autorisations d'urbanisme.

Il traduit aussi l'ensemble des orientations politiques des acteurs locaux en matière d'aménagement.

III - Processus administratif préalable à l'ouverture de l'enquête publique conjointe

3-1 - Décisions du Conseil Municipal de Valbonne relatives au projet de révision du PLU

La présente enquête publique conjointe se rapporte au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

- Délibération du Conseil Municipal n°8524 en date du 3 décembre 2015 prescrivant la révision générale du Plan local d'Urbanisme,
- Délibération n° 9071 portant sur le débat du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) lors du Conseil Municipal du 4 octobre 2018,
- Délibération du Conseil Municipal n°9187 en date du 4 avril 2019 prescrivant la mise à jour du schema directeur d'alimentation en eau potable sur le territoire communal de Valbonne, dans le cadre de la révision du PLU,
- Délibération du Conseil Municipal n°9188 en date du 4 avril 2019 prescrivant la mise à jour du schéma directeur d'assainissement sur le territoire communal de Valbonne, dans le cadre de la révision du PLU,
- Délibération du Conseil Municipal n°2021-166 en date du 10 février 2021 abrogeant la délibération n°9252 du Conseil Municipal du 25 juillet 2019, arrêtant le projet de PLU de la commune de Valbonne,
- Délibération du Conseil Municipal n°2021-167 en date du 10 février 2021 arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne, bilan de la concertation (communication via le site internet et affichage public) et consultation des personnes publiques associées (PPA), pour avis dans le délai minimum de trois mois,

3-2 – Bilan de la concertation sur la période d'élaboration du projet de révision générale PLU de Valbonne (2015 – 2021)

Les modalités du bilan de la concertation du public sont rappelées dans le document « Pièces administratives » intégré au dossier de l'enquête publique conjointe (p. 21 à 26 cotation du CE). Il y fait mention d'un rappel de la prescription de la révision générale du PLU, des objectifs et des modalités de la concertation.

La procédure engagée a permis au Conseil municipal d'arrêter un projet de PLU le 25 juillet 2019 (1er arrêt). Celui-ci a fait l'objet de modifications à la suite de la consultation des PPA et au changement de majorité à l'issue des élections municipales (mars et juin 2020).

Un nouveau bilan présente les mesures de concertation intégrant la reprise de l'arrêt.

Une lettre d'information du Maire de la commune de Valbonne, M. Joseph CESARO, en date du 15 décembre 2020, acte les adaptations préalables à la procédure de ce nouvel arrêt :

- Réunion publique du 22 décembre 2020,

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Réunion publique du 5 janvier 2021,

Ces réunions publiques ont été mises en ligne sur le site internet de la commune de Valbonne.

- Nouvelle réunion des Personnes Publiques Associées (PPA) du 18 janvier 2021, dans le cadre de la reprise de l'arrêt du PLU,
- Consultation des documents au service urbanisme de la commune de Valbonne.

Le porteur du projet de révision générale du PLU de Valbonne mentionne en conclusion que le public s'est estimé suffisamment informé quant au projet.

La concertation se poursuivra jusqu'à la fin de la procédure et donc l'approbation du PLU à après la phase cruciale de l'enquête publique.

3-3 – Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de révision (2^{ème} arrêt) du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Seconde consultation par la commune de Valbonne des Personnes Publiques Associées en référence aux adaptations et modifications apportées par le Conseil municipal mis en place à l'issue des élections intervenues en juin 2020.

Cette demande d'avis des PPA est conforme au code de l'urbanisme, lesquelles disposent d'un délai de trois mois pour répondre préalablement à la prescription de l'enquête publique par le Maire de la commune de Valbonne.

Retour des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'Autorité Environnementale (MRAe), de mars à mai 2021.

<u>Nota :</u> L'avis de l'Autorité Environnementale (MRAe) relatif aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne est traité dans le rapport séparé et conclusions motivées, y afférent.

3-3-1 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Provence-Alpes-Côte d'Azur

La Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de la région PACA a été saisie par la commune de Valbonne pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces du dossier ayant été reçu le 03/03/2021. Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL a consulté par courriel du 04/03/2021, l'Agence Régionale de -Santé PACA, qui a rendu une contribution en date du 22/03/2021.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, la MRAe PACA a rendu son avis par délibération du Conseil général de l'environnement et du développement durable le 03 juin. 2021 (document coté p.96 à 116).

La MRAe a rendu un 2^{ème} avis émis le 03/06/2021, et mentionne en objet que le projet de révision PLU a pour objectif d'accueillir 1 899 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. A cette fin, le document prévoit la réalisation de 1 435 logements supplémentaires.

A la suite du renouvellement du Conseil municipal, le précédent projet de révision générale (1^{er} arrêt du PLU Délibération du CM le 25 juillet 2019) pour lequel la MRAe avait émis un premier avis en date du 21 janvier 2020 a fait l'objet d'adaptations et de modifications.

La MRAe souligne une amélioration de la prise en compte par la commune de Valbonne :

- Des enjeux environnementaux liés à la diminution de la surface du programme des logements des Bourelles et à l'abaissement du coefficient d'emprise dans les zones résidentielles,
- La préservation de la biodiversité et des continuités écologiques,
- La préservation de la qualité de l'air et la réduction des gaz à effet de serre,
- La bonne adéquation entre la ressource en eau, ainsi que les modalités d'assainissement, la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels.

En revanche la MRAe constate que la commune de Valbonne n'a pas apporté de réponse à certaines lacunes relevées sur l'avis précédent (n° 2465 du 21 janvier 2020) en référence au projet de révision du PLU arrêté le 25 juillet 2019.

La MRAe dans sa note de synthèse attire notamment l'attention de la commune de Valbonne sur les points suivants :

- Le rapport de compatibilité ou de prise en compte entre le PLU révisé et les documents de rang supérieur (SRADDET, SDAGE, PGRI) n'est pas justifié et se réduit à la présentation d'objectifs ou d'orientations,
- Absence d'analyse des incidences que le PLU révisé, par cumul avec les autres projets existants, peut avoir sur l'environnement,

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision générole du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

- L'analyse de la consommation d'espace est lacunaire, absence dans le PADD d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le choix des hypothèses démographiques et la délimitation de l'enveloppe urbaine de référence ne sont pas étayés.
- Le dossier ne permet pas de comparer la surface de foncier effectivement disponible en densification et la surface nécessaire pour répondre aux besoins du projet communal (non évaluée). L'extension de l'enveloppe urbaine sur 13,4 ha, telle que constatée par la MRAe n'est pas justifiée.
- Les incidences de l'urbanisation des secteurs de projets (Pré de Bâti site d'Air France et les Clausonnes) sur le milieu naturel, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ne sont pas quantifiés ni qualifiés.
- Le dossier n'analyse pas, pour l'état actuel et futur, les volumes de trafic routier et les conditions de circulation sur les principales voies du territoire communal, ni les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre,
- la MRAe recommande de prévoir des mesures de réduction des prélèvements d'eau dans le Loup, en particulier durant les mois d'étiage et d'analyser les incidences sur l'emplacement réservé n°5, sur le risque inondation...(E5 document 5a-p.8/9 CE Extension Hôtel de ville + espaces publics + jardins familiaux).

Vu le Commissaire enquêteur :

Les recommandations de lo MRAe contenues dans lo note de synthèse de son 2ème avis rendu le 03 juin 2021, puis détaillées dans leur rapport de seize pages, sont nombreuses et font état de compléments d'analyse et justifications à apporter, d'incohérences, erreurs et imperfections à corriger dans le rapport de présentation du dassier de l'enquête consultoble por le public.

En outre, la MRAe invite lo commune de Valbonne à corriger les incohérences (estimation des besoins de lagement à l'horizon du PLU 2030), erreurs et imperfectians figurant dans le rapport de consultation. Ces erreurs matérielles soulevées lors du précédent avis de la MRAe (n° 2465 du 21 janvier 2020), demeurent dans le ropport de présentation soumis à l'enquête publique, à la page 9/21 de la note de synthèse tronsmise par la MRAe.

Il conviendra pour le porteur du projet de révision du Plan Locol d'Urbanisme de la cammune de Valbanne de lever l'ensemble des imperfections et de campléter le rapport de présentation tome 1 et 2, des éléments d'analyse complémentaires justifique les recommandations détaillées dans le 2ème avis de la MRAe, dont natamment sur les points :

- 1.3 Quolité de l'évaluation envirannementale,
- 1.4 Compatibilité avec les documents supérieurs ci-dessous et cahérence avec le PADD :
 - Schémo Régianol d'Aménogement de Développement Durable et d'Égalité des Territaires Provence Alples Côte d'Azur (SRADDET – PACA),
 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhâne Méditerranée,
 - Plan de Gestion des Risques Inandations (RGI) du bossin Rhône Méditerranée,
- 1.5 Incidences cumulées des secteurs USOc4 (Pré de bâti) et USOcS (site Air France), UJea, UJeb, UJec (Les Clausonnes),
- 2.2.1 Habitats naturels, flare, faune,
- 2.2.2 Cantinuités écologiques,
- 2.2.3 –Évaluation des incidences Natura 2000 (étayer l'absence de lien avec les quatre sites Naturo 2000 situés à praximité), p.104 du rapport de présentation T1 dacument 1 du projet de révision du PLU de la commune de Valbonne.
- 2.3 Déplacements (compléter le diagnostic relatif ou trofic routier, aux transports collectifs, oux mades actifs...),
- 2.4 Qualité de l'air (réalisation d'un inventaire des émissions sur le territoire communal..., évolution de la qualité de l'air...),
- 2.5 Émissions de goz à effet de serre,
- 2.6 Eau potoble et assainissement (...mesures pour éviter l'aggravation des risques environnementaux et sanitaires dans les zanes urbaines inaptes à l'infiltration des eaux traitées...réserve de capacité de chaque station d'épuration en adéquation ovec l'évolution démographique prévisionnelle de l'agglomération dont elle troite les effluents.)
- 2.7 Risques naturels (anolyse des incidences de l'emplocement réservé E5 situé pour portie en zone inandable et distinguer les zones de lit mineur, mayen et majeur sur le plan de zonoge).

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

3-3-2 - Avis de la société RTE - Réseau de transport d'Électricité

Dans un courrier avec annexes à l'adresse de la DDTM 06 en date du 25 mars 2021, dont copie à la mairie de Valbonne, la société RTE rend son avis sur le projet arrêté de PLU de Valbonne Sophia Antipolis, transmis le 25 février 2021.

Réseau de Transport Électricité, est le gestionnaire du réseau d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Sur le territoire de Valbonne couvert par le document d'urbanisme sont implantés les ouvrages de transport d'électricité suivants :

- Ligne aérienne 225 kV Cagnes Mougins
- Ligne aérienne 63 kV Mougins Valbonne (hors tension, dépose second semestre 2021)
- Ligne aérosouterraine 63 kV Mougins Valbonne
- Liaison souterraine 63 kV Groulles Valbonne

Au regard de ces éléments et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte dans la planification d'urbanisme de la dimension énergétique, RTE attire l'attention sur les observations ci-dessous :

- 1/ Report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4) :
 - Après étude du plan de servitudes, constat que les ouvrages électriques cités ci-dessus ne sont pas bien représentés.
 - Demande de modifier à la liste existante le nom des lignes manquantes conformément à l'avis initial en date du 8 février 2021, dans le cadre de la réponse à avis lors du porter à connaissance.

2/ Le règlement :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »... faire préciser au chapitre des dispositions générales (2.1) ou dans chaque zone impactée, dans les dispositions particulières (2.2) pour les utilisations du sols soumises à des conditions particulières, les règles de hauteur des constructions (ouvrages de haute ou très haute tension), les règles de prospect et d'implantation, les règles d'exhaussement et d'affouillement de sol.

3/ Incompatibilité avec les espaces boisés classés :

- Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Les servitudes 14 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en Espace Boisé Classé (EBC).
- Dans le cadre d'une ligne existante, un tel classement serait illégal. RTE demande le report du tracé des ouvrages concernés et que soient retranchées des Espaces Boisés Classés les bandes indiquées au document et de procéder au declassement des EBC sous les lignes ci-dessus.

4/ Champs électromagnétiques et interdiction ou restriction de construction aux abords des ouvrages électriques :

En matière de règlementation relative à l'exposition aux champs électromagnétiques, l'arrêté du 17 mai 2001 transpose en droit français la recommandation européenne 1999/519/CE du 12 juillet 1999 et limite l'exposition des tiers à un champ magnétique de 100 microtesla (μ T). Le seuil de 100 microtesla (μ T) est rappelé dans le décret n°2011-1697 du 1^{er} décembre 2011, dont les articles 26 à 29 concernent le dispositif de surveillance et de contrôle des ondes électromagnétiques, ainsi que son arrêté d'application du 23 avril 2012.

- RTE constate que le présent projet de PLU soumis à enquête publique fixe un principe restreignant ou interdisant la
 construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation et/ou d'établissements recevant du public à proximité
 des ouvrages électriques existants. Ces dispositions constituent une interprétation extensive des recommandations
 figurant dans l'instruction relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité. Cette instruction
 est circonscrite aux établissements dits sensibles et ne s'applique pas aux bâtiments à usage d'habitation ni aux
 établissements recevant du public.
- RTE demande que ces mentions soient retirées.
- RTE demande que la mention sur les champs électromagnétiques à l'article 2 du PLU soit retirée.
- RTE rappelle que l'ANSES, dans son rapport de 2019 ne recommande pas d'instaurer des servitudes spécifiques liées aux champs électromagnétiques à très basse fréquence. RTE demande que ces mentions soient retirées

Vu le Commissaire enquêteur :

RTE dans son courrier en date du 25 mars 2021 attire l'attention du porteur du projet de la révision générale du PLU de la commune de Valbonne sur les observations à prendre en compte dans le projet final de révision du PLU, préalablement à sa présentation devant le Conseil Municipal de Valbonne.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

En effet, les quelques modifications et adaptations aux servitudes d'utilité publiques 14, règlement document 3, le classement EBC et documents graphiques du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Valbonne, doivent être prises en compte.

Concernant la limitation de l'exposition des tiers aux champs électromagnétiques pour les réseaux électriques de courant alternatifs, la valeur de 100 microtesla (100 μ T) dans les conditions de fonctionnement du réseau en régime de service permanent est bien indiquée à l'article 12 bis de l'arrêté du 17 mai 2001 en vigueur.

Par ailleurs, l'arrêté du 23 avril 2012 portant application de l'article 26 du décret n° 2011-1697 du 1er décembre 2011 relatif aux ouvrages des réseaux publics d'électricité et des autres réseaux d'électricité et au dispositif de surveillance et de contrôle des ondes électromagnétiques, fait référence à cette valeur dans son article 3 et dans son article 1^{er} pour la méthodologie du plan de contrôle et de surveillance établis par le gestionnaire du réseau d'électricité en application de l'article 26 du décret n°2011-1697 du 1^{er} décembre 2011, rappelé par RTE dans son courrier.

<u>3-3-3 — Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers - CDPENAF</u>
L'avis de la CDPENAF sur le projet de révision générale du PLU de Valbonne a été sollicité le 03 mars 2021. Le dossier a été examiné lors de la séance du 16 mars en présence de Monsieur le Maire de la commune de Valbonne.

Dans un courrier en date du 31 mars 2021, la CDPENAF rend compte de ses avis favorables sous strictes réserves et défavorables.

Les avis défavorables de la CDPENAF se rapportent :

- Aux demandes 3, au titre des articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme relatifs aux ouvertures à l'urbanisation
- Aux bâtiments d'habitation existants pouvant faire l'objet d'extension ou annexes en zone naturelles, agricoles ou forestières, au titre de l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

Il est rappelé par la CDPENAF sur ce dernier point, que l'avis défavorable est motivé par la volonté de la commission de faire évoluer le règlement des zones A et N sur les deux points considérés comme essentiels :

- Autoriser les constructions directement liées à l'exploitation en zone N, cette disposition ayant pour principal objectif de ne pas pénaliser les activités d'élevage ;
- Autoriser sous certaines conditions les bâtiments de commercialisation de la production en zone A, afin de faciliter la mise en place de circuits courts.

Vu le Commissaire enquêteur :

Le document 1 — Rapport de présentation — Tome 2 - § 2 — Principes d'aménagement et dispositions règlementaires — 2,3 · Les zones agricoles (p.154 et suivantes) trace les différents secteurs de la zone A n°1 à 19 et secteur Aenr n°17. L'avis défavorable pour la demande 3, correspondant à la zone A du secteur du Bruguet (p.156 du RP2) reste à préciser au regard de la mention « Une infime partie des zones agricoles du PLU antérieur a été reclassée en zone urbaine et constitue une ouverture à l'urbanisation : 10 691,50 m2 ».

En revanche, les dispositions de limitation à 200 m2 de la surface de plancher pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes sont bien retranscrites dans les dispositions applicables de la zone A du règlement du projet de révision du PLU, aux articles A1 et A2.

A noter que certains propriétaires de parcelles où est implantée une oliveraie, ont fait observer sur le registre d'enquête publique que leur domaine n'avait aucune vocation ni activité agricole, justifiant ainsi une demande d'ouverture partielle à l'urbanisation de leur propriété.

L'avis de la CDPENAF en date du 31 mars 2021 a bien été joint au dossier d'enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021.

3-3-4 - Avis de la Commune de Biot

L'avis de la commune de BIOT sur le projet de révision générale du PLU de Valbonne a été sollicité le 19 février 2021. Par courrier en date du 2 avril 2021, M. le Maire de la commune de Biot indique après analyse que le projet de révision du PLU de la commune de Valbonne n'appelle aucune observation particulière et exprime un avis favorable.

3-3-5 - Avis de la commune de Mougins

L'avis de la commune de Mougins sur le projet de révision générale du PLU de Valbonne a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal de Mougins en date du 1^{er} avril 2021, transmise par courrier à M. le Maire de Valbonne en date du 13 avril 2021.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

L'avis défavorable de la commune de Mougins exprimé dans l'article unique de la délibération du conseil municipal est motivé en raison des dispositions règlementaires permettant l'implantation du projet Open Sky et des incertitudes voire inquiétudes de la commune de Mougins en termes d'accès routiers, de préservation de l'environnement et de soutien du commerce de proximité.

Commentaires du Commissaire enquêteur :

La délibération du conseil municipal de Mougins en séance du 1^{er} avril 2021 fait état dans l'exposé des considérants de précisions et d'éléments de réflexion à prendre en compte :

- Le nouveau projet de PLU arrêté (2ème) a modifié la surface la répartition de la surface de plancher globale maximale autorisée dans le secteur des Clausonnes destiné à accueillir le complexe « Open Sky »,
- En zone UJea, la surface de plancher de 100 000 m2 reste identique mais elle est repartie différemment entre les commerces les bureaux, services publics, équipements collectifs, hôtellerie et logements étudiants,
- En zones UJeb et UJec, la surface de plancher est maintenue à 50 000 m2, sans changement pour les bureaux et services à 25 000 m2 et 24 300 m2 pour les activités industrielles, artisanales et d'équipements collectifs et 700 m2 pour les commerces. Mais la surface de plancher totale de ces deux secteurs pouvant être occupées par des logements est ramenée à 15% au lieu de 75% initialement prévus.
 - A noter que les surfaces de plancher indiquées dans la répartition ci-dessus ne laisse aucune surface de plancher résiduelle aux logements.
- La constructibilité déterminée par le projet de révision du PLU de Valbonne ainsi que le flux de circulation généré auront inévitablement des conséquences sur le réseau viaire de la commune de Mougins.
- Les éléments inscrits dans le projet de PLU arrêté (2ème) ne permettent pas de connaître les caractéristiques de la future voie en emplacement réservé n° VD16, au profit du département en termes de capacité d'absorption de ce flux supplémentaire sur le réseau viaire de Mougins,
- Des éléments à préciser sur les modalités de mise en place d'un bus à haut niveau de service entre Mougins et le parc de Sophia Antipolis par l'intermédiaire de l'emplacement réservé n° VD 2, au profit du département dans le secteur du giratoire de Bouillides. La commune de Mougins souhaite sur ce point travailler en partenariat avec la commune de Valbonne et la CASA.
- Des précisions sont demandées par la commune de Mougins sur le projet de réaménagement et d'extension de la voirie en renforcement des liaisons vers Mougins et le « diffuseur des Bréguières », aucune localisation n'est mentionnée.

I.e projet Open Sky est inclus dans le dossier complexe de la ZAC des Clausonnes.

Le mensuel d'information générales de la Ville de Valbonne n°429 – juillet 2021 « Édito du Maire », a été remis au Commissaire enquêteur le 06 juillet 2021 par M. Joseph CESARO, Maire de Valbonne à l'issue de la réunion de présentation du dossier d'enquête publique du projet de révision du PLU de Valbonne.

Cet éditorial de 4 pages, reprend l'historique de la ZAC des Clausonnes après une année de reprise du dossier par la nouvelle équipe municipale élue.

La solution d'une reprise négociée d'adaptation du projet Open Sky en concertation avec le promoteur a été conduite par la nouvelle équipe municipale, en raison d'une contrainte financière très forte de demande d'indemnisation du promoteur.

En effet, le promoteur pétitionnaire, a bénéficié d'une autorisation de démolition de divers locaux commerciaux et construction d'un ensemble commercial, d'un hôtel et de bureaux pour une surface de plancher créée de 96 101 m2. L'arrêté du Maire du permis de construire et permis de démolir n° PC 006 152 15 T0044 en date du 4 novembre 2016, est reproduit dans le mensuel d'information n°429 mentionné ci-dessus.

Pour mémoire, le Scot'Ouest des Alpes-Maritimes n° 2021-06 a été approuvé en séance du Syndicat mixte en date du 20 mai 2021.

3-3-6 - Avis de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis - CASA

Par délibération du 19 avril 2021, la CASA a remis ses observations au projet de révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Valbonne.

Le PLU révisé fait de l'environnement et du cadre de vie une priorité et se place dans une logique de diminution de la consommation de l'espace, en priorisant le recentrage de l'urbanisation dans des espaces urbanisés et en reclassant en zones naturelles les espaces de nature comme le secteur des Cistes, du Fugueiret, des Bourelles et une partie du site d'Air France.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

La commune inscrit son développement dans le respect du principe fondateur sophipolitain : maintien de 2/3 d'espaces végétalisés sur l'ensemble du territoire Valbonnais à l'horizon 2030. Les espaces naturels, les zones agricoles et les prescriptions environnementales (éléments de paysage et espaces boisés classés) représentent au total 74% du territoire communal. L'enveloppe urbaine du PLU a été réduite de 60 hectares dont 32,6 sur Sophia, par rapport au PLU de 2006. L'ensemble de ces points positifs méritent d'être soulignés.

Néanmoins le projet de PLU révisé fait naître plusieurs observations sur certains de ces secteurs, qui nécessitent des modifications au document...

Vu le Commentaires du Commissaire enquêteur :

Le Bureau Communautaire de la CASA émet en date du 19 avril 2021, <u>un avis favorable</u> au projet de révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Valbonne arrêté le 10 février 2021 sous réserve de prise en compte des observations formulées dans le corps de la délibération sous les thèmes suivants :

- En ce qui concerne l'aménagement de l'espace (12 points),
- En matière d'équilibre de l'habitat (5 points),
- Dans le domaine des activités économiques (un point sur les zones N avec un potentiel agricole),
- Sur les thèmes des mobilités (5 points relatifs aux ER et un spécifique à une discontinuité pour modes actifs),
- Dans le domaine de l'environnement, du paysage et de l'énergie (13 points),
- Dans le domaine de la GEMAPI et de la gestion des eaux pluviales (3 points),

3-3-7 – Avis des services de l'État – Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes (DDTM 06) La Direction départementale des territoires et de la mer - Service Aménagement Urbanisme et Paysage – Pôle aménagement et planification, a transmis par courrier en date du 04 mai 2021, à Monsieur le Maire de la commune de Valbonne son avis relatif au projet de révision du PLU de Valbonne en 2ème arrêt selon la délibération du conseil municipal

du 10 février 2021, reçue en Préfecture le 17 février 2021.

Les services de l'État mentionnent que le projet du PLU (2ème arrêt) s'inscrit dans le prolongement de celui arrêté en 2019 qui avait conduit à un avis favorable et présente une grande qualité tant sur la préservation des espaces que sur la production de logements notamment sociaux. Il présente en outre une amélioration significative de prise en compte du risque inondation de nature à préserver votre territoire face à ce risque, et à limiter l'impact sur les territoires situés en l'aval.

Ce projet affiche un parti d'aménagement environnemental fort, destiné à prendre en compte les grands enjeux de votre territoire...A ce titre le secteur des Bourelles situé dans un corridor écologique majeur a été justement reclassé en grande partie en zone naturelle.

Vu le Commentaires du Commissaire enquêteur :

En revanche, la DDTM 06 - Service Aménagement Urbanisme et Paysage annexe au courrier du Préjet en date du 04 mai 2021, un rapport détaillé de 17 pages regroupant les attentes des services de l'État assorties à <u>l'avis favorable</u> émis en conclusion du courrier du 04 mai 2021 visé par le représentant du Préfet.

Des recommandations avec une attention particulière sont mentionnés dans le rapport détaillé notamment :

- Sur le fait que la part du potentiel en logements sociaux est géographiquement déséquilibré;
- Concernant le quartier des Clausonnes au sein de la Technopole, la répartition des deux secteurs pose la question de la possibilité de prévoir 15% de logements dans la mesure où la surface maximale est déjà atteinte pour la répartition prévue;
- Préserver la continuité écologique sur l'extension de la zone UHa;
- Concernant les EBC, si dans certains secteurs cette suppression apparaît cohérente, son maintien dans d'autres secteurs sensibles doit être assuré avant l'approbation du PLU. La circulaire préfectorale du 16 octobre 2017 constitue le cadre du bon usage.
- A prendre en compte la compatibilité entre les EBC et la servitude 14, observation de la société RTE;
- Le reclassement de zones A en zones N notamment pour les secteurs 11 et 12 présentés en réunion CDPENAF;
- Intégrer dans le projet de PLU l'aspect des voies cyclables à traiter par des principes généraux qui guideront la réflexion et la réalisation;

Les observations ci-dessus ne constituent pas une synthèse du rapport détaillé des services de l'État mais une inscription pour mémoire de certains points importants à prendre en compte dans le Projet de PLU approuvé.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

3-3-8 - Avis de la commune de Châteauneuf

Dans le cadre de la consultation des PPA relative au 2^{ème} arrêt du projet de révision du PLU en date du 10 février 2021, la commune de Valbonne a saisi par courrier en date du 19 février 2021, la commune de Châteauneuf, laquelle a accusé réception le 22 février 2021.

L'avis de la commune de Châteauneuf sur le projet de révision générale du PLU de Valbonne a fait l'objet d'un retour de courrier visé par M. le Maire de Châteauneuf en date du 13 avril 2021, à l'attention de M. le Maire de Valbonne.

La commune de Châteauneuf n'a pas d'observation à faire sur cette révision.

Vu le Commentaires du Commissaire enquêteur

3-3-9 - Avis de la commune d'Antibes Juan-les-Pins

Dans le cadre de la consultation des PPA relative au 2^{ème} arrêt du projet de révision du PLU en date du 10 février 2021, la commune d'Antibes Juan-les-Pins représentée par l'adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme et aux Paysages, salue tout particulièrement le maintien du principe fondateur de l'organisation du territoire de Valbonne Sophia Antipolis, 2/3 d'espaces verts pour 1/3 d'espaces aménageables.

Aussi, par la présente la commune d'Antibes Juan-les-Pins émet un avis favorable au projet de révision du PLU arrêté.

Vu le Commentaires du Commissaire enquêteur

3-3-10 - Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Côte d'Azur (CCI)

Dans le cadre de la consultation des PPA relative au 2^{ème} arrêt du projet de révision du PLU en date du 10 février 2021, la CCI Nice Côte d'Azur dans un courrier en date du 12 mai 2021 note plusieurs évolutions à la suite des diverses remarques et suggestions.

La CCI Nice Côte d'Azur constate que la surface de la zone Ulb est toujours fortement réduite par rapport au PLU en vigueur. En référence à ses observations (Mai 2021) en annexe (2 pages), la Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Côte d'Azur émet un avis réservé sur le projet de révision du PLU de Valbonne dans son 2ème arrêt en date du 10 février 2021.

Vu le Commissaire enquêteur :

Les observations de la CCI concernent :

- Les modalités d'application difficiles, d'un coefficient de biotope à 65% avec une emprise au sol de 40% dans les dispositions du règlement USOJ-3;
- Une pondération d'au moins 0,1 à l'instar des murs végétalisés pour les immeubles d'activités plutôt que la pondération égale à zéro ;
- Aucune justification sur le rapport de présentation ne justifie la réduction de 4,8 ha à 3 ha de l'emprise UIb terrain propriété du la parfumerie Argeville, entreprise d'environ 200 emplois. Cette baisse des droits à bâtir en termes d'emprise au sol impacterait fortement le potentiel de développement de cette entreprise. Pour cette raison l'avis de la CCI Nice Côte d'Azur est réservé;
- Concernant le secteur des Clausonnes en zone UJeb et UJec pour l'évolution des dispositions sur la diminution des logements envisagés ;
- Le projet d'aménagement de ce périmètre est suivi avec grande attention et notre souhait est d'être associé aux réflexions sur ce projet commercial d'envergure notamment sur la complémentarité et les interactions avec le tissu commercial dans le contexte économique actuel;
- Côncerhant les EBC en zone USOJd1, il semblerait judicieux de n'instaurer les EBC que sur les pourtours de la parcelle (zones tampons) et permettre l'implantation d'une construction sur la partie centrale;
- Erreurs matérielles à corriger sur les dispositions des zones Ula, USOJd, USOJf et USOJa.

3-3-11 -Avis des services de l'État - DDTM 06 (dérogation d'ouverture à l'urbanisation)

Par courrier en date du 19 février 2021 la commune de Valbonne a sollicité la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes afin d'obtenir une dérogation concernant les ouvertures à l'urbanisation envisagées dans le cadre de la procédure de révision du PLU (2^{ème} arrêt du 10 février 2021) en application des articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme.

Vu le Commissaire enquêteur :

 Dans le cadre la mise en œuvre de la procédure de dérogation au principe d'urbanisation limitée, la CDPENAF s'est prononcée sur l'ensemble des demandes présentées dans sa séance du 16 mars 2021, avis communiqué par courrier du 31 mars 2021.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

- Le Bureau Communautaire de la CASA s'est prononcé favorablement lors de sa séance du 19 avril 2021. La décision prise par le Préfet des Alpes-Maritimes, conformément aux dispositions de l'article L 142-5 du code de l'urbanisme résultant des demandes de dérogation est établie par l'arrêté n°2021-540 en date du 17 mai 2021 (document de 5 pages compris les annexes).
- L'ensemble des demandes de dérogation pour permettre l'ouverture à l'urbanisation des 7 secteurs proposés par la commune de Valbonne dans le cadre de la révision du PLU (2ème arrêt du 10 février 2021), 6 secteurs ont été accordés, dont le secteur 6 de l'Hôtel de Ville, accordée uniquement sur les terrains situés en dehors de l'atlas des zones inondables.
- L'arrêté mentionne les avis favorables de le CDPENAF le 16 mars 2021, de même que l'avis favorable du Bureau
 Communautaire de la CASA par délibération n° BC.2021.044 du 19 avril 2021.

3-3-12 -Avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes

Par courrier reçu en date du 22 février 2021 par la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, la commune de Valbonne a sollicité un avis, dans le cadre du projet de révision du PLU (2ème arrêt) et de la consultation des PPA. Dans un courrier en date du 21 mai 2021 la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes transmet à la ville de Valbonne après étude, ses observations.

La Chambre d'Agriculture accueille positivement la volonté de valoriser l'activité agricole et d'identifier le maintien et le développement des espaces agricoles, ainsi que la préservation de la qualité des coteaux agricoles comme les deux principaux enjeux à retenir en matière agricole. L'accompagnement des projets de marchés locaux, de la vente directe ou encore d'associations pour le maintien d'une agriculture paysanne (AMAP) constituent également des éléments pertinents pour le maintien et le développement des activités agricoles.

La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes se réjouit également au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame verte et bleue communale : biodiversité et paysages », du lien établi entre la préservation des espaces agricoles et la relance d'une dynamique agricole en lien avec la commercialisation en circuit court. Nous vous suggérons toutefois de remplacer la notion de « production » en circuit court par celle de « commercialisation » en circuit court.

L'identification d'oliveraies à réhabiliter est intéressante pour la conservation et le développement des espaçes agricoles : Poursuite de la politique volontariste en faveur de l'agro-pastoralisme en vue d'assurer l'entretien de la forêt et de la prévention des incendies ;

Concernant le règlement, accueil positif en zone agricole et certaines zones urbaines de constructions et installations liées à l'exploitation agricole ;

Toutefois la Chambre d'Agriculture désapprouve certains éléments et compte tenu des informations dont elle dispose, émet un avis défavorable sur le projet de révision du PLU (2^{ème} arrêt) de la commune de Valbonne.

Vu le Commissaire enquêteur :

- La Chambre d'agriculture souhaiterait que le classement de la zone naturelle du Peyniblou (vue satellitaire jointe) reste en zone agricole, dans la mesure où le potentiel agricole de cet espace est avéré. Classement en zone Agricole et éléments de paysages et oliveraies à protéger sur le plan de zonage du projet de révision du PLU '2ème arrêt de la commune de Valbonne;
- Dans les dispositions générales du règlement, la protection des oliviers en présence ou non d'une protection paysagère s'avère trop restrictive pour que les agriculteurs puissent mener à bien leur activité, par nature dynamique. (Implantation des constructions et aménagements afin de maximiser le maintien des arbres préexistants...tous les oliviers présents sur la parcelle devront être conservés, en minimisant le nombre de sujets transplantés) ... Des dispositions spécifiques pour les exploitations agricoles exclusivement sont préconisées par la Chambre d'agriculture;
- Dans les éléments de préservation de paysage, la règle qui impose le maintien de la végétation arborée paraît extrêmement délicate pour mener à bien certains projets agricoles...Il serait ainsi nécessaire de prévoir une exception pour les besoins de l'activité agricole exercée à titre professionnelle
- La préservation d'éléments de paysage engendre plusieurs interdictions au sein des zones naturelles et agricoles pour les constructions nouvelles qui nuiraient à la préservation de ces espaces et à l'imperméabilisation des sols.
 Certaines constructions restent indispensables pour permettre toute exploitation agricole (serres, bergeries, bâtiment de stockage...).

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Si ces dispositions ont vocation à préserver la fonctionnalité des écosystèmes, elles mettent clairement en péril les activités agricoles porteuses d'une biodiversité spécifique.

Cette mise en protection concerne une partie très importante des zones naturelles et agricoles. La Chambre de l'Agriculture exprime la nécessité de mener en étroite collaboration avec la commune de Valbonne, en vue de concilier de façon minutieuse la préservation des continuités écologiques avec la préservation et le développement des activités agricoles;

 Concernant la préservation des restanques dans les dispositions communes aux zones agricoles et naturelles, il apparaît nécessaire au-delà de la limitation imposée de 1,5m à 2m, d'ajouter une disposition permettant la reconstruction à l'identique des murs existants et détériorés;

3-3-13 - Avis du Conseil départemental des Alpes-Maritimes

Par courrier reçu le 22 février 2021 par le Conseil départemental des Alpes-Maritimes, la commune de Valbonne a sollicité un avis, dans le cadre du projet de révision du PLU (2^{ème} arrêt) et de la consultation des PPA.

Dans un courrier en date du 20 mai 2021 la Conseil départemental des Alpes-Maritimes émet un avis favorable à ce projet, sous réserve de la prise en compte de leurs observations et de la cartographique en annexe n°2 jointe :

- Concernant les emplacements réservés (ER);
- Concernant le règlement et le zonage ;
- Concernant le rapport de présentation et les Opérations d'Aménagement et de Programmation dédiées à la mobilité.

Vu le Commissaire enquêteur :

Concernant les emplacements réservés (ER) :

- Au droit des emprises classées ER au profit de tous les projets routiers départementaux et sur tout leur linéaire, suppression des espaces boisés classés (EBC) et inscription des « éléments de paysage ou oliveraies à protéger » en dehors de ces ER, notamment les parcelles départementales acquises pour la réalisation des aménagements ER VD5 et VD9 (cf. cartographie en annexe 2);
- Réinscription de l'ER V10 au bénéfice du Département, lié au tracé du prolongement du bus-tram, suivant l'utilité confirmée conjointement avec la CASA;
- Suppression de l'ER VCA7 au bénéfice de la CASA, piste DFCI de la Canetane;
- Réinstription de l'ER V42 au bénéfice du Département, création d'une piste cyclable RD 98 route des Dolines ;
- Suppression de l'ER VC47, rénovation complète du chemin du Bruguet pour maintenir l'itinéraire en piste cyclable à l'intérieur du parc de la Brague, cheminement et rénovation validés par les services départementaux et la commune ;
- Inscription de l'ER VD30 au bénéfice de la commune, ce projet communal correspond à la réalisation d'itinéraires piétons et de dépose-minute pour les élèves du Centre International de Valbonne ;
- Suppression de l'ER VC67, qui figure toujours sur le plan de zonage…Le Département signale que les travaux sont réalisés ;
- Actualisation des intitulés de destination pour les ER VD3, VD9, VD18;
- Demande du Département d'être associé aux projets sur les ER situés sur ses parcelles, E22 zone d'extension de crues Bruguet et E26 réservoir d'eau potable Bruguet;
- ER communal destinés à la création de liaison pour la défense incendie, compatibilité à étudier avec les cheminements cyclistes / piétons

Concernant le règlement et le zonage :

- CAR Plan Bleu Les Pins ; modification de limite de zone N et EBC pour la route d'accès ;
- Collège Niki de St Phalle parcelle BW 306, demande de modification du Département des règles de stationnement de l'article U7 des dispositions communes pour passer actuellement de 1 place pour 8 personnes accueillies à 1 place pour 12 personnes accueillies;
- Le Département demande la suppression de l'EBC sur leur propriété dite « Templon », afin d'éviter la condamnation de tout projet futur en zone urbaine USOJd1;
- Le Département pour permettre la surélévation des bâtiments (tour de vigie, base force 06, collèges,...) propose une réécriture de l'art. 13, afin de ne pas limiter la hauteur des CINASPIC;
- Base force 06 « La Roberte », erreur graphique signalée sur le plan de zonage.

Concernant le rapport de présentation et les Opérations d'Aménagement et de Programmation dédiées à la mobilité :

Le Département demande l'actualisation et la rectification des erreurs matérielles listées en annexe 1.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

3-4 - Composition des dossiers de l'enquête publique conjointe

M. le Maire de la commune de Valbonne, par arrêté n°8234 en date du 16 juillet 2021, a prescrit l'organisation d'une enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

3-4-<u>1 – Sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Valbonne</u>

<u>Le dossier de l'enquête soumis au public</u> reprend dans sa nomenclature *(papier et dématérialisée)* les documents suivants, préalablement cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur :

- Une nomenclature des pièces du dossier (p.1/1),
- N°1 Rapport de présentation Tome 1 Diagnostic & État initial de l'environnement (p. 1 à 205),
- N°1 Rapport de présentation Tome 2 Incidences, Mesures & Justification des choix retenus (p. 1 à 310),
- N°2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (p. 1 à 25),
- N°3 Règlement du PLU de Valbonne (p. 1 à 154),
- N°4 Plan de zonage de la commune de Valbonne (format A3. 1 à 2),
- N°5a Liste des emplacements réservés (ER) (p. 1 à 9),
- N°5b Liste des emplacements réservés pour mixité sociale et des périmètres de mixité sociale (ERMS) (p. 1 à 3),
- N°6 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (p. 1 à 30),

Annexes du Plan Local d'Urbanisme :

- N°7 Servitudes d'Utilité Publique (SUP) 7a Liste des SUP 7b Plans des SUP 7c Risques naturels (p. 1 à 25),
- N°8 Secteurs d'isolement acoustique (p. 1 à 9),
- N°9 Obligation Légale de débroussaillement (OLD) (p. 1 à 14),
- N°10 Annexes sanitaires 10a Alimentation en eau potable (p. 1 à 44) 10b Assainissement (p. 1 à 141)
- 10c Pluvial (p. 1 à 81) 10d Déchets (p. 1 à 50),
- N°11 Périmètre de la protection ressource en eau (carte format A4. 1 à 2)
- N°12 Zone de présomption de prescription archéologique (p. 1 à 5),
- N°13 Bois et forêts soumis au régime forestier (p. 1 à 4),
- N°14 Droit de préemption urbain (p. 1 à 4),
- La Palette végétale (p. 1 à 71),
- Nota: N°15 Le règlement local de publicité n'a pas été intégré par le service urbanisme de la commune de Valhonne, au présent dossier d'enquête publique.

Pièces administratives :

- Les avis des Personnes Publiques associées (PPA) (p. 1 à 116),
- Les Pièces administratives (p. 1 à 26), Décision désignation du commissaire (p.1/1) Arrêté du naire prescrivant l'enquête publique (p. 1 à 3),
- Affichage et publicité Affiche jaune de l'enquête publique conjointe (format A2 p.1/1), Fiche de main courante avec photos en date du 29 juillet 2021 de la Police municipale attestant l'affichage règlementaire sur le territoire de la commune de Valbonne (p.1 à 8) Certificat d'affichage en mairie de Valbonne en date du 12 aout 2021 pp. 1/1) Publicité dans le journal Tribune bulletin Côte d'Azur (p. 1/1) Publicité dans le journal Nice-matin (p. 1/1).

<u>3-4-2 – Sur les zonages d'assainissement de Valbonne</u> (la nomenclature des documents est intégrée au rapport spécifique des zonages d'assainissement).

3-5 - Tribunal Administratif de Nice - Désignation et mission du commissaire enquêteur

Courrier de M. le Maire en date du 28 mai 2021 à Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, l'informant du nouvel arrêt du PLU de la commune de Valbonne prise en délibération du Conseil Municipal le 10 février 2021 et la sollicitant d'autre part pour la désignation d'un Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Nice aura en charge le suivi de l'enquête conjointe, du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et des zones d'assainissement.

Décision de la désignation par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice de M. Jean Claude LENAL, aux fonctions de Commissaire enquêteur, en date 10 juin 2021.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Notification à M. le Maire de la commune de Valbonne et à M. Jean-Claude LENAL, de l'enquête publique conjointe référencée par le Tribunal Administratif de Nice sous le n° E21000021 / 06.

En application de l'art. R 123-5 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur a signé le 22 juin 2021 une déclaration sur l'honneur à l'attention de Madame la Greffière en Chef du tribunal administratif de Nice.

En application de l'art. R 123-19 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre de l'enquête publique conjointe partie relative au projet de révision générale du PLU et d'autre part le registre relatif aux zonages d'assainissement de Valbonne, ainsi que l'ensemble des pièces annexées avec un rapport et ses conclusions motivées, pour chaque partie de l'enquête publique conjointe. Le Commissaire enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et ses conclusions motivées à Mme La Présidente du Tribunal Administratif dans les délais légalement définis par l'art. L 123-15 du code de l'Environnement, et d'un délai complémentaire de trois semaines pour le dépôt du rapport et conclusions, accordé par Mme la Présidente du Tribunal

3-6 - Procédure et organisation de l'enquête

Administratif de Nice en date du 15 octobre 2021.

3-6-1 - Prescription de l'enquête publique conjointe

Monsieur Joseph CESARO, Maire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis, par arrêté n°8234 en date du 16 juillet 2021, a prescrit l'organisation d'une enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme en 2ème arrêt et les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

L'arrêté de mise en enquête publique susmentionné s'inscrit dans la procédure administrative consécutive à :

- La délibération n°2021-167 du Conseil municipal en date du 10 février 2021 arrêtant pour la seconde fois le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valbonne ;
- La consultation et la réception des avis des Personnes Publiques Associées (PPA);
- La désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Nice.

L'arrêté du Maire n°8234 du 16 juillet 2021 prescrit dans ses articles, la procédure de mise en enquête publique suivante :

- 1- L'enquêre publique conjointe s'est déroulée du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021,
- 2. M. Jean-Claude LENAL désigné en qualité de commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Valhonne suivant les dates des permanences fixées, annoncées et affichées :
 - Mercredi 18 aout 2021,
 - Lundi 30 agut 2021,
 - Wardi 07 septembre 2021,
 - Jeudi 16 septembre 2021,
 - Vendredi 24 septembre 2021,

Réception du public en permanences sans rendez-vous de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

3- l'es dossiers relatifs à l'enquête publique conjointe on été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Valbonne en version et dématérialisée sur un site externe dédié à l'enquête.

Le public a pu prendre connaissance des dossiers d'enquête publique conjointe et consigner ses observations sur les registres d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 08h30 à 17h00.

Les observations pouvaient également être transmises par correspondance au commissaire enquêteur, adressées par voie postale en mairie ou par mail.

Les dossiers de l'enquête publique conjointe ont été dématérialisés ainsi que les registres sur le site externe « PRÉAMBULES » sous les liens d'accès rappelés sur les annonces, les affiches et le site internet de la ville de Valbonne :

- Pour le projet de révision générale du PLU : https://www.registre-dematerialise.fr/2565
- Pour les zonages d'assainissement : https://www.registre-dematerialise.fr/2566

L'ensemble des observations reçues par voie postale, courriel ou formulées sur le registre papier ou dématérialisées seront consultables dans le rapport d'enquête qui sera mis à la disposition du public pendant un an une fois l'enquête publique terminée.

Toute information sur le projet de plan local d'urbanisme ou sur les zonages d'assainissement peut être obtenue auprès de M. le Maire de Valbonne.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valhonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

3-6-2 - Publicité et affichage de l'enquête publique

La publicité a été réalisée conformément à l'article L123-10 du code de l'environnement dans les quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, puis dématérialisée sur le site du prestataire de la commune de Valbonne consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête publique conjointe.

Les copies des annonces légales ont été jointes au dossier de l'enquête publique :

- Insertion d'une annonce légale en 1er avis dans Tribune Bulletin Côte d'Azur en date du 30 juillet 2021,
- Insertion d'une annonce légale en 1^{er} avis dans Nice -Matin en date du 30 juillet 2021,
- Insertion d'une annonce légale en 2ème avis dans Tribune Bulletin Côte d'Azur n°1111 en date du 28 août 2021,
- Insertion d'une annonce légale en 2ème avis dans Nice -Matin en date du 25 août 2021,

L'avis d'enquête publique du projet de révision du PLU et zonages d'assainissement sur la commune de Valbonne a également été publié par voie d'affiche sur l'ensemble du territoire communal de Valbonne Sophia Antipolis.

L'affiche est conforme aux dispositions du § III de l'article R.123-11 et de l'arrêté du 24/04/2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage.

La répartition de l'affichage sur le territoire communal a fait l'objet d'une main courante n° 2020008197 du 29 juillet 2021 avec une annexe photographique de chaque panneau d'affichage des onze (11) localisations :

 École Île verte, Lycée Simone Veil, La Poste Village, Parking Vallis Bona, Parking Cuberte, 704 route d'Antibes, Place Bermond, Ferme Bermond, École Garbejaire, rue Paul Cézanne et Place Méjane.

Un certificat d'affichage visé par M. le Maire de la commune de Valbonne en date du 12 août 2021, atteste sa conformité.

3-6-3 — Réunions de présentation préalables à l'ouverture de l'enquête publique conjointe

Participation du commissaire enquêteur aux rendez-vous d'information, de préparation et de concertation préalables à l'ouverture de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision du PLU et zonages d'assainissement :

- Le 06 juillet 2021 en mairie de Valbonne, en présence de M. le Maire présentation du dossier de révision générale du PLU de Valbonne,
- Le 28 juillet 2021, en présence de Mme JOURNET, responsable du service urbanisme et Mme TOURNEIX, chargée de mission sur le projet de révision du PLU pour une visite de reconnaissance du territoire communal, des différentes typologies du zonage, des quartiers et sites remarquables du PLU de Valbonne,
- Le 06 aout 2021, en présence de Mme JOURNET responsable du service urbanisme, cotation et paraphe de l'ensemble des pièces du dossier par le commissaire enquêteur, 1^{ère} partie pour le projet de révision générale du PLU de Valbonne,
- Le 12 aout 2021, en présence de Mme JOURNET responsable du service urbanisme, cotation et paraphe de l'ensemble des pièces du dossier par le commissaire enquêteur, 2ème partie et fin pour la suite du projet de révision générale du PLU de Valbonne, du dossier des zonages d'assainissement, de la nomenclature de l'ensemble des pièces et des registres (papier) à préparer pour chaque enquête conjointe.

IV – Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique conjointe a été ouverte mercredi 18 août 2021 à 8h30 :

Conformément à l'arrêté du Maire portant organisation de l'enquête publique toutes les permanences se sont tenues en Mairie, dans la salle de réunion du service urbanisme, réservée à cet effet pour l'accueil du public aux dates suivantes :

- Mercredi 18 aout 2021,
- Lundi 30 aout 2021,
- Mardi 07 septembre 2021
- Jeudi 16 septembre 2021,
- Vendredi 24 septembre 2021

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident sur une durée globale de 38 jours consécutifs, du 18 août 2021 à 08h30 au 24 septembre 2021 à 17h00 :

Les dispositions relatives aux mesures sanitaires de la COVID-19, recommandées à l'intérieur des bâtiments publics et lieux clos ont été préalablement préparées en concertation avec la responsable du service de l'urbanisme et mises en application à l'ouverture de l'enquête.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° F21000021/06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Dès l'ouverture de l'enquête, au moment de la réception du public le mesures « barrière sanitaire » ont été appliqu(distanciation en attente et en salle de réunion, ventilation fenêtre entrouverte de la salle de réunion, gel hydro-alcoolique, port du masque obligatoire rappelé en attente et en salle des permanences).

Le public est venu nombreux et la gestion de l'attente du public par le personnel du service urbanisme durant mes permanences s'est déroulée normalement sans aucun incident relevé.

Ainsi, en accord avec l'agent d'accueil du service urbanisme et le commissaire enquêteur, un temps d'audition du public compris dans une tranche de 15mn à 30mn a été admise et comprise par l'ensemble dupublic venu déposer et enregistrer leurs contributions et requêtes sur le registre papier.

Pièces constitutives des dossiers et registres (papier) de l'enquête publique conjointe tenues à la disposition du public :

- Un registre d'enquête publique spécifique au projet de révision générale du PLU la commune de Valbonne, 33 pages paraphées;
- Le dossier du projet de révision générale du PLU de Valbonne, 1 517 pages cotées et paraphées;
- Un registre d'enquête publique spécifique aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, 33 pages paraphées;
- Le dossier des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, 151 pages cotées et paraphées L'ensemble des pièces ci-dessus ont été dématérialisées et consultables par le public sur un poste informatique dédié à l'enquête, connexions préalablement vérifiées par un technicien de la mairie, avant d'être mis à la disposition du public dans la salle de réunion, lieu des permanences du commissaire enquêteur

La carte du plan de zonage du PLU de la commune Valbonne en vigueur ainsi que la carte du projet de révision du PLU de la commune de Valbonne, ont été affichées par la responsable du service urbanisme sur le mur de la salle de permanence.

Ainsi le public a pu, quand cela lui a été possible, localiser sur les plans de zonage leur parcelle, afin de rechercher les dispositions du projet de révision du PLU de la commune de Valbonne, et traduire l'observation à enregistrer. Le public a pris connaissance du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne et a consigné ses requêtes et recommandations pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures d'ouverture habituels en mairie, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Certaines personnes venues déposer une observation pendant les permanences ont pu rechercher conjointement avec l'assistance du commissaire enquêteur sur son ordinateur, l'identification de leurs parcelles sur les plans de zonage et ainsi rechercher le règlement de zone applicable dans le cadre du projet de révision du PLU.

A l'appui des informations recueillies sur l'identification de leurs parcelles ainsi que leur repérage sur les cartes de zonage des Plans locaux d'urbanisme de Valbonne en vigueur et en projet, les personnes ont rédigé leur requête sur le registre.

4-1 - Sur les registres des zonages d'assainissement :

<u>Sur le registre (papier)</u> ouvert et mis à la disposition du public pour les **zonages d'assainissement**, **aucune observation n'a été déposée** pendant toute la durée de l'enquête publique conjointe.

<u>Sur le registre (dématérialisé)</u> ouvert sur le site (https://www.registre-dematerialise.fr/2566) destiné à recueillir l'ensemble des observations relatives aux **zonages d'assainissement**, seule **une observation a été déposée par erreur** pendant toute la durée de 'enquête publique conjointe :

Observation reclassée dans le registre du projet de révision générale du PLU (ORD 1ZA).

4-2 - Sur le registre du projet de révision générale du PLU :

Les observations reçues par courriers déposés au service urbanisme, ont été ajoutées sur le registre de l'enquête, cotées et paraphées par le commissaire enquêteur, puis dématérialisées par la responsable du projet.

Le commissaire enquêteur a numéroté et daté sur le registre papier chaque observation manuscrite puis coté et paraphé l'ensemble des pièces annexes :

- Observations déposées sur le Registre Papier (ORP sur le tableau de synthèse) associées aux pièces annexes enregistrées sur la durée de l'enquête publique au nombre de soixante-treize (73), inscrites sur le registre ouvert le 18 aout 2021 de la page 2 à 22 (n°1 à n°71) puis sur le registre ouvert le 24 septembre 2021 sur la page 2 (n°72 et n°73) avant la clôture de l'enquête publique vendredi 24 septembre 2021 à 17h00.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Volhonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

- Observations Reçues par Courrier (ORC sur le tableau de synthèse) associées aux pièces annexes enregistrées sur la durée de l'enquête publique au nombre de neuf (9), enregistrées par la mairie et le service urbanisme avant la clôture de l'enquête publique vendredi 24 septembre 2021 à 17h00.
- Observations déposées sur le Registre Dématérialisé mis en place par le prestataire de service désigné par la mairie (ORD sur le tableau de synthèse) associées aux pièces annexes enregistrées sur la durée de l'enquête publique au nombre de cent soixante-six (166), enregistrées pendant la durée de l'enquête entre le mercredi 18 aout 2021 à 08h30 et le vendredi 24 septembre 2021 à 17h00.

Ainsi un <u>total de deux-cent quarante-huit (248) contributions</u> à examiner ont été déposées et enregistrées avant la clôture de l'enquête publique, vendredi 24 septembre 2021 à 17h00.

A noter, l'enregistrement d'observations et pièces annexes en doublon sur les trois catégories d'observations ci-dessus au nombre de cinquante (50) repérées après analyse en annexe n°1 au tableau de synthèse.

V – Participation du public et bilan de l'enquête – Prorogation du délai de dépôt du rapport et conclusion de l'enquête publique conjointe

Au regard, des observations déposées sur les deux registres ouverts à cet effet et celles enregistrées sur le registre dématérialisé, la participation du public a été importante sur le projet de révision du PLU de Valbonne.

Il ressort de l'enquête publique conjointe les éléments de participation et d'intérêt du public suivants :

5-1 - Enquête en mairie :

Soixante-huit (68) personnes ont été reçues par le Commissaire enquêteur au cours des cinq journées de permanence réparties sur la durée de l'enquête publique conjointe (tableau PVS annexe n°1):

- 7 personnes le 18 aout 2021 ORP n°1 à n°7 (journée d'ouverture de l'enquête publique)
- 11 personnes le 30 aout 20212021 ORP n°8 à n°19
- 16 personnes le 07 septembre 2021- ORP n°20 à n°33
- 1 contribution le 08 septembre 2021 ORP n°34 hors permanence
- 2 contributions le 09 septembre 2021 ORP n°35 hors permanence
- 16 personnes le 16 septembre 2021- ORP n°36 à n°51
- 1 contribution le 17 septembre 2021 ORP n°52 hors permanence
- 2 contributions le 20 septembre 2021 ORP n°53 et n°54 hors permanence
- 1 contribution le 23 septembre 2021 ORP n°55 hors permanence
- 18 personnes le 24 septembre 2021 ORP n°56 à n°73, journée de clôture de l'enquête publique

Sept (7) personnes ont déposé leur contribution par courrier enregistré par la mairie dont deux différents sous le n°35.

5-2 - Enquête dématérialisée :

A partir du site internet du prestataire de service désigné par la ville de Valbonne :



Le Commissaire enquêteur a extrait de son espace personnel les éléments statistiques de l'enquête dématérialisée parvenus avant la clôture de l'enquête publique conjointe, vendredi 24 septembre 2021 à 17h00 :

Résultats statistiques de l'enquête publique conjointe dématérialisée sur le lien dédié au projet de révision du PLU de Valbonne recueillies sur le site internet ci-dessus, sous le lien (https://www.registre-dematerialise.fr/2565/), pendant la durée de l'enquête :

- 167 observations ont été déposées sur le site de l'enquête dématérialisée, dont une erreur de lien relevée cidessous.
- 5 310 visiteurs pour la consultation du dossier du projet de révision du PLU de Valbonne,
- 2 629 téléchargements des pièces du dossier du projet de révision du PLU de Valbonne,

Pour mémoire, une (1) personne a déposé par erreur une observation sur le lien du registre dématérialisé des zonages d'assainissement de Valbonne (https://www.registre-dematerialise.fr/2566/):

1 personne le 25 aout 2021 - ORD n°1ZA

Représentation graphique des statistiques de participation du public relevées sur le site Registre-Dématérialise, après la clôture de l'enquête dédiée au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne :

Tableau de bord

25/09/2021 16:21

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

Votre espace réservé : VALBONNE : révision générale du Plan Local d'Urbanisme

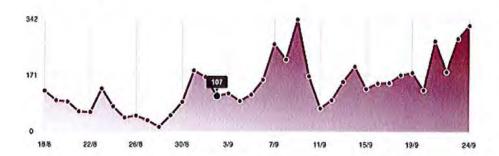
☐ Tableau de tord A Configuration ☐ Analyse S Observations 🖼 Rapport

Tableau de bord du registre



Statistiques de visites

on Visualiser le registre



Ce service proposé par Préambules SAS vous permet de eréer des régistres dématérialisés elés en main à maindre coût, dans le cadre de vos enquêtes publiques et concertations publiques. Grace à son espace de travail sécurisé. Il vous offre des cut la d'analyse simples et efficaces. Pour une démarche portinente, Préambules vous accompagne tout au long du processus participant, de la préparation à la mise en ligne dis rapport d'ann'yse

Notre société Préambules SAS est socienzie par des partenaires in contournables nous ayant permis diobtenir une bourse FRENCH TECH. sourignant le sérieux de notre entreprise et le caractère innovant de nos services !

Adresse Fréambules SAS 4 svenue Carrot 25200 Monthélard

Toldehone 03 10 01 01 25 du fund au vendradi 9h/12h 14h/17h

range was nonext.

https://www.registre-dematerialise.fr/2565/autil/synthese

Page 1 sur 2

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valonne.

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Représentation graphique des statistiques de participation du public relevées sur le site Registre-Dématérialise, après la clôture de l'enquête dédiée aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne pour rappel du rapport séparé :

Tableau de bord

25/09/2021 16:22

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

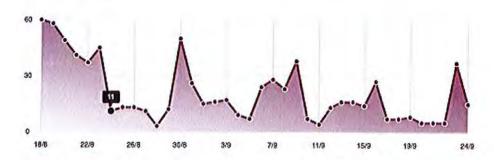
Votre espace réservé : VALBONNE : zonages d'assainissement de la commune

Tableau de bord du registre



Statistiques de visites

Wsuafser le registre



Ce service proposé par Préambules SAS yous permes de créer des registres dématér al sés clés en main à moindre coût, dans le cadre de vos enquêtes publiques et concertations publiques. Grace à son espace de travail sécurisé, il vous offre des outils d'analyse simples et efficaces Pour une démarche post nonte, Préambules vous accompagne tout au long du processos participant, de la préparation à la mise en ligne du rapport d'annyse.

Notre société Préameules SAS est soutenue par des cartena resinecctourrables nous ayant permis d'obtenir une bourse FRENCH TECH, soulignant le sérieux de notre entreprise es la caractère innocunt de nos services !

Adresse Préambulos SAS 4 avenue Carnot 25200 Monthélard 4 Talephone

"Restores was easi."

03 10 01 01 25 duland au vendred! 9h/12h 14h/17h

https://www.registre-dematerialise.fr/2566/outil/synthese

Page 1 sur 2

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)



Par courriel en date du 8 octobre 2021, le commissaire enquêteur a sollicité le Tribunal Administratif de Nice pour la prorogation du délai du dépôt des rapports et conclusions motivées relatifs à l'enquête publique conjointe du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

De: Jean Claude LENAL jeanclaude.lenal06@orange.fr &

Objet: Fwd: E21000021 /06-Demande de prorogation de délai-Enquête publique conjointe révision du PLU et zonage d'assainissement de Valbonne.



Date: 8 octobre 2021 à 10:28 À: Christelle BERTOLOTTI christelle.bertolotti@juradm.fr

Cc: Pauline GODEAU pauline.godeau@juradm.fr, Laurence TOURNEIX Itournelx@viile-valbonne.fr, Nancy JOURNET n.journet@ville-valbonne.fr, Jean Claude LENAL Jeanclaude.lenal06@orange.fr

Mme Pauline GODEAU, Bonjour,

En raison d'une participation importante du public avec le dépôt de pièces annexes dématérailisées et papier volumineuses déposées par de nombreux avocats, je vous demande de bien vouloir m'accorder une prolongation de trois semaines au détat de remise de mon rapport et conclusions motivées.

Le dépôt de mon rapport et conclusions motivées initialement prévu le 25 octobre 2021 dans le délai réglementaire, ne pourra être remis au plus tard que mi novembre 2021.

Comme démontré en réunion de présentation partielle du PV de synthèse et de sa méthodologie en présence de M. le Maire, ses adjoints et les personnes responsables du service urbanisme, en charge du dossier, il m'est nécessaire d'étudier de façon détaillée comme il se doit les deux cent trente-neuf dires et pièces annexes enregistrés sur la période de l'enquête publique clôturée le 24 septembre 2021 à 17h00.

Ci-joint, les relevés du site de l'enquête dématérialisée attestant l'importante participation du public sur la durée de l'enquête :

* Révision générale du PLU de Valbonne

- 166 observations

5 310 visiteurs

2 629 téléchargements

* Zonages d'assainissement de Valbonne - 1 observation (PLU) 792 visiteurs

387 téléchargements

Je reste à votre disposition pour échanger, conclure et déposer dans le nouveau détai que vous voudrez blen me confirmer.

Aves mes sincères salutations.

Jean Claude LENAL, Architecte DPLG Ordre régional des Architectes PACA - 22805

210925-16h21-Tableau de bord-2565 PLU

Tableau de bord

25/09/2021 16:21

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

Votre espace réservé : VALBONNE : révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)...

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

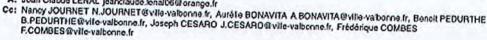
Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Par courriel en date du 15 octobre 2021, la commune de Valbonne informe le commissaire enquêteur de la prorogation du délai accordé par le Tribunal Administratif de Nice à la date du 15 novembre 2021, soit trois semaines au-delà du délai prescrit.

De: Laurence TOURNEIX L.TOURNEIX@ville-valbonne.fr

Objet: Retour commune intégration requêtes - VALBONNE Date: 15 octobre 2021 à 11:32

A: Jean Claude LENAL jeanclaude lenal06@orange.fr



Bonjour Monsieur,

Je reviens vers vous suite à la réunion avec Monsieur le Maire et à notre échange téléphonique de ce lundi. En effet vous vous êtes engagés à nous faire passer des éléments régulièrement afin que l'on puisse avancer en parallèle sur les éléments de réponse. Sauf erreur nous n'avons rien reçu...

Par ailleurs, nous avons reçu la réponse du TA vous accordant le délai demandé. Néanmoins ils parlent du 15 novembre or en réunion la semaine dernière avec Monsieur le Maire nous avions convenu que vous nous transmettriez votre rapport définitif le 12 novembre. Merci de confirmer cette date. Le calendrier étant très contraint suite à votre demande de délai supplémentaire, nous ne pouvons pas reculer davantage afin de permettre la tenue du conseil municipal le 16 décembre. A noter que nous devions initialement approuver le PLU en conseil municipal le 5 décembre. Pour rappel, notre bureau d'étude doit avoir le temps d'intégrer les modifications et nous avons besoin également d'un temps de relecture finale.

A suivre un mail avec nos propositions de réponses au requêtes concernant le rétablissement des EBC.

Cordialement,

Laurence TOURNEIX

Chargée de mission Aménagement du territoire et Planification - Service Urbanisme

Mairie de VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

Ligne directe: 04 93 12 31 64

<u>5-4 – Procès-verbal de synthèse – Classification par thèmes et sous-thèmes spécifiques au projet de révision du PLU :</u>
Les 248 observations et annexes du public enregistré au cours de l'enquête publique du projet de révision générale du PLU de la commune de Valbonne – arrêt n°2 du 10 février 2021, ont été reportées dans un tableau de synthèse résultant de l'examen et de l'analyse des observations classifiées par thèmes et sous-thèmes du tableau récapitulatif en annexe n°2 du PV de synthèse du Commissaire enquêteur.

Une première synthèse des observations en tableau récapitulatif partiel a été présentée et commentée le 06 octobre 2021, au cours d'une réunion en mairie en présence de M. le Maire, ses Adjoints et deux responsables du service de l'urbanisme en charge du projet de révision du PLU.

Compte tenu du volume de pièces annexes à examiner et à retranscrire en synthèse, l'annexe n°1 partielle du PV de synthèse a été commentée le 06 octobre 2021 en présence de M. le Maire, de l'Adjointe déléguée à la Transition écologique et à l'environnement, de l'Adjoint délégué à l'Aménagement durable et aux Travaux, du Conseiller municipal délégué à la Prévention des risques, de la Responsable du service Urbanisme et la Chargée de mission Aménagement du territoire et Planification du service urbanisme.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
Tribunal administratif de Nice - Dossier nº E21000021 /06
Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne
Enquête publique conjointe du 18 oout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

L'annexe n°1.1 au Procès-verbal de synthèse est constituée des extraits et mots-clés de toutes les observations enregistrées sur le registre papier ORD n°1 à 73 et tous les courriers déposés ORC n°1 à 9, constituant le dépouillement des dires et leurs nombreuses annexes (21 pages au fortnot A3 papier et numérique).

Les observations dématérialisées et leurs pièces annexes au nombre de 167 déposées sur le site dédié ont été analysées et transmises à la mairie le 25 octobre 2021, dans un document de 656 pages uniquement numérisé en annexe n°1.2, au procès-verbal de synthèse.

Le Procès-verbal de synthèse ainsi que les annexes mentionnées ci-dessus ont fait l'objet d'un envoi au service urbanisme de Valbonne en date du 28 octobre 2021, par lien numérisé d'1,3 Go.

Le tableau récapitulatif ci-dessous reprend les thèmes et sous-thèmes contenus dans les mots-clés de chaque requête ou contribution du public.

THE STATE A PART THE STATE A	- ×	Ho securitary										Bit	SBSNC	55 dec 4	HESEP1	ATION!	S (Soub)	OUT BY								_	—	
THEMES & SOUS-THEMES			_	_		, —		_			_	MET	ENEIS-	2312251	I PERC		1	CALLS EX.	.iusy				—				_	\dashv
Thème 1 - Plan de zonage - Déclassement	25,4%					QR233	OPFES			ļ			<u> </u>	├	-	-	 				├	₩	\vdash		\vdash		\vdash	┢═┤
I 1 Demanda de passaga zone Agrito ki a zone Urbaine	6% 24%			QRP(\$		CR228			0220	Destr	0.0046	P. L. Corte	n 3647	086	08263	03265	08270	DTP11	neass	OPOLS	n÷nti		-	\vdash	┝┈			H
1.2 Demandede passegezone Naturalle Bzone Urbaine	3%			GR0163		C N-22	000.0	10431	0.776	004.	91: 17	V.1.42	2.3		Die Ca	0.0			0.172	V-4-1-		-	i					ii
Demande de passage zone Agri tole à zone Naturelle Oggrande de passage zone Naturelle à zone Agri tole	3%			QR163		 -	\vdash								· · · · ·	┰	_						1—					
Befus ou réduction de classement ESC.	8%		095	0823	0.975	CR270	DPF61	ðsæt.		 	$\overline{}$											l						<u> </u>
1.6 Refusiou réduction d'élèments de paysage et d'ol veraics à protéger	18%	14				GR217			OR226	0541	02755	QPD7L	OFÐ118	580119	39314E	070151						ļ				L	<u>'</u>	L.
1.7 Chargement de destination et sous destination	6%	5	0.938	OR741	CRCS	OFFICE	ORDIL:	<u> </u>						1		ļ <u>.</u> .							<u> </u>		!		<u> </u>	\sqcup
1 8 Demande de Groit è construire	21%			DPC1	C RPS	OR210	OFF15	ORP26	06230	05911	C-904	C-EP39	D.F 49	07970	08971	03256	DRPSB	OPC5	08010		┡	₩			_		 -	 -I
1.9 Litigasur zonage reu de ruite)	15	1				ļ	╙						_	1	ļ	_	_				_		Į. —	-	\vdash	\vdash	 	$\vdash\vdash$
1.10 Béveloppement de projets d'entreprises	- 6%					OR>38	ORCS	C*01%	_	<u> </u>	ļ		⊢	 	┝	⊢					-				\vdash		/—ـــا	┥
111 Attractivité économi que du village some JA	4%] 3	060351	CR0155	DW15	1								_	<u> </u>	느				-	_	<u> </u>	<u> </u>		\vdash		=	
Thème 2 - Règlement	13,0%	41							L		$ldsymbol{ldsymbol{ldsymbol{eta}}}$	ļ													_	ļ <u> </u>	<u> </u>	${f \sqcup}$
2.1 Emprise au sof	23%					OF.729					<u> </u>		<u> </u>	 	Ь.	<u> </u>		-				! —	 	-	-		<u> </u>	\vdash
2.2 Domande de mod ficación des marges / limites séparatives	41%	17	05%	00216	0.3518	OR219	0.803	0.6936	QF250	OPC?	08955	0603	0.404	0P014	08089	OR0116	CRD161	C-00152	OPD163						<u> </u>	_		\vdash
2.3 Hauteur des constructions	27%					ÇRD13	0FD24	C#2105	010133	O-DIE	OPOSAL	0.0149	QIQ174	1—	⊢	⊢		_	_			 	-		\vdash		\vdash	\vdash
2.4 Coefficient de pleine terre - brotope	7% 5%			080159		<u>'</u>	⊢		_		⊢	-	_	-	-				_	_	\vdash	\vdash				-	-	-
2.5 [Implextations designs tructions les unes / Butres			_	_	_		느	_	_	_	<u> </u>		_		<u> </u>	_						_		-	_		_	
Thème 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur	2,9%	9	6526	08211	0 9725	ORP26	OPP31	Q8240	DFP51	08967	OF473		<u> </u>		<u> </u>		L		!			<u> </u>		<u> </u>	<u> </u>	<u></u>		<u> </u>
Brème 4 - Incohérences	1,3%	4					Γ.		L																			
S. I PLU/PADO	50%			DPPtO										\Box	匚									\perp	ļ		<u> </u>	\sqcup
# 2 Consgos milité démmunes [Roquefort les Pins / Valbanne]	50%	1	03964	QF257	1_				l												Ц.					نــــا	<u> </u>	<u></u>
Thème 5 - Présentation de projets	1,5%	5	0504	09210	0.921	06742	0.005		$\overline{}$		Г		Г	Г		<u>, —</u>												
							•			2000	Locate -	0.000			DIC:	07777	- Christ	04510	0000	coce	osse.	age.	OSC41	05040	LABA4A	02/40	AB3E4	Dini
Thème 6 Insuffisance de gréservation EBC, cones N, oliverales, et	19,7%	62	01923	01/252	0.463	0:05	06015	0.0018	DE0129	04025	UMD25	CH027	OxDIS	O1032	0000	0105	OM37	0.5035	DEDT2	CHEST.	O-143	06364	Capas	DROSE	ORNA:	0°250 0°297	CEDIC	05pián
corridors (cologiques (TVB)	\vdash	-	Q 2553	DFDS4	0.0055	01256	CPOLY	042.59	180.40	Opp151	383151	ORDIA DEDIA	2.004	Secret	CINDSO	0.007	VAUES.	-V453	UF-2/1	ÇMIO.	5-0/3	35254	3-200	2~35	1			
	L		C-DIO-	NIE LIE	ja vote	(Specific	Çiz işa	10:21:	C162.31	270137	DF2	9 40107	_	<u> </u>	<u>'</u>		\vdash				!	-		_	_	_	=	==
Thème 7 - Risques naturels	6,9 N			<u> </u>	_	_					<u> </u>				_										_		 -	\vdash
7.1 Inondes on	70%		03967			OFD12		07061	08366	09093	0F295	0.5010:	C spile:	Capito	C=D125	G-90137						! —		├	├		<u> </u>	\vdash
7.2 insendiedeforét	30%		Q-2931	DF247	0.953	0706	ORF57	0<42	L		L				_										<u> </u>			=
Thème 8 - Demande sour Emplacements Réservés (ER)	2,2%	7												\Box									L				<u> </u>	└
8.1 Emprise domá negutilic sur domá nepris 4	100X	7	O*P16	06225	C 9743	OF:67	038.60	Q-D1	ORDIDE	<u> </u>	<u> </u>				<u> </u>	L												ш
Thème 9 - ER - Habitat - Logements - Renouvellement urbain - Densification	13,0%	41	Г	1	Т	т-	1						1	1	· · · · ·								T					
9.1 [Remixité sociale	323	13	DIPES	0%4	0 FD12:	OF063	08059	O#266	06063	09093	OF0133	0 SD117	কোল	C 30157	O-00:63						\vdash							
9.2 ERVoirie	23:		оюн				1.																				L	
9.3 Résidences étud sintes	5%	2	0:03	OFD13.			L									L.											· · · · ·	
9.4 Demandes d'arrêt des projets i minobiliers et Air France et Prédu Bit	32%	13	0 P92	ORD175	GR079	DF::76	68094	O9266	04099	080100	OPD(C)	לבינים: ב	020121	CFD:SE	°£0:63	ļ					_		ļ <u>.</u>					
9.5 Demandes d'errêt de la voie privée VCA10 Darbourson	17%	7				ORMZ			ORD:43												_	_	_		<u> </u>		 -	\vdash
9.6 Infrastructures et bâtiments publics / nombre de l'agements	12%	5	0.925	04094	0.0010	QRD12:	D\$015	<u> </u>					l		Щ.	<u> </u>							Ь.					ш
Thems 10 - Servitudes of Utilité Publique SUP	0.3%	1		Γ.				i			I																	
10.1 Observations RFE	100%		OPDIL	1				\Box																<u>L</u>				Ĺ
		11				-	\equiv	$\overline{}$	Π.	_				,							$\overline{}$	Γ					_	\neg
Thème à 1 - Divers	8%		C ₹91	1	-	+	╁	 	┰	 	\vdash		-	 		<u> </u>			_	-					_		-	
11.1 Sorsis à statuer 11.7 Prigjement de copropriétés	3%		D*918			\vdash		i –	<u> </u>				_		-								ľ					
11 3 Purcellisacion autorisée ou interdite	159			0.80110	1	t	1	Γ.	г	Γ-																		
11 4 Préservation des davités soutents naturelles	15%			ינומים				L	L																			
11 S Equipements sport if's Trau de Bejet - Zone Agor	89	. 1	06013	ŗ.		L																<u> </u>	<u> </u>	\vdash	<u> </u>	Щ	\square	ш
11.E Opération Oper Sky	46%	6	0.035	QR359	0.000	CADGE	CR072	000121	1		L		L	-							l	<u>. </u>					<u> </u>	Ц
Trième 12 - Avis sur projet de PLU (caprim és caplicitement)	5,4%	12		_	Т	П	Π	Г	Г	r—											Γ		Ι_					
12.1 Dife-orable	25		0391	QP044	0.0798	0P.352	0 30150	1	i –																			
12 2 Feverable	65)		0.231			09769)FD101	580110	383521	0 0133	сюще															
11.3 Pemarques sur la PUU	69	1	09924								l .					L					l						<u> </u>	
	3.2 N	110	napa	08012	0300	C 5031	08059	D304:	10/20121	SELM	060196	030137		<u> </u>	_							ī —					\Box	
Thème 13 - Déplacements - Mobilité - Usison routière RD4		1	- 27	1	1	1	//	T		1				_			_	_	_	_		_		-		\equiv	=	=
Diversitors sujet	1,6%	5		ļ. <u>-</u>	 	-	-	<u> </u>	-	⊢-	 —		\vdash		 	-	<u> </u>				⊢	\vdash	\vdash	\vdash	\vdash	\vdash	<u> </u>	 -
Demande de créssion d'un part enfants (2 à 6 ans)	201		03024		1	1	├-	1—	\vdash	\vdash	 		\vdash	\vdash	\vdash	\vdash		\vdash	\vdash	—-		\vdash	<u> </u>		 			$\vdash \vdash$
"Que à re? Il semple que l'homme poit seurd"	20%		D/E/67			+	\vdash	1	1	\vdash			\vdash	\vdash	\vdash	\vdash						\vdash					\Box	
Sans objet Erreur de de cument	203		OPOIS		+	1		\vdash		 	 	_			i						\vdash	1						
Tie souhaitem înscrire à l'enquête publique"	20%		OFOLE		1	1	 	$\overline{}$	† -					i			$\overline{}$								\Box			
				:		-	_	•	-	_																	_	
Nombre total di occurrences (doublos	Nombra (or) of Occurrences (doubtions arctica) 3.15									=																		
Northed Desertations sur Paginter DRP 68																												
Nombre d'Observations Reques par Court			1			1																						
Nombre d'Observations sur le Régistre Dématérie		167	4			1																						
Nombre total d'abs		241	4																									1
Nombre total de	doublan	50	_																									\dashv
l e e e e e e e e e e e e e e e e e e e																												

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

VI - Classification des observations du public enregistrées au cours de l'enquête

L'analyse des dires et leurs pièces jointes sont regroupées sur les annexes n°1 et n°2 du PV de synthèse du projet de révision du PLU de Valbonne (2ème arrêt) transmis par courriel le 28 octobre 2021 à la mairie de Valbonne.

6-1 - Classification des observations par thèmes et sous-thèmes

	THEMES & SOUS-THEMES	%	Nb occurrence
Thèn	ne 1 - Plan de zonage - Déclassement	25,4%	80
1.1	Demande de passage zone Agricole à zone Urbaine	6%	5
1.2	Demande de passage zone Naturelle à zone Urbaine	24%	19
1.3	Demande de passage zone Agricole à zone Naturelle	3%	2
1.4	Demande de passage zone Naturelle à zone Agricole	3%	2
1.5	Refus ou réduction de classement EBC	8%	6
1.6	Refus ou réduction d'éléments de paysage et d'oliveraies à protéger	18%	14
1.7	Changement de destination et sous-destination	6%	5
1.8	Demande de droit à construire	21%	17
1.9	Litige sur zonage (lieu de culte)	1%	1
1.10	Développement de projets d'entreprises	8%	6
1.11	Attractivité économique du village - zone UA	4%	3
Thàm	2 Bioloment	42.004	
	e 2 - Règlement Emprise au sol	13,0%	41
2.1		20%	8
2.2	Demande de modification des marges / limites séparatives	41%	17
2.3	Hauteur des constructions	27%	11
2.4	Coefficient de pleine terre - biotope	7%	3
2 -			
2.5	Implantations des constructions les unes / autres	5%	2
	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur	2,9%	9
Thèm		2,9%	4
Thèm Thèm	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur	2,9%	9
Thèm Thèm 4.1	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences	2,9%	9
Thèm Thèm 4.1 4.2	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD	2,9% 1,3% 50%	9 4 2
Thèm 4.1 4.2 Thèm	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets	2,9% 1,3% 50% 50%	9 4 2 2 2
Thèm Thèm 4.1 4.2 Thèm	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne)	2,9% 1,3% 50% 50%	9 4 2 2 2
Thèm 1.1 1.2 Thèm Thèm écolo	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVB)	2,9% 1,3% 50% 50% 1,6% 19,7%	9 4 2 2 5
Thèm 4.1 4.2 Thèm écolo	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVB) e 7 - Risques naturels	2,9% 1,3% 50% 50% 1,6% 19,7%	9 4 2 2 5 62
Thèm 1.1 1.2 Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVB) e 7 - Risques naturels Inondation	2,9% 1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70%	9 4 2 2 5 62
Fhèm 1.1 1.2 Fhèm Fhèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVB) e 7 - Risques naturels	2,9% 1,3% 50% 50% 1,6% 19,7%	9 4 2 2 5 62
Fhèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVB) e 7 - Risques naturels Inondation	2,9% 1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70%	9 4 2 2 5 62
Fhèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVB) e 7 - Risques naturels Inondation Incendie de forêt	2,9% 1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30%	9 4 2 2 5 62 20 14 6
Fhèm Fhèm Fhèm Fhèm 7.1 7.2	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVB) e 7 - Risques naturels Inondation Incendie de forêt e 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER) Emprise domaine public sur domaine privé	2,9% 1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30% 2,2% 100%	9 4 2 2 5 62 20 14 6
Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVB) e 7 - Risques naturels Inondation Incendie de forêt e 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER) Emprise domaine public sur domaine privé	2,9% 1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30% 2,2% 100% 13,0%	9 4 2 2 5 62 20 14 6
Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm Thèm	e 3 - Renseignements auprès du Commissaire Enquêteur e 4 - Incohérences PLU / PADD Zonages entre communes (Roquefort les Pins / Valbonne) e 5 - Présentation de projets e 6 - Insuffisance de préservation EBC, zones N, oliveraies, et corridors giques (TVB) e 7 - Risques naturels Inondation Incendie de forêt e 8 - Demandes sur Emplacements Réservés (ER) Emprise domaine public sur domaine privé	2,9% 1,3% 50% 50% 1,6% 19,7% 6,3% 70% 30% 2,2% 100%	9 4 2 2 5 62 20 14 6

Projet de révision générale du Plan Lacal d'Arbanisme de la commune de Valbanne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

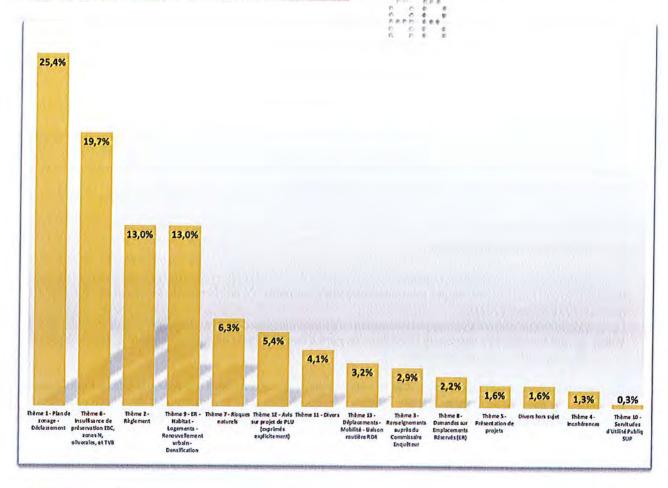
9.4	Demandes d'arrêt des projets immobiliers et Air FRANCE et PRÉ DU BÂTI	32%	13
9.5	Demandes d'arrêt de la voie privée VCA10 Darbousson	17%	7
9.6	Infrastructures et bâtiments publics / nombre de logements	12%	5
	9 % B 15 4 8 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15 15		
Thèm	e 10 - Servitudes d'Utilité Publique SUP	0,3%	1
10.1	Observations RTE	100%	1
Thèm	e 11 - Divers	4,1%	13
11.1	Sursis à statuer	8%	1
11.2	Règlement de copropriétés	8%	1
11.3	Parcellisation autorisée ou interdite	15%	2
11.4	Préservation des cavités souterraines naturelles	15%	2
11.5	Équipements sportifs Trou de Bejet - Zone Aenr	8%	1
11.6	Opération Open Sky	46%	6
1 11		****	
Thèm	e 12 - Avis sur projet de PLU (exprimés explicitement)	5,4%	17
12.1	Défavorable	29%	5
12.2	Favorable	65%	11
12.3	Remarques sur le PLU	6%	1
Thèm	e 13 - Déplacements - Mobilité - Liaison routière RD4	3,2%	10
Divers	s hors sujet	1,6%	5
	Demande de création d'un parc enfants (2 à 6 ans)	20%	1
	"Que dire ? Il semble que l'homme soit sourd"	20%	1
	Sans objet	20%	1
	"Je souhaite m'inscrire à l'enquête publique"	20%	1
	Erreur de document	20%	1
	Nombre total d'occurrences (doublons exclus)		315
	Nombre d'Observations sur Registre Papier - ORP		68
	Nombre d'Observations Reçues par Courrier - ORC		9
• •	Nombre d'Observations sur le Registre Dématérialisé -ORD		167
	Nombre total d'observations		244
	Nombre total de doublons		50

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

6-2 - Classification et répartition des thèmes par pourcentage



6-3 -Traitement des observations et contributions du public

Les observations du public sont classées en treize (13) thèmes principaux et trente-cinq (35) sous-thèmes. L'examen et l'analyse des Observations - Remarques particulières - Propositions - Demandes déposées par le public dans le délai imparti de l'enquête publique par le commissaire enquêteur portent sur :

Nombre d'Observation sur Registre Papier – ORP 73
 Nombre d'Observation reçue par Courrier – ORC 9

- Nombre d'Observation sur le Registre Dématérialisé -ORD 166

- Nombre a Observation sur le Registre Dematerialise -ORD 166
- Nombre total d'observations 248

- Nombre total de doublons 50

Soit une synthèse par thèmes et sous-thèmes de l'expression du public extraite à partir de leurs Cent quatre-vingt-dix-(198) contributions sur le projet de révision du PLU de Valbonne.

Une même observation, requête, proposition ou demande peut être classée dans un ou plusieurs thèmes ou sousthèmes, fonction des mots-clés qui constitue l'occurrence à comptabiliser dans le tableau de synthèse en annexe n°2.

Les dires, de même que les extraits de dires mentionnés dans les thèmes et sous-thèmes, sont repris in-extenso avec leur référence entre les parenthèses.

Tribunal administratif de Nice - Dossier nº Ez 1600021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

VII – Réponses thématiques et commentaires du commissaire enquêteur

THÈME 1 - PLAN DE ZONAGE DÉCLASSEMENT (25,4%)

S-TH- 1.1 et 1.2 – Demande de modification de classement d'une zone Agricole (A) et Naturelle (N) à une zone urbaine :

D'une manière générale, il s'agit de propriétaires dont le terrain est classé soit en zone agricole (A) ou en zone naturelle (N) en reconduction dans le projet de révision du PLU, du zonage du PLU actuellement en vigueur.

Des propriétaires justifient leur requête par la situation de leurs parcelle(s) en limite de zones urbanisée qu'ils ont vu progressivement se densifier. La demande d'égalité de traitement est forte vis-à-vis des propriétaires voisins bénéficiant de parcelles constructibles.

Des propriétaires de terrain de grande superficie classés en zone A avec éléments de paysage et oliveraies à protéger affirment que l'activité agricole n'a aucun fondement, les bâtiments existants sont destinés à l'habitation et non à l'exploitation agricole, hormis une récolte symbolique d'olives sans valeur économique, la propriété n'a jamais eu et ne peut avoir une vocation agricole... (ORP2/ORD 127-ORP21/ORD23...).

D'autres propriétaires voient leurs activités et projet familial bloqués en raison d'un classement futur en zone N, (ORP38...).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le projet de révision générale du PLU de Valbonne prend en compte les directives et volonté actuelles de réduire au maximum les droits à l'urbanisation, notamment dans les zones A et N où la préservation des paysages, de la biodiversité le maintien voire la reconstitution des corridors écologiques, est renforcée par la récente loi Climat et Résilience (Loi n°2021-1104 du 22 août 2021).

Les services de l'État (DDTM 06) rappellent dans leur avis favorable sous réserve, à M. le Maire de la commune de Valbonne, que « le projet de révision du PLU affiche un parti d'aménagement environnemental fort, destiné à prendre en compte les grands enjeux de votre territoire ».

Par ailleurs, les parcelles situées en zones A et N, incluses pour tout ou partie dans une zone à risque de type R (rouge) de danger fort incendie de forêt, restent par nature inconstructible en vertu des dispositions du zonage et règlement applicable du Plan de Prévention des Risques d'incendie de Forêt (PPRIF) approuvé le 23 juin 2008 en vigueur (ORC1...). Toutefois, j'ai relevé des requêtes en demande de constructibilité de propriétaires de parcelles cumulant une emprise en zone Naturelle du PLU et R de danger fort au PPRIF. A l'appui de leur requête, ils démontrent dans leur pièces annexes photographiques, la conformité de travaux réalisés en matière de défense et sécurité incendie, y compris des élargissements de voirie et aires de retournement aux gabarits des pompiers et d'équipement de borne incendie répertoriée par le SDIS 06 (p.594 annexe n°1.2 ORD154 -ORC6/ORP53). Ces propriétaires demandent la révision de leur classement en zone R et justifient leur demande d'ouverture à l'urbanisation, constatée chez leurs voisins en limites séparatives de leur bien.

S-TH- 1.3 et 1.4 – Demande de passage d'une zone Agricole à une zone Naturelle et inversement :

Avis de la CASA rappelé au §8 de l'ORD 163, les zones naturelles intègrent des espaces non cultivés présentant un potentiel agricole, mais les dispositions règlementaires associées à la zone N interdisent les exploitations agricoles, ce qui est contradictoire, et demandent à ce que le règlement soit modifié en conséquence.

Quelle classification donner entre la zone A ou la zone N, pour l'installation de ruches dans le cadre d'une activité en apiculture (ORD2) ?

Si l'exploitation effective d'une oliveraie est classée en zone N, cette requête (ORD83) demande un rétablissement en zone agricole, ce qu'elle était au PLU de 2006.

L'(ORD88) signale l'interdiction (ou du moins ne prévoit pas) la possibilité d'exploiter l'oliveraie de la parcelle BK n°121 et par ailleurs ni de créer un chemin d'accès dans ce but.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Concernant ces sous-thèmes, la CDPENAF, dans son avis rendu dans le cadre de la consultation des PPA (§.3-3-3), fait part à M. le Maire de la commune de Valbonne, de la volonté de la Commission de faire évoluer le règlement des zones A et N sur les deux points considérés comme essentiels :

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de volbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jaurs)

- Autoriser les constructions directement liées à l'exploitation en zone N, cette disposition ayant pour principal objectif de ne pas pénaliser les activités d'élevage ;
- Autoriser sous certaines conditions les bâtiments de commercialisation de la production en zone A, afin de faciliter la mise en place de circuits courts.

Le règlement pièce n°3 du projet de révision 2ème arrêt du PLU, autorise §.A2 les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite de 200m2 de surface de plancher par unité exploitation en zone A.

Ces dispositions diffèrent sur la zone N où le règlement §.N2, est plus restrictif, certains bâtiments nécessaires à des activités non agricoles sont précisées dans l'avis de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes (§.3-3-12)qui précise : « Certaines constructions restent indispensables pour permettre toute exploitation agricole (serres, bergeries, bâtiment de stockage...) ».

« Si ces dispositions ont vocation à préserver la fonctionnalité des écosystèmes, elles mettent clairement en péril les activités agricoles porteuses d'une biodiversité spécifique ».

Dans la mesure où les annexes liées à une exploitation agricole sont autorisées, la Chambre d'Agriculture souhaite disposer ces emprises sur les limites séparatives parcellaires, libérant ainsi une emprise maximale pour les espaces cultivés.

S-TH- 1.5 -Refus ou réduction de classement des Espaces Boisés Classés (EBC) :

Certains propriétaires s'interrogent sur le fait qui justifie le classement d'une partie de leur terrain en espace boisé classé (EBC) et le conteste pour tout ou partie (ORP5).

« Ce classement ne se justifie plus en l'absence de gros arbres tombés à la suite d'intempéries » (ORP13-ORP61-ORP70).. Le déclassement partiel pour la proposition d'un projet CO-LIVING sur la parcelle AE n°45 (ORP28/ORD90), a reçu un avis favorable de la CASA.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les règles du bon usage du classement en Espace Boisé Classé (EBC) sont rappelées dans une circulaire préfectorale en date du 16 octobre 2017, à l'attention de Présidents des Établissement Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et à Mesdames et Messieurs les Maires des communes des Alpes-Maritimes.

Les exemples d'enjeux (non exhaustifs) nécessitant ce type de classement en EBC, ont été définis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en séance du 03 octobre 2017.

Dans ce cas (ORP5) il s'agit d'une confusion de légende avec la représentation effective d'élément de paysage et oliveraies à protéger sur le plan de zonage du projet de révision du PLU, la constructibilité n'y est pas acquise, pour autant ces espaces apparaissent actuellement végétalisés sur ces parcelles bâties en zone urbaine UD.

Dans ce cas (ORP13), la perte d'arbres remarquables ou d'une couverture boisée réduite à quelques sujets parsemés en prairie peut s'étudier au regard des possibilités de constructibilité résiduelle dans le cas de parcelles d'une contenance réduite et en l'absence de justification d'une discontinuité du corridor écologique

Dans le cas (ORD90), la parcelle AE n°145 en zone UJc1 voit son emprise d'EBC très étendue comparée au PLU en vigueur. La requête déposée constitue une demande d'ouverture de droits à construire d'une emprise de 2 610 m2 sur les 19 645 m2 de la parcelle AE n°145. Un permis de construire avait été obtenu en février 2015 puis abandonné pour raisons commerciales (3 495 m2 à usage de bureaux). La nature du projet permet la création d'hébergement, d'un espace coworking d'un service de restauration, d'espaces ludiques mêlant sport et culture, afin de fixer une population. Le dire et la réflexion sont soumis à l'appréciation de la commune de Valbonne afin d'estimer sa compatibilité avec les orientations 2-Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole et 4- Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine, déclinées dans le PADD sur le secteur de la Technopole Sophia Antipolis.

La société Réseau de Transport électrique (RTE) dans le cadre des avis des PPA signale une incompatibilité de l'emprise de ses ouvrages de transport électrique, avec le zonage EBC. Des modifications sur la servitude d'utilité 14, le règlement et le zonage du projet de révision du PLU, sont à prendre en compte.

Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes au droit des emprises classées ER au profit de tous les projets routiers départementaux et sur tout leur linéaire, demande la suppression des espaces boisés classés (EBC) et l'inscription des « éléments de paysage ou oliveraies à protéger » en dehors de ces ER, Tribunal administratif de Nice - Dossier n° £21000021 /06 !

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2071 au 24 septembre 2021 (38 jours)

S-TH- 1.6 -Refus ou réduction d'éléments de paysage et d'oliveraies à protéger :

Des propriétaires s'interrogent alors que leur terrain est situé en zone urbaine (UDb), sur le fait qui justifie un classement d'éléments de paysage et d'oliveraies à protéger, sur tout ou partie de l'emprise leur parcelle ?

Certains terrains sont non bâtis et d'autres duns une emprise se situant juste au-delà de leur limite d'habitation (ORP9/ORD15 – ORP 17...),

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les éléments de paysage et d'oliveraie à protéger confirment la représentation du plan de zonage et le règlement du projet de révision PLU. Ils répondent aux lois sur le Grenelle de l'environnement, à l'orientation 1 du Projet d'aménagement et de Développement Durable de la commune de Valbonne : « Confirmer l'identité paysagère et environnementale » et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation : « Trame Verte et Bleue » de préservation de la biodiversité et le renforcement des corridors écologiques.

Les services de l'État — DDTM 06, Personne Publique Associée consultée règlementairement pour avis sur le projet de révision du PLU après un examen et analyse détaillés expriment à l'attention de M. le Maire de Valbonne « un parti d'aménagement environnemental fort, destiné à prendre en compte les grands enjeux de votre territoire. Les règles visant à préserver les paysages et la fonctionnalité écologique des espaces ont été renforcées, et accompagnées par différents éléments de protection, ce qui est très satisfaisant ».

En revanche, les propriétaires de parcelles d'une contenance réduite estiment injuste cette disposition lorsque qu'ils sont concernés par une emprise partielle ou totale d'éléments de paysage et d'oliverale à protéger sur leur terrain bâti ou non bâti.

Ce sentiment d'injustice est amplifié lors du constat sur le plan de zonage de voisins limitrophes qui n'ont pas à subir cette « perte de constructibilité » (ORP12-ORP16-ORP45-ORD119...).

S-TH- 1.7 -Changement de destination et sous-destination :

Notamment pour la réalisation d'un projet de transformation d'un immeuble existant dans le secteur de la Technopole Sophia Antipolis (ORP8/ORD16), des ajustements en rapport avec l'affectation de bâtiments existants (ORD152), ou d'activités existantes (ORD114) ...

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ces quelques contributions concernent des demandes d'adaptations des points du règlement du projet de révision du PLU :

- La requête (ORD152) demande de mettre en cohérence dans le règlement de la zone UHa, la règle UH4-Stationnement avec la sous-destination logement autorisée pour les constructions à usage d'hébergement se rapportant à la création de résidence séniors. Le règlement préconise 1 place par logement, or les exploitants de résidences service séniors estiment bien moindre les besoins en stationnement. Une sous-destination « Hébergement » prévoyant une règle spécifique est proposée en cohérence avec ce type de résidence autorisée en zone UHa dans le projet de révision du PLU.
- La question posée dans l'observation (ORD114) se rapporte à une demande d'occupation artisanale de la Marbrerie des Clausonnes et du menuisier. Le règlement du projet de révision du PLU prévoit dans son article UC1- Destination et sous-destinations, une activité d'artisanat interdite. L'emprise cochée sur le plan cadastral ne fait pas apparaître de bâti qui tendrait à prouver une demande de mise en cohérence dans le cas contraire...Pour confirmation particulière du service de l'urbanisme de la commune de Valbonne.
- La requête (ORP8/ORD16) demande au commissaire enquêteur d'émettre une réserve visant à autoriser explicitement la sous-destination "établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale" au sein de la zone USOd et plus spécifiquement du sous- secteur USOJd3 au sein de la technopole Sophia Antipolis. Le règlement du projet du projet de révision du PLU, prévoit p.107- Art. USOJ- Destination et sous-destinations des constructions, sous-secteur USOJd3- Sophia 1 et Sophia 2, une autorisation sous condition des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- La requête (ORC8) concerne une demande de changement de destination d'un bien sis 500, route de Nice, pour la transformation d'un local artisanal en logement. Le règlement du projet de révision du PLU en zone UD où le bien semble être situé l'y autorise... Pour confirmation particulière du service de l'urbanisme de la commune de Valbonne.
- La requête (ORD22) précise que le règlement de la zone UEa du PLU en vigueur où se situent les deux biens, autorise la destination de bureaux et/ou service public. Or les destinations d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires dont la sous-destination bureau est interdite dans le projet de révision du PLU, sont autorisées dans la zone UEa du PLU en vigueur.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valiponne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

S-TH- 1.8 -Demande de droit à construire

Les demandes constituent en volume le cinquième du thème 1- Zonage et Déclassement (21%), lié au passage de zone N-naturelle à zone urbaine (23%), les demandes exprimées de droits à construire représentent près de la moitié du premier thème.

(ORP3) – Un octogénaire souhaite vendre son bien afin de pouvoir se faire construire une petite maison,

(ORC1 - ORP15) - Un lotissement non bâti classé en zone N et R au PPRIF,

(ORC4) — Souhaiterait dans le cadre d'une SCI familiale construire sur son emprise foncière 4 à 5 villas (dont une obligation en mixité sociale sur l'opération souhaitée).

(ORP9)) — Un établissement public dans le périmètre de la technopole bloqué dans son développement potentiel d'activités, sur un terrain non bâti dans une emprise d'éléments de paysage et d'oliveraies à protéger,

(ORP10 – Pour la réalisation d'un projet immobilier de développement en harmonie avec le milieu environnemental,

(ORP26) — Demande de droits à construire sur une emprise partielle de la zone classé en éléments de paysage (il n'existe pas d'oliviers sur le terrain) parcelle BN n°60

(ORP 39) — ORP 49 — De propriétaires fonciers (17 000 m2 — 9 000 m2) pour la construction d'une habitation de plainpied en résidence principale (financement par la vente...).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le type de propriétaire est varié au regard des objectifs immobiliers exprimés dans leur requête (de la petite maison individuelle, aux logements et hébergements touristiques).

Ces besoins sont en opposition avec le classement du terrain au regard du PLU en vigueur et le classement du PPRIF si l'emprise du terrain concernée est dans la zone Rouge de danger incendie, par conséquent inconstructible, sans défense et de sécurité aux feux de forêt.

Les services de l'État – DDTM 06, Personne Publique Associée consultée règlementairement pour avis sur le projet de révision du PLU après un examen et analyse détaillés expriment à l'attention de M. le Maire de Valbonne « un parti d'aménagement environnemental fort, destiné à prendre en compte les grands enjeux de votre territoire. Les règles visant à préserver les paysages et la fonctionnalité écologique des espaces ont été renforcées, et accompagnées par différents éléments de protection, ce qui est très satisfaisant ».

Les projets de promoteurs immobiliers sont contraints dans les objectifs d'une moindre consommation des espaces naturels renforcés par les échéances de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et l'OAP « Trame verte et Bleue » développée dans le projet de révision du PLU afin de préserver la biodiversité et renforcer les corridors écologiques sur le territoire de la commune de Valbonne.

En revanche, la commune sera sollicitée pour les requêtes de projets immobiliers en conformité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le PLU de la commune de Valbonne, selon les orientations 2-favoriser la création d'emplois diversifiés et contribuer à la mutation de la Technopole Sophia Antipolis, et 4-Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine.

Les requêtes en projets immobiliers déposés sur les registres au cours de la présente enquête publique doivent également prendre en compte l'orientation 5- La remise en perspective des besoins communaux et les objectifs de modération de la consommation des espaces.

S-TH- 1.9 - Litige sur zonage (UDb2) lieu de culte :

(ORC9) - Les riverains et leur conseil demande la suppression du zonage, en raison d'un litige en cours devant la justice au regard de la construction du lieu de culte réalisé.

Les riverains font également état de nuisances de voisinage et de non-conformité de la voie privée à son débouché sur l'axe départemental en avis défavorable.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les dires des riverains ainsi que leur Conseil déposés sur les registres de l'enquêtes rassemblent les preuves d'un litige en cours devant la justice. Le commissaire enquêteur n'a pas vocation à se substituer à l'action judiciaire sur la présence du lieu de culte édifié dans ce secteur.

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbianisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

S-TH- 1.10 - Développement de projets d'entreprises :

(ORP8) – Projet YNOV-CAMPUS, établissement d'enseignement supérieur, dans l'emprise de la Technopole sous réserve d'autoriser la sous-destination demandée,

(ORP10) — Projet SCI LA VICTORINE, souhaite ne pas être contraint à des activités uniquement golfiques dans le cadre du projet de révision du PLU de Valbonne,

(ORP21) — Développement d'un potentiel immobilier partiel sur le domaine de la Sylviane en zone A et N, tout en conservant l'oliveraie existante avec une emprise boisée existante.

(ORP38) — Projet de réhabilitation et revalorisation de la Briqueterie des Clausonnes et ses abords pour la réinstallation d'une activité commerciale, initiative et perspectives d'évolution bloquées dans le zonage N du projet de révision du PLU de Valbonne,

(ORC5/ORD90) — Projet immobilier d'un espace CO-LIVING repris d'un projet PC obtenu avec opération annulée. Reprise du projet avec un programme immobilier neuf réduit en emprise au sol à 2 610 m2 sous réserve de modifier la zone N et EBC, prévue au projet de révision du PLU en zone urbaine au sein de la Technopole,

(ORD136/ORP72) — Réflexion et proposition d'un projet alternatif d'équipement sportif de plein air communal sur l'emprise du zonage Aenr- Zone de production agricole hors sol et production d'énergie photovoltaïque sur le secteur Trou de Béget. Ce secteur facile d'accès, avec des possibilités de stationnement, à proximité d'équipements scolaires primaires et secondaires constituerait une opportunité d'extension des installations communales existantes,

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce sous-thème répond à une demande d'ouverture de droits à construire consécutifs à des projets immobiliers de plus grande envergure qu'un projet d'habitat individuel en secteur diffus, toutefois les objectifs rappelés ci-dessous demeurent identiques au point <u>S-TH 1.8 -Demande de droit à construire.</u>

Les services de l'État – DDTM 06, Personne Publique Associée consultée règlementairement pour avis sur le projet de révision du PLU après un examen et analyse détaillés expriment à l'attention de M. le Maire de Valbonne « un parti d'aménagement environnemental fort, destiné à prendre en compte les grands enjeux de votre territoire. Les règles visant à préserver les paysages et la fonctionnalité écologique des espaces ont été renforcées, et accompagnées par différents éléments de protection, ce qui est très satisfaisant ».

Les projets de promoteurs immobiliers sont contraints dans les objectifs d'une moindre consommation des espaces naturels renforcés par les échéances de la loi Climat et résilience du 22 août 2021 et l'OAP « Trame verte et Bleue » développée dans le projet de révision du PLU afin de préserver la biodiversité et renforcer les corridors écologiques sur le territoire de la commune de Valbonne.

En revanche la commune sera sollicitée pour les requêtes de projets immobiliers en conformité avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et PLU de la commune de Valbonne, selon les orientations 2-favoriser la création d'emplois diversifiés et contribuer à la mutation de la Technopole Sophia Antipolis, et 4-Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine.

Les requêtes en projets immobiliers déposés sur les registres au cours de la présente enquête publique doivent également prendre en compte l'orientation 5- La remise en perspective des besoins communaux et les objectifs de modération de la consommation des espaces.

S-TH- 1.11 - Attractivité économique du village – zone UA

La zone UA correspond aux centres anciens et hameaux divisés en deux sous-secteurs prévus au règlement du projet de révision du PLU de Valbonne.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'observation (ORD 159) enregistrée sur le site dématérialisé relate le fait suivant : « Nous avons appris récemment par un nouvel habitant qui est en train de faire des travaux dans son rez-de-chaussée qu'il avait pleinement le droit de modifier son RDC en local commercial ».

(ORD153) — Demande le maintien des règles en vigueur dans la zone UA du village pour préserver l'attractivité économique et la qualité de service pour les habitants.

ORD155 – Demande l'arrêt des commerces partout dans le village, en suivant la réponse du service de l'urbanisme de Valbonne qui l'informe que le changement d'un local d'habitation situé en rez-de-chaussée du bâtiment est possible

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne.

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

(ORD159) — Remarque de plus en plus de commerces, à chaque coin du village...Il semblerait que rien ne soit encadré par le PLU de la municipalité...

Le projet de révision du PLU de Valbonne inclut le sous-secteur UAb dans l'emprise du sous-secteur UAa, en ne formant plus qu'un seul sous-secteur avec des dispositions similaires pour les logements situés à rez-de-chaussée stipulées dans le PLU en vigueur.

Le sous-secteur UAa du règlement du projet de révision du PLU pour le Village de Valbonne intégrant l'Abbaye prévoit dans son Art. UA 1-, Destinations et sous-destinations une occupation autorisée sous condition notamment pour l'Artisanat, service et le commerce de proximité...Pour confirmation particulière du service de l'urbanisme de la commune de Valbonne.

THÈME 2 - LE RÈGLEMENT (13,0%)

S-TH- 2.1 - Emprise au sol :

(ORP1) — Opposition d'un sursis à statuer en date du 13/07/2021 pour un projet de construction de piscine en demande de déclaration préalable :

- sur la zone UEb à 15% d'emprise au sol prévues au règlement du PLU en vigueur au regard des dispositions du règlement du projet de révision du PLU de Valbonne, lequel réduit ce coefficient d'emprise au sol à 5%,
- sur une emprise d'éléments de paysage à protéger sur le plan de zonage du projet de révision du PLU plus proche du bâti existant que la zone d'espace boisé classé au plan de zonage du PLU en vigueur. La note du Conseil en date du 09/06/2021 après examen du dossier concluait à la conformité du projet aux règles d'urbanisme.

Le sursis à statuer est motivé par les faits que les travaux (construction d'une piscine) compromettent ou rendent plus onéreux l'exécution du futur plan.

(ORP16) – La réduction du coefficient d'emprise de 15% à 5% limite considérablement les projets d'extensions sur les parcelles, notamment pour les agrandissements d'une ou deux pièces.

(ORP29/ORD 91) – Demande d'augmentation du coefficient d'emprise au sol de 7% à 10% dans le cadre de la cession partielle du site d'AIR FRANCE, à statuer dans le cadre des données du programme sur un emplacement réservé en mixité sociale.

(ORD-109) — Le contributeur note avec le projet de PLU révisé dans la zone USOc3 une emprise au sol réduite à 18% au lieu de 50% dans le PLU en vigueur en zone USOJa, or les documents prévoient une densification de cette zone du centre du quartier du Haut-Sartoux et de la gare routière. Demande un taux maximal de 40% adapté à la zone tel que prévu dans la révision du PLU précédemment arrêtée.

(ORD140) — Il serait souhaitable d'exclure de l'emprise au sol les espaces extérieurs tels que terrasses et balcons au bénéfice de la conception des logements

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les diverses requêtes en demande de modification des dispositions du règlement du projet de révision du PLU de Valbonne :

- Sur l'emprise au sol,
- Les marges augmentées en limites séparatives,
- La limite à 15m en limite de zone N,
- La hauteur des constructions
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et les règles particulières de stationnement de constructions d'habitation

L'observation (ORP1) par son Conseil exprime le dépassement du coefficient d'emprise pour la construction d'une piscine par une application anticipée de la règle d'emprise au sol du projet de révision du PLU réduite à 5% au lieu des 15% du PLU en vigueur. Compte tenu de la nature du projet refusé par un sursis à statuer une solution transitoire devrait être recherchée par la commune de Valbonne, afin de lever cette contrainte dans le cadre d'un nouvel avis favorable.

L'observation (ORP16) exprime globalement les nouvelles dispositions du règlement du projet de révision du PLU trop restrictives, pénalisantes et discriminantes dans la nouvelle zone UE. La réduction de 10% du coefficient d'emprise semble effectivement très contraignante pour les parcelles dont la contenance est réduite et amputée par un élément de paysage et d'oliveraies à protéger. Des règles spécifiques moins contraignantes pour les (petites) parcelles permettraient de densifier ces espaces bâtis en zone urbaine.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Les observations (ORC7-OKD91-ORD109...ORD140) concernent une demande de modification de l'emprise au sol pour la réalisation de projets en cours ou futurs sur le territoire de la commune de Valbonne à étudier plus particulièrement.

S-TH- 2.2 – Demande de modification des marges / limites séparatives :

La majorité des requêtes enregistrées poi tent sur un retour des marges en limites séparatives à 5m dans le PLU en vigueur au lieu de 7m dans le projet de révision du PLU. (ORP16 – ORP18 – ORP50 – ORP55 - ORD89 – ORD162 - ORD161).

L'observation (ORD 163 – ORD 136) signale que cette disposition du projet de révision du PLU pénalise les propriétaires de parcelles modestes désireux de pouvoir satisfaire les besoins en logements de leurs enfants et favorise de faits les projets portés par des promoteurs.

L'observation (ORD3) – Attire notre attention sur une disposition manquante pour la zone UD dans la partie « Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (p.65). Toute extension dans l'alignement ou en continuité du bâtiment existant situé à 5m de la limite séparative est impossible (par rapport à la règle historique dans cette zone).

Commentaires du commissaire enquêteur :

La marge à 7m des limites séparatives et encore plus à 15m d'une zone N-naturelle est d'autant plus contraignante que la configuration de la parcelle est d'une largeur étroite ou d'un périmètre en polygone très irrégulier. Cette marge doit permettre de mieux orienter les bâtiments en fonction des données climatiques à prendre en compte pour l'optimisation énergétique de l'enveloppe bâtie (ensoleillement).

Des règles spécifiques moins contraignantes pour les parcelles de petite contenance en bande étroite, permettraient de densifier ces espaces bâtis en zone urbaine.

S-TH- 2.3 - Hauteur des constructions :

L'observation (ORD109) Demande de prendre en compte la hauteur à l'égout du toit par rapport au terrain naturel, ce qui est très bien représenté et mentionné dans le schéma du lexique p.30 du document 3-Règlement du projet de révision du PLU.

L'observation (ORD133) Suivant le constat des demandes de promoteurs de pouvoir installer des logements en dessous du terrain naturel, les projets d'excavations importants de terrain naturel deviennent problématiques dans les programmes mixtes logements bureaux. A cet effet, la requête formulée est d'intégrer dans Sophia, une règle limitant à un tiers de la hauteur de l'étage, la possibilité d'excavation du terrain naturel pour y situer un niveau d'habitation.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La majorité des contributeurs pour ce sous-thème demande que les constructions (Clos Saint-Martin) ne dépassent pas les 7m de hauteur au lieu de 9m sur les dispositions règlementaires du projet de révision du PLU (ORD6 — ORD8 — ORD13 - ORD24 — ORD143 — ORD144...), afin de garder une harmonie dans le quartier.

S-TH- 2.4 - Coefficient de pleine terre - Biotope

L'observation (ORP 46) - Demande de préciser les raisons du coefficient de pleine terre et du coefficient de biotope dans le cas de la zone UD. Le coefficient de biotope permettrait une interprétation plus simple.

L'observation (ORD109) — Demande à ce que le taux de biotope soit révisé à 50% pour éviter de modifier les modalités de calcul qui feraient une spécificité de cette zone (USOc3)...

L'observation (ORD163) - L'interdiction d'une architecture moderne, des toitures végétalisées dans les constructions neuves en zone UD est à supprimer. La valeur égale à zéro pour le coefficient de biotope concernant les toitures végétalisées est difficilement compréhensible à l'aune de la transition énergétique.

S-TH- 2.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

L'observation (ORD117) – Apporte un signalement à vérifier sur l'article rectifié UD3 relatif à ce point qui serait contraire aux dispositions mentionnées dans l'article aspect extérieur, notamment que les constructions annexes doivent être incorporées aux constructions existantes.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ces dispositions ne sont pas réglementées dans le projet de révision du PLU de Valbonne à l'article UD3.

Le commissaire enquêteur note que l'article suivant n'est pas numéroté UD? – Aspect extérieur des constructions, et le suivant UD4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Volbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

L'observation (ORD 158) — Pense qu'il serait souhaitable de changer le terme de propriété par parcelle.

Pour le commissaire enquêteur en l'absence de précision mentionnée par le contributeur, informe qu'une même propriété peut contenir plusieurs parcelles cadastrales.

THÈME 3 - RENSEIGNEMENTS AUPRÈS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR: (2,9%)

Des personnes ayant pris connaissance de l'enquête publique se sont déplacées en permanence afin d'obtenir des informations plus précises sur les documents du projet de révision du PLU de Valbonne, notamment les règles applicables en vigueur et celles du projet de révision futur, attachées à leur parcelle après un repérage sur les plans de zonage affichés. De façon générale le public venu assister aux permanences était bien renseigné sur les questions à poser au commissaire à partir des documents de l'enquête consultables en leur présence.

Le commissaire enquêteur a rappelé les liens de dématérialisation utiles pour produire leurs dires avec ou sans pièces annexes déposés ultérieurement après une réflexion éventuelle.

THÈME 4 -INCOHÉRENCES: (1,3%)

S-TH- 4.1 - PLU / PADD

Pour l'observation (ORP8/ORD15) le Conseil du contributeur relève que les restrictions apportées sur le sous-secteur USOJd3, ayant motivé un refus de permis par la commune de Valbonne, interviennent en violation des orientations du SCOT (SCOT de la CASA en cours de révision), du PADD et du rapport de présentation du PLU.

Pour l'observation (ORP10) le Conseil du contributeur, suivant le constat d'une limitation des droits à construire prévus dans le zonage et le règlement du projet de révision du PLU de Valbonne, note l'incohérence de cette limitation avec les objectifs du PADD.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le contributeur (ORP8/ORD15) dans sa conclusion, demande au commissaire enquêteur d'émettre une réserve visant à autoriser explicitement la sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » au sein de la zone USOJd et spécifiquement du sous-secteur USOJd3.

Cette contribution est renforcée de la délibération du Bureau Communautaire en date du 19 avril 2021 prise dans le cadre de la consultation des PPA, laquelle précise (page 3 §.5) :» La Place Sophie Laffitte est classée en zone USOJd3. Jouxtant de grandes écoles supérieures, il serait tout à fait pertinent d'autoriser les logements étudiants sur ce secteur.

Le contributeur (ORP10) en conclusion, afin de favoriser son développement et la diversification de ses activités, sollicite des modifications de zonages dans l'objectif d'un élargissement de ses droits à construire, avec la présentation d'un projet en pièce annexe pour décision.

Au regard de l'étude de falsabilité annexée à son dire, la commune de Valbonne sera sollicitée pour réétudier ce projet immobilier.

ce projet semble conforme avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le PLU de la commune de Valbonne, selon l' orientation 4- Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine. L'activité de plein-air et de loisirs golfiques dans le projet de développement présenté pourrait dans ce secteur d'espaces naturels par vocation favoriser la création d'emplois diversifiés.

En revanche, les requêtes en projets immobiliers déposés sur les registres au cours de la présente enquête publique doivent également prendre en compte l'orientation 5- La remise en perspective des besoins communaux et les objectifs de modération de la consommation des espaces.

Correction de requête ORD57 et non ORP57

S-TH- 4.2 - Zonages entre communes (Roquefort-les-Pins / Valbonne):

Les deux requêtes (ORP57—ORP64) ont le même objet, à savoir mettre en harmonisation le zonage ainsi que les dispositions applicables au droit des sols du projet de révision du PLU de Valbonne avec celles plus restrictives de la commune de Roquefort-les-Pins.

Le lotissement en secteur pavillonnaire est situé sur les deux communes, dont 5 lots à l'entrée du Domaine sur le territoire communal de Valbonne.

L'objectif de ces requêtes est de mettre un point d'arrêt à l'intervention des promoteurs de construction immobilière lors de rachats de lots au mépris de l'esprit pavillonnaire du lotissement.

RAPPORT

Jean Claude LENAL, Architecte DPLG, Commissaire enquêteur

Jean-Claude LENAL Commissaire enquêteur

p.39/44

De 13.11.2021

Tribunal administratii de Nice - Dossier nº E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

THÈME 5 - PRÉSENTATION DE PROJETS: (1,6%)

Présentation de projets en pièce annexe des dires en demande de changement d'affectation, de destination et sousdestinations, de zonages ou de l'obtention de droits à construire pour le développement ou la poursuite des activités projetées par ces contributeurs.

Qu'il s'agisse de projets de réhabilitation ou de programmes immobiliers neufs, les contributeurs sollicitent le porteur du projet de révision du PLU de Valbonne, pour traduire dans le zonage et les règles à venir, la prise en compte des adaptations souhaitées en réponse à leurs requêtes et propositions.

THÈME 6 – INSUFFISANCE DE PRÉSERVATION EBC, ZONES N, OLIVERAIES, ET CORRIDORS ÉCOLOGIQUES (TVB) : (19,7%)

Les questionnements et propositions des nombreux contributeurs ci-dessous sur ce thème principal et majeur, seront à prendre en compte dans les éléments de réponse de la commune de Valbonne, porteur du projet de révision de son PLU.

Bien qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la thématique de la Trame Verte et Bieue (TVB) communale : Biodiversité et paysages, soit rattachée au projet de révision du PLU de Valbonne, la réduction importante sur l'ensemble du territoire communal de la superficie des Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi que les éléments de paysage et oliverales à protéger, interrogent la majeure partie du public ayant pris part à cette consultation (19,6%) au regard de leurs nombreuses contributions, largement documentées (ORP37/ORD129 — ORD133...).

Il est notamment rappelé sur ce point important (ORD133), que conformément à la circulaire du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 16/10/2017, la commune a procédé à déclasser des EBC. Cela a été fait de façon massive et imprudente. Il est demandé de revenir à une maximalisation de la protection (retour au zonage EBC) des espaces naturels contigus, qui contribuent à former les trames vertes et les continuités écologiques, qu'ils soient compris dans les parcs départementaux (parc de la Brague, de la Valmasque) ou pas.

Les grands corridors écologiques terrestres, présentés à la page 9 du PADD, méritent de rester des EBC.

La préservation de ces espaces est très importante pour la perméabilité des sols, l'écoulement des eaux et la biodiversité. La contribution largement documentée (ORP37/ORD129) relève un déclassement important des EBC entre l'ancien PLU et le projet de révision en cours du PLU: Au dossier CDPENAF, le déclassement de ces zones EBC correspond à une demande de « gestion forestière », qui permettra l'exploitation du bols et donc la coupe de ces espaces qui dans le contexte des Alpes Maritimes, mériterait plutôt d'être préservé en état naturel, surtout au vu de leur richesse en biodiversité.

Ce sont donc 765 hectares d'espaces forestiers qui ne seront plus protégés de la déforestation. Toute demande de défrichement pourra être autorisée par les services de la préfecture (DDTM), sans contrôle par la commune.

C'est d'autant plus surprenant que les communes voisines ne soumettent pas leurs zones naturelles à une perte de protection. Ainsi le Parc de la Valmasque sera EBC sur Mougins, mais pas sur Valbonne.

Il est souhaitable d'argumenter les règles relatives au défrichement dans les zones N, notamment en se basant sur les éléments cités à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme. Celui-ci donne les motifs de protection des milieux classés en zone

Le PLU 2006 indiquait un objectif de maintien des surfaces forestières même si cela n'a pas été respecté. Sur ce PLU, l'augmentation affichée des zones naturelles N masque une réelle réduction des zones forestières protégées par rapport à l'état actuel.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Ce thème majoritaire dans l'expression du public (2ème rang) est en rapport direct avec l'objectif de limitation de l'étalement urbain au bénéfice de la préservation voire d'un regain de la végétalisation des sols sur le territoire communal de Valbonne.

Correction de date : 10 février 2021

Dans le contenu de son projet de révision du PLU (2^{ème} arrêt du <mark>1 février 2021</mark>), la commune de Valbonne au travers de ce document de planification a rappelé ses objectifs en page 4 du Rapport de présentation- T1, dont notamment :

- Intégrer les dispositions du Grenelle 1 et 2 de l'environnement et de la loi ALUR;
- Respecter l'équilibre 2/3 espace non minéralisé, 1/3 urbanisation ;
- la préservation de l'environnement et prendre en compte la notion de développement durable;

RAPPORT

Jean Claude LENAL, Architecte DPLG, Commissaire enquêteur

Jean-Claude LENAL Commissaire enquêteur p.40/44

17.11.200

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valoonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

La commune de Valbonne a intégré dans le projet de révision du PLU (2ème arrêt) deux Orientations d'aménagement et de Programmation thématiques liées à la Mobilité et notamment la « Trame Verte et Bleue - (TVB) ». Il est précisé sur le Rapport de présentation- T2- p.40 : L'OAP s'attache en particulier à compléter le traine verte et bleue : Biodiversité et Paysages là où elle présente des absences ou des discontinuité, de manière à constituer une armature verte et bleue fonctionnelle en terme de biodiversité et cohérente avec l'occupation humaine.

La commune de Valbonne au travers de l'OAP Trame Verte et Bleue et la palette végétale qui est intégrée dans le cahier des recommandations architecturales, paysagère et environnementale annexé au règlement d'urbanisme du PLU, constituent des documents d'opposabilité aux autorisations du droit des sols sur le territoire communal de Valbonne.

La DDTM 06- Services de l'État, reconnait dans son avis rendu le 04 mai 2021 l'attention de M. le Maire : « Ce projet affiche un parti d'aménagement environnemental fort destiné à prendre en compte les grands enjeux de votre territoire. Les règles visant à préserver les paysages et la fonctionnalité écologique des espaces ont été renforcées, et accompagnées par différents éléments de protection, ce qui est très satisfaisant ».

Le projet de révision générale du PLU de Valbonne prend en compte les directives et volonté actuelles de réduire au maximum les droits à l'urbanisation, notamment dans les zones A et N où la préservation des paysages, de la biodiversité le maintien voire la reconstitution des corridors écologiques est renforcée par récente loi Climat et Résilience (Loi n°2021-1104 du 22 août 2021).

Concernant les nombreuses contributions du public relatives à la perte importante des Espaces Boisés Classés dans le projet de révision du PLU de la commune de Valbonne, la circulaire préfectorale en date du 16 octobre 2017, à l'attention de Présidents des Établissement Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et à Mesdames et Messieurs les Maires des communes des Alpes-Maritimes, fixe les règles du bon usage du classement en Espace Boisé Classé (EBC).

La recommandation du classement en Espaces Boisés Classés (EBC), a été définie par les membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en séance du 03 octobre 2017. Cette recommandation ne s'applique pas aux communes soumises à la loi littoral.

- Le classement EBC interdit de fait tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre sa finalité forestière ou arborée;
- Les défrichements y sont exclus ainsi que tout autre mode d'occupation du sol, tant que les terrains restent classés en EBC au document d'urbanisme en vigueur.
- Pour cette raison le classement EBC a beaucoup servi (dans les POS plus permissifs que les PLU) à protéger le foncier en empêchant la constructibilité de manière simple et forte.

Les membres de la CDPENAF observent que les zonages proposés dans les PLU qui lui sont présentés correspondent souvent à une simple transposition des classements des précédents POS devenus caducs, sans justifications particulières ou au classement (EBC) de versants entiers sur des critères qui, seuls, ne sont pas pertinents.

La réduction importante des EBC constatée par de nombreux contributeurs a pour origine l'application progressive de ces recommandations en fonction de l'opportunité d'appliquer la servitude EBC sur les territoires du département des Alpes-Maritimes.

Le projet de révision du PLU de la commune de Valbonne a pris en compte la servitude EBC dans certains secteurs à enjeux présents ou à renforcer sur le territoire communal de Valbonne.

Les membres de la CDPENAF dans leurs recommandations concernant le zonage EBC dans la circulaire préfectorale du 16 octobre 2017, citent quelques exemples (non exhaustifs) :

- Intérêt patrimonial marqué et localisé;
- Intérêt en matière de prévention des risques (mouvement de terrain par exemple);
- Préservation d'écosystèmes boisés à valeur spécifique...;
- Tènements et linéaires boisés constitutifs de corridors biologiques...les réseaux de haies ou d'îlots boisés dans un environnement à dominante agricole ou urbaine.
- Les coupures vertes, espaces de respiration à l'intérieur des zones bâties.

En l'absence de justifications, les membres de la CDPENAF émettront un avis négatif sur les terrains connus pour abriter des activités agricoles ou forestières publiques ou privées ne présentant pas de sujétions particulières.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° L2 1000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Ainsi, l'avis de la CDPENAF dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) par la commune de Valbonne pour le projet de révision du PLU a rendu son avis sur le dossier examiné en séance du 16 mars 2021 en présence de M. le Maire.

Des avis favorables sous strictes réserves un été trunsmises en date du 31 mars 2021 à M. le Maire de Valbonne.

D'autres observations sur le classement EBC ont été formulées dans les avis de la CASA, la DDTM 06 — Service de l'État, laquelle signale la prise en compte des différentes composantes de ces espaces globalement satisfaisante. Les autorisations et refus de défrichement ont correctement été intégrées dans leur grande majorité.

THÈME 7 - RISQUES NATURELS: (6,3%)

S-TH- 7.1 – Inondations

Ce sous-thème est très fortement lié au thème précédent notamment sur le risque de perte significative de la préservation des espaces boisés et de la biodiversité, rappelé dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, partie intégrante du projet de révision du PLU de Valbonne (ORD93 – ORD51 – ORP101 – ORD110 – ORD125...).

Notre attention est attirée sur la réduction de la capacité d'absorption des eaux pluviales du terrain commun au lotissement sur lequel l'emplacement réservé VCA10, mentionné sur le document 5a du projet de révision du PLU de Valbonne est institué. (ORP67/ORD164).

Commentaires du commissaire enquêteur :

La DDTM 06- Services de l'État acte dans son avis, la prise en compte par la commune de Valbonne de l'atlas des zones inondables (AZI) conformément aux observations formulées par les services.

S-TH- 7.2 - Incendie de forêt

Le Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt est approuvé depuis le 23 juin 2008, ce document est pris en compte dans le projet de révision de PLU de la commune de Valbonne, lequel prévaut en tant que servitude d'utilité publique rattaché au document d'urbanisme.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans le cadre des demandes d'ouverture de droits à construire, des propriétaires fonciers ont réalisé des travaux de sécurité et de défense relatifs aux dispositions du règlement du PPRIF.

Ils souhaitent être entendus et demandent la prise en compte des travaux réalisés dans le cadre d'un déclassement de leur zone à intégrer lors de la prochaine révision du PPRIF à intervenir sur la commune de Valbonne (ORP33/ORD70 – ORP57/ORD154...).

THÈME 8 – DEMANDES SUR LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER): (2,2%)

<u> S-TH- 8.1 – Emprise domaine public sur domaine privé</u>

De nombreuses contributions ont été enregistrées sur le point dont notamment l'emplacement réservé VCA10, mentionné sur le document 5a du projet de révision du PLU de Valbonne.

Un riverain demande la régularisation du chemin public qui scinde sa propriété privée en deux parties, l'emplacement réservé institué au projet de révision du PLU de Valbonne ne résout en rien sa demande réitérée à l'occasion de cette enquête publique, objet de sa réclamation (ORP16/ORD17)

Commentaires du commissaire enquêteur :

D'autres réclamations sur ce thème particulier seront à lever avec les réponses apportées par le porteur du projet de révision du PLU de Valbonne.

THÈME 9 - ER - HABITAT - LOGEMENT - RENOUVELLEMENT URBAIN - DENSIFICATION : : (13,0%)

Le sous-thème 9.4-, représentatif de cette thématique 9- se rapporte aux demandes d'arrêt des projets immobiliers sur le site d'AIR FRANCE et de PRÉ DU BÂTI, dans le cadre des emplacements réservés pour mixité sociale.

Des contributions très documentées (ORP37/ORD129) concluent à une hypothèse infondée sur l'accroissement de la population valbonnaise entre 2017 et 2030 à + 1 500 habitants, soit 0,83% de croissance annuelle.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valvonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Le projet de révision du PLU conduit à un accroissement de l'artificialisation du territoire en programmant ces deux opérations immobilières en emplacement réservé pour mixité sociale.

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune de Valbonne ne compte pas parmi les communes carencees sur le département des Alpes-Maritimes en production de logement social dans le cadre du respect de la loi SRU et des objectifs fixés par le PLH de la CASA. Un point d'équilibre fragile doit être recherché pour densifier les zones déjà urbanisées au bénéfice de la préservation des espaces naturels, des paysages et de la biodiversité. La récente loi Climat et Résilience fixe les objectifs prévisionnels à atteindre.

Des contributeurs rappellent que la programmation de logements doit être associée parallèlement aux études prospectives de définition des infrastructures, des réseaux, des équipements publics notamment scolaires et petite enfance, commerces et services, mobilités douces, et paysages indispensables à une urbanisation de qualité.

Plus particulièrement, les riverains du lotissement Darbousson, s'opposent au maintien de cet emplacement réservé (VCA10), pour des motifs et justifications légitimes en plus d'un risque d'inondation sur certaines parcelles du lotissement et de l'accroissement des nuisances consécutives à sa réalisation.

THÈME 10 - SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP): (0,3%)

S-TH- 10.1 - Observations RTE

L'observation (ORD 116) dans un document de 16 pages la société RTE - Réseau de Transport d'Électricité, gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute tension (supérieur à 50kV) sur l'ensemble du territoire, énonce un certain nombre d'observations afin de préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique...

RTE rappelle que sur le territoire couvert par le document d'urbanisme de la commune de Valbonne, sont implantés des ouvrages du réseau public RTE :

Deux lignes aériennes 225 000 et 63 000 volts

Une ligne souterraine de 63 000 volts

Commentaires du commissaire enquêteur :

Observations à prendre en compte dans le cadre du projet de révision du PLU de Valbonne en réponse aux éléments justificatifs et note technique produite dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées :

- 1°) Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique 14,
- 2°) Champs électromagnétiques et interdiction ou restriction de construction aux abords des ouvrages électriques,
- 3°) Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité. Copie d'un courrier à l'adresse de la mairie en date du 08/02/2021, éléments de réponse attendus pour le projet arrêté du PLU.

Copie d'un courrier à l'adresse de la DDTM 06 en date du 25/03/2021, observations suite à l'envoi du projet arrêté du PLU de Valbonne

THÈME 11 - DIVERS: (4,1%)

Sous ce thème sont répertoriés les points particuliers à traiter pour le sursis à statuer (ORP1) rappelé, une question sur la prise en compte d'un règlement de copropriété dans le projet de révision du PLU de Valbonne, sachant que le droit de la copropriété diffère du droit des sols et la parcellisation autorisée ou interdite ?

Plus particulièrement deux documents (ORD123 – ORD124) justifiant le souhait d'intégrer dans le projet de révision du PLU de Valbonne, des prescriptions relatives à la préservation des cavités souterraines naturelles.

Le trou de Béjet en zone Aenr, avec une contre-proposition d'implantation d'un équipement sportif communal (ORP 136). Des contributions clairement exprimées pour l'arrêt de l'opération Open Sky (ORD61...).

Tribunal administratif de Nice - Docsier nº E21000021/06

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanis ne de la commune de Valbonne

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

THÈME 12-AVIS SUR LE PROJET DE PLU (EXPRIMÉS EXPLICITEMENT) : (5,4%)

Communication des avis exprimés explicitément, défavorables (5) ou favorables (11) au projet de révision du PLU de Valbonne.

Un document (ORP 24/ORD33) propose au porteur du projet de révision du PLU de Valbonne, un document de dix pages d'observations sur l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

THÈME 13- DÉPLACEMENTS - MOBILITÉ - LIAISON ROUTIÈRE RD4 : (3,2%)

Le contributeur de l'observation (ORD9) souhaite que soit annulé le projet de nouvelle liaison routière prolongeant la D604 et D4, au profit d'un projet de piste cyclable.

Les contributeurs de l'observation (ORD30 — ORD31) expriment un avis défavorable au projet de liaison routière RD4 — RD 2085, en raison des dommages environnementaux à la nature locale déjà très endommagée.

Le contributeur des observations (ORD59/ORD61) s'oppose aux nouvelles constructions car les infrastructures routières n'arrivent plus à accepter la circulation.

Le contributeur de l'observation (ORD129) Présentation de thématiques sur la mobilité, un plan de déplacement en transport collectif devrait être mis en place vers le secteur Ouest, car les déplacements en voiture en provenance de ces secteurs contribuent significativement à la congestion de Sophia. Les aménagements des pistes cyclables sont peu nombreux, déconnectés les uns des autres et le relief accidenté entraine la vulnérabilité des cyclistes. Néanmoins la commune de Valbonne et la CASA travaillent en étroite relation sur les problématiques de discontinuités dans le cadre du plan vélo. Le contributeur de l'observation (ORD134) aimerait que ce nouveau PLU fasse la part belle aux voles réservées aux transport en commun, afin de faciliter l'accès à Sophia Antipolis à partir et vers toutes les communes qui entourent le parc, et faciliter les déplacements en tout point de la zone.

DIVERS HORS SUJET:

Très peu quantifiées en nombre ces quelques observations classées hors sujet (4) traduisent la qualité et la pertinence des contributions du public pour le projet de révision du PLU de Valbonne, de nature à enrichir l'ensemble des thématiques de ce projet de modélisation du cadre de vie et de tous ses enjeux

VIII - Annexe

A la suite de la transmission du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur Jean Claude LENAL en date du 28 octobre 2021, Monsieur Joseph CESARO, Maire de Valbonne, Vice-Président de la CASA, a adressé par courriel suivi par voie postale date du 29 octobre 2021, son mémoire en réponse.

Copie de ce courrier de 3 pages annexé au présent rapport.

Vence le 12 novembre 2021

Jean Claude LENAL Commissaire enquêteur Architecte DPLG

RAPPORT

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (2ème arrêt) et des zonages d'assainissement de la commune de VALBONNE



RAPPORT

Zonages d'assainissement de la commune de VALBONNE au bénéfice de la CASA

Le rapport le et les conclusions motivées relatifs au Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valbonne font l'objet de documents séparés en référence aux registres (papier et dématérialisé) distincts

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 inclus (38 jours)

Destinataires:

- Monsieur le Maire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis,
- Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Nice

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06 Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

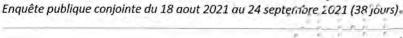


Table des matières

l - Préambule	3
II – Objet de l'enquête des zonages d'assainissement au bénéfice de la CASA	4
III – Rappel du cadre juridique et administratif de l'enquête des zonages d'assainissement au bénéfice de la CASA	5
3-1- Cadre juridique	5
3-2 – Cadre règlementaire administratif	5
3-3 – Cadre règlementaire technique	6
3-4 – Composition des dossiers de l'enquête publique des zonages d'assainissement au bénéfice de la CASA	6
3.5 – Décision de la Personne Publique Associée (MRAe) à l'enquête des zonages d'assainissement au bénéfice CASA	7 nent des 7 nent des
3-6 —Tribunal Administratif de Nice — Désignation et mission du commissaire enquêteur — Délai complémentai remise du rapport, conclusions et avis	
3-7 —Procédure et organisation de l'enquête publique conjointe	9 10
IV – Déroulement de l'enquête publique	10
V — Participation du public et bilan de l'enquête — Prorogation du délai de dépôt du rapport et conclusion de l'enq publique conjointe	
5-1 – Enquête en mairie :	11
5-2 — Enquête dématérialisée :	12
5-3 — Demande de prorogation du délai de l'enquête publique par le commissaire enquêteur :	13
5.4 - Procès verbal de synthèse de la partie zonages d'assainissement de la commune de Valhanne	11

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

(Zonages d'assainissement de la commune de Velbonne au bénéfice de la CASA) Enquête publique CONJOINTE du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

I - Préambule

Identité de la commune de Valbonne Sophia Antipolis :

La commune de Valbonne Sophia Antipolis (06560) dans le département des Alpes-Maritimes s'étend sur une superficie de 1 897 hectares, entre les dix communes limitrophes de Châteauneuf-Grasse, Opio, Roquefort-les Pins, Villeneuve-Loubet, Biot, Antibes, Vallauris, Mougins, Mouans-Sartoux et Grasse.

La population communale recensée en 2017 s'élève à 13 325 habitants, soit une densité de 699 habitants / km2, classifiant Valbonne en commune urbaine à densité intermédiaire (INSEE).

La commune de Valbonne prévoit d'accueillir 1 900 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

L'urbanisation communale se répartie principalement sur le secteur de la technopole Sophia Antipolis, sur le Village de Valbonne et ses extensions et des quartiers collinaires (l'Île verte, le hameau des Clausonnes, Villebruc...), et de l'habitat de type pavillonnaire diffus sur le secteur Ouest du territoire communal.

La commune de Valbonne est membre de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) depuis janvier 2002, 50% de la technopole Sophia Antipolis est situé sur la commune et se situe en terme démographique à la quatrième place des communes de la CASA.

Contexte socio-économique de la commune de Valbonne Sophia Antipolis : :

De 1968 à 1982, la population de Valbonne suit une courbe croissante relativement régulière, puis de 1982 à 1990 une augmentation de 5 600 habitants en huit ans (11,7%/an), en 2017 la population communale s'élève à 13 325 habitants (dernier recensement INSEE) avec un accroissement de population de 1,1%/an depuis 2012, qui tend à se stabiliser. La population communale est relativement jeune (83% de la population a moins de 60 ans).

La commune de Valbonne accueille sur son territoire 3 264 entreprises dont 689 commerces et services aux particuliers (INSEE 2019)

La commune de Valbonne dispose sur son territoire des principaux équipements et services publics proposés à sa population. L'offre en services et en équipements sur le territoire de la commune de Valbonne est diversifiée et bien répartie.

La commune a la particularité de faire coexister un type de tourisme de visite et de séjour (Village de Valbonne et ses différents monuments historiques, les parcs de la Valmasque et de la Brague), avec un tourisme d'affaires et de congrès lié à la présence de la Technopole Sophia Antipolis.

Contexte du milieu physique de la commune de Valbonne Sophia Antipolis :

La commune de Valbonne présente une topographie peu tourmentée avec un relief « Les collines de Valbonne » secteur Ouest le plus élevé à 302m d'altitude. Secteur drainé par la Brague, principal cours d'eau, traversant la commune, chaque vallon est occupé par un cours d'eau moins intermittent sinon pérenne.

Le secteur Est d'une altitude moindre que les collines se situe « Le plateau de Valbonne » avec des altitudes maximales de l'ordre de 170m, sillonné par de nombreux cours d'eau, pérennes ou intermittents.

Sur le territoire de Valbonne, le cours d'eau de la Brague draine la quasi-totalité du bassin versant hydrographique de la commune, grâce à un réseau de cours d'eau permanents et temporaires, constituant ses affluents.

La Brague est un petit fleuve côtier long de 21 km qui prend sa source au lieu-dit « La Fouan » sur le territoire de la commune de Châteauneuf-Grasse à une altitude de 330m, drainant un bassin versant de 61 km2, pour se jeter en mer Méditerranée. La Brague se caractérise par des crues violentes et des étiages sévères en été, le débit moyen annuel est de 0,43 m3/s.

Les affluents de la Brague dessinent un réseau hydrographique dispersé sur le territoire de Valbonne :

- Vallon du Bruguet;
- Vallon de la Cuberte ;
- Vallon de Freyourouo;
- La Bouillide ;

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E2 (000021/06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA Enquête publique conjointe du 18 aaut 20?1 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Contexte règlementaire de l'enquêtes publique conjointe pour les zonages d'assainissement d'eaux pluviales et des eaux usées de la commune de Valbonne, au bénéfice de la CASA

Le dossier support des zonages d'assainissement soumis au public, fait partie intégrante de l'enquête publique conjointe du projet de révision du Plan Local d'Url'anisme (PLU) de la commune de Valbonne, 2^{ème} arrêt en date du 10 février 2021. Ces enquêtes publiques doivent être ouvertes et organisées par l'autorité compétente, en l'occurrence la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA).

La commune de Valbonne a sollicité la CASA, afin de pouvoir associer l'enquête publique obligatoire des zonages d'assainissement relevant de sa compétence, au projet de révision du PLU relevant de celle de la commune de Valbonne.

Afin de rendre plus efficiente les procédures d'enquête publique, la CASA a confié dans le cadre d'une convention de délégation, l'ouverture et la gestion d'une enquête publique conjointe des zonages d'assainissement concomitamment à l'enquête publique du projet de révision du PLU couvrant le même territoire communal.

II - Objet de l'enquête des zonages d'assainissement au bénéfice de la CASA

Selon le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT – Art. L.2224-10), les communes ou les établissements publics de coopération délimitent après enquête publique :

- 1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet;
- 2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations ;
- 3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement;
- 4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique, risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La mise en œuvre des zonages d'assainissement fixe les conditions nécessaires à la préservation de l'environnement et plus particulièrement, à la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes et des milieux aquatiques, ainsi que la prévention des nuisances et pollutions de toutes natures.

Le zonage d'assainissement définit à l'échelle parcellaire sur l'ensemble du territoire de la commune de Valbonne, les modalités d'assainissement collectif et non collectif.

Ce zonage résulte des solutions retenues par la collectivité territoriale, sur la base d'analyses technico-économiques des possibilités d'assainissement des secteurs existants en assainissement non collectif et des secteurs de développement futur.

Les rapports de présentation support des zonages d'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales » de la commune de Valbonne consultables par le public dans le cadre de la présente enquête publique conjointe ont pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions, afin de permettre à la commune de Valbonne de disposer de tous les éléments pour sa décision finale en Conseil municipal.

Ainsi, le dossier des zonages d'assainissement d'eaux pluviales et des eaux usées de la commune de Valbonne a pour objet d'assurer sa cohérence avec les objectifs d'urbanisation du projet de révision du PLU, dans le cadre de l'enquête publique conjointe.

A cet effet, la commune de Valbonne a sollicité la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA), laquelle exerce depuis le 1^{er} janvier 2018 la compétence « Gestion des Eaux Pluviales, « GEMAPI et hors GEMAPI » et depuis le 1^{er} janvier 2020 la compétence « Assainissement des Eaux Usées », afin d'ouvrir et d'organiser la présente enquête publique conjointe du projet de révision du PLU et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

Commentaires du Commissaire enquêteur :

L'ensemble des éléments d'information (§. I et II ci-dessus), contenus dans les dossiers techniques et le dossier des pièces administratives mises à la disposition et consultables par le public, n'appellent aucune observation complémentaire de ma part.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA •• Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours) •

III – Rappel du cadre juridique et administratif de l'enquête des zonages d'assainissement au bénéfice de la CASA

3-1- Cadre juridique

Le projet des zonages d'assainissement sur le territoire de la commune de Valbonne s'inscrit dans le cadre juridique ciaprès :

- Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République Loi « NOTRe »,
- Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique
 Article 14;
- Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Code général des collectivités territoriales (CGCT) notamment pour sa partie législative les articles L.2224-7-1, L.2224-8, L.2224-10, L.5215-27, L.5216-5, L.5216-7-1, et pour sa partie règlementaire R.2224-8 et R.2224-9;
- Code de l'environnement Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique Article R123-1 et suivants ;

3-2 - Cadre règlementaire administratif

Le dossier des pièces administratives, fixe le cadre juridique de l'organisation et de la gestion de l'enquête publique conjointe des zonages d'assainissement, déléguée par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) à la commune de Valbonne :

- Délibérations n° CC.2017.125 et n° CC.2017.126 du 09 octobre 2017- Approbation des compétences obligatoires «
 Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) » et « Gestion des Eaux Pluviales », et de la
 compétence facultative « Hors GEMAPI » au 1^{et} janvier 2018;
- Délibération n° 9071 du 04 octobre 2018— Approbation par le Conseil Municipal de Valbonne du débat sur les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Délibérations n° CC.2019.033 du 1^{er} avril 2019- Approbation de la compétence « Assainissement des Eaux Usées » au 1^{er} janvier 2020;
- Délibération n° 9204 du 27 juin 2019– Approbation par le Conseil Municipal de Valbonne autorisant le transfert de compétences « Assainissement Eaux Usées » à la CASA au 1^{er} janvier 2020;
- Arrêté préfectoral portant modification des statuts de la CASA du 23 octobre 2020;
- Délibération n° 2021.167 du 10 février 2021 Approbation par le Conseil Municipal de Valbonne du 2^{ème} arrêt du projet de révision du PLU de la commune de Valbonne.
- Délibération n° 2021-245 du 1^{er} juillet 2021– Approbation par le Conseil Municipal de Valbonne du projet de convention de gestion de l'enquête publique relative aux zonages d'assainissement;
- Délibération n° CC.2021.092 du 05 juillet 2021- Approbation par le Conseil Communautaire de la délégation de gestion de l'enquête publique relative aux zonages « eau pluviales » et « assainissement eaux usées » de la CASA au bénéfice de la commune de Valbonne dans les conditions de durée et modalités proposées dont le projet.
- Désignation par le Tribunal Administratif de Nice du 10 juin 2021 d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique conjointe du projet de révision du PLU et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne;
- Arrêté du Maire n°8234 du 16 juillet 2021 prescrivant l'enquête publique conjointe du projet de révision du PLU et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne;
- En date du 17 août 2021 signature par Le Président de la CASA de la convention de délégation de gestion de l'enquête publique conjointe relative aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA, préalablement signée par le Maire de la commune de Valbonne en date du 23 juillet 2021;
- Décision n°CE-2019-2215 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) après examen au cas par cas sur la création du zonage d'assainissement des eaux usées de Valbonne en date du 28 juin 2019 qui précise que le projet de zonage d'assainissement des eaux usées situé sur le territoire de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale;

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° EZ1000021/06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA
Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

 Décision n°CE-2019-2215 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) après examen au cas par cas sur la création du zonage d'assainissement des eaux pluviales de Valbonne en date du 28 juin 2019 qui précise que le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales situé sur le territoire de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale.

3-3 - Cadre règlementaire technique

- LOI n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques Article. 54;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux (SDAGE) « Rhône-Méditerranée » 2016-2021, approuvé le 3 décembre 2015. Le SDAGE, fixe pour une période de 6 ans les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et intègre les obligations définis par la directive européenne sur l'eau, ainsi que les orientations du Grenelle de l'Environnement pour un bon état des eaux d'ici 2021. Valbonne est une commune appartenant donc au grand bassin hydrographique Rhône-Méditerranée, parmi les 7 de France métropolitaine et à la sous-unité territoriale de la Durance, parmi les 10 du bassin.
- Code de la Santé Publique Article L. 1331-1 Le raccordement au réseau d'assainissement d'eaux usées est obligatoire dans un délai de 2 ans après leur mise en service;
- Code de la Santé Publique Article L. 1331-1 « Un arrêté interministériel déterminent les catégories d'immeubles pour lesquelles un arrêté du maire, approuvé par le représentant de l'état dans le département, peut accorder soit des prolongations de délai qui ne peuvent excéder une durée de 10 ans, soit des exonérations de l'obligation prévue au premier alinéa »;
- Code de la Santé Publique Article L. 1331-1 « Les immeubles non raccordés doivent être dotés d'un assainissement autonome donc les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement ... » ;
- Article 26 du décret du 3 juin 1994 : « Les systèmes d'assainissement non collectif doivent permettre la préservation de la qualité des eaux superficielles ou souterraines... »;
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, précise : « Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant... leur assainissement... » ;
- La construction d'un dispositif d'assainissement autonome doit être autorisé et contrôlé par la CASA. Un certificat de conformité sera délivré au pétitionnaire par la CASA à la suite du contrôle de la réalisation des travaux ;
- Depuis le 1^{er} janvier 2013, l'élaboration des documents de zonage prévus par l'article L.2224-10 du CGCT comprend obligatoirement la consultation des services de l'État. Cette obligation vaut tant pour les nouveaux zonages que pour la révision des zonages existants;
- Directive Cadre sur l'Eau (DCE), du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi numéro 2004 -338 du 21 avril 2004, qui a ensuite été retranscrite dans le Code de l'Environnement;
- Directive Inondation (DI), encadrant la planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation, qui s'applique au travers des Schémas Locaux de Gestion des Risques d'Inondations (SLGRI).

3-4 – Composition des dossiers de l'enquête publique des zonages d'assainissement au bénéfice de la CASA

Le dossier des zonages d'assainissement soumis à l'enquête publique reprend dans sa nomenclature (papier et dématérialisée) les documents suivants, préalablement cotés et paraphés par le Commissaire enquêteur :

Une nomenclature des pièces du dossier zonages d'assainissement – (p.1/1),

Rapports de présentation des zonages d'assainissement :

- Zonage d'assainissement des « Eaux Usées » Notice de présentation Mars 2019 G2C Environnement Fichier E18363APS – Version 05/04/2019 – (p. 1 à 69);
- Zonage « Pluvial » TPF Ingénierie Notice explicative Indice B version 2 du 21/06/2019 (p. 1 à 46);

Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) – Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe PACA)

- Décision MRAe n°CE-2019-2215 du 28 juin 2019 Examen au cas par cas sur la création du zonage d'assainissement des eaux usées de Valbonne – (p. 1 à 3);
- Décision MRAe n°CE-2019-2216 du 28 juin 2019 Examen au cas par cas sur la création du zonage d'assainissement des eaux pluviales de Valbonne – (p. 1 à 3);

Pièces administratives

- Décision désignation du Commissaire enquêteur (p. 1 à 2);
- Convention entre la CASA et la commune de Valbonne Gestion de l'enquête publique relative aux zonages d'assainissement – Extrait des délibérations du Conseil municipal du 1^{er} juillet 2021 - (p. 1 à 3);

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

- Eau potable PLU de Valbonne Enquête publique relative aux zonages « Eaux pluviales » et « Assainissement des Eaux usées » Convention de délégation de gestion Extrait des délibérations de la CASA Séance du 5 juillet 2021 (p. 1 à 4);
- Arrêté du Maire n°8234 du 16 juillet 2021, prescrivant l'enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et zonages d'assainissement de la commune de Valbonne – ((p.1 à 3);
- Convention de délégation de gestion de l'enquête publique relative aux zonages « eaux pluviales » et « assainissement des eaux usées » de la CASA au bénéfice de la commune de Valbonne du 17 aout 2021 – (p.1 à 6).

Affichage et publicité

- Avis d'enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et zonages d'assainissement (format A2);
- Main courante du constat d'affichage par la Police municipale (p.1 à 8);
- Certificat d'affichage de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et zonages d'assainissement (p.1/1);
- Publication du 1er avis d'annonces légales Tribune Bulletin Côte d'Azur n°1108 du 30 juillet 2021 (format A3);
- Publication du 1^{er} avis d'annonces légales Nice matin édition du 30 juillet 2021 (format A3);

3.5 – Décision de la Personne Publique Associée (MRAe) à l'enquête des zonages d'assainissement au bénéfice de la CASA

3-5-1 - Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe PACA) - Zonage d'assainissement des eaux

Demande d'examen au cas par cas de la commune de Valbonne reçue le 03/05/2019 par la MRae, enregistré sous le n°CE-2019-2215 :

- Le projet de création du zonage a pour objet de mettre en cohérence l'assainissement des eaux usées avec le projet de révision du PLU,
- La population de Valbonne compte 13183 habitants (2015) sur 19km2 et prévoit d'accueillir 1 900 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 ;
- La quasi-totalité des zones urbaines et à urbaniser sont classées en assainissement collectif ou en assainissement collectif futur;
- La justification du maintien en assainissement non collectif (ANC) de certaines zones urbaines se fonde sur :
 - · Le cout de construction et de fonctionnement du réseau à mettre en place, en partie sur des voies privées,
 - L'aptitude des sols permettant un système d'assainissement non collectif (ANC),
 - Le bilan du Service Public d'Assainissement Non collectif (SPANC), qui fait état de 80% d'installations visitées recevant un avis favorable,
 - Le nombre de logements potentiels qui pourraient être construits, soit 120 logements à l'horizon du PLU, celui-ci prévoyant la construction de plus de 80 résidences principales par an,
 - Les parcelles dont l'aptitude des sols à l'assainissement autonome est défavorable, sont classées en zone d'assainissement non collectif interdit,
 - 88,5% de la population est raccordée à l'assainissement collectif,
 - La station d'épuration des Bouillides, qui traite la quasi-totalité des eaux usées de la commune, présente des rejets conformes à la règlementation, en outre elle est en capacité d'absorber la population supplémentaire qui pourrait être accueillie sur le sur les territoires communaux raccordés,
 - Un programme de travaux a été défini et prévoit le renouvellement d'une partie du réseau, des mesures de connexion des surfaces actives et d'eaux claires permanentes pour améliorer le fonctionnement du système d'épuration,
 - Les zones en assainissement non collectifs n'interfèrent que très peu avec les zones humides de la commune et de ce fait le zonage d'assainissement des eaux usées n'est pas susceptible d'avoir des incidences dommageables sur les zones humides,

Au regard de l'ensemble des éléments fournis par la commune de Valbonne, la mise en œuvre du projet de zonage d'assainissement des eaux usées n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA
Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

La MRAe, décide que le projet de création du zonage d'assainissement des eaux usées sur le territoire de la commune de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale.

3-5-2 - Décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe PACA) – Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Demande d'examen au cas par cas de la commune de Valbonne reçue le 03/05/2019 par la MRae, enregistré sous le n°CE-2019-2216 :

- Le projet de création du zonage a pour objet de mettre en cohérence l'assainissement des eaux usées avec le projet de révision du PLU,
- Le zonage permettra d'assurer la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements et écoulements pour répondre aux objectifs suivants :
 - Le cout de construction et de fonctionnement du réseau à mettre en place, en partie sur des voies privées,
 - Optimiser le fonctionnement du réseau pluvial et contribuer à lutter contre la pollution à la source,
 - · Préserver les zones naturelles d'expansion des crues,
 - Limiter le risque d'inondation des zones urbanisées et des zones en aval de la commune,
 - Préserver la qualité des eaux des milieux naturels sur le territoire de la commune de Valbonne, en maîtrisant l'impact qualitatif des rejets par temps de pluie, sur le milieu récepteur,
- Le zonage pluvial a pour objectif de privilégier l'infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et/ou l'épandage en surface, avant tout recours au rejet dans un axe d'écoulement, dans le réseau d'eaux pluviales public, ou sur le domaine public,
- Une étude hydrogéologique à la parcelle devra être effectuée pour déterminer la perméabilité du sol et son aptitude à l'infiltration,
- Des solutions techniques favorisant la qualité environnementale de types noues, tranchées, puits d'infiltration, seront privilégiées dans les zones à enjeux écologiques,
- Une marge de recul variant de 3m à 10m de part et d'autre du cours d'eau est fixé pour préserver la végétation rivulaire, la continuité écologique et le rôle d'expansion des eaux débordantes,

Au regard de l'ensemble des éléments fournis par la commune de Valbonne, la mise en œuvre du projet de zonage d'assainissement des eaux usées n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

La MRAe, décide que le projet de création du zonage d'assainissement des eaux usées sur le territoire de la commune de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale.

3-6 – Tribunal Administratif de Nice – Désignation et mission du commissaire enquêteur – Délai complémentaire de remise du rapport, conclusions et avis

Courrier de M. le Maire en date du 28 mai 2021 à Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, l'informant du nouvel arrêt du PLU de la commune de Valbonne prise en délibération du Conseil Municipal le 10 février 2021 et la sollicitant pour la désignation d'un Commissaire enquêteur.

Le Commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Nice aura en charge le suivi de l'enquête conjointe, du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et des zones d'assainissement.

Décision de la désignation par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice de M. Jean Claude LENAL, aux fonctions de Commissaire enquêteur, en date 10 juin 2021.

Notification à M. le Maire de la commune de Valbonne et à M. Jean-Claude LENAL, de l'enquête publique conjointe référencée par le Tribunal Administratif de Nice sous le n° E21000021 / 06.

M. le Maire de la commune de Valbonne, par arrêté n°8234 en date du 16 juillet 2021, a prescrit l'organisation d'une enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

En application de l'art. R 123-5 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur a signé le 22 juin 2021 une déclaration sur l'honneur à l'attention de Madame la Greffière en Chef du tribunal administratif de Nice.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

En application de l'art. R 123-19 du code de l'environnement, le Commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre de l'enquête publique conjointe partie relative au projet de révision générale du PLU et d'autre part le registre relatif aux zonages d'assainissement de Valbonne, ainsi que l'ensemble des pièces annexées avec un rapport et ses conclusions motivées, pour chaque partie de l'enquête publique conjointe.

Le Commissaire enquêteur transmet simultanément une copie du rapport et ses conclusions motivées à Mme La Présidente du Tribunal Administratif dans les délais légalement définis par l'art. L 123-15 du code de l'Environnement, et d'un délai complémentaire de trois semaines pour le dépôt du rapport et conclusions, accordé par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Nice en date du 15 octobre 2021.

Le nouveau délai de remise du rapport, des conclusions et avis du Commissaire enquêteur est fixé le lundi 15 novembre 2021.

Pour mémoire, le rapport, conclusions et avis du Commissaire enquêteur relatif au projet de révision générale du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Valbonne a été remis au service urbanisme le 12 novembre 2021.

3-7 - Procédure et organisation de l'enquête publique conjointe

3-7-1 - Prescription de l'enquête publique conjointe

Monsieur Joseph CESARO, Maire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis, par arrêté n°8234 en date du 16 juillet 2021, a prescrit l'organisation d'une enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme en 2ème arrêt et les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

L'arrêté de mise en enquête publique susmentionné s'inscrit dans la procédure administrative consécutive à :

- La délibération n°2021-167 du Conseil municipal en date du 10 février 2021 arrêtant pour la seconde fois le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valbonne ;
- La consultation et la réception des avis des Personnes Publiques Associées (PPA);
- La désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Nice.

L'arrêté du Maire n°8234 du 16 juillet 2021 prescrit dans ses articles, la procédure de mise en enquête publique suivante :

- 1- L'enquête publique conjointe s'est déroulée du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021.
- 2- M. Jean-Claude LENAL désigné en qualité de commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Valbonne suivant les dates des permanences fixées, annoncées et affichées :
 - Mercredi 18 aout 2021,
 - Lundi 30 aout 2021,
 - Mardi 07 septembre 2021,
 - Jeudi 16 septembre 2021,
 - Vendredi 24 septembre 2021,

Réception du public en permanences sans rendez-vous de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

3- Les dossiers relatifs à l'enquête publique conjointe on été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Valbonne en version et dématérialisée sur un site externe dédié à l'enquête. Le public a pu prendre connaissance des dossiers d'enquête publique conjointe et consigner ses observations sur les registres d'enquête aux jours et heures d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 08h30 à 17h00.

Les observations pouvaient également être transmises par correspondance au commissaire enquêteur, adressées par voie postale en mairie ou par mail.

Les dossiers de l'enquête publique conjointe ont été dématérialisés ainsi que les registres sur le site externe « PRÉAMBULES » sous les liens d'accès rappelés sur les annonces, les affiches et le site internet de la ville de Valbonne :

- Pour le projet de révision générale du PLU : https://www.registre-dematerialise.fr/2565
- Pour les zonages d'assainissement : https://www.registre-dematerialise.fr/2566

L'ensemble des observations reçues par voie postale, courriel ou formulées sur le registre papier ou dématérialisées seront consultables dans le rapport d'enquête qui sera mis à la disposition du public pendant un an une fois l'enquête publique terminée.

Toute information sur le projet de plan local d'urbanisme ou sur les zonages d'assainissement peut être obtenue auprès de M. le Maire de Valbonne.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06
Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne du bénéfice de la CASA
Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

3-7-2 — Publicité et affichage de l'enquête publique

La publicité a été réalisée conformément à l'article L123-10 du code de l'environnement dans les quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, puis dématérialisée sur le site du prestataire de la commune de Valbonne consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête publique conjointe.

Les copies des annonces légales ont été jointes au dossier de l'enquête publique :

- Insertion d'une annonce légale en 1er avis dans Tribune Bulletin Côte d'Azur en date du 30 juillet 2021,
- Insertion d'une annonce légale en 1^{er} avis dans Nice -Matin en date du 30 juillet 2021,
- Insertion d'une annonce légale en 2ème avis dans Tribune Bulletin Côte d'Azur n°1111 en date du 28 août 2021,
- Insertion d'une annonce légale en 2ème avis dans Nice -Matin en date du 25 août 2021,

L'avis d'enquête publique du projet de révision du PLU et zonages d'assainissement sur la commune de Valbonne a également été publié par voie d'affiche sur l'ensemble du territoire communal de Valbonne Sophia Antipolis.

L'affiche est conforme aux dispositions du § III de l'article R.123-11 et de l'arrêté du 24/04/2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage.

La répartition de l'affichage sur le territoire communal a fait l'objet d'une main courante n° 2020008197 du 29 juillet 2021 avec une annexe photographique de chaque panneau d'affichage des onze (11) localisations :

 École Île verte, Lycée Simone Veil, La Poste Village, Parking Vallis Bona, Parking Cuberte, 704 route d'Antibes, Place Bermond, Ferme Bermond, École Garbejaire, rue Paul Cézanne et Place Méjane.

Un certificat d'affichage visé par M. le Maire de la commune de Valbonne en date du 12 août 2021, atteste sa conformité.

3-7-3 - Réunions de présentation préalables à l'ouverture de l'enquête publique conjointe

Participation du commissaire enquêteur aux rendez-vous d'information, de préparation et de concertation préalables à l'ouverture de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision du PLU et zonages d'assainissement :

- Le 06 juillet 2021 en mairie de Valbonne, en présence de M. le Maire présentation du dossier de révision générale du PLU de Valbonne,
- Le 28 juillet 2021, en présence de Mme JOURNET, responsable du service urbanisme et Mme TOURNEIX, chargée de mission sur le projet de révision du PLU pour une visite de reconnaissance du territoire communal, des différentes typologies du zonage, des quartiers et sites remarquables du PLU de Valbonne,
- Le 06 aout 2021, en présence de Mme JOURNET responsable du service urbanisme, cotation et paraphe de l'ensemble des pièces du dossier par le commissaire enquêteur, 1^{ère} partie pour le projet de révision générale du PLU de Valbonne,
- Le 12 aout 2021, en présence de Mme JOURNET responsable du service urbanisme, cotation et paraphe de l'ensemble des pièces du dossier par le commissaire enquêteur, 2^{ème} partie et fin pour la suite du projet de révision générale du PLU de Valbonne, du dossier des zonages d'assainissement, de la nomenclature de l'ensemble des pièces et des registres (papier) à préparer pour chaque enquête conjointe.

IV – Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique conjointe a été ouverte mercredi 18 août 2021 à 8h30 :

Conformément à l'arrêté du Maire portant organisation de l'enquête publique toutes les permanences se sont tenues en Mairie, dans la salle de réunion du service urbanisme, réservée à cet effet pour l'accueil du public aux dates suivantes :

- Mercredi 18 aout 2021,
- Lundi 30 aout 2021,
- Mardi 07 septembre 2021
- Jeudi 16 septembre 2021,
- Vendredi 24 septembre 2021

L'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident sur une durée globale de 38 jours consécutifs, du 18 août 2021 à 08h30 au 24 septembre 2021 à 17h00 :

Les dispositions relatives aux mesures sanitaires de la COVID-19, recommandées à l'intérieur des bâtiments publics et lieux clos ont été préalablement préparées en concertation avec la responsable du service de l'urbanisme et mises en application à l'ouverture de l'enquête.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la EASA : Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Dès l'ouverture de l'enquête, au moment de la réception du public le mesures « barrière sanitaire » ont été appliquée (distanciation en attente et en salle de réunion, ventilation fenêtre entrouverte de la salle de réunion, gel hydro-alcoolique, port du masque obligatoire rappelé en attente et en salle des permanences).

<u>Le public est venu nombreux (pour le projet de révision du PLU, (néant pour les zonages d'assainissement)</u> et la gestion de l'attente du public par le personnel du service urbanisme durant mes permanences s'est déroulée normalement sans aucun incident relevé.

Ainsi, en accord avec l'agent d'accueil du service urbanisme et le commissaire enquêteur, un temps d'audition du public compris dans une tranche de 15mn à 30mn a été admise et comprise par l'ensemble du public venu déposer et enregistrer leurs contributions et requêtes sur le registre papier.

Les documents constitutifs des dossiers et registres (papier) de l'enquête publique conjointe ont été tenues à la disposition du public :

- Un registre d'enquête publique spécifique aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, 33 pages paraphées;
- Le dossier des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, 151 pages cotées et paraphées
- Un registre d'enquête publique spécifique au projet de révision générale du PLU la commune de Valbonne, 33 pages paraphées;
- Le dossier du projet de révision générale du PLU de Valbonne, 1 517 pages cotées et paraphées;

L'ensemble des pièces ci-dessus ont été dématérialisées et consultables par le public sur un poste informatique dédié à l'enquête, connexions préalablement vérifiées par un technicien de la mairie, avant d'être mis à la disposition du public dans la salle de réunion, lieu des permanences du Commissaire enquêteur

Le public a pris connaissance du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne et a consigné ses requêtes et recommandations pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures d'ouverture habituels en mairie, du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Sur le registre papier des zonages d'assainissement :

<u>Sur le registre papier</u> mis à la disposition du public pour les zonages d'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales » de la commune de Valbonne, aucune observation n'a été déposée pendant la durée de l'enquête publique conjointe.

Sur le registre dématérialisé des zonages d'assainissement

<u>Sur le registre dématérialisé</u> ouvert sur le site (https://www.registre-dematerialise.fr/2566) destiné à recueillir l'ensemble des observations relatives aux zonages d'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales » de la commune de Valbonne, seule une observation a été déposée par erreur de saisie pendant toute la durée de 'enquête publique conjointe :

- Observation reclassée sur le registre du projet de révision générale du PLU (ORD 1ZA).

Il résulte après la correction de l'erreur de saisie apparue sur le registre dématérialisé que :

le public n'a été déposée aucune observation sur les registres tenus à leur disposition pendant toute la durée de l'enquête conjointe du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

Au regard, des observations déposées sur les deux registres ouverts à cet effet et celles enregistrées sur le registre dématérialisé, la participation importante du public a été uniquement centrée sur le projet de révision du PLU de Valbonne.

V – Participation du public et bilan de l'enquête – Prorogation du délai de dépôt du rapport et conclusion de l'enquête publique conjointe

Au regard, des observations déposées sur les deux registres ouverts à cet effet et celles enregistrées sur le registre dématérialisé, la participation importante du public a été uniquement centrée sur le projet de révision du PLU de Valbonne. Il ressort de l'enquête publique conjointe les éléments de participation et d'intérêt du public suivants :

5-1 - Enquête en mairie :

Concernant la partie des **zonages d'assainissement de l'enquête publique conjointe**, **aucune observation** n'a été déposée ni sur le registre papier et ni sur le registre dématérialisé, tenus à la disposition du public.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbenne au bénéfice de la CASA
Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

5-2 – Enquête dématérialisée

A partir du site internet du prestataire de service désigné par la ville de Valbonne :



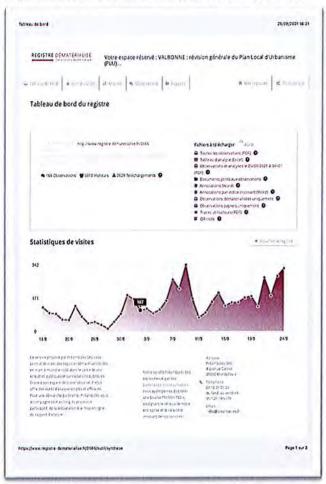
Le Commissaire enquêteur a extrait de son espace personnel les éléments statistiques de l'enquête dématérialisée parvenus avant la clôture de l'enquête publique conjointe, vendredi 24 septembre 2021 à 17h00 : Résultats statistiques de l'enquête publique conjointe dématérialisée sur le lien dédié aux zonages d'assainissement de Valbonne recueillies sur le site internet ci-dessus, sous le lien (https://www.registre-dematerialise.fr/2566/), pendant la durée de l'enquête :

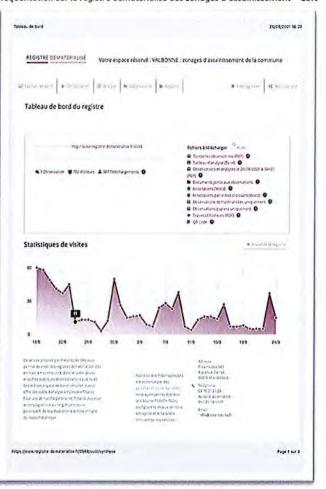
- <u>1 observation concernant le projet de révision PLU a été déposée par erreur</u> sur le registre de l'enquête dématérialisée, en conséquence, aucune observation relative aux zonages d'assainissement, n'a été déposée par le public.

Graphique des statistiques de participation du public relevées sur le site Registre-Dématérialise, après la clôture de l'enquête du **projet de révision du Plan Local d'Urbanisme** et zonages d'assainissement de la commune de Valbonne :

Fréquentation sur le registre dématérialisé projet de révision du PLU - 87%

Fréquentation sur le registre dématérialisé des zonages d'assainissement – 13%





- 792 visiteurs pour la consultation du dossier des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne,
- 387 téléchargements des pièces du dossier des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne,

Ainsi, les relevés statistiques des sollicitations du public sur le lien internet spécifique au registre dématérialisé pour le dépôt des observations du public sur les zonages d'assainissement montrent une participation de 13% par rapport à la fréquentation relevée pour le projet de révision du PLU.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA • • •

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

5-3 - Demande de prorogation du délai de l'enquête publique par le commissaire enquêteur :

Par courriel en date du 8 octobre 2021, le commissaire enquêteur a sollicité le Tribunal Administratif de Nice pour la prorogation du délai du dépôt des rapports et conclusions motivées rejatifs à l'enquête publique conjointe du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

d'assainissement de Valbonne. Date: 8 octobre 2021 à 10:28

Christelle BERTOLOTTI christelle.bertolotti@juradm.fr

Cc: Pauline GODEAU pauline.godeau@juradm.fr, Laurence TOURNEIX Itourneix@viile-valbonne.fr, Nancy JOURNET

n.journet@ville-valbonne.fr, Jean Claude LENAL jeanclaude.lenal06@orange.fr

Mme Pauline GODEAU, Bonjour,

En raison d'une participation importante du public avec le dépôt de pièces annexes dématérailisées et papier volumineuses déposées par de nombreux avocats, je vous demande de bien vouloir m'accorder une prolongation de trois semaines au délai de remise de mon rapport et conclusions motivées.

Le dépôt de mon rapport et conclusions motivées initialement prévu le 25 octobre 2021 dans le délai réglementaire, ne pourra être remis au plus tard que mi novembre 2021.

Comme démontré en réunion de présentation partielle du PV de synthèse et de sa méthodologie en présence de M. le Maire, ses adjoints et les personnes responsables du service urbanisme, en charge du dossier, il m'est nécessaire d'étudier de façc détaillée comme il se doit les deux cent trente-neuf dires et pièces annexes enregistrés sur la période de l'enquête publique clôturée le 24 septembre 2021 à 17h00.

Ci-joint, les relevés du site de l'enquête dématérialisée attestant l'importante participation du public sur la durée de l'enquête :

* Révision générale du PLU de Valbonne

- 166 observations 5 310 visiteurs 2 629 téléchargements 387 téléchargements

- 1 observation (PLU) 792 visiteurs

Je reste à votre disposition pour échanger, conclure et déposer dans le nouveau délai que vous youdrez bien me confirmer.

Aves mes sincères salutations.

Jean Claude LENAL, Architecte DPLG Ordre régional des Architectes PACA - 22805

210925-16h21-Tableau de bord-2565 PLU

Tableau de bord

25/09/2021 16:21

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

Votre espace réservé : VALBONNE : révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)...

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES Tribunal administratif de Nice - Dossier n° £21000021 /06

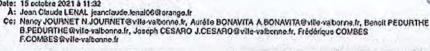
Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Par courriel en date du 15 octobre 2021, la commune de Valbonne informe le commissaire enquêteur de la prorogation du délai accordé par le Tribunal Administratif de Nice à la date du 15 novembre 2021, soit trois semaines au-delà du délai prescrit.

. . .

De: Laurence TOURNEIX L.TOURNEIX@ville-valbenne.fr 🃁

Objet: Retour commune intégration requétes - VALBONNE Date: 16 octobre 2021 à 11:32



Bonjour Monsieur,

Je reviens vers vous suite à la réunion avec Monsieur le Maire et à notre échange téléphonique de ce lundi. En effet vous vous êtes engagés à nous faire passer des éléments régulièrement afin que l'on puisse avancer en parallèle sur les éléments de réponse. Sauf erreur nous n'avons rien recu...

Par ailleurs, nous avons reçu la réponse du TA vous accordant le délai demandé. Néanmoins ils parient du 15 novembre or en réunion la semaine dernière avec Monsieur le Maire nous avions convenu que vous nous transmettriez votre rapport définitif le 12 novembre, Merci de confirmer cette date. Le calendrier étant très contraint suite à votre demande de délai supplémentaire, nous ne pouvons pas reculer davantage afin de permettre la tenue du conseil municipal le 16 décembre. A noter que nous devions initialement approuver le PLU en conseil municipal le 5 décembre. Pour rappel, notre bureau d'étude doit avoir le temps d'intégrer les modifications et nous avons besoin également d'un temps de relecture finale.

A suivre un maît avec nos propositions de réponses au requêtes concernant le rétablissement des EBC.

Cordialement,

Laurence TOURNEIX

Chargée de mission Aménagement du territoire et Planification - Service Urbanisme Mairie de VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS Ligne directe: 04 93 12 31 64

5-4 - Procès-verbal de synthèse de la partie zonages d'assainissement de la commune de Valbonne En l'absence d'observation du public déposée sur le registre papier et sur le registre dématérialisé de l'enquête publique conjointe dans sa partie relative aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, aucun procès-verbal de synthèse afférent à cette partie n'a été établi par le Commissaire enquêteur.

Vence le 15 novembre 2021

Jean Claude LENAL Commissaire enquêteur Architecte DPLG



Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (2ème arrêt) et des zonages d'assainissement de la commune de VALBONNE



CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Zonages d'assainissement de la commune de VALBONNE au bénéfice de la CASA

Le rapport le et les conclusions motivées relatifs au Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valbonne font l'objet de documents séparés en référence aux registres (papier et dématérialisé) distincts

Enquête publique du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 inclus (38 jours)

Destinataires:

- Monsieur le Maire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis,
- Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Nice

EPARTEMENT DES ALPES MARFINES :
nquête publique conjointe du 18 aout 2021 rus 24 septembre 2021 (38 jours)
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Table des matières
Table des maderes
- Rappel des camposontes du projet3
– Études et Avis des Personnes Publiques associées (PPA) émis préalablement à l'enquête publique canjointe4
– Organisation - Déroulement et participation du public – Prorogation du délai5

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Enquête publique CONJOINTE du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021

I - Rappel des composantes du projet

L'enquête publique conjointe concerne le projet de révision 2ème arrêt du Plan Local d'urbanisme (PLU) et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

La commune de Valbonne Sophia Antipolis s'étend sur une superficie de 1 897 hectares, avec dix communes limitrophes du Moyen-Pays du département des Alpes-Maritimes.

La population communale recensée en 2017 s'élève à 13 325 habitants, la commune de Valbonne prévoit d'accueillir 1 900 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

L'urbanisation communale se répartie principalement à l'Est sur le secteur de la technopole Sophia Antipolis, au Nord sur le Village de Valbonne et ses extensions et des quartiers collinaires (l'Île verte, le hameau des Clausonnes, Villebruc...), et de l'habitat de type pavillonnaire diffus sur le secteur Ouest du territoire communal.

La commune de Valbonne est membre de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) depuis janvier 2002.

La commune de Valbonne présente une topographie peu tourmentée avec un relief « Les collines de Valbonne » secteur Ouest le plus élevé à 302m d'altitude. Secteur drainé par la Brague, principal cours d'eau, traversant la commune, chaque vallon est occupé par un cours d'eau moins intermittent sinon pérenne.

Le dossier support des zonages d'assainissement soumis au public, fait partie intégrante de l'enquête publique conjointe du projet de révision 2^{ème} arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Valbonne, prescritre le 10 février 2021. La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis dispose de la compétence d'assainissement « eaux usées » et « eaux pluviales » sur le territoire communal de Valbonne.

Afin de rendre plus efficiente les procédures d'enquête publique, la commune de Valbonne a sollicité la CASA, pour associer l'enquête publique obligatoire des zonages d'assainissement au projet de révision du PLU relevant de la compétence communale.

La CASA a confié dans le cadre d'une convention de délégation, l'ouverture et la gestion d'une enquête publique conjointe des zonages d'assainissement concomitamment à l'enquête publique du projet de révision du PLU de la commune de Valbonne.

La notion des zonages d'assainissement a été introduite par le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT – Art. L.2224-10), par lequel les communes ou les établissements publics de coopération délimitent après enquête publique :

- 1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ;
- 2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations ;
- 3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement;
- 4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique, risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

La mise en œuvre des zonages d'assainissement fixe les conditions nécessaires à la préservation de l'environnement et plus particulièrement, à la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes et des milieux aquatiques, ainsi que la prévention des nuisances et pollutions de toutes natures.

Ce zonage résulte des solutions retenues par la collectivité territoriale, sur la base d'analyses technico-économiques des possibilités d'assainissement des secteurs existants en assainissement non collectif et des secteurs de développement futur.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000621 /06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA
Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Les éléments d'information contenus dans le dossier relatif aux zonages d'assainissement de l'enquête publique conjointe mis à la disposition et consultables pur le public, sont complets.

Les informations contenues dans les volets administratifs, juridiques, les rapports de présentation technico-économiques relatifs au zonage d'assainissement des eaux usées et au zonage pluvial et l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe PACA) du dossier de l'enquête publique consultable par le public, exposent de façon détaillée la méthodologie et les enjeux des zonages d'assainissement sur le territoire de la commune de Valbonne.

II – Études et Avis des Personnes Publiques associées (PPA) émis préalablement à l'enquête publique conjointe

La partie des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne de l'enquête publique conjointe a donné lieu règlementairement à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA).

En application des articles L.122-4 et R.122-17 à R.122-24 du Code de l'environnement, relatifs à l'évaluation de certains plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement, les zonages d'assainissement des eaux usées et le zonage pluvial ont fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas déposée par la commune de Valbonne auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) a reçu le 3 mai 2019 de la commune de Valbonne une demande d'examen au cas par cas dans la procédure administrative du 1^{er} arrêt du projet de révision de son PLU.

Seule la MRAe a émis un avis sur les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne après examen au cas par cas par décision en application de l'article R.12-18 en date du 28 juin 20129, décide que le projet des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Cet avis s'appuie sur les études techniques et les cartographies contenues dans les rapports de présentation du bureau d'ingénierie G2C environnement pour le zonage d'assainissement des eaux usées et le bureau TPF Ingénierie pour le zonage pluvial.

Commentaires du Commissaire enquêteur :

Dans son avis n°CE-2019-2215 du 28 juin 2019 relatif à la création du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Valbonne, la MRAe prend en compte les données technico-économiques contenues dans le rapport de présentation du bureau d'ingénierie G2C environnement, version en date du 05 avril 2019.

L'étude G2Ce (p.60/67) indique :

- Toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau que l'État, les collectivités et l'Agence de l'eau prennent, soit au plan réglementaire, soit pour des aménagements et des programmes doivent être compatibles avec les orientations et les priorités du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Rhône Méditerranée » ;
- Les commentaires du tableau de synthèse mentionnent notamment, la faible connaissance du patrimoine, , un système d'assainissement saturé par temps de pluie, avec le constat de déversements au niveau des déversoirs d'orage, un programme d'action a été établi pour la mise à niveau du système d'assainissement (réduction des eaux parasites), au niveau de la charge hydraulique par temps sec, la station d'épuration n'est pas saturée contrairement par temps de pluie de nombreux déversements sont constatés. Au niveau de la charge polluante la station n'est pas saturée. Le SPANC est géré par la SPL Hydropolis. Le précédent schéma directeur d'assainissement collectif date de 2012, réalisation en cours de révision en 2021;
- Il est souligné dans le rapport de présentation (p.64/67) que toute construction de dispositif d'assainissement autonome sera obligatoirement soumise à la réalisation préalable d'une étude de sol à la parcelle, afin de déterminer la filière d'assainissement à mettre en place, à fortiori dans une zone n'ayant pas été étudiée dans le cadre de la carte d'aptitude des sols;
- Un rappel réglementaire constituant une obligation pour les collectivités et les particuliers y est précisé §.6 (p. 65 à 67),
 pour l'assainissement collectif et l'assainissement autonome (non collectif);

En annexe du rapport de présentation de l'étude G2Ce, figure une carte détaillée de la commune de Valbonne relative à l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux traitées, ainsi qu'une carte détaillée de la commune de Valbonne relative au zonage d'assainissement des eaux usées actuel (violet), futur (jaune) et des secteurs hors assainissement collectifs situés en zone N, A et U.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021/06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA

Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

Justificatifs et avis de la MRAe relatif au zonage d'assainissement des eaux usées :

La population de la commune de Valbonne est raccordée à 88,5% à l'assainissement collectif;

- La capacité de la station d'épuration des Bouillides qui traite la quasi-totalité des eaux usées de la commune de Valbonne, présente des rejets conforme à la règlementation et elle est en capacité d'absorber la population supplémentaire, indiquée dans le projet de révision du PLU de la commune de Valbonne (1 900 habitants à l'horizon 2030);
- Un programme de travaux a été défini et prévoit le renouvellement d'une partie du réseau;
- Les zones en assainissement non collectifs n'interfèrent que très peu avec les zones humides de la commune (cours d'eau), de ce fait l'assainissement des eaux usées n'est pas susceptible d'avoir des incidences dommageables sur ces zones humides;

La mise en œuvre du projet de zonage d'assainissement des eaux usées n'apparait pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

Le projet de création du zonage d'assainissement des eaux usées situées sur le territoire de la commune de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Dans son avis n°CE-2019-2216 du 28 juin 2019 relatif à la création du zonage pluvial de la commune de Valbonne, la MRAe prend en compte les données technico-économiques contenues dans le rapport de présentation du bureau TPF Ingénierie, version 2 en date du 21 juin 2019.

L'étude TPF Ingénierie (p.39 à 40) indique :

 Dispositions applicables pour la gestion qualitative des eaux pluviales. Ces mesures ont pour objectif de participer à la préservation de la bonne qualité des eaux, des cours d'eau et la masse d'eau souterraine, située sur la commune de Valbonne, en maîtrisant l'impact qualitatif des rejets de temps de pluie.

En annexe du rapport de présentation de l'étude TPF Ingénierie, figure une carte détaillée de la commune de Valbonne relative au zonage pluvial, laissant apparaître en légende 3 zones et les cours, dont la zone rouge des secteurs disposant d'un réseau d'eaux pluviales.

Justificatifs et avis de la MRAe relatif au zonage d'assainissement des eaux pluviales :

- Le zonage a pour objectif de privilégier l'infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux et l'épandage en surface avant tout recours de rejet dans un axe d'écoulement;
- Une étude hydrogéologique à la parcelle devra être effectuée pour déterminer la perméabilité du sol et son aptitude à l'infiltration;
- Des solutions techniques favorisant la qualité environnementale de types noues, tranchées, puits d'infiltration seront privilégiées dans les zones à enjeux écologiques;
- Une marge de recul variant de 3 à 10 m de part et d'autre du cours d'eau est fixée, pour préserver la végétation rivulaire, la continuité écologique et le rôle d'expansion des eaux débordantes.

Le projet de création du zonage d'assainissement des eaux pluviales situées sur le territoire de la commune de Valbonne n'est pas soumis à évaluation environnementale.

III - Organisation - Déroulement et participation du public - Prorogation du délai

L'organisation de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme et les zonages d'assainissement de la commune de Valbonne a été prescrite par arrêté du Maire n°8234 en date du 16 juillet 2021. Décision désignation le 10 juin 2021 du Commissaire enquêteur M. Jean Claude LENAL, par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice.

L'enquête s'est déroulée pendant trente-huit (38) jours consécutifs du 18 août 2021 au 24 septembre 2021. Les cinq (5) permanences ont été tenues dans la salle de réunion du service urbanisme en mairie, de 8h30 à 12h30 et de

Les dossiers relatifs à l'enquête publique conjointe ont été tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Valbonne en version papier et dématérialisée sur un site externe dédié à l'enquête.

Les dossiers de l'enquête publique conjointe ont été dématérialisés ainsi que les registres sur le site externe « PRÉAMBULES » sous les liens d'accès rappelés sur les annonces, les affiches et le site internet de la ville de Valbonne

13h30 à 17h00.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21060021/06

Zonages d'assainissement de la commune de Volbonne au bénéfice de la CASA Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

La publicité a été réalisée conformément à l'article L123-10 du code de l'environnement dans les quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête

L'affiche est conforme aux dispositions du § ill de l'article R.123-11 et de l'arrêté du 24/04/2012, fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage.

Présence du Commissaire enquêteur aux rendez-vous d'information et de préparation, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique.

Les permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues aux dates prévues dans l'arrêté municipal de prescription de l'enquête publique conjointe.

Les pièces constitutives du dossier spécifique aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne ont été tenues à la disposition du public (sur papier et dématérialisées) :

- Un registre d'enquête publique spécifique aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, 33 pages paraphées;
- Le dossier des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, 151 pages cotées et paraphées ;

Au regard, des observations déposées sur les deux registres ouverts à cet effet et celles enregistrées sur le registre dématérialisé, la participation importante du public a été uniquement centrée sur le projet de révision du PLU de Valbonne. Une seule observation concernant le projet de révision PLU a été déposée par erreur sur le registre de l'enquête dématérialisée dédié aux zonages d'assainissement, en conséquence aucune observation relative aux zonages d'assainissement, n'a été déposée par le public.

La représentation graphique des statistiques de participation du public relevées sur le site Registre-Dématérialise, après la clôture de l'enquête dédiée aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne :

- 792 visiteurs pour la consultation du dossier des zonages d'assainissement de Valbonne,
- 387 téléchargements des pièces du dossier des zonages d'assainissement de Valbonne,

Ainsi, les relevés statistiques des sollicitations du public sur le lien internet spécifique au registre dématérialisé pour le dépôt des observations du public sur les zonages d'assainissement montrent une participation de 13% par rapport à la fréquentation relevée pour le projet de révision du PLU.

Par courriel du 15 octobre 2021, la commune de Valbonne informe le Commissaire enquêteur de la **prorogation du délai** accordé par le Tribunal Administratif de Nice à la date du 15 novembre 2021, soit trois semaines au-delà du délai prescrit.

Commentaires du Commissaire enquêteur :

L'enquête publique du projet de révision du PLU et des zonages d'assainissement s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans aucun incident relevé.

Concernant le projet de révision du PLU de la commune de Valbonne, la participation du public a été importante avec de l'attente en mairie, tant au niveau des permanences du Commissaire enquêteur que sur le registre dématérialisé dédié, y afférent.

En revanche, constat d'une absence totale de participation du public sur la partie spécifique aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne, tant sur le registre papier que sur le registre dématérialisé, où aucune observation n'a été enregistrée sur ce thème.

A noter toutefois, en l'absence d'observation enregistrée sur le site dématérialisé, le nombre de visite et de téléchargements représente néanmoins 13% environ, de la consultation globale du public sur les liens de dématérialisation de l'enquête publique conjointe du projet de révision du PLU et des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne.

Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06

Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne au bénéfice de la CASA Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 septembre 2021 (38 jours)

IV - Conclusions du commissaire enquêteur

Les documents relatifs aux zonages d'assainissement de la commune de Valbonne présentés au public dans le cadre de l'enquête sont compréhensibles sur les objectifs de leur mise en œuvre et leurs impacts sur la santé humaine et l'environnement.

Les pièces constitutives du dossier des zonages d'assainissement de la commune de Valbonne associées par cohérence de procédures administratives au projet de révision du PLU de la commune de Valbonne dans le cadre d'une enquête publique conjointe n'appelle aucune observation de ma part.

Vence le 15 novembre 2021

Jean Claude LENAL Commissaire enquêteur Architecte DPLG DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
Tribunal administratif de Nice - Dossier n° E21000021 /06
Zonages d'assainissement de la commune de Valbonne qu bénéfice de la CASA
Enquête publique conjointe du 18 aout 2021 au 24 sentembre 2021 (38 jours)

Aussi, en tant que Commissaire enquêteur, j'émets :

UN AVIS FAVORABLE

AUX ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES ET PLUVIALES DE LA COMMUNE DE VALBONNE – 06560

Toutefois cet avis doit prendre en compte les directives contenues dans les avis de la MRAe PACA, relatifs aux zonages d'assainissement des eaux usées et assainissement des eaux pluviales, tout en sachant que ces projets ne sont pas soumis à évaluation environnementale.

Vence le 15 novembre 2021

Jean Claude LENAL Commissaire enquêteur Architecte DPLG

N. Carlo						
		Fr.	Ac. 14	6.0	0.0	40
	me to the	- 60			2.7	

Référence	Line .	Quite (se poblik all con	Asteur	Contraria.	CommentarieVSA
1			19uf BOVNAFF#	One is not to the responsive forms a southern protect of an electronic feet of the first on the local state, at a fact and place of the first of the state of the first of the	bedan and be part of the latest a least a 4 to 1
	Wyt	18/08/2021 10:26	Thousands Selected	Sale is melting dusteries and long for over Difficulture by longer and description executed in the province account of great descriptions. There are the description for the Great of the description of the Great of	Maritime As VI AF
-		1		Address 1 (1914) A desmit all legente posent district in hitelanis qualification by effective our level and response in a site of district entered as legente parts, a popular legic asymment, for a 1.5% in one. Other title with of and district general as a supplied demand and recent to the body and a popular political parts. Address a site of the and and and and a popular asymment of the analysis of the application of the analysis of the	wisters reported with
. 2	W-6	18 58 2021 19 02	Forse Asserbs	The second of the process of the second appropriate is a second appropriate the second of the second	mais les zones A sient été augmentées et qu'une régle communale ait été créée
,	Enal	1868/321 14.58	Scarge et Theny Long	Not somewhat is grown the constitution of the command to point is became an extending to extend or proper agreement and on the constitution of the command o	
				VERANTÉ D'ES CONTRICTION DAT OPERATE AUX MATE SERRICANS. CANTÉRIOR DE L'ÉTRICA DE CONTRICTION DAT OPERATE AUX MATE SERVICANS DE L'ÉTRICA DE CONTRICTION DAT DE L'ÉTRICA DE L'	
•	Più	20.00.2017.02.20	Fichle for as	Contillation for the Contillation (Contillation and American personal personal personal personal personal personal Contillation (Contillation and Contillation) and Contillation (Contillation and Contillation an	Une précision de la règle concernant les surélévation et extension sers apportés
1	Brat	2008/2021/12:54	Pinal Lera	a Emello III (demoli en preun proche marchered de antena forma angle print popos. AU) en de debudi. A themate is part de sea print e 10 km/2011 (appent par la marcher) por la print en preun in print debugia est tamment depis es esta print en de la marchere de del marchere del marchere de la marchere del mar	repérar sur la prien de zonage
,	Enal	200201120	M et Whe Plune Seuraign	Brigor. Was as personal to the self-deposition of the did belong the self-deposition (Adam)	Fare une sous cone pour hautour autorale à lim (voir zone en rose sur plan) sinon partout en Uda hauteur à reine tire à 7m
,	E-al	\$100 0021 NE A3	Cyd Rgad	Boyer. Sing semilips total to 1, our boyer de nom demente van et medican de sapre mente progres poste boll este de most que mas pous e passe Polymente la tabled de note bole. Polymente la tabled de note bole. Boll de note bole de note bole de note bole de nomente poste de passe de nomente desprenente de polymente angle en passe de la cusa polymente.	Maintien de l'ER au bénéfice du Département En sons N au PLU : mur interdit
	Eng	neanus	Deprine VOLE : Préparte de l'ASULE	Pell aphetic agrantic cubic a prisidence (15.0). If a COSAM MARTIN (15.0) is A SCHOOLD (15.0), VIO Took of Martin in Assistant de general community and the Assistant and popular and popular and assistant and assi	Pairs and goue date pour hauteur autoriale à tiet (voir aona en rose sur ples) laines particul en Usa hauteur à reseate à Fran
	(Alto	\$4:06:9021 16:35	tanconnend	ons in Richal Jun, regenent it to 0, visoperum Nordan (PAD), page 20 Genetian 1: Accompagnete tender amonies. It is the titl dur pright to receive basse movim per printegra NOLA 40. Societa (Live notes appelled lein appelle un includen wome plus breas it est printelle d'amaler de pright de rouwill black or cybre et muil blas prantiques un produit par la meritant plus printegra une includent printegra d'amaler de pright de rouwill black or cybre et muil blas prantiques un produit par la meritant plus printegra (live printegra d'amaler de pright de rouwill black or cybre et la meritant plus printegra (live printegra d'amaler de printegra d'amaler de printegra d'amaler de printegra (live printegra d'amaler de printegra d'amaler de printegra d'amaler de printegra (live printegra d'amaler d'amaler de printegra d'amaler de printegra d'amaler d'amaler de printegra (live printegra d'amaler d'amaler de printegra d'amaler d'amaler d'amaler de printegra d'amaler d'amaler d'amaler d'amaler d'amaler de printegra d'amaler d	Maintien de l'ER au bénéfic é du Département (pas un projet Commune)
16	Enel	25/05/2021 12:50	Notice Charles of Street	As described and described the conditional power of the lapticate 23 du dominion. Last much de Virginion (178 channe de laptición) contrate del particle 23 est publica ou la contrate del contrate de la contrate del la contrate de la contrate del la contrate de la contrate del la co	
*		1000011120		popimie des pour une de ferir de partie Dire de troute de rotation de partie de bibliotie de buscula son au la come de reception de la come de	Refus dd-Classement ESIC
31	Erul	25562027 1145		art la min attract ut antala for contra para profit dent period for the authorizent following from all or the profit of the Carl a pour phi anni ophiba qual la afficient de a transport offic and rights considered and contract the profit of the contract	Relations viewtum a Turtenis atom supplierantaire (edg) une OU validate par COPENAF et insente dans se projet de révision par rapport au PLU en Mgreur)
12	f-al	26/26/2021 12/51	chanics & correct chanter	omer at all parties of positions that an output of the second parties of the properties of the second parties	Favorable à la remise des EBC en zone N
11	Web	2708/2021/16/25	BERNAGE ADVANTHAN	is perido activa attacha afin de diminoche una modification de la hauteur des constructions de riche quater (jou la dividies, authabliment situlies en zone Libe précepter une hauteur des presentations à lami, Nova acutamism et le afin de genter une hammen de notes quanter que la hauteur maintais poil fulle à 7%.	Faire une sous-zone pour hauteur autorisée à 9m. (voir zone en rose sur le plan) ainon partout en Uca hauteur à remetre à 7m
	Visb	\$7.98.3038 17.34	Norpa,	with compared appared of consist (a) mean between depth of point an inferent printing agent to the lite or mean of 1992 AVE/AVE/CVS 2525 CVS PACE (CVS AVE AVE/AVE/AVE) and the consistency of the consiste	Ut a pricision de la riègia concernant les surélévation et estension sers apportie
u	Yest	360,08,29,21,12,08	NOREO Pera	Learned de Sime oute. Ekvisit et dat liet deur de Indonen bij in de kram pap M. Mit his in det ente moute et globb dane. Inglied in 18 die propriese de partie NSI op de enterparent konstalle et koalde de lied die viel beziele NSI globbe dane in somet et en enterparent Ingen en viel M. Man indrode se met de propriese de speciele gespreise de 18 die viel de vollege de lied de in bezeile de his de de his de de lied de lie	Fevorible as déclassement d'environ 1960 m² d' Elainents de paysage" de percelle AV 35 mi plus près de la percelle AN 11 accuelliant les bêts existant à condition que la parcelle AV 35 apparlenne bien au regiolient (CSTB)
11	Erul	28/08/2021 14/18	Me Secre SMANU SOLF	roa pir di blan cobé 2001 i giori de carbitulo il frequisi pobliqui matria il a misoni di Alli ei la Dominie la Valtoria. Na carbitulo vi ari Barrata di Immeria dei visso si un imperia por è carpi dell'800 2001 300 500 500 500 500 5 Si di Sassand'officassi dell'Alli di La la la la la la carbitulo si controli representa di Esperia.	favorable à autorisation des s'auctures d'enseignement mais pour le logament voir comment permettre le co-living en zone USOJd3
v	Erral	мажные	Puddy SPOSS	with the tempty of the Section (A). But growth is the contraction of the section	Militaren ER el Rosseja Agustikalian Brussion hars champ PLU
11	Web	21/30/2021 OR 32	E E S S S S S S S S S S S S S S S S S S	Setting also consideration and instruction in inclined all problem (register in controllative service) are fire or but placed processing controllative and inclined as a problem (register in controllative inclined as a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and inclined as a problem (register in a problem) and in a receiver in a problem (register in a problem) and in a receiver in a receiver in a problem (register in a problem) and in a receiver	ara phyl
			2	controlle décente. The suppoint de revisor de PLU in the permets de potential este site don définents éléments qu'ins me paraissent not seulement pas controlles à la Monté de mais ecolomient.	a a vago
19	Met	310830310837	TOURDUL YOUNGE SO		uppression EP Ye are sour some tide (CES & 65%)

	****	****	* 1	.***
30:08:2020:18:14	Australia Tare Le	or Savora la Corrasa	printegovari restablished restablished restablished	mor disserve a tatul repovietorele plaine Azar secleptore des

n	Smill .	30/08/2021/18 14		Properties and the order of the control of the physical and an indicate value of 200 to the control indicate of the control of	plusieurs points recevirent une riponse favorable et passage en commission de concilietion avec le GAOSECA le 25-
n	frui		M A CVAnToday &	From SID Last China's and March China's and March China's Association of the March China's and March China's Association of the Marc	
11	Irol	310969021 17 37	the BOUGHOUTH AN CASHET WORLD PROOF IP	Age termine to easi of processing in a consist agons on Microbine into the NUN PER part operator above as an approximate for the consistence of th	Défavorable pour autoriser activités en zone Udb
23	E*al	\$20508211111	Robert Kroun	Ja ood for dark dark fra gerind he refedent is zong. Gestaf an 1950 ref. Januar heks forder het plant to staffer de sels apliest jodd sjerf eris Asjan oo da Astrona krazare in Feljarien etc. In poort ook an der komme in Feljarien etc. In poort ook Name kade in Name sampterelenn bet ook plante skal teksak	défavorable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (préservation especes naturels, borle nouvelle ouverture supposerait reprise de la procédure de révision et du PADD avec nouvel arrêt et nouveau pas COPENAF).
24	Ret	£3.54.5931 54.33	Deput Ovs lefe	neutral 10 th 40 Mer. con and a point part part of point in statistics of the contract of positions of the district source. Design at 1,000 Mer. I set uses the contract of th	Faire une sous cons pour hauteur autorisée à 9m, (voir aons en ross plan) sinon partout en Uca hauteur à remetire à 7m
u	(Ast)	6-012021 (9.3)	4 coyne	overlands account new. It shall be provided to protect or first less or blankers exceptions. Sourées. Expects appointed to a susmer 150, ju para projector de 165 houses protectioned in 165 houses protectioned	sens avis - Favorable à la remise des EBC en zone N
21	Mid	\$4.00 2021 20 HB	Deale (d)	pool as Indexescent ment by 6 M.C. Assistance of his bit bit as a Sidera or identified on a side in Chinacero. (Amenical product is the Chinacero (Amenica) and in Chinacero (Amenica)	sans avis - Favorable à la remise des EBC en zone N
21	Enal	\$4000ps	G PWagnin	Hotels, and which a man habit is an advantable for the accompanion of the man advantable man advantable in the accompanion of t	sans svis - Favorable à la relatise des EBC en zons N
28	Wet	06/05/2021 11:36	Aranyme	1. I statut minister as the desired of the first part at the terminal part of the model of the model of a smooth the desired of the model of th	sans avis
п	frei	0.05/23/1911	Sophie Lerzy Azef	This is record a month as you do not intoo America. If is a record a month as you do not not have been a month of the second of the first 2003 And the second of the sec	déavorable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (présentation opaces naturels, toute nouvelle ouverture supposerait reprise de la procédur de révision et du PADD avec nouvel arrêt et nouveau pass COPENAP;
n	Plas	11/6 222 11/8	PERSONE Xever	Source of the real motions have all the above sport all their column DV. HESSE direct logical visions and extend their increases and extending their columns and the columns and their columns and their columns and their columns a	matten ER (projet COSS à très long farms)
31	Red	\$7.09.2021 12:00	teoryna	hat burk our is both näme au Dumbre du Colle Distriction note with an it best defended pour la labor mader 904 - 90 2005 arth Sight av Winness Louise Fund point as The Also di la marke de la Republication de defended in information unpoint et de an overant condensition par la principal publication que la conferencia position de la production de la conferencia publication del la conferencia publication de la conferencia publication de la conferencia publication de la conferencia publication del la conferencia publication	som avis
32	Web	67/09/2021 14:59	Aronyne	in de seu montante il regio (Chechen d'Espera Nova Cipson (ES). Ce del som el pemeto de deción la lors son accuse a solución de la Mere e de la Palectur de decion accupation del constituir haby de la Roma Nation de la mante esta de Signia a la secreta d'escons de la galenda de sommers, els resistantes de la son de la pemeto de la secreta de la son de la pemeto de la secreta del de la secreta de la secreta del de la secreta del de la secreta del de la secreta del del	Favorable à la remba des EBC en zone N
23	Web	\$7.09-2121 16 29	CUTREQUIN Catherine et Pulicos	Document papies de 10 pagnis remis et main propre au Comissiane Enquireurie 7 septembre 2001 en marre de Velbonne	plusieurs points receivant une réponse favorable
35	Web	8709/2021.18.34 8709/2021.17.23	Varyne Tapa Rodripte	C'est forte a	sers avis
16	Wes	0.0830313113		ionikadar. Bingdata dipak waki Albi si man non pangalan mpan tahui katik disampul Protestadak ilin antisi di kanbundi (su in Pago Kipik teripi bindi orang dan sakidar diki tautan.	sins p/a
37	Wat	08/19/02/11/528	PAGCUTTO anna	dand Training gelesis de non a revins, callul de non anticol i est implicatable d'excourrementant que la table qui Trainin trainin il en acusar cas. The dud de trainin à courrement ou lang terme la passimiliar en et training activité que de training activité de courrement de la courre de la courre de production de parties de courrement de la courre de l	sans evis
11	Nys	DECESSES 20 E8	Mg/ Scrip	incelaneur. An extraversión se glampaisse authora à debater ainsi Your acros teach de see attres auchiden pour respire que pour ne par tiere pamper se températures en été. Des attres chara ce qui mindra com ai agricular Annuel acros teach de see attres auchiden pour respire que pour ne par tiere pamper se températures en été. Des attres chara ce qui mindra com ai agricular	sens évis
n	lend	E7542227 1128		Such an Arther mode for all an area of accounts stored. We want a referred in the order of an area provided in such above during the first a such as a force or the such that the first and the such as a suc	teroriolie à idosptation de la règlie
43	Enal	\$1:5% \$120 14-\$2	Carles Arcelle pour le SOLLe Velonie		déferorable à toute nouvelle ouverture à l'urbenisation (préservation especes naturels, soute nouvelle ouverture supposerait reprise de le procédure de révision et du PADD avec nouvel arrêt et nouveau pes COPENAP.
41	We	68 29 202) 15:25	Acoryme	As so that is disclaiment all plus are or the or finding all stopping all increases. All, this movement, as according to self-and stopping and deligible as in referred as the immension of large in any production of a part as other new to be to provide a company prove that mendous all adopting concerned, and as adopting any as the disclaim concerned and according to the company and according	Favorable à la remise des EBC en zone N
42	Vinte	9899302114.20	Les Promineurs Ottans Groupe de bénéroles	La Pel Impose la Orlainse Nationa Sche Juan et protent di tenta. Bila ma protes minimistrana dest. Manaccia la brogorie per 7 777777 Di cardina de matria sul lata, somme d'alabet me Saurona 1777 Di contrana e la lata servida per montre la part a tratta la lata di cardina a dest fembraries almona pel de de de la Cara come de las contralas e	sans pvis
43	Viet	08/08/2021 15:27	SENEREZANIA	At his science is encoded as 1970/2773107. Of her lamp is brill the later has been proposed this continues an plan be town during from the later than the l	Favorable à la remise des EBC en zone N
u	Web	09/9/2021 15:57		Les expose bodes sont materal présidue. En représentant ratine sant à soutraine comme le démonser les électes constituée de margines de la mappara dons su mouveur PUI qui réclates PUI hocuses d'Exposes Bodes Classés. Il est largert de preche démond poste notre le péoples ent Les ditiées a étaineme du politique des est payments constitué Les postes PUI hocuses d'Exposes Bodes Classés. Il est largert de preche dominant postes en la politique des est payments constitué	Favorable à la remise des EBC en aone N
45	Web Shall	08/08/2021 18:29 08/08/2021 12:44	inda sare	Vous trouvers on pilot jointe rote regulte pour rote term cataliste CASE, avec logue rous encorators quisques problemet avec Nous vous en evone digit tel performent evol	sore avis favorable à adaptation de la règle
41	Eral	06/09/2521 11/64	A - D - S - C - C - C - C - C - C - C - C - C	ia mojulite and bien pour le librariar contambili 8214 comme invitojuli para arvonjuli en Pil allie com da messanga anvojuli prilocidi armonisti non CAUSS	diffevorable : maintien dispositions et PMS
4	Wet	09/08/2021 12:10	Anayee	Data brill and nede power, most consistent les consiquences et la bibrestidon sur la planta unes es penderes qui en brit que commence C'est catigate des pose preside una sociatión des apos de combinal de relatadament formágas. Emphisatión des labous friendament un accompanyol de dispues a vien sur element de la registración de a factor de relatada (in PRAS Socialis de recomo algostif de los antides socialistica des labous de la registración de	sans evia
11	Wes	DECE 3631 13 36	Barrieland		sens Ev/s
11	Wes	05/05/2021 12/23	Aszyne Aszyn Sekister	Not acritical une région asset betunide le natur retus l'adipi reprod é plus un lisa Harmes est lauf de buses se salestraphes écre acutore le nature el lamer roue retre bué! Prumpos accomme une build ?	sans avis
12	N42	08 (8 515) 45 88	famedicing	And contract programs of the second s	sans avis
93	With	CB CB Q121 13 18	Avoryme	Parallel to a free with a security of	Favorable à la remise des EBC en zone N
н	1012	26(0) 2021-13.32	26 5419	The second secon	Favorable à la ramise des EBC en zone N
55 56	Met:	06/05/02/113/52 06/06/2/2/14/18	Biog Forces	Arte is calaria pos que la favel a Visitorira sud abto ses. Da PLU escuru sandale par rapportas de vera de la zone biside de SCRNA.	sana avis
17	Reta Reta	BG 207 % H	local carges	Et tout des ansourt man étable. Astra vote attantes que la lista sement du Colle de Bathausson dont Et ten sont pur Roquet de Et su Valonne. Elest nouvourable que le course. Plus étable à la Silicia.	sana evis difavorable : maintien d'apositions avec CES à 10%
58	No.	28 28 20 21 14 34	2200	Alle have des cernières neves circuliques de suns bert elemented qui effect de discourir ana lemente territor de reduce l'espace vert disponible sur la corre Sophia fotocile. El quelle	uns Ma
11	nia nia	29 CH 2027 15 54	04/45 5/Ve	Action Distance to the distance of the graph of the contract and applicable and operated contract and provide a photographic action of the contract and the con	ans avis Favorable à tramise des EBC en aprie N

430	Ares.		i.	à	è.	į		
1 P.								
r - r	T			*			*	
E-0 0	1.4.5	1.1						
		-)						
r	r r							

4.

46	Web	06/06/2021 17:22	CHERUS V Françoida	As to make the contract the contract exposed positions in contract, there is no fine the contract of an electron street in the party of the contract of the co	Favorable à la remise des EBC en zone N
12	Wes	05/05/002120 16	Suture Agès	Non to definite and designed books (Favorație il la remise des EBC en zone N
11	746	19-29-2021-20-20	Salary Sta	As all contain declarated as 600 texts of States, boar of the gast of fail to gas liven acres as some declarations of the acres of the declaration of the liven acres of the policies are fail of the special of the liven acres of the li	V exit ratio Via remise des EBC en zone N
64	Wat	20/3/2021 22:18	Anaryte.	none allege une in more au Neue à bolton de la pleu Martinea, soudantira corsenire del sores bolsées posiçées de l'anide des porroises de l'initia de la porroises de l'initia de la porroise de l'initia de la confesion de	sans avis
и	7023	1078/00/10046	Serio Welsia	httigen i Centri Min de Grott. andere AU-Warren decime in de service des en	
65	Web	1009 2321 07 38	Enterpe Catherine	a sociale del foi portiga è escal de la cabre les inocidiose, lemples el Roulement auxilement des desimpora profes de la fini manment, nou manore pasteson de plus de certres commessas	sans avis
67	Wet	10/06/2021 07 47	yan Den Broads favio	lest madrisses et 2011 de chardwin motte a décoser le grou d'object vierb pull male Parical émment sui les cores des ages natimes qui sot organits un ame Le prodes co, on dinote de l'espais unit pour d'ent de unit était le troitée de baut en forces plus pagame d'un et proje	sans avis
- 0	Web.	100000010627	Frising Aving many	You suit describert des ESC, je suit pour la consenution de cas ESC et de la cérture veta de Sophia et pour la conservation de note patrimient vet, moi espèces enderriques la vet la language.	
- 11	Enal	£9595(\$3.1135	Uthe of W Fedorawiez	Nationable file of the insidiate of Stagast are published installing plan into one guit astropisment serving right installing of the product of the stagast	eivs erie
79	E-al	20 36 202r 12 \$1	niloze Adrei par (a lande BARRA		définiorable à touté nouvelle ouverture à l'urbanisation (préservation especies naturels, toute nouvelle ouverture aupposarait reprise de la procédure de révision et du PADO avec nouvel arait et nouveau pass OPENA*)
th	6 ∼ai	40.2530.71 18.23	Nubide Coner	Serger. As some propriets of its provincial following series of the work of the first handward of the provincial following series of the first handward following series of the first ser	NICE PAGE
n	Web	11/21/2021/2020	ferrera Works	A modified forms that is promise on an attachment MGATE indicate states of Augus on Spring to region just region in recognition described. In a modified the modified states in the size of August in the modified states in the size of August in the modified states in the size of August in the modified states in the size of August in the A	sans evig
73	Web	12/09/2021 08:22	Canadjan Sine	Annue de action to les contrats de la contrats de l	pm svs
24	An	15/08/2021 09/00	LOVSARDO Leor #1	ca Sancial Sinderer Note à pole de de la francista PC de pythòsa de d'acci fai de resta el vola répons à como demande Dans l'acci de la relie note in trons de la francis de la francis de l'acci de la francis de l	défavorable àtoute nouvelle ouverture à furthanisation (préservation espaces naturels boiles classé en pons Rouge au PPRE, toute souve courature augopoient regrise de la procédure de révision et du PADO nouvel ambi et nouveau passings en CDPENAF)
75	Vivis	13.09.2021 17.54	JERSS WITHULE	Sub as popel de récision de RUI) yn ne permos de poner it vote attention differente décinerte qui ne ne parassent non soulement pas continue à la épiditaire mais épidement contractionement pas de la main pune de la main pune de la commune de Valoures au 510 eutre du time. Années d'annes dépont.	suppression EP Selve une sous aone Upc (CES à 10%)
76	Post	15/06/0024 20:38	Circle Jerine	The district point in PLUs is modern for a belt for the duble part is consended to be presenting as a source part (as a few EX legaments and excellent and controlled the second of the	(voir plan en Pd) sons avia
n	Wee	1409-2021-29-54	OVOLFO OLIVER	Defense his ESC. Cest cessor de sanduañar les parades posigies autoriar le sendraga et àres repodues las possibles de "manacer à la proporciera" comme celu qui s'est podut à paradeux annes devis dui viva una losa dupa anum ses adeunt polosit, (NPC. Marie; via pur librerir à lampa el più en qui ban pour podumore sibs. Al homa cual librarino devis de trienne profice, les ma que la maria à la labration en estat.	Favorable à la remise des EBC en aone N
73	Web	14/09/2021 08:14	LEGROS Sominique	In the comparised of the conduction. Live and the data for a square port classifier than the operangles concerned (N2).	Maintien de l'AZI (demende DOTN en attendant PPR)
78	Ast	MC60X211225	FERRAN Fara	Eur un librar linger untannel aust une candidion monthe au tout de l'apphysie. Il sui plus que récessaire de présencer les quelques explans suris qui autourier (D exci pour les quiversiture bouves	sans avis
- 11	West	1419 0021 1242	Arayre	The plant is smaller market at a pupular de la commune de l'albonne est de taux par de nombreux pagins encoches. Il est large que cale posse de fans de naméra materiale de la facilité de la commune	sans avis
i.	Wyb	14/09/2021 18/07	4RNONE Jean Paul	En habels fils at the selected in relitation for second fill transit file due to died between a sind between year organisms at the 20 femioras as devalued in "14 math as designer of the observe in land of Good as designer a sind companies and designer and advantage of the observe part	differentitle à toute nouvelle ouverture à furbanisation. (préservation expates naturals boiles classé en zone Rouge su PRRF, fouts nouvelle curerture supposerait reprise de la procédure de révision et du PADO i nouvellamb et nouveau passings en COPENAF).
82.	Ket	14/09/2021 21:48		Je stodiače or tartiga, visirie que sod oblé um Pisa de Celerae incende er God tu Vilage et de la Bagas, reliar Freseue du Bass à a price de la Bagas ou calançae bad au nat du quatre Colot Zerinson, desalra anglicia en hody e Cen Paga e « e Bagae », et e Monde Lambet », acteur e blant decimi per accide vige de paga en aberie.	MITS BYS
	Pol	SHIRE TREE 1 21 20	Earget Area	Modifiation from pre-Naturilla or pre-Agricial, chevin du Dos de Sause Fai La sociou abula este chevan de Popullo est esta de Walle, close pre-Naturilla de Pall. Automobilità de Pall. Automobilità de Commanda de Commanda de Commanda de la população de Pall. Automobilità de Commanda de Comma	Favorable reclassement an A
H	Yes	1504 9021 14 56	DODGACPION	Conserve la resista natura de la minuta d'un commun fessif plus fave. Nata de dis deves serviciem a dem sa resistament de sept alles que la se severan se bezer. Not avreus nitre pi sour approduiter est sub estra est de la clima est est an est de tras plus Longue sos acre las continencias másos, la P.U. Procesa.	sana avia
11	l-st	15/25/2021 13/33	M et Ve Rotand	our and service principle of costs (See 1 to Costum) principle or cost mean, here can bench as a spool to the costum value of the principle of the costum value of the	maintion des règles inscrittes dans le projet Out le portie couverte du vallon set considérée commis un valon
t6 17	Ret Ret	16/09/2021 10:09 16/09/2021 12:10	Soler Semadette Anaryms	Descriptions of the product of the p	sans avis
n	End	HC9201 (744	Net A VISSE	The security of General New MAX Prince Problem, SPERSORE 1990-561 000 54. When the Committee of Committee	Servición pour permetre exploitation des cilviers en zone N eous réser que celle ci intertaine pas d'ambragements ou élatitiques d'arbre
n	Wet	17/05/2021 09/33	1.00	Note that we had the production of the productio	favorable à adaptation de la régle
50	Pint .	17 06-2621 09-40	Assume	Projet GUE	differentiale à touts nouvelle ouverbre à furbanisation (prèse vision cointure verb de sophia, bute nouvelle ouverbre suppor reprise de la procédure de révision et du PAOD evec nouvel arrêt et nou passage en COPENAP)
81	Web	0000000	AR FRANCE / CADE Fables MITORE	Medid provide an egestil fan dikenenth an pieler jock a	favorable augmentation du CES à 16% pour SMS voir proposition réduction CASA
82	Web	18092221122	Accesses 1	Falcanible inspileb de pretudior sona commune. La constantive Social projetis Force et pleductat, doblace experiment qui dendun et a commune. Description de social et bell	sans avis
10	Wet	18:79:2021 10:52	Qualities (utheration enterer en les autons en sout d'acceptant en accepte du labora au Manner state abet. An accepte de la discription de sout de la distriction de la manne de force la sustainant étant de une de la distriction de la manner de la man	sans avis
95	Wet	18/09/2021 12:46	Nayre	Мо в развинитера в воени в разроти в били Енгопичес.	plusieurs points recevent une réponse favorable et passage en commission de conciliation avec le GAOSECA le 25-11-26
96	Mod	15/07/21/20-25	Granymisen S	Skp su pright in muhili e blanco pi top nombreux sur Viktorne III Santra sku pomera unel	sans p/a
51	Web Web	16/06/20/12/20 FT	Acorymie 0	Sandra sus processuse! And occurring the first has consistent with tables pourvive de Valoures! Report js de consistent prijet.	Mits EVIs
"	Mib	18 08 2221 DB 18	Sadar and b	icipa. Alburana ir umuso Ja van Vangor ir neorusija, kariesiju. Valores Dagarda aktarus to tradi inkres dan bru petinoda i kale escre apera. Arburana ir umuso James son danse 104,50 VE Soda Veda i Narus kale kale kanada silvas.	sans evis
100	Web	19/29/2/21 09 47	LEGRIE, Syn a	Association has been all promotions of approximations and price at 18 A forms of additional distribution. The Objects of could be price and promotions and promotions are referred as the price of the country of the state of price as the price of the country of the state of price as the price of the country of the state of price as the price of the country of the state of the price as the country of the state of the price of the price of the price of the state of the state of the price of the pr	aana arita
141	Met	90638110634	Anonyme to	increasement of the control of the c	Hine avia
162	no.	902293		nd d'abord primer à reporte con soufer ai PUI proposé, qui maque une exont plus exclupiane quals prendent. Préting pie crobin continne qual la primer note de escopat poste à description au profit des aPUI il hier plus responsés de sédect de parameter à l'hume se régionnest d'adéque request. I et l'apprés préférent la recitation à l'homisé las copies de la sinfrie l'appeace permanent des alles de Valtoure.	Brá avis

*	0			•	*	¢						1	0	
											. 7			A
	*	4												
			5.										è	1
														3
			1	٠	ŧ		٠	- 9		•				1
		_												

113	Mat	1909/2012/13	Sergaci Dark	Assaults in page 24 operating and Tableshammen between the common and an application of the common and an application of the common and applications and applications and applications and applications and applications are applicated by the common and applications and applications are applicated by the common applications are applicated by the common and applications are applicated by the common app	t. Mullicen ER de
134	End	9805/352112/39	Nari D Pazza	Legay sign de Valorine est en tarque en bri des préserve su marinum. C'estibient abjet de la rocciosa Alti qui il faut absolurent socienne afin a éviter bute detre. Di constrie que chaque ameira des actions el des explans verta aux déric	sams avis
101	Ecil	uazeus	Araus Courser	And interference describes to secure to the contract model for the contract for the contract and the contrac	s Mainten ER
116	Neb	20 (9 2) 21 16 13	W275E was 3395W	Out in religion in the control of th	Mainben du VCAIT
197	Wet	20/29/2021 16:57	SELETICELAE	a rous pile de tou end joint mes di servations tomatées our misées de MIACR, propresses de la passelle Set till sur la commune de Véticome a rous remende d'anneuer seste note à viste report d'enquête publique et de prende en comple les observations or jointes	maintien du zonage M.
138	Web	21/29/2021 DE 09	Arzyne	Les des la Distribute décides. (e. a. Sedimente (Bildir en et la presonimodifie) (e. a. Sedimente (Bildir en et la presonimodifie) (e. a. Sedimente du resus desse figures appressed à bobrecket les socypéres, a, sina, bod à billio à bapair sour V, a 41 par di Inite a l'appres des résultant de la production de	3 SATS BVS
-				netaries. Fulls de réside à la presión dimographique, pouser vous appare les alternales au distributents duri est les bareus en égocés de ognierles durant entral par la histories. Vous pous fromeur de sour et trait y tem apparation, les alternation observations que ante procédure appelle de note part, returniset concernat le Despervent de la roce (ISOC).	hvorable à une augmentation du CES à 35%
1/6	Engl	\$009.22H (\$43)	Hernique Ordinad	Into these bids with the fall the region. The contraction is quite to provide a class of every which is a piget. It is better the contraction of the provided and	deliverable sur les surres demandes
101	Enal	20/05/2021/19/58	AG A VESSE	Inguish dia partiernat entre in Mezasia dan le socia del Sil serica del Gorrore de Marcie dan la production des Mil 1921 x 22 x 192	voir nequille DRD 88
112	his	21/06/2021 12:48	36st Varc	Songour sums at notice at tention to, joint 1909 2019 pour l'association Les diferent ent à Perjain, voir qu'eque prinche de la crisi note comme voir note a ener demande. Men de families Américale familie lette permet Les Bois de Valterine au 2015 outs de Son, dunt jourque actualisment la Présidence de l'association synépsies.	sans avis
111	PAG.	21(05/212): 14/34	Vouric Xaren	With bit marked discharad counts park position Out that is and heapt in the power disk are an appetition place on index of the formation is an efficiency of the end between districts and impossible of the page of information. The end is the page of the counts and an end of the page of the counts of the page of information of the end of the page of the counts of the page	Maintied ER
114	Froi Froi	21(6/2021 15 26 21(6/2021 10 00	RESERGUE Jeróna Era GASTALO	We of the previous en conferience aboverse on place pomble. Fair-power, MS SINC GASTAUD:	sans avis sans avis (pbim hors champ PLU)
111	Eral	21/3/2021 17-18	Guiller GÖZE DRIGGE	shalles to over diport in course de régions de la 11 à "any site publique concernier les pojet de IRU de Vist over "Aux discorrers épidement les courtes parch les doutes parch les bris des privates de point artisé.	Severable sauf proposition concernant les ondes électromagnétiques
117	Pot	22 08 2021 10 EE	pour RTE porter di es	A fine a signate qualitat à l'adia 100 i l'attable le parimputation des nàzolars de una parreport au viatre l'éctipair ajorne se host dans l'adia Agent ective à l'adi nancons de les controllers anno se solient d'en viappo des l'aux products accitates de marchitation 2011.	voir cohèrence rédection
111	Teb	22.09.2021 10.97	TOUSOIL SEVUAMIN	Opport note impulse conservant a terrain said \$15 page de You à l'estonne	suppression EP faire une sous-zone Udc (CES & 10%)
in	- 64	22 (9 2)21 10 55	tolinos white	will access digit to the decayle.	Noir plan as PJ suppression EP fairs use sous-zone Udo (CES à 16%)
115	Frail	TAX SECTION	Tolisou woole	as so Asserminative à l'enquies publique sur le PLU	(voir plan an PU) Satis IV's
121	Post Post	23 cd 5024 to 33	Drates Milph-Cod	Listand in the control of the contro	unio avis
121	Vet	22 04 2021 14 33	kraz-e	Lakksturen ten 1976. Wan er schotz gibt de prosige runde par som begreige er gebet gevel in ondepen at gene op van op 4 dust 1970. runde par som begreige bild gibt gebet gevel in ondepen at gene op van op 4 dust 1970. runde parket for gevel begreinige bild de parket bild de van de persone de persone op 1970. runde gevel gevel bild gibt gibt de persone op 4 de persone op 1970. de geger gevel gibt de de gibt de von de persone de persone op 1970. de gevel gibt de de gibt de von de bestel de bild gibt gibt gibt gibt gibt gibt gibt gibt	Wainfee ER
				Councidon déposée au nom du Comile Départementa de Spéliologie et de Caryon des Agest Werbinas. Car M Modelinne Boo précident de la commission actentifique.	favorable prise en compte : phrase à rajouter dans dispositions générales et corte en annexe
123	Pet	22/09/2021 18/04	Underlaine Erio	M. Frédéric Bonaciana, Secrétaire,	Control acrees
123	Pot Pot	22 59 2021 10 34 22 59 3021 19 32	Uphlane Ero 30 WACOSSA Febera	A Desirable surveying picket (pinels 17), little pourse correspésage dyes til en je out avan matte en disease applie tour en forées combude pois consister y permit and desirable surveying picket pour desirable production y permit and desirable	
		1		Let have be a server of the property of the pr	favorable prise en comple : phrase à rejouter dans d'apputitions générales et
124	rue	22 5 8 2021 7 9 32	30 NAC085A F mone	Note that the property of the	Exversible prides en compte i phrase à rejouter dans d'appositions générales et carte en annexa
124	Fue Fue	22 50 50221 19 92 22 50 50221 22 15	20 NACOSSA Fedore De gella Blandina	Let have be a server of the property of the pr	Exversible price en comple i phrase à rejouter dans d'appositions générales et carte en ences
124 125	Fluid Fluid	22/54/2027 19:03 22/54/2027 22:15 23/54/2027 10:28	20 NACOSSA Fedore De participato Senato Circles	Museum besteller. In the second of the seco	Everable price en compte i phrase à rejouter dans dis positions générales et carte en anixes Maintien ER défrontable à loute nouvelle ouverture à l'urbantation supplémentaire (662
134 131 135	Fluid Fluid Fluid	22/09/2021 19:03 22/09/2021 22:19 23/09/2021 10:28 23/09/2021 10:28	20 NACOSSA Feore Degate Bindre Seneta Califor Selection Feore Notice Selection Second Feore Second Feore Second Feore	Must have been been been been been been been be	Exemple price en comple i phrase à rejouter dans d'appusions générales et carte en antiesa Mainden ER Mainden ER défevorable à bute nouvelle conveture à l'arbentaction aupprécedaire (dejii une conveture par report au PLU de 2008 actie par la COPENUS)
134 136 137 138	Pub Pub Pub Pub Pub	22/09/22/11/09/23 22/09/22/11/22/15 23/09/22/11/22/15 23/09/22/11/22/15 23/09/22/11/22/15	Senate Cardy Senate Cardy Senate Cardy Supplies to the cardy	Museum besteller. Mind of Search Secretary (1) - A strangerous coverage single-people flow is pool assert with an object and synchronic stranger of the stran	Severable price en complet i phrase à rejouter dans d'expositions générales et carte en annexa. Maintien ER Meintien ER détivonable à toute nouvelle ouventure à furbalisation aupplémentaire (cé,è une coventure par repport au PLU de 2006 acrée par la CEP/ENAU) autre surie.

C 70. 20			4.4	-	
	4.6				

132	Erral	130000011357	Francise BEGOL- PERIM pour (ASEBIA)		plusieurs points recevront une réponse favorable et pessage en commission de conciliation avec le GADSECA le 25-11-20
(III	Enal	2309/20211411	Anna Pelagra - Artificada des Billimen	Audios bouw en pilos parle non dies en wood POF de bone qualte et version POF a octuer de na aguetar. L'argini agre pot do na nuit que la posse	plusieurs points recevront une réponse favorable
114	Eral	23 09/2021 (4.11	N-SUSEAL	Absoluted gives defendented in Figure 18 and do de recoverer de pries au peutous e august file agration y experient e product de pries defended august pries pries pries par authorité à august ou peut de bours au pries pries pries pries par la comment bourse à laise à Capital pries de souvere d'august des authorité deux des éléments au product pries authorité de la partie de la baile de pries de la commandant	Hos ma
135	les	23/09-2021 15 23	White Ware Dary ROCA	Self-break MARINE	défavorable à 100 a nouvelle ouverture à l'urbanisation supplémentaire (conficuelé écologique intercommunele, toute nouvelle ouverture supp représe de la procédure de révision et du PADD avec nouvellantel et nou
126	Vid	73/05/2021 58 68	ATM PROSPE	This fitting that the common improporting game is delicated the U. As demands any ordinative of displayer only yet was a steel dayle in Special to a strain. See demand any ordinative of displayer only yet was a steel dayle in Special to a strain. See demand any ordinative of strain also yet any ordinative of special to the strain as arranged to the strain as a	passage en COPENAF) sans evis
137	Yes	22 CE QU21 17 20	SASAT ERI PALATIE	de roue pris de travay de join le complement d'averder la CASA quir le P _e U lander le 10 de rou XSO en cé et de la présent para partie publique	plusieurs points recevrant une répanse favorable
928	Wet	23 06 2021 17 55	SZEPETOWEG PV4	Pour le song le de la Sel SOOSEPROU	défavorable (mainten E9
129	9.65	23/29/2021 15:18	DESTABAC MANE	In teasure another introduce making by add 16 september of excepting the top, and part his observations at Serverday formation part of Material Mariel \$176.072 at the Montano Federal & 2011.072 processor it was proceeding	déclassement des éléments de paysages sur certaines parcelles
144	Po	25/09/2227 19-68	ties for the	And it described in the experience of the experience of the experience of the experience of the district of the experience of the experien	
10	Pot	#15% #25.FE	AVANNA GEN	Soul doubters any plant interface in the control of	défavorable : mainten prescripton EP
142	Was	23/19/20/21/22/30	BERNAACI Batais LAPRICE MARIE	When the I not extend to have been a final of the deplement on the piece of the million than the contract of the million of the contract of the million of the contract of the	défavorable : mainden prescription EP
143	611	23/29/22/17276	DHINTAL	Madro. En ett i rous sillictura que è silles contractors ne disposed pas il ni de l'auteur. Sona reus permittura de louis solicites pour demierdar à se que le Più ant modifie pur vote sone d'hubration (Sendour Lille 3). Più ti	plan) sinon pariout en Uca hauteur à remetre à 7m
144	700	23(9/2021/22/88	MADELANE QUARTI	En effe lift of program frammers detices at retire in a custofe cafe zone of the tation notes southaile long que les constructions no department part in de hauteur along que le Pillement en transmisser de la custo de la construction de la co	
185	Vine	24 05 002 06 28	Player Mrs	Not between reclaiment come is project to the implement of CAPIL records that and the control to the following the CAPIL records that are recorded in the CAPIL records and the control to the CAPIL records and the CAPIL r	Maintien ER
144	Wee	24 05 27 31 00 25		In additional water of facilities by paters are on excess property in the property of the prop	ili Massis
147	Eng	23/03/2021 17 51	Cativia 82EPETO MS41 M/OCATS	Er arrient nes atlantators a loth afantare (fan mog fei \$006590/M	défevorable : mainden E3
141	6-at	2506-2621-20:00	, die Surppor	Sope a supposition to when it is boomerful all not instance, an outcomes as such as provided to when of sing Moore investment on produced in surgicular times and a projet. If and should not be progressed, notice does partial solvened, as, if it is not to provide a progressed to the design of the control	Mainten ER
10	žiųs.	Succession up the	Accycle	Topic Secretary and place and advance of a complete in the engine shall be professionable and emphasized as well as a complete or to a secretary and the s	Faire une sous-zone pour haubour sutorisée à Sm. (voir zone en rose su plan) altron particul en Ucz haubour à remotire à Tm
150	Asi	24797727 85 44	30 JX PhAppe	Less d'un président PLU en pouvernir de la partie à destinaté de dans qu'une à couvre moient n'apportune à de la millione de la Gallana pouvernir. (Apportune principale que met à de-Court d'apportune de la partie	délavorable
151	Vest	\$4.00/2021 09 4 5	Institut, or erry	des des de sude l'ordinat. Ann de produit en surge des informats en glica partie	suppression EP fairs use sous zone tido (CES & 16%) (noir plan an PJ)
19	ne:	245% 2021 55-48	CONSTRUCTED S CONSTRUCTED SEES CONSTRUCTED SEES CES VOLVENCE	Contract Date 14 - Mangarest for extra plate for productive colors at a communa di Malamina per assistation de arminata turi abancada par majore se extrativación de arminata de la communa di Malamina. La martina conservant a positifique estre speciaga à la bibancia. La martina conservant a positifique estre speciaga à la bibancia. La martina de adendera estre destructiva conservant de la communitation de servicio de la destructiva de la destructiva de la communitation de la comm	
193	Indo	\$1:00x3021:04:54	1	od preu popision fan en un noderfaal in en de dip Hondon poor û bestern in proved appure por rechte Asi. Dru i stat de Drug poor bestern naarhenders na en de regje in gevolent bestern de de hopper vierke fande enrogen it op it de stankstoer Hopper	diferorable
154	Web	24.0%/25.21.10;23	SUATES BLAYCO ORLAYONIO BLAYON Jean-Chiffes	Y SENTY ON ALL MY TESTS OF MENCACHE. REVO TA PREVIOUS CONVESSANCE OU PROMES JOHN.	Svorable : remotive zonage PLU en vigueur
155	Erral	24 (34 2021) 1/272	Anaryne s	AS YEAR OF THE THE SEA EAST LATER OF A SEA OF THE THE THE THE SEA OF THE SEA OF THE SEA OF THE	
156	Para Para	34/29/2021 11/25 24/29/2021 11/28	Won't C	e commune a consist francis unique. Prime accentis e pisoti a consisti de la escacionis de lagamente danci los Alpas Martimas. Prime accentis un pisoti la mais sel los escacionis de lagamente dana la Alpas-Martimas.	sans avis
131	7es	24-05-2021-12-18	LO Jeon-Jacques	other communication and a few increases de lagranger barriers. Apre-Parliamen models controlled in the land and an extreme communication of second and an extreme communication of models toward all port few cotton above, observatoria and de nombrane, inherence de Chambe du Physician, pertugent	sens avid Avorable : maintien des disposition et précision du terme propriété par
115	Brail	24.05.00.0115.02	WEEKSLALN S	ea some valoradi depa 40 ar nos acidos de el sistema e la insulama por de torre i deser la sobre i destido l'hos escaparatios de sobre por apple de sobje. Vas e remanquel ad a por la porte part de comincia adapta sobi a linge. Promisique 4 à 10 de el por de la resona d'une, esto a a destina i de sobre propertie de very cultivorse i acosa de sobre plant d'une promisigne de refere la plant de sobre par la propertie de sobre de la resona d'une par se sobre de dere un de la reconsidera de la gradia de la comisión de la sobre a la propertie de la comisión d	"unité foncièle" Sevorable : interdicition changement de destination des rice en zone Usa (*Tingle)
110	net	24/09/2021 14/57		er's un draf de repet pour autre en la cum la commerce assifiers se prijet de R.V. El situigent de reduit e des fourment le persolleurion et le telepromete pérsonne naturel exceptionel	Mana avis
141	Erui	\$426.5021.7E.GL	There you see	The population of a wind final and any extraction of the population of the control of the contro	Severación à actophation de la ringita
10	Web	2416/20146-17	ONNUETON ST	ting percent displayeds state 35/12 packs title 1910 in our arm this is peru deput depting companier mais au li perus. 19 paumen entra mai in 9 pau entro 10 i papade 1912 ar ben es i el un societajam nicho an el li un en regi est home entri li his i beni es a practica menerale percent cameran i depting title se ben es i el un societajam nicho an el li un en regi est home entri li his i beni es a practica menerale percent cameran i depting title se partica per percenta de partica discussion plan el regional de possente practica la USI partica de desti della percenta percenta percenta percenta percenta percenta per per percenta per	tevoraçõe à adaptation de la riegia
162	Ref	242200 (0.1)	MELY WASE ENSEMBLE VALSONIE SOPHIA WY POLIS SOLGARE ET LOGICOPOLE	ng and Apoligations of his native property and a funding	defevorable
154	trix	24/79/2021 16/59		nt de troi et dijat ur dat de 15 des mengele der deste 15 cadente para Rectivi di projek ISB PAT C nt CONASSANS DAGAT SEUS 21321 par	sens avis
155	Engl	2-9020017731	Mare Varie Oars Fo	parant on consistante propertie in 1912 per si intra graphi con file in 1918 A. Milland F. Milland C. Bost (pl. white A. Condinity, Artic	définionable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation supplémentaire (confaunté écologique intercommunals, toute nouvelle ouverture suppose reprise de la procédure de révision et du PADD avoc nouvel arrêt et nouve passage en COPENAF)

Marie Marie Con (differentible à bode acerete porentaire à l'urbe l'éction supplé sentaire (confruié écologique interconsumale, leute accerete comentre supposent registe de la procédors de l'étaion et de PADD mes nouvel entire in nouveu passage en COPENES. 6-3 24 55 2524 17 00

• •

COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06



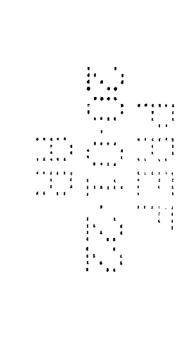
PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

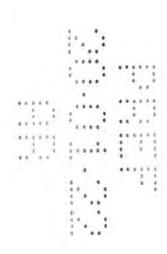
Prescrit le :	3 décembre 2015
Arrêté le :	10 février 2021
Enquête publique :	Du 18 août au 24 septembre 2021
Approuvé le :	12 janvier 2022

Modifications	Mises à jour





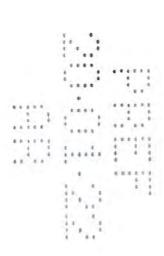
OBS	OBS	Date	The state of the s	Localisation - Quartier Route-	Observations	The state of the s
Réf.	Réf. Doublon		Nom	Chemin	Remarques particulières - Propositions - Demandes	Commentaifres VSA
07	96		97			
ORP 1	I	18/08/21	Mme Stéfania NOUVEL & Avocat	701 chemin de la Colle et du Devinson	Déclaration préalable de construction d'une piscine déposée le 10 juin 2021 et refusée avec un sursis à statuer. Je dépose une note juridique d'un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme pour qui le dépassement de coefficient nouveau ne justife pas un sursis à statuer. Je fais présent qu'en cas d'incendie mon terrain est en enclave et très difficile d'accès.	Sans avis La règle d'implantation des piscines à une distance au moins égale à 5m des limites séparatives sera précisée pour toutes les zones (correction erreur matérielle)
ORP 2	ORD 127 ORD 131	18/08/21	Mme Fabienne BALITRAND	173 chemin de Peyrebelle	Demande de révision de classement du zonage existant en A, alors même que nous n'avons jamais été agriculteurs. Égalité de traitement vis-à-vis d'autres propriétaires dont les terrains sont en zone U avec. Oliverale à protéger. Égalité de traitement vis-à-vis de voisins ayant bénéficié d'une fenêtre en zone U englobant les bâtis.	défavorable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation supplémentaire (déjà une ouverture par rapport au PLU de 2006 actée par la CDPENAF)
ORP 3	ı	18/08/21	M. Roland GELLE "Le Mireille" 11 avenue Saint-Jean 06400 CANNES	30 chemin du Ribas	Demande que mon terrain que je souhaite vendre puisse me permette de faire construire une villa avec piscine pour mes acquéreurs qui étaient acheteur de mes trois parcelles dont seulement la n°30 est constructible et qui au vu de la proposition du nouveau PLU se sont tous rétractés. Personne n'offrira 300 000 € pour y construire une cabane. Si la matrie a tant besoin de mon terrain qu'elle le rachète au prix qu'on m'en offre. Cela fait 56 ans que j'ai acheté ce terrain, c'est la seule chose qui me reste. Jai fait de mauvaises affaires et à mon âge 80 ans et celui de ma femme 80 ans; il me reste que la vente de ce terrain pour permettre à ma femme de s'acheter un toit si je venais à disparaître. Naturellement, il serait plus simple qu'on ne change pas le PLU actuel ce qui me permettrait de vendre de suite mon terrain et je pense que je ne suis pas le seul à être touché par ce nouveau PLU qui n'est pas encore voté et accepté.	sans avis (déjà en zone U)
ORP 4	1	18/08/21	M. Christian MAFFRE Mme Hélène MAFFRE Clos Saint-Martin	1104 route d'Antibes		EBC déjà inscrits et insconstructibles sans avis : La zone UC correspond à des espaces urbanisés de densité moyenne. L'urbanisation de ces zones vise à être confortée tout en assurant un développement en cohérence avec les caractéristiques urbaines et paysagères existantes.
ORP 5	1	18/08/21	M. Christophe FAVRY	701 chemin du Ribas	1- Le passage de mon terrain en EBC (Espace Boisé Classé) reste incompréhensif. 2- Les limites de propriété bloquent complètement tout projet, sur un terrain de 1 722 m2, je trouve excessif 7 mêtres. Y a-t-il eu enquête de la Commission Départementale des Sites et Paysages ?	défavorable (maintien réservoir biodiversité dans tissu pavillonnaire)
ORP 6	1	18/08/21	Mme Blanche POLIRORI	205 chemin du Ribas Quartier "ia Béguine"	Demande de renseignements sur des parcelles, BC n°234, CA n°95 et CA n°98 PLU actuel en zone naturelle, nouveau PLU zone ? UDb et N	sans avis
ORP 7	ORC 1	18/08/21	M. Léonard LOMBARDO	chemin de Grasse "le Casal de Barnoui	Propriétaire d'un lot BW n°216 dans un secteur comprenant 16 lots est venu se renseigner afin de déposer un dossier motivé pour rendre cette zone en partie constructible.	défavorable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (préservation espaces naturels boisés classé en zone Rouge au PPRIF, toute nouvelle ouverture supposerait reprise de la procédure de révision et du PADD avec nouvel arrêt et nouveau passage en CDPENAF)
ORP 8	ORD 16	30/08/21	SCI SOPHIA Me Sacha BRIAND, Avocat	place Sophie Lafitte	de la constitución de la constit	favorable à autorisation des structures d'enseignement mais pour le logement voir comment permettre le co-living en zone USOJd3



RP 8	ORD 16	30/08/21	SCI SOPHIA Me Sacha BRIAND, Avocat	place Sophie Lafitte	* p. 37/45- Suivant l'analyse des secteurs et sous-secteurs USOc, USOd, USOJ, USOh, de la Technopole Sophia Antipolis, il est donc patent que les orientations du SCOT, du PADD et celle mentionnée dans le rapport de présentation du PLU, ne sont pas reprises et traduites concrétement dans le règlement du PLU. * p. 38/45- Le morcellement poussé à l'extrême de sous-secteurs qui correspondent à quelques immeubles, a pour conséquence directe de figer les destinations possibles et d'enfermer au lieu d'ouvrir afin de permettre les mutations et les adaptations nécessaires de la Technopole et conforter son attractivité. * p. 45/45- En conclusion, la SCI SOPHIA via son Conseil Me Sacha BRIAND, Avocat demande au Commissaire enquêteur ayant pris connaissance des éléments fournis, d'émettre une réserve visant à autoriser explicitement la sous-destination "établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale" au sein de la zone USOd et plus spécifiquement du sous-secteur USOJd3. - ORP-8-2-p.22/22- Document VECTURA Immobilier - Proposition d'agrandissement de l'immeuble YNOV CAMPUS, place Sophie Lafitte au sein de la Technopole Sophia Antipolis à Valbonne. Immeuble de 2 832 m2 de bâti rassemblant une dizaine de sociétés de secteurs variés avec des surfaces occupées allant de 50 m2 à plus de 500m2, composé de bureaux, commerces, logements étudiants et d'un parc de stationnement souterrain sécurisé. * Le site accueille les salariés tout comme les visiteurs, dans un environnement de travail idéalement calme, bien desservi par tous types de transports	
RP 9	ORD 15	30/08/21	M. Franck ANDRIEUX Me CHARREL Associés Avocats	290 route des Lucioles	- ORP-9.1-p.5/5-Note du 19/08/2021 à l'attention du Commissaire enquêteur pour le compte de l'établissement public CSTB : *La parcelle AN n°35 propriété de l'établissement public "Centre Scientifique et Technique du Bâtiment - CSTB" est actuellement située en zone UD1 du PLU en vigueur, il est prévu de la classer en zone USCHa1 dans le projet de révision du PLU. *La zone USOH correspond à une zone d'équipements collectifs d'intérêt public comprenant 2 secteurs sur la Technopole, USOha1 et USOha2; équipements scolaires, sportis culturels, gendarmerie, CNAF *La destination d'habitation (logement, hébergement) y est autorisée sous condition, les commerces et les activités de service y sont interdits, sont autorisés dans ce sous-secteur les équipements d'intérêt collectif et services publics et d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaire (industrie , entrepôt, bureau. *Cependant il est prévu de grever la totalité de la parcelle AN n°35 d'une protection paysagère définie par l'article 19 du règlement du projet de révision du PLU (p.15). *Ces dispositions interdisent par principe toute nouvelle construction *En premier lieu, les éléments paysagers grevant la parcelle AN n°35 et les règles y afférentes sont excessivement pénalisantes. *Le CSTB est un acteur public qui joue un rôle majeur dans les domaines de la construction et de l'habitat. IL est tenu de part la rédaction même de la loi de s'engager, d'engager et de porter la transition écologique et le développement durable dans un secteur qui consomme une part importante des ressources ênergétiques. *Afin de réaliser ses diverses missions et compte tenu de la croissance actuelle des activités de cet établissement public, le CSTB a besoin de foncier pour accroître le siège de ses activités. *Dans ce contexte, si les objectifs de préservation paysagères du projet de révision du PLU sont légitimes et souhaitables, ils apparaissent faire peser une charge excessive sur l'établissement public propriétaire de la parcelle AN n°35.	Favorable au déclassement d'environ 1500 m² d' "Eléments de paysage" de la parcelle AN 35 au plus pr <u>ès</u> de la parcelle AN 11 accueillant les bâtis existants
9	ORD 15	30.08/21	M. Franck ANDRIEUX Me CHARREL Associés Avoca's	.290 route des Lucioles	name and a final type of the first the first and the second of \$11800.	à condition que la parcelle AN 35 appartienne bien au requêrant (CSTB)
RP 10	ORD 40	30,08/21	SCI LA VICTORINE M. Jacob BENICHOU Me Alexandre ZAGO Avocat	1223 chemin du Val Martin	ORP-10.1-p.17- D1-page de garde du dossier DIRE ET OBSERVATIONS aux fins d'obtention d'un avis favorable pour : 'Un zonage élargissant les droits à construire en zone UGb 'Un élargissement des droits à construire en zone UGb 'Une élargissement des droits à construire en zone UGb 'Une élargissement des droits à construire en zone UGb 'Une élargissement des droits à construire en zone UGb 'Une élargissement des droits à construire en zone UGb 'Une élargissement des droits à construire en zone UGb 'Une élargissement des droits à construire en zone UGb 'Une élargissement des droits à construire en zone UGb 'Une élargissement des droits à construire en zone UGb 'Ne est pointes annexées au dossier n°1 à 5 - Maître ZAGO intervient aux intérêts de la SCI La Victorine qui est propriétaire d'un domaine de 30 ha à Valbonne, sur lequel est exploité un goif (le domaine du Val Martin). 'L'assiette foncière de la SCI La Victorine fait l'objet d'un classement dans les zones Ng, Us, UBc et N en marge du PLU en vigueur pour l'unique activité autorisée : le sport de golf. 'Or les modifications opérées dans la procédure actuelle de révision du PLU, préjudicient la SCI La Victorine par : - Absence de diversification à d'autres activités de sport, détente, loisirs, bien être - Suppression de la zone UBc au profit d'une zone UGb 'Ces restrictions et l'absence d'évolution du zonage sont dommageables pour la SCI La Victorine et appellent les observations suivantes : 'Cette décision semble s'inscrire dans la cadre du PADD, dont l'orientation n°5 est " la remise en perspective des besoins communaux et les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces ". 'Une limitation incohérente avec les objectifs du PADD, llequel comprend cinq orientations : - Confirmer l'identité paysagère et environnementale - Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole - Relever le défi du logement de façon maitrisée et raisonnée - Accompagner le développement harmon'	

-2-

ORP 10	ORD 40	30/08/21	SCI LA VICTORINE M. Jacob BENICHOU Me A'exandre ZAGO Avocat	1223 chemin du Val Martin	*Fort de ces différents éléments, la réduction des droits à construire de la SCI La Victorine apparaît incohérente avec les objectifs du PADD. Dans u contexte très concurrentiel et de crise économique aiguê, le domaine du Val Martin doit diversifier ses activités pour ne pas disparaître. Les limitations des droits à construire au seul logement existant, au club house ainsi qu'aux bureaux du goif, obèrent les projets de diversification et de développement économique du Domaine du Val Martin. Le règlement de la future zone UGa n'interdit pas formellement les constructions mais il encadre strictement la destination. L'objectif opéré par cette substitution de zonage pour limiter la consommation d'espace est inopérant puisque des constructions pourront être édifiéesIl cristallise le développement économique du domaine du Val Martin en l'empêchant de diversifier ses activités. La zone UGa est incohérente avec les objectifs du PADD appréciés dans leur globalité, La SCI La Victorine souhaiterait : *un élargissement des droits à construire vers la zone UGb Les droits à construire en zone UGb du projet de révision du PLU ne modifie pas le règlement Us du PLU en vigueur, décrite comme "une zone d'équipement collectif à usage d'école de goif avec accueil des stagiaires ainsi que de logements pour actifs. sociaux (ER-MS n°2) *Dans la zone UGb figure l'emprise d'un emplacement réservé pour mixité sociale n°2. ORP-10.+p.1/7 suite, *Les droits à construire du Domaine du Val Martin sont cristallisés et même recentrés exclusivement sur les activités golfiques. *Cette limitation va avoir de lourdes conséquences sur les perspectives de développement du Domaine. *La SCI La Victorine a fait réaliser une étude préalable de faisabilité paysagère permettant de dépasser l'implantation d'un goif et de donner l'opportunité au Domaine du Val Martin de redevenir un lieu de vie valbonnais en associant logements et tourisme. *Le développement des activités économiques, Poursuivre le développement des activités économiques, Pou	
ORP 10	1	30/08/21	SCI LA VICTORINE M. Jacob BENICHOU Me Alexandre ZAGO Avocat	1223 chemin du Val Martin	* Etant précisé que les droits à construire devraient se situer sur la partie Ouest du Domaine, en bordure du chemin du Val Martin, desservi par tous les réseaux et en prolongement naturel d'une urbanisation déjà existante. * Une carte du zonage du PLU en vigueur sur le Domaine du Val Martin, UBc, Ng, N et Us ORP-10.2-p.1/3: * Une carte de zonage nommée "PLU modifé" laissant apparaître contrairement au plan de zonage du projet de révision du PLU, les zones UBc et N inchangées et dans le secteur Sud- ouest du Domaine du Val Martin une extension (37 000 m²) de la zone Us (UGb au projet de révision de PLU) prise sur le secteur Ng (à usage golfique) afin de bénéficier de droits à construire en bordure du chemin du Val Martin. * Tracé du chemin du Val Martin sur une vue aérienne. • ORP-10.3-p.1/1: Extrait de l'enquête publique du 18 avril au 22 mai 2012 sur la révision générale du PLU de Valbonne Sophia Antipolis - Dossier E11000102/06. * DEMANDE de réaliser une urbanisation dans le but d'accueillir des logements et une résidence pour personnes âgées, le tout complété par un centre de bien être et de remise en forme. * Réponse du Commissaire enquêteur (M. Gérard MAUREL) en 2012 : AVIS FAVORABLE au changement de zonage (Ng en Us) sur une partie du goif. • ORP-10.4-p.1/1 : Courrier en date du 26/07/2021 de l'Agence FARAGOU, Architectes-Paysagistes, concepteurs d'une démarche g'obale traduite par une Étude Préalable de Faisabilité Paysagère permettant de redéfinir l'implantation du golf et de donner l'opportunité au Val Martin de redevenir un	
ORP 10	,	30/08/21	SCI LA VICTORINE M. Jacob BENICHOU Me Alexandre ZAGO Avocat	1223 chemin du Val Martin	leu de vie valbonnais en associant logements, tourisme et espaces paysagers, en PJ copie intégrale de l'étude. LES OBJECTIFS 1- Développer un programme en harmonie avec son milieu environnemental, social, économique et paysager 2- Intégré ce projet dans un plan de développement régional et de tourisme de qualité à l'échelle du territoire 3- Reconditionner le parcours de golf existant et créer d'autres activités de sport, détente, loisirs et bien-être autour de la création d'un véritable complexe sportif pérenne dans le temps et l'espace associant logements et tourisme * habitat : proposition de poches de logements (pour seniors, actifs et sociaux à hauteur de 20% / résidence hôtelière / restaurant et toutes autres constructions nécessaires et/ou liées aux exploitations autorisées * tourisme : golf / practice et académie de golf / mini-golf / cout de tennis et paddie / centre de revitalisation avec espace de détente, musculation et bien-être dans le cadre de la résidence hôtelière. 4- Dépasser la simple implantation d'un golf pour faire du Val Martin une vraie destination. 5- Intégrer une démarche de développement durable * environnementale : hydrologique / énergie / déplacements milieu naturel / paysage * socio-économique : activité / emploi / qualité de vie / logements / équipements / loisirs * Un scénario d'aménagement est représenté sur les plans de masse p. 28, 29 et 31 avec commentaires p. 30 et une annexe photographique de réalisations d'aménagement est représenté sur les plans de masse p. 28, 29 et 31 avec commentaires p. 30 et une annexe photographique de réalisations d'aménagement est représenté sur les plans de masse p. 28, 29 et 31 avec commentaires p. 30 et une annexe photographique de réalisations d'aménagement est représenté sur les plans de masse p. 28, 29 et 31 avec commentaires p. 30 et une annexe photographique de réalisations d'aménagement est représenté sur les plans d'est d'abaisser dangereusement le niveau des nappes phréatiques. La source du Val Martin a tari mais une série de re	
ORP 11	ORD 141	30/08/21	M. Mme Gilles AMPURIAS	841 chemin de Peyn blou	estivate, vendu en 1902 quie 1911 jusqu'en 1938. Après la seconde querre mondiale les studos cinématographiques de la Micharine vinstallent leure. Nous sommes passès ce jour pour prendre des informations concernant notre parcelle AK n°09, chemin de Peyniblou, nouvelle zone UDb afin de comprendre les dispositions applicables concernant les oliviers et les restanques.	sans avis
ORP 12	ORD 19 ORD 21	30/08/21	M. Yohann TOUBOUL	576 route de Nice	Notre observation suivra sur le registre dématérialisé ou par dossier. La parcelle est passée en zone à oliveraie protégée, alors qu'il ny a pas un seul olivier sur le terrain ni restanque. C'est le terrain proche de la synagogue de Valbonne. Nous transmettrons les éléments par internet.	suppression EP faire une sous-zone Udc (CES à 10%)
ORP 13	ı	30/08/21	Mme Chantal ARGIÈME	1494 chemin du Peyniblou	Demande l'enlèvement de l'espace boisé classé et signalement de la, perte de 2 végétaux sur ma parcelle. ORP-13.1-p.1/4-Lettre en date du 30/08/2021 demandes de Mme ARGIEME: 1- Urbanisme, chute d'un pin parasol âgé de plus de 250 ans et d'un olivier tombé dans la chute du pin. Ces végétaux inscrits ont disparusMise à jour des plans. 2- Maire, proposition par la mairie d'un dépôt de dossier d'aide de prise en charge des dégâts consécutifs à cette chute d'arbres avec la réfection de poteaux et de la clôture endommagés, non garant's par les assurances ? 3- Demande depuis plusieurs années la révision de l'espace boisé classé (EBC) sur sa parcelle qui ne se justifiait pasil reste un prairie, seul le grand chêne résiste encorephotos justificatives de la perte végétale.	EBC déjà déclassé sans avis
ORP 14	1	30/08/21	M. Mme Jacob PIACENTI	2299 route de Bíot	Ne comprennent pas pourquoi nous somme en zone à 0,20 maintenant et au-dessus de 800 m2 doit faire des logements sociaux.	sans avis



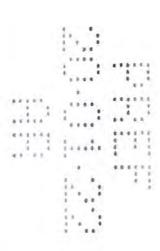
ORP 15	,	30/08/21	M. Jean-Louis MARIN M. Guy MARIN	1 chemin de Garbondy 06110 CANNES 16 chemin du Château 06250 MOUGINS	Possibilité suite à changement du PLU de la zone Casal de Barnoui (BW n°213) notre terrain chemin Font Martine à Valbonne. Nous espérons depuis 1988 la possibilité de passer en zone constructible.	défavorable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (préservation espaces naturels boisés classé en zone Rouge au PPRIF, toute nouvelle ouverture supposerait reprise de la procédure de révision et du PADD avec nouvel arrêt et nouveau passage en CDPENAF)
ORP 16	ORD 17	30/08/21	M. Rudoʻph GROSS	993 D chemin de la Colle et du Devinson	1- Emprise du domaine public sur ma parcelle Levée d'impôt ? Régularisation ? 2- Règles UE INADAPTEES et (IN)COHERENTES Données dématérialisées sur internet ORP-16.1-p.2/2-Lettre au CE en date du 30/08/2021 signalant : 1*) Le chemin communal scinde sa parcelle en 2 parties. L'entretien avec le Maire le 24/11/2017 n'a pas eu de suite contrairement aux décisions prises. Confirmation écrite du Maire en date du 20/03/2020 de la volonté d'une régularisation juridique et technique de l'emprise publique sur l'emprise privée. Constat sur le PLU en cours de révision arrêté le 10/02/2021, d'un emplacement réservé VC11, d'éléments de paysage - oliverale à protèger et d'un projet d'élargissement. L'erreur du tracé du chemin traversant ma parcelle réapparait semblant oublier une situation pourtant déjà actée. Il apparaît difficile d'envisager de nouveaux projets communaux, alors qu'il existe manifestement une dépossession irrégulière d'un b'en privé par erreur de tracé entrainant une contrainte de l'unité foncière sans aucune forme de régularisation juridique et de compensation. 2*) Les règles de constructibilité de ce nouveau PLU sont trop restrictives, pénalisantes mais aussi discriminantes dans la nouvelle zone UE. Toute nouvelle construction devient impossible avec: 'des distances aux limites séparatives au moins égales à 10m (au lieu de 5% auparavant). Impossible d'agrandir ma construction que d'une ou deux piècespour me propres enfants quand on connaît les difficultés à se loger et les tarifs exorbitants du foncier. Si la volonté louable de ce nouveau projet est de protéger les espaces naturels, il n'en demeure qu'aucun travaux de protection, de sécurisation et d'embellissement n'ont été accomplis de puis 20 ans par la commune dans cette zone Il apparaît bien déraisonnable d'appliquer une règle qualitative ou d'objectif de construct bilité trop restrictive, rigide et incohérente dans le cas présent, il serait plus raisonnable de favoriser des règles alternatives plus adaptées et en phase avec la sit	sans avis défavorable modification des règles constructibilités (une adaptation de la règle est proposée pour les
ORP 16	ORD 17	30/08/21	M. Rudolph GROSS	993 D chemin de la Colle et du Devinson	ORP-16.2-p.6/6: * Plan cadastral de la parcelle CA n°39 * Fiche d'entretien du Maire en date du 24/11/2017 - Renseignements sur la propriété GROSS - PLU zone UEb et N-EBC - PPRIF en zone B0 - Chemin communal de la Colle et du Devinson qui traverse la propriété au Sud du terrain de M, et Mme GROSS. Sa régularisation doit être étudiée avec le service juridique et les services techniques. * Sur le plan de zonage de la parcelle CA n°39, encadré et report du chemin correctement rectifié en 2018. * Courrier du Maire M. ETORÉ en date du 20/03/2020 : Requêtes de M. GROSS relatives à un projet de construction? le chemin communal traverse la parcelle CA n°39 concernée par un emplacement réservé VC 11 pour un aménagement de voirie situé en limite de propriété. Information du PLU en cours de révision, suivi d'une enquête publique avec information sur la procédure.	
ORF-17		30/08/24	M. David ZERBIB représentant Mme Nathalie TOUBOUL	576 route de Nice	1- Passer le terraî ne none constructible pour logement sociaux à zone protégée ou boisé classé dans un secteur pavillonnaîre. 2- Seulement la moitié du terraîn a été classée zone protégée.	suppression EP faire une sous-zone Udc (CES à 10%)
ORP 18		30/08/21	M. Antoine DICAIRANO M. Thomas DICAIRANO	terrain SCI PROLUDIC terrain Val Martin terrain SCI Saint-Bernard		défavorable au changement de seuil PMS La règle d'implantation des piscines sera précisée pour toutes les zones (correction erreur matérielle)
DRP 19	ı	30/08/21	M. Thierry MICHELET SCI LA GENEVRAY	95 chemin de Peyniblou	Régularisation de conformité pour permis piscine. Les documents annexes seront déposés à M. le Commissaire enquêteur par le service urbanisme. ORP-19.1-p.1/1 : Lettre en date du 30/08/2021 au Commissaire enquêteur : Se'on les futures règles du PLU notre propriété serait située en zone UDb qui prévoit dans l'article UD3 une distance d'implantation des bâtiments à 7m des limites séparatives. Des travaux ont été réalisés selon un arrêté de permis de construire n° 006 152 12 T0066 du 04/07/2013 pour l'extension de la maison avec une distance de 5m des limites séparatives. L'architecte qui a suivi les travaux nous a fait défaut et pas alertés de l'obligation de déposer une déclaration d'achèvement des travaux. Une déclaration préalable n° DP 006 152 21 T0039 a été déposée le 15/06/2021 pour la réalisation d'une piscine, réponse (du service instructeur) le 22/06/2021, dossier irrecevable car le PC initial n'était pas clôturé, et qu'en conséquence il fallait déposer un permis de construire modificatif. Nous ne pourrons régulariser les existants dans le cadre d'un PC modificatif que si la règle de distance entre les bâtiments et les limites séparatives est ramenée pour les constructions existantes à 5m au lieu de 7m. * Tel est l'objet de notre demande qui nous semble tout à fait justifiée lorsque l'implantation d'une maison existante a été autorisée à 5m.	défavorable le PLU n'a pas pour but la régularisation de travaux

ORP 20	ORC 9	07/09/21	Propriétaires et utilisateurs du chemin privé villa de M. Mme BATES villa de M. Mme ETTE villa de M. Mme NICARD villa de M. Mme PEACOCK villa de M. Mme SHAFIR	576 route de Nice	ORP-20.1-p.1/1 : Lettre en date du 02/09/2021 au Commissaire enquêteur : Les propriétaires et utilisateurs autorisés du chemin privé 576, route de Nice demandent l'exclusion du PLU et la démolition du lieu de culte (UDb2-zonage du projet de révision du PLU), construit sans autorisation de permis de construire, donc illégalement sur les parcelles n° 359, 360, et 361. Nou attendons toujours une décision du Procureur de la République. Exposé des motifs en huit points dont notamment le non respect de la loi pas les propriétaires en toute impunité des autorités publiques; absence de servitude de passage des propriétaires; manque de visibilité important de l'accès sur le RD4 aggravé par une augmentation du trafic; toute demande d'accès sera refusée par le Département; le petit chemin privé est entretenu par les 5 familles riveraines; nuisances lors du passage des camions et engins de construction; augmentation actuelle du passage du public avec dégradation du chemin; chemin étroit ne permettant pas le croisement de deux véhicules; surcharges du réseau de tout à l'égout. suite à la construction illégale de ce bâtiment. ORP-20.2-p.2/2 : Extrait de documents du projet de révision générale du PLU de Valbonne : *Dans le secteur UDb2 - L'implantation d'un lieux de culte (cercié en bleu). *Extrait du plan de zonage du projet de révision générale du PLU de Valbonne, indication de l'emprise du secteur UDb2 dans la zone UDb. ORP-20.3-p.3/3 : Lettre RAR en date du 02/04/2020 des Propriétaires et utilisateurs du chemin privé 576 route de Nice à la Direction des Routes CADAM - Mme MALLAVA : *Les propriétaires alertent les services du Département face à une situation rencontrée de nature à accroître fortement la dangerosité sur la RD4 à Valbonne en relation avec l'accès et la sortie du chemin qui dessert les 5 villas au 576 route de Nice. *Depuis 3 éléments non négligeables et imputables à la famille TOUBOUL sont intervenus : -la création dans le bois d'un lieu de culte sans permis de construire; -des passages importants	
ORP 21	ORD 23	07:09:21	M. Robert KISSIN Domaine de la Sylviane	297 chemin Clos de Brasset	CRP-21.1-p.9/9: Lettre en date du 02/09/2021 d'observations, de requêtes avec annexes cartographiques et photos relatives au projet de révision générale du PLU arrêté au 10 février 2021. 1- Le Domaine de la Sylviane est une propriété privée occupé depuis plus de 30 ans par M. KISSIN et sa famille auparavant. L'ensemble immobilier du onze hectares environ a été bâti par des moines au 17ème siècle, il abrite une oliverale de 39 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un bois du 25 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un bois du 25 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un bois du 25 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un bois du 25 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un bois du 25 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un bois du 25 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un bois du 25 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un bois du 25 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un bois du 25 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un bois du 25 000 m2 env., un pâturage de 25 000 m2 env., un pâturage de 26 000 m2 env.,	
ORP 21	ORD 23	07/09/21	M. Robert KISSIN Domaine de la Sylviane	297 chemin Clos de Brasset	3- Erreur d'appréciation : 1- Le classement de l'intégralité du domaine de la Sylviane en zones A et N constitue à mon sens une anomalie qu'il conviendrait de corriger pour les raisons suivantes : 1- le domaine est situé au cœur d'une zone résidentielle classée UD (secteur de quartiers jardinés pavillonnaires plus ou moins denses; 1- le classement des bâtiments existants en zone A ne s'explique pas car il n'existe, et n'a jamais existé aucune forêt à cet endroit; 1- les bâtiments existants ont toujours été et demeurent à ce jour, à usage exclusif d'habitation. Ils ne sont nullement liés à une exploitation forestière ou agricole, au demeurant inexistante sur la propriété; 1- le classement d'une partie du domaine en zone A s'explique par la présence d'une oliverale. La surface de cette oliverale est nettement moins importante que celle représentée sur le plan de zonage; une photo actuelle montre clairement que la surface réelle de l'oliveraie est inférieure de moitié environ à la surface classée à ce titre. Une photo prise dans les années 1970 établi qu'à cette époque déjà l'oliveraie ercouvrait la même superficie qu'aujourd'nui. Il n'a jamais existé de "champ de bié", dont la présence n'est pas établie. 1- hormis une récolte annuelle d'olives - plutôt symbolique et certainement sans valeur économique, la propriété n'a jamais eu et ne peut avoir une vocation" agricole ou forestière et encore moins un potentiel économique dans ces secteurs. 1- Dès lors, il semble que le classement de l'intégralité du Domaine de la Sylviane en zones N et A résulte d'une erreur manifeste d'appréciation qui pourra être corrigée en limitant ce classement au bois et à l'oliveraie existant réellement. 1- Les autres parties du Domaine sur lesquelles il n'existe ni bois, ni oliviers, ni activité ou potentiel agricole ou forestier, répondent aux caractéristiques de la zone UD et il devra être possible de les développer, à fitre d'exemple : 1- parcelles situées le long du chemin. Clos de Brasset; 1- parcelles siduées les habitatio	défavorable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (préservation espaces naturels, toute nouvelle ouverture supposerait reprise de la procédure de révision et du PADD avec nouvel arrêt et nouveau passage en CDPENAF)
ORP 21	ORD 23	07/09/21	M. Robert KISSIN Domaine de la Sylviane	297 chemin Clos de Brasset	*Proposition de plan général et zonage du Domaine de la Sylviane (108 943 m2) - p.4/9 : - Domaine de la Sylviane 77 928 m2 - Lotissement "Clos de Brasset" 18 659 m2 - Lotissement "La Puade" 12 356 m2 *Photo aérienne du Domaine de la Sylviane - p.5 et 6/9 : au cœur d'un secteur pavillonnaire jardin en zone UDb du projet de révision générale du PLU de Valbonne. *Plan de modification du parcellaire cadastral du Domaine de la Sylviane en date du 19/09/2019 - p.7/9 : *Extrait du plan cadastral du Domaine de la Sylviane édité le 01:07:2021 - p.8/9 : *Courrier du service urbanisme de la mairie de Valbonne en date du 27/12/1988 de M. GIRAUD, Maire à M. KISSING - p. 9/9 : Suite à votre demande je vous confirme que toute opération prévue sur votre terrain devra faire l'objet d'un processus de Z.A.C, eu égard à son importance tant en taille qu'en exigence de qualité du site. Les premières études faites par nos services tendent à permettre la réalisation de 7 000 m2 SHON, implantées hors secteur classé, situés au Nord de la bastide existante et hors des trois premières planches d'oliviers situées le long du chemin de Peyniblou.	
ORP 22	ı	07/09/21	SOCIÉTÉ ARGEVILLE SAS Propriètaire du Domaine d'Argeville	Domaine d'Argeville en Provence	ORP-22.1-p.3/3: Observation sur la modification du tracé UIb suite à la révision générale du PLU * Plan de situation avec la limite de propriété matérialisée en jaune, situation des parcelles par rapport au p'an de zonage, emprise grisée du sous secteur UIb (4,8 ha). La zone UI correspond aux zones d'activités de la commune de Valbonne, dont le sous-secteur UIb spécifique à la zone d'activités d'Argeville - p.1/4. * En parcourant le projet de modification du PLU nous avons constaté que le nouveau tracé du zonage UIb était largement modifié pour les parcelles 16 et 18 en passant de 4,8 ha à 3 ha sans justification particulière quant à la réduction de la superficie de cette zone. De plus les éléments de paysage ont été ajoutés sur les parcelles 16 et 18 au Sud de la nouvelle zone UIb - p.2/4. * Nous ne souhaitons pas que notre activité soit freinée quant aux possibilités d'évolution sur votre commune. Par la présente nous vous sollicitons pour revenir au périmètre actuel du PLU pour la zone UIb - p.3/4.	défavorable (maintien réservoir biodiversité et préservatin ceinture verte de la commune, en continuité espaces naturels sur Mougins)

ORP 23		07/09/21	Association des Riverains du Chemin du Ribas - ARCRI	Chemin du Ribas	ORP-23 Association ARCRI: Je déposerai un dossier. Pour faire constater que les zones EBC déclassées doivent impérativement être conservées. La commune doit donner son accord lors de déforestation, ce qui n'est pas le cas pour la zone N (projet révision générale du PLU de Valbonne). Donc les zones EBC ajoutent une protection supplémentaire.	les EBC seront rétablis sur l'ensemble des zones N
ORP 24	ORD 33	07/09/21	Mme Catherine CHARLOT- VALDIEU M. Philippe OUTREQUIN	Territoire communal de Valbonne Sophia Antipolis	Remarques sur le PLU de Valbonne - Enquête publique de 2021; * Préambule concernant les avis des parties prenantes; - Concernant la remarque de l'Etat relative à la réhabilitation dans le centre ancien du Vieux village pour loger les personnes âgées, bien que bon nombre d'entre eux ne semble pas disposer d'ascenseur, les niveaux RC non inclus dans la charte commerciale du centre ancien peuvent y être aménagés ou loués dans le cadre d'une opération programmées pour l'amélioration et la rénovation énergétique de l'habitat (OPAH et ANAH). - Concernant la remarque RTE sur les lignes électriques aériennes de 225 kV et 63 kV en survoit du territoire de Valbonne, le principe de précaution autre que les établissements recevant du public sensibles (hôpitaux, maternités, crèches, maternelles, écoles primaires…) ne peut être appliqué aux nouveau bâtiments à construire sans préciser desmargesoudesinstructionstechniquesouréférencesjuridiquesprécises AvisdeRTEdu25/03/2021 à prendre en compte dans le cadre des avis des PPA au projet de révision du PLU. * Préambule concernant les avis des parties prenantes (suite p.4): - Concernant les bâtiments passifs en regard des dispositions du projet de révision du PLU dans la justification des choix pour établir le projet de révision du PLU (rapport de présentation 12-p.34 en orientation 3 du PADD,la commune accompagne les projets pour intégrer les nouvelles sources ênergétiques. En cohérence avec les orientations énergétiques nationales et départementales, la commune de Valbonne s'engage donc à réduire les dépenses énergétiques sur son territoire communal, en incitant à une conception de bâtiments adaptés (constructions bioclimatiques, bâtiments positis, bonus pour projets de rénovation thermique, bâtiments tertiaires sophipolitain,). Les bâtiments passifs seront intégrés dans les prescriptions techniques et environnementales de la future Règlementations Environnementale 2020 - RE 2020, remplaçant la RT 2012 déjà intégrée dans les demandes de permis de construire. *Remarqu	favorable défavorable aux demandes proposant bonus de constructibilité
ORP 24	ORD 33	07/09/21	Mme Catherine CHARLOT- VALDIEU M. Philippe OUTREQUIN	Territoire communal de Valbonne Sophia Antipolis	- L'annexe "fa" liste des emplacements réservés, et l'annexe "51" mériteraient une information (réunion et numéro soécial VSA. Demande un - L'OAP sur les "Mobilités", thème relevant de la compétence de la CASA sans grande valeur ajoutésEn revanche l'OAP sur la "Trame Verte et Bleue - (TVB) se justifie pleinement sur la protection de l'environnement avec le projet "Open Sky" dont le permis de construire a été purgé de tout recours. Une OAP sur la transition énergétique et écologique eut été plus conforme aux objectifs annoncés par les élus en campagne électorale, et aux objectifs affichés par l'Etat dans ce domaine. Une OAP territoriale relative aux projets de construction de logements (Canopée, Air France et Pré de Bâti) avec la garantie d'une qualité optimale des logements dont un pourcentage en logements passifs ne nécessitant aucun moyen de chauffage, en cohérence avec une annexe au Règlement sur les bâtiments passifs. * Remarques sur l'OAP TVB - Trame Verte et Bleue : * Relévent une incohérence entre l'OAP TVB et le règlement pour les toitures végétalisées, référence cartographique à modifier, pour le coefficient de biotope.	
DRP 24	ORD 33	07/09/21	Mme Catherine CHARLOT- VALDIEU M. Philippe OUTREQUIN	Territoire communal de Valbonne Sophia Antipolis	*Remarques concernant le REGLEMENT: - L'augmentation des marges de recul relatives à l'implantation des constructions ne prend pas en compte les règles dérogatoires pour la prise en compte des différentes lois sur la transition énergétiqueisolation par l'extérieur, orientation pour les apports solaires l'hiver et masques solaires l'été avec la végétationle règlement ne favorise pas la recherche des économies d'énergie prônée par le PADD. Dans le cadre de la transition économique et de la recherche d'économies d'énergie sur les construction notamment, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations de construire peut déroger aux règles du PLU selon les dispositions des articles L.152-5, L.111-16 et R.111-23 du Code de l'Urbanisme. Il serait apportun de mettre en évidence ces textes dans le projet de révision du PLU de Valbonne. - L'interdiction des toitures végétalisées sur les constructions neuves en zone UD sont en contradiction avec la LOI n° 2015-992 du 17 août 2015, relative à la Transition Énergétique pour une Croissance Verte et la récente LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. L'interdiction des toitures végétalisées devrait être supprimé et un coefficient de 0,3 pourrait être affiché dans le calcul du coefficient de biotope préconisé. - La commune de Valbonne incitera-t-elle la construction de bâtiments et plus particulièrement des logements sociaux passifs ? La nouvelle Règlementation Environnementale RE 2020 entrera en vigueur le 01/01/2022 pour les logements collectifs, les maisons individuelles, les bâtiments de bureaux, d'enseignement primaire ou secondaire et le 01/01/2023 pour les autres. - Remarques concernant le RAPPORT DE PRÉSENTATION : - Les statistiques sur les logements posent problème, l'avis de l'État p. 10 et p.11 souligne des incohérences sur le nombre de logements sociaux à	
RP 25	t	07/09/21	Mms Anns LAIRAUD et M. Alain BARCAROLI	2 place des Cines	COO CELL LUMBUR IN CHECKER!	sans avis (déjà en zone U)

ORP 26	i	07/09/21	Emmanuelle DEBONO	i	1- Souhaite installer des abris pour animaux domestiques, éco-pâturage sur la parcelle BN n°60. 2- Souhaite garder la constructibilité de la partie sans oliveraie de la parcelle BN n°58, laquelle deviendrait entièrement une oliveraie dans le nouveau PLU alors qu'il n'y a pas d'oliviers. 3- Souhaite garder les dispositions d'implantation et de volumètrie de l'ancien PLU pour les parcelles BN n°74, BN n°227 et BN n°229 en vue d'un projet immobilier (promoteur).	DF / pas de constructions pour activités agricole ni paturage en zone N en plus totalement interdit en EBC DF / présence d'oliviers, de restanques, pelouses : réservoir biodiversité et continuité écologique DF /secteurs urbains de faible densité correspondant à de l'habitat individuel. Les dispositions règlementaires de cette zone visent un développement mesuré et durable
ORP 27	ORP 21	07/09/21	M. Robert KISSIN Propriétaire du Domaine de la Sylviane	Domaine de la Sylviane	Je souhaîte que les parties du Domaine de la Sylviane où il n'y a pas d'oliviers deviennent constructibles. Le Domaine n'est pas utilisé comme agriculture.	défavorable à toute nouvelle ouverture à l'urbanisation (préservation espaces naturels, toute nouvelle ouverture supposerait reprise de la procédure de révision et du PADD avec
ORP 28	ORC 5 ORD 90	07/09/21	Société FAYAT Patrick ALBIN & Avocat	Route des Crêtes à Sophia- Antipolis	Propriétaire de la parcelle AE n° 45, M. Patrick ALBIN représentant la Sté FAYAT, Maître Rudy SALLES Conseil juridique, Marie SCHNEIDER, responsable juridique demandent: * Le déclassement d'une partie de la parcelle de 2 600 m2 sur 19 600 m2, afin de permettre la construction d'un espace de co-living. Cf. ORC 5. L'argumentaire de ce projet sera développé dans un dire dématérialisé avec annexes sur le site internet dédié à la présente enquête publique du projet de révision générale du PLU de Valbonne. La parcelle AE n° 45 est située en zones A, N et EBC avec des emplacements réservés VD10 et VC21 au PLU en vigueur, puis en zone N et EBC avec des emplacements réservés VD11 (aménagement RD 604) et VC21 (modes actifs de la route des Lucioles vers le parc des Bouillides au PLU en projet de révision).	défavorable (ceinture verte de Sophia comme identifié dans le PAC de l'Etat)
ORP 29	ORD 91	07/09/21	Société AIR France représentée pa Société ELAN Sylvie GAMELIN Société ICADE Fabien MITOIRE	ir I	Mme Sylvie GAMELIN représentant la Société ELAN et M. Fabien MITOIRE de la Société ICADE relatives au projet de cession partielle du site d'AIR FRANCE correspondant à la zone USOc5 au projet de PLU. Un document de présentation a été remis et les requêtes seront transmise par voie dématérialisées. * Elles portent sur deux erreurs matérielles : 1- Passage du CES de 7% à 10% 2- Liste d'emplacement réservé pour la mixité sociale : Les 35% de LLS correspondent à 3 250 m2 de SDP- Surface Développée de Plancher et non 5 600 m2, et à 50 logements et non 70 tels qu'indiqués.	Favorable au passage du CES à 10% et voir avec proposition CASA pour rédaction sur SMS
ORP 30	ORD 29	07/09/21	Mme Sophie LEROY-KRIEF Julien KRIEF (fils)	1	Demandent la possibilité d'une construction supplémentaire sur une parcelle restante de 10 000 m², en augmentant la zone UC sur une partie de la parcelle. Cette demande de construction est destinée à ce que mon fils puisse se rapprocher de moi en rapprochement familial. Demande de constructibilité partielle sur un terrain composé des parcelles BK n° 98 - 99 - 101 - 104 - 208 - 209 et BK n° 212 d'une contenance globale de 12 638 m². La construction est une maison individuelle en résidence principale acquise en 2005. Un rapprochement familial mère - fils est souhaité et à l'origine d'une demande d'autorisation de construire une seule maison individuelle sur une partie du terrain (praine) depuis 2017 (Courrier à M. le Maire en date du 24/07/2021). La demande initiale consiste plus précisément à agrandir la zone UC jusqu'à la piscine existante étant donné la limite du terrain avec cette zone urbaine. Une requête en modification partielle de la limite de la zone urbaine est réitérée pour cette enquête publique. Les parcelles BK n° 98 - 99 - 101 - 104 - 208 - 209 et BK n° 212 sont classées en zone A-agricole et Np au PLU en vigueur, et N-naturelle dans le projet de révision du PLU, jouxtant au Sud sur les parcelles BK n° 101 et BK n° 104 à l'opposé du chemin du Clos de Brasset en zone urbaine UCa.	défavorableà toutes les ouvertures à l'urbanisation qui supposerai une nouvelle saisine de la CDPENAF et de la CASA mais également un nouvel arrêté du Préfet de plus cette OU n'est pas en cohérence avec le PADD
ORP 31	j.	07/09/21	M. Marcel KERSPERN	112 chemin de Font Martine	Demande des informations sur les modifications de classement de la zone "Les BOURRELLES". Aucune observation sur les modifications proposées. La parcelle BW n° 383 sise 112 chemin de Font Martine est classée en zone UDb secteur de quartiers jardinés pavilionnaires plus ou moins denses au projet de révision du PLU de Vaibonne. Un emplacement réservé VC22 - Réaménagement de voirie chemin de Font Martine, borde la limite d'alignement Ouest de la parcelle BW n° 383. Une servitude de mixité sociale n° 1 en zone spécifique UBI est mentionnée sur le plan de zonage du projet de révision du PLU de Valbonne au document 5b - LISTE DES EMPLACEMENTS POUR MIXITÉ SOCIALE: * ERMS n° 1 LES Bourrelles BW n° 387 6 222 m2 10 logements UBI La zone UBI correspond aux centralités urbaines et aux zones urbaines denses sur le secteur des Bourrelles, LA-5m ou 10m, LS-5m et CES 10%.	SA
ORP 32	1	07/09/21	Mme Céc∛e GELLY		ILLUD Suite au projet immoniler inite dans le duarier - obsolete - Habitat collectif	SA / propriété le campion attention il y a bien le PMS
ORP 33	ORD 70	07/09/21	GREENCODE Avocat Conseil de la famille BARRA	617 chemin du Darbousson.	Demande de renseignements avec le dépôt d'un courrier et annexes de huit pages remis en mains propres en permanence du Commissaire enquêteur le 07/09/2021 et envoyé par mail. Me Héloïse AUBRET, Greencode Avocats, intervient pour le compte de MM. Gilles et Éric BARRA frères, propriétaires d'une parcelle BW n° 345 d'une contenance de 11 533 m², sise 617 chemin du Darbousson. La parcelle BW n° 345 est classée en zone UEa et N au PLU en vigueur et UDa et N (LS-7m et CES 20% en zone UDa) au projet de révision du PLU. 1- Sur le Contexte : MM. BARRA frères ont acquis il y a une vingtaine d'années cette parcelle en zone urbaine adossée à un bois. La frontière naturelle entre le quartier urbanisé et le bois est le chemin carrossable emprunté au quotidien par la famille BARRA depuis leurs habitations à la route. Ce chemin carrossable préexistant était viabilisé au moment de la construction de chaque petite maison individuelle des frères BARRA pour 100 m² et 120 m² avec un garage de 40 m² chacune. En 2001 une emprise de 996 m² pour l'étargissement du chemin de Darbousson pour la réalisation de la liaison du rondpoint des Macarons jusqu'au nouveau collège Niki de Saint Phalle. Lors de la précédente révision du PLU de Valbonne, une zone située en forêt au Nord-ouest de la propriété est intégrée dans la zone urbaine UEa du PLU en vigueur dont les limites urbaines restent inchangées dans la zone UDa du projet de révision en cours du PLU de Valbonne. Depuis la précédente révision du PLU de Valbonne la famille BARRA non informée à l'époque, quatre villas ont été construites et la partie de terrain classée en zone naturelle est restée en l'état, si ce n'est pour la partie utilisée par la commune pour agrandir la route, qui a été classée en zone urbanisée. Les habitations des frères BARRA sont situées en fond de parcelle et le chemin d'accès classé en zone N-naturelle dans sa partie médiane relle deux parties d'une même parcelle en zone urbanisée UEa en vigueur et UDa dans le projet de révision en cours.	DF / OU supplémentaire supposerai une nouvelle saisine de la

.

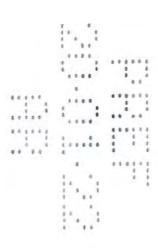


ORP 33	ORD 70	07/09/21	GREENCODE Avocat Conseil de la famille BARRA	617 chemin du Darbousson.	2- Sur l'erreur manifeste d'appréciation soumise au Commissaire enquêteur : Documents joints pour la compréhension de la configuration des lieux ; - extrait du plan cadastral encadré en bleu, - photographie aérienne de la propriété BARRA encadrée en jaune, - extrait du PRIF de la propriété BARRA encadrée en jaune, - extrait du PPRIF de la propriété BARRA encadrée en jaune, - extrait du PPRIF de la propriété BARRA encadrée en jaune, - te positionnement du contour de la zone naturelle est confiscatoire du droit à bâtir de la famille BARRA : - L'entière parcelle de la famille BARRA se situe en zone B1a du PPRIF (zone de danger modéré à prescriptions particulières). Le tracé au Nord-ouesi de la zone UDa reprend pour partie deux parcelles enclavées dans le bois classées en zone 80 du PPRIF de Valbonne Cette partie de terrain qui a été exclue arbitrairement de la zone UDa sans respecter le tracé du PPRIF en zone B1a, alors même qu'il se situe dans une zone viabilisée Ce classement ne répond pas à une politique rationnelle d'utilisation des solsll eut été cohérent d'attribuer à l'ensemble de cette parcelle le zonage. UDa du projet de révision du PLU de Valbonne, renforcé par la présence de réseaux dans ce secteur Sur la parcelle BW n°345 les limites du classement en zone B1a du PPRIF ne suivent pas la limite de la zone UDa au plan de zonage du projet de révision du PLU de Valbonne, contrairement aux quatre villas en zone UDa classées en zone 80 (plus contraignante au PPRIF de Valbonne) Le Conseil de la famille BARRA demande au Commissaire enquêteur d'émettre une réserve sur ce classement du fait que la parcelle BW n° 345 de ses clients supporte une partie non justifée classée en zone N-Naturelle du PLU Le reclassement de la totalité de la parcelle BW n° 345 en zone UDa, au regard de sa contenance sera à opposer aux objectifs de la récente loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.	
ORP 34	ORC 2	08/09/21	M. Bernard COCHARD	Î	Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU en vioueur, la partie de la parcelle en bordure du chemin du Darbousson est constructible et reste dans le Un courrier reçu en maine de M. Bernard COCHARD en date du 07/09/2021 pour la formulation de trois remarques : 1- Sur le document soumis à l'enquête publique : 1- Sur le document soumis à l'enquête publique : 1- Sur le document important respecte les directives nationales et plus particulièrement les envies actuelles des citadins en matière environnementale de protection de la nature. Sur les longues listes d'espèces végétales et animales à protéger, on peut se demander quel pourcentage de concitoyens s'y reconnait. M. COCHARD reconnait en leurs auteurs un travail consciencieux, méticuleux et laborieux qui doit être félicité. 2- Surfaces forestières : Valbonne a le grand avantage d'avoir d'importantes surfaces forestières Or sur 200 ans les statistiques montrent qu'en France elles ont nettement augmentées, la commune de Valbonne a-t- elle suivi un chemin inverse ? La publication de statistiques réalisables au moins à partir des diverses matrices cadastrales au cours du temps, à défaut d'autres documents plus étaborés devraient répondre à cette interrogation. 3- Surfaces agricoles : Sans publier de statistiques le PLU prend acte implicitement que depuis plusieurs décennies les surfaces agricoles deviennent la peau de chagrin. Il est donc nullement question de rechercher une autonomie alimentaire des habitants. Est-ce pour cela que la municipalité prône l'autonomie en produits bio des cantines scolaires, refuges alimentaires des citadins ?	Sans avis : un nouvel arrêt instaurant de nouvelles dispositions règlementaires tout en restant dans l'économie générale du PADD et sans reprise à zéro de la procédure de révision
ORP 35	ORC 3 ORD 39	09:09:21	M. Thomas DI CAIRANC) 410 chemin du Vel Martin.	2 courriers, M. DI CAIRANO et la SCI PROLUDIC reçus en mairie par le service de l'urbanisme déposés le 09/09/2010 sur le registre de l'enquête et validés le 16/09/2021 par le Commissaire enquêteur. M. Thomas DI CAIRANO et Mme Mathilde NIEMEZCKI, sont propriétaires d'une parcelle cadastrée CA n°358 d'une contenance de 1 513 m2, sise 410 chemin du Val Martin. Si l'emprise de 80 m2 du petit mas existant est bien en dessous des 227 m2 d'emprise maximale fixée par le projet de révision du PLU, en revanche les nouvelles limites séparatives de 7m du projet de révision du PLU, rendent quasi inconstructible ce terrain d'une larguer de 17m. Nous demandons une dérogation pour les parcelles/ferrains avec une bande de largeur inférieure à 20m, afin de permettre aux valbonnais dans ce cas de réaliser quelques petits projets, tout en respectant les autres points su PLU. Si la sollicitation n'est pas envisageable à l'échelle communale, nous demandons une dérogation pour une maisonnette de 30 m2 pour accueillir la	
ORP 35	ORC 4 ORD 46 ORD 47	09/09/21	SCI PROLUDIC M. Antoine DICAIRANO	quartier de Ville-Bruc / Les Moulins	2 courriers, M. Di CAIRANO et la SCI PROLUDIC reçus en mairie par le service de l'urbanisme déposés le 09/09/2010 sur le registre de l'enquête et validés le 16/09/2021 par le Commissaire enquêteur. M. Antoine DI CAIRANO, fait part de son mécontentement sur les changements incessants du PLU de la commune de Valbonne sur son terrain du quartier de Vitle-Bruc / Les Moulins cadastré PZ n°12 propriété d'une SCI familiale PROLUDIC. M. Antoine DI CAIRANO, souhaitait au travers de la SCI familiale PROLUDIC conserver quelques appartements en dation pour les jeunes ne pouvant se payer un appartement, au regard de la croissance exponentielle des prix de l'immobilier sur la commune de Valbonne. * Il faudrait rendre cette zone plus densifiée et non la réduire comme le propose le PLU * Par ailleurs des zones EBC sont déclassées à hauteur de 765 ha. * Depuis toujours ce terrain avait une possibilité de construction de 1 860 m2 (PLU 2006), passée à 1 260 m2 (PLU révisé en juillet 2019) et 1 150 à 1 200 m2 avec le PLU en cours d'enquête (perte sèche de plus de 600 m2). * A cela s'ajoute la mise en œuvre de la mixité sociale dans son article 17 - L 151-15 PMS, tout plancher à vocation d'inabitation compris être 800 et 1 500 m2 est conditionné à la réalisation d'un minimum de 10% de la surface de plancher pour de la mixité sociale. * La précédente mairie bloquait et achetait les terrains constructibles pour faire 100% de logements sociaux, la nouvelle cherche à contraindre les constructions sur nos terrains pour appliquer le quota social de 10%. * Une solution rentable pour notre SCI serait de faire 4/5 villas sur le terrain, mais il nous semble plus approprié pour la commune et notamment ce secteur de créer un petit collectif entouré de 4 000 m2 de verdure pour loger nos enfants et d'autres enfants de la commune. Nous demandons l'étude de notre dossier pour nous permettre de garder au moins les règles du PLU révisé 2019 et surtout de modifier ou abandonner l'article L 151-15 sur les futures habitations entre 800 et 1	
DRP 36	ORD 85	16/09/21	M. Mme RICHAUD	M. Mme RICHAUD		SA
DRP 37	ORD 129	16/09/21	Association SAUVONS LA FORET VALBONNAISE M. HEUSE	d	Préserver les ERC	SA voir élément de réponse à la saisine de la commission de conciliation

ORP 38	/	16/09/21	SCI LA VALMASQUE M. Philippe LE HORS	5319 route du Parc	La SCI LA VALMASQUE représentée par M. Philippe LE HORS, demande le reclassement de la parcelle AR n°50, sise 5319 route du Parc, actuellement en zone N. Pour permettre la mise en valeur du site, demande un classement en zone UJ. La SCI LA VALMASQUE est propriétaire du terrain acquis depuis 1969 à M. André SILVANO, briquetier des Clausonnes, propriété la plus éloignée du Hameau des Clausonnes bordée au Sud par la D.103. La parcelle AR n° 50 est classée en zone N-naturelle sur le plan de zonage du PLU en vigueur et inchangée sur le plan de zonage du projet de PLU de Valbonne. La briqueterie est un bâtiment ancien et imposant (classée en bâtiment remarquable n°9 au plan de zonage du projet de révision du PLU), ce qui entraine des contraintes très spécifiques aux aménagements possibles du bâtiment. La liquidation du principal locataire en 2014, puis le départ de diverses petites activités, dont l'activité résiduelle et polluante de stockage d'hydrocarbures en juillet 2021, pour prévenir toute pollution ultérieure, a réduit considérablement le revenu locatif du site et le terrain en plus de l'expropriation partielle (579 m2) lié à l'élargissement de la route pour les aménagements de la ZAC des Clausonnes. Nous sommes bloqués de toutes perspectives d'évolution du fait du classement en zone N et des projets présentés en réhabilitation ou la réinstallation d'une activité commerciale comme la vente de bois de chauffage. Nous sommes à quelques dizaines de mètres de Sophia Antipolis, proche des aménagements des Clausonnes, impactés par la reconfiguration de la voirie et du site possible de la future gare TER. Il serait pertinent d'investir dans une nouvelle activité permettant de réhabiliter le bâtiment (classé remarquable n°9) le sécuriser, le mettre aux normes, recréer des emplois directs. En revanche, faute de revenus pour financer les travaux, il ne sera pas possible d'éviter la dégradation progressive de la briqueterie. Pour ces motifs, nous demandons le rattachement de la parcelle à une zone qui tienne compt	DF / OU supplémentaire supposerai une nouvelle saisine de la CDPENAF et de la CASA mais également un nouvel arrêté du Préfet de plus cette OU n'est pas en cohérence avec le PADD
ORP 39	/	16/09/21	Mme Myriam CENCI	/		DF / OU supplémentaire supposerai une nouvelle saisine de la CDPENAF et de la CASA mais également un nouvel arrêté du Préfet
ORP 40	,	16/09/21	M. I. DAFFIN	,		de plus cette OU n'est pas en cohérence avec le PADD zone reclassée en A mais attention limitation drastique des constructions
ORP 40	/	16/09/21	M. J. RAFFIN	/	Demande de renseignements sur le projet RD4 (piste cyclable) ==> VD12 au projet de PLU : Réponse à la question posée : Mode doux COTE NORD.	SA
ORP 41	ORD 107	16/09/21	M. Marcello ACRI Me BROC Avocat M. BANI Expert		La parcelle est actuellement en zone urbaine. Il est projeté de la transformer en zone N. Ce classement ne correspond pas aux caractéristiques du secteur. Le projet envisagé sur le terrain relève de l'urbain. Il s'agit d'une erreur manifeste d'appréciation. Nous déposerons nos observations écrites par voie dématérialisée.	DF /pas de vocation à être urbanisé car dans vaste zone naturelle à cheval si
ORP 42	ORD 142	16/09/21	M. Mme BERNHARD	721 chemin du Ribas	Mme Barbara et M. Alexander BERNHARD demande que le classement de leur parcelle BA n°59 et 60, sise 721 chemin du Ribas, actuellement en zone UEa, puis en UDb avec une emprise d'éléments de paysage et oliveraies à protéger au projet de révision du PLU de Valbonne, soit maintenu. Il n'y a pas d'oliviers ni d'arbres sur ce terrain aujourd'hui et il n'y en a jamais eu. Le terrain doit rester sans plantation dû au danger de la pente qui s'écroule. Les murs en pierre seront refaits, ainsi que la voie d'accès (marches en bois).	SA / Pour maintien espace de respiration et réservoir de biodiversité dans le
ORP 43	1	16/09/21	M. Hubert BECKER	110 chemin du Bruguet		SA / ER maintenu dans l'attente régularisation de l'ensemble des cesssions
ORP 44	1	16/09/21	Mme Johanna RAYBAUD	43 route d'Opio	Mme Johanna RAYBAUD, est propriétaire d'une parcelle cadastrée CA n°104 sise 43 route d'Opio, classée en zone A (30%)en partie Nord, puis N et EBC partie Sud du PLU de Valbonne en vigueur. * Mme RAYBAUD souhaiterait que ce zonage soit conservé pour y planter de la vigne et/ou des légumes, est-ce compatible avec le classement N sur le PLU révisé ? * Sachant qu'historiquement ces parcelles étaient cultivées, pourquoi n'ont-elles pas été maintenues agricoles ?	F / correction erreur matérielle remettre zonage en A
ORP 45	ORD 139	16/09/21	Famille STREITZ-BOSELLI Mme Karine DESTARAC Avocat	chemin du Ribas	M. Mme STREITZ-BOSELLI sont propriétaires de parcelles BA n°111, 112, 133, 115, 155 et 65 et de la parcelle BB n°4. Un dire exposant l'argumentation pour contester le classement futur en zone N des parcelles 11, 112 et 113 et les futures prescriptions sur le plan de zonage relatives à "l'élément de paysage et oliveraies à protéger", posées sur les parcelles BA n°65, 115 et 155 et la parcelle BB n°4. Les demandes et observations seront déposées par voie dématérialisée avec des pièces.	DF / maintien EP
ORP 46	1	16/09/21	M. Pierre LÉON	1	M. Pierre LÉON, demande de préciser les raisons de l'utilisation du coefficient de pleine terre et du coefficient de biotope dans le cas de la zone UD. * Il semble que le coefficient de biotope permettrait une interprétation plus simple. * Par ailleurs, il est indiqué que la parcellisation n'est pas souhaitable, ce qui laisse à penser" un flou" sur le fait qu'elle soit autorisée ou interdite.	SA

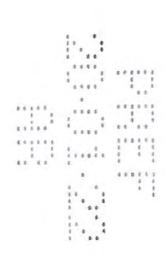
ORP 47	ORD 112 additif 2 photos	16/09/21	CHÈVRERIE DE PIEDJEAN M. Marc DÜRST Président	1382 route de Biot	M. Marc DÜRST Président de l'Association "LES CHEVRES RIENT À PEIJAN" est exploitant de la chèvrerie et titulaire d'un bail rural d'exploitation agricole et commerciale de fromage de chèvre sur la parcelle BX n°565, sise 1382 route de Biot. * Demande que la parcelle BX n°565 puisse être reconnue en zone bleue pour le PPRIF de 2011 dans laquelle le bail rural est inclus en zone rouge au niveau de l'entrée de la chèvrerie. Suivant l'observation en note annexe remise en permanence du Commissaire enquêteur paraphée et cotée ORP-47.1-p.4/4: * Après avoir lu le futur PLU et plus particulièrement les modifications en zones U et N des parcelles B1a, nous voudrions savoir pour quelles raison la prescription des modifications du PPRIF du 23 juin 2008, modifiée et approuvée par M. le Préfet le 17 juillet 2012, ne sont pas pris en compte ? * Y aura-t-il une modification du bail rural ? * Y aura-t-il une dérogation pour pouvoir continuer nos activités à la chèvrerie ? * Y aura-t-il une dérogation pour que les producteurs locaux puissent venir le samedi après-midi, comme cela se fait depuis plus de 2 ans ? * Sinon pourquoi nous avoir demandé de créer une association avec ces producteurs locaux (légumes, olives, miel et brasseur de bière) afin de promouvoir leur production le samedi après-midi sur le site de la chèvrerie ?	SA / zonage PPRIF bon pas du ressort du PLU F / vente directe sous conditions (voir dispositions règlementaires) SA / tous les autres sujets ne sont pas du ressort du PLU
ORP 48	ORP 48 ORD 154	16/09/21	M. Théo BAKOUCHE	7	M. Théo BAKOUCHE est propriétaire d'une parcelle cadastrée BY n°114, classée en zone N - Naturelles du projet de révision du PLU de Valbonne, Mme Sylvie BAKOUCHE est propriétaire d'une parcelle cadastrée BY n°71 et 72, classée en zone N - Naturelles du projet de révision du PLU de Valbonne, Mme et M. BAKOUCHE déposerons un dire chacun.	DF / calage zonage PLU sur zonage PPRIF
ORG 43		.16/09/21	M. Jean-Pierre DROGOUL	476 chemin de Font Cuberte	M. Jean-Pierre DROGOUL est propriétaire d'une parcelle cadastrée AZ n'207 sise 476 A chemin de Font Cuberte - Les sites de Castellaras. M. DROGOUL demande le classement de sa parcelle en zone constructible, cette observation a été déposée sur le registre à l'issue d'un entretien en permanence du Commissaire enquêteur le 16/09/2021 à laquelle est annexée un lettre justificative de trois pages de la famille DROGOUL. La propriété de la famille DROGOUL d'une superficie d'environ 9 000 m2 a été acquise par les grands-parents dans les années 1905 pour des plantations de vignes sur la totalité de la parcelle avec un petit cabanon d'une pièce et un grenier sur l'écurie. Puis une exploitation agricole avec les parents, toujours avec les vignes (du servant) qui ont pris leur retraite en 1975 avec la fin de l'exploitation agricole par l'arrachage des vignes, et la plantation de quelques oliviers (40 sur 2 500 m2) En 1965, construction d'une maison R+1 de 120 m2 habitable avec garage avec une rénovation du cabanon existant en 1972 (bâtiment fissuré à démolir). * Le terrain libre de 5 500 à 6 000 m2 dispose d'un accès sur le chemin de Font Cuberte et l'autre par un droit de passage sur la propriété BALITRAND en sortie sur le chemin de Peyrebelle. * Aucun décret n'oblige à passer en agricole de petites exploitations, interdiction d'arracher ou supprimer les oliviers, sauf à les déplacer en cas de construction. * En 2020, plusieurs oliviers d'une oliveraie ont disparu lors de la construction d'une villa chemin de Peyrebelle et actuellement le lotissement Saint-Christophe sur le même chemin dont une villa en construction dans un lot de 1 500 m2Lot comportant déjà une construction, abattage de plusieurs arbres de 25m de hauteur et deux oliviers. * Nous sommes un couple octogénaire avec des problèmes de santé et un fils quasi sexagénaire handicapé en ESAT d'Antibes et une fille résidente à Antibes. * Nous sommes un couple octogénaire avec des problèmes de santé et un fils quasi sexagénaire handicapé en ESAT d'Anti	
ORP 50	ORP 62	16/09/21	M. Patrick AGNESE	quartier edes clausonnes	M. Patrick AGNESE est propriétaire d'une parcelle cadastrée AS n°122 sise quartier des Clausonnes, en zone UD. Le terrain s'est vu amputer de 860 m2 par les précédentes révisions de PLU en plaçant cette partie en zone naturelle. * Un projet de construction a été refusé par la mairie qui demandait un retrait de 15m pour effectuer nos constructions sur notre terrain au Sud collé à la zone nature et à l'Ouest. Cependant, la configuration du terrain est long de 125m sur cette partie Ouest et cela est très pénalisant, et relèverait de la spoilation du bien. * En revanche nous ne retrouvons pas ces dispositions sur le PLU présenté ce jour par le Commissaire enquêteur. Cela voudrait dire que nous pouvons construire à 7 m des zones naturelles qui jouxtent le terrain. * Concernant le PPRIF, un audit du SDIS datant de 1996 alertait sur l'absence de borne incendie sur le secteur, privant les habitant de la sécurité de la ville et obligeant les propriétaires à engager des frais énormes pour se défendre eux-mêmes en cas d'incendie et pour pouvoir réaliser des constructions.	DF / prospect de 15m par rapport zone n maintenu SA / concernant PPRIF car pas du ressort du PLU
ORP 51	1	16/09/21	M. Mme PROUST	856 chemin du Tamayé	Mme Sylvie et M. Emmanuel PROUST s'interrogent sur : - Le pourcentage de zone verte sur le terrain, - Le minimum de m2 de terrain pour une construction, - l'assainissement individuel ou le tout à l'égout,	SA

1	17/09/21	Mme Mireille NOVELLAS	2 impasse de la Giraudière	Mme Mireille NOVELLAS s'oppose au changement des statut des zones actuelles en bois classé : Il a fallu des années pour constituer ces vastes espaces et le classement en bois classés est la garantie maximale qu'ils ne subiront aucune attaque. Les passer en zone naturelle leur enlève une protection, et n'est absolument pas utile. J'ai connu Valbonne à 1 000 hab., puis 4 000, 9 000 et 18 000 hab. Dans les années 1990, il fallait accompagner le développement de la Technopole en créant des logements et des équipements. La situation a changé, nous avons la sensation de devenir inexorablement une ville avec des infrastructures surtout routières et piétonnières qui pratiquement pas été améliorées. Il faut travailler sur les zones bâties anciennes, sur les locaux vides de Sophia mais ne plus densifier et surtout ne plus ouvrir de nouveaux espaces à du logement même structuré. PS - Certains propriétaires ne doivent pas payer pour les autres, il faut absolument trouver un moyen de conserver l'absence de constructibilité de leurs parcelles, surtout si c 'est la totalité de leur bien qui est inconstructible.	SA / remise des EBC en zone N (hors ER)
ORC 6	20/09/21	Mme LEFRANCQ		Mme LEFRANCQ, est venue déposer le 20/09/2021 sur le registre mis à la disposition du public au service de l'urbanisme une requête	DF / pas d'ouverture à l'urbanisation
ORC 7	20/09/21	M. TISSERAND Architecte	1	M. TISSERAND, est venu déposer le 20/09/2021 sur le registre mis à la disposition du public au service urbanisme une demande de	
1	23/09/21	M. Rémi AGNESE	1	M. Rémi AGNESE, est venu signaler le 23/09/2021 sur le registre mis à la disposition du public au service urbanisme que suite à l'ancienne révision du PLU, la mairie avait déjà passé une partie de mon terrain en zone naturelle. * Il serait bien que sur la nouvelle révision, vous ne changiez pas aussi les distances de construction.	DF / prospect de 15m par rapport zone n maintenu
,	24/09/21	M. Michel GLORIO	Maison de retraire EPEDH Saint- Charles valbonne	M. Michel GLORIO, intervient auprès du Commissaire enquêteur pour le compte de Mme Marinette POLLEDRO, propriétaire d'un terrain cadastré BK n°317 sis quartier de Peyniblou, chemin du Val Martin. *Mme Marinette POLLEDRO souhaite vendre son terrain pour payer sa maison de retraite. ce terrain n'est pas une oliveraie c'est factue photos à l'appui (ORP-56.3). *Le terrain est adjacent à une zone urbainec'est une poche d'habitat à densifier comme les préconisations de la loi ALLURLes accès et réseaux sont déjà adaptés pour des logements collectifs assainissement et bornes. Il n'y a jamais eu d'exploitation agricole sur le terrain. Si la commune est carencée en logements sociaux ce sera une opportunité pour elle.	
ORP 48 ORD 154	24/09/21	M. Théo BAKOUCHE Jean- Charles ORLANDINI Avocat	96 chemin de Peidessalle	M. Théo BAKOUCHE est propriétaire d'une parcelle cadastrée BY n°114, classée en zone N - Naturelles du projet de révision du PLU de Valbonne, * Il demande un zonage urbain actuellement au lieu d'un zonage naturel. * Il remet en mains propres au Commissaire enquêteur un dire de son Conseil Me ORLANDINI, à l'issue de son entretien en permanence du 24/09/2021 (ORP 57.1). * Le Conseil de M. BAKOUCHE relève dans son dire (ORP 57.2): 1- Sur l'actuel PLU: - La parcelle BK n°114 est constructible dès lors qu'elle relève entièrement de la zone UEa, - Accessible depuis la voie publique de 3m de large se terminant par une aire de retournement, - Desservie par les réseaux d'adduction d'eau potable et d'électricité qui alimentent les constructions voisines, - Ce terrain est voisin de quatre parcelles qui sont chacune plantée de villa cossue souvent avec piscine et jardin. 2- Le projet de révision générale du PLU: - Le projet de révision du PLU envisage le déclassement de la totalité du terrain en zone naturelle, - Le futur classement N critiqué semble avoir voulu s'aligner sur le zonage rouge du PPRIF, - La commune a équipé le chemin 96 Piedessalle d'une borne incendie n°395 en juillet 2012 au bord même de la parcelle BY n°114 et d'un Té de retournement au bout du chemin, - Une demande de rectification du PPRIF est d'ailleurs en instance.	DF / calage zonage PLU sur zonage PPRIF
/	24/09/21	M. Jean-Michel GLASMAN pour BNIS Cbt MAILLOT Avocat	188 route d'Opio	M. Jean-Michel GLASMAN remet ce jour pour le compte de BNIS deux documents expliquant la situation : *PJ 1 - M. Jean-Michel GLASMAN propriétaire d'une parcelle cadastrée BN n*15, classée en zone UBa sise 188 route d'Opio est venu exposer ses observations : - Mise en vente de la propriété, permis de construire bloqué et annulé suite à une irrégularité de procédure des services de la mairie. le fait de changer de zone a pour effet de faire perdre plus de la moitié de la valeur de notre bien. - Si le PLU avec changement de zone intervient dans les termes annoncés, notre perte financière serait très importante. Nous avons vendu ce bien sous réserve de permis à AEI promotion pour la somme de 3 050 000 €, ce permis a été refusé. le promoteur a engagé une procédure en cours à la mairie. * Possibilités pour solutionner ce problème : - Validation du permis au plus vite, ou - Ne pas changer la zone du terraîn, ou - Solution à suggérer par la mairie pour ce problème commun, la création d'une zone d'exception intitulée par exemple UDb3 (comme le constat de la zone UDb2) cette zone permettrait d'avoir un coefficient d'emprise au sol conforme à notre permis de construire, ainsi qu'en hauteur exactement conforme. * PJ 2 - 14 pages de requête annulation du Cabinet MAILLOT Avocat : - Annuler l'arrêté de refus de permis de construire du 22 mai 2019 n° PC 006 152 18 10050, - Faire injonction au Maire de Valbonne de délivrer le permis de construire considéré dans un délai de 15 jours, ou à défaut d'enjoindre	
	ORC 6 ORC 7 /	ORC 6 20/09/21 ORC 7 20/09/21 / 23/09/21 / 24/09/21 ORP 48 ORD 154 24/09/21	ORC 6 20/09/21 M. TISSERAND Architecte / 23/09/21 M. Rémi AGNESE / 24/09/21 M. Michel GLORIO ORP 48 ORD 154 24/09/21 M. Théo BAKOUCHE Jean-Charles ORLANDINI Avocat M. Jean-Michel GLASMAN pour BNIS Cbt MAILLOT	ORC 6 20/09/21	** If a Dist ide auther part constitute requires a les descendent in boy doubted success at tagger. ** If a Clinic de auther part constitute requirement in the distance of the part of the success at tagger. ** If a Clinic descendent is not added, in our part of the pa



,	24/09/21	M. Pierre MOHN	132 chemin du Tamayé	M. Pierre MOHN intervient en permanence du Commissaire enquêteur le 24/09/2021 pour le compte de sa famille, propriétaire d'u terrain cadastré BN n°87, sis 132 chemin du Tamayé. Il informe le Commissaire enquêteur que leur parcelle BN n°87 était classée en deux zones UBa et UEa au plan de zonage de l'ancien PLU et en zone UDb dans le projet de révision du PLU. • Le projet de révision en cours du PLU classe la parcelle BN n°87 en zone UDb, avec une constructibilité beaucoup plus réduite. • Nous aimerions bénéficier de la réglementation afférente à la zone UBa, sur toute la parcelle actuelle. Remis ce jour au Commissaire enquêteur une annexe de cinq pages en pièce jointe : Résidents valbonnais depuis 1976, nous tenons à attirer votre attention sur les éléments suivants suite à une demande réitérée de notre part depuis 12 ans et restée sans réponse : • Une construction d'immeuble bas étant déjà existante sur les parcelles BN 76, BN 191 et BN 192serait-il possible au vu des demandes de logements incessantes proches du village, de nous permettre d'accèder aux mêmes dispositions applicables en termes d'implantation et de volumétrie sur la totalité de notre parcelle : • Préserver notre patrimoine familial et de construire des logements pour nous (3 enfants et 2 petits enfants) afin de nous permettre d'y vivre • D'envisager, en dernier recours, une future vente avec un projet immobilier de petite construction; pour payer nos droits de succession les modifications du PLU nous seraient très dommageable et nous empêcheraient de mener à bien nos deux projetsConserver les dispositions afférentes à l'ancienne zone UBa.	
ORD 7	24/09/21	M. Cyril RIGAUD	1718 route de Biot	M. Cyril RIGAUD est propriétaire de parcelles cadastrées BX n°96 et BX n°97 d'un terrain sis 1718 route de Biot. Suite à mon observation n°7 sur le site, je suis venu exposer personnellement le problème de la zone réservée qui borde mes parcelles 8X n°96 et BX n°97 ayant un arrêté d'alignement sur l'extrémité de mes parcelles. Ces faits m'ont donné un avis défavorable pour la construction d'un mur anti-bruit. Mon objectif est de construire un mur anti-bruit le long et en limite des parcelles BX n°96 et BX n°97.des parcelles	SA / voir règlementation pour mur anti-bruit le long des RD
/	24/09/21	M. Christophe FAVRY	701 chemin du Ribas	M. Christophe FAVRY est propriétaire d'une parcelle cadastrée BA n°142 d'un terrain sis 701 chemin du Ribas. * Classement boisé non justifié avec dépôt des pièces ce jour le 24/09/2021: - Endettement sur 27 ans pour obtenir ce terrain et faire construire 2 maisons, la première énormément de temps et de problèmes la seconde maison devait commencer pour nos enfants. - Nous avons obtenu de autorisations de défrichement DDTM lors du premier permis, en sachant que les autres arbres sur le terrain sont des pins qui sont très dangereux, inclinés des grande hauteur et qui risquent de tomber sur les habitations (photos ORP-61.6 - 8 pages), ainsi que les chênes malades dû à une trop grande densité sur peu d'espace et attaqués par les insectes. - Il nous emble que le choix du classement et des réponses apportées sont non fondées sur un terrain entouré de constructions. C'est un des seuls aux alentours à avoir ce classement, hormis notre voisin (parcelles BA n°59 et BA n°60)qui n'a même pas d'arbres sur son terrain.	
QRP \$0	24/09/21	M. Patrick AGNESE	quartier des Clausonnes	M. Patrick AGNESE est propriétaire d'une parcelle cadastrée AS n°122 sise quartier des Clausonnes, il effectue une seconde visite en permanence du Commissaire enquéteur le 24/09/2021 pour fournir un document annexe: * Cadastre annoté avec le problème de la page 6 des dispositions générales pour les constructions en zone N du PPRIF, obligeant de se tenir à 15m. * Le terrain fait 125m de long, notre terrain est confisqué et privé de droit à construire du fait du projet de la révision du PLU de Valbonne, alors que la Centrale à béton VICAT est notre voisine.	
/:	24/09/21	M. Roland MAZZINI	1	M. Roland MAZZINI est propriétaire d'une parcelle cadastrée BK n°146 d'une contenance de 2 920 m2, classée en zone Rouge du PPRIF : * Ce terrain est inconstructible du fait de la proximité immédiate d'une zone rouge (Domaine Val Martin), * Pour débloquer mon terrain je propose : - de faire nettoyer la forêt de Val Martin sur une profondeur de 50m et sur toute la longueur de mon bien - de créer une zone tampon, - de poser à mes frais une borne incendie, * Je souhaiterais que ma parcelle BK n°146 soit rattachée à la zone UDb, car cela permettrait à mon fils de construire une petite maison.	DF / zone Rouge PPRIF
1	24/09/21	M. Bernard POTTIER, Président de l'ASL Collet de Darbousson	41 chemin Collet de Darbousson	- Par précaution, notre assemblée m'a mandaté pour faire opposition à ce projet et donné l'autorisation d'ester en justice en cas de besoin, ainsi que de prendre toutes décisions utiles pour faire avorter cette démarche. * Un cabinet d'avocats spécialisés dans le domaine de l'urbanisme a été contacté pour que les principes fondamentaux établis lors de la	SA
	/ QRP SO	ORD 7 24/09/21 / 24/09/21 / 24/09/21	ORD 7 24/09/21 M. Cyril RIGAUD / 24/09/21 M. Christophe FAVRY ORP 50 24/09/21 M. Patrick AGNESE / 24/09/21 M. Roland MAZZINI	/ 24/09/21 M. Cyril RIGAUD 1718 route de Biot / 24/09/21 M. Christophe FAVRY 701 chemin du Ribas M. Patrick AGNESE quartier des Clausonnes / 24/09/21 M. Roland MAZZINI /	warrant existant & Res 22, or 13 celebration is Common to Common t

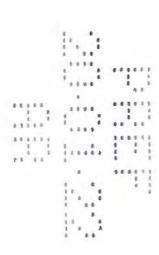
ORP 65	ORD 11	24/09/21	M. Slimane SALMI	947 chemin de la Colle et du Devinson	M. Slimane SALMI demande qu'il serait équitable que la délimitation de la zone constructible soit alignée avec celle de mes voisins limitrophes.	DF / OU déjà inscrite par rapport au PLU de 2006
ORP 66	1	24/09/21	MM. Jean-Charles, Marc et Nicolas BATTESTI	1389 route d'Antibes	MM. Jean-Charles, Marc et Nicolas BATTESTI signalent que : * Leur parcelle de 2 200 m2 n'a aucune raison d'être classée en zone A - agricole, * Nous habitons depuis 31 ans sans activité agricole et souhaiterait rendre partiellement constructible de manière à construire les maisons de mes enfants voire petits-enfants. Le fait de morceler le terrain permettrait à mes enfants de vivre sur la commune, sur le terrain familial. Mais aussi de vendre quelques parcelles afin de financer les constructions.	DF / OU supplémentaire supposerai une nouvelle saisine de la CDPENAF et de la CASA mais également un nouvel arrêté du Préfet de plus cette OU n'est pas en cohérence avec le PADD
ORP 67	ORD 164	24/09/21	M. Alain MORTELETTE	quartier du Collet d'Arbousson	M. Alain MORTELETTE, dépose une remarque relative à la piste VCA10 : * La création de la VCA10 va réduire la capacité d'absorption des eaux de pluie du terrain commun à notre lotissement. Cela augmenterait le risque d'inondation des maisons sous le terrain. * Quelles est la définition d'un mode actif ? * Quel est le motif et le besoin associé ?	SA
ORP 68	ORD 78	24/09/21	M. Dominique LEGROS	1700 chemin du Peyniblou	M. Dominique LEGROS, propriétaire d'un terrain sur une parcelle cadastrée Bl n°110, remet ce jour en permanence du Commissaire enquêteur un document relatif à un problème de classement en zone submersible pour un cours d'eau sans cours d'eau et sans dépression du terrain. Nous contestons le projet de PLU soumis actuellement à l'enquête publique. L'ensemble des remarques que nous soumettons ont été portées à la connaissance de M. le Maire de Valbonne, lors de la concertation publique. * Nous avons constaté que notre propriété est traversée par une surface qualifiée d'inondable suivant l'extrait du plan de zonage annexé (projet de révision du PLU de Valbonne - ORP 68.1-p.1/5). * * Nous contestons ce classement pour les raisons détaillées ci-après : 1- La zone classée inondable de notre parcelle correspond à une partie de terrain plus élevée que les surfaces attenantes. La submersion, ainsi qu'un ruissellement de l'eau y est physiquement impossible, 2- La représentation laisse apparaître un écoulement prenant sa source dans une parcelle du voisinage. Aucune source, cours d'eau n'existe en amont de notre propriété. De même aucune déclivité naturelle ne traverse celle-ci. 3- Pour justifier le classement en zone inondable, le projet de PLU se réfère à l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Seule l'information d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) fait foi d'un tel point de vue règlementaire, or il n'existe pas de PPRI pour la commune de Valbonne. 4- Enfin nous avons consulté l'Atlas des Zones Inondables et constaté que toutes les parcelles sont notées avec un aléa inondation. Le tracé traversant notre parcelle n'a donc rien à voir avec l'AZI, contrairement à ce qu'indique la légende Plusieurs incohérences ont été notées dans l'utilisation de l'origine des données utilisées.	
ORP 68	ORD 78	24/09/21	M. Dominique LEGROS	1700 chemin du Peyniblou	Utilisation de la carte inondable : 5-6-7- L'AZI est un document informatif qui a pour unique vocation d'identifier les territoires pour lesquels il est nécessaire d'entreprendre des études approfondies. Son utilisation pour classer inondable ou justifier le classement de quelques parcelles de la commune est très contestable et arbitraire. Données cartographiques utilisées pour l'identification des surfaces inondables : Etant donné que la simple consultation des données officielles démontre que l'AZI ne peut justifier le classement de notre parcelle, nous avons cherché à comprendre l'origine du tracé cartographique inclus dans le plan de zonage du PLU. Il se trouve dans l'annexe 7 au PLU une carte identifiée "carte du réseau hydrographique de Valbonne", cette carte porte en bleu foncé, les cours d'eau et en cyan les EAIP ou Enveloppes Approchées d'Inondation Potentielle 8-9-10- Il est clair que les EAIP sont destinées à une exploitation statistique au niveau territorial régional et non à se substituer à une analyse de terrain. Ces données ne sont par conséquent pas adaptées à une classification parcellaire. 11- Nous attirons l'attention du Commissaire enquêteur, sur le fait curieux que la zone EAIP du vallon de Freyourouo ne figure pas sur la carte du PLU proposé. L'application de cette couche informative au PLU a donc été sélective, ce qui rend complètement arbitraire son application à d'autres zones de la commune. * En synthèse il ressort que des données inadaptées ont été utilisées de manière sélective ou arbitraire pour établir le plan de zonage du projet de PLU. Une telle démarche rend ce projet de PLU préjudiciable et le frappe d'irrégularité. * De plus, compte tenu de l'ensemble des obligations qui découlent de ce classement, et surtout, étant données les conséquences sur notre propriété, nous n'acceptons pas le projet de PLU proposé et vous demandons dans le cadre de cette enquête de bien vouloir prendre en compte nos remarques.	
ORP 69	1	24/09/21	Présidents de l'ASL 1 et 2 CLOS SAINT-MARTIN	quartier du Clos Saint-Martin	(Suite à lettre à M. CESARO du 21/06/2021), L'ensemble des habitants du Clos Saint-Martin (environ 120 habitants) réaffirme son attachement à l'environnement naturel du Clos et à sa protection, en particulier, la conservation en zone N et EBC des parcelles AX n°272 et AX n°274 comme cela est déjà le cas dans le projet de PLU. Cette protection est très importante pour les raisons suivantes : - Eliminer les risques d'inondation(artificialisation), - Eliminer le risque d'incendie (bordure zone rouge), - Préservation de la biodiversité (études environnementales, - Protection de la ligne de crête, - Forte densité d'habitation en bordure de la route d'Antibes et donc espace naturel pour les enfants et l'accès à la forêt.	SA / les parcelles en questions sont classées en en zone N et EBC



ORP 70	ORD 130 ORD 135 ORD 165 ORD 166	24/09/21	M. Jean-Yves BRUNELIÈRE Me Marie-Claire ROCA Avocat	quartier de Villebruc 1566 route de Nice - D204	Me Marie-Claire ROCA, Avocat, Conseil de M. Jean-Yves BRUNELIÈRE. dépose ce jour en permanence du Commissaire enquêteur une requête sur le registre papier et fera parvenir l'ensemble des annexes sur le registre dématérialisé à cet effet : * Pour mémoire, M. Jean-Yves BRUNELIÈRE s'est porté acquéreur en date du 02/06/1995 des parcelles BS n' 67 et BS n'68 du secteur de Villebruc, d'une contenance respective de 2 972 m2 chacune. Elles étaient classées en zone naturelle de loisir, autorisant les constructions liées aux activités de loisirs de type centre équestre. En date du 22/02/2018, le déclassement de ces parcelles a été demandé par le propriétaire au profit de la zone UEc qui leur est contiguê. En date du 28/03/2012, la première adjointe au Maire assurait que cette demande sera étudiée dans le cadre de la révision du PLU. La commune avait indiqué qu'elle souhaitait acheter ces parcelles. * Dans le PLU actuel en cours de révision, ces parcelles ont été classées en zone naturelle avec une servitude d'espace boisé classé. Ce classement ne correspond pas aux exigences du code de l'urbanisme eu égard à leur caractéristiques, à la situation du terrain et du secteur concernés, à la nature des constructions et des espaces naturels environnants. * Il est manifestement fondé sur des faits matériels inexacts. * En outre, ce classement à des conséquences dramatiques sur la situation de mon client, car il en résulte une inconstructibilité de principe bafouant son droit de propriété.	DF / OU supplémentaire supposerai une nouvelle saisine de la CDPENAF et de la CASA mais également un nouvel arrêté du Préfet
ORP 70	ORD 130 ORD 135 ORD 165 ORD 166	24/09/21	M. Jean-Yves BRUNELIÈRE Me Marie-Claire ROCA Avocat	quartier de Villebruc 1566 route de Nice - D204	Vous trouverez mes observations constatant que d'une part ces restrictions sont non seulement pas conformes à la législation mais également profondément injustes et inéquitables, (dossier coté ORP 70.1 - 25 pages). * En conclusion, les parcelles de M. Jean-Yves BRUNELIÈRE, devront être déclassées car : - Elles se trouvent dans un espace urbanisé et pourvu de tous les équipements, - Le rapport de présentation du PLU a insuffisamment justifié le choix EBC et zone naturelle, (annexe photos ORP-70.9 - 9 pages), - Le classement des parcelles en espace boisé classé n'est pas justifié et proportionné à l'objectif poursuivi, - L'ensemble des espaces avoisinants est construit, - Aucune espèces sensibles ni essences rares sont recensées, le terrain est régulièrement défriché par la commune elle-même, (il y a au plus une douzaine d'arbres sur les deux parcelles réunies) C'est pourquoi je fais appel à votre pouvoir et à vos compétences en vue de la modification du zonage des parcelles de mon client et le déclassement en zone UEC, à tout le moins la suppression de la servitude d'espace boisé classé.	de plus cette OU n'est pas en cohérence avec le PADD et correspond à une continuité écologique à préserver voire renforcer
DRP 71	1	24/09/21	Mme Blanche POLIDORI et autres héritiers	quartier du Bois de la Béguine	d'assainissement pour la ville de Valbonne :	SA
ORP 72	ORD 136	24/09/21	M. Philippe LAIGNEIL	1	* Je demande à M. le Maire s'il y a des intentions concernant ces parcelles. M. Philippe LAIGNEIL est venu exposer le 24/09/2021en permanence du Commissaire enquêteur ses observations et en particulier celles relatives au trou de Béget et aux classement de zone le long des axes structurants (route de Nice, Biot et Cannes) empêchant l'installation de professions libérales.	
DRP 73	, ,	24/09/21	M. Christian CORGNET	37 avenue de la Gare 06800 CAGNES-sur-MER	M. Christian CORGNET, commente brièvement et remet ce jour le 24/09/2021 en permanence Commissaire enquêteur deux documents cotés, ORP-73.1 - 2 pages et ORP-73.2 de 22 pages contre le PLU et la CASASPL Hyropolis, ect * Le premier document de 2 pages a pour objet : Conseil municipal du 1er juillet 2021 - Remerciements et mise en garde, M. CORGNET signale à l'attention de M. le Maire de Valbonne qu'il ne portera pas plainte contre la ville et son équipe, à l'exception de dossiers évoqués et transmis (second document) * Le second document de 22 pages a pour objet : Mis de à jour avant divulgation concernant les structures de l'État et de ses Régions/Opérateurs, maîtres d'ouvrages, Conseil général, Le Préfet, Président de région, Procureur Général du Tribunal de Grande Instance de Nice, le Centre Commercial OPEN SKY, SPL HYDROPOLIS. Récapitulatif de dires établi par M. Christian CORGNET.	
ORC 1	ORP 7 ORD 74	03/09/21	M. Léonard LOMBARDO	chemin de Grasse "le Casal de Barnoui	MM MANCA Hector lots BW 0210 et 0211 - M PETRALIA Vincent lot BW 0209 MM ESCOFFIER Marc lot BW 0207 -MM PAQUIS Jérôme	DF / Casal de Barnouï en zone rouge au PPRIF donc maintien zone N au PLU de plus zone boisée importante et corridor écologique entre roquefort les pins et valbonne

ORC 2	ORP 34	07/09/21	M. Bernard COCHARD	7	"Un courrier reçu en mairie de M. Bernard COCHARD en date du 07/09/2021 pour la formulation de trois remarques : 1- Sur le document soumis à l'enquête publique : Ce document important respecte les directives nationales et plus particulièrement les envies actuelles des citadins en matière environnementale de protection de la nature. Sur les longues listes d'espèces végétales et animales à protéger, on peut se demander quel pourcentage de concitoyens s'y reconnait. M. COCHARD reconnait en leurs auteurs un travail consciencieux, méticuleux et laborieux qui doit être félicité. 2- Surfaces forestières : Valbonne a le grand avantage d'avoir d'importantes surfaces forestières Or sur 200 ans les statistiques montrent qu'en France elles ont nettement augmentées, la commune de Valbonne a-t-elle suivi un chemin inverse ? La publication de statistiques réalisables au moins à partir des diverses matrices cadastrales au cours du temps, à défaut d'autres documents plus élaborés devraient répondre à cette interrogation. 3- Surfaces agricoles : Sans publier de statistiques le PLU prend acte implicitement que depuis plusieurs décennies les surfaces agricoles deviennent la peau de chaprin. Il est donc nullement question de rechercher une autonomie alimentaire des habitants. Est-ce pour cela que la municipalité prône l'autonomie en produits bio des cantines scolaires, refuges alimentaires des citadins."	SA
ORC 3	ORC 3 ORD 39	07/09/21	M. Thomas DI CAIRANO	410 chemin du Val Martin.	2 courriers, M. DI CAIRANO et la SCI PROLUDIC reçus en mairie par le service de l'urbanisme déposés le 09/09/2010 sur le registre de l'enquête et validés le 16/09/2021 par le Commissaire enquêteur. M. Thomas DI CAIRANO et Mme Mathilde NIEMEZCKI, sont propriétaires d'une parcelle cadastrée CA n°358 d'une contenance de 1 513 m2, sise 410 chemin du Val Martin. Si l'emprise de 80 m2 du petit mas existant est bien en dessous des 227 m2 d'emprise maximale fixée par le projet de révision du PLU, en revanche les nouvelles limites séparatives de 7m du projet de révision du PLU, rendent quasi inconstructible ce terrain d'une larguer de 17m. Nous demandons une dérogation pour les parcelles/terrains avec une bande de largeur inférieure à 20m, afin de permettre aux valbonnais dans ce cas de réaliser quelques petits projets, tout en respectant les autres points su PLU. Si la sollicitation n'est pas envisageable à l'échelle communale, nous demandons une dérogation pour une maisonnette de 30 m2 pour accueillir la famille et être encore en deçà de la future limite d'emprise constructible de 110 m2 / 227 m2.	
ORC 4	ORP 35 ORD 46 ORD 47	08/09/21	SCI PROLUDIC M. Antoine DI CAIRANO	quartier de Ville-Bruc / Les Moulins	2 courriers, M. DI CAIRANO et la SCI PROLUDIC reçus en mairie par le service de l'urbanisme déposés le 09/09/2010 sur le registre de l'enquête et validés le 16/09/2021 par le Commissaire enquêteur. M. Antoine DI CAIRANO, fait part de son mécontentement sur les changements incessants du PLU de la commune de Valbonne sur son terrain du quartier de Ville-Bruc / Les Moulins cadastré BZ n°12 propriété d'une SCI familiale PROLUDIC. M. Antoine DI CAIRANO, souhaitait au travers de la SCI familiale PROLUDIC conserver quelques appartements en dation pour les jeunes ne pouvant se payer un appartement, au regard de la croissance exponentielle des prix de l'immobilier sur la commune de Valbonne. * Il faudrait rendre cette zone plus densifiée et non la réduire comme le propose le PLU * Par ailleurs des zones EBC sont déclassées à hauteur de 765 ha. * Depuis toujours ce terrain avait une possibilité de construction de 1860 m2 (PLU 2006), passée à 1 260 m2 (PLU révisé en juillet 2019) et 1 150 à 1 200 m2 avec le PLU en cours d'enquête (perte sèche de plus de 600 m2). * A cela s'ajoute la mise en œuvre de la mixité sociale dans son article 17 - L 151-15 PMS, tout plancher à vocation d'habitation compris être 800 et 1 500 m2 est conditionné à la réalisation d'un minimum de 10% de la surface de plancher pour de la mixité sociale. * La précédente mairie bloquait et achetait les terrains constructibles pour faire 100% de logements sociaux, la nouvelle cherche à contraindre les constructions sur nos terrains pour appliquer le quota social de 10%. * Une solution rentable pour notre SCI serait de faire 4/5 villas sur le terrain, mais il nous semble plus approprié pour la commune et notamment ce secteur de créer un petit collectif entouré de 4 000 m2 de verdure pour loger nos enfants et d'autres enfants de la commune. Nous demandons l'étude de notre dossier pour nous permettre de garder au moins les règles du PLU révisé 2019 et surtout de modifier ou abandonner l'article L 151-15 sur les futures habitations entre 800 et 1 50	

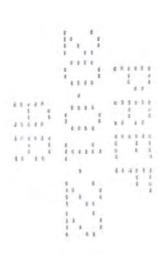
.



ORC S	ORP 28 ORD 90	16/09/21	Société FAYAT Patrick ALBIN et Me Rudy SALLES Avocat	2881 Route des Crêtes à Sophia- Antipolis	La a Société FAYAT BATIMENT, SAS au capital de 11 000 00 Euros dont le siège est à Nice s'est porté acquéreur du terrain situé 2881 chemin des Crêtes à Valbonne Sophia Antipolis, parcelle AE n'145 le 30 septembre 2009 aux fins d'envisager un programme immobilier générateur d'activité. Dans une requête de quatorze pages cotée ORC-5, la société FAYAT aborde les points suivants : -1 - L'âme de SOPHIA ANTIPOLIS avec ses forces et ses faiblesse, - III - L'historique du terrain Fayat au 2881 chemin des Crêtes, - Le 19/02/2015, le PC 006 152 14 T0026 est obtenu au bénéfice d'une SCCV "SUNSIDE LES CRETES" sur les parcelles AE 125, 145 et 175P, pour la construction de 6 bătiments à usage de bureaux sur une 5dP de 8 998 m2 dont 3 495 m2 de 5dP sur la parcelle AE n'145, - Le 06/03/2017, la SCCV "SUNSIDE LES CRETES" a demandé l'annulation de ce permis de construire pour des questions de commercialisation de programme La demande qui est formulée aujourd'hui est plus aboutie en ce sens qu'elle est menée avec un exploitant d'espace CO-LIVING et va beaucoup plus loin dans le respect des exigence environnementales ainsi que dans l'approche humaniste. En sus, elle répond à l'insertion dans le site et de l'aménagement des espaces verts ouverts au public Par ailleurs, il apparaît clairement que les bâtiments seront construits en dessous de la ligne de crête, - IIII - Présentation du nouveau projet, - Un espace CO-LIVING dans l'esprit des fondateurs de SOPHIA ANTIPOLIS (Pierre LAFITTE) est envisagé sur le chemin des Crêtes est d'une superficie de 19 642 m2. L'emprise du projet n'est que de 2 610 m2. Ainsi l'essentiel de la zone verte et boisée est conservée. Les crêtes seront préservées de toute construction L'OFRE proposée par FAYAT et "THE BABEL COMMUNITY" consiste en un bâtiment hybride, animé, ouvert sur l'extérieur, permettant d'améliorer l'expérience du logement face à une évolution sociétale. Nos valeurs Des constructions limitées et intégrées dans l'environnement. Protection et entretten de l'environnement evég	
ORC 5 6 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8 8	DAF*28 ORD 90	16/09/21	Cociété FAYAT Patrick ALBIN et Me Rudy SALLES Avocat	0.11	LES DEMANDES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR: * De passer les 2 610 m2 d'emprise eau sol de la zone N en U et de diminuer de la même quantité cette zone également classée en EBC. * D'envisager une compensation de 2 610 m2 qui pourrait être largement trouvée au vu des plans du futur PLU, dans la zone USOJb1 à proximité (zonage annexé ORC-5 p.13/14). * De vérifier au PLU de BIOT, commune voisine, si la continuité de cette EBC existe et dans quelles proportions. * D'identifier les motivations de la commune à avoir classé ce bout de terrain constructible en zone N. (On voit sur la photo aérienne que le site ne représente pas d'arbres et essences remarquables, plutôt clairsemé et confirme notre interrogation et la contestation du classement futur). De plus cette parcelle a obtenu une autorisation de construire. * De souligner que le terrain du 2881 chemin des crêtes à Valbonne Sophia Antipolis est particulièrement bien desservi par plusieurs lignes de bus à proximité permettant des liaisons facilitées avec le cœur urbain de Sophia (école, collège, université, commerces de première nécessité. CONCLUSION: La réalisation d'un tel projet répond à la fois à la demande d'hébergement notamment à destination des populations jeunes sur Sophia Antipolis, à la création de lien social sur la technopole mais aussi à l'intégration dans le site et à la protection de l'espace végétal, le projet s'inscrit dans les considérants du permis de construire accordé en 2015 et propose une construction moins importante et une intégration plus forte dans le site. D'autre part, la destination de ce projet n'est pas de réaliser un immeuble de bureaux supplémentaires comme le prévoyait le projet de 2015, mais répond à une nécessité d'hébergement, de services et de convivialité qui font défaut aujourd'hui à Sophia Antipolis. Enfin, ce projet s'inscrit dans une volonté d'ouverture de Sophia vers les Valbonnais. Il ne doit plus y avoir de césure entre la Technopole et les communes qui la compose. Sophipolitains.	

ORC 6	ORP 53	20/09/21	Mme Henriette LEFRANCQ	La Dalmassière 3 chemin du Cambarnier Sud 0650 OPIO	Mme Henriette LEFRANCQ dans son courrier du 15 septembre 2021 (ORC-6.1) demande la modification du zonage de la parcelle BA n*32 : * Ma requéte repose sur l'équité de traitement de propriétaires fonciers au sein d'un même quartier et plus précisément le long du chemin du Ribas, cette situation perdure depuis 2011. * Mais ce que la ville refusait en 2001, elle a fini par réaliser ma demande initiale en 2016 en réalisant la viabilité sur la totalité du chemin du Ribas ce tla mise en place des moyens de sécurité incendie. Désormais rien ne s'opposait à revenir à la situation de constructibilité partielle des parcelles 32, 35, 36 et totale sur la parcelle 50. * Hélas les engagements pris, selon les courriers portés à votre connaissance sont une nouvelle fois non traduits dans le projet de révision du PLU 2021. * Ma demande porte donc une nouvelle fois, à revenir à la situation avant 2006 car la totalité des arguments qui nous étaient opposables ont été levés par la ville en 2016 par la réalisation : - Les moyens imposés par le PPRIF de 2008 ont été mis en place en 2016, pose de la borne 415 au droit de la parcelle 50, un élargissement du chemin carrossable, une liaison de contournement reliant le chemin du Ribas au chemin du Caladou conformément aux demandes des services des pompiers afin de faciliter leur travail. Depuis la ville, contrairement au propos tenu dans son courrier du 30 mai 2017 ne semble pas avoir fait la demande de révision du plan PPRIF, car le nouveau PLU proposé pour 2021 reprend exactement le zonage de l'arrêté de 2008. - Désormais la ville a implanté, le réseau de tout à l'égout au droit de la parcelle 50, l'eau potable, les réseaux électriques et de télécommunications, l'élargissement du chemin à 3,50m EN RÉSUMÉ: * Ce qui était impossible en 2001 est devenue réalité en 2016D'ailleurs très bien explicité dans la réponse à ma demande des services de la DDTM 06 dans son courrier du 17/02/2017 * Pourquoi la ville a désormais viabilisé la totalité du chemin du Ribas, après 20 ans de dema	
ORC 7	ORP 54	20/09/21	M. Dominique TISSERAND Atelier d'Architecture	29 rue Clément Bel 06220 VALLAURIS	M. TISSERAND dans son courrier du 20 septembre 2021 (ORC-7) propose deux adaptations mineures : 1- La règle des distances aux limites 2- Au calcul de l'emprise au sol * Distances aux limites : Les distances ont été portées à 7m pour limiter la densification avec des détachements de parcelles de surfaces réduitesPar contre, l'application aux constructions existantes est à notre sens une pénalisation qui nous semble inutile et pouvant conduire à la démolition de bâtiment existant inadapté à une extension correcte et économique. Je vous demande comme je l'ai fait dans plusieurs communes de rétablir la distances aux limites de 5m pour les extensions des bâtiments existantsJe met en exemple l'article UF7 2b - Règles particulières (ORC-7 - p.1/2) * Citernes - Bassin de rétention - Réserves incendies : Demande d'envisager de soustraire des surfaces minérales des calculs : 1- de l'emprise au sol 2- des surfaces minéralisées Ces bassins qui sont un effort financier important pour le propriétaire, le pénalise dans la définition de son projet surtout lors qu'il s'agit de petites unités foncières. Cette adaptation mineure ne crée aucun risque de sur-densification et représente une très petite compensation aux petits propriétairesconscients de l'intérêt majeur de l'eau.	
ORC 8	ORD 115	21/09/21	M. Éric GASTAUD SCI CANAL IMMO	500 route de Nice	M. Éric GASTAUD, propriétaire d'un terrain cadastré BN n°11 s'est rendu en mairie le 10/09/2021 pour exposer un différend avec son locataire occupant, la Sté LLOVEGRAND Sarl, dont le nom commercial est la "Ferronnerie Valbonnaise". J'entend rompre le bail et récupérer mes locaux. * Il y a une dizaine d'années, j'avais la possibilité de transformer l'existant en plusieurs logements, suite à un PC obtenu. J'ai consulté votre service de l'urbanismell apparaît que le bâti ne répond plus aux normes du PLU. * Je vous sollicite au titre de la révision du PLU, afin d'obtenir un changement de destination où l'on exerce une activité à ce jour artisanale, en habitation voire mixte habitation et commercial. * Les locaux représentent environ 160 m2 au sol sur près de 330 m2 de terrain, (en annexe courriel et plans ORC-8 - 4 pages).	DF

.



ORC 9 ORP 20	0 24/09/21	M. Mme PEACOCK et Me Franck GHIGO Avocat	576 route de Nice	Me Franck GHIGO intervient en tant que Conseil de M. Stephen Roy PEACOCK et Mme Valérie MARION épouse PEACOCK, rappelle que le Commissaire enquêteur a été destinataire d'un courrier en date du 02/09/2021 (ORP-20.1 - p1/1) et entend apporter des observations complémentaires. * Mes clients ont pris connaissance du projet de révision générale du PLU de la commune de Valbonne qui prévoit en sous-secteur UDb2 faccueil d'un lieu de culte dans le secteur Pierrefeu. Il s'agit d'un bâtiment construit sans permis sur la propriété de M. Frédéric TOUBOUL, cadastré BP 359, 360 et 361. * Depuis la construction de ce lieu de culte, mes clients ont vu une croissance importante de la circulation et des passages piétonniers sur le petit chemin privé appartenant indivisément à mes clients et d'autres riverains et qui traverse les fonds de ces derniers. Des manœuvres complexes sont nécessaires pour que deux véhicules provenant de directions opposées puissent passer. De plus il est incontestable que l'augmentation de la circulation cause des nuisances sonores et des dégradations au goudronnage du chemin dont les frais d'entretien sont à la charge de mes clients et leur voisins. * M. le Maire a adressé à mes clients en date du 02/04/2020, par lequel il a précisé avoir transmis le 28/10/2019 un procès-verbal d'urbanisme au Procureur de la République afin de diligenter des poursuites. La construction n'ia jamais l'objet d'une demande d'urbanisme au Procureur de la République afin de diligenter des poursuites. La construction in litigieuse au regard des caractéristiques de l'accès. Après la visite de la Commission communale de sécurité des personnes un avis suspensif aurait été émis. * Selon le dernier courriel du Procureur de la République en date du 08/04/2021, l'affaire (n° 19/318/06720/147/041 serait toujours en cours d'enquête. Au regard de ce qui précède, l'implantation d'un lieu de culte en zone UDb2 contribuera non seulement à une situation parfaitement lilégale, mais encore portera atteinte à l'intérêt des lieux avoisinan	
--------------	------------	--	-------------------	--	--

ersonnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées.
	L.153-16 et L.112-1-1 (réduction des espaces naturels et agricoles): Avis favorable sous strictes réserves - n°6 modérer l'ouverture du secteur « Hôtel de Ville » afin de na pas supprimer la continuité écologique végétale de la Brague. Maintenir en zone N ce corridor boisé	 ouverture à l'urbanisation n°6 (Hôtel de ville) la commune est favorable à la demande. Elle propose de rattacher à la zone NLa la partie centrale se situant au plus près de la Brague. Il y aura donc deux zones UHa distinctes. 	- Zonage et rapport de présentation à modifier (carto et surface)
	- n°7, supprimer la zone IIAU (les Bouillides) reclasser en A	 ouverture à l'urbanisation n°7 (Les Bouillides) la commune accepte la demande reclassement en zone A. 	Zonage, règlement et rapport de présentation à modifier.
	- n°11 « les moulins » à classer en zone N avec l'autorisation de pâturage dans le règlement	- refus de la demande de classement en zone N du secteur n°11 (Les moulins) : maintien de la zone A. Secteur agricole historique.	- Sans objet
	n°12 « Peijan » à classer en zone N avec l'autorisation de pâturage dans le règlement	- classement en zone N du secteur n°12 (Peijan) la commune ne souhaite pas y répondre favorablement : présence d'une chèvrerie et des terrains pour le pacage des chèvres et de cultures maraîchère. Maintien en zone Agricole.	Sans objet
	 n°16 « les grands prés » zone agricole à élargir sur la parcelle NL. 	- secteur n°16 (Les Grands Près) la commune accepte la demande d'extension de la zone NL.	Zonage et rapport de présentation à modifier (carto et
CDPENAF	- maintenir le secteur « Clos de Brasset » en zone agricole du PLU antérieur.	- secteur (Clos de Brasset) : reclassement en zone agricole paysagère Ap emportant inconstructibilité totale.	surfaces) Zonage, règlement et rapport de présentation à modifier (carto et surfaces)
	L.142-4 et 5 (ouverture à l'urbanisation) : Avis multiples - Avis favorable pour les demandes 1,2 (Peyrebelle) ,4 (La Colle et Devinson) ,5 (Villebruc) et 7 (Pierrefeu-Est) des ouvertures à l'urbanisation - Avis défavorable pour le secteur n°3 (Les Bouillides) des ouvertures à l'urbanisation - Avis favorable sous stricte réserve pour le secteur n°6 (Hôtel de Ville) réduire ouverture à l'urbanisation pour tenir acompte AZI.	 Dont acte Reclassement de la zone IAU des Bouillides en zone agricole. Zone NL Hôtel de ville prolongée avec maintien de l'ER 5 en totalité. 	Zonage, règlement et rapport de présentation modifié (carto et surfaces)
	L.151-12 (extension bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle): Avis défavorable Les remarques de la commission que la commune s'est engagée à prendre en compte sont : - fixer la limite de SDP pour des annexes en zone A	 Intégration de la limite de surface de plancher pour les annexes zone A: la rédaction suivante est proposée: la surface de plancher des extensions et des annexes du bâtiment d'habitation est plafonnée à 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 200 m2 de surface de plancher de construction après extension. Une seule extension est autorisée. Pour les bâtiments agricoles, la commune ajoute les dispositions suivantes: Les constructions à usage agricole devront respecter les conditions suivantes: Tout type de bâtiment agricole pourra être autorisé sous réserve que le demandeur démontre: l'existence d'une exploitation agricole et la nécessité de la construction pour les besoins de l'activité agricole. L'implantation des bâtiments agricoles doit être réfléchie en regroupant les bâtiments d'une même exploitation pour réduire la consommation d'espaces agricoles, limiter les déplacements au sein même de l'exploitation, diminuer les conflits de voisinage en prenant en compte la localisation d'habitations de tiers. La superficie du bâtiment doit être en cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées. U 	Voir règlement p128,129 et 130 Rapport de présentation modifié

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées.
CDPENAF	 réduire à 200 m² au lieu de 250 m² la SDP maximale des constructions à usage d'habitation, extensions et annexes comprises en zone N. 		 Rapport de présentation e règlement.
	 préciser, pour la zone Aenr que les « ouvrages, installations et construction liées et nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisés » mais ne doivent pas entrainer de diminution de la production agricole 	renouvelables sont autorisés, à condition dans les zones Aenr la commune propose d'apporter les précisions suivantes :	présentation
	Justification de l'avis défavorable : L'avis défavorable a été motivé par la volonté de la commission de faire évoluer le règlement des zones A et N sur deux points considérer comme essentiels : - autoriser les constructions directement liées à l'exploitation agricole en zone N, cette disposition ayant pour principal objet de ne pas pénaliser les activités d'élevage.	 Autorisation des constructions directement liées à l'exploitation agricole en zone N, la Commune ne souhaite pas inscrire cette possibilité au PLU : les zones N doivent restées boisées, seule l'activité sylvicole pour leur gestion y est permise. 	
	 autoriser sous certaines conditions les bâtiments de commercialisation de la production en zone A, afin de faciliter la mise en place de circuits courts. 	 Autorisation sous certaines conditions des bâtiments de commercialisation de la production en zone A: la commune est favorable à cette mesure sous réserve d'un encadrement strict, la règle suivante est proposée: Les constructions permettant la transformation et la vente des produits issus de la production sur place sous réserve de respecter les conditions suivantes: être implantées en prolongement ou dans un rayon de 25m des constructions existantes dans la limite de 200m² de surface de plancher totale ne pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables. 	- Modification rapport de présentation et règlement page 129.
	Habitat et mixité sociale		-
1	 En centre ancien, il serait opportun d'indiquer la volonté d'acquérir et réhabiliter des logements de créer un périmètre de mixité social, afin de mieux répartir les LLS au sein de la commune. 	La commune ne donne pas suite à cette proposiition.	
	 L'Etat demande d'être vigilant sur la concentration des logements sociaux à Sophia-Antipolis afin de ne pas entrainer de problèmes de répartition sociale 	Dont acte	Sans objet.
	 Discordances de certains PMS entre règlement/zonage/annexe 5b ; la zone USOHa2, localisée à Sophia-Antipolis, n'est plus listée dans l'annexe 5b alors qu'elle figure dans le règlement (page 14) et qu'un PMS y figure sur le plan. la zone USOJa est listée dans l'annexe 5b ainsi que 	Les corrections seront faites ; - Ajout de la zone USOHa2 dans l'annexe 5 PMS	- Zonage, Réglement et rapport de présentation, annexe 5b
	dans le règlement, mais aucun PMS n'y est représenté sur le plan.	 le PMS sur la USOJa a été supprimé car le règlement autorise seulement les habitations liées au gardiennage et l'extension des constructions existantes à usage de crèche. 	 Zonage, modification du règlement p14 et p111, annexe 5b, rapport de prèsentation Tome2
DDTM PREFET AVIS FAVORABLE	 Concernant le quartier des Clausonnes au sein de la Technopole Afin de démontrer la cohérence avec le nombre total de logements indiqués dans le rapport de présentation de la zone UJ (258 logements), il conviendrait de disposer 	Il est proposé la création de 133 logements.	Rapport de présentation Tome 2 zone UJ

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées.
	du nombre d'unités correspondant au logement étudiant de la zone UJea (4000 m² de surface de plancher prévu). Revoir la réparation de la SDP des secteurs UJeb et UJec pour inclure la part de logement prévu (15%) dans la mesure ou la surface maximale (règlement = 50 000m²) est déjà atteinte par la repartions prévu (25 000 m² pour bureaux et services, 24 300 m² pour activités et équipements collectifs et 700 m² pour les commerces). Il est prévu 125 logements entre UJeb et UJec. Cohérence PADD- rapport de présentation.	La commune ne souhaite pas prendre en compte ces observations.	Sans objet
	Espaces Naturels, agricoles et forestiers et prise en compte de la biodiversité : Les espaces naturels et forestiers Parcs départementaux de la Brague et de la Valmasque ; forte fréquentation du site et gestion de l'accueil du public insuffisamment prise en considération ; réflexion conjointe avec ONF et conseil départementale pourrait permettre d'enrichir cette analyse		Sans objet
	 La zone du Trou de Béget projetée en Aenr est enclavée dans une zone N et en partie en ZNIEFF de type 2 et sur EBC; assurer la compatibilité du projet agricole à la préservation de l'EBC et de la zone naturelle. 	Dont acte	Sans objet
	 Le changement sur le secteur de l'hôtel de ville de la zone N à la zone UHa coupe une continuité écologique végétale et la zone humide de la Brague. L'extension de la zone UH doit donc être modérée et ne pas supprimer cette continuité écologique. 	Le périmètre de la zone UHa et revu pour tenir compte de ces éléments.	Zonage, rapport de présentation modifié.
	- les espaces forestiers et boisés classés (EBC) o Prise en compte OLD à mettre en avant.	Les OLD seront davantage mis en avant, néanmoins, le règlement a déjà précisé des reculs importants pour les constructions implantées sur des terrains situés en lisière des zones naturelles. Par ailleurs, des éléments de paysage ont été apposés sur certains secteurs particulièrement sensibles et situés en bordure de zone naturelle ou agricole.	Sans objet.
DDTM – PREFET AVIS FAVORABLE	 Retravailler le classement des EBC : Maintien des EBC sur les zones humides, grands corridors écologiques, RBM. Déclassement des EBC à faire sur l'emprise de la servitude I4. 	Remarque prise en compte Remarque prise en compte.	Zonage et rapport de présentation.
	Servitude 14.	The Property of the Property o	Zonage, rapport de présentation
	Les espaces agricoles Reclasser la zone IIAU en zone agricole conformément à l'avis de la CDPENAF.	Reclassement pris en compte.	7
	 Secteur es Moulins et de Peijan à reclasser en zone naturelle en prévoyant l'autorisation de pâturage. 	Maintien en zone Agricole.	Zonage et rapport de présentation.
	 Reclasser le Clos de Brasset en zone agricole : présence d'oliveraies. 	Reclassement en zone agricole paysagère Ap, avec interdiction absolue de construire.	Sans objet.
	 Revoir le classement des protections paysagères « oliviers » qui est jugé excessive. 	Maintien de ces éléments de paysage.	Zonage, rapport de présentation et règlement p129

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées.
	 La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ○ Apporter explication concernant l'augmentation des capacités foncières résiduelles entre PLU vigueur (37,1 ha) et révisé (42,8 ha). ○ Secteur Bourrelles → ajouter une protection des parties 	Méthode de calcul différente entre 2006 et 2021. Aujourd'hui pour le calcul de la consommation d'espace c'est la parcelle entière qui est prise en compte elle comprend le bâti, les annexes, les aires de stationnement, l'accès privatif, les piscines, pool-house, abri jardin, En 2006, seul le bâti avait été considéré comme espace consommé.	Sans objet. Sans objet.
	arborées serait un complément utile Gestion de l'eau :	Le secteur reclassé en zone naturelle sera recouvert d'EBC.	Zonage, maintenant attendre le retour Mairie sur les EBC de l'ensemble de la commune, rappor de présentation.
	 L'étude d'évaluation des volumes prélevables notifiée le 19 mai 2015 identifie un déséquilibre quantitatif entre les volumes prélevés et les volumes maximum. Le PLU doit signaler cette contrainte. Concernant les eaux pluviales, préciser les dispositions à 	La gestion de l'eau relève de la compétence CASA. Le PLU indique que la desserte en eau d'une construction doit être conforme à la législation encours. Néanmoins, le rapport de présentation sera mis à jour avec ces données.	Cf annexe 10b Etude 2019 contredit co constat: la capacité d'importation maximale (Foulon + SICASIL) est supérieur (13219 m3/j) à la consommation maximale constatée (10 783 m3/j)
	respecter pour tout aménagement : dimensionnement des ouvrages pour un retour de pluies de 100 ans sur la frange littorale.	Le schéma du pluvial comporte les données demandées. Il a été acté le choix de la pluie de référence centennale dans le schéma pluvial	Sans objet
DDTM – PREFET AVIS FAVORABLE	Sur les différentes pièces du dossier de PLU : - Harmonisé intitulé zone (majuscules, minuscules,). Le rapport de présentation (RP) :	Les corrections seront apportées.	Toutes les pièces du PLU sont revues en ce sens.
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	- Traiter le tracé et l'aspect des voies cyclables dans le RP et le règlement (méthodologie de réalisation de ces projets) - Risques naturels : o Mentionner étude géologique CETE méditerranée	Cette compétence relève de la CASA et du département.	Sans objet.
	 (1975) visée dans le PAC 2017 ○ Remplacer zonage retrait-gonflement du BRGM par zonage de l'arrêté du 22 Juillet 2020 → http://www.georisques.gouv.fr/ ○ Prendre en compte les autres mesures d'application suivantes qui selon le niveau d'exposition, font naître 	Ces elements sont pris en compte.	Rapport de présentation et règlement (CETE) Annexes risques (BRGM) → carte ajoutée à l'annexe risque (voir dossier « envoi mairie appro ») + règlement + RP Tome I
•••	des obligations d'études géotechniques pour le vendeur et pour le maître d'ouvrage (articles R112-5 à R112-10 + arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux études géotechniques à réaliser et aux techniques de particulières de construction).		Règlement. Rapport de présentation Tome I
	mettre en œuvre et qui concernent directement l'urbanisme.	La mise à jour sera faite.	p57, p58, p59 et p60, RP Tome 2
	 Préciser la prise en compte de l'AZI dans le RP. Dans l'annexe n°7c, distinguer les risques naturels des servitudes d'utilité publique. Seul le PPR incendie constitue une servitude. 		AZI : Rapport de présentation Tome 2 Annexes 7c reprise avec distinction risque pièce n°17

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées.
	Sur l'hypothèse de croissance et la modération de la consommation d'espaces Correction à faire dans le rapport de présentation page 180 concernant la déduction habitants/logements : 110 habitants par an ou 84 logements par an.		Rapport de présentation tome I p180. Sans objet.
	 Faire une synthèse explicative comparative de l'enveloppe urbaine existante et des capacités d'accueil du projet. 	Les éléments d'explication figurent dans le tome II du rapport de présentation.	
	PADD: - Préciser les éléments chiffrés des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, dans le rapport de présentation.	Le rapport de présentation sera complété en ce sens.	Rapport de présentation. Vérifier les calculs des OU nouvelles avec prise en compte avis Etat et CDPENAF dans le RdeP pages 37 et 38 et p 177 RdeP tome II
DDTM – PREFET AVIS FAVORABLE	OAP: OAP Trame verte et bleue: Pertinence d'une passerelle pour matérialiser le corridor écologique et en assurer sa restauration n'est pas avérée.	La commune supprime cette passerelle et donc l'emplacement réservé n°VC40.	Suppression de la passerelle dans l'OAP (carte et texte) p 17 + suppression du plan de zonage + suppression de la liste des ER Modification liste des ER. Renuméroter les n° en enlevant les trous sur plan et liste.
	Ajouter des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau (AZI).	Le périmètre des zones inondables de l'AZI figure sur le plan de zonage. Les espaces de bon fonctionnement de l'AZI relèvent de la compétence CASA. Elles ne figurent pas dans le PLU.	Dans les annexes pièce n°17, Intégrer le porté à connaissance AZI et carte AZI en complément de celle de la CASA dans les annexes risques+ RP Tome I et II
	 OAP Mobilité : Il aurait pu être pris en compte le risque lié au transport de matière dangereuse, en lien avec la préservation des milieux naturels. 	Ce n'est pas du ressort du PLU.	Sans objet
	Le règlement : - Dispositions générales : o Préciser le principe qui prévaut en cas de superposition	Le règlement sera précisé en ce sens.	Modification du règlement pages 15
	SMS/PMS (le plus contraignant en terme réglementaire). Revoir cohérence entre les possibilités de construction de logements offertes par le règlement dans les zones USOH, USOJ et UJe et les conditions de constructions d'habitations figurant dans le règlement et qui tendent à limiter la production de logements.	Remarque prise en compte dans le rapport de présentation avec un argumentaire développé en ce sens. La commune ne souhaite pas davantage permettre la construction de logements dans ces secteurs : - La zone USOH est destinée aux équipements publics. Seuls les logements étudiants et liés à la gendarmerie sont autorisés en dehors des logements de fonction traditionnels. - La zone USOJ est destinée au parc d'activités de la technopole, la commune ne souhaite pas ouvrir le secteur pour la création de logements. - La zone UJe correspond au secteur des Clausonnes dans lequel le logement doit rester une occupation du sol relativement limitée.	Rapport de présentation tome II pages 33.

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées.
	 Reprendre les dispositions générales concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité et notamment l'avis RTE. 	Le règlement sera modifié en ce sens.	Rapport de présentation tome II : à faire, règlement
	 <u>Dispositions applicables en zones urbaines</u> Mieux justifier la baisse des règles de constructibilité de certaines zones U (implantation, CES) 	Cette baisse concerne principalement les secteurs d'habitat pavillonnaire pour lesquels la commune souhaite maîtriser le développement.	Sans objet
	 Définir une règle de recul pour l'installation des piscines en zone UD et UE. Il est proposé, à minima, une recul de 5 mètres. 	Le règlement précisera les reculs pour les piscines (5 m) en zones UD et UE et les annexes (7m en zone UD et 10 m en zone UE).	Règlement p66 et 71
	 Zone UE et UD, les toitures-terrasses doivent être réglementées strictement : elles ne peuvent constituer de espaces verts car elles ne constituent pas un espace de pleine terre. 	Dont acte.	Sans objet
	 Supprimer le mot « acrotère » page 30 des dispositions du règlement concernant le calcul de la hauteur pour les toits-terrasse. 	Remarque prise en compte	Règlement p32
	 Dispositions applicables en zones agricole Fixer la limite de surface de plancher des annexes en zone agricole (A); 	Confère éléments de réponses formulés pour l'avis de la CDPENAF	Règlement page 129 Rapport de présentation tome II à
	 Préciser, pour la zone Aenr, que « les ouvrages, installations et constructions liées et nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisés » mais ne doivent pas entraîner de diminution de la production agricole, l'activité principale devant rester la production agricole. 	Confère éléments de réponses formulés pour l'avis de la CDPENAF	faire
DDTM - PREFET AVIS FAVORABLE	 Réduire à 200 m2 maximum la surface de plancher des constructions existantes à usage d'habitation extension et annexes comprises. 	Confère éléments de réponses formulés pour l'avis de la CDPENAF	
	 Autoriser, sous certaines conditions, les bâtiments de commercialisation de la production, afin de faciliter la mise en place de circuits courts. 	Confère éléments de réponses formulés pour l'avis de la CDPENAF	
And C.V.	 Dispositions applicables en zone naturelle Réduire à 200m² maxi la SDP des constructions existantes, extension et annexes comprises 	Confère éléments de réponses formulés pour l'avis de la CDPENAF	Règlement page 132
	Autoriser les constructions directement liées à l'exploitation agricole	Confère éléments de réponses formulés pour l'avis de la CDPENAF	Rapport de présentation tome II à faire
	o Zone NG → le règlement peut autoriser la construction de locaux de maintenance, du moment qu'il s'agit d'annexes aux constructions d'habitation principales existantes et autorisées, de dimensions réduites.	Remarque prise en compte	Règlement de la zone Ng.
	 Dispositions relatives aux risques naturels ○ Ajouter règle suivante pour AZI → Dans les zones urbaines concernées par le lit majeur de l'AZI, peuvent être autorisées l'extension limitée et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation et de celles dédiées à tout autre usage (y compris ERP), sous 	Remarque prise en compte	Règlement : paragraphe à inscrire dans les dispositions générales : réglementation AZI

Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	B. () () () () () () () () () (
	réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil, ni la vulnérabilité des personnes et des biens exposés.	a service de la commune	Pièces du PLU modifiées.
	Mentionner un rappel du risque d'inondation et des règles associées à l'AZI dans les articles de chaque zone relative à l'interdiction et limitation de certains usages des sols, construction et activités		Règlement : paragraphe à inscrire dans chaque zone concernée par AZI A faire.
	Le plan de zonage - Secteur de projet Pré de Bâti → réduire les surfaces dans la zone USOJh et au sein de la ERMS 3 afin de préserver le coteau en direction de la RD103	Remarque prise en compte.	Plan de zonage, annexes 5b et rapport de présentation tome II, règlement.
	- Secteur Bourrelles → ajouter EBC sur les parties arborées	Remarque prise en compte.	Plan de zonage et rapport de présentation tome II
	 Vérifier la compatibilité des polygones inscrits sur le secteur des Clausonnes et l'implantation de la future gare SNCF. 	A ce jour la commune n'est pas en possession d'éléments techniques suffisants pour le positionnement de la future gare SNCF.	Sans objet
DDTM – PREFET AVIS FAVORABLE	 ER → Prévoir de façon exhaustive les équipements et voiries restant à réaliser au titre du PPR incendie de forêt. 	La commune revoit l'ensemble des emplacements réservés au bénéfice de la commune.	Liste ER et plan ER à faire par la commune Rapport de présentation tome II
*	Le risque pluvial : - Rappel de l'obligation de réaliser un zonage pluvial.	Schéma réalisé.	Sans objet
	Annexes SUP: - Créer annexe risques avec mention sur le SUP de la servitude PPRIF. - Retirer le PPRMVT de l'annexe 7c (ce n'est pas une SUP)	Remarque prise en compte.	SUP mises à jour : plan et liste Il manque juste le cartouche à refaire avec les bonnes dates.
	 Le plan des contraintes géotechniques : Dans la légende, pour l'aptitude à la construction faible à moyenne, rajouter que l'étude géotechnique est indispensable uniquement pour les collectifs. Les zones d'aptitude à la construction moyenne (étude géotechnique recommandée pour les collectifs) auraient pu être ajoutées. Faire apparaître que cette carte a pour source l'étude géologique réalisée par le CETE Méditerranée en juillet 1975. 	Cet élément est rajouté.	En attente SUP à modifier. Remarques étude géotechnique prisent en compte sauf pour l'ajout des zones d'aptitudes moyennes (pas les données).
	 C.7 - Les annexes- Le règlement local de publicité (RLP) Annexer RLP au PLU 	Cette pièce figure déjà à l'annexe n°15.	Sans objet.

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées.
Associees	Autres observations sur le projet de PLU :		
	Aménagements publics Compléter l'annexe de la palette végétale avec la liste des essences allergènes de l'ANSES (rapport 2014 -ANES Pollinose).	Prise en compte de la remarque.	Palette végétale et essences allergènes en annexe n°16
	AVIS ABF : • Aménagement de pistes cyclables dans les espaces naturels : • Intégrer dans le RP la nécessité de déposer des déclarations préalables pour la réalisation de pistes	Remarque non prise en compte. Ce n'est pas l'objet du PLU.	Sans objet.
	cyclables. Ne pas créer des voies dans les parcs naturels départementaux sans études d'impact (éviter le cloisonnement de l'espace naturel). • Zonage des EBC: - Retranscrire l'ensemble des espaces boisés en vert et contigus du PADD page 9 en EBC dans le zonage. Les	La commune revoit l'ensemble des EBC.	
ABF/PREFET AVIS FAVORABLE	poches vertes entre les quartiers pavillonnaires, ou le secteur des Bourrelles méritent d'être hachurés différemment. De plus, le foret du Fugueiret est à remettre en EBC.		Plan de zonage et RP tome II
	Zonage: Remettre des « Eléments de paysage » au niveau de la Ferme Bermond sur l'ensemble de la parcelle	Prise en compte de la remarque	Plan de zonage + RP Tome II
	- Identifier les différents lits de l'AZI	Prise en compte de la remarque	Plan de zonage +RP Tome II
	- Secteur des Bourelles → rajouter une hachure de protection des arbres	Un EBC a été ajouté.	Plan de zonage +RP Tome II
\$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$ \$	- Revoir zone USOjh + ERMS 3 en fonction du schéma joint dans la note de l'ABF	Prise en compte de la remarque	Plan de zonage +RP Tome II
	- Parcelle BA 131 → EP à mettre afin d'assurer la continuité de la trame verte		Plan de zonage +RP Tome II
* * * *	 Espace entre la Brague et le Chemin de la colle et du Devinson : Revenir à la protection EBC pour conserver la frange densément boisée entre le fleuve et les constructions, qui ont la tendance à évoluer vers l'urbanisation. 	Prise en compte de la remarque	Zonage
	 Propriété entre Chemin de Peidessalle et Chemin des moulins. Objet de terrassements illégaux et d'abattage d'arbres massif non autorisé, considérer le fond de parcelle en EBC à créer pour en promouvoir la requalification. 		zonage
	Règlement : Les piscines doivent être considérées au même titre	Le règlement précisera les reculs pour les piscines (5 m) en zones UD et UE et les annexes (7m en	Règlement p66 et 70
	qu'une emprise bâtie -> Définir une règle de recul pour	zone UD et 10 m en zone UE).	

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Piègo du Pi II modifiées	
	l'installation des piscines en zone UD et UE. Il est proposé, à minima, un recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives toutes zones confondues		Pièces du PLU modifiées.	
	 Zone NG →Proscrire les constructions de caractère artisanal, de grande surface et avec une écriture type hangar. En revanche, les locaux de maintenance sous forme d'annexe sont autorisés. 	The off complete a remarque	Règlement	
	 Zone UD et UE → les toitures-terrasses doivent être réglementées strictement : elles ne peuvent constituer des espaces verts car elles ne constituent pas un espace de pleine terre. De plus, les toitures terrasses en R+1 doivent être inaccessible et les acrotères traités en jardinière. 	Dont acte.	Sans objet	
ABF/PREFET AVIS FAVORABLE	 Zone UD et UE → Mise en cohérence (vers le cas le plus défavorable pour la constructibilité) des méthodes de calcul pour le CES et celui du CBS/pleine terre en zone U. Cela dans l'objectif d'atteindre un minimum de minéralisation et un développement de la végétation correct et compatible avec la forme des parcelles. 		Sans objet	
- W V	 Suppression du mot « acrotère » P30 	Remarque prise en compte	Règlement p 30	
	 Zone A et N aucune construction autorisé dans les zones rouges. 	Le PLU précise déjà cette règle. Le règlement renvoie aux dispositions du PPRif. Ce sont elles qui s'appliquent.	Sans objet	
	 S'appuyer sur le contenu du texte de loi du 25 novembre 1940 relative à l'abattage des oliviers pour la valeur paysagère et culturelle des oliviers pour l'identité du paysage valbonnais. 	Remarque prise en compte	Règlement p16	
- 1100	Aménagement de l'espace :		*****	
	 Secteur Templon zone USOjd1 → supprimer EBC notamment sur la partie Nord-est, la moins sensible d'un point de vue environnemental et paysager 	La commune ne donne pas un avis favorable	Sans objet	
CASA AVIS FAVORABLE	 Terrasses de Sophia zone USOc3 → réétudié le CES en fonction du projet « La Canopée » 	Remarque prise en compte	Zonage, rapport de présentation, règlement	
	- Vérifier le CES à 10% de la zone USOc4 en fonction de l'aménagement envisagé	Remarque prise en compte	Zonage, rapport de présentation, règlement	
	- Autoriser les logements dits « classiques » dans USOHa2	La commune ne souhaite pas introduire de logements classiques dans ce secteur.	Sans objet	
	- Autoriser les logements étudiants dans la zone USOJd3 (jouxte de grande écoles supérieurs).	Remarque prise en compte	Zonage, rapport de présentation, règlement	
	- Secteur Clausonnes → Faire apparaitre davantage le parcellaire ;	Prise en compte dans la mesure du possible	Zonage, rapport de présentation Tome II	

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées
CASA AVIS FAVORABLE	 Parcelle AS0147 et AS0184 (UJeb) vérifier la compatibilité des règles avec le projet du siège communautaire prévu Secteur Peyrebelle (2008 m²) → Vérifier l'impact de l'AZI sur la constructibilité L'ensemble des ouvertures à l'urbanisation sont autorisées par la CASA 	Remarque prise en compte La commune ne souhaite pas prendre en compte cette remarque Dont acte	Zonage, rapport de présentation règlement Sans objet Sans objet.
	 En matière d'équilibre social de l'habitat : USOHa → Présence d'une PMS alors que seul le logement pour le gardiennage est autorisé ; La cohérence entre l'annexe 5b, le zonage et le règlement est à revoir Vérifier le tableau ERMS au regard des projets en cours de réflexion. De plus, le terme « LLS » est à remplacer par « logement SRU » ERMS n°6 → La capacité d'accueil ne semble pas en phase avec les règles de la zone UCb1 	Le secteur USOHa autorise les logements étudiants pouvant compter au titre des logements SRU. Remarque prise en compte. Cohérence avec les règles de la zone UCb1 : avec l'application d'un CES de 30% et 3 niveaux de	Sans objet. Annexe 5b, rapport de présentation, règlement Sans objet
	 Secteurs Bourrelles/Val Martin → Clarifier la règle en cas de superposition PMS et ERMS Reformuler la clé de répartition de la PMS → « Dans les opérations comprenant du logement locatif social, la clé de répartition à prendre en compte est celle du PLH de la CASA à savoir 60 à 70 % de PLUS, 25 à 35 % de PLA/, 0 à 75 % de PLS. Cependant, dans le cas de réalisation d'opérations dont la sous-destination est classée « hébergement » au titre de l'article R. 7 57-28 du code de l'urbanisme (telles que résidences sociales, résidences universitaires, résidences autonomie,), cette clé de répartition pourra être adaptée aux financements spécifiques de ces catégories d'habitation ». 	construction, la surface de plancher potentielle est de 10 000 m² environ dont 5000 m² dédiés à des logements SRU dont la superficie moyenne est d'environ 60 m². Le règlement précisera ce point. Remarque prise en compte.	Règlement p14, annexe 5b, rapport de présentation Tome
	Dans le domaine des activités économiques : - Autoriser les exploitations agricoles dans les zones naturelles possédant un potentiel agricole	La commune ne souhaite pas donner un avis favorable à cette demande. Les zones naturelles doivent demeurer naturelles.	Sans objet.

Personnes Publiques Associées	0		Avis		Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLÙ modifiées.
	Sur le	s thèmes o	des mobilités :		Les demandes de modifications des ER seront prises en compte.	Annexe 5a
	ER n°	Destination actuelle	Observations	Demande de modifications		
CASA AVIS FAVORABLE	VC35	Cheminement piéton	La commune souhaitant engager des travaux cyclables avenue de Pierrefeu - Domaine de la Brague, fin 2021/début 2022, il serait pertinent d'ajuster la destination de cet ER et y ajouter le cheminement des cycles	Destination : Cheminement piéton <u>et cycles</u>		
	VCA6	Modes actifs		Commune Ou ER à supprimer		
	VCA7	Modes actifs	S'agissant d'un aménagement cyclable le long du Val Martin (la piste de la Canetane), le bénéficiaire reste la commune, la CASA n'étant pas compétente en aménagement voirie.	Commune CASA		
	VCA12	Piste modes actifs	S'agissant d'une piste destinée aux modes actifs longeant le Fugueiret et reliant le projet des Clausonnes aux Trois Moulins (piste Saint Philippe), hors ZAE, l'ER doit donc basculer au bénéfice de la commune, la CASA n'étant pas compétente en aménagement voirie.			
	VCA13	Modes actifs		Département Ou ER à supprimer		
	-	Prévoir un	ne liaison entre l'ER VCA1 et l	l'ER VCA5		Zonage, annexe 5a
	Dans l		de l'environnement, du pay	/sage et de		
		urbains → mentionne premier pa → « Chaq minima les /environne permis de viseront ei énergétiqu	des dispositions spécifiques à Supprimer les deux phras ent la règlementation et ajoute aragraphe la formulation propue nouvelle construction devis dispositions de la réglement ementale en vigueur à la date construire. Les nouvelles contre autres une baisse des coues permettant de diminuer le t de serre »	es qui er après le osée ci-après ra respecter à tation thermique du dépôt du nstructions ensommations	Remarque prise en compte.	Règlement p42
	54		é intéressant de retrouver sur semble des corridors (flèches		Dont acte	Sans objet

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées
	avec la commune, notamment sur le secteur du Fugueiret. De plus, cette même carte aurait mérité une légende davantage tournée sur les enjeux « préservation » « restauration », « trame forestière » « ouverte1semi-ouverte ».		
	 Site de la Ferme Bermond → Remettre les éléments de paysage 	Remarque prise en compte	Zonage, rapport de présentation
CASA AVIS FAVORABLE	Dans le domaine de la GEMAPI et de la gestion des eaux pluviales :	Remarque prise en compte.	Règlement p7
	 Reprendre l'article 5 des dispositions générales de la façon suivante → « Concernant la gestion des eaux pluviales et des ruissellements, la CASA s'appuie sur un règlement transitoire arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 16 décembre 2019 (figure dans l'annexe 10c du dossier de PLU) et sur le règlement de zonage des eaux pluviales établi par la commune de Valbonne. Le règlement définitif de la CASA remplacera ultérieurement ces deux documents 		Règlement p 47
	dans les annexes sanitaires. »	Remarque prise en compte.	riogenion p 47
	 Article U9 des dispositions spécifiques au zones urbaines, intégrer la formulation suivante → « La collecte et le traitement des eaux pluviales devront se conformer aux dispositions du zonage pluvial en 	Tremarque prise en compte.	Règlement p 8
	vigueur et du règlement, figurant en annexe no 70c »	Remarque prise en compte.	
	 Préciser et compléter les règles concernant l'AZI → Lorsqu'un projet est concerné par une zone AZI ou se situe en limite, une analyse hydraulique est nécessaire afin de préciser (et corriger le cas échéant) les limites de la zone inondable et les hauteurs et côtes de référence de la crue centennale. 		
(A)	Plan de zonage : - Secteur Peyniblou → remettre en zone agricole (voir carte note CA06)	La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.	Sans objet
117	Règlement :		
	<u>Dispositions générales impactant les exploitations</u> <u>agricoles</u>		
	 Protection des oliviers (en présence ou non de protections paysagères) Prévoir des dispositions spécifiques pour les exploitations agricoles exclusivement : « tout olivier nécessitant d'être déplacé pour les besoins d'une exploitation agricole doit être replanté au sein de la même unité foncière », sans prévoir d'exception en présence de 4 oliviers ou plus. 	Remarque prise en compte.	Règlement p 17

		Commentaires et réponses de la commune	
	 Préservation des restanques (en présence ou non de protections paysagères) Ajouter une faculté de reconstruction à l'identique des restanques dans les règles imposées en matière de préservation des restanques, inscrites au sein des dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (dispositions générales). 	Déjà pris en compte dans le règlement.	Pièces du PLU modifiées. Sans objet
CHAMBRE D'AGRICULTURE AVIS DEFAVORABLE	Interdiction de construire en présence d'élément de paysage uniquement Prévoir une exception pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	La commune ne donne pas un avis favorable.	Sans objet
	 Maintien de la végétation arborée en présence d'éléments de paysage uniquement Prévoir une exception pour les besoins de l'activité agricole exercée à titre professionnel. 	La commune ne donne pas un avis favorable.	Sans objet
	en zones naturelles et agricoles. Interdiction de constructions nécessaires à l'exploitation agricole en zone naturelle Permettre les constructions nécessaires à l'exploitation agricole en zone naturelle.	Remarque prise en compte. vis défavorable de la commune.	P 126 Sans objet.
R d	Distance de 40 mètres minimum entre un bâtiment et l'axe de la RD 103 Séduire de 40 à 20 mètres minimum entre un bâtiment	ris défavorable de la commune	Sans objet.
RTE VIS FAVORABLE	 Le plan des servitudes Revoir la représentation des ouvrages électriques (données à télécharger sur l'open data réseaux) La liste des servitudes Mentionner le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux de RTE dans la liste des servitudes annexée au PLU (voir courrier du 8 février 2021) 	marque prise en compte. marque prise en compte.	Plan des SUP Liste des SUP
Le Po rés	règlement ur toute zone du PLU concernée par un ouvrage du seau public d'électricité, prendre en compte les narques suivantes :		

	10.0	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées
rsonnes Publiques Associées	Dispositions générales Mentionner les ouvrages du réseau public de transport d'électricité au titre des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations)	Remarque prise en compte.	Règlement p11 Ajouter dans les dispositions générales les dispositions particulières
RTE AVIS FAVORABLE	 Dispositions particulières S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières: Inscrire le paragraphe suivant « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » 	Remarque prise en compte.	Règlement p12
	S'agissant des règles de hauteur des constructions: Inscrire le paragraphe suivant : « La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »	Remarque prise en compte.	
	S'agissant des règles de prospect et d'implantation Préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages lignes de transpor d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans le documents graphiques et mentionnés dans la liste de	Remarque prise en compte.	Zonage
	servitudes Inscrire le paragraphe suivant : « les exhaussements e affouillements de sol sont autorisés pour le constructions et installations nécessaires a fonctionnement des services publics ».		
	Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés Faire apparaitre clairement sur les document graphiques le report des axes des tracés des ouvrage et retranchés les bandes suivantes des EBC : Liaison souterraine 63Kv Groulles -Valbonne ligne aerosouterraine 63 Kv Mougins-Valbonne retrancher dans les EBC une bande de 2.5 m de part d'autre de ces axes Lignes aériennes 63 Kv Mougins-Valbonne n°1 n°2 → retrancher dans les EBC une bande de 20 part et d'autre de cet axe	et Het Remarque prise en compte. et	Zonage

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentative	
	Ligne aérienne 225kv Cagnes-sur-Mer/Mougins retrancher dans les EBC une bande de 30 m de part d'autre de cet axe	Commentaires et réponses de la commune → et	Pièces du PLU modifiées.
RTE AVIS FAVORABLE	Champs électromagnétiques et interdiction ou restriction de construction aux abords des ouvrages électriques Retirer les mentions restreignant ou interdisant construction de nouveaux bâtiments à usag d'habitation et/ou d'établissements recevant du public proximité des ouvrages électriques existants.	la La commune émet un avis défavorable.	Sans objet.
	Retirer la mention sur les CEM de l'article 2 du PLU Retirer la servitude liée aux champ électromagnétiques dans le zonage		
COMMUNE DE MOUGINS AVIS DEFAVORABLE	La commune émet un avis défavorable en raison des dispositions réglementaires permettant la création du centre commercial « Open Sky » sur la commune de Valbonne. Er effet, la commune craint que ce dernier ait un impact négatif su son tissu commercial. De plus, elle redoute que les flux routiers supplémentaires générés pas ce projet entraîne une saturation de son réseau routier. Demande explicite: Apporter des précisons sur le positionnement du « Diffuseur des Bréguières » (voir le projet du SCOT ouest)	e n or s n Hors compétence communale.	Sans objet
	Les emplacement réservés (ER) :		
CONSEIL DEPARTEMENTAL AVIS FAORABLE	 ER VD5 et VD9 : Aménagement du carrefour des Lucioles RD103/104 Déclasser les parcelles du département concernées par un élément de paysage (cf cartographie annexe 2) 		Annexe 5a + zonage
	 ER VD10 : Création d'une liaison entre les RD 98/604 Réinscrire cet ER au bénéfice du département (cf cartographie annexe 2) ER VCA7 : Piste DFCI de la Canetane 	D.	
100 30	- Supprimer cet ER	Remarque prise en compte	
	 ER VC42 : Création d'une piste cyclable – RD98 routes des Dolines Réinscrire cet ER au bénéfice du département 	Remarque prise en compte	
	ER VC47 : Chemin du Bruguet Supprimer cet ER	Remarque prise en compte	
	ER VD30 : Aménagement de la voirie sur la RD98 Inscrire cet ER au bénéfice de la commune	Remarque prise en compte	
	ER VC67 : Carrefour sur RD103 Supprimer cet ER	Remarque prise en compte	
	Actualiser les intitulés de destination suivants :	Remarque prise en compte	

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées.
CONSEIL DEPARTEMENTAL AVIS FAORABLE	 VD3, « Aménagement RD I O3, modes doux », supprimer « modes doux » VD9, « Aménagement RD 504, modes doux » lien avec l'aménagement du carrefour des Lucioles, supprimer « modes doux » VD18, « Aménagement RD 198, modes doux », supprimer « modes doux » Le Département souhaite être associé aux projets 		
	 des ER se situant sur ses parcelles dans le parc national départemental de la Brague : E22 : « Zone d'extension des crues vallon du Bruguet » au bénéfice de la commune ; E26 : « Réservoir d'eau potable chemin du Bruguet » au bénéfice de la commune. 		
	 ER communal destinés à la création de liaisons pour la défense incendie : Etudier leur compatibilité avec les cheminements piétons et cyclables et si besoin les intégrer explicitement aux documents afférents en collaboration étroite avec les services départementaux de Force O6. 	Remarque prise en compte	
	<u>Le règlement et le zonage :</u>		
	 Parcelle départementale Plan bleu (AO40) : Réduire la zone N ainsi que l'espace boisé classé (EBC) (CF cartographie en annexe 2) 	Remarque prise en compte	Zonage
	Dispositions communes aux zone urbaines – Article U7: Réduire le ratio des places de stationnement de 1 place pour 8 personnes à 1 place pour 12 personnes pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.	Remarque prise en compte	Règlement p47
****	Propriété départementale dite « Templon » Parcelle AL 43 et AL45 : Supprimer de l'EBC sur ces deux parcelles (cf cartographie en annexe « Templon »)	Avis défavorable	Sans objet
	 Hauteur non limitée des CINASPIC : Dans l'article 13 des dispositions communes à toutes les zones du PLU, le département souhaite ajouter : « Dans les secteurs où les dispositions du règlement les autorisent, compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les équipements d'intérêt collectif et services publics (CINASPIC) puissent être édifiés sans être concernés par les dispositions édictées à article 3 (implantation et volumétrie des constructions) » 	Remarque non prise en compte	Sans objet
	Base Force 06 « La Roberte » Replacer le texte de la zone « Ne » sur la parcelle AB50	Remarque prise en compte	Zonage

Associées	Avis	Commontaires at at a	
	Le rapport de présentation et les Operations d'Aménagements et de Programmation (OAP) dédiées à	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées.
CONSEIL DEPARTEMENTAL AVIS FAORABLE	Correction des erreur matérielles suivantes (Tome 1):		
	 Page 43 : actualiser l'état d'avancement du projet de bus-tram dont l'arrivée dans le secteur des Clausonnes est annoncée fin 2019 alors qu'elle serait prévue pour 2022/2023; 		Rapport de présentation Tome I p43
	Pages 45/46: supprimer la mention de l'appel à projets dédié à la promotion du covoiturage dynamique CDO6 / CASA. Ce projet, d'une durée d'un an, s'est achevé mi-2019. Les applications de covoiturage actives sur le territoire ne se limitent pas aux 3 listés (Klaxit, Boogi et Ridygo dont les deux orthographes sont à corriger);		Rapport de présentation Tome I p45-46
	 Page 146 : indiquer que l'aménagement de la traversée du village par la RD3 sera mené avec les services départementaux ; 	Remarque prise en compte	Rapport de présentation Tome I p146
	Page 152 : compléter les solutions de mobilité, alternatives à la voiture individuelle, dans le secteur de Sophia par des aménagements cyclables (plan cyclable départemental en cours de réalisation en partenariat avec la CASA) et le développement du covoiturage (schéma départemental d'aires de covoiturage en cours de mise en œuvre);	Remarque prise en compte	Rapport de présentation Tome I p 151/152
	Page 153 : préciser sur les aménagements de voirie réalisés dans le cadre de la ZAC des Clausonnes que ces derniers sont en configuration provisoire, dans l'attente de leur réalisation définitive liée à la ZAC (achèvement repoussé en 2022/2023);	Remarque prise en compte	Rapport de présentation Tome I p153
	Protection de l'Atmosphère des Alpes-Maritimes. Approuvé en 2013, il est en cours de révision (approbation prévue fin 2021). Des données actualisées su la qualité de ['air en 2020 sont dispanibles.	Remarque prise en compte Remarque prise en compte	Rapport de présentation Tome 2
	 Page 42: intégrer le fait que la CASA ait supprimé le projet de parking-relais aux Clausonnes dans les études de projet de la ZAC; 		process and tolling 2
	et non plus du Departement depuis le O1/01/2017 ;	Remarque prise en compte	Rapport de présentation tome I p43 (modification de la cartographie)
	Page 66 : considérer que le principe d'un TCSP, permettant l'accès direct à Sophia dans le cadre du projet départemental de liaison RD 4 / RD 2085 (réf ER nOVDI5), n'est pas envisagé par le Département qui n'a pas connaissance d'étude de potentialité. Une plateforme de bus en site propre augmenterait	Remarque prise en compte	Rapport de présentation tome II P43

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires et réponses de la commune	Pièces du PLU modifiées.
CONSEIL DEPARTEMENTAL AVIS FAORABLE	considérablement les emprises foncières nécessaires au projet routier, dans un secteur non urbanisé soumis à des contraintes environnementales très fortes, alors même que le Département prévoit une optimisation de son projet sur le plan foncier et environnemental; - Pages 124/145: actualiser le projet de pôle multimodal aux Clausonnes intégrant le BlmTS qui est mentionné dès 2019, alors que l'arrivée du BHNS n'est pas programmé avant 2022/2023	Remarque prise en compte	Rapport de présentation Tome 2
	Correction des erreur matérielles suivantes (OAP mobilité) • Prendre en compte la suppression : - Du projet de parking relais des Clausonnes par la CASA - Du projet de transport en commun en site propre sur la RD 4 / RD 2085 non envisagé par le Département - Du projet de transport par câble entre la RD 604 / RD 4 abandonné par la CASA;	Remarques prise en compte.	 Parking relais Clausonnes → mention supprimée de légende du schéma p 28. Pas de mention dans le texte. Mention supprimée p27 Aucune mention trouvée dans l'OAP
	 Prendre en compte également la suppression des positionnements de parcs relais / covoiturage indiqué : Au carrefour des Lucioles Au carrefour des Bouillides 	Remarques prise en compte.	 Carte et légende p 28 et p29 Carte et légende p 28 et p29
	 Evaluer l'incidence des projets d'urbanisation programmés (640 logements affichés sur les sites Air France, Pré de Bâti et Les Terrasses de Sophia) avec les projets d'infrastructures. 	Ne relève pas du PLU. Une étude d'impact sera engagée lors des dépôts de permis de construire.	
COMMUNE DE CHATEAUNEUF- GRASSE AVIS FAVORABLE	Sans Objet	Sans Objet	Sans Objet
COMMUNE DE JUAN-LES-PINS AVIS FAVORABLE	Sans Objet	Sans Objet	Sans Objet







Conseil général de l'environnement et du développement durable

Avis délibéré
de la Mission régionale d'autorité environnementale
Provence-Alpes-Côte d'Azur sur la révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de Valbonne (06) – 2ème avis

N°MRAe 2021APACA25 / 2821



PRÉAMBULE

La MRAe PACA, s'est réunie le 3 juin 2021, à Marseille. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la lrévision du plan local d'urbanisme (FLU) de Valbonne (06) - 2ème avis.

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Sandrine Arbizzi, Jean-François Desbouis, Jean-Michel Palette, Sylvie Bassuel, Jacques Daligaux et Marc Challéat.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par les arrêtés en date du 11 août 2020 et du 6 avril 2021, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par la commune de Valbonne pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 03/03/2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R104-23 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 04/03/2021 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui a transmis une contribution en date du 22/03/2021

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe et sur le site de la DREAL. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.



SYNTHÈSE

La commune de Valbonne, située dans le département des Alpes-Maritimes, compte une population de 13 325 habitants (en 2013) sur une superficie de 2 008 ha. Le projet de révision du plan local d'urbanisme a pour objectif d'accueillir 1 899 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. À cette fin, il prévoit la réalisation de 1 435 logements supplémentaires.

Le précédent projet de révision générale sur lequel la MRAe a émis un avis en date du 21 janvier 2020, a fait l'objet d'adaptations et de modifications suite au renouvellement du conseil municipal. La MRAe souligne que certaines orientations du nouveau projet de territoire améliorent la prise en compte des enjeux environnementaux (diminution de la surface du programme de logements des Bourelles, abaissement du coefficient d'emprise au sol dans les zones résidentielles...).

Cependant, la MRAe constate que la collectivité n'a pas apporté de réponse à certaines lacunes relevées dans son précédent avis.

L'analyse de l'articulation du PLU révisé avec les autres plans et programmes (SRADDET¹, SDAGE², PGRI³) se réduit à la présentation d'objectifs ou d'orientations. Elle ne justifie pas le rapport de compatibilité ou de prise en compte entre le PLU révisé et les documents de rang supérieur.

Le dossier n'analyse pas les incidences que le PLU révisé, par cumul avec les autres projets existants, est susceptible d'avoir sur l'environnement.

L'analyse de la consommation d'espaces est lacunaire : le projet ne précise pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le PADD, le choix des hypothèses démographiques et la délimitation de l'enveloppe urbaine de référence ne sont pas étayés. Le dossier ne permet pas de comparer la surface de foncier effectivement disponible en densification et la surface nécessaire pour répondre aux besoins du projet communal (non évaluée). L'extension de l'enveloppe urbaine sur 13,4 ha – telle que constatée par la MRAe – n'est ainsi pas justifiée.

L'état initial du milieu naturel des secteurs de projets USOc4 (Pré de Bati), USOc5 (site d'Air France) et UJe (Les Clausonnes) ne localise pas les habitats naturels ni les espèces patrimoniales sur la base d'inventaires récents et n'identifie pas les continuités écologiques. Les incidences de l'urbanisation de ces secteurs sur le milieu naturel, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ne sont pas quantifiées ni qualifiées.

Le dossier n'analyse pas, pour l'état actuel et futur, les volumes de trafic routier et les conditions de circulation sur les principales voies du territoire communal, ni les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

La MRAe recommande également de prévoir de mesures de réduction des prélèvements d'eau dans le Loup, en particulier durant les mois d'étiage et d'analyser les incidences de l'emplacement réservé n°5 (situé pour partie en zone inondable) sur le risque d'inondation.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

³ Élaboré à l'échelle des bassins hydrauliques ou groupements de bassins (Rhône Méditerranée...), le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) fixe les grands objectifs en matière de gestion des risques d'inondation et les objectifs propres à certains territoires à risque d'inondation important (TRI). Le PGRI est arrêté par le préfet coordonnateur de bassin. Il est régi principalement les articles L. 566-7 et R. 566-10 à R. 566-13 du code de l'environnement.



¹ Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire. Il intègre plusieurs schémas régionaux thématiques préexistants : schéma régional de cohérence (SRCE), schéma régional de l'air, de l'énergie et du climat (SRCAE)... Il est régi principalement par les articles L. 4251-1 à L. 4251-11 et R. 4251-1 à R. 4251-17 du code général des collectivités territoriales.

² Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un outil de planification visant à assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques, à l'échelle des grands bassins hydrographiques (Rhône-Méditerranée...). Il est régi principalement par les articles L. 212-1 à L. 212-2-3 et R. 212-1 à R. 212-25 du code de l'environnement.

Table des matières

2	Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité	
ľ	évaluation environnementale	
	1.1 Contexte et objectifs de la révision du plan	5
	1.2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe	
	1.3 Qualité de l'évaluation environnementale	8
	1.4 Compatibilité avec les documents supérieurs (SRADDET, SDAGE et PGRI) et cohérence av le PADD	
	1.4.1 Compatibilité avec le SRADDET	9
	1.4.2 Compatibilité avec le SDAGE	10
	1.4.3 Compatibilité avec le PGRI	10
	1.4.4 Cohérence du projet de PLU avec le PADD	10
	1.5 Incidences cumulées	11
2	Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan	.12
	2.1 Besoins fonciers et la gestion économe de l'espace	12
	2.1.1 Consommation d'espaces et objectifs de modération	12
	2.1.2 Perspectives d'évolution de la population et besoins en logements	12
	2.1.3 Estimation de la capacité de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine	12
	2.2 Bíodiversité (dont Natura 2000)	14
	2.2.1 Habitats naturels, flore, faune	14
	2.2.2 Continuités écologiques	16
	2.2.3 Évaluation des incidences Natura 2000	17
	2.3 Déplacements	17
	2.4 Qualité de l'air	18
	2.5 Émissions de gaz à effet de serre	19
	2.6 Eau potable et assainissement	20
	2.6.1 Eau potable	20
	2.6.2 Assainissement	20
	2.7 Risques naturels	21

Avis

Cet avis est élaboré sur la base du dossier composé des pièces suivantes

- · rapport de présentation (RP) valant rapport sur les incidences environnementales (RIE),
- · projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- · règlement, plan de zonage, annexes.

1 Contexte et objectifs du plan, enjeux environnementaux, qualité de l'évaluation environnementale

1.1 Contexte et objectifs de la révision du plan

La commune de Valbonne, située dans le département des Alpes-Maritimes entre littoral et moyen-pays, compte une population de 13 325 habitants (en 2013) sur une superficie de 2 008 ha. La commune n'est pas comprise dans le périmètre d'un SCoT (en raison de la caducité⁴ du SCoT de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis depuis le 12 juillet 2017) ; 50 % de la technopole de Sophia Antipolis est située sur son territoire.



Figure 1: La Commune de Valbonne (Source : Batrame)

La commune est située dans l'entité paysagère du plateau de Valbonne, qui « évolue vers un accroissement des surfaces boisées [...], et un enfrichement de certains champs et restanques

⁴ Cf. dispositions de l'article L143-28 du code de l'urbanisme.



abandonnées, notamment en fond de vallées. Le paysage tend également vers une fragmentation des espaces boisés, par les extensions du bati et de la trame viaire ».

Selon le dossier, « le territoire de Valbonne [. .] se caractérise par un urbanisme très contrasté composé d'un village, d'un urbanisme diffus (zones pavillonnaires à faible densité) et du parc d'activités de Sophia Antipolis, avec un parti d'amenagement fortement lié au fonctionnement automobile ». « 72,3 % des actifs se rendent dans [les] communes le la technopole] chaque jour ». Les déplacements motorisés domiciletravail « engendrent une pollution de l'air accrue, ainsi que des nuisances sonores et visuelles plus importantes ».

Le PLU en vigueur a été approuvé le 12 décembre 2006. La MRAe a émis un avis sur un précédent projet de révision arrêté le 25 juillet 2019 (avis n° 2465 du 21 janvier 2020). Suite au renouvellement du conseil municipal, ce projet a fait l'objet d'adaptations et de modifications, qui, selon le dossier, permettent de « renforcer la préservation des paysages et du patrimoine bâti et naturel, et de prendre en compte certaines attentes formulées par les personnes publiques associées ».

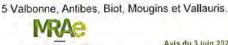
Un nouveau projet de révision a été arrêté le 10 février 2021.

La commune de Valbonne prévoit un taux annuel moyen de variation de la population de 0,8 %, soit l'accueil d'environ 1 899 habitants supplémentaires à l'horizon 2030. Le PLU prévoit la construction de 1 435 logements. La MRAe évalue la consommation d'espaces en extension des espaces bâtis à 13,4 ha. La surface des espaces mobilisés en densification n'a pas été estimée.

Le rapport présente une carte (RP tome 1, p. 183) figurant l'évolution de la tâche urbaine. Cependant, cette carte ne délimite pas les espaces urbanisés par le tracé de l'enveloppe urbaine. Elle ne permet donc pas de qualifier le type de développement (en extension ou en densification). La MRAe s'est prêtée à l'exercice en s'appuyant sur le plan de zonage et l'outil de cartographie Géoportail. Plus précisément, il ressort que les principaux secteurs de projets du PLU révisé sont les suivants :

pour l'habitat :

- en densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine :
 - dans la zone urbaine UB, autour du village, la réalisation de 30 logements dans le secteur UBa (Le Campon) d'une superficie de 3,55 ha;
 - dans la zone UC, en continuité des centralités urbaines du village, la réalisation de 3 logements dans le secteur UCa (Peyniblou) d'une superficie de 2,74 ha, de 18 logements dans le secteur UCb (Île Verte) d'une superficie de 7,6 ha et de 167 logements dans le secteur UCb1 (Peidessale) d'une superficie de 1,36 ha;
 - dans la zone UD caractérisée par de l'habitat pavillonnaire, la réalisation de 38 logements dans le secteur UDa (Les Macarons) d'une superficie de 21,6 ha, de 478 logements dans le secteur UDb (Tamaye, Villebruc, Peijan, Pierrefeu, Ribas, Cuberte, Font des Fades, Les Clausonnes) d'une superficie de 23,6 ha, et de 4 logements dans le secteur UDc (Darbousson, Villebruc nord, Véronière) d'une superficie de 0,64 ha;
 - dans la zone UE (Peyrebelle ouest, Devinson) caractérisée par de l'habitat individuel à forte valeur paysagère, d'une superficie de 14,3 ha, la réalisation d'un logement;
 - dans la zone USO correspondant aux secteurs d'activités de la technopole de Sophia Antipolis, la réalisation de 251 logements dans le secteur USOc3 (Terrasses de Sophia) d'une superficie de 4,4 ha;
 - dans la zone UJe, aux Clausonnes, la réalisation de 125 logements dans les secteurs UJeb et UJec d'une superficie totale de 10,8 ha, et d'environ 4 000 m² de surface de plancher de logement pour étudiant dans le secteur UJea d'une superficie de 10,7 ha;
- en extension de l'enveloppe urbaine :
 - dans la zone UB, la réalisation de 10 logements dans le secteur UBi (Les Bourelles) d'une superficie de 0,66 ha;
 - dans la zone UG, la réalisation de 26 logements dans le secteur UGb d'une superficie de 0,9 ha;



- dans la zone USO, la réalisation de 162 logements dans le secteur USOc4 (Pré de Bati) d'une superficie de 5,9 ha, et de 155 logements dans le secteur USOc5 (site Air France) d'une superficie de 5,4 ha;
- pour l'économie: en densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, dans la zone UJe, aux Clausonnes, la réalisation d'une surface de plancher maximum de 96 000 m² dans le secteur UJea (60 000 m² de commerces, 30 000 m² de bureaux, services publics et équipements collectifs, 6 000 m² d'hôtellerie) et de 50 000 m² dans les secteurs UJeb et Ujec (25 000 m² de bureaux et services, 24 300 m² d'activités industrielles, artisanales et équipements collectifs, 700 m² de commerces). Cette zone accueillera à terme le pôle multimodal des Clausonnes intégrant le bus à haut niveau de services, la gare TER/SNCF, les connections entre les divers modes de déplacements, passerelles, parking relais, projet de centre commercial Open Sky...

La localisation des principaux secteurs de projets (habitat, économie) est présentée dans les figures cidessous.

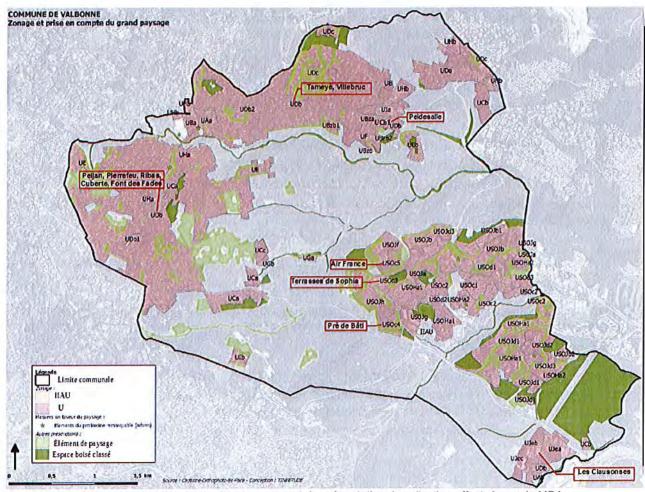


Figure 2: Principaux secteurs de projets. Source : rapport de présentation. Localisation effectuée par la MRAe.

Les autres secteurs de projets concernent :

- dans la zone UH, l'extension de l'hôtel de ville et la création de nouveaux équipements dans le secteur UHa (le village, l'entrée ouest du village : route de Cannes et Cuberte) d'une superficie de 4,4 ha, et l'implantation d'un centre de la petite enfance et d'un groupe scolaire dans le secteur UHb (le village et les Macarons/Île Verte) d'une superficie de 13,3 ha;
- la constitution d'une réserve foncière en extension de l'enveloppe urbaine, dans la zone à urbaniser IIAU d'une superficie de 0,6 ha, sur une exploitation agricole située à Sophia Antipolis;



- la réalisation d'un projet agricole hors sol couplé avec la production d'énergie photovoltaïque (panneaux installés en toiture de serres) en zone agricole A, dans le secteur Aenr d'une superficie de 3,8 ha;
- dans la zone naturelle N, la création d'un secteur NL à usage de loisirs et de sports pouvant accueillir en outre des jardins familiaux.

Les principaux changements, salués par la MRAe, par rapport à la première version du PLU révisé sont les suivants :

- la surface du programme de logements prévu initialement sur le site des Bourelles est considérablement réduite (secteur présentant des enjeux écologiques et paysagers);
- le coefficient d'emprise au sol est abaissé dans les zones résidentielles à dominante pavillonnaire et paysagère (zones UD et UE);
- la cartographie des zones inondables, sous forme d'atlas, est reportée sur le plan de zonage, permettant une meilleure compréhension de l'exposition aux inondations et des règles associées ;
- le règlement écrit instaure une marge de recul de 15 m minimum, pour l'implantation de constructions en zones urbaines situées en lisière de zones naturelles N, afin de réduire l'impact des obligations légales de débroussaillement sur le milieu naturel.

1.2 Principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du plan, la MRAe identifie les enjeux environnementaux suivants :

- la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe de l'espace ;
- la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ;
- · la préservation de la qualité de l'air et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- la bonne adéquation entre l'urbanisation et la ressource en eau, ainsi que les modalités d'assainissement;
- la réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques naturels.

1.3 Qualité de l'évaluation environnementale

D'un point de vue méthodologique, le rapport ne présente pas les mesures ERC⁶ de manière explicite, en distinguant les types de mesures (évitement ou réduction), comme le recommandait la MRAe dans son précédent avis.

La MRAe constate, comme dans son précédent avis, que le protocole de suivi retenu ne fournit pas l'état zéro, ni l'objectif à six ans pour chaque indicateur, et que les indicateurs ne sont pas mis à jour selon une périodicité annuelle. Le dispositif de suivi prévu n'analyse pas les résultats de l'application du plan sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers⁷, ni sur l'exposition aux nuisances (pollution de l'air⁸, bruit).

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi afin de le rendre opérationnel (état zéro, objectifs à six ans, périodicité annuelle) et d'analyser les résultats de l'application du plan sur la consommation d'espaces et l'exposition aux nuisances (pollution de l'air, bruit).

⁸ Le SRADDET PACA propose les indicateurs suivants pour assurer le suivi de la qualité de l'air : émissions de polluants (quantités de polluants rejetées dans l'atmosphère), pourcentage de la population exposée aux dépassements de valeurs limites pour le dioxyde d'azote, les particules et l'ozone.



⁶ Séquence ERC : éviter, réduire, compenser.

⁷ Le SRADDET PACA propose les indicateurs suivants pour assurer le suivi de la consommation d'espaces : évolution de la surface artificialisée (en ha), consommation d'espace par vocation : économique, agricole, résidentielle...

La MRAe invite la commune à corriger les incohérences, erreurs et imperfections figurant dans le rapport de présentation et soulevées lors du précédent avis. Il s'agit :

- de l'estimation des besoins en logements à l'horizon (lu FLU (2030)) qui est de « 1 435 nouveaux logements » en p.181 du RP tome 1 et d'environ « 2 000 nouveaux logements » en p. 186 ;
- des légendes du plan des servitudes publiques (annexe 7b) et du périmètre de protection de la ressource en eau (annexe 11) qui sont illisibles;
- de l'emplacement réservé pour la création d'une passerelle destinée à assurer la continuité du corridor écologique dans le secteur des Bourelles, mentionné en p.17 des OAP, qui ne figure pas sur le plan de zonage ni dans la liste des emplacements réservés.

1.4 Compatibilité avec les documents supérieurs (SRADDET, SDAGE et PGRI) et cohérence avec le PADD

1.4.1 Compatibilité avec le SRADDET

L'analyse de la compatibilité du PLU révisé avec le SRADDET de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur se limite à la présentation de six objectifs définis par le document supérieur.

Le rapport ne justifie pas la compatibilité du PLU révisé avec les règles générales du fascicule du SRADDET, en particulier les règles LD3-Obj52 et LD2-Obj47A.

En effet, la règle LD3-Obj52 indique que « la Région se donne pour objectif d'atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,4 % (supérieur aux prévisions de l'INSEE) » et prescrit de « contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le SRADDET, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace ». Pour rappel, l'objectif régional pour l'espace azuréen (85 000 habitants supplémentaires en 2030 et 200 000 en 2050) est calculé sur la base d'un taux de référence de 0,3 %.

La MRAe relève que l'écart entre le taux de croissance annuel de 0,8 % retenu dans le PLU révisé et les taux moyen (0,4 %) et de référence (0,3 %) prescrits par le SRADDET est substantiel.

Par ailleurs, la règle LD2-Obj47A prescrit de « déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030⁹ ».

« 7,5 hectares ont été artificialisés entre 2006 et 2017 ». L'application de la règle susvisée reviendrait à fixer comme objectif, une consommation d'espaces de 3,75 ha à l'horizon du PLU révisé. Le PADD du PLU révisé ne fixe pas clairement des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Cependant, la MRAe relève que la consommation d'espaces est au moins égale à la surface totale des secteurs de projets en extension de l'enveloppe urbaine, soit 13,4 ha (cf. chapitre 2 du présent avis). Le PLU révisé entre en contradiction avec les prescriptions imposées par la règle LD2-Obj47A du SRADDET, sans justification.

La MRAe recommande de justifier la compatibilité du PLU révisé avec les règles LD3-Obj52 et LD2-Obj47A du SRADDET.

1.4.2 Compatibilité avec le SDAGE

L'analyse de la compatibilité du PLU révisé avec le SDAGE Rhône-Méditerranée se réduit à la citation de neuf orientations définies par le document supérieur.

9 Soit par rapport à la période de référence 2006-2014, soit par rapport aux 10 ans précédant l'arrêt du SCoT ou du PLU.



Le rapport n'analyse pas la compatibilité du PLU révisé avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE. La disposition 4-09 du SDAGE dispose en effet que « pour ce qui concerne les documents d'urbanisme, les SCoT et, en l'absence de SCoT, les PLU doivent en particulier : [...] limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissement des eaux résiduaires urbaines saturés ou sous équipés : cf. orientations fondamentales n°5A et 5B) ».

Pour la MRAe, le rapport ne justifie pas la compatibilité du PLU avec le SDAGE, en particulier dans certaines zones urbaines inaptes à l'infiltration où les dispositions du règlement autorisent – en l'absence d'assainissement collectif – l'acheminement des eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome (cf. chapitre 2 du présent avis).

La MRAe recommande de justifier la compatibilité du PLU avec la disposition 4-09 du SDAGE concernant l'assainissement.

1.4.3 Compatibilité avec le PGRI

L'analyse de la compatibilité du PLU révisé avec le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée se limite à la déclinaison de cinq objectifs définis par le document supérieur, et à la présentation des mesures en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Le rapport n'aborde pas la compatibilité du PLU révisé avec la disposition D1-06 (éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque) et les objectifs suivants :

- « l'interdiction de construire en zone d'aléa fort avec une possibilité d'exception en centre urbain dense sous réserve de prescriptions adaptées ;
- l'interdiction de construire en zone inondable non urbanisée ;
- · la préservation des champs d'expansion des crues [...], des zones humides ;
- la limitation des équipements et établissements sensibles dans les zones inondables afin de ne pas compliquer exagérément la gestion de crise, et la réduction de la vulnérabilité des équipements et établissements sensibles déjà implantés;
- lorsqu'elles sont possibles, l'adaptation au risque de toutes les nouvelles constructions en zone inondable ».

La MRAe recommande de justifier la compatibilité du PLU avec le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée, en particulier la disposition D1-06.

1.4.4 Cohérence du projet de PLU avec le PADD

Le PADD a notamment pour objectif de « modérer la consommation de l'espace ».

Comme vu au chapitre 1.4 du présent avis, la cohérence entre le PADD et le règlement écrit et graphique (qui autorise une consommation d'espaces future égale à presque deux fois la consommation observée ces dix dernières années) n'est pas assurée.

La MRAe recommande de justifier la cohérence entre le règlement et l'objectif du PADD qui vise à modérer la consommation d'espaces.

1.5 Incidences cumulées

Dans son précédent avis, la MRAe signalait que les caractéristiques de certaines « zones susceptibles d'être touchées de manière notable » par la mise en œuvre du plan n'avaient pas été analysées, alors que



des impacts cumulés avec les aménagements existants étaient pressentis. Il s'agissait, en particulier, des secteurs UBi (Bourelles), USOc4 (Pré de Bati) et USOc5 (site Air France) qui étaient initialement destinés à accueillir respectivement 250 logements, 120 logements et 100 logements, et des secteurs UJe (Les Clausonnes) destinés à accueillir les projets de centre commercial Open Sky, de pôle multimodal (intégrant le bus à haut niveau de services, la gare TER/SNCF, les connexions entre les divers modes de

déplacements, passerelles, parking relais).

Le rapport procède à une analyse ciblée de ces quatre secteurs de projet, qui se limite à une présentation succincte de l'état initial du milieu naturel.

Secteur UBi (Bourelles)

Par rapport au précédent dossier, le projet de révision revoit à la baisse le nombre de logements à construire sur le secteur UBi de 250 à 10 logements et réduit sa superficie de 6,4 ha à 0,66 ha, le reste étant classé en zone naturelle. La MRAe souligne que cette modification du zonage réduit considérablement les incidences environnementales du secteur UBi, car elle permet de préserver le corridor écologique et le paysage (coupure d'urbanisation sur la RD4) et de lutter contre la consommation d'espaces naturels.

Secteurs USOc4 (Pré de Bati) et USOc5 (site Air France)

Par rapport au précédent dossier, le projet de révision accroît le nombre de logements à construire sur le secteur USOc4 de 120 à 162 logements et augmente sa superficie de 5,5 ha à 5,9 ha. Il accroît également le nombre de logements à construire sur le secteur USOc5 de 100 à 155 logements et maintient sa superficie à 5,4 ha.

La MRAe relève que le rapport n'analyse pas les « incidences cumulées avec les projets d'aménagement situés sur le périmètre de la technopole de Sophia Antipolis sur la biodiversité et les continuités écologiques, [ainsi que sur] la consommation d'espaces naturels » (cf. précédent avis).

La MRAe recommande d'analyser les incidences cumulées des secteurs USOc4 et USOc5 avec les aménagements existants situés sur le périmètre de la technopole de Sophia Antipolis, sur la biodiversité et les continuités écologiques, ainsi que sur la consommation d'espaces naturels.

Secteurs UJea, Ujeb, Ujec (Les Clausonnes)

Le projet de révision envisage dans la zone UJe, la réalisation d'une surface de plancher maximum de 146 000 m² d'activités, de 125 logements et d'environ 4 000 m² de surface de plancher de logement pour les étudiants.

La MRAe relève que le rapport n'analyse pas les « incidences cumulées avec les autres activités existantes de la zone des Clausonnes (Leroy Merlin, installation de production de béton prêt à l'emploi...) sur la biodiversité, la consommation d'espaces naturels et le risque d'inondation » (cf. précédent avis).

La MRAe recommande d'analyser les incidences cumulées des secteurs UJea, UJeb et UJec avec les autres activités existantes de la zone des Clausonnes, sur la biodiversité, la consommation d'espaces naturels et le risque d'inondation.



2 Analyse de la prise en compte de l'environnement et des impacts du plan

2.1 Besoins fonciers et la gestion économe de l'espace

2.1.1 Consommation d'espaces et objectifs de modération

Le rapport indique que « 7,5 hectares ont été artificialisés entre 2006 et 2017 dont 5,4 hectares pour des constructions à usage d'habitation et 2,1 hectares pour des constructions à usage économique ». Le rapport ne détaille pas – pour ces 7,5 ha – la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PADD indique que « d'ici 2030, un total de 6,6 hectares de zones Naturelles et Agricoles du PLU en vigueur seront ouverts à l'urbanisation dont 5 ha sur le secteur du Fugueiret ».

Le PADD ne fixe pas d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain comme le prévoit la réglementation et comme le recommandait la MRAe dans son précédent avis.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation afin de détailler la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan révisé, et de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le PADD.

2.1.2 Perspectives d'évolution de la population et besoins en logements

Le projet de PLU révisé maintient le scénario d'évolution de la croissance démographique à l'horizon du PLU de 0,8 % en moyenne annuelle. Dans son précédent avis, la MRAe soulignait que ce choix ne s'appuyait pas sur les données les plus récentes de l'INSEE (taux annuel moyen de la variation de population entre 2011 et 2016 de 0,4 % seulement) et recommandait de « justifier les hypothèses démographiques retenues et [de] revoir les besoins fonciers et en logements induits ».

Le rapport n'apporte toujours pas de justification sur ce point.

Le projet de PLU prévoit de réaliser 1 435 logements supplémentaires ¹⁰, soit environ 80 logements par an (RP tome 1, p.180), pour répondre au desserrement des ménages et à la croissance démographique projetée. La répartition de résidences principales et de résidences secondaires projetées n'est pas précisée.

La MRAe recommande de justifier les hypothèses démographiques retenues et de revoir les besoins fonciers et en logements induits.

2.1.3 Estimation de la capacité de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine

Le rapport présente une carte de la tâche urbaine (RP tome 1, p. 183) et évalue la superficie des espaces bâtis à 98,4 ha en 2016.

Comme l'indiquait la MRAe dans son précédent avis, le rapport n'explique pas comment cette enveloppe urbaine de référence a été définie, d'autant plus qu'elle comporte des surfaces naturelles importantes qui

¹⁰ Selon le dossier : 913 logements pour répondre à l'accueil des nouveaux habitants ((sur la base de 2,08 personnes par ménages) et 522 logements pour répondre au desserrement des ménages.



devraient logiquement être exclues de l'enveloppe. Par ailleurs, comme mentionné dans le chapitre 1.1 du présent avis, la délimitation des espaces urbanisés n'a pas été effectuée par le tracé de l'enveloppe urbaine.

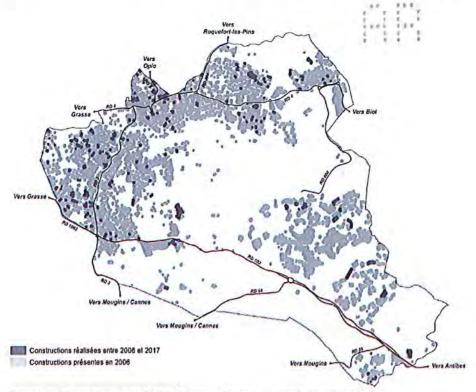


Figure 3: Figuration de la tâche urbaine. Source : rapport de présentation

La MRAe recommande de définir les limites de l'enveloppe urbaine de l'enveloppe urbaine de référence et de la délimiter précisément.

Le rapport indique (RP tome 2, p. 189) : « au regard du zonage et des règles établies par la révision du PLU :

- les espaces aujourd'hui non bâtis utiles au développement de l'habitat s'élèvent à environ 42 hectares, soit une consommation d'environ 2,4 hectares d'espaces libres par an en moyenne à l'horizon 2030, hypothèse légèrement inférieure à celle du PADD;
- le potentiel de développement de l'habitat sur le territoire communal est estimé à 1 430 unités en appliquant le coefficient de rétention foncière, soit environ 84 logements créés par an (se conformant à la période de référence du PADD 2013/2030) ».

Le diagnostic du potentiel urbanisable au sein de l'enveloppe urbaine est incorrect, car il recherche la capacité de densification et de mutation au sein des zones urbaines du PLU (avec les réserves formulées ci-dessus) et non « de l'ensemble des espaces bâtis¹¹ », comme requis par la réglementation (article L151-4 du code de l'urbanisme). L'analyse du potentiel est imparfaite, car elle n'extrait pas du périmètre initial les zones de protection environnementale, ni les contraintes liées aux risques naturels, aux formes parcellaires... Par ailleurs, comme le soulignait la MRAe dans son précédent avis, l'analyse n'évalue pas les capacités de division parcellaire, de mutation des espaces bâtis (démolition/reconstruction, changement de destination) et de résorption de la vacance, et ne justifie pas les densités appliquées.

¹¹ On entend par espaces bâtis, toute surface construite ou artificialisée, dans les faits. Cette précision est utile car cette définition ne correspond pas tout à fait au tracé des zones urbanisées du PLU, parfois plus large.



Le rapport ne permet pas de déterminer la surface des terrains mobilisables, au sein de l'enveloppe urbaine, pour la construction d'habitat et d'activités économiques à l'horizon 2030.

La MRAe recommande de revoir et préciser l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine.

Le PADD estime que « pour répondre aux besoins identifiés en logements à l'horizon 2030, le PLU devra dégager environ 3,5 hectares par an dans l'enveloppe urbaine (correspondant aux dents creuses qui existent au sein des tissus urbains existants). Cela traduit la volonté accrue de maîtrise qui a déjà été remarquable par le passé ». Le rapport indique que « les terrains non bâtis situés au sein des espaces actuellement urbanisés répondront aux besoins en logements, à l'horizon 2030 ».

Le rapport n'évalue pas clairement et ne justifie pas le foncier nécessaire pour répondre aux besoins de développement de la commune liés aux objectifs chiffrés d'évolution démographique, de production de logements et d'activités économiques. Le rapport ne permet pas de comparer la surface de foncier effectivement disponible en densification (évaluation incorrecte et imparfaite) et la surface nécessaire pour répondre aux besoins du projet communal (non évaluée). La MRAe observe – en contradiction avec les termes du rapport – que d'ores-et-déjà des secteurs de projets en majorité d'habitat sont prévus en dehors de l'enveloppe urbaine : les secteurs UBI (0,6 ha), UGb (0,9 ha), USOc4 (5,9 ha), USOc5 (5,4 ha), IIAU (0,6 ha), soit 13,4 ha au total.

La MRAe recommande d'évaluer et de justifier le foncier nécessaire pour répondre aux besoins de logements et d'activités économiques du projet communal à l'horizon 2030. La MRAe recommande également de justifier la nécessité de créer des secteurs de projets (UBI, Ugb, USCc4, USOc5 et IIAU) en dehors de l'enveloppe urbaine.

2.2 Biodiversité (dont Natura 2000)

2.2.1 Habitats naturels, flore, faune

La MRAe recommandait dans son précédent avis de « compléter l'identification des secteurs écologiques sensibles du territoire, [de] réaliser des inventaires de terrain a minima dans les secteurs des Bourrelles, du Pré de Bati, du site d'Air France, des Clausonnes, puis [de] qualifier et si possible quantifier les incidences cumulées avec les autres espaces déjà artificialisés du PLU sur les habitats et les espèces ».

Le programme de logements prévu initialement sur le site des Bourelles ayant été considérablement réduit (cf. chapitre 1), cette recommandation demeure pour les secteurs USOc4 (Pré de Bati), USOc5 (site d'Air France) et UJe (Les Clausonnes).

État initial des secteurs USOc4, USOc5, UJe)

La réalisation de l'état écologique initial s'appuie sur des prospections de terrain réalisées dans le cadre de plusieurs études naturalistes successives (2012 sur le secteur USOc5, 2015 sur la zone UJe, 2018 sur le secteur USOc4). Les inventaires de 2012 et 2015 – trop anciens – n'apportent pas une bonne connaissance du milieu naturel. Le rapport ne fournit par ailleurs aucune indication sur le calendrier des prospections (nom des experts, dates, groupes taxonomiques étudiés en fonction du calendrier et conditions météorologiques). Il est donc impossible de se prononcer sur leur pertinence et leur fiabilité. Par ailleurs, le dossier ne présente pas de cartes localisant les habitats naturels et les espèces patrimoniales¹², avérés ou potentiels, sur chacun des trois secteurs de projets.

¹² Les espèces patrimoniales sont l'ensemble des espèces protégées, des espèces menacées (liste rouge) et des espèces rares, ainsi que (parfois) des espèces ayant un intérêt scientifique ou symbolique.





La MRAe recommande de réaliser de nouveaux inventaires naturalistes sur les secteurs USOc5 (site d'Air France) et UJe (Les Clausonnes) et de localiser les habitats naturels et les espèces patrimoniales sur chacun des secteurs de projets (secteurs USOc4, USOc5, UJe)......

Incidences et mesures dans les secteurs USOc4, USOc5, UJe

Le rapport n'évalue pas les impacts (identification, quantification et hiérarchisation) sur le milieu naturel. Au titre des mesures, le rapport indique que « les zones les plus sensibles au sein du périmètre de secteur sont préservées grâce à la mise en place d'une prescription sur la zone constructible comme éléments paysagers », sur les secteurs du Pré de Bati et d'Air France.

La MRAe ne partage pas cette analyse et constate au contraire que la zone constructible du secteur USOc4 est entièrement située dans les zones à enjeux « forts » à « très forts » pour le milieu naturel.

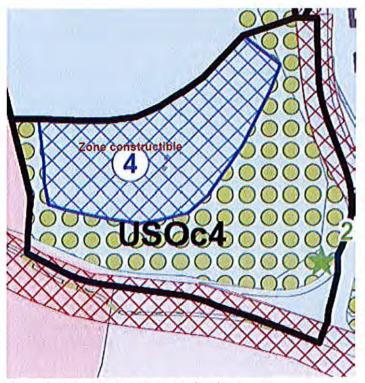
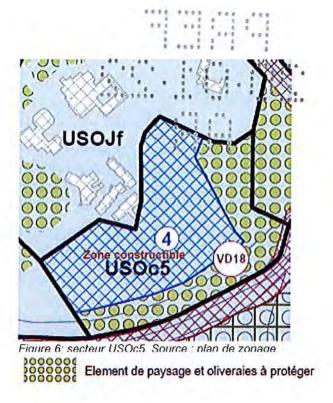


Figure 4: secteur USOc4. Source : plan de zonage.



Figure 5: zones à enjeux pour le milieu naturel de l'aire d'étude du secteur USOc4. Source : rapport de présentation. Report schématique de la zone USCOc4 par la MRAe

La MRAe constate également que la zone constructible du secteur USOc5 est située en majorité dans les zones à enjeux « modérés » à « forts » pour le milieu naturel.



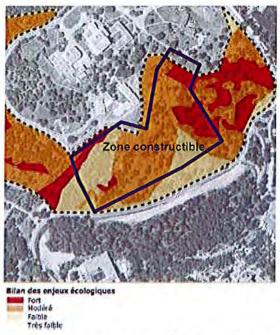


Figure 7: zones à enjeux pour le milieu naturel de l'aire d'étude du secteur USOc5. Source : rapport de présentation.

La MRAe invite la commune à revoir les mesures prévues, afin d'éviter en premier lieu, voire de réduire l'impact du projet de PLU révisé sur les espèces protégées ou à fort enjeu de conservation et leurs habitats, dans les secteurs USOc4 et USOc5.

La MRAe recommande de quantifier et de qualifier les impacts sur le milieu naturel dans les secteurs USOc4, USOc5 et UJe, et de revoir les mesures prévues afin d'éviter ou de réduire l'impact du projet de PLU révisé sur les espèces protégées ou à fort enjeu et leurs habitats dans les secteurs USOc4 et USOc5.

Le rapport ne présente pas d'analyse des incidences sur le milieu naturel du secteur NL (à usage de loisirs et de sports pouvant accueillir des jardins familiaux) et de l'emplacement réservé n°19 pour la création d'un bassin de rétention des eaux de pluie dans un espace boisé en zone naturelle N (anciennement protégé par un espace boisé classé), comme préconisé dans le précédent avis.

La MRAe recommande de réaliser une analyse des incidences de la zone NL à usage de loisirs et de sports et de l'emplacement réservé n°19 pour la création d'un bassin de rétention des eaux de pluie sur le milieu naturel.

2.2.2 Continuités écologiques

Comme le signalait la MRAe dans son précédent avis, le dossier présente des manques et des imprécisions dans l'analyse relative aux continuités écologiques.

La carte de la trame verte et bleue ¹³ (TVB) de la commune de Valbonne présentée dans l'état initial (RP tome 1, p. 127) identifie le terrain du conservatoire d'espaces naturels comme réservoir de biodiversité de la trame verte. En revanche, elle n'identifie pas les réservoirs de biodiversité à remettre en état sur les

¹³ La Trame verte et bleue est un réseau d'espaces et de continuités écologiques terrestres et aquatiques contribuant à la préservation de la biodiversité. Elle est portée en particulier au niveau régional par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), élaboré par la Région en association avec le Comité régional de la biodiversité.



parties est et sud-est de la commune recensés dans le SRCE PACA, ni le corridor écologique du secteur des Bourelles.

Le rapport n'effectue pas une analyse des secteurs de projets susceptibles d'avoir des incidences sur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés. Il s'agit en particulier des projets sur les secteurs USOc4 (qui compromet la remise en état d'un réservoir de biodiversité identifié au SRCE et altère la fonction de corridor écologique en partie ouest¹⁴) et USOc5 (qui compromet la remise en état d'un réservoir de biodiversité).

La carte présentée dans les orientations d'aménagement et de programmation de la trame verte et bleue : biodiversité et paysage (OAP, p.18) n'est pas suffisamment explicite. Elle ne reprend pas les éléments de la TVB à préserver ou remettre en bon état, répertoriés sur la carte des continuités écologiques présentée dans le PADD (PADD, p. 9). Il s'agit en particulier, des « grands corridors écologiques terrestres à maintenir », des « grands corridors écologiques aquatiques à préserver et à restaurer » et des « corridors écologiques aquatiques à restaurer ou maintenir ». De façon générale, les mesures réglementaires en matière de préservation, de restauration ou de remise en bon état des continuités écologiques sont très insuffisantes. Une identification (zonage indicé...) des espaces contribuant aux continuités écologiques dans les documents graphiques du règlement, faciliterait la compréhension des enjeux de préservation et de remise en bon état de la TVB et permettrait de définir les règles d'occupation du sol les plus adaptées.

La MRAe recommande de compléter et d'affiner l'identification des continuités écologiques dans l'état initial de l'environnement : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, menaces et obstacles. La MRAe recommande également d'analyser les incidences du PLU révisé sur la Trame verte et bleue, dans les secteurs USOc4 et USOc5, et de traduire les mesures ERC nécessaires dans le projet de PLU.

2.2.3 Évaluation des incidences Natura 2000

Quatre sites Natura 2000 sont situés à proximité de la commune : les zones spéciales de conservation « Dôme de Biot » (à 3 km), « Rivière et gorge du Loup » (4,7 km), « Baie et cap d'Antibes – Îles de Lérins » (4,8 km) et la zone de protection spéciale « Préalpes de Grasse » (4,4 km). Des liens écologiques peuvent exister entre le territoire du PLU et les sites Natura 2000, compte-tenu du rayon de déplacement des oiseaux et des chiroptères, notamment pour leur alimentation.

Le dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 ne fournit aucun argument permettant de démontrer l'absence de lien entre le territoire communal et les quatre sites Natura 2000 situés à proximité, comme le recommandait la MRAe dans son précédent avis.

La MRAe recommande d'étayer l'absence de lien entre le territoire communal et les quatre sites Natura 2000 situés à proximité.

2.3 Déplacements

La MRAe signalait dans son précédent avis qu'il existe un véritable enjeu pour le territoire à prendre en compte les transports en commun dans la révision du PLU, mais également à favoriser l'intermodalité avec d'autres modes de déplacements de type marche, vélo ou même les services favorisant des usages alternatifs de la voiture (covoiturage, autopartage).

Selon le dossier, « les déplacements des habitants de Valbonne Sophia Antipolis au moyen d'un véhicule motorisé individuel sont encore largement prépondérants, tout motif de déplacements confondus. Ils



représentent 74.6 % des déplacements quotidiens des habitants de la commune ». Le rapport recense le réseau routier département à présent sur la con mune et signale la présence de « quelques points noirs de circulation ». Le dossier n'analyse pas - à l'aide de données chiffrées - les volumes de trafic et les conditions de circulation actuels sur les principales voies du territoire communal.

Le dossier inventorie les linéaires cyclables sur une partie du territoire de la commune (la technopole de Sophia Antipolis). Les itinéraires vélo sur les autres parties du territoire et les cheminements piétons ne sont pas présentés. De plus, les pratiques ne sont pas analysées¹⁵.

Selon le dossier, « une faible part des déplacements de la population communale sont effectués en transports collectifs (5,1 %) ». Si le rapport recense les lignes de bus et de cars interurbains desservant le territoire, il n'analyse pas le niveau de service¹⁶ ni les pratiques constatées sur le territoire¹⁷.

Le diagnostic indique que le parking « Le Pré » (proche du centre-ville) sert de point de rencontre des usagers du covoiturage et signale l'existence de trois applications (Boogie, Kalxit, Ridigo) qui proposent une plateforme numérique facilitant l'organisation de trajets en covoiturage. Il n'identifie pas les pratiques existantes¹⁸.

Les absences relevées dans les éléments du diagnostic ne permettent pas de dégager et de hiérarchiser les enjeux en matière de développement de l'offre et d'évolution des usages de déplacements.

La MRAe recommande de compléter le diagnostic relatif au trafic routier, aux transports collectifs, aux modes actifs ainsi qu'au covoiturage, afin de dégager et de hiérarchiser les enjeux en matière de développement de l'offre et d'évolution des usages de déplacements.

Selon le dossier (RP tome 2, p. 246) le PLU révisé aura des « incidences potentiellement négatives mais maîtrisables : la croissance démographique programmée générera une augmentation des déplacements ». Le dossier n'analyse pas l'impact du projet de territoire sur la répartition modale des trafics, en particulier dans les quartiers résidentiels peu denses amenés à être densifiés (520 logements en zone UD), où le report modal est aujourd'hui très insuffisant.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences du PLU révisé sur la répartition modale des trafics, en particulier sur les secteurs d'habitat diffus amenés à être densifiés (zonage UD).

2.4 Qualité de l'air

L'observation des concentrations¹⁹ des différents polluants atmosphériques résulte d'une campagne de mesures de 2008. Une carte (RP tome 1 p.174) rend compte des concentrations annuelles moyennes en dioxyde d'azote.

¹⁹ Les concentrations de polluants caractérisent la qualité de l'air que l'on respire et s'expriment le plus souvent en microgrammes par mêtre cube (µg/m³).



¹⁵ La représentation graphique de l'offre n'est pas mise en regard avec les pratiques et les freins à l'usage constatés (relief, coupures urbaines, routes ressenties comme dangereuses...). L'analyse ne distingue pas s'il s'agit de pratiques relatives aux déplacements quotidiens, aux déplacements domicile-travail, aux déplacements de loisirs. Le diagnostic n'est pas illustré par des cartes d'accessibilité (à pied ou en vélo) aux lieux importants et équipements de la commune.

¹⁶ L'amplitude (heures de début et de fin de service), la fréquence (nombre d'allers-retours quotidiens), les temps de parcours comparés aux autres modes de transports, l'offre en semaine, week-end et vacances scolaires, les correspondances possibles avec d'autres réseaux et d'autres modes de transport, etc.

¹⁷ Quelle est la fréquentation des lignes ? Quel type d'usagers (uniquement des usagers captifs ou non) ? Pour quels types de déplacement (déplacements domicile-travail, achats...) ? Comment les usagers se rendent-ils aux arrêts ? Quel est le ressenti des usagers vis-à-vis de ces arrêts (problème pour stationner, mauvaise accessibilité à pied...) ? Quels sont les freins déclarés à l'utilisation de la ligne (horaires inadaptés, trajets trop longs, méconnaissance de l'offre...) ?

¹⁸ Motifs, aires de covoiturage spontanées (ces regroupements peuvent poser des difficultés de conflits d'usage, de sécurité...).

L'état initial ne réalise pas un inventaire des émissions ²⁰ sur le territoire communal, précisant les secteurs émetteurs ²¹ et les quantités de polluants émises. Il ne permet pas de mettre en évidence les secteurs les plus émetteurs et ne localise pas les zones territoriales pour lesquelles les enjeux sont importants. Comme indiqué dans le précédent avis de la MRAe, l'observation de la qualité de l'air repose sur une campagne de mesures trop ancienne (2008) et ne permet pas de dégager l'évolution récente de la qualité de l'air. L'état initial ne permet pas de disposer d'une cartographie des niveaux de concentrations des différents polluants (particules inférieures à 10 µm et à 2,5 µm, NOx et ozone en particulier) sur le territoire communal et de les comparer aux valeurs guides de l'OMS. L'absence de localisation, sur les cartes des niveaux de concentration des différents polluants, des établissements recevant du public (ERP) dits « sensibles ²² », ne permet pas de connaître les enjeux liés à l'exposition des populations sensibles à des éventuelles concentrations trop élevées de polluants.

La MRAe recommande de réaliser un inventaire des émissions sur le territoire communal, en précisant les secteurs émetteurs et les quantités de polluants atmosphériques émises. Elle recommande également de présenter l'évolution de la qualité de l'air sur la base d'une campagne de mesures récente. Enfin, la MRAe recommande de mettre en évidence les enjeux liés à l'exposition des populations sensibles à des éventuelles concentrations trop élevées de polluants.

Le rapport indique que « la croissance démographique attendue devrait entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer, sous réserve des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine des transports routiers, des incidences négatives sur la qualité de l'air ». Cette analyse est trop générale ; elle n'évalue pas les incidences de l'augmentation des transports routiers et du parc résidentiel sur les concentrations en polluants (oxydes d'azote, ozone, particules en suspension) et sur l'exposition des personnes à la pollution atmosphérique.

Le PLU ne définit pas de stratégie en matière de réduction de l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de l'augmentation des transports routiers et du parc résidentiel sur les concentrations en polluants et sur l'exposition des personnes (parmi lesquelles les établissements sensibles) à la pollution atmosphérique. La MRAe recommande également de justifier que les choix du PLU révisé prennent en compte et réduisent l'exposition des populations à la pollution atmosphérique.

2.5 Émissions de gaz à effet de serre

L'état initial donne l'estimation des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire de Valbonne pour l'année 2006 : 60 821 tonnes équivalent CO2. Cette donnée est ancienne et ne rend pas compte de l'évolution récente des émissions : 67 000 tonnes équivalent CO2 en 2018 (cf. site d'Atmosud).

Le dossier n'évalue pas les émissions de gaz à effet de serre générées ou évitées par le projet de PLU (à partir de l'estimation de l'évolution du trafic routier en particulier), alors que des outils existent²³. La MRAe souligne l'importance de prendre en compte ces impacts, en cohérence avec la politique nationale de lutte contre le changement climatique (stratégie nationale bas carbone).

²³ Par exemple GES PLU (http://outil2amenagement.cerema.fr/outil-ges-plu-a1570.html).



²⁰ Les émissions de polluants correspondent aux quantités de polluants directement rejetées dans l'atmosphère par les activités humaines ou par des sources naturelles. Elles sont généralement exprimées en kilogrammes ou en tonnes par an ou par hectare.

²¹ Secteurs du transport routier, résidentiel, industriel, agricole...).

²² Identifiés comme sensibles car accueillant des personnes fragiles comme les jeunes enfants, les personnes âgées ou des personnes hospitalisées.

La MRAe recommande de procéder à une évaluation des émissions de gaz à effet de serre du PLU révisé et de mettre en place des mesures de la séquence ERC, au regard de la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone.

2.6 Eau potable et assainissement

2.6.1 Eau potable ::

La commune est alimentée par l'eau du canal du Foulon prélevée dans le Loup et, en période d'étiage (de juillet à septembre), par le syndicat intercommunal de l'eau potable du bassin cannois (SICASIL) qui prélève dans le Loup et la Siagne.

Dans son précédent avis, la MRAe signalait la présence d'un déséquilibre quantitatif entre les volumes prélevés et les volumes maximum prélevables, dans le secteur aval du bassin-versant du Loup, nécessitant une réduction des prélèvements appliquée à l'ensemble du bassin versant.

La MRAe rappelait l'objectif du SDAGE²⁴ Rhône-Méditerranée 2016-2021 de mettre en œuvre des actions nécessaires pour résorber les déséquilibres actuels. Le rapport ne prévoit pas de mesures de réduction des prélèvements dans le Loup, en particulier durant les mois d'étiage.

La MRAe recommande intégrer dans le PLU des mesures de réduction des prélèvements dans le Loup, en particulier durant les mois d'étiage.

2.6.2 Assainissement

Système d'assainissement collectif des eaux usées

Le rapport n'a pas levé l'incohérence signalée par la MRAe dans son précédent avis : selon le rapport (RP tome 1, p. 161), « les effluents sont dirigés en partie vers la station d'épuration de Mouans-Sartoux d'une capacité de 15 400 EH (équivalent habitant), en partie vers la station des Bouillides-Valbonne d'une capacité de 26 000 EH » et selon le zonage d'assainissement (annexe 10b), « la quasi-totalité des eaux usées de la commune de Valbonne sont traitées par la station d'épuration des Bouillides, [...] une petite partie des eaux usées de la commune de Valbonne est traitée par la station d'épuration de Vallauris ».

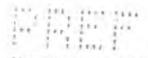
Le dossier indique que la réserve de capacité de la station d'épuration des Bouillides est en adéquation avec les perspectives d'évolution de la population de Valbonne à l'horizon 2030. Or, l'agglomération d'assainissement relevant de cette station regroupe également les communes de Biot, Mougins et Opio. Le rapport n'apporte pas la pleine justification de l'adéquation entre les besoins futurs et le système d'assainissement, qui nécessite de tenir compte de l'évolution démographique prévisionnelle de ces communes en 2030, comme le recommandait la MRAe dans son précédent avis.

La MRAe recommande de préciser les stations d'épuration qui sont en charge du traitement des eaux usées de Valbonne. La MRAe recommande également de justifier que la réserve de capacité de chaque station d'épuration est en adéquation avec l'évolution démographique prévisionnelle de l'agglomération dont elle traite les effluents.

²⁴ Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un outil de planification visant à assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques, à l'échelle des grands bassins hydrographiques (Rhône-Méditerranée...). Il est régi principalement par les articles L. 212-1 à L. 212-2-3 et R. 212-1 à R. 212-25 du code de l'environnement.



Système d'assainissement non collectif des eaux usées



Selon le rapport, « la commune de Valbonne Sophia Antipolis est caractérisée par un grand nombre d'assainissements autonomes. Des quartiers entiers ne sont ainsi pas clesservis par le réseau d'assainissement collectif. Aujourd'hui, 600 installations ont été recensées sur la commune ». Selon le zonage d'assainissement (annexe 10b), 110 installations sont non conformes sur les 559 diagnostiquées. La MRAe réitère sa préconisation exprimée dans son précédent avis, à savoir qu'une évaluation des risques de pollution, basée sur une localisation des installations d'assainissement individuel non conformes maintenues en assainissement non collectif sur la carte d'aptitude des sols à l'infiltration, permettrait une meilleure compréhension des enjeux environnementaux.

Comme le signalait la MRAe dans son précédent avis, les dispositions applicables aux zones urbaines contenues dans le règlement autorisent, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, l'acheminement des eaux usées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel. La MRAe identifie d'ores-et-déjà des risques de pollution importants, résultats du classement en zones urbaines de secteurs où l'aptitude des sols est « très défavorable ». Une carte superposant le zonage avec la carte d'aptitude des sols à l'infiltration permettrait de repérer ces points sensibles. Le rapport ne prévoit pas des mesures (modification du zonage ou du règlement) pour éviter que le projet de PLU n'aggrave les risques environnementaux.

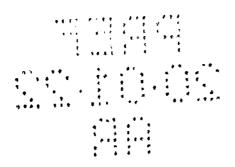
La MRAe recommande de mettre en place des mesures pour éviter que le PLU révisé n'aggrave les risques environnementaux et sanitaires dans les zones urbaines inaptes à l'infiltration des eaux traitées.

2.7 Risques naturels

La superposition du plan de zonage avec l'atlas des zones inondables permet de mieux appréhender les enjeux en matière de risque d'inondation. Cependant, les zones de lit mineur, lit moyen et lit majeur, auxquelles fait référence le règlement écrit, ne sont pas spécifiées sur le règlement graphique. Par ailleurs, le dossier n'analyse pas les incidences sur le risque d'inondation de l'emplacement réservé n°5 prévu pour l'extension de l'Hôtel de ville, des espaces publics et des jardins familiaux et situé pour partie en zone inondable.

La MRAe recommande d'analyser les incidences de l'emplacement réservé n°5 situé pour partie en zone inondable sur le risque d'inondation. La MRAe recommande également de distinguer les zones de lit mineur, lit moyen et lit majeur sur le plan de zonage.





Révision du PLU de Valbonne 2-ème avis du 03/06/2021 de la MRAE à la suite de l'arrêt du PLU du 10/02/2021

Prise en compte de l'avis

Point 1 (page 8)

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi afin de le rendre opérationnel (état zéro, objectifs à six ans, périodicité annuelle) et d'analyser les résultats de l'application du plan sur la consommation d'espaces et l'exposition aux nuisances (pollution de l'air, bruit).

Point 2 (page 9)

La MRAe invite la commune à corriger les incohérences, erreurs et imperfections figurant dans le rapport de présentation et soulevées lors du précédent avis. Il s'agit :

- De l'estimation des besoins en logements à l'horizon du PLU (2030) qui est de « 1 435 nouveaux logements » en p.181 du RP tome 1 et d'environ « 2 000 nouveaux logements » en p. 186;
 - Erreur corrigée page 186 du rapport de présentation Tome I.
 - Besoins en logements ajustés 1435 logements à 1434 pour correspondre au tableau excel des perspectives d'évolutions
- Des légendes du plan des servitudes publiques (annexe 7b) et du périmètre de protection de la ressource en eau (annexe 11) qui sont illisibles
 - Remarque prise en compte.
- De l'emplacement réservé pour la création d'une passerelle destinée à assurer la continuité du corridor écologique dans le secteur des Bourelles, mentionné en p.17 des OAP, qui ne figure pas sur le plan de zonage ni dans la liste des emplacements réservés.
 - La passerelle destinée à assurer la continuité écologique n'est plus mentionnée dans l'OAP -- > problème résolu.

Point 3 (page 9)

La MRAe recommande de justifier la compatibilité du PLU révisé avec les règles LD3-Obj52 et LD2-Obj47A du SRADDET.

Les éléments de consommations de l'espaces et de la croissance démographique figurent dans le tome Il au chapitre 5 de la partie 1.

Point 4 (page 10)

La MRAE recommande de justifier la compatibilité du PLU avec la disposition 4-09 du SDAGE concernant l'assainissement.

Disposition à ajouter dans le contexte règlementaire du TOME I page 56 et au chapitre 2 partie1 du tome 2.

Point 5 (page 10)

La MRAE recommande de justifier la compatibilité du PLU avec le PRGI du bassin Rhône Méditerranée, en particulier la disposition D1-06

- Disposition D1-06 + D2-01 + D2-04 ajoutées dans le contexte règlementaire du TOME I page 57/58
- Justification à faire dans le RP TOME II

Point 6 (page 10)

La MRAE recommande de justifier la cohérence entre le règlement et l'objectif du PADD qui vise à modérer la consommation d'espaces

Un argumentaire est proposé dans le tome II chapitres 2 et 5.

De plus, les données chiffrées du PLU 2006 calculées sur la base du bâti et celle de 2021 sur les surfaces parcellaires.

Point 7 (page 11)

La MRAe recommande d'analyser les incidences cumulées des secteurs USOc4 et USOc5 avec les aménagements existants situés sur le périmètre de la technopole de Sophia Antipolis, sur la biodiversité et les continuités écologiques, ainsi que sur la consommation d'espaces naturels. Pour répondre, il faudrait avoir une idée de la consommation de l'espace pour les 2 secteurs cités de manière à calculer le ratio de consommation d'espace naturels non bâti par rapport aux espaces restant sur l'ensemble de la Technopole.

Les 2 secteurs ne présentent pas des projets assez aboutis pour évaluer la consommation d'espace.

Point 8 (page 11)

La MRAe recommande d'analyser les incidences cumulées des secteurs UJea, UJeb et UJec avec les autres activités existantes de la zone des Clausonnes, sur la biodiversité, la consommation d'espaces naturels et le risque d'inondation.

Pour ces secteurs, des études d'impact permettront d'analyser précisément les incidences des projets à venir sur les secteurs en fonction des orientations d'aménagement qui seront retenues sur les zones à bâtir.

Point 9 (page 12)

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation afin de détailler la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan révisé, et de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le PADD.

Les objectifs de modération de consommation d'espace correspondent à 3.5ha par an dans l'enveloppe urbaine existante. Concernant les ouverture à l'urbanisation, 1,6 ha traduit dans le PLU et 5 ha non traduit dans le PLU qui correspondent au secteur qui pourrait être ouvert à l'urbanisation à long terme au Fugueiret.

- Moins de 1,6 hectare de zone naturelle (N) et agricole (A) du PLU en vigueur est ouvert à l'urbanisation et ce pour les 15 ans à venir, hors projets de développement concernant l'avenir de Sophia Antipolis, portées par les divers partenaires institutionnels pour lesquels une adaptation du PLU sera nécessaire.
- Le fil conducteur de la modération de la consommation de l'espace est de maintenir 2/3 en espaces végétalisés et 1/3 en d'espaces minéralisés sur les 30 ans à venir.

Point 10 (page 12)

La MRAe recommande de justifier les hypothèses démographiques retenues et de revoir les besoins fonciers et en logements induits.

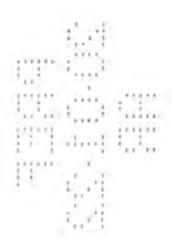
Le scenario de croissance exprimé dans le PADD a été choisi en cohérence avec les objectifs du SCOT avant que ce dernier ne devienne caduc. Il est également basé sur la croissance observée entre 2008 et 2013 (0,9% par an).

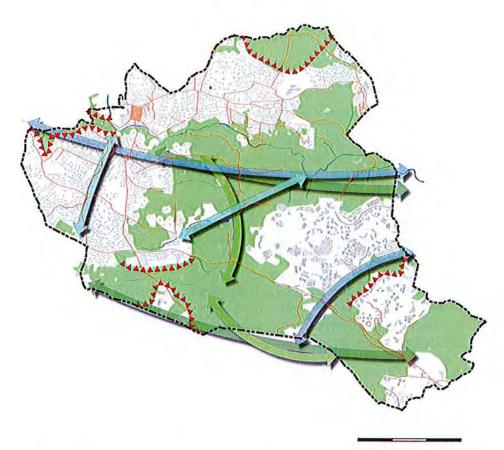
En l'état de la procédure de PLU avec un nouvelle arrêt, il n'est pas possible de modifier le PADD. Le scénario à 0,8% par an est donc maintenu.

Point 11 (page 13)

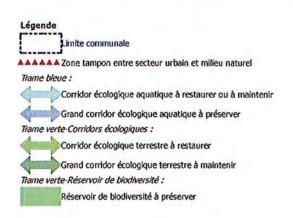
La MRAe recommande de définir les limites de l'enveloppe urbaine de référence et de la délimiter précisément.

- Une carte sur la spatialisation de l'enveloppe urbaine et du front d'urbanisation a été éditée dans le rapport de présentation (en copie ci-après). Elle montre bien la délimitation de cette occupation des sols à l'échelle de la commune ce qui permet indirectement de préserver les milieux naturels et agricoles au-delà de cette limite.
- L'enveloppe urbaine de référence correspond aux zones urbaines du PLU au sein desquelles figurent un potentiel de dents creuses offrant des capacités d'accueil en nouveaux logements. Le potentiel des dents creuses correspond aux espaces constructibles hors éléments de paysage, emplacements réservés, périmètre environnementaux ...





COMMUNE DE VALBONNE Maintenir et developper les continuités écologiques à l'échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d'importance supra communale



Point 12 (page 14)

La MRAe recommande de revoir et préciser l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'enveloppe urbaine.

Voir réponse susmentionnée

Point 13 (page 14)

La MRAe recommande d'évaluer et de justifier le foncier nécessaire pour répondre aux besoins de logements et d'activités économiques du projet communal à l'horizon 2030. La MRAe recommande également de justifier la nécessité de créer des secteurs de projets (UBI, UGb, USCc4, USCc5 et IIAU) en dehors de l'enveloppe urbaine.

Ces secteurs sont actuellement non bâtis et correspondent à des projets urbains comprenant du logement social donc projet d'intérêt général.

- Le secteur UBi est maintenu pour les raisons suivantes : Projet de logements social.
- Le secteur UGb correspond à une opération de logements comprenant du logements loi SRU.
- Les secteurs USOC4 et USOC5 permettent d'ouvrir la technopole Sophia Antipolis à la diversité des fonctions urbaines et ainsi permettre de rapprocher le logement des lieux d'activités.
- La zone IIAU a été supprimée suite à l'avis défavorable de la CDPENAF.

Point 14 (page 15)

La MRAe recommande de réaliser de nouveaux inventaires naturalistes sur les secteurs USOc5 (site d'Air France) et UJe (Les Clausonnes) et de localiser les habitats naturels et les espèces patrimoniales sur chacun des secteurs de projets (secteurs USOc4, USOc5, UJe).

La révision du PLU s'est basée effectivement sur des études antérieures. La question est de savoir si la commune s'engage à réaliser des investigations de vérification des milieux/espèces qui avaient été observés.

E Point 15 (page 16)

La MRAe recommande de quantifier et de qualifier les impacts sur le milieu naturel dans les secteurs USOc4 USOc5 et UJe, et de revoir les mesures prévues afin d'éviter ou de réduire l'impact du projet de PLU révisé sur les espèces protégées ou à fort enjeu et leurs habitats dans les secteurs USOc4 et USOc5.

Pour évaluer les impacts réels, il faudrait connaître l'emprise d'un projet de manière à évaluer les impacts résiduels et les mesures ERC à mettre en oeuvre. Le PLU ne peut dans cette phase d'étude et d'analyse réaliser ce type d'évaluation.

Point 16 (page 16)

La MRAe recommande de réaliser une analyse des incidences de la zone NL à usage de loisirs et de sports et de l'emplacement réservé n°19 pour la création d'un bassin de rétention des eaux de pluie sur le milieu naturel.

 Au même titre que la recommandation ci-dessus, pour évaluer les impacts réels, il faudrait connaître l'emprise d'un projet de manière à évaluer les impacts résiduels et les mesures ERC à mettre en oeuvre. Le PLU ne peut dans cette phase d'étude et d'analyse réaliser ce type d'évaluation.

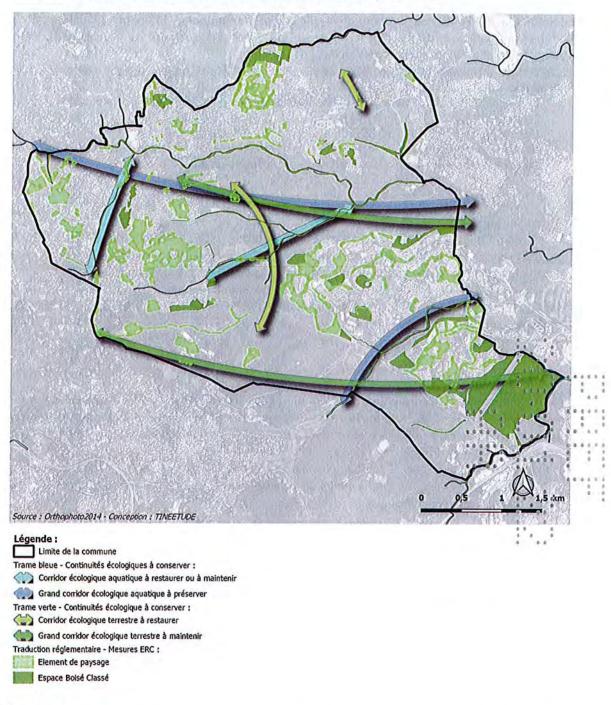
Foint 17 (page 17)

La MRAe recommande de compléter et d'affiner l'identification des continuités écologiques dans l'état initial de l'environnement : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, menaces et obstacles. La MRAe recommande également d'analyser les incidences du PLU révisé sur la

Trame verte et bleue, dans les secteurs USOc4 et USOc5, et de traduire les mesures ERC nécessaires dans le projet de PLU.

La carte ci-dessous indique les mesures ERC qui se traduisent dans le PLU en tant que prescriptions sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic sur les continuités écologiques représentées par les trames verte et bleue.

COMMUNE DE VALBONNE Continuité écologiques et mesures Evitement Réduction Compensation



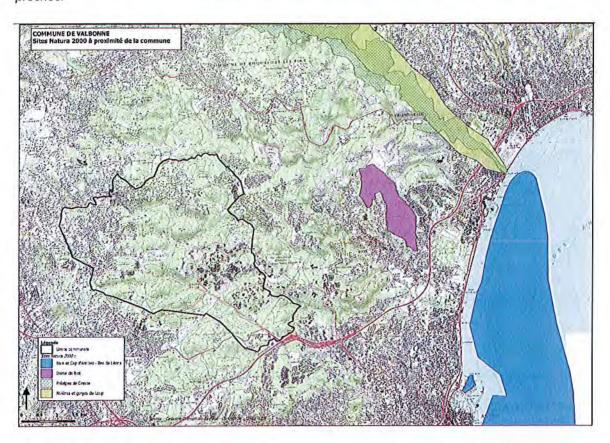
Point 18 (page 17)

La MRAe recommande d'étayer l'absence de lien entre le territoire communal et les quatre sites Natura 2000 situés à proximité.

Le territoire communal se situe en dehors du réseau Natura 2000 et distant de plusieurs kilomètres de 4 sites Natura 2000. La réciprocité entre le territoire communal et les 4 sites est faible :

- 2 sites sont liés à la vallée et gorges du Loup et aux Préalpes de Grasse. Ces milieux ne sont pas en interconnexion avec le territoire de Valbonne qui se situe dans la vallée de la Brague et ses plateaux.
- le site du Dôme de Biot se situe dans une vallée distante du territoire de Valbonne et présente une orientation et un couvert végétal différents ce qui ne permet pas d'affirmer que les habitats naturels sont réciproques.
- le site de la baie d'Antibes correspond à un milieu marin qui n'est en aucun cas en lieu avec le territoire de Valbonne.

De ces constats, le projet de PLU ne peut avoir des incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches.



Point 19 (page 18)

La MRAe recommande de compléter le diagnostic relatif au trafic routier, aux transports collectifs, aux modes actifs ainsi qu'au covoiturage, afin de dégager et de hiérarchiser les enjeux en matière de développement de l'offre et d'évolution des usages de déplacements.

Nous ne dispsons pas de données plus précises pour compléter le diagnostic mobilité.

Point 20 (page 18)

La MRAe recommande d'évaluer les incidences du PLU révisé sur la répartition modale des trafics, en particulier sur les secteurs d'habitat diffus amenés à être densifiés (zonage UD). Nous ne disposons pas de données plus précises pour compléter le diagnostic mobilité.

Point 21 (page 19)

La MRAe recommande de réaliser un inventaire des émissions sur le territoire communal, en précisant les secteurs émetteurs et les quantités de polluants atmosphériques émises. Elle recommande également de présenter l'évolution de la qualité de l'air sur la base d'une campagne

de mesures récente. Enfin, la MRAe recommande de mettre en évidence les enjeux liés à l'exposition des populations sensibles à des éventuelles concentrations trop élevées de polluants.

Energie: économie et production

(Source: Energ'Air PACA, Année; 2018 - Méthode: 2018-CIGALE)

Le réseau régional est maillé mais insuffisamment sécurisé sur l'Est PACA. La région est en effet une « presqu'île électrique », qui souffre d'une inadéquation entre la forte consommation électrique (la consommation régionale est de deux fois supérieure à sa production) et les possibilités offertes par son réseau. La région n'est en effet alimentée que par deux lignes de 400 000 volts. L'alimentation en énergie électrique est donc un enjeu fort pour le territoire régional.

Le PLU de Valbonne permet, par son action sur l'organisation de l'occupation des sols, de limiter la consommation d'énergie et de valoriser la ressource locale.

Consommation énergétique à Roquebrune

La consommation énergétique de la commune est estimée à 36700,6 tep/an. Les secteurs des transports et du tertiaire sont les plus consommateurs en énergie (respectivement 39 % et 31 % de la consommation énergétique totale). Ils sont suivis du secteur résidentiel et de l'industrie.

Année	* Entité administrative	Id Entité	Activité	Energle	Variable	Valeur	Unite
2018	VALBONNE (06)	6152	Agriculture	Toutes énergles	conso	70.8	tep
2018	VALBONNE (06)	6152	Déchets	Toutes énergies	conso	1261.1	tep
2018	VALBONNE (06)	6152	Industrie (hors branche énergie)	Toutes énergles	conso	4447.5	tep
2018	VALBONNE (06)	6152	Résidentiel	Toutes énergies	conso	4611	tep
2018	VALBONNE (06)	6152	Tertiaire	Toutes énergles	conso	11639.9	tep
2018	VALBONNE (06)	6152	Transport routier	Toutes énergies	conso	14670.2	tep

Figure 1 : Répartition de la consommation d'énergie par secteur sur Valbonne (Source : CIGALE)

Économies d'énergies

En matière d'économie d'énergie des initiatives territoriales et locales ont récemment émergées ;

Le contrat d'objectif pour une sécurisation de l'alimentation électrique de l'est de la région PACA :

Ce contrat a été signé en janvier 2011 par l'État, la Principauté de Monaco, le Conseil régional, les Conseils généraux des Alpes-Maritimes et du Var, RTE, l'Établissement public d'aménagement de la Plaine du Var et l'ADEME. Les objectifs sont :

- de tendre à réduire de 15% les consommations d'électricité dans les départements concernés d'ici fin 2013 ;
- de poursuivre l'effort pour respecter les objectifs du Grenelle de l'environnement en matière de consommation d'énergie (20% de consommation énergétique en moins de 2020).
- de tendre à produire d'ici le 31 décembre 2012 15 % de la consommation d'énergie à l'aide d'énergie renouvelable, cette proportion devant être portée à 25 à l'horizon 2020.

La politique de Maîtrise de la Demande en Électricité (MDE) :

La préfecture des Alpes-Maritimes et le Président du Conseil Régional PACA pilotent, depuis mars 2003, un programme de maîtrise de la demande d'électricité, dénommé Plan ECO-ENERGIE, constitué d'un programme d'actions sur trois départements (Alpes-Maritimes, Var et Alpes-de-Haute-Provence) visant à accompagner la sécurisation de l'alimentation électrique de l'Est de la région. Les acteurs associés à ce programme, outre la préfecture des Alpes-Maritimes et le Conseil Régional, sont l'ADEME, EDF, GDF le Conseil Général des Alpes-Maritimes et la DREAL PACA.

Les Espaces Infos Énergie (EIE) :

Ils ont été créés en 2001, sur initiative de l'ADEME, en partenariat étroit avec les collectivités locales. Sur toute la France ce réseau apporte au grand public un conseil gratuit, neutre et personnalisé sur l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables. L'un de ces EIE est installé à Grasse. Production d'énergie et développement des énergies renouvelables sur Roquebrune

La production énergétique (électrique et thermique) de la commune est estimée à 8866;4 MWh. Elle est issue essentiellement des installations de transformation de la biomasse et des installation solaires photovoltaïques mais également des installations solaires thermiques.

=> Fournies par le soleil, le vent, la chaleur de la terre, les chutes d'eau, ou encore la croissance des végétaux, les énergies renouvelables facilitent la gestion raisonnée des ressources locales d'énergie et n'engendrent pas ou peu de déchets ou d'émissions polluantes.

La répartition des sources d'énergle est représentée sur le graphique suivant :

Année *	Entité administrative	Id Entité	Type de production	Filière de production	Fillère détaillée	Valeur	Unite
2018	VALBONNE (06)	6152	Electricité	ENR	Solaire photovoltaïque	2283	MWh PCI
2018	VALBONNE (06)	6152	Thermique	ENR	Biomasse	5753.7	MWh PCI
2018	VALBONNE (06)	6152	Thermique	ENR	Solaire thermique	829.7	MWh PCI

Figure 2 : Répartition des sources d'énergie renouvelables sur la commune (Source : CIGALE) L'objectif de la commune est d'améliorer la production d'énergie renouvelable notamment en énergie solaire, l'énergie la plus propice au territoire. En effet, au vu de son exposition, de l'impossibilité d'installer des centrales éoliennes et hydroélectriques, l'énergie solaire reste la plus compatible à développer sur le territoire communal.

Point 22 (page 19)

La MRAe recommande d'évaluer les incidences de l'augmentation des transports routiers et du parc résidentiel sur les concentrations en polluants et sur l'exposition des personnes (parmi lesquelles les établissements sensibles) à la pollution atmosphérique. La MRAe recommande également de justifier que les choix du PLU révisé prennent en compte et réduisent l'exposition des populations à la pollution atmosphérique.

Ce point n'est pas de la compétence de la commune.

Point 23 (page 20)

La MRAe recommande de procéder à une évaluation des émissions de gaz à effet de serre du PLU révisé et de mettre en place des mesures de la séquence ERC, au regard de la trajectoire de la stratégie nationale bas carbone.

D'après la modélisation de la production de gaz à effet de serre (GES) lié au projet de révision de PLU (source : ADEM-CERTU-tableur excel)

Evolution des émissions sur le scénario 1-PADD retenu :

Évolution des émissions annuelles de GES générées par les projets de territoire à échéance du PLU, par rapport à la situation actuelle	Scénario 1
TOTAL (en tonnes équivalent CO ₂)	1 320
Évolution des émissions annuelles de GES / habitant actuel (en t.eq CO ₂)	0,10
Évolution des émissions annuelles de GES / nouvel habitant (en t.eq CO ₂)	0,99
Évolution des émissions annuelles de GES / habitant à échéance du PLU (en t.eq CO ₂)	0,09

La MRAe recommande intégrer dans le PLU des mesures de réduction des prélèvements dans le

Loup, en particulier du rarit les mois d'étiage.

Sur ce point, la commune peut s'engager sur une réduction des prélèvements dans le canal du Foulon dérivation des eaux provenant du Loup. De plus, la SPL Hydropolis a lancé un programme de rénovation du réseau ce qui permettrait à terme d'améliorer la qualité du réseau et de limiter les fuites de celui-ci. La consommation d'eau potable serait raisonnablement en adéquation avec la ressource en eau.

Point 25 (page 20)

La MRAe recommande de préciser les stations d'épuration qui ont la charge du traitement des eaux usées de Valbonne. La MRAe recommande également de justifier que la réserve de capacité de chaque station d'épuration est en adéquation avec l'évolution démographique prévisionnelle de l'agglomération dont elle traite les effluents.

Attestation garantissant la capacité résiduelle de la STEP en cours d'obtention auprès d'HYDROPOLIS.

Point 26 (page 21)

La MRAe recommande de mettre en place des mesures pour éviter que le PLU révisé n'aggrave les risques environnementaux et sanitaires dans les zones urbaines inaptes à l'infiltration des eaux traitées.

Les autorisations pour les installations ANC seront données en fonction du règlement du SPANC représenté par HYDROPOLIS. Cette conformité aux normes en vigueurs et en particulier à la DTU 64.1 garantit que les secteurs urbanisés n'auront pas d'incidence notable sur la qualité des eaux de surface et souterraines.

Point 27 (page 21)

La MRAe recommande d'analyser les incidences de l'emplacement réservé n°5 situé pour partie en zone inondable sur le risque d'inondation. La MRAe recommande également de distinguer les zones de lit mineur, lit moyen et lit majeur sur le plan de zonage.

La superposition du zonage du PLU avec l'AZI06 notamment sur le secteur de l'emplacement réservé n°5 montre que qu'une partie de l'ER est comprise dans le lit majeur. Une attention particulière sera mise en œuvre sur cette zone de manière à ne pas autoriser des aménagements ou constructions n'étant pas en adéquation avec l'aléa inondation.

