RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME II



Commune de VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS
Alpes-Maritimes

VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

ESPACE urbanisme et architecture

TINEETUDE Ingénierie
Bureau d'études en environnement

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 4

PARTIE 1 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PLU 8

CHAPITRE 1 - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU 9

1 - Architecture du dossier 10
2 - Évolution du dossier de PLU 11

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 12

1 - Expression du projet 13
1.1 - Fondement du choix des orientations 13
1.2 - Justification du projet par rapport aux documents supra-communaux 13
2 - Mise en oeuvre du projet 29
2.1 - Justification du PADD avec les grands enjeux territoriaux 29

CHAPITRE 3 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 40

1 - Rappel sur les orientations d'aménagement et de programmation 41
2 - Définition des orientations d'aménagement et de programmation 42

CHAPITRE 4 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES 45

1 - Organisation générale des pièces réglementaires 46
1.1 - Règlement 46
1.2 - Changements apportés - comparatif PLU antérieur et PLU révisé 47
2 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires 50
2.1 - Les zones urbaines (U) 50
2.2 - Les zones agricoles 153
2.3 - Les zones naturelles 167
2.4 - Les emplacements réservés 170
2.5 - La mixité sociale 172
2.6 - Les prescriptions environnementales 174
2.7 - Les protections patrimoniales 176

CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU 177

1 - Évolutions des surfaces entre le PLU antérieur et le PLU 178
1.1 - Zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles 178
1.2 - Prescriptions environnementales 187
2 - Capacités d'accueil du PLU révisé 189
2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune 189
2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines 192

PARTIE 2 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 193

CHAPITRE 1 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES 194

1 - Analyse des incidences notables prévisibles 195
1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne 195
2 - Analyse des incidences notables prévisibles - PLu révisé 208
2.1 - Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU 208
2.2 - Analyse des incidences du zonage et du règlement sur l'Environnement 222
2.3 - Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques 229
2.4 - Prise en compte des risques naturels 232
2.5 - Préservation de la qualité des paysages 235
2.6 - Incidences sur le patrimoine bâti 237
2.7 - Limitation de la consommation de l'espace 240
2.8 - Évolution des zones Urbaines 241

2.9 - Évolution des zones Naturelles 243
2.10 - Maintien et création de zones agricoles 245
2.11 - Consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers 247
2.12 - Préserver les ressources et lutte contre les nuisances 248
2.13 - Les secteurs à enjeux 253
2.14 - Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 266

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT 269

1 - Analyse des incidences notables prévisibles - PLu révisé 270
1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement 270

CHAPITRE 3 - MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSÉQUENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 286

1 - Analyse des incidences notables prévisibles - PLU révisé 287
1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement 287
1.2 - Mesures envisagées pour la biodiversité 294

CHAPITRE 4 - CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 295

1 - Analyse des incidences notables prévisibles - PLU révisé 296
1.1 - Critères et suivi 296

CHAPITRE 5 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET MÉTHODOLOGIE 298

1 - Analyse des incidences notables prévisibles - PLU révisé 299
1.1 - Résumé non technique 299
1.2 - Méthodologie d'étude 311

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 a évolué de la manière suivante :

PLU
Approuvé le 12/12/2006

Modification n°1
Approuvée le 10/07/2007
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB, implantation des bâtiments et des piscines par rapport aux limites séparatives en zone UE, règle concernant le stationnement en zone UE.

Modification n° 2
Approuvée le 03/04/2008
Création d'un secteur UJg au carrefour des Bouillides et règlement de la zone UF (PRL)

Mise à jour du PLU (PPRIF)
Arrêté du 26/03/2009

Modification n° 3
Approuvée le 04/05/2009
Changement d'affectation d'un logement autorisé en rez-de-chaussée, implantation des équipements techniques à 5m des limites séparatives, modification règlement de la zone UJ pour les équipements scolaires et les crèches, et servitudes L123-2-b au lieudit les Fauvettes (20 % de logement PLUS)

Révision simplifiée n° 1
Approuvée le 19/10/2009
Création d'une piste DFCI sur la propriété RAT

Modification n° 4
Approuvée le 30/06/2010
Création de deux sous-secteurs UJb1-UJc1 (route des Crêtes)

Révision simplifiée n° 2
Approuvée le 30/06/2010
Création de la zone US au Val Martin pour autoriser le centre d'hébergement de l'école du golf et du logement social.

Mise à jour du PLU : Servitude Monuments Historiques des Trois Moulins
Arrêté du 04/03/2011

Mise à jour : Ferme photovoltaïque (PPRIF)
Arrêté du 05/02/2013

Déclaration de projet Ferme Bermond :
Approuvée le 10/02/2014
Réhabilitation, rénovation et extension de la Ferme Bermond

Modification n° 5
Approuvée le 10/02/2014

Modification simplifiée n°1 (ZAC des Clausonnes)
Approuvée le 25/06/2015
Adaptation de certaines dispositions du règlement des zones UJ sous-secteurs UJea et UJec relatifs au secteur Clausonnes : Article UJ 12 : Stationnement et Article UJ 4 : Desserte par les réseaux.

Modification simplifiée n°2 (ZAC des Clausonnes)
Approuvée le 24/09/2015
Modification de l'article UJ2 concernant l'occupation et l'utilisation du sol soumises à des conditions particulières. Modification de l'emplacement réservé ER E16.

Modification n°6
Approuvée le 24/09/2015
Suppression notion de COS et superficie minimale des terrains constructibles. Articles modifiés afin d'éviter la minéralisation intégrale de certains secteur de la Commune. Modification de certaines dispositions du règlement qui ont suscité des difficultés d'application ou d'interprétations lors de l'instruction. Modification mineures de zonage.

RÉVISION GÉNÉRALE PLU
Prescription le 3/12/2015

Procédure Intégrée pour le Logement pour l'opération de logement lieudit les Bourrelles
Engagement de la procédure le 3/12/2015
Approuvée le 4/10/2018

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
Engagement de la procédure le 24/02/2016
Approuvée le 6/04/2017
Opération d'aménagement à vocation d'habitat Secteur de Peïdessalle
Création d'un secteur UP décomposé en 4 sous-secteurs (UPa, UPb, UPc et UPd) : zone d'habitat mixte.
Abrogée le 28/06/2018

Modification simplifiée n° 3
Prescription le 6/10/2016
Approuvée le 2/02/2017
Modification de l'emplacement réservé n° VC 5 : Chemin du Ribas, réduire l'emplacement réservé et le maintenir sur certaines propriétés.
Suppression partielle de l'emplacement réservé n0 VC 6 : Chemin de Peyniblou, suppression emplacement réservé 1ère tranche du Chemin de Peyniblou jusqu'au croisement avec le Chemin du Val Martin.
Modification de l'article UB-13 afin de permettre une éventuelle extension du groupe scolaire Ile Verte.
Modification de l'article UB-12 : réflexion globale pour les établissements scolaires sur le stationnement des véhicules des enseignants, du personnel communal et des parents.

Modification des articles UB-11, UBZ-11, UD-11 et UE-11 afin de rectifier une erreur matérielle relative à la hauteur des superstructures (la rectification consiste à remplacer la notion de superstructures non techniques par celle de superstructures techniques.

Déclaration d'utilité publique du Projet de création d'une liaison électrique souterraine
Arrêté préfectoral le 24/10/2016
Approuvée le 27/01/2017
Sécurisation de l'alimentation électrique de Valbonne et de l'agglomération de Grasse, projet de création d'une liaison électrique souterraine à 63 000 volts du poste de Valbonne.

Modification simplifiée n° 4
Prescription le 14/12/2017
Non approuvée
Pré de Bâti

Déclaration d'utilité publique du Projet de création d'une liaison électrique souterraine - Servitude
Approuvée le 28/02/2018
Sécurisation de l'alimentation électrique de Valbonne et de l'agglomération de Grasse, projet de création d'une liaison électrique souterraine à 63 000 volts du poste de Valbonne.
Servitude d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage

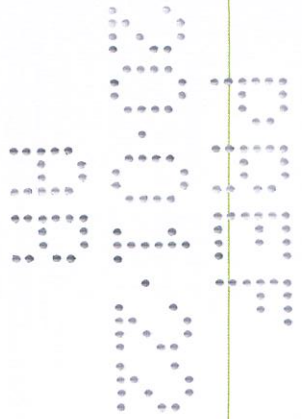
Modification simplifiée n° 5
Prescription le 14/12/2017
Approuvée le 12/04/2018
Correction d'erreurs matérielles

Mise à jour du PLU n° 4
Mise à jour suite décision préfectoral d'agrément secteur Bourrelles
Approuvée le 17/09/2018

La commune a délibéré le 3 décembre 2015 pour prescrire la révision du PLU et sa transformation, en prenant en compte l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables, notamment dans le domaine de l'environnement (lois Grenelle I et II) et de l'urbanisme (loi ALUR).

La commune souhaite faire évoluer le contenu de son PLU et poursuivre les objectifs suivants :

- Intégrer les dispositions du Grenelle 1 et 2 de l'environnement et de la loi ALUR; Respecter l'équilibre 2/3 espaces non minéralisés, 1/3 urbanisation;
- Renforcer la préservation de l'environnement et prendre en compte la notion de développement durable;
- Limiter le déplacement tout voiture par d'autres modes de transport, solutions de mobilité, par la mise en place du 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 ;
- Accompagner le développement économique en favorisant le logement pour actifs tout en veillant aux logements sociaux et à la réalisation d'habitat sociaux.



Conformément aux articles L.104-1 et suivants, le PLU de la commune de Valbonne doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. De plus, la présence de sites inscrits dans le réseau Natura 2000 à proximité du territoire communal implique aussi que le PLU soit soumis à une évaluation des incidences Natura 2000 qui constituera un volet particulier de l'évaluation environnementale générale, dans la mesure où elle doit faire l'objet d'une instruction administrative spécifique. En effet, elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et sur la prise en compte de l'environnement dans le document de PLU arrêté.

De plus, le récent décret du 09 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 impose aux SCoT, PLU et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale, non approuvés avant mai 2011, et étant susceptibles d'affecter les sites Natura 2000 sur le territoire concerné, de réaliser une étude d'incidences sur les sites Natura 2000 risquant d'être impactés par le projet.

Dans ce cadre, le PLU de la commune de Valbonne disposera :

- D'un diagnostic permettant de dégager les grandes tendances du territoire et ses enjeux. Une partie de ce diagnostic, notamment l'État Initial de l'Environnement, bénéficiera des compétences environnementales de Tineetudes.

- D'un rapport de présentation du PLU répondant aux dispositions de l'article R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme (rappelées ci-après) et de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement. Une partie de ce rapport, nommée Evaluation Environnementale, bénéficiera des compétences de Tineetudes.

- D'une étude d'incidences Natura 2000 répondant à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement. Cette étude est réalisée par Tineetudes et figure dans le chapitre contenant l'évaluation énvironnementale.

Le Plan Local d'Urbanisme de Valbonne est soumis à évaluation environnementale. Il comporte différentes pièces :

1° Un rapport de présentation
2° Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3° Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4° Un règlement
5° Des annexes

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation comporte 3 grandes parties :

Partie 1 - Les principales conclusions du diagnostic de PLU et le résumé de l'analyse des perspectives d'évolution du territoire.

Partie 2 - La justification des choix entrepris :
- Pour établir le PADD
- Pour mettre en cohérence les OAP avec le PADD
- Pour permettre la mise en oeuvre du PADD et des OAP dans les dispositions édictées dans le règlement
- Pour délimiter les zones et les différentes prescriptions.

Partie 3 - L'évaluation environnementale qui :
- Expose les conséquences éventuelles du plan sur la protection de l'environnement et l'évaluation des incidences Natura 2000.
- Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement au regard des objectifs de protection de l'environnement.
- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement.
- Définir les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan.
- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée.



PARTIE 1 -
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PLU

PARTIE 1

CHAPITRE 1

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU

1 - ARCHITECTURE DU DOSSIER

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des pièces graphiques. Il peut en outre comporter des plans de secteurs. Il est accompagné d'annexes.

- Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
  Il s'appuie sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.
  Il analyse également les incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser ces incidences négatives et définit les critères retenus pour suivre les effets du plan.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce créée par la loi SRU. Il présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune.
  L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le PADD « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il définit également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont également une pièce nouvelle du PLU. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou secteurs, de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, ou encore d'assurer le développement de la commune.
  Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions... doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- Le règlement écrit est rédigé suivant la nouvelle mouture issue du code de l'urbanisme dans sa rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 (décret du 28-12-2015, article 12).
  La commune prend une délibération du conseil municipal en ce sens.
  Le règlement s'articule suivant 5 grands chapitres :
  - Dispositions Générales
  - Lexique
  - Dispositions générales applicables aux zones urbaines, agricoles et naturelles
  - Dispositions applicables aux zones urbaines
  - Dispositions applicables aux zones à urbaniser
  - Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

  Il comprend une annexe qui rassemble le cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementale et le patrimoine bâti à protéger l.151-19 du code de l'urbanisme.

L'écriture du règlement est basée sur la nomenclature définie par le code de l'urbanisme. :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36
2. Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42.
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Art. R151-43
4. Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

III- Équipement et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48.
2. Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50.

- Le règlement graphique ou plan de zonage qui indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.

- Les annexes, qui comprennent à titre informatif divers documents (articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme).

Projet intégré à l'environnement

L'environnement se place au coeur du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Valbonne Sophia Antipolis.
Ce travail d'évaluation continu, au regard de l'ensemble des thématiques environnementales, a permis de conforter la pertinence et la cohérence environnementale du PLU, voire de faire évoluer le projet d'aménagement communal afin de respecter les grands enjeux environnementaux valbonnais.

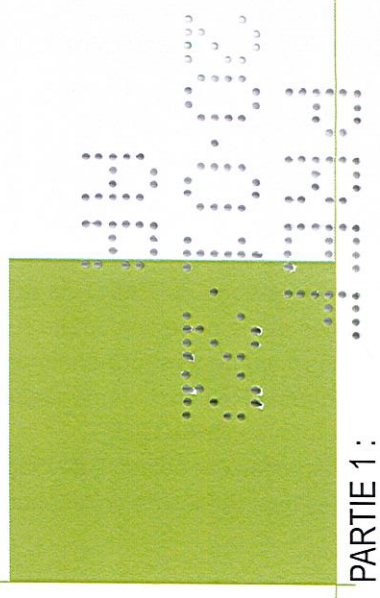
Le reclassement de certaines zones s'est fait en fonction des besoins de développement urbain et besoins environnementaux.
Ainsi, dans le respect des dispositions des lois Grenelle, ALUR et suivantes, le PLU se place dans une logique de diminution de la consommation de l'espace, respectant ainsi le fondement que la commune porte depuis plus de 30 ans : 1/3 d'espaces aménageables et 2/3 d'espaces végétalisés. Cette répartition permet ainsi de poursuivre pour les 50 ans à venir un développement harmonieux et maîtrisé tout en conservant son dynamisme.

Cette logique de réduction de la consommation d'espace trouve sa traduction dans les choix de spatialisation du zonage en priorisant le recentrage de l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés et en identifiant des limites claires à l'urbanisation.
Ces objectifs de réduction de la consommation d'espace, par rapport au PLU antérieur sont intégrés dans les dispositions réglementaires applicables au zonage, notamment par l'incitation à la densification des espaces déjà urbanisés, au reclassement en zones naturelles des espaces de nature.
Le PLU intègre également les principes de continuités écologiques sous l'angle de l'aménagement du territoire.
Le PLU révisé fait de l'environnement sa priorité. A ce titre, le PLU intègre une orientation d'aménagement et de programmation sur la trame verte et bleue : «Biodiversité et paysages», permettant de renforcer le rôle des espaces naturels et paysagers et inscrire la préservation de la biodiversité.

Enfin, dans le respect des grands principes du développement durable, la thématique mobilité est approfondie dans le projet d'aménagement de Valbonne Sophia Antipolis. A travers l'orientation d'aménagement et de programmation «mobilités», le PLU exprime les grands enjeux qui accompagneront le développement de la commune pour les 50 prochaines années. Sortir de la culture du «tout voiture» constitue l'objectif phare. Les actions qui en découleront répondront également aux enjeux de santé publique : lutter contre la pollution atmosphérique, développer les modes actifs permettant d'agir sur le bien-être de la population.

CHAPITRE 2

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD



1 - EXPRESSION DU PROJET

1.1 - Fondement du choix des orientations

Les choix guidant l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la façon dont ses axes répondent aux enjeux du diagnostic sont explicités dans le présent chapitre.

Au regard du diagnostic et des enjeux soulevés, le projet territorial de Valbonne vise à permettre un développement maîtrisé de la commune, tout en préservant son cadre de vie et sa qualité patrimoniale et paysagère.

A travers le PADD et sa traduction réglementaire (plans de zonage et pièces écrites), la politique locale est concrétisée en intégrant les principes nationaux d'aménagement et d'urbanisme – *loi SRU, UH, ALUR* –, les objectifs fondamentaux du développement durable – *articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme* –, et les grands objectifs en matière de protection de l'environnement et de la biodiversité – *lois Grenelle I et II* –.

Dans cette perspective, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décline à travers 5 grandes ambitions :

Orientation 1 - Confirmer l'identité paysagère et environnementale
Orientation 2 - Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole
Orientation 3 - Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée
Orientation 4 - Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine
Orientation 5 - La remise en perspective des besoins communaux et les objectifs de modération de la consommation des espaces

Les orientations du PADD de la commune de Valbonne Sophia Antipolis ont été définies par la prise en compte :

- Des documents supra-communaux : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), ... ;
- Des enjeux et objectifs du diagnostic territorial et environnemental ;
- Des hypothèses de croissance 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.

1.2 - Justification du projet par rapport aux documents supra-communaux

Les articles L.131-4 et L.131-5 du Code de l'Urbanisme posent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU 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 :

- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations du bassin Rhône Méditerranée
- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

Il doit également prendre en compte les éléments suivants :

- Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Ces principaux documents forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Valbonne s'inscrit.

DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMÉNAGEMENT (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) a été approuvée par décret le 2 décembre 2003.
La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, élaborée en application des articles L.102-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et approuvée par décret le 2 décembre 2003.
Elle définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire fixées par l'Etat et précise pour les territoires concernés, les conditions d'application de la loi Montagne et de la loi Littoral dans le département des Alpes-Maritimes. La commune de Valbonne n'est pas concernée par ces deux lois.
Les objectifs poursuivis par la DTA sont les suivants :

- Conforter le positionnement de la Côte d'Azur, en restructurant et développant Sophia-Antipolis et la vallée du Var, en améliorant la qualité des relations avec le grand Sud-Est et en valorisant la façade maritime et littorale ;
- Maîtriser le développement urbain de l'ensemble azuréen en préservant la diversité urbaine et en articulant mieux les politiques de déplacements urbains et les politiques d'urbanisme, en reconquérant le littoral et en restructurant le moyen pays ;
- Préserver et valoriser un cadre patrimonial d'exception en préservant l'environnement et le patrimoine du littoral et du moyen-pays ainsi qu'en revalorisant le haut pays.

Conformément aux articles L. 131-1 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec la DTA.

Le modèle urbain dense est favorisé dans les trois centralités existantes, permettant de limiter les déplacements et répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace.
La mixité fonctionnelle est poursuivie dans les centralités du village et de l'Ile Verte/ les Macarons et encouragée sur certains secteurs de Sophia Antipolis.
Enfin, le PLU de Valbonne a permis l'elaboration d'une Trame Verte et bleue (TVB) continue et cohérente, intégrée au règlement et zonage et reprise dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), si rapportant.

Préserver les espaces et milieux naturels :
Le PLU, au travers de dispositions réglementaires spécifiques, préserve les espaces remarquables, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs. Il identifie et valorise les paysages des « espaces urbanisés sensibles » mentionnés dans la DTA.
La protection des milieux écologiques, des espaces naturels et forestiers majeurs trouvent leur traduction dans les objectifs «Préserver et valoriser les espaces végétalisés» et «Favoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments des trames verte et bleue» inscrits dans le PADD.
La mise en évidence de l'armature paysagère naturelle trouve sa traduction par le biais de l'objectif «Valoriser le patrimoine paysager et architectural»

La limitation de l'étalement urbain trouve sa traduction dans la mise en oeuvre du principe fondateur : 2/3 d'espaces végétalisés. Outre la préservation des espaces naturels, paysagers et écologiques, le PLU identifie des éléments de paysages et des espaces boisés au sein des espaces urbanisés. Ils contribuent à renforcer la trame verte et bleue du territoire communal ainsi que la qualité paysagère de Valbonne Sophia Antipolis.

Le maintien et le développement des activités agricoles, pastorales et forestières
La protection et la mise en valeur des potentialités agro-pastorales s'inscrivent dans les orientations 1 et 2 du PADD «Confirmer l'identité paysagère et environnementale» et «Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole» et se traduise par un classement en zone agricole.

La prise en compte des risques naturels : Le PLU assure une gestion vertueuse des risques, dans le respect des Plans de Prévention des Risques en vigueur et en intégrant la gestion du risque aux futurs projets d'aménagement.

La protection de la ressource en eau
le PLU prévoit de préserver la ressource et la qualité de l'eau :

- Inciter à une gestion économe de l'eau potable et favoriser la réutilisation des eaux pluviales ou eaux usées traitées,
- Développer une politique de gestion des ressources pour l'alimentation en eau potable et en eau brute).

Des actions seront mises en oeuvre pour lutter contre la pollution de l'eau par la maîtrise des déversements des eaux usées et pluviales en collaboration avec la CASA (schéma directeur d'assainissement et d'alimentation en eau potables intercommunaux en cours d'élaboration). Le PLU prévoit également de gérer de façon raisonnée les eaux pluviales en favorisant le drainage, la rétention et le traitement. Le schéma de gestion des eaux pluviales de compétence CASA est en cours d'élaboration. En attendant, le fait référence au schéma communal existant et figurant en annexe du dossier de PLU.

Les enjeux de développement sur le parc d'activités de Sophia Antipolis

Le PADD maintient et renforce les fonctions centrales du pôle de centralité de Garbejaïre/Haut Sartoux en développant dans le PADD des objectifs visant à confirmer leur rôle majeur au sein d'une économie de proximité.

Le développement en matière d'activités se traduit dans le PADD par l'orientation 2 «Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole» et plus particulièrement :

- accompagner le développement et les mutations de la Technopole,
- soutenir l'offre de proximité dans les pôles de vie.

Sur la technopole de Sophia Antipolis, le PADD répond à l'inscription du nouveau secteur de Pré de Bati, destiné pour partie à l'accueil d'activités liées à la haute technologie.

Par contre le secteur des Cistes, à forts enjeux environnementaux est reclassé en zone naturelle. Il se trouve donc préservé de toute urbanisation.

Pour le secteur du Fugueiret, le PADD intègre le projet Clausonnes/Fugueiret, la préfiguration de la Cité du Savoir avec le pôle d'innovation et le futur siège de la CASA... Néanmoins, le PLU révisé conserve ce secteur en espace naturel dans l'attente de la finalisation des études qui lui sont liées. Une procédure d'urbanisme adaptée à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera engagée ultérieurement.

Le secteur des Clausonnes, maintient le projet d'accueil d'un pôle de vie innovant et multifonctionnel.

Le développement en matière de logements se traduit dans le PADD par l'orientation 3 «Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée» et plus particulièrement consolider la fonction d'habitat permanent dans le village historique et ses abords et y poursuivre les opérations de réhabilitation du bâti ancien en préservant les typologies urbaines et architecturales existantes.

Sur le pôle de centralité Les Macarons/Ile Verte, le PADD répond aux besoins des générations futures à travers l'organisation et la structuration du foncier communal et notamment la finalisation de la démarche d'éco-quartier engagée sur ce secteur. Néanmoins, suite aux divers avis des Personnes Publiques Associées et suite à la reprise du PLU par la nouvelle municipalité, ce projet n'a pas été retenu, les 2/3 des la superficie sont réintégrés en zone naturelle, permettant ainsi de preserver le corridors écologiques existants. Sur le 1/3 restant, le PLU maintien la possibilité de réaliser une petite opération d'une trentaine de logements.

Sur la technopole, le PADD développe également des actions en faveur du développement du logement. Il s'agit notamment de la consolidation de l'identité «villageoise» de Garbejaïre / Haut-Sartoux, du confortement de l'accueil des étudiants, et d'une plus large ouverture en faveur de la mixité fonctionnelle de la technopole pour favoriser le rapprochement entre emplois et habitat. Cette ouverture est néanmoins fortement encadrée et ne concerne que 3 sites particuliers : Air France, Pré de Bâti et les Clausonnes.

Sur l'ensemble du territoire communal, le PADD inscrit également la poursuite des actions en faveur de projets mixtes en termes de typologie de logements et de public cible.

A travers l'orientation 4 «Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine» le PADD met l'accent sur 3 priorités majeures contribuant à pérenniser le cadre et la qualité de vie de Valbonne Sophia Antipolis : s'équiper, se déplacer, communiquer et coopérer et plus particulièrement

.- maintenir son niveau d'équipements,
- inscrire une mobilité plus fluide et pensée globalement,
- mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques.

1.2 - Justification du projet par rapport aux documents supra-communaux

Les enjeux de protection dans les espaces à dominante urbaine

Le PADD précise que le développement de la commune s'effectuera de manière harmonieuse et maîtrisée.

La commune s'engage à répondre et respecter les exigences des partenaires institutionnels, les plans et programmes de normes supérieurs :

- maintien du principe fondateur de l'organisation du territoire de Valbonne Sophia Antipolis, 2/3 d'espaces verts pour 1/3 d'espaces aménageables,
- gestion territoriale des risques naturels,
- maintien d'espaces de respiration au sein des espaces urbains pour une vision à long terme d'un développement durable…,
- développement de la ville sur la ville en valorisant les « dents creuses »
- consolidation de la mixité des fonctions urbaines au sein de la technopole et l'aménagement pour des activités et des logements sur trois sites prioritaires au sein de la technopole (Air France, Pré de Bâti, Clausonnes, ...)
- offrir des logements adaptés et accessibles, notamment en développant des opérations de logements de forme diversifiée et complémentaire à la villa individuelle en évitant la surconsommation de l'espace.

Plus précisément :

- le village historique de Valbonne est protégé,
- le parti pris par le PLU révisé pour la prise en compte des espaces paysagers sensibles, qui figurent à l'ouest de la commune est de conserver la morphologie du tissu bâti existant. Les dispositions réglementaires détaillées pour les zones concernées et exposées ci-après permettent la protection de ce paysage de restanques d'oliviers. En effet, les densités bâties admises et le maintien d'une large prédominance des espaces verts sont de nature à préserver la sensibilité paysagère existante. De plus, afin de conserver le paysage originel de restanques, le PLU introduit dans le règlement des dispositions favorisant leur préservation.
- le vallon des Bouillides aménagé pour les loisirs conserve son rôle de coupure naturelle dans le parc d'activités de Sophia Antipolis, entre l'espace «fonction centrale» de Garbejaïre et le secteur d'activités des Lucioles ;
- le PADD inscrit à plus ou moins long terme le versant sud du Fugueiret comme porte d'entrée de Sophia Antipolis. Sur ce site seront accueillis de nouveaux aménagements en lien avec le parc d'activités de Sophia Antipolis.
- les espaces boisés des quartiers du Clos de Brasset, du Peyniblou, du domaine de Beaumont, ainsi que le vieux moulin dans le secteur des Trois Moulins sont préservés de toute urbanisation.
- les continuités naturelles formant des corridors écologiques sont protégées, notamment celles situées le long de la Brague, à l'ouest du village de Valbonne et, d'une manière générale, entre les espaces naturels qui entourent le parc de Sophia.

Les transports et déplacements

Le PLU révisé inscrit les actions liés aux enjeux de mobilité, à travers l'orientation 4 «Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine» et plus particulièrement avec les actions suivantes :

- participer à la réflexion pour une meilleure desserte par les transports en commun et d'un meilleur rabattement vers les transports en commun
- intégrer l'arrivée du Bus Tram « Bus à Haut Niveau de Service »,
- mettre en oeuvre à plus long terme la desserte TER et la future gare SNCF,
- agir pour maintenir une qualité de l'air satisfaisante et réduire les nuisances phoniques.

Le PLU intègre un OAP sur les mobilité en complément des orientations fixées dans le PADD.

SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT, DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

Rappel sur le SRADDET PACA !

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.

Le SRADDET PACA a été adopté le 26 juin 2019 par l'assemblée régionale et approuvé par arrêté du préfet de région le 15 octobre 2019.
Il identifie trois enjeux transversaux qui se déclinent en lignes directrices.

Enjeux transversaux

- Concilier attractivité économique et résidentielle du territoire,
- Améliorer la vie quotidienne en préservant les ressources et en réduisant la vulnérabilité,
- Conjuguer l'opportunité de la métropolisation avec l'exigence d'un développement équilibré des territoires.

Eléments de ruptures

- Changer le modèle de Développement territorial pour une région attractive pour les entreprises et la population,
- Rompre avec les logiques de consommation extensive des ressources naturelles pour une région résiliente,
- Atténuer les logiques de concurrence territoriale pour une région solidaire

Lignes directrices :

Trois lignes directrices sont déclinées en axes et orientations puis en objectifs qualitatifs ou quantitatifs à horizon 2030 et 2050. Le SRADDET comporte in fine 68 objectifs (et 52 règles d'application) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires.

Les trois lignes directrices :

- Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional,
- Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau,
- Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants.

Les ambitions clefs à l'échelle régionale sont :

- atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,4 % à l'horizon 2050, axé de manière privilégiée sur la population active. Pour cela, la Région ambitionne aussi une hausse du taux d'emploi par rapport au taux actuel d'ici 2030, grâce à la mise en oeuvre de son schéma de développement économique (SRDEII) ;
- produire 30 000 logements par an en résidences principales ;
- diminuer de moitié le rythme de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers par rapport à 2006-2014 (soit 375 ha / an) et concentrer les nouveaux développements en zones urbaines ;
- préserver 1,66 millions d'hectares de la trame verte (84%) ;
- structurer le développement territorial en s'appuyant sur trois niveaux de centralités urbaines à conforter et à structurer : les centralités métropolitaines, les centres régionaux, les centres locaux et de proximité.

Prise en compte de la croissance démographique

La commune de Valbonne, soucieuse de maintenir l'équilibre démographie existant en cohérence avec le développement attendu de la communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, de satisfaire aux besoins d'une population toujours croissante, a choisi un scénario de croissance de 0, 8%.
Cette ambition s'appuie notamment sur le confortement des centralités existantes (village et Ile Verte/Macarons) et de l'ouverture de certains secteurs de Sophia Antipolis, aux logements.
Le PLU, à l'horizon 2030, prévoit l'accueil d'environ 110 habitants supplémentaires par an ce qui génère des besoins d'environ 84 logements par an.
Ces logements intègrent les logements neufs en résidence principale et les logements résultant d'interventions sur le parc ancien (acquisition, amélioration,

remise sur le marché des logements vacants, réhabilitation du parc privé).
Ces chiffres, restent concordants avec les besoins identifiés par le PLH 2020-2025-.

Prise en compte du développement territorial :

Objectif n°5 en matière de développement économique.
Les orientations du PADD confirme le rayonnement de la commune de Valbonne à l'échelle de l'espace métropolitain Cap'Azur :
La Technopole Sophia Antipolis s'inscrit comme un pôle d'excellence économique et universitaire porteur de ce rayonnement régional et pour laquelle se concilie l'attractivité et l'aménagement durable du territoire.
Ainsi, sur la technopole, les espaces urbanisés du parc de Sophia Antipolis, avec Garbejaïre au centre et les espaces périphériques se trouvent nettement délimitée par une couronne verte qui les séparent du pôle de centralité du village, de celui de l'Ile Verte/Les Macarons et des quartiers d'habitat résidentiel.

Le maintien de l'attractivité du territoire valbonnais s'appuie sur les projets d'amélioration de son accessibilité ainsi que du cadre de vie qu'il offre. Le développement urbain envisagé par la commune s'appuie sur une organisation plus structurée des trois pôles de centralité que forment le centre ancien et ses extensions urbains, le quartiers l'Ile Verte/Les Macarons et la technopole.

Le PLU contribuera à donner une réponse aux enjeux de déplacement sur le secteur des Clausonnes, visant notamment à fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des Pôle d'échange multimodaux A ce titre, la réalisation de la Ligne LNPCA est retardée mais a été réaffirmée à moyen terme. Le PLU n'empêche pas cette réalisation future .
En réponse à l'objectif 47, le PLU de Valbonne propose une forte réduction de la consommation d'espaces. Le PADD intègre inscrit un total de 6,6 hectares de zones naturelles et Agricoles inscrites au PLU approuvé en 2006 puis modifié, qui seront ouverts à l'urbanisation. Parmi ces 6,6 hectares, 5 sont destinés au projet intercommunal envisagé à plus long terme sur le secteur du Fugueiret. En l'absence d'un projet détaillé, la révision du PLU maintient ce secteur en zone Naturelle.

Le PLU privilégie la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes en favorisant la diversification des formes urbaines et la compacité urbaine.

Concernant l'objectif 48 et pour la préservation visée «Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional», le PLU de Valbonne :
- Affirme les liaisons agro-naturelles entre espace métropolisé et espace d'équilibre régional,et prend en compte les identités paysagères en :
  - luttant contre l'émergence de continuums urbain le long des axes de déplacement. Le PLU propose un développement en continuité des trois pôles urbaines - Le village, l'ile Verte/les Macarons, Sophia Antipolis.
  - en préservant rythme et structures paysagers dans la traversée des territoires. Le PLU organise le développement urbain en tenant compte des composantes et caractéristiques paysagères : densité urbaine et gabarit à maintenu, éléments de la trame paysage préservés avec des reculs significatifs le long des routes communales, en lisière d'espaces naturels, en limite séparatives.
- Protéger les espaces naturels, agricoles et paysagers et plus particulièrement les espaces suivants :
  - La couronne verte de Sophia Antipolis, représentée par une forte proportion de parcs départementaux, et les massifs boisés.
  - Les espaces connexes de la vallée de la Brague.
  - Les massifs boisés de la colline de Peijan et du secteur Nord du quartier des Bourrelles.

La préservation du potentiel de production agricole prévu par l'objectif 49.
Le PLU de Valbonne ouvre très peu d'espaces agricoles et naturels à l'urbanisation. 1,21 hectares. Les surfaces dont le potentiel agricole est avéré sont augmentées : 132,3 hectares sont classés en zone agricole alors que le PLU antérieur faisait état de 84,7 hectares, soit + 47,3 hectares.

L'objectif 50 : Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en s'appuyant sur la Trame

verte et bleue régionale et les sous-trame locales.
Le PLU de Valbonne intègre bien ces données. Une Orientations d'Aménagement et de Programmation traite de ce sujet particulier. Le plan de zonage a traduit ces éléments par la définition de zones naturelles ou agricoles développées en cohérence avec les territoires voisins, ainsi que par l'inscription d'éléments de paysage et la définition de dispositions réglementaire permettant de préserver les paysages d'origine.

Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Conformément aux articles L. 131-1 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), lorsqu'elles existent, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PADD assure la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée en vigueur pour la période 2016-2021 et pour l'essentiel de ses neuf orientations fondamentales :

- ***S'adapter aux effets du changement climatique***
  L'orientation 1 «Confirmer l'identité paysagère et environnementale» fixe pour objectif d'assurer la protection des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels.
- ***Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité***
  La prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité est privilégiée dans le projet de développement communal, notamment grâce à la protection de la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif. Le PADD est donc compatible avec cette orientation.
- ***Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques***
  L'orientation 1 «Confirmer l'identité paysagère et environnementale» permet de mettre en œuvre ce principe, notamment en confortant la gestion des réseaux d'eau potable et d'eaux usées et en renforçant la gestion de l'assainissement pluvial. En maîtrisant l'urbanisation dans la ville, le PADD tient compte de la disponibilité de la ressource en eau.
- ***Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau***
  La disposition du SDAGE «Assurer la cohérence des projets d'aménagement du territoire et de développement économique avec les objectifs de la politique de l'eau » est prise en compte par les actions de sensibilisation du public à l'économie d'eau potable et de confortement de la gestion des réseaux d'eau potable. La maîtrise des rejets ponctuels ou diffus est prévue par la limitation des rejets de polluants avec des systèmes d'assainissement performants.
  De même, le risque inondation et la gestion des eaux pluviales sont pris en compte par l'orientation 1.
  Enfin, cette disposition nécessite de « maîtriser l'artificialisation des milieux et de préserver les milieux aquatiques et les zone humides », ce qui est largement prévu par la préservation de la trame verte et bleue et la protection des réservoirs de biodiversité.
- ***Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé***
  Le PADD répond en partie aux dispositions à travers les actions développées dans les diverses orientations du PADD.
- ***Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides***
  Le PADD dans son orientation 1 met l'action sur les diverses actions envisagées sur cette thématique :
  - Protéger, entretenir et mettre en valeur la trame bleue structurée par la Brague, la Bouillide et la Valmasque
  - Gérer les vallons et les affluents tels que Cuberte, Bruguet, Freyourouo, ...

- Protéger les zones humides et préserver la ripisylve tout en assurant le maintien de leurs fonctionnalités écologiques
- Veiller au maintien d'une bonne qualité des eaux

- ***Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir***

  La disposition « Anticiper et s'adapter à la rareté de la ressource en eau » du SDAGE est prise en compte par l'action de sensibilisation du public pour l'économie d'eau potable.

- ***Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques***

  Le PADD de Valbonne, notamment dans son orientation n°5, laisse une part importante à la préservation des populations contre les risques naturels. Il évoque la nécessité de réduire le risque et de prendre en compte le ruissellement urbain notamment par une meilleure gestion des eaux pluviales. A cet effet, le zonage pluvial est annexé au dossier de PLU.

  Il fait de la lutte contre l'imperméabilisation un enjeu fort avec le maintien de coefficient d'emprise au sol significatif pour limiter cette imperméabilisation notamment dans les zones d'habitat diffus.

  Les zones d'expansion des crues des cours d'eau seront préservées. De même, le ruissellement à la source et la vulnérabilité des zones urbaines seront limités grâce à l'objectif de modération de consommation de l'espace, par la protection des espaces naturels remarquables et des continuités écologiques, par la préservation des axes des vallons et des écoulements naturels, par la poursuite des travaux hydrauliques, par le maintien des 1/3 d'espaces minéralisés/minéralisables et 2/3 d'espaces verts,...

Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRi)

Pour permettre la mise en œuvre de la Directive Inondation, un outil spécifique a été créé par l'État : le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).
Ce dernier définit un cadre pour la politique de prévention des risques d'inondations à l'échelle des bassins hydrographique. Sur le bassin Rhône Méditerranée, ce plan de gestion a été arrêté le 7 décembre 2015.
Pour décliner en actions concrètes les grands objectifs et dispositions du PGRI, une Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) a été arrêtée en octobre 2016 sur le Territoire à Risque Important d'Inondation Nice Cannes Mandelieu qui intègre la commune de Valbonne Sophia Antipolis.
Le PADD de Valbonne assure la compatibilité avec la Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) au regard des objectifs de cette dernière de la manière suivante :

- ***Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols***

  Le PADD du PLU notamment dans son orientation 1 développe les actions en faveur de la protection des populations et des biens face aux risques naturels. Il évoque la nécessité de réduire le risque et de prendre en compte le ruissellement urbain notamment par une meilleure gestion des eaux pluviales. Il fait de la lutte contre l'imperméabilisation un enjeu fort avec le maintien de coefficients d'emprise au sol et de coefficient de biotopes significatifs pour limiter cette imperméabilisation dans les zones urbaines.

- ***Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa***

  Le PADD énonce la poursuite des mesures en faveur des aménagements nécessaires et la mise en œuvre les dispositions du schéma d'assainissement pluvial encours d'élaboration.

- ***Fédérer les acteurs du TRI « Territoires à Risques Importants d'inondation» Nice-Cannes-Mandelieu autour de la gestion du risque inondation***

  La commune de Valbonne Sophia Antipolis n'est pas concernée par cet objectif.

Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA a été approuvé le 5 mai 2008 et se trouve actuellement en révision.
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne doit être compatible avec sa politique globale d'organisation et de gestion des déplacements.

- ***Promouvoir les transports collectifs et renforcer les liens entre la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et les territoires voisins***

  La commune de Valbonne, à travers son PADD, et notamment l'orientation 4 «Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine» indique sa volonté de poursuivre les actions engagées à l'échelle intercommunale :

  - Participer à la réflexion d'une meilleure desserte par les transports en commun et d'un meilleur rabattement vers les transports en commun : amélioration l'accès au village, les liaisons entre les divers secteurs d'habitat et Sophia Antipolis, et l'intensification des dessertes, ...
  - Intégrer l'arrivée du Bus Tram « Bus à Haut Niveau de Service », et s'inscrire dans son développement,
  - Mettre en oeuvre à plus long terme la desserte TER avec la gare SNCF.

- ***Favoriser les circulations douces***

  Le PADD marque une volonté forte dans son orientation 4 de développer les modes alternatifs en favorisant les circulations douces à toutes les échelles (réservation des espaces nécessaires, passerelles, cheminements piétonniers, ...). Le PADD inscrit également la volonté communale d'améliorer et renforcer le partage de l'espace public en faveur des piétons et des cyclistes.

- ***Conforter le dynamisme des centres urbains et des villages***

  Le développement de la commune de Valbonne Sophia Antipolis mise sur une développement préférentiel de l'urbanisation, à proximité des transports en commun, et dans la continuité des pôles de centralité.
  Par ailleurs, la commune, par diverses mesures incitatives, incite au covoiturage et à l'autopartage : parking relais intégrant des espaces de covoiturage, meilleure signalétique, Rézo Pouce...

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, pour la période 2020-2025 a été approuvé le 14 octobre 2019.
Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne est compatible avec les dispositions du PLH en vigueur.

- ***Travailler sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins***

  Le PADD prévoit, dans son orientation 3 «Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée», la création de logements adaptés aux besoins des actifs, des jeunes ménages, des étudiants, des personnes âgées, ...

- ***Valoriser le parc et les quartiers existants***

  La commune prévoit dans l'orientation 4 du PADD, d'améliorer les performances énergétiques et environnementales dans les bâtiments, et notamment de faciliter le recours aux énergies renouvelables dans le patrimoine public et privé hors des centres historiques.

- ***Conforter la politique foncière de l'habitat***

  A travers l'action «Le droit au logement, une responsabilité assumée par la commune» de l'orientation 4 du PADD, la commune montre sa détermination à poursuivre la politique d'acquisition foncière publique contribuant à une maîtrise de l'évolution du parc de logements (limiter les résidences secondaires, ...) et à l'accompagner de la mutation du foncier résiduel privé.

Un chapitre développé plus loin « 2.6 - Mixité sociale » dresse le détail de la création en logements, et notamment en logements locatifs loi SRU, prévu par la révision du Plan Local d'Urbanisme.
Ces projections se basent sur les données du PLH approuvé, à savoir :
22 logements loi SRU par an, dont :
- 16 en construction neuve,
- 0 en acquisition Amélioration,

- 6 en accession sociale,
- 0 en conventionnement Anah.

A ce titre, le PLU prévoit la création de six Emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) totalisant 363 logements (cf. la pièce n°5 des ERMS) figurant dans le dossier de PLU.

Le Périmètre de Mixité Sociale (PMS) génère 69 logements sur l'ensemble des zone urbaines comprise dans le périmètre.

Au total, le PLU répond aux objectifs du PLU avec la production de 25 logements par an d'ici 2030.

Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

Le PLU de Valbonne Sophia Antipolis doit être compatible avec le Plan Climat Énergie Territorial, mis en œuvre à l'échelle des territoires de l'Ouest 06 et plus précisément à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis.

Au regard des axes stratégiques et des objectifs opérationnels du PCAET, le PADD assure sa compatibilité avec certains axes de ce plan de la manière suivante :

- ***Engager l'Ouest 06 vers la construction d'un territoire durable***

  Le PADD, dans ses diverses orientations contribue à la poursuite de la construction d'un territoire durable, que ce soit en termes de :
  - protection et préservation de son identité paysagère et environnementale,
  - création d'emplois diversifiés sur la commune et de mutation de la technopole
  - réalisation de logements de façon maîtrisée et raisonnée
  - développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine
  - de remise en perspective des besoins communaux et des objectifs de modération de la consommation des espaces.

- ***Conforter l'attractivité du territoire en anticipant les effets du changement climatique***

  Toutes les orientations du PADD contribuent à anticiper les effets du changement climatique.

- ***Engager le territoire vers la transition énergétique***

  Le PADD, dans son orientation 4, fait de l'amélioration des performances énergétiques un enjeu fort du PLU. Il promeut le recours aux énergies renouvelables.

- ***Poursuivre l'exemplarité de l'action publique***

  A travers toutes ses orientations, le PADD démontre que la commune de Valbonne Sophia Antipolis est fortement impliquée dans la poursuite de l'exemplarité de l'action publique, et au sujet de toutes les thématiques de développement du territoire.

Charte pour l'Environnement et le Développement Durable de la CASA

La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, consciente à la fois des richesses mais également des fortes pressions subies sur son territoire, et des enjeux nationaux et planétaires, s'est engagée dans l'élaboration d'une charte communautaire pour l'environnement et le développement durable. Cette charte a été signée le 21 janvier 2008.

Le diagnostic réalisé à l'occasion de l'élaboration de cette charte met en évidence « le développement généralisé de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal, conduisant à une exploitation non contrôlée d'une ressource rare et non renouvelable : l'espace ».

La charte vise ainsi à permettre à la commune « d'orienter la gestion de ses ressources et de ses rejets vers une consommation modérée et une utilisation rationnelle des ressources naturelles… ».

Sur la base des enjeux dégagés par l'analyse du diagnostic territorial de cette charte, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis a adopté une stratégie construite en quatre axes :

- Axe 1 : L'homme au cœur de l'agglomération;
- Axe 2 : L'innovation au service de la mise en réseau et de la bonne gouvernance;
- Axe 3 : Les paysages et la biodiversité, des richesses communautaires à développer;

- Axe 4 : Des villes et villages agréables à vivre et économes en ressources, impliqués dans la lutte contre les gaz à effet de serre.

Chacun de ces axes est composé de plusieurs défis comportant chacun plusieurs actions à entreprendre pour relever ces défis.
Sur la base de cette stratégie, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis s'engage dans la mise en œuvre des dix actions prioritaires suivantes :
- éducation à l'environnement;
- prévention des risques et nuisances;
- amélioration des déplacements et développement des véhicules propres;
- amélioration de la collecte et du traitement des déchets;
- développement de la qualité environnementale du bâti;
- maîtrise de la demande d'énergie et développement des énergies renouvelables;
- protection et promotion du littoral;
- mise en œuvre de projets innovants et transversaux sur le territoire communautaire;
- soutien à l'activité agricole;
- exemplarité de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis.

A l'échelle de l'aménagement de son territoire dans son ensemble, la commune de Valbonne Sophia Antipolis s'inscrit dans les principes de cette Charte.

En continuité de la Charte pour l'Environnement, un programme Développement Durable a été lancé par la CASA fin 2014. Ce document tiendra lieu d'Agenda 21.

CHARTE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT DES ALPES-MARITIMES

Avec le Grenelle de l'Environnement, le « Plan Barnier Objectif Terres 2020 » et l'ensemble des politiques et programmes mis en place dans les Alpes-Maritimes, la question de l'avenir de l'agriculture et de la forêt dans le département se pose dans de nouveaux termes, ceux du développement durable.
L'agriculture et la production forestière ont fortement décliné depuis les années 50. Néanmoins, elles restent au cœur des nouveaux défis économiques, alimentaires et écologiques auxquels la société d'aujourd'hui doit faire face et qui appellent à des nouveaux modèles de développement des territoires.
Dans ce contexte, il apparaît important pour le département de proposer et de mettre en place une stratégie de développement durable de l'agriculture et la forêt concertée avec l'ensemble des acteurs concernés.
Cette stratégie a été élaborée à la suite d'un vaste travail de concertation mené sous l'égide d'un comité de pilotage composé de personnes qualifiées représentatives des principales parties intéressées de l'agriculture et de la forêt dans les Alpes-Maritimes. Ce comité, après analyse des attentes exprimées par les différents acteurs, a arrêté une stratégie de développement durable de l'agriculture et de la forêt dans le département afin de la présenter lors des assises de l'agriculture et de la forêt qui se sont déroulées à Nice le 15 octobre 2010.
Cette stratégie se compose d'un diagnostic partagé, qui permet de préciser le cadre dans lequel s'est inscrite la réflexion présidant son élaboration, d'un ensemble de propositions d'orientations à mettre en place indiquant les grands axes de développement qui doivent être poursuivis, d'une charte énumérant les engagements à prendre pour y parvenir ainsi que d'un plan d'actions déclinant concrètement la conduite à tenir pour atteindre ces objectifs. Les quatre piliers de la stratégie de développement durable :

- créer une synergie entre les activités agricoles et forestières et leur territoire par une démarche forestière volontariste ;
- inscrire l'agriculture et la forêt au cœur de leur environnement ;
- construire les bases d'une croissance économique durable ;
- promouvoir un mode de développement solidaire.

LA CHARTE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT DES ALPES-MARITIMES

Les signataires de la stratégie s'engagent à tenir des engagements dans de nombreux domaines. Les 28 engagements portés par la charte ont pour but de donner aux activités agricoles et forestières de nouvelles perspectives de développement fixant des objectifs clairs articulés autour des axes suivants :

- un axe territorial dont l'objectif principal est la mise en place d'un dispositif de maîtrise du foncier agricole;
- un axe environnemental qui repose sur le développement de pratiques respectueuses de l'environnement et celui du développement d'énergies renouvelables;
- un axe économique avec pour double objectif d'adapter l'offre à la demande et d'augmenter la valeur ajoutée des productions locales s'articulant autour d'un accroissement des capacités de transformation, d'une valorisation de la production à travers la promotion des produits locaux, du développement des circuits courts, ou encore de la création d'une plate-forme collaborative euroméditerranéenne de recherche, d'innovation, de développement et de formation;
- un axe social qui couvre les questions de formation, d'emploi et de logements.

Le plan d'actions qui fait suite à la charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt est constitué d'un ensemble de fiches thématiques qui ont été élaborées en vue de répondre aux enjeux prioritaires identifiés lors de la phase diagnostic et qui crée le cœur de la stratégie de la charte.

Stratégie agricole de la CASA

La superficie des espaces dédiés à l'agriculture ne cesse de diminuer. Pourtant, outre une fonction productive, l'agriculture contribue à la qualité des paysages et de l'environnement et participe à la prévention des risques naturels.
Soucieuse de soutenir l'agriculture locale, la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a adopté en juin 2012 une stratégie agricole en trois axes :

- Préserver le foncier agricole du territoire.
- Développer le potentiel économique des exploitations agricoles de la CASA.
- Développer et promouvoir une agriculture durable.
-

Le diagnostic de l'agriculture sur le territoire des 24 communes membres de la CASA a permis d'identifier des espaces à enjeux en termes de maintien ou de reconquêtes agricoles ainsi que les sites prioritaires d'intervention.
Leurs intérêts étant différents, les espaces ont été classés en trois catégories :

- Espaces à enjeux pour l'oléiculture : il s'agit des parcelles d'une taille possiblement restreinte et présentant en général un intérêt paysager ;
- Espaces à enjeux pour le pastoralisme : il s'agit de superficies importantes, généralement à faible potentiel agronomique et présentant des intérêts environnementaux et paysagers forts.
- Espaces à enjeux pour les cultures mécanisables : il s'agit de superficies plutôt faibles mais présentant un potentiel agronomique et une topographie favorable à la mécanisation.

Ainsi plusieurs enjeux se dégagent dans ce document stratégique :

Enjeux économiques

- Le maintien et le développement d'emplois agricoles ;
- La valorisation et la préservation du foncier agricole par la mise en place d'une réelle stratégie foncière au niveau de la CASA ;
- Le développement d'un système de commercialisation local en circuits courts avec une population locale en recherche de produits locaux et de qualité ;
- La recherche de nouveaux débouchés de proximité ;
- Le développement de partenariats entre les entreprises de Recherche et de Formation de Sophia Antipolis et les filières agricoles locales ;
- La valorisation du patrimoine agricole avec la diversification sur certains sites des activités par l'agritourisme en tant qu'activité complémentaire et source de revenus.

Enjeux territoriaux et environnementaux

- La prise en compte de l'agriculture dans la gestion des espaces, le maintien de la biodiversité et dans la prévention des risques naturels majeurs ;
- La préservation du paysage et du patrimoine vernaculaire ;
- Le développement d'une agriculture durable et respectueuse de l'environnement.

Enjeux sociaux

- Le maintien d'une activité traditionnelle multiséculaire ;
- L'amélioration de la communication avec les citadins pour une meilleure connaissance mutuelle ;
- La sensibilisation de la population et les scolaires aux modes de production et de consommation responsables.

Les espaces agricoles inscrits sur le territoire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis sont inscrits en zone agricole sur le plan de zonage.

Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)

Le territoire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis est totalement inclus dans deux périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (statut FR - français) ou d'Appellation d'Origine Protégée (statut CE - européen) :

- - Le périmètre AOC « Olive de Nice », par décret du 20 avril 2001
- - Le périmètre AOC « Huile d'olive de Nice », par décret du 26 novembre 2004.

Conformément aux dispositions de l'article L.112-3 du code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction des superficies de terres agricoles, l'institut national des appellations d'origine avant approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Périmètre d'Indication Géographique Protégée « Méditerranée »

La zone d'Indication Géographique Protégée « Méditerranée » s'étend sur 13 départements dont notamment les Alpes-Maritimes.

D'après l'arrêté du 2[illegible]embre 2011, modifié par l'arrêté du 8 novembre 2013, relatif à l'indication géographique protégée « Méditerranée », le territoire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis est inclus dans le périmètre IPG « Méditerranée ».

L'IGP « Méditerranée » compte différents type de vins :

- Vin de Pays de la Méditerranée en blanc, rosé et rouge ;
- Vin de Pays de la Méditerranée mousseux de qualité, en blanc, rosé et rouge ;
- Vin de Pays de la Méditerranée primeur ou nouveau, en blanc, rosé et rouge.

En conséquence, selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction de terres agricoles, l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Périmètre d'Indication Géographique Protégée « Alpes-Maritimes»

Le périmètre d'Indication Géographique Protégée « Alpes-Maritimes » concerne la totalité du département du Alpes-Maritimes.

Le territoire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis est par conséquent inclus dans cette zone.

L'IGP « Alpes-Maritimes » compte plusieurs types de vins :

- « Vin de Pays des Alpes-Maritimes » en rouge, rosé et blanc ;
- « Vin de Pays des Alpes-Maritimes mousseux de qualité » en rouge, rosé et blanc ;
- « Vin de Pays des Alpes-Maritimes primeur ou nouveau » en rouge, rosé et blanc.

Selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction de terres agricoles, l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Périmètre d'Indication Géographique Protégée « Miel de Provence»

L'aire géographique d'Indication Géographique Protégée « Miel de Provence » s'étend sur les six départements de la région PACA, le sud du département de la Drôme et la partie orientale du département du Gard.

La commune de Valbonne Sophia Antipolis est inclue dans ce périmètre.

Le miel de Provence est un miel monofloral ou polyfloral issu de la flore spontanée de Provence ou d'une culture spécifique à la Provence, à l'exception des cultures de colza, de tournesol ou de luzerne ainsi que toute autre culture non spécifique.

Selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction de terres agricoles, l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO) avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06)

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés est un document de planification qui a pour vocation d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions à mener dans le domaine de la valorisation et du traitement des déchets.
Les grands objectifs du Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés sont de :

- Produire le moins de déchets possible,
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables avant toute autre modalité de traitement,
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans des installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés, en cohérence avec les meilleures techniques disponibles.

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes a été approuvé le 20 décembre 2010.
Il fixe cinq objectifs départementaux :

- La réduction des quantités d'ordures ménagères par habitant de 7 % en 2015 et 10 % en 2020,
- Le doublement de la collecte des déchets dangereux (3 kg/hab en 2015),
- L'augmentation du taux de recyclage matière et organique qui passe de 21 % en 2007 à 45 % en 2015,
- La stabilisation des encombrants et l'augmentation forte de leur valorisation,
- La réduction des déchets ménagers et assimilés résiduels partant en incinération ou en stockage de 27 % (à l'horizon 2020, en référence à 2007) bien supérieure aux objectifs du Grenelle (- 15 % à l'horizon 2012).

Schéma Départemental d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes (SDEC)

Ce schéma est prévu par la loi de décembre 1973 (modifiée par la loi du 5 juillet 1996).
Son contenu et ses modalités d'élaboration sont définis dans le décret du 20 novembre 2002 relatif aux Schémas de Développement Commercial, précisé par la circulaire du 3 février 2003.
Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes a été approuvé par décision préfectorale n° 2005-517 en date du 23 septembre 2005 pour 6 ans (2005 - 2011).
Il rassemble des informations sur l'activité commerciale et son environnement économique. Il prévoit la mise en œuvre d'études ou d'enquêtes complémentaires afin d'affiner le diagnostic et mettre en place un système pérenne d'analyse et de suivi des évolutions.
Ce document, compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement approuvée, comporte une analyse prospective et indique les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activités à privilégier.
Il n'a pas de caractère normatif, mais informatif et prospectif. Néanmoins, le Schéma de Développement Commercial des Alpes-Maritimes constitue un instrument nécessaire à la prise en compte des besoins de consommation, au développement de l'emploi, mais aussi à la préservation et à l'amélioration de la qualité de vie de ces différents espaces commerciaux.
Suite à la loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008, les Schémas de Développement Commercial ne sont pas reconduits mais cette loi instaure la possibilité d'élaborer un Document d'Aménagement Commercial en tant que volet « commerce » des SCoT.
Les lois Grenelle I et II confortent les SCoT comme échelle majeure de planification et les obligent à élaborer un volet « commerce » introduisant ainsi l'urbanisme commercial dans l'urbanisme de droit commun.
De plus, un projet de loi relatif à l'urbanisme commercial est en cours de discussion.
A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme de Valbonne Sophia Antipolis devra tenir compte de ces différents enjeux et orientations du Schéma de Développement Commercial des Alpes-Maritimes.

1.2 - Justification du projet par rapport aux documents supra-communaux

SCHÉMA DIRECTEUR DÉPARTEMENT D'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE (SDDAN) DES ALPES-MARITIMES

Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité, d'attractivité et de compétitivité stratégique pour les Alpes-Maritimes, territoire de hautes technologies et d'innovations, pour ses entreprises comme ses administrations.

Le déploiement du très haut débit pour tous constitue donc l'un des plus grands chantiers d'infrastructures à venir. La France en a fait une de ses priorités. Le Programme National Très haut débit, définit par le gouvernement en juin 2010, vise « du très haut débit le plus loin et le plus vite possible sur l'ensemble du territoire national ».

La réalisation de Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique (SDDAN) s'inscrit dans ce cadre.

Ces schémas « recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné ».

Les SDDAN définissent :

- Un état des lieux des offres de services et un bilan des usages en matière de technologies de l'information et de la communication.
- Un chiffrage de la construction du réseau à très haut débit et de sa rentabilité.
- Le phasage du projet, précisant la stratégie de réalisation des objectifs définis.
- Le plan d'actions.

Le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) a été approuvé par le Conseil Départemental en juin 2013 et actualisé en 2014.

Les 5 priorités d'aménagement numérique développées dans le SDDAN sont les suivantes :

1. Desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL
2. Favoriser la montée en débit pour permettre à l'ensemble des foyers et entreprises de disposer d'un débit minimum de 2 Mbit/s
3. Desservir en très haut débit les zones d'activités
4. Desservir en très haut débit les bâtiments publics (hôpitaux, écoles, mairies, police et gendarmerie...)
5. Permettre le développement du dégroupage

Niveaux en services en communications électroniques

Les Alpes-Maritimes regroupent 602 730 lignes téléphoniques réparties sur 157 Nœuds de Raccordement d'Abonnés (NRA) dont 153 situés sur le département. 109 NRA sont opticalisés et concentrent près de 99 % des lignes. 92% de ces NRA sont dégroupés en 2013 (jusqu'à 5 opérateurs différents).

Les lignes téléphoniques situées derrière un NRA non opticalisé ne peuvent pas être dégroupées ; le débit fourni reste alors limité à 2 Mbit/s. Les NRA non opticalisés sont principalement répartis sur les zones de montagne hors des grandes vallées.

Afin de se conformer aux seuils fixés par la Commission Européenne, les règles de déploiement et de concurrence pour les services à l'attention du grand public mais également des professionnels et des entreprises sont posées.

Dans les zones très denses (ZTD), le déploiement est fondé sur une concurrence entre les opérateurs. La mutualisation des déploiements reste minimale et se limite aux immeubles de plus de 12 logements et aux poches dites de « basses densités ».

Dans les Alpes-Maritimes, 8 communes ont été déclarées en zone très dense.

Dans les zones moins denses, le modèle réglementaire repose sur une mutualisation entre opérateurs des réseaux. Dans l'Appel à Manifestation d'Intention d'Investissement (AMII) lancé par le gouvernement en 2011, les opérateurs ont indiqué leurs intentions concernant le département des Alpes-Maritimes. Ces intentions portent sur 56 communes, dans un délai de 5 ans.

L'intervention sur le réseau de desserte sera réalisée phase par phase, selon le traitement quantitatif des prises :

- Phase 1 : Déploiement de la fibre optique à l'abonné sur l'habitat regroupé (bourg et hameaux) sur les communes situées en périphérie de la zone AMII ; raccordement de la quasi-totalité des sites publics et économiques pertinents ; montée en débit des sous-répartiteurs les plus efficaces. Le taux de couverture prévu est de 52 % des prises du département.
- Phase 2 : Poursuite des déploiements de la fibre optique pour l'habitat regroupé en fonds de vallée (2020-2025). Le taux de couverture sera alors de 84 % des prises du département.
- Phase 3 : Irrigation en fibre optique de l'ensemble des vallées ainsi qu'une partie de l'habitat isolé du département. Taux de couverture de 92 % des prises du département.
- Phase 4 : traitement des derniers foyers isolés les plus coûteux et un taux de couverture des prises du département de 100 %.

Les documents d'urbanisme constituent une opportunité pour anticiper, préparer et faciliter l'aménagement numérique des territoires, notamment par les prescriptions qu'ils permettent de définir pour la viabilisation de nouveaux secteurs d'urbanisation. Il s'avère ainsi essentiel de ne pas dissocier les perspectives et objectifs de planification et d'aménagement du territoire de la réalité de l'état et des capacités des réseaux de communications électroniques existants, comme de leurs propres perspectives d'évolution.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES (SUP)

Le PLU de Valbonne Sophia Antipolis doit respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique communiquées par l'Etat. Ces servitudes affectant l'utilisation et l'occupation des sols sont une limite au droit de propriété. Elles ont pour but notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine culturel ou naturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publique.
Le territoire de Valbonne Sophia Antipolis est concernée par différentes servitudes, celles-ci figurent en annexes du dossier de PLU, pièce n°7.

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

2.1 - Justification du PADD avec les grands enjeux territoriaux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prend en compte les objectifs de développement, d'aménagement et de protection tels qu'ils ont été définis lors de la délibération du conseil municipal concernant la révision du plan local d'urbanisme ainsi que les enjeux et besoins identifiés et répertoriés aux chapitres précédents.

A travers le projet de PLU établi par la municipalité, il ressort que Valbonne Sophia Antipolis est une commune d'exception en raison notamment de la présence de la technopole qui a favorisé une croissance économique extraordinaire. Sa forte attractivité tient également à la qualité et au cadre de vie qu'elle offre.
C'est grâce à une action municipale inscrite dans la durée que les actions se sont plus particulièrement attachées à :

- faire de la diversité humaine un facteur de richesse et d'unité de la commune,
- préserver la biodiversité et reconquérir les espaces agricoles (assurer la fonction mi-rurale/mi-urbaine de la commune),
- accompagner et maîtriser la croissance démographique,
- rationaliser les déplacements sur l'ensemble du territoire communal.

L'objectif recherché du PADD est de consolider d'un point de vue fonctionnel et qualitatif cette identité issue de la rencontre des trois principaux pôles ayant chacun leur propre identité et fonctionnement

- Garbejaire/Haut Sartoux sur la technopole et les quartiers émergents sur Les Macarons//Ile Verte, centres de vie économique et d'habitat.
- le village et ses abords, référence politique, administrative et historique.

L'attractivité de valbonne Sophia Antipolis, se fonde sur plusieurs facteurs :

- une qualité de vie qui a attiré et attire toujours plus de personnes sur la commune,
- un très haut niveau d'équipements publics dont l'amélioration s'effectue régulièrement,
- la présence de la technopole, un atout incontestable que le PLU révisé valorise tout en veillant à maintenir son attractivité, son dynamisme, son rayonnement national et à l'international,...
- une politique volontariste concernant le logement et plus particulièrement la lutte contre les mécanismes d'exclusion en vigueur sur la Côte d'Azur avec la réalisation d'un nombre important de logements pour actifs.
- La présence de la nature.

Par ailleurs, l'attractivité de Valbonne Sophia Antipolis s'appuie sur la préservation des paysages avec une politique active de traitement des zones d'habitat individuel dans le PLU antérieur qui a contribué à stopper le phénomène de mitage des espaces naturels sur l'ensemble du territoire communal. Le présent PLU entend poursuivre cette politique dynamique en matière de paysage.

Les objectifs du PADD et leur mise en oeuvre sont explicités ci-après.

Pour mémoire, les 5 grandes orientations du PADD sont les suivantes :

- **Orientation 1 - Confirmer l'identité paysagère et environnementale**
- **Orientation 2 - Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole**
- **Orientation 3 - Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée**
- **Orientation 4 - Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine**
- **Orientation 5 - La remise en perspective des besoins communaux et les objectifs de modération de la consommation des espaces**

Le tableau ci-après expose la traduction de ces orientations et objectifs communaux dans le règlement écrit et graphique du PLU.

ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Un principe fondateur :
2/3 d'espaces végétalisés

A. Préserver et valoriser les espaces végétalisés

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

La préservation de la biodiversité, des espaces verts et du cadre de vie est une priorité pour Valbonne Sophia Antipolis. Depuis des années, la commune a entrepris de nombreux efforts en termes de limitation de la consommation d'espace, de préservation de l'environnement, de prise en compte du développement durable, après des années passées de consommation importantes d'espaces naturels.
Aujourd'hui, Valbonne Sophia Antipolis souhaite s'inscrire dans la continuité des objectifs de modération de la consommation des espaces, initiés par la loi ALUR tout en répondant aux besoins actuels et futurs.
A ce titre, elle inscrit son développement dans le respect du principe fondateur : maintien de 2/3 d'espaces végétalisés sur l'ensemble du territoire valbonnais.
Protéger 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 du PADD.
Pour ce faire, trois types d'espaces contribuent à conserver cette proportion d'espaces végétalisés.

Les espaces naturels à préserver de tout développement urbain et à valoriser. Ils correspondent à la nature sauvage des espaces naturels que forment le poumon vert central de la commune et les corridors qui le relient aux espaces naturels situés au sud et à l'est de la commune.

Les espaces à dominante naturelle, à vocation de loisirs (golfs et parcs), sur lesquels des aménagements légers liés aux sports, aux loisirs, aux circulations modes actifs, ... soit autorisés.

Les espaces agricoles ou à potentiel agricole et agro-pastoral, à protéger et valoriser au titre de leur fonction économique et paysagère.

Les espaces végétalisés au sein de l'enveloppe urbaine : éléments de paysages, boisements, parcs, parcours de santés, jardins familiaux..., correspondant à des coupures d'urbanisation, des espaces de respiration, des repères visuels dans le grand paysage, ... Ils représentent environ 1/3 des espaces urbains.

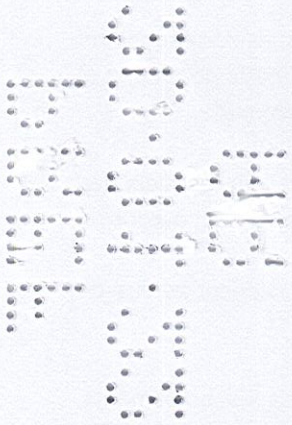
2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

2.1 - Justification du PADD avec les grands enjeux territoriaux

ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

B. Favoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments des trames verte et bleue



Les corridors écologiques - trame verte et trame bleue - correspondent aux axes de déplacements empruntés par la faune et la flore. Ils relient les grands espaces naturels (réservoirs de biodiversité). La préservation de ces corridors est essentielle au maintien de la biodiversité.

Les réservoirs comprennent des continuités écologiques, formant des unités qui regroupent plusieurs milieux naturels ou semi-naturels aux caractéristiques écologiques proches : les continuités forestières, la continuité des milieux ouverts, la continuité des milieux humides... Les continuités écologiques sont reliés entre eux par des couloirs de déplacement qui permettent la circulation des espèces : ce sont les corridors écologiques. Ces corridors sont soit de type terrestre, soit de type aquatique.
Plusieurs corridors sont identifiés sur le territoire avec un état fonctionnel variable qu'il convient d'intégrer au mieux dans la trame verte pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité.
Les principaux corridors à protéger se situent dans le poumon central de la commune et comprennent des liens avec les espaces naturels situés le long de la limite ouest de la commune : parc de la Valmasque, Le Font de l'Orme, Freyourouo et ceux situés sur les communes voisines.
Notamment, un corridor est restauré par la création d'une passerelle au dessus de la Route Départementale, pour relier les espaces naturels du poumon central aux espaces naturels des bois d'Opio.

Le PLU révisé dresse un inventaire des espaces naturels verts/végétalisés (dont les boisements) en zone urbaine, en zone périurbaine et le long des vallons et redéfinit la protection de certains espaces boisés pour identifier les espaces contribuant à la trame verte et à la trame bleue. La contribution des boisements aux continuités écologiques a été effectuée à partir des critères de surface, d'éloignement vers un autre espace naturel, de qualité, de la présence de barrières / obstacles infranchissables (autoroutes, continuités urbaines...).
Outre la protection de la biodiversité qui demeure son objectif premier, la trame bleue permet de répondre à d'autres fonctions comme la protection des sols et l'amélioration de la qualité des cours d'eaux : les espaces enherbés, les boisements de bord de cours d'eau sont des pièges à sédiments et limitent l'érosion des berges. La mise en place de la trame bleue permet également de lutter contre les inondations. A ce titre, les zones humides, véritables zones de stockage de l'eau, jouent le rôle « d'éponges » pour retarder et diminuer les pics de crue.

ORIENTATION N°1 : CONFIRMER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

C. Valoriser le patrimoine paysager et architectural

Ainsi, le PLU révisé identifie différents éléments de la trame bleue :

- les principaux vallons et leurs affluents (Cuberte, Bruguet, Freyourouo), véritables réservoirs de biodiversité

En complément de ces orientations, la commune a choisi de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation «Trame verte - trame bleue» : Biodiversité et Paysages (elle figure en pièce 6 du présent dossier de PLU).

Elle a également réalisé un cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales

La Municipalité a fait de la protection de son patrimoine, tant bâti que paysager, un axe majeur de son projet d'aménagement et de développement durables.

Qu'il s'agisse d'éléments ponctuels emblématiques de l'architecture valbonnaise - village historique, , architecture rurale, architecture du XXème et XIème siècle de la technopole - ou d'éléments paysagers remarquables - tels que les nombreuses oliveraies, parcs et jardins, ripisylves, ..., ils contribuent fortement à l'attractivité touristique et à la renommée de la commune.

Au travers de cet objectif, la commune a donc choisi de préserver l'architecture traditionnelle, promouvoir et développer l'architecture plus contemporaine et pérenniser ses paysages identitaires.

Le PADD, à ce titre, privilégie la prise en compte du patrimoine en tant que donnée dynamique du développement urbain, conciliant à la fois, protection du patrimoine et développement économique et social autour de l'affirmation d'une identité patrimoniale.

Pour l'architecture des centres historiques, l'architecture rurale, et les éléments du patrimoine paysager un inventaire, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a été réalisé. Il figure en annexe du règlement de PLU.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Trame verte - trame bleue» : Biodiversité et Paysage, en pièce 6 du présent dossier de PLU) complète ces éléments.

D. Gérer les risques naturels et les intégrer à l'aménagement

L'aménagement du territoire valbonnais doit, en premier lieu, prendre en compte et maîtriser les risques naturels prévisibles identifiés sur la commune. A ce titre, les plans de préventions des risques naturels et les cartes d'aléas, élaborés par les Services de l'Etat, identifient différentes zones de risques et définissent des prescriptions spécifiques à respecter dans tout projet de développement et d'aménagement. La responsabilité de la commune étant d'assurer la protection des biens et des personnes. La commune s'inscrit également dans les pistes de réflexions extra-communales afin d'agir de façon adaptée à la prévention et la gestion des risques naturels.

ORIENTATION N°2 : FAVORISER LA CRÉATION D'EMPLOIS DIVERSIFIÉS SUR LA COMMUNE ET CONTRIBUER À LA MUTATION DE LA TECHNOPOLE

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Attractivité et diversité économique

A. Accompagner le développement et les mutations de la Technopole

B. Soutenir l'offre de proximité dans les pôles de vie

C. Conforter et diversifier l'activité agricole

A travers cette orientation, la commune affirme le projet renouvelé de la technopole permettant à Sophia Antipolis de conserver sa force d'innovation et sa visibilité à l'échelle nationale et internationale. A ce titre, le développement souhaité par la commune s'appuie sur les études prospectives et pré-opérationnelles «Sophia 2030». Sans remettre en cause le modèle urbain existant et sans nier les dysfonctionnements en termes de mobilité liés à divers facteurs, il s'agit d'accompagner son développement par des opérations de réhabilitation du bâti existant dégradé, par des formes urbaines plus compactes, par la réduction des espaces de stationnement au profit d'espaces verts, le tout en coordination avec les actions menées en termes de mobilité.

Le diagnostic territorial a démontré l'importance du soutien des activités de proximité : commerces, services et artisanat pour appuyer le développement local. La pérennité de ces secteurs d'activités est un enjeu majeur du PLU révisé.
Le projet communal vise à renforcer, voire développer une offre commerciale et de services au niveau des différents pôles de centralité de la commune. Il propose, en lien direct, des actions de valorisation de l'aménagement urbain, de l'accessibilité, ...
Essentiellement implantés dans le village et dans le centre de vie du secteur les Macarons/Ile Verte et Garbejaïre/Haut Sartoux, les commerces et services jouent un rôle essentiel dans l'attractivité de Valbonne. Ils participent au maintien de l'emploi sur place et consolident l'économie locale. Le pôle de vie en devenir sur le secteur des Clausonnes participera également à cette dynamique. Une partie du développement local s'appuie également sur les ressources économiques en terme touristique : le village, les paysages provençaux et puis le tourisme d'affaire et scientifique sur la technopole.

L'activité agricole est source de nombreux avantages : approvisionnement durable de la population, offre d'emplois et d'activités à haute valeur ajoutée, attrait touristique. Par ailleurs, l'agriculture participe, au même titre que les grands espaces naturels, au maintien de la biodiversité ainsi qu'à l'entretien des paysages et à la lutte contre les risques.
Les paysages de restanques, les oliveraies, les vergers et les vignes constituent des éléments essentiels de l'identité de Valbonne Sophia Antipolis. La commune souhaite développer des projets agro-pastoraux et accompagner les nouvelles initiatives locales en faveur de l'agriculture.

ORIENTATION N°3 : RELEVER LE DÉFI DU LOGEMENT DE FAÇON MAÎTRISÉE ET RAISONNÉE

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Croissance maîtrisée et mixité sociale à toutes les échelles

A. Le droit au logement, une responsabilité assumée par la commune

B. Accompagner le développement de la technopole en matière de logement

Le diagnostic et l'analyse socio-démographique ont révélé des besoins croissants, liés à la très forte attractivité de la technopole et de la commune dans son ensemble.
Néanmoins, l'attractivité du territoire valbonnais est conditionnée à l'accès à tous à une offre en logement adaptée et suffisante. La satisfaction des besoins en logements doit reposer sur la capacité à mobiliser et à valoriser le parc de logements existants dans les secteurs de renouvellement urbain, dans les dents creuses situées au sein des zones urbaines existantes.
Par ailleurs, la commune a exprimé sa volonté d'ouvrir aux logements, de nouveaux sites de Sophia Antipolis en complémentarité de Garbejaire et Hauts Sartoux : les sites «Air France», «Pré de Bati/Val Crête», les «Terrasses de Sophia».
Le logement est également développé de manière beaucoup plus modérée, dans les secteurs suivants de Sophia Antipolis :

- aux Clausonnes, secteur dans lequel la commune souhaite que cette occupation des sols reste très limitée et concentrée dans le hameau et sur le secteur 1.
- au sein du parc d'activités, dans les secteurs de maîtrise foncière publique ou para-publique, destinés à des équipements collectifs d'intérêt public et pour lesquels il peut être envisagé du logement en lien avec ces équipements, notamment pour les gendarmes ou pour répondre à des besoins particuliers tel que le logement étudiant.

Ailleurs, dans le parc d'activités, la commune souhaite conserver la vocation principale de la technopole et donc interdira toute forme d'habitat à l'exception des logements nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des entreprises installées sur place.

Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune définit les objectifs qui visent à satisfaire les besoins de production et de diversification des logements (pour actifs, pour étudiants, pour personnes âgées, ...), et favorise ainsi l'ancrage des populations actives sur le territoire communal. L'enjeu est d'offrir un logement pour tous, adapté aux tendances démographiques récentes (vieillissement de la population, desserrement des ménages, diminution de la taille des ménages, ...).

La commune de Valbonne est soumise aux objectifs de production de logements loi SRU retranscrits dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis en cours de révision.

ORIENTATION N°3 : RELEVER LE DÉFI DU LOGEMENT DE FAÇON MAÎTRISÉE ET RAISONNÉE

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

C. Réussir la mise en oeuvre de la loi ALUR

D. Promouvoir un habitat durable

Dans ce cadre, le PLU révisé poursuit la politique communale en matière de production de logements, notamment la politique d'acquisition foncière, l'accompagnement de la mutation du foncier résiduel privé, la mixité inter-générationnelle, ...
Il est estimé la production d'environ 84 résidences principales par an d'ici 2030.
Pour information, les données chiffrées du PADD et notamment les perspectives d'évolution de la commune se basent sur les données INSEE de la période 2013/2030. Période de référence de la révision du PLU.

Dans la perspective d'un développement urbain mieux maîtrisé, il convient dans la révision du PLU d'intégrer la problématique du logement, dans le respect des principes du développement durable.
A ce titre, la Commune inscrit dans le PLU le rapprochement à plus ou moins long terme entre emploi et habitat au sein de la technopole sur trois sites précis : Air France, Pré de Bâti, et les Clausonnes, conformément aux objectifs fixés par la Directive Territoriale d'Aménagement. Les opérations envisagées privilégient également la mise en oeuvre de projets mixtes en termes de typologie de logements et de public cible.
Le projet d'aménagement de Valbonne Sophia Antipolis propose un développement cohérent, en continuité des centralités urbaines existantes. C'est au coeur de ces centralités, déjà caractérisées par une urbanisation relativement compacte, proches des principales aménités, bien desservis par les transports en commun, ..., que la commune de Valbonne souhaite répondre aux principes de renouvellement urbain et de densification portés par la loi ALUR.
Il s'agira de produire des formes urbaines moins distendues, sans porter atteinte à l'identité et au cadre de vie valbonnais.
Dans les secteurs d'habitat individuel, l'application des principes de la loi ALUR se traduira par le comblement des dents creuses, dans le respect de la typologie, la densité des formes urbaines existantes et le règlement d'urbanisme.

Pour s'inscrire dans le développement durable et la loi Grenelle II, la commune accompagne les projets pour intégrer les nouvelles sources énergétiques. 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 positifs, bonus pour projets de rénovation thermique, bâtiments tertiaires sophipolitain, ...).

ORIENTATION N°4 : ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX D'UNE COMMUNE DYNAMIQUE, INNOVANTE ET HUMAINE

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

A. Maintenir son niveau d'équipements

La commune bénéficie d'un haut niveau d'équipements et de services, la révision du PLU ne porte que sur leur complétude et leur valorisation en rapport avec la progression maîtrisée de l'évolution socio-démographique.

B. Une mobilité plus fluide et pensée globalement

La commune de Valbonne Sophia Antipolis s'inscrit dans une démarche complémentaire à celle initiée par la Communauté d'Agglomération, notamment dans le cadre de la mise en oeuvre du Plan de Déplacement Urbain. A travers la révision du PLU, elle inscrit de nombreuses actions afin d'assurer une offre diversifiée et performante sur l'ensemble du territoire.
Elle développe les circuits et aménagements adaptés aux modes de déplacements modes actifs.
Elle incite au covoiturage et à l'autopartage. Elle contribue à faciliter les actions diverses à l'échelle des quartiers de vie (aménagements de trottoirs, cheminements piétons, passerelles réduisant l'effet de coupure franche des grands axes de circulation, ..., elle initie des campagnes de sensibilisation du public pour les modes actifs et le covoiturage,... Elle promeut un développement urbain en cohérence avec le maillage des transports en commun et notamment l'arrivée du Bus à Haut Niveau de Service «BHNS» à court terme, la ligne et la gare ferroviaires à moyen terme et à plus long terme le «Bus Air».
Le positionnement des gares et nœuds d'échanges le long des axes TCSP apportent des réponses aux enjeux d'échanges multimodaux.
Une OAP mobilité développe l'ensemble de la problématique et les réponses apportées par la commune et la communauté d'agglomération sur le territoire de Valbonne Sophia Antipolis.
Par ailleurs, le PLU révisé complète et améliore le maillage routier existant par l'inscription de nombreux emplacements réservés pour aménagement, élargissement et création de voirie, parking, ...
Le développement de la société numérique représente également un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD y fait référence.

C. Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques

Le PADD, à travers cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains, le déploiement des réseaux de communication numériques.
Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel.

D. Consolider et organiser les liens institutionnels

Il s'agit d'affirmer l'interdépendance de Valbonne Sophia Antipolis à l'échelle intercommunale, départementale, nationale dans la programmation et la construction de son développement.

ORIENTATION N°5 : LA REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

A. La remise en perspective des besoins communaux

B. Modérer la consommation de l'espace et délimiter les secteurs urbanisés ou à urbaniser

C. Assurer un développement harmonieux et maîtrisé

Le territoire de Valbonne Sophia Antipolis est amené à se développer tant en termes économique que démographique. Ce développement se fera néanmoins de manière maîtrisée, au regard des réalités locales.

Les projections démographiques retenues par la Municipalité à l'horizon 2030 présentent une cohérence avec les réalités et les potentialités de la commune.
Elle s'appuie sur les tendances socio-démographiques, la particularité du territoire valbonnais et les capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial.
La commune fait le choix d'une croissance maîtrisée, cohérente avec ses capacités foncières et le maintien de son cadre de vie.

Les perspectives d'évolution démographique se base sur une légère inflexion de la croissance démographique passant de 1,3% à 0,9% en moyenne par an entre 2008 et 2013. Le PADD prend en compte ce ralentissement et fixe un taux de croissance plus faible de 0,8% en moyenne par an. Ce scénario d'évolution de la croissance très légèrement à la baisse, répond aux objectifs d'un développement urbain maîtrisé et durable.
A l'horizon 2030, la commune devrait accueillir environ 110 habitants supplémentaires, portant ainsi la population à près de 15 000 habitants.

Pour répondre aux besoins en logements induits par les perspectives socio-démographiques, notamment les besoins en relogement des personnes issues du desserrement des ménages (monoparentalité, divorce, émancipation des enfants, ...), le PLU révisé propose des dispositions règlementaires permettant de créer un nombre suffisant de nouveaux logements.
Dans le PADD, le besoin est estimé à environ 80 résidences principales par an.

L'**objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de poursuivre la limitation de l'expansion urbaine**, tout en répondant aux besoins actuels et futurs de la population et en maintenant son dynamisme économique.

ORIENTATION N°5 : LA REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Le PLU privilégie le développement au sein des espaces urbains constitués, plutôt que l'ouverture des espaces agricoles et naturels :

- L'enveloppe urbaine définie dans le PLU révisé assure pour le futur, une urbanisation maîtrisée et cohérente au regard de la configuration actuelle du territoire communal, notamment en matière d'équipements. Elle prend en compte les objectifs de protection des paysages, des espaces naturels et agricoles et la protection des biens et des personnes face aux risques naturels. Et in fine, par la restructuration et la redélimitation des zones urbaines du PLU favorisant la reconstruction de la ville sur la ville, elle répond aux objectifs de modération de l'espace.
  Dans cette enveloppe urbaine réduite par rapport au PLU antérieur, soit 802,426 hectares contre 834,7, les formes de développement urbain sont à repenser tout en assurant une cohérence avec l'existant.
  Pour répondre au développement envisagé à l'horizon 2030, engager la reconstruction de la ville sur la ville, ainsi que la densification des espaces urbains existants, le PLU devrait dégager environ **3,5 hectares par an** dans l'enveloppe urbaine existante, correspondant aux dents creuses, soit **au total environ 54 hectares.**

- Les ouvertures à l'urbanisation quant à elles sont très faibles, 12 156 m² dont 4 389 m² d'ouverture en zones agricoles et 7764 m² en zones naturelles, répartis sur les secteurs suivants :
  . Peyrebelle (secteur 1) - zone UDb pour 3 635 m². Cette ouverture assure la pérennité et la consolidation de l'activité agricole en permettant le logement de l'exploitant à proximité de ses terres.
  . Peyrebelle (secteur 2) - zone UDb pour 2 008 m². La motivation de l'ouverture à l'urbanisation est la même que pour le secteur de Peyrebelle n°1.
  . Colle et Devinson - zone UE pour 2 839 m². L'ouverture à l'urbanisation sollicitée correspond à l'adaptation du zonage au parcellaire faisant déjà l'objet d'une occupation humaine.
  . Villebruc - zone UIa pour 813 m². Cette ouverture répond aux besoins de réhabilitation et de développement de l'activité économique de l'entreprise «Bioline». Les terrains non concernés par la zone rouge du PPR incendies sont reclassés en zone constructible UIa.
  . Hôtel de Ville - zone UHa pour 1 805 m². L'ouverture à l'urbanisation correspond au projet d'extension de l'hôtel de ville comprenant également des jardins familiaux, des espaces publics et une résidence senior.

ORIENTATION N°5 : LA REMISE EN PERSPECTIVE DES BESOINS COMMUNAUX ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD



. Pierrefeu-Est - zone UDb pour 1053 m². L'ouverture à l'urbanisation sollicitée correspond à l'adaptation du zonage au limite du PPRIF

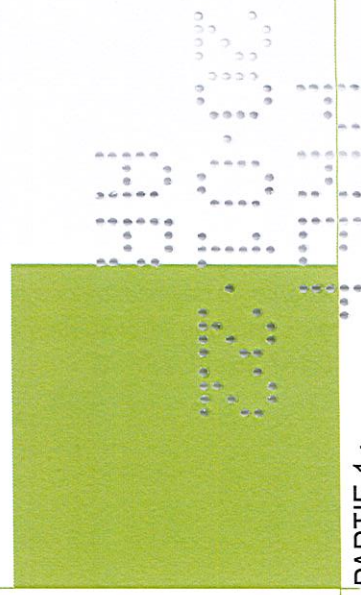
Valbonne Sophia Antipolis se fixe pour objectif de développer son territoire dans les limites urbaines actuelles, en respectant le principe fondateur de l'organisation de son territoire : 2/3 d'espaces verts pour 1/3 d'espaces aménageables.

Les terrains non bâtis situés au sein des espaces actuellement urbanisés répondront aux besoins en logements, à l'horizon 2030.

Les rares consommations d'espaces naturels et agricoles correspondent à des réajustements mineurs du zonage issu du PLU antérieur approuvé en 2006. Elles représentent 12 156 m².
A cela se rajoute les 5 hectares maximum tel que demandé par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis et l'Etat, correspondant au futur projet d'aménagement Clausonnes/Fugueiret. Pour ce dernier, il ne s'agit pas véritablement d'une ouverture à l'urbanisation mais plutôt une porte ouverte pour un possible projet à plus long terme.

CHAPITRE 3

MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements [...] »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés dans le Plan Local d'Urbanisme. Elles s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques liées respectivement à la trame verte et bleue et à la mobilité ont été intégrées dans le PLU révisé et couvrent chacune l'ensemble du territoire.

1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation «trame verte et bleue: Biodiversité et Paysages»

L'engagement de Valbonne Sophia Antipolis en faveur de la nature se fonde sur une connaissance du patrimoine naturel et des enjeux qui lui sont liés. L'objectif est de prévoir le développement de la commune en tenant compte de ses richesses environnementales.
Parmi les outils développés dans le cadre de la révision du PLU et pour souligner l'enjeu essentiel de préservation de la nature sous toutes ses formes, une orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte et bleue : Biodiversité et Paysages complètent les dispositions réglementaires définies dans le zonage et le règlement.
Elle rappelle les objectifs découlant des enjeux qui lui sont liés (biodiversité, écosystémes, bien-être et qualité du cadre de vie,...).
Elle précise les orientations privilégiées en termes de préservation des continuités écologiques ainsi que les modalités d'aménagement, de gestion des espaces considérés.

L'OAP s'attache en particulier à compléter la trame verte et bleue : Biodiversité et Paysages là où elle présente des absences ou des discontinuités, de manière à constituer une armature verte et bleue fonctionnelle en termes de biodiversité et cohérente avec l'occupation humaine.
Définie en complémentarité des espaces bâtis, la prise en compte de la trame verte et bleue «TVTB» s'impose à tout nouveau projet de construction et assure notamment :

- la préservation du socle actuel en préservant les réservoirs de biodiversité existants, en identifiant les corridors écologiques ajustables ou non ;
- le développement des continuités écologiques en :
  - définissant des coefficients de biotope, en dehors des zones d'habitat individuel,
  - en limitant l'imperméabilisation,
  - en incitant tout projet à prendre en compte la biodiversité dès sa conception,
  - en incitant les aménageurs de Sophia Antipolis à re-naturer certains espaces actuellement minéralisés (parkings aériens , accès privatifs, notamment)
  - en réfléchissant à la biodiversité par strate/sous trame,
  - en facilitant la circulation de la microfaune,
  - en restaurant des continuités (passerelle des Bourrelles)

A ces divers titres, l'OAP contient des dispositions relatives à la TVTB qui explicitent notamment des dispositions assez précises sur les aménagements des espaces verts en milieu urbain, dans un contexte où le type d'aménagement impacte fortement la qualité de la TVTB.
Les dispositions font également référence à un guide plus complet «atlas paysage et biodiversité», en cours de réalisation par les services de la commune.

L'OAP propose une traduction de ses orientations en termes d'opposabilité aux autorisations du droits des sols, au moyen de diverses dispositions.

- **Par un repérage cartographique**, elle identifie les espaces faisant l'objet d'une préservation et ou de mesures de restauration :
  - les oliveraies et les arbres remarquables qui font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage du PLU et de dispositions règlementaires visant leur mise en valeur et le préservation.
  - les espaces boisés classés (EBC). Le PLU conserve les seuls EBC jouant un rôle dans la préservation des continuités écologiques, des paysages et ceux assurant la délimitation des fronts d'urbanisation.
  - les secteurs agricoles et agro-pastoraux formés de milieux ouverts riches en termes de biodiversité complètent la trame verte.
  - les éléments de paysage.

- **Par des dispositions réglementaires :**
  - Outre l'identification des espaces de préservation et de restauration, l'OAP inscrit un coefficient de biotope en dehors des zones d'habitat individuel.
    Pour mémoire, la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) adoptée le 24 mars 2014 traduit des objectifs de gestion économe des sols à travers la protection des espaces naturels et agricoles, la lutte contre l'étalement urbain et les encouragements à la densification. Dans cette optique, le règlement du PLU est étoffé (L.123-1-5 III 1°) et peut dorénavant comporter des règles imposant une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité en ville. C'est ce que l'on appelle le « coefficient de biotope ».
    Le recours à cet outil n'est pas obligatoire, il s'agit d'une démarche volontaire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis pour les secteurs hors zones d'habitat individuel.
  - L'élaboration d'une palette végétale qui est intégrée dans le cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementale annexé au règlement d'urbanisme du PLU

En termes de programmation, la commune de Valbonne s'engage au-delà du PLU, à renforcer son rôle d'information en programmant des journées thématiques et des groupes citoyens liés à la thématique. Elle envisage également de procéder à des actions de reboisement/plantations.
Et pour finir, elle réalisera un atlas «Paysage et Biodiversité» sur l'ensemble du territoire en concertation avec la CASA et l'ONF.

1. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Mobilités»

L'étalement urbain et la spécialisation spatiale des fonctions (zones de travail, zones commerciales, zones de loisirs, zones résidentielles) génèrent une forte mobilité des particuliers, notamment avec l'usage de la voiture individuelle, et donc de fortes émissions de Gaz à Effet de Serre.
Composante urbaine essentielle, la politique de mobilité affecte en effet les modalités d'occupation du sol. C'est pourquoi la commune de Valbonne Sophia Antipolis a développé une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette thématique mobilité.

Les enjeux d'une mobilité plus durable se situent en amont des déplacements. L'objectif, dont la finalité est de lutter contre l'étalement urbain, est de limiter les besoins de déplacements et de favoriser davantage de densité urbaine et de mixité fonctionnelle. Cela implique de penser à un réaménagement du tissu urbain existant, de repenser les modes de déplacement et de définir les principes d'une urbanisation nouvelle.

Cette orientation a été déclinée en plusieurs actions :

<u>Renforcer les transports en commun et encourager au report modal :</u>

- le développement des transports en commun en complétant le réseau structurant avec la mise en service du BHNS et l'inscription de la gare TER pour 2037,
- la mise en place d'une offre en transports en commun performante et attractive complémentaire permettant d'améliorer l'accès aux transports en commun dans les quartiers d'habitat diffus, aujourd'hui largement déficitaires,...
- des actions favorisant le report des voitures vers les transports en commun (limiter les temps d'attente, faciliter les accès vers les stations notamment depuis les points d'intermodalité et les parkings-relais),

Si l'ambition en termes d'évolution de la part modale des transports en commun repose en grande partie sur le complément du réseau, elle s'appuie également sur les modes de développement urbain favorisant la densification autours des axes de transports en commun et une meilleure articulation entre développement et transports.

<u>Promouvoir la pratique cyclable et encourager les modes actifs</u>

Afin de parvenir à une augmentation de la part modale des modes actifs, la commune agit à travers cette OAP, sur plusieurs éléments complémentaires :

- L'augmentation des possibilités de stationnement des vélos au domicile, à destination et dans les points d'intermodalité en prenant en compte les enjeux qualitatifs (accessibilité, confort, sécurité) ;
- L'amélioration des itinéraires (continuité, sécurité, signalisation, sensibilisation, promotion) ;
- La création de passerelle pour éviter les ruptures de circulation modes actifs;

- La sensibilisation, l'information et la formation à la pratique du vélo.

Le développement des modes actifs pour les déplacements quotidiens trouve sa traduction dans le règlement écrit : normes minimales pour le stationnement des vélos. Les emplacements réservés figurant sur le plan de zonage sont de nature à garantir des espaces publics accessibles et sécurisés pour tous les publics. Une priorité est donnée à l'optimisation du réseau viaire existant par rapport à la création de nouvelles infrastructures, notamment pour favoriser l'insertion des autres modes de déplacements.
Un travail est en cours avec la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis sur la question des itinéraires cyclables d'accès à la technopole.

Développer l'intermodalité et le covoiturage

Dans l'objectif de limiter le recours aux déplacements automobiles, l'OAP vise divers actions notamment :

- La réalisation d'un pôle multimodal aux Clausonnes, intégrant le futur BHNS, la gare SNCF, un parking relais avec des dispositifs adaptés aux vélos, piétons, ...
- Une offre de stationnements sous forme de parkings relais sur les points de convergence des trafics,
- Une gestion optimisée du stationnement public et privé, en prenant en compte le fait que disposer d'une offre de stationnement incite fortement à l'usage de l'automobile mais que, malgré tout, aujourd'hui, elle est encore fortement présente et utilisée ;
- Un développement d'usages différents de la voiture individuelle par le covoiturage et l'autopartage.

CHAPITRE 4

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1.1 - Règlement

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et un document écrit, permettant respectivement de délimiter les différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Valbonne Sophia Antipolis.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi (Code de l'urbanisme notamment), se compose de trois types d'outils :

- Un découpage en zones de quatre types :
  . Les zones urbaines « U » ;
  . Les zones à urbaniser « AU » ;
  . Les zones agricoles « A » ;
  . Les zones naturelles « N ».

Chaque zone peut être divisée en secteurs et sous-secteurs.

- Des éléments graphiques, exprimant des règles spécifiques indépendamment des vocations des zones (emplacements réservés, espaces boisés classés, éléments de paysage, etc.).

- Le règlement d'urbanisme est structuré en plusieurs parties :
  . Les dispositions générales,
  . Le lexique des principales définitions
  . Les dispositions relatives aux zones urbaines comprenant une première partie regroupant les dispositions règlementaires communes à toutes les zones urbaines et une seconde partie qui détaille les règles propres à chaque zone, secteur et sous-secteur.
  . Les dispositions relatives aux zones à urbaniser
  . Les dispositions relatives aux zones agricoles et naturelles comprenant une première partie regroupant les dispositions règlementaires communes à ces deux zones et une seconde partie qui détaille les règles propres à chaque zone, secteur et sous-secteur.
  . Les dispositions relatives aux zones agricoles
  . Les dispositions relatives aux zones naturelles
  . Les annexes comprenant le cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales.
  . Les éléments du patrimoine architectural et paysager.



1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1.2 - Changements apportés - comparatif PLU antérieur et PLU révisé

Le présent chapitre expose les **principaux changements** apportés au PLU révisé, en comparaison du PLU antérieur approuvé - PLU approuvé en 2006, intégrant les diverses procédures qui sont intervenues jusqu'à ce jour -.
Des éléments plus précis concernant les changements apportés figurent dans l'argumentaire de chaque zone, développé ci-après.

Toutes les zones du PLU :

- **Évolution relatives au réseau d'alimentation en eau potable.**

Désormais, le PLU se réfère au schéma de distribution d'eau potable qui est annexé au dossier de PLU, pièce 10a, dans l'attente de son approbation par la CASA ; la compétence lui ayant été transférée.

- **Évolutions relatives aux eaux usées.**

Désormais, le PLU se réfère au zonage d'assainissement qui est annexé au dossier de PLU, pièce 10b, dans l'attente du schéma directeur d'assainissement approuvé, réalisé par la CASA ; la compétence lui ayant été transférée.

- **Évolutions relatives aux eaux pluviales.**

Désormais, le PLU se réfère au zonage pluvial qui est annexé au dossier de PLU, pièce 10c, dans l'attente du schéma directeur de gestion des eaux pluviales approuvé réalisé par la CASA ; la compétence lui ayant été transférée.

- **Évolutions relatives à la protection des éléments paysagers et bâtis patrimoniaux**

Les dispositions liées aux éléments paysagers protégés sont désormais inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLU, auxquelles les règlements des différentes zones font référence. Elles s'appliqueront ainsi de la même manière sur l'ensemble du territoire communal. Une liste des éléments du patrimoine bâti et architectural et des arbres remarquables est complétée et remise en forme, elle fera l'objet d'une mise à jour régulièrement.

- **Évolutions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation.**

Le règlement, dans ses dispositions générales, rappelle que « les constructions, installations et aménagements projetés doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables.

- **Évolution des occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous condition.**

Conformément à la nouvelle codification du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol répondent aux destinations et sous-destinations qu'il définit.

Les zones urbaines et à urbaniser :

- **Évolutions relatives aux risques**

Les zones soumises à un risque connu, c'est-à-dire les zones concernées par le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de forêt (PPRIf) sont identifiées au PLU avec une trame graphique spécifique. Tous les terrains vierges concernés par des aléas forts, zone rouge, sont reclassés en zone naturelle inconstructible.

- **Évolutions relatives à la mixité sociale**

Dans les zones UB, UC et UD à vocation habitat, le règlement impose en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme la réalisation d'un pourcentage minimal de logements loi SRU lors de la réalisation de programmes de logements.
Les servitudes de mixité sociale ont été modifiées pour tenir compte du projet de développement de la commune.
Le PLU antérieur prévoyait 4 servitudes de mixité sociale :
Fauvette : 20% de SHON pour le logement social,
Val Martin : 20% de SHON pour le logement social,
Les Bourrelles : 30%de SHON pour le logement social,
Pierrefeu : 30% de SHON pour le logement social
Le PLU révisé ne reprend que les emplacements réservés pour mixité sociale situés dans les secteurs des Bourrelles et de Val Martin, auxquels il ajoute quatre emplacements réservés dans les secteurs suivant :

- le site d'Air France,
- les Terrasses Antipolis
- le site de Pré de Bati.
- les site de Peïdessale

L'ensemble des emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) permet de produire 345 logements loi SRU.

Le projet de révision du PLU ne conserve pas l'ERMS de Pierrefeu eu égard à la configuration du terrain et la difficulté de réaliser une desserte adaptée. L'ERMS des Fauvettes, quant à lui, a été supprimé et restitué en zone naturelle et en gricole.

La révision du PLU a instauré un périmètre de mixité social (PMS) sur l'ensemble des zones urbaines destinées à du logement. Ce périmètre génère la création de 209 logements SRU permettant de compléter les emplacements réservés ci dessus.

Au total, le PLU produira à l'horizon 2030, un total de 554 logements SRU, soit 32 logements par an, permettant de répondre aux objectifs du PLH approuvé.

- **Évolution relative à la procédure intégré pour le logement (PIL) approuvé en date du 4 octobre 2018**

En raison des incidences sur l'environnement du futur projet d'éco-quartier envisagé sur le quartier des Bourelles et plus particulièrement de l'ouverture à l'urbanisation d'un espace naturel à fort enjeux environnemental, la commune a souhaiter réduire très fortement ce projet. A ce titre, le PLU supprime l'éco-quartier retenu au titre de la PIL. Désormais, le quartier des Bourelles accueillera un petit secteur d'habitat individuel, réalisé en cohérence avec le tissu pavillonnaire environnant.

- **Évolutions relatives au traitement environnemental et paysager**

Le coefficient de biotope :

L'application d'un coefficient de biotope fait partie de l'ensemble des outils mobilisés par la révision du PLU pour répondre aux objectifs du PADD.

Ce coefficient de biotope ne s'applique pas aux zones UD et UE correspondant à des secteurs d'habitat individuel, pour lesquels le coefficient de pleine terre est appliqué, ni aux zones agricoles et naturels.

En dehors de ces zones, le coefficient de biotope n'est pas mis en place au détriment de la pleine terre mais vient compléter le dispositif existant en faveur du maintien des écosystèmes, de la préservation de la trame verte et bleue et de la réduction de l'imperméabilisation des sols et donc le ruissellement. D'autre mesures participent aux continuités écologiques et paysagères: zones naturelles inconstructibles, EBC, éléments de paysage à protéger, zones naturelles récréatives et d'animations de plein air, autres mesures précisées dans l'OAP «Trame verte et bleue : Biodiversité et Paysages».

La valeur du coefficient a été déterminée en fonction de l'occupation des sols existante. Elle a fait l'objet de multiples simulations afin de vérifier de la pertinence de son application.

Ce coefficient varie selon les secteurs urbains.

Il permet de donner des équivalences pondérées à des systèmes hors-sol, supports de végétation, comme, le traitement au sol des espaces de stationnement, de la voirie d'accès, les toitures et façades végétales par rapport à de la pleine terre. En fonction de la nature du support de végétalisation, un coefficient de pondération est appliqué. Le coefficient de pondération sera d'autant plus élevé que le support de végétalisation se rapproche des caractéristiques de la pleine terre.

Ce coefficient devra ensuite être analysé et pourra ainsi amener le pétitionnaire à modifier son projet, soit en aménageant une surface supplémentaire en pleine terre, soit en « végétalisant » sa construction par des toitures-terrasses plantées, des murs végétalisés, etc, en fonction de la pondération mise en place.

La prise en compte des sensibilités paysagères dans les quartiers d'habitat individuel :

Les zones UD et UE, correspondant à des quartiers d'habitat individuel pavillonnaire, font l'objet de prescriptions règlementaires visant à maintenir un équilibre entre le maintien d'un couvert végétal et la densité urbaine. La densification urbaine n'y est pas souhaitée.

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1.2 - Changements apportés - comparatif PLU antérieur et PLU révisé

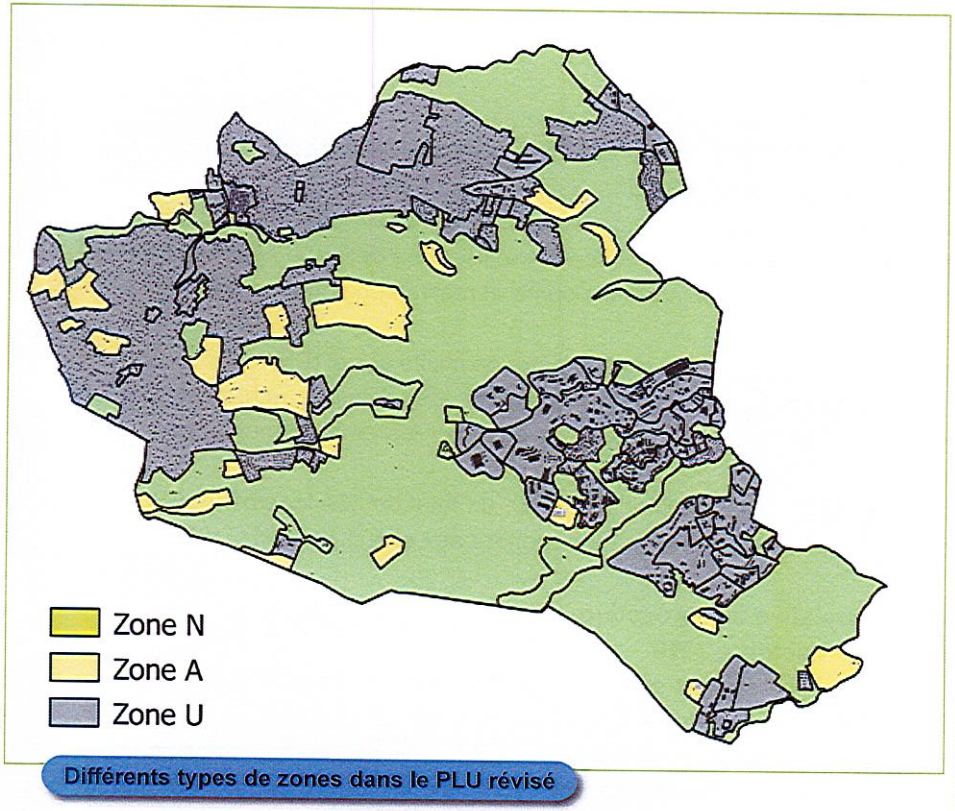
Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : les modes d'implantation, les gabarits de voies, les hauteurs, les volumétries et les typologies architecturales...

Cette diversité provient également des potentialités de mutation et prend en compte les atouts et faiblesses du territoire.

Ainsi, des règles spécifiques doivent être élaborées pour chacun de ces tissus.

La carte ci-contre présente l'ensemble des zones du PLU révisé, regroupées en quatre types de zones :

- Les zones urbaines « U » ;
- Les zones d'urbanisation futures «AU»;
- Les zones agricoles «A»;
- Les zones naturelles « N ».



Différents types de zones dans le PLU révisé

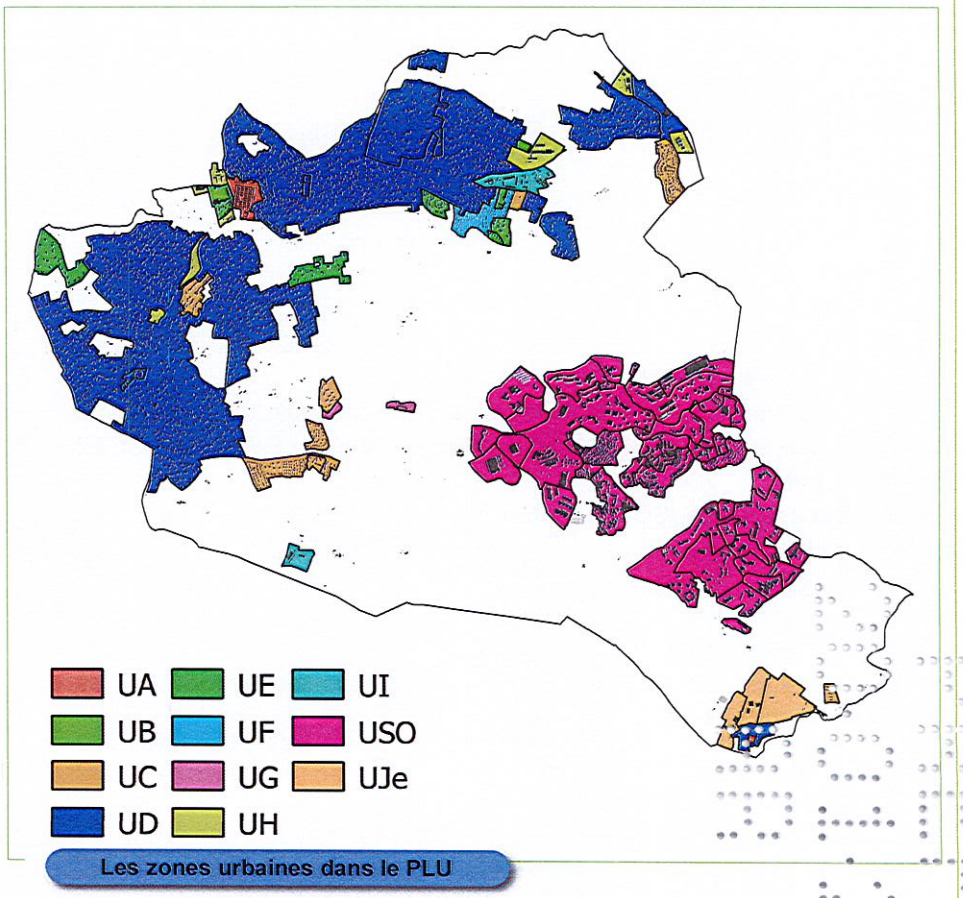
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La déclinaison des zones urbaines et des règles spécifiques qui s'y rapportent – densité, hauteur, type de constructions admises, coefficient de biotope...– permet de répondre prioritairement aux objectifs politiques communaux développés dans le PADD. Il s'agit notamment des thématiques traitant de l'accueil de nouvelles populations, le développement des activités économiques et touristiques, le maintien d'un équilibre entre espaces minéralisés et végétalisés dans les espaces à forte valeur paysagère notamment, la garantie d'un cadre de vie qualitatif et durable, l'urbanisation et le développement urbain des centralités déjà existantes, etc.
Les traductions règlementaires répondent également aux questions de la diversité des fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en oeuvre une urbanisation à échelle humaine.

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines du territoire valbonnais :

- **La zone UA** et ses deux secteurs UAa et UAb pour la préservation du caractère traditionnel et la qualité architecturale du village de Valbonne et du hameau des Clausonnes.
- **La zone UB** et ses 3 secteurs UBa autour du village, UBi les Bourrelles et UBz comprenant ses sous-secteurs : Peïdessalle, Côté Nature, Val Lucci.
- **La zone UC** et ses 3 secteurs UCa, UCb, UCc, pour le développement moyennement dense inscrit en continuité des centralités urbaines du village, les Macarons/Ile Verte et au Val Martin.
- **La zone UD** et ses 3 secteurs UDa Les Macarons, UDb Tamayé, Villebruc, Peijan, Verrière, Pierrefeu, Ribas, Cuberte, Font des Fades, les Clausonnes et ses deux sous-secteurs UDb1 et UDb2, UDc Darbousson, Villebruc, la Véronière, tous correspondant à de l'habitat pavillonnaire.
- **La zone UE** correspondant à des secteurs d'habitat individuel à forte valeur paysagère, Peyrebelle et Colle et Devinson.
- **La zone UF** correspondant à la zone d'habitat léger de loisir de la Tourangelle et les Moulins.
- **La zone UG** et ses 2 secteurs UGa et UGb correspondant respectivement aux constructions existantes -UGa : logements, club house, restaurant, accueil et bureaux du golf) UGb : équipements collectifs à usage de golf, comprenant école de golf et logements loi SRU.



Les zones urbaines dans le PLU

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- **La zone UH** et ses secteurs. UHa au village et à Cuberte et UHb entrée Ouest village et Macarons/Ile Verte qui accueillent des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **La zone UI** et ses deux secteurs UIa correspondant à la zone d'activités de Vérrière et UIb à celle d'Argeville.
- **La zone USO** et ses 4 secteurs USOC, USOD, USOH et USOJ correspondant aux secteurs d'activités de la technopole de Sophia Antipolis :
  - USOC et ses 5 secteurs correspondant aux quartiers d'habitat sur la technopole : USOC1 au centre de Garbejaïre, Pytagore, Caquos, USOC2 au Haut Sartoux et sud Garbejaïre, USOC3 les Terrasses Antipolis, USOC4 Pré de Bâti/Val Crête et USOC5 Air France
  - USOD et ses 3 secteurs à vocation mixte sur la technopole Sophia Antipolis : USOD1 Nord Garbejaïre, USOD2 Haut Sartoux et place Bermond, USOD3 Garbejaïre Est.
  - USOH et ses 2 secteurs USOHa1 et USOHa2 correspondant à des équipements collectifs d'intérêt public.
  - USOJ et ses 7 sous-secteurs correspondant au parc d'activités de Sophia Antipolis :
  - USOJa les Crêtes (CASA – Valcrête), les Bouillides,
  - USOJb secteurs Nord Est de Sophia avec un sous-secteur USOJb1 les Dolines Est, un sous-secteur USOJb2 rue Dostoïevski,
  - USOJd relatif à Sophia 1 et Sophia 2 avec trois sous-secteurs USOJd1,USOJd2 les Lucioles et rue Einstein et USOJd3 rue Beethoven, USOJd1a Sophia 2 les Lucioles.
  - USOJf relatif au centre informatique d'Air France
  - USOJg entrée Sophia route des Crêtes
  - UJe aux Clausonnes avec 3 sous-secteurs UJea, UJeb et UJec.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

LA ZONE UA

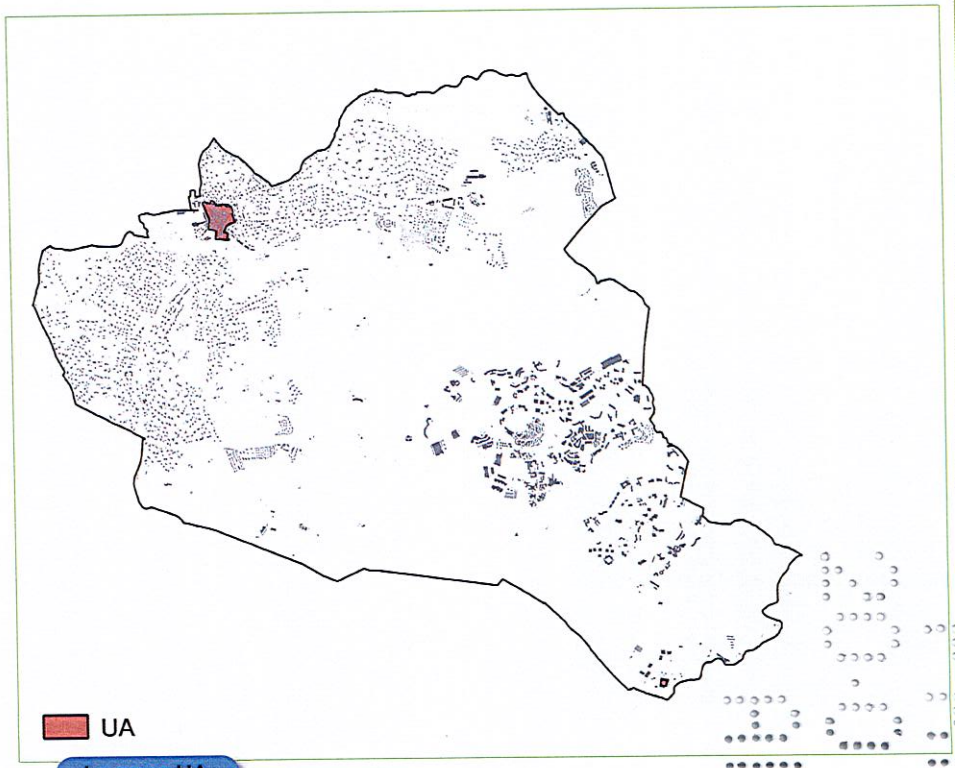
Le secteur UAa délimite le village de Valbonne ainsi que son Abbaye, La Chartreuse, attenante.
Il s'agit d'une zone urbaine caractéristique des centres historiques ; le tissu urbain est dense et resserré, ponctué d'espaces publics, le bâti est ancien et occupe la majeure partie des parcelles de forme rectangulaire correspondant à la structure en damier du village, fondé il y a 500 ans.
Il constitue à la fois un lieu de vie où se concentrent commerces et services de proximité et un site très attractif du point de vue touristique.

Le secteur UAb couvre le hameau des Clausonnes, constitué d'un très petit noyau urbain historique entouré de maisons individuelles.

Comme inscrit dans le PADD, le zonage des secteurs inscrits en zone UA vise à :

- Préserver les grandes caractéristiques patrimoniales du village historique et les éléments du patrimoine bâti tout en permettant des aménagements et insertions harmonieux par l'adaptation de la réglementation,
- Consolider la fonction d'habitat permanent dans le respect du patrimoine architectural et urbain existant,
- Poursuivre les opérations de réhabilitation du bâti ancien en préservant les typologies urbaines et architecturales existantes,
- Veiller à l'équilibre entre les fonctions/usages de la vie quotidienne et l'attractivité touristique,
- Maintenir son niveau d'équipement.

La compatibilité de la révision du PLU au regard des objectifs et principes d'aménagement de la DTA pour la zone UA
Conformément aux objectifs et principes d'aménagement de la DTA, le PLU identifie le vieux village et le hameau des Clausonnes. Il propose des dispositions réglementaires permettant d'assurer leur mise en valeur et leur protection comme patrimoines exceptionnels et comme repères dont la perception doit être conservée.



La zone UA

Le maintien des fonctions commerciales et de services nécessaires à la vie quotidienne au sein du village pérennise son dynamisme économique et son rôle de polarité centrale de proximité.
Le PLU imposent pour le vieux village et le hameau des Clausonnes que les projets d'aménagements, de rénovation, de réhabilitation et d'extension du bâti existants s'inscrivent dans le respect du caractère patrimonial et identitaire existant.

La superficie de cette zone est de 5,9 hectares, identique à celle du PLU antérieur.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UA - SECTEURS UAa et UAb - Le village historique et le hameau des Clausonnes	
Caractéristiques actuelles	Village historique et hameau au tissu urbain dense où les potentialités de développement sont réduites.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation habitat et commerces et mise en valeur des caractéristiques architecturales et patrimoniales d'origine.
Principaux changements apportés par la révision du PLU	Le classement en zone UAa et UAb prend en compte l'enveloppe bâtie existante. La modification de la délimitation de la zone UA tient uniquement au regroupement du secteur propre au village historique et du secteur de l'Abbaye. Le PLU apporte une nouveauté concernant les orientations du PADD liées à la trame verte/bleue et la mobilité. Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les enjeux et leviers d'actions concernant ces deux thématiques. Elles sont détaillées dans la pièce n°6 du dossier de PLU. Sur la zone UA elles ne portent pas sur des actions règlementaires concrètes qui peuvent se traduire par des éléments de paysages, des EBC, des corridors écologiques, ... ou bien des emplacements réservés pour des parkings, pistes cyclables, cheminements piétons, ... Ces orientations trouvent leur justification à travers les grands enjeux environnementaux et liés à la mobilité. Le secteur UAa représente 5,6 hectares. Il intègre le secteur UAb du PLU antérieur. Le secteur UAb représente 0,3 hectares, ses contours sont identiques à ceux du PLU avant révision, seule son appellation change. Pour le village le PLU révisé offre la possibilité d'effectuer le changement d'affectation d'un logement situé en rez-de-chaussée d'un bâtiment.
Autres dispositions réglementaires	Elements du patrimoine bâti dont les caractéristiques figurent en annexe du règlement d'urbanisme. n°1 : église paroissiale et cloître n°3 : chapelle Saint Bernardin n°16 : fontaine et abreuvoir n°17 :fontaine.
Potentialités de développement	Néant par nouvelles constructions. Réhabilitations possibles de constructions existantes.

2.1 - Les zones urbaines (U)

Zonage du PLU révisé

Limite de zone

Lignes RTE souterraines et aérosouterraines
- LIAISON 63kV N0 1 GROULLES - VALBONNE
- LIAISON 63kV N0 1 MOUGINS-VALBONNE

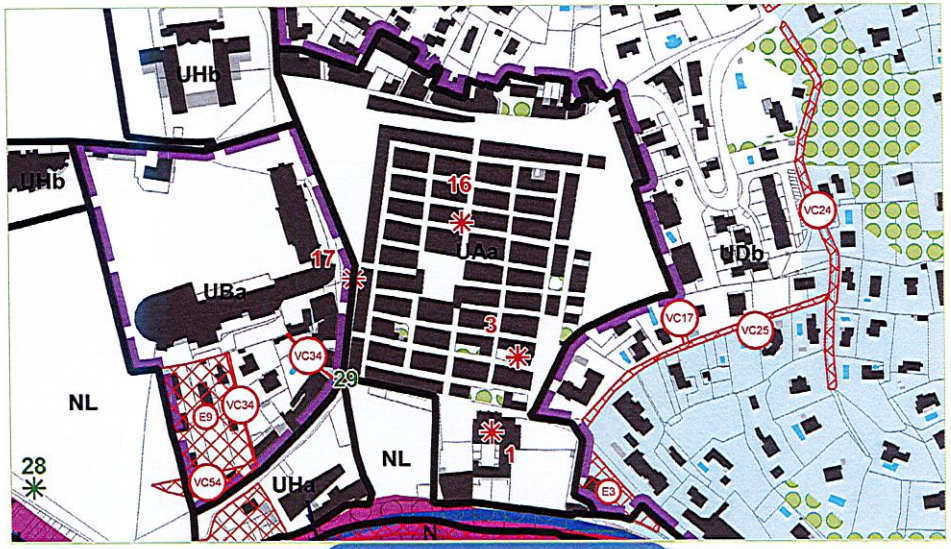
Lignes RTE aériennes
- LIAISON 225kV N0 1 CAGNES-SUR-MER-MOUGINS
- LIAISON 63kV N0 1 MOUGINS-VALBONNE
- RES. LIAISON 63kV N0 2 MOUGINS - VALBONNE

Prescriptions
- Element de paysage et oliveraies à protéger
- Servitude de Mixité Sociale "SMS"
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Non aedificandi
- Polygone d'emprise du bâti - Sophia
- Polygone d'emprise du bâti - Clausonnes
- Périmètre de Mixité Sociale
- Arbre
- Bâti
- Aqueduc
- Voies de circulation à créer

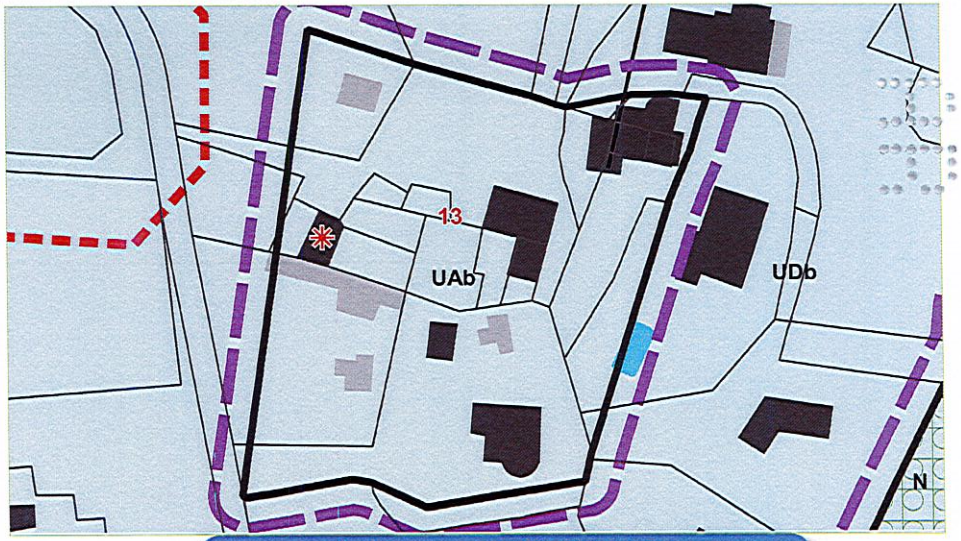
Cadastre
- Bâti dur
- Bâti léger
- Limite parcellaire
- Limite communale

Plan de prévention des risques naturels d'incendie de forêts (PPRIF)
- B0
- B1
- B1A
- B2
- R
- Ra

Atlas des zones inondables
- Lit mineur
- Lit moyen
- Lit majeur



Le village

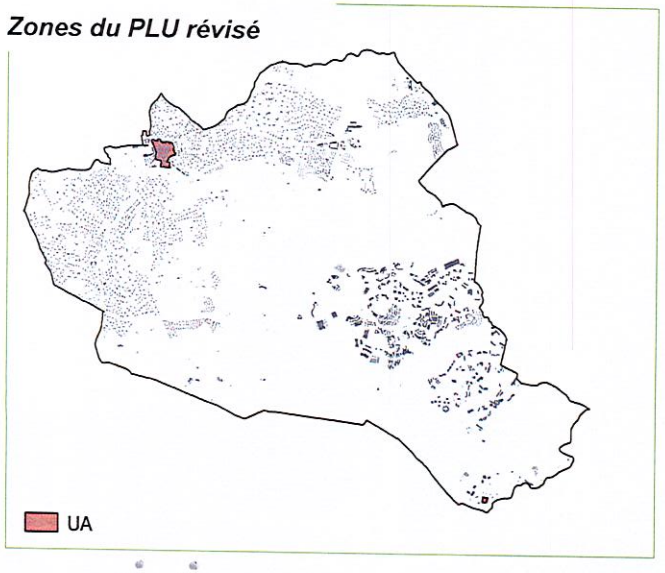


Le hameau des Clausonnes

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

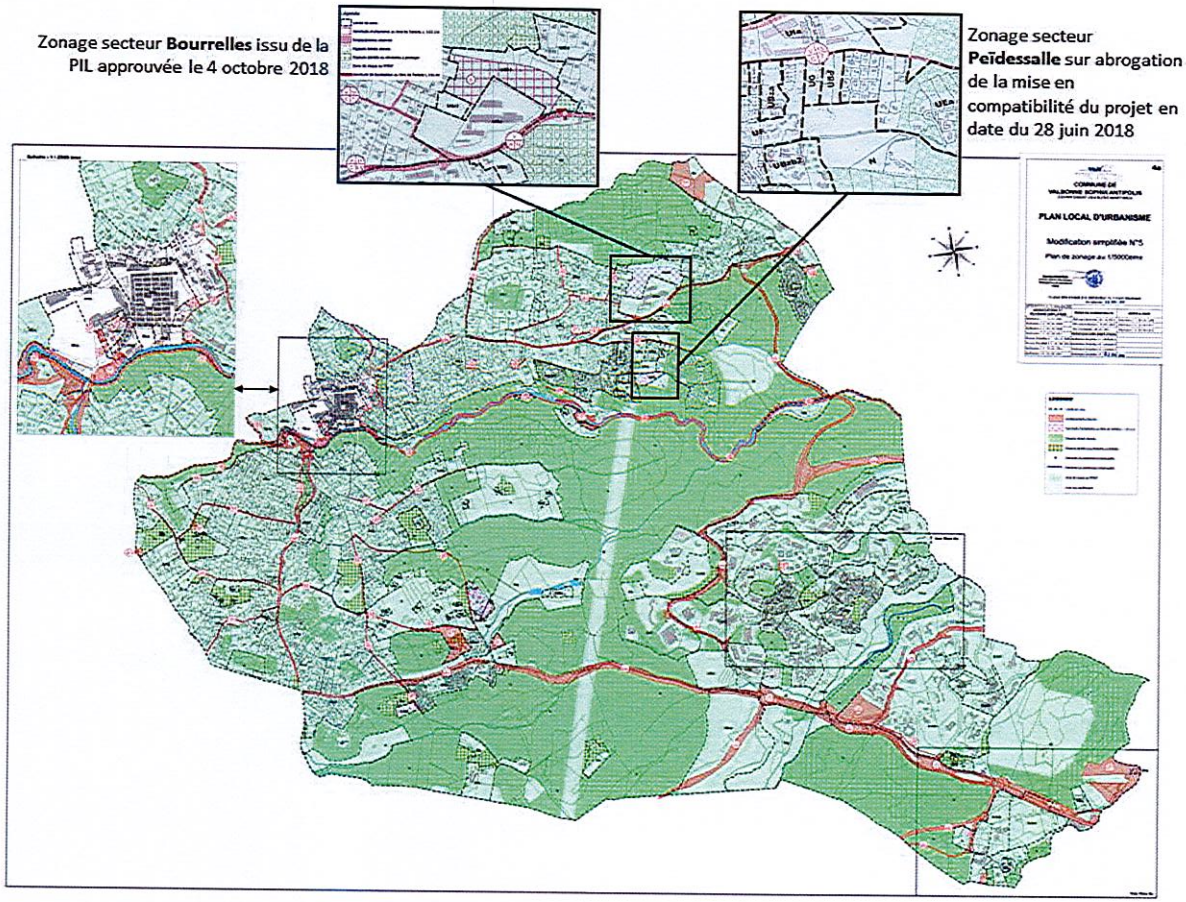
Zones du PLU révisé



Zonage du PLU antérieur

Zonage secteur **Bourrelles** issu de la PIL approuvée le 4 octobre 2018

Zonage secteur **Peïdessalle** sur abrogation de la mise en compatibilité du projet en date du 28 juin 2018



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- **Dispositions réglementaires de la zone UA**

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques du centre historique du Village et du hameau des Clausonnes. Elles visent à maintenir et à préserver l'organisation morphologique et la typologie architecturale des deux centres historiques, tout en permettant l'adaptation du bâti ancien aux conditions de vie actuelle.
Les dispositions réglementaires de la zone UA ont évolué très modérément depuis l'approbation du PLU en 2006 et des procédures d'urbanisme qui lui ont succédé. Les évolutions proviennent essentiellement de l'application de la nouvelle nomenclature des articles du règlement qui a modifié la structure même du règlement comme expliqué dans le chapitre précédant.

1. **Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable**
Afin de préserver le grand cadre paysager communal, l'organisation du village en damier et le hameau originel des Clausonnes, éléments structurants du paysage communal, sont préservés par la délimitation de la zone UA et l'inscription de dispositions règlementaires particulières.
Les protections mises en exergue par la DTA sont prises en compte dans la révision du PLU.

2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques
Le caractère exclusivement urbain de ces zones n'amène pas à la définition de règles particulières pour la protection des grands espaces naturels, agricoles et forestiers. Néanmoins, le PLU intègre un cahier de recommandations architecturales, paysagères et environnementales, une note sur les bâtiments passifs et une liste des éléments du patrimoine bâti à protéger et des arbres remarquables à protéger.

3. Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale
- réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant,
- maintien des caractéristiques urbaines et architecturales existantes, dans leur configuration d'origine.

Ainsi :
- toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à l'identité des centres anciens sont interdites,
- Pas de changement de destination en étage, seul le changement de destination est autorisé pour les logements situés en rez-de-chaussée d'un bâtiment.
- Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives dans le secteur UAa et dans le secteur UAb, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Pour l'implantation en limites séparatives, les bâtiments pourront s'implanter en limite ou en retrait.
- l'emprise au sol et le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ne sont pas réglementés, permettant ainsi d'offrir des gabarits de constructions aussi denses que ceux existants, et de renforcer le caractère continu de ces secteurs particuliers,
- dans l'objectif de maintenir la volumétrie actuelle du bâti des centres historiques, la hauteur des constructions doit être équivalente à celle des constructions voisines. Les surélévations sont autorisées sous réserve de leur intégration au paysage environnant et du respect de leur harmonie avec les gabarits voisins.
  A cet effet, le règlement définit les hauteurs maximales de surélévation en fonction de la hauteur actuelle des bâtiments.
- L'aspect extérieur des constructions futures devra respecter les caractéristiques patrimoniales des constructions existantes (façades, ouvertures, saillies, toitures, superstructures, devantures et enseignes, coloration, clôtures).
  De plus, toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique en vue de leur futur raccordement.

4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune
L'objectif est de maintenir sur le village de Valbonne, les fonctions urbaines de proximité (commerces, services à la personne) et limiter la transformation du centre historique en «village musée».

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Le classement en zone UA du hameau des Clausonnes répond à un objectif de protection patrimoniale.
Pour ces deux centres historiques, le maintien de la morphologie urbaine existante, des caractéristiques architecturales originelles et l'identification des éléments du patrimoine bâti remarquable assurent la valorisation patrimoniale locale.

5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

- assurer un accès adapté à l'opération, satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.
- compenser l'impossibilité technique de créer des places de stationnement au sein même des constructions des centres historiques par la gestion des parkings publics mis à disposition des résidents.
- raccorder les constructions aux divers réseaux publics (eau potable, assainissement, pluvial) est obligatoire, suivant la réglementation en vigueur, figurant dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable, dans le zonage d'assainissement et dans le zonage pluvial figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.
- améliorer les performances énergétiques dans les bâtiments : les dispositifs de production d'énergies renouvelables visibles en extérieur sont interdits pour des raisons de protection patrimoniale, tout autre technique visant à prendre en compte la réglementation thermique (RT) et les bâtiments à énergie positive «BEPOS» sont autorisés.
- équiper le territoire du tout numérique : prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique.

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Les zones UA sont limitées aux espaces bâtis existants et ne disposent pas de terrains vierges. Elles n'amèneront donc pas à une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, ces zones sont amenées à évoluer en permettant des opérations de rénovation et de réhabilitation au sein des espaces urbains originels valbonnais.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation «OAP» complètent les dispositions développées dans le règlement d'urbanisme.
Elles répondent à deux objectifs principaux déclinés dans le projet d'aménagement et de développement durables «PADD».

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UB – Quartiers urbains denses à vocation urbaine mixte

Cette zone se décline en 5 secteurs, dont les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et de surface d'espaces verts diffèrent :

- Le secteur UBa en renforcement de la centralité du village
- Le secteur UBi correspond à un secteur d'habitat individuel aux Bourrelles.
- Le secteur UBz et les sous-secteurs UBza, UBzb1, UBzb2 et UBzc correspondent aux secteurs d'habitat groupé à Peïdessalle, Côté Nature et Val Lucci.

La zone UB a pour vocation de maintenir la trame urbaine existante, tout en favorisant le renouvellement urbain.

Les secteurs de la zone UB sont concernés par diverses dispositions réglementaires et servitudes diverses : Emplacement Réservé pour Mixité Sociale, Périmètre de Mixité Sociale pour favoriser la production de logements loi SRU, emplacements réservés pour infrastructures, éléments de paysage, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. pour les thématiques «trame verte/bleue : Biodiversité et Paysages et mobilités».

Comme inscrit dans le PADD, le zonage des secteurs inscrits en zone UB vise à :

- Garantir l'équilibre entre les volumes bâtis et les surfaces végétales
- Consolider les caractéristiques paysagères et la diversité architecturale
- Veiller au maintien de l'identité paysagère de ces secteurs (ouverture des paysages, chemins, restanques, ...)
- Soutenir l'offre de proximité dans les pôles de vie
- Réserver pour les générations futures le foncier communal acquis
- Accompagner les opérations de logements (piste cyclable, passerelle, continuité écologique, ...)
- Adapter la réglementation en fonction de la volonté communale de préservation des paysages favorisant la richesse du territoire
- Mobiliser les dents creuses, au sein du tissu urbain constitué tout en veillant à la préservation d'espaces verts de respiration, qualitatifs
- Contenir l'urbanisation dans les limites des fronts d'urbanisation actuels et dans le respect de l'environnement
- Maintenir le caractère à dominante verte de la commune et préserver la trame verte/bleue existante.
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Favoriser une urbanisation intégrée à l'environnement et aux paysages (densité, hauteur et coefficient de végétalisation, ...)
- Privilégier les formes urbaines plus intenses, compactes, innovantes, écologiques et permettant d'atteindre la performance énergétique attendue
- Poursuivre la prise en compte de la nouvelle réglementation thermique 2020 avec la mise en oeuvre de bâtiments à énergie positive « BEPOS », notamment avec l'apport des énergies renouvelables
- Maintenir son niveau d'équipement.

La compatibilité de la révision du PLU au regard des objectifs et principes d'aménagement de la DTA pour la zone UB

Les secteurs de la zone UB correspondent aux espaces à dominante urbaine ayant une fonction centrale. Ils sont situés à proximité des axes de déplacements et des grands équipements structurants. Ces secteurs apportent, en partie, une réponse aux besoins de rééquilibrage de l'offre en logements.

Pour le secteur UBa du village : renforcement de l'urbanisation structurée existante par comblement des dents creuses et opérations de renouvellement urbain.
Pour le secteur UBi : prolongement du tissu bâti existant sous la forme d'un habitat individuel.
Pour le secteurs UBz et ses sous-secteurs : La vocation est de prolonger le mode de développement existant.
Le secteur UBa assure le renforcement de la fonction centrale du village et ses extensions.

- il offre de nombreux équipement publics,
- il est desservi par les réseaux de transport collectif de la CASA et transports interurbains assurés par les lignes départementales,

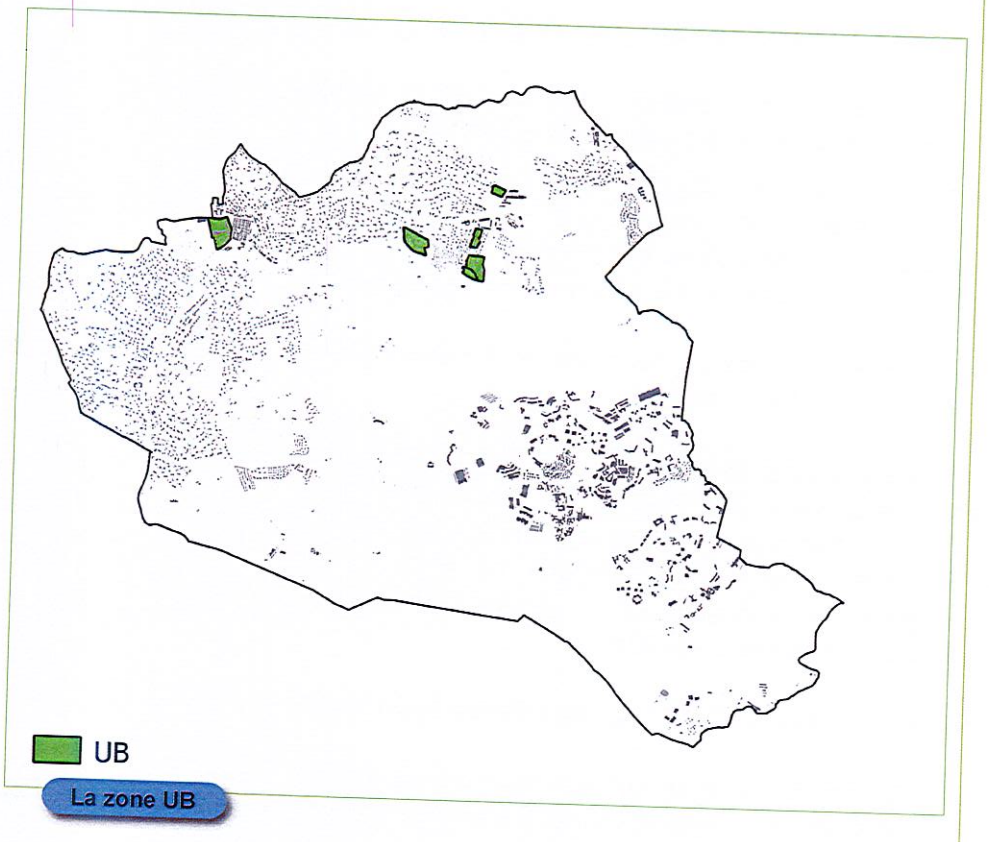
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- il permet de limiter les déplacements « de nécessité » vers les grands centres urbains du littoral, car situé en plein coeur de ville,
- il offre un cadre de vie adapté aux jeunes ménages actifs et leurs enfants, actifs en général, personnes âgées, ... : proximité des espaces récréatifs (trame verte et bleue), qui limitent les distances des déplacements liés aux loisirs,
- destiné à une mixité des fonctions urbaines, le secteur UBa est de nature à répondre aux besoins en matière d'habitat, d'équipements publics, de services, commerces et artisanat de proximité.

Le secteur UBi et le secteur UBz comprenant ses sous-secteurs s'inscrivent dans le prolongement du tissu urbain existant.

La superficie de cette zone est de 10,8 hectares, au lieu de 89,6 hectares au PLU avant sa révision. La réduction provient de la redélimitation des secteurs du PLU antérieurs suivants :
- secteurs UB situés aux Macarons/Ile Verte : réduction pour tenir compter des formes urbaine existantes.
- secteur UBi correspondant à l'éco-quartier des Bourrelles inscrits dans la PIL, suppression d'une grande partie de la zone avec reclassement en zone naturelle pour tenir compte des enjeux environnementaux.
- secteur UB situé au nord et à l'est du village : son caractère paysager, son niveau d'équipements en infrastructure ne permet pas une densification importante. Ce quartier d'habitat individuel n'est pas voué à muter à moyen terme. Le secteur est reclassé en zone UDb correspond davantage au tissu urbain existant.

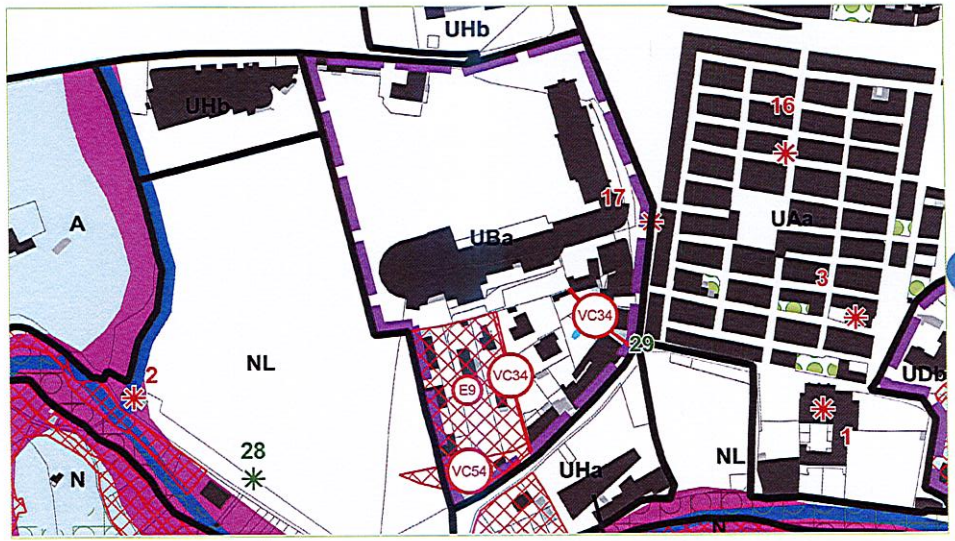


La zone UB

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UB - SECTEURS UBa proche du village historique - Le Campon	
Caractéristiques actuelles	Secteur situé en continuité du village de Valbonne comprenant le parking Vallis Bona du village, de nombreux équipements publics, commerces et quelques maisons individuelles. Les potentialités de développement sont réduites en dehors des possibilités de mutation du petit groupe de maisons individuelles existantes.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation avec incitation à densifier le petit groupe de maisons existantes.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Le secteur est élargi au secteur UBb1 du PLU antérieur pour intégrer les villas existantes et par conséquent inciter à une densification urbaine du secteur. Le PLU apporte une nouveauté concernant les orientations du PADD liées à la trame verte/bleue et la mobilité. Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les enjeux et leviers d'actions concernant ces deux thématiques (cf justification des dispositions règlementaires développées ci-après). La superficie de ce secteur est de 3,55 hectares. Elle est complétée avec les 0,5 hectares du secteur UBb1 du PLU antérieur et les 0.2 hectares du secteur UHD
Autres dispositions réglementaires	Emplacements réservés VC34 pour élargissement de voiries, VC54 en partie pour mondes actifs et E9 pour équipements d'intérêts collectifs. Périmètre de Mixité Sociale. Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte/trame bleue et mobilités. Arbre et bâti remarquables en limite.
Potentialités de développement	Densification possible par mutation du tissu bâti existant : environ 30 logements.

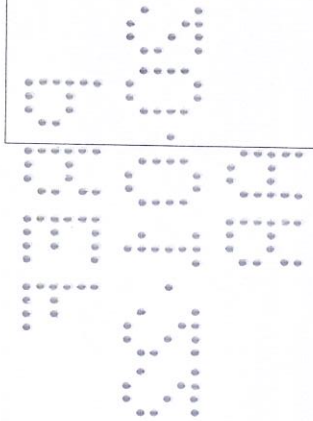
Zonage du PLU révisé



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

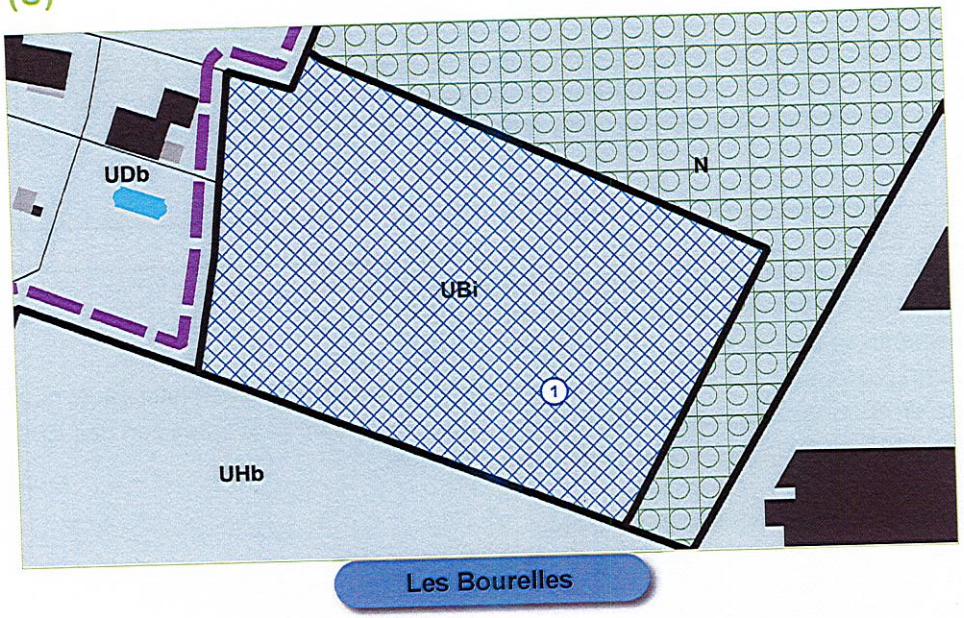
ZONES UB - SECTEURS UBi Les Bourrelles	
Caractéristiques actuelles	Ce secteur est situé dans le quartier des Macarons/Ile Verte, centralité urbaine située au Nord-Est de la commune, en provenance de Biot. Il s'inscrit en totalité dans un espace naturel, entre un quartier d'habitat individuel et le lycée Simone Veil. Ce secteur vierge de toute construction est destiné à l'aménagement d'un petit ensemble de villas individuelles réalisé en cohérence avec le tissu d'habitat pavillonnaire environnant.
Vocation de la zone au PLU	Prolongement du tissu d'habitat pavillonnaire environnant, dans le respect de la forte sensibilité environnementale du secteur.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Le secteur était classé en zone UBi dans le PLU en vigueur. Le projet a fait l'objet d'une procédure «PIL» approuvée le 4 octobre 2018 dont les objectifs sont aujourd'hui abandonnés dans le projet de révision du PLU. La superficie de ce secteur est de 0,66 hectare.
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte/trame bleue et mobilités. Emplacement réservé pour mixité sociale n°1 : 40% de la superficie de plancher pour la création de 4 logements SRU.
Potentialités de développement	Environ 10 logements.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Zonage du PLU révisé



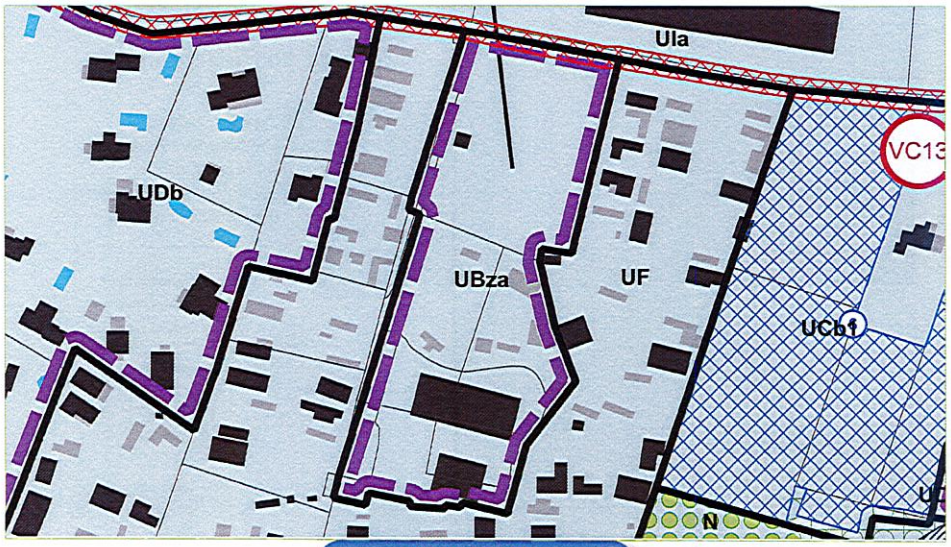
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UB - SECTEURS UBz - MOULIN DE L'ANGE : UBza, UBzb, UBzc	
Caractéristiques actuelles	Secteurs situés au Sud-Ouest de la centralité Macarons/Ile Verte, dans le quartier Peïdessalle. Ils concernent un habitat composé de petits collectifs et de maisons individuelles au sein d'une trame verte relativement importante.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Le secteur UBz est maintenu comme délimité dans le PLU antérieur. Les dispositions réglementaires sont également maintenues. Seuls les éléments de paysage et les EBC ont été modifiés : - secteur UBzb2, extension des éléments de paysage en bordure de la zone Naturelle N pour assurer le maintien d'une zone tampon verte en limite des espaces naturels, et en compensation de la suppression des EBC sur les terrains potentiellement constructibles situés au plus près des espaces déjà urbanisés. La superficie de ce secteur est de 7,25 hectares. UBza : 0,9 ha UBzb1 : 2,77 ha UBzb2 : 2,26 ha UBzc : 0,69*ha
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte/trame bleue et mobilité. Éléments de paysage. Périmètre de Mixité Sociale.
Potentialités de développement	UBza : néant UBzb1 : néant UBzc : néant

2.1 - Les zones urbaines (U)

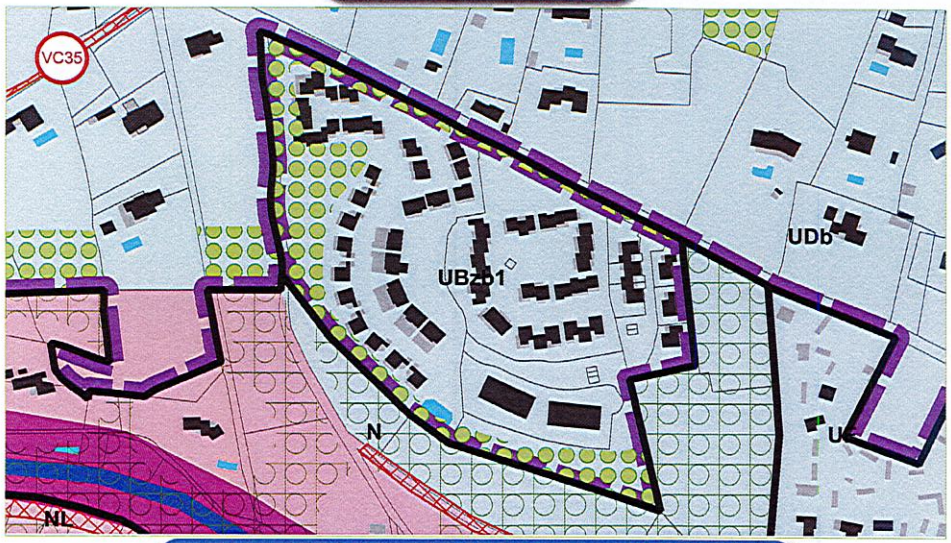
Zonage du PLU révisé



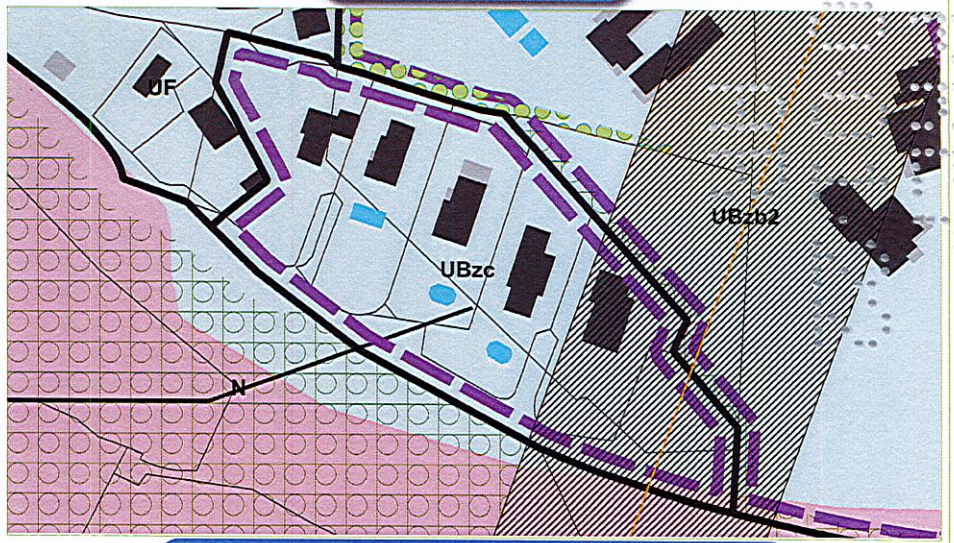
Peidessalle



Les Moulins



Moulin de l'Ange - Côté Nature - Val Lucci

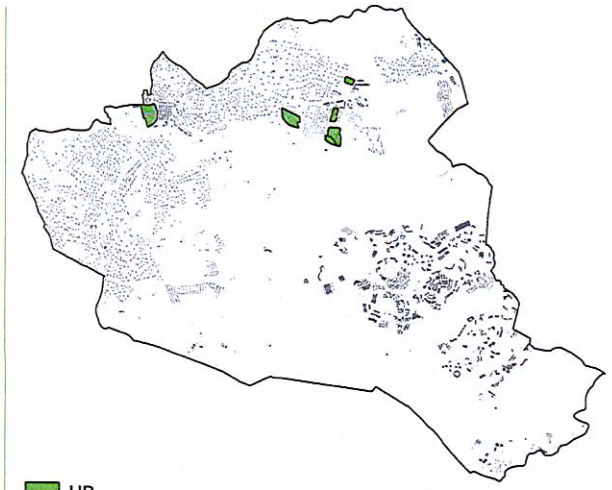


Les Moulins

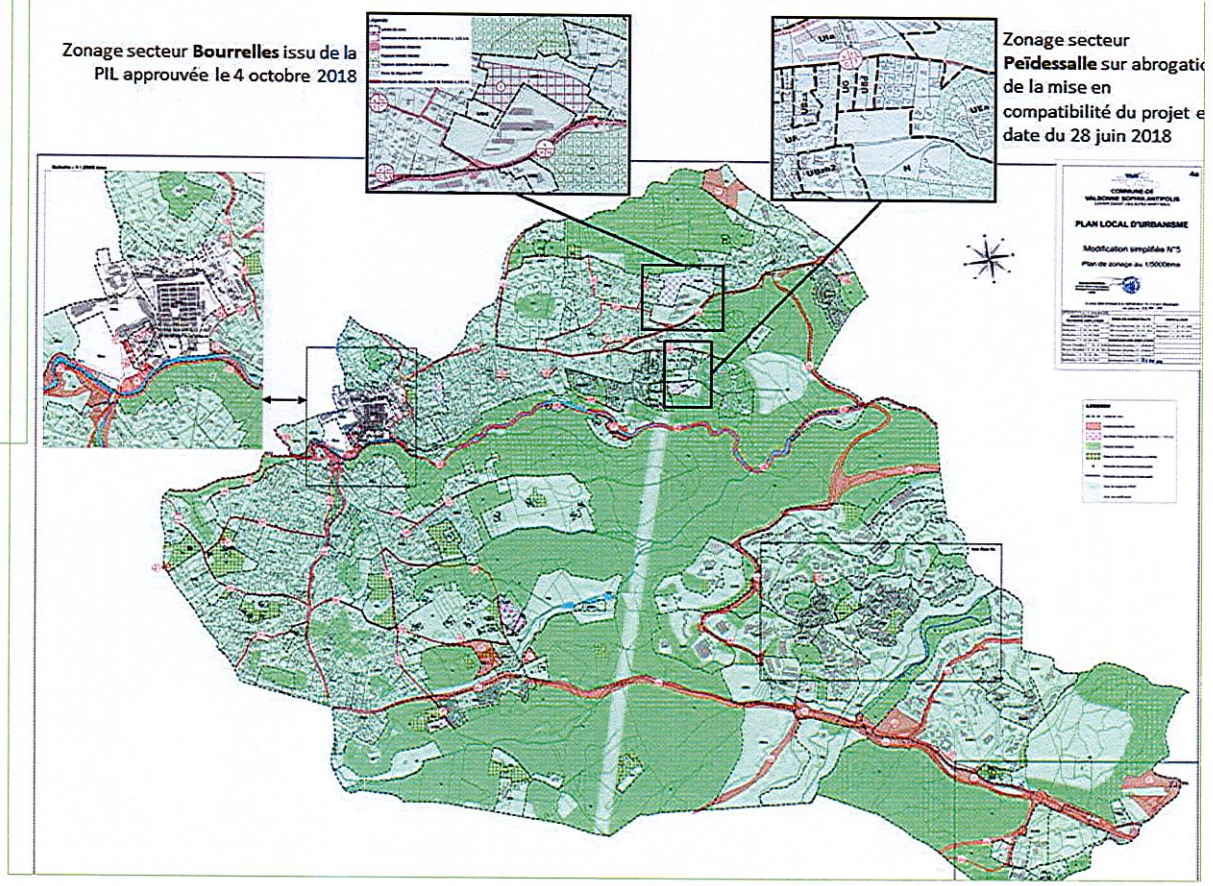
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Zones du PLU révisé



Zonage du PLU antérieur



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE UB

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu urbain dense.
Elles visent à compléter et renforcer la structure urbaine existante dans le respect de la typologie bâtie voisine et du paysage environnant.
La zone UB comprend 3 secteurs :

- UBa, le village,
- UBi, les Bourrelles
- UBz et ses sous-secteurs, le Moulin de l'Ange, Peïdessale.

ÉVOLUTION DES DISPOSITIONS DE LA ZONE UB PAR RAPPORT AU DOCUMENT D'URBANISME ANTÉRIEUR

Les dispositions réglementaires de la zone UB ont évolué depuis l'approbation du PLU en 2006 et des procédures d'urbanisme qui lui ont succédé.
La zone UB du PLU antérieur correspondait à 8 secteurs différenciés par leur vocation et leur emprise au sol, leur hauteur et dans une moindre mesure par leur implantation par rapport aux voies et limites séparatives ainsi que par le coefficient de pleine terre.
Les densités affichées dans le PLU révisé sont globalement en augmentation sur l'ensemble de la zone UB :

- augmentation de l'emprise au sol dans le secteur UBa situé à proximité du village : 40% dans le PLU antérieur et 45% dans le PLU révisé.
- maintien de l'emprise au sol sur le secteur UBz pour tenir compte du tissu bâti existant : 30% dans le PLU révisé.
- diminution de l'emprise au sol à 10% dans le secteur UBi par rapport à la PIL,
- le secteur UBi2 est transformé en zone UBi,
- inconstructibilité du secteur UBi1 par son reclassement en zone naturelle.

Les hauteurs sont augmentées pour le secteur UBa afin de permettre le renouvellement urbain : 9 mètres PLU révisé et 8 mètres PLU antérieur.
Pour le secteur UBz correspondant à de l'habitat individuel groupé le maintien des gabarits existants est souhaité.
La révision du PLU intègre le coefficient de biotope, nouvel outil réglementaire permettant une gestion équilibrée et mesurée des espaces libres en faveur de la qualité paysagère, du maintien de la nature en espaces urbains et de limiter l'artificialisation des sols (emprise au sol de 30 à 50%).

LES DISPOSITIONS DU PLU EN RÉVISION

1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

Dans un objectif de mise en valeur des abords du Village et afin d'assurer un ordonnancement des constructions, les bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement.
Le long des routes communales, un recul est imposé en fonction de la largeur des voies.
Ces reculs permettent une certaine aération du tissu urbain et limitent l'effet couloir des routes.
Chacun de ces secteurs comporte une potentialité de développement en nouveaux logements d'une quarantaine de logements environ, répartis comme suit : UBa : 30 et UBi : 10.
L'urbanisation de ces secteurs s'inscrit dans le respect des sensibilités et enjeux environnementaux, notamment pour les Bourrelles.
La zone UB, dans son ensemble, offre un développement très mesuré en adéquation avec la typo-morphologie des tissus bâtis environnant ; l'objectif étant de privilégier le cadre de vie existant et l'identité villageoise. de Valbonne. A ce titre, des espaces de respiration dans le tissu urbain seront préservés :

- les plantations existantes doivent être préservées des constructions et acces privatifs,
- les aires de stationnement doivent être plantées,
- le coefficient de biotope fixé pour les secteurs de la zone UB varie entre 30 et 50% suivant la typologie bâtie existante. En fonction de la nature du support de végétalisation, un coefficient de pondération est appliqué. Le coefficient de pondération sera d'autant plus élevé que le support de végétalisation se rapproche des caractéristiques de la pleine terre (la pondération est définie à l'article 19 des dispositions générales du règlement).

2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques

Afin de préserver les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et

floristique locale, des éléments du paysage remarquable (arbres remarquables, oliveraies, vignes, vergers, ...) sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions règlementaires sur ces espaces particuliers sont définies à l'article 21 des dispositions générales du règlement.
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Trame Bleue : Biodiversité et Paysages concrétise le principe fondateur de 2/3 d'espaces végétalisés sur le territoire valbonnais et permet la mise en oeuvre des objectifs en matière de préservation des continuités écologiques.

3. Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale

Les zones UB délimitent les principales centralités urbaines, desservies par les transports collectifs et suffisamment équipées. Le développement urbain doit ainsi être priorisé dans ces secteurs en assurant une mixité urbaine, sociale et fonctionnelle. Le développement urbain sur ces secteurs permet d'assurer une partie de l'évolution du nombre de logements adaptés aux nouvelles structures familiales et à destination des actifs et personnes âgées, principalement dans la zone UBa, proche du village.
L'emprise au sol et les hauteurs des futures constructions définies en zone UB permettent le développement de volumes bâtis qui s'intègrent dans les paysages existants : entre 30% et 45% d'emprise au sol et hauteur limitée entre 7 et 11 m, suivant la typologie urbaine des secteurs.
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementée afin de conserver la trame paysagère existante.
Afin d'assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes :

- l'emprise au sol et les hauteurs des futures constructions définies en zone UB permettent le développement de constructions dans des gabarits qui restent cohérents avec les gabarits existants,
- toutes les occupations et utilisations du sol de gabarits ou de vocation non compatibles avec la structure et le fonctionnement des tissus urbains des centralités sont interdits (exploitations forestières ou agricoles, industries, etc),
- les dispositions règlementaires concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et/ou aux limites séparatives reprennent les caractéristiques architecturales et urbaines des tissus urbains existants : implantation à une distance suffisante de l'axe des Routes Départementales pour limiter les nuisances phoniques et olfactives, de 5 à 10 m des voies communales, suivant leur largeur. Le secteur UBa, de par sa proximité immédiate du village, et compte tenu de l'implantation à l'alignement des constructions existantes, bénéficie de dispositions réglementaires adaptées.
- l'implantation par rapport aux limites séparatives est définie en cohérence avec les implantations bâties existantes.
- la hauteur des bâtiments est définie en fonction de l'épannelage global des bâtiments existants et varie de 7 à 11 mètres;
- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions s'inscrivent en harmonie avec les caractéristiques des bâtiments existants. De plus, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages,

Afin d'adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale : le PLU a prévu un emplacement réservé pour mixité sociale aux Bourrelles, permettant de créer environ 4 logements SRU et un périmètre de mixité sociale sur la zone UB dans son ensemble. Il impose la construction de logements loi SRU et de logements en accession sociale pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements dont la superficie totale est égale ou supérieure à :
- 800 m² de surface de plancher à vocation d'habitat; dans ce cas l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :
  - 10% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale - production de LLS.
  - 5% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale.
- 1500 m² de surface de plancher à vocation d'habitat; dans ce cas l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :
  - 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale - production de LLS.

- 10% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale.

4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

Les nouvelles constructions à vocation de commerces, de services, d'artisanat de proximité autorisées en zone UBa, uniquement, assurerons le renforcement de la centralité du village.

5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour réaménagement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Un emplacement réservé est inscrit pour améliorer les relations entre Valbonne et Villeneuve-Loubet au niveau de la centralité des Macarons/Ile Verte pour la création d'une nouvelle voie et aménagement du giratoire. Il s'agit d'un Projet du Conseil Départemental pour la création d'une liaison routière auquel la Mairie intègre l'idée d'un TCSP «transport en commun en site propre» permettant l'accès direct à Sophia. Ce projet permettrait de délester une partie du trafic entre Roquefort-Les-Pins et Sophia (RD204 et RD4).

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existant, conformément à la réglementation en vigueur, détaillée dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable et dans le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés, conformément au zonage pluvial figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La délimitation des différents secteurs de la zone UB reprend les espaces bâtis les plus denses figurant dans les centralités du village et des Macarons/Ile Verte.

L'enveloppe bâtie définie comprend des terrains vierges potentiellement constructibles ainsi que des secteurs pouvant faire l'objet d'opération de renouvellement urbain. A ce titre, les secteurs de la zones UB constituent un support de développement en logements correspondant à 3% des capacités futures de logements constructibles inscrites au PLU.

7. Des orientations d'aménagement et de programmation «OAP» complètent les dispositions développées dans le règlement d'urbanisme.

La nouveauté concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation trame vert/bleue et mobilité.

Elles sont détaillées dans la pièce n°6 du dossier de PLU. Sur la zone UB, elles portent sur des actions règlementaires concrètes qui peuvent se traduire par des éléments de paysages, des EBC, des corridors écologiques, ... ou bien des emplacements réservés pour des parkings, pistes cyclables, cheminements piétons, ... Ces orientations trouvent leur justification à travers les grands enjeux environnementaux et ceux liés à la mobilité.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

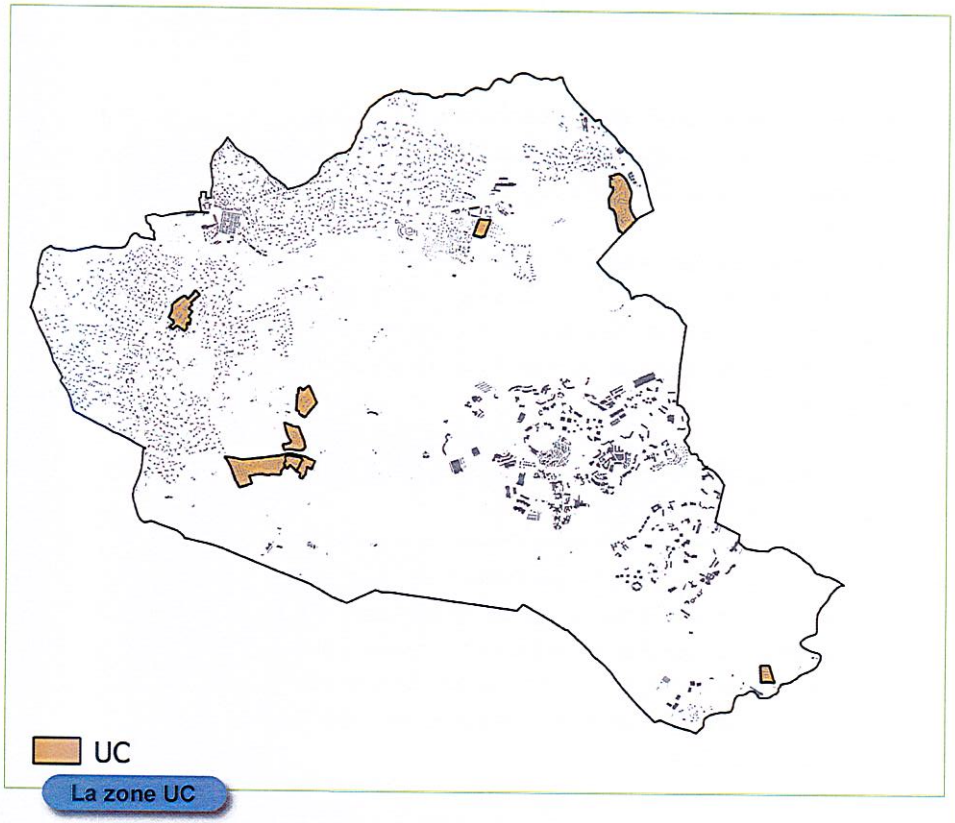
2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UC – Quartiers urbains moyennement denses inscrits à proximité des centralités

Cette zone se décline en 3 secteurs, dont les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et de surface d'espace vert diffèrent :

- Les secteurs UCa pour les Hauts de Valbonne et certains secteurs dans les quartiers Clos de Brasset, Route d'Antibes,
- Le secteur UCb pour les quartiers de l'Ile Verte et le secteur Peïdessale, différenciés par leur hauteur.
- Le secteur UCc au Val Martin (Terra Nostra).

La zone UC correspond à des espaces urbanisés de densité moyenne et qui assurent une transition entre les zones urbaines denses et les espaces résidentiels paysagers composé d'un tissu urbain lâche.
Ces zones urbaines présentent généralement des constructions de gabarits moins importants qu'en centralité urbaine et comprennent des espaces paysagers à préserver. L'urbanisation de ces zones vise à être confortée tout en assurant un développement en cohérence avec les caractéristiques urbaines et paysagères existantes : comblement des dents creuses, préservation d'espaces de respiration végétalisés.
Les secteurs de la zone UC sont concernés par diverses dispositions réglementaires et servitudes diverses : emplacements réservés pour infrastructures et équipements, éléments de paysage, Périmètre de Mixité sociale, Orientations d'Aménagement et de Programmation, zone rouge du PPRI pour le secteur de Val Martin.



La zone UC

La compatibilité de la révision du PLU au regard des objectifs et principes d'aménagement de la DTA pour la zone UC

Les secteurs de la zone UC correspondent aux espaces à dominante urbaine sans enjeu de développement particulier. Le PLU a vocation à prolonger leur mode de développement tel qu'il existe aujourd'hui.

La superficie de la zone UC dans sa globalité est de 30 hectares, supérieure à celle du PLU avant révision (23,18 ha).

Comme inscrit dans le PADD, le zonage des secteurs inscrits en zone UC vise à :

- Garantir l'équilibre entre les volumes bâtis et les surfaces végétales
- Consolider les caractéristiques paysagères et la diversité architecturale
- Veiller au maintien de l'identité paysagère de ces secteurs (ouverture des paysages, chemins, restanques, ...)

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- Accompagner les opérations de logements (piste cyclable, passerelle, continuité écologique, ...)
- Adapter la réglementation en fonction de la volonté communale de préservation des paysages favorisant la richesse du territoire
- Mobiliser les dents creuses, au sein du tissu urbain constitué tout en veillant à la préservation d'espaces verts de respiration, qualitatifs
- Contenir l'urbanisation dans les limites des fronts d'urbanisation actuels et dans le respect de l'environnement
- Maintenir le caractère à dominante verte de la commune et préserver la trame verte et bleue existante.
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Favoriser une urbanisation intégrée à l'environnement et aux paysages (densité, hauteur et coefficient de végétalisation, ...)
- Privilégier les formes urbaines plus intenses, compactes, innovantes, écologiques et permettant d'atteindre la performance énergétique attendue
- Poursuivre la prise en compte de la nouvelle réglementation thermique 2020 avec la mise en oeuvre de bâtiments à énergie positive « BEPOS », notamment avec l'apport des énergies renouvelables, les bâtiments à énergie positive et les bâtiments passifs.

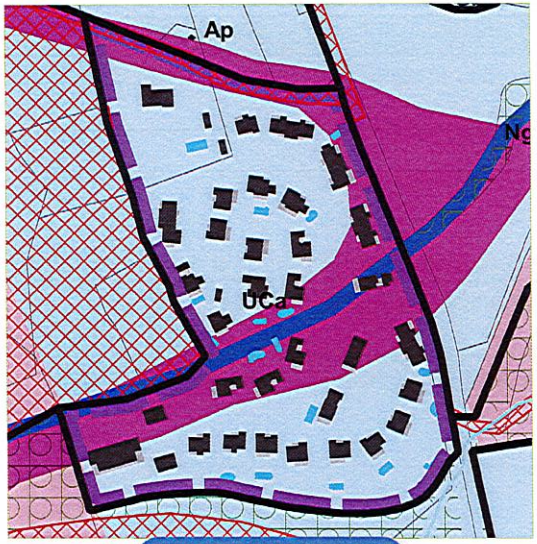
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

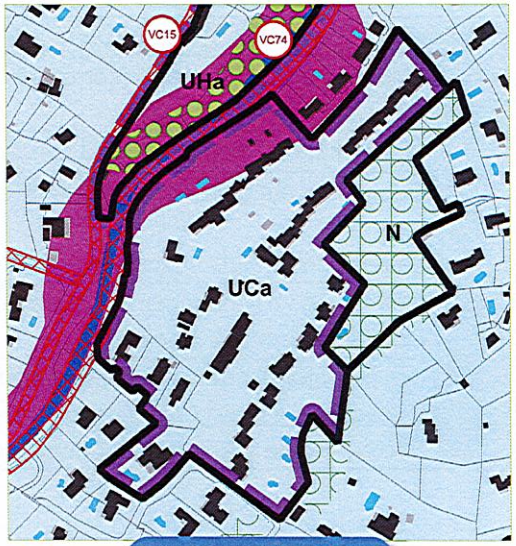
ZONES UC - SECTEURS UCa - QUARTIERS CLOS DE BRASSET, ROUTE D'ANTIBES, HAUTS DE VALBONNE	
Caractéristiques actuelles	Il concerne un tissu urbain composé d'un habitat individuel groupé ou bien de petits collectifs au sein d'une trame verte conséquente. Ces secteurs correspondent le plus généralement à des lotissements.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation habitat existante.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	La délimitation des secteurs de la zone UC est maintenue dans sa totalité. Le PLU propose une augmentation des densités urbaines sur 2 secteurs : Le PLU révisé pour le secteur Clot de Brasset classé auparavant en zone UEa1 maintient l'emprise au sol à 30% et la hauteur à 7 m Pour le secteur Hauts de Valbonne et pour le secteur de la Route d'Antibes, classés auparavant, respectivement en zone UBe1 et en zone UBe, aucun changement. La superficie de ce secteur est de 16,16 hectares dont : secteur Peyniblou : 2,74 ha, secteur de Clot de Brasset : 4,18 ha et Route d'Antibes: 9,23 ha
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte/trame bleue et mobilité. Le secteur UCa de Route d'Antibes est concerné par un emplacement réservé pour élargissement de la RD 103 et aménagement du carrefour des Maures pour la traversée des modes actifs.
Potentialités de développement	Les potentialités de développement sont nuls compte tenu de l'occupation des sols et des règles actuelles. Capacités d'accueil en nouveaux logements : Secteur Peyniblou : néant Secteur Route d'Antibes et Clot de Brasset : néant.

2.1 - Les zones urbaines (U)

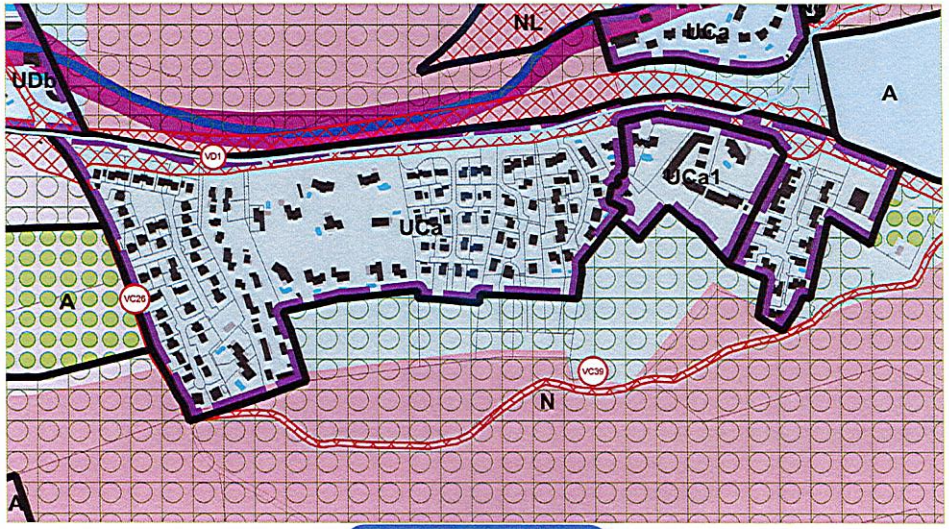
Zonage du PLU révisé



Clot de Brasset



Hauts de Valbonne

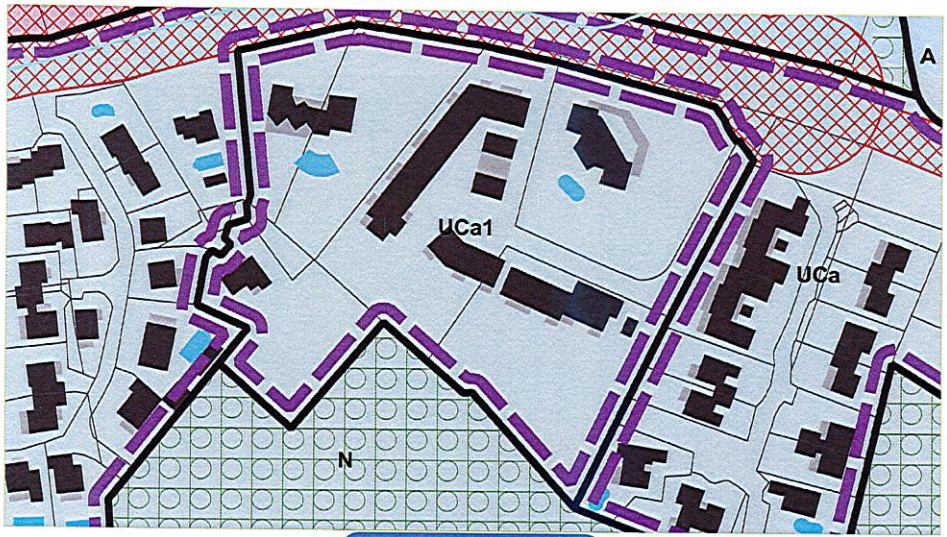


Route d'Antibes

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UC - SECTEURS UCa1 - ROUTE D'ANTIBES	
Caractéristiques actuelles	Il concerne un tissu urbain composé de petits collectifs au sein d'une trame verte conséquente. Le secteur abrite également un restaurant.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation habitat existante.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Ce secteur été classé en UBe dans le PLU antérieur. La révision du PLU bascule la zone en UCa1 mais maintient l'emprise au sol (30%) et la hauteur (9 m) du PLU antérieur.
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte/trame bleue et mobilité. Périmètre de Mixité Sociale.
Potentialités de développement	Les potentialités de développement sont très réduites compte tenu de l'occupation des sols actuelles. Capacités d'accueil en nouveaux logements : Secteur Route d'Antibes : 3 logements.

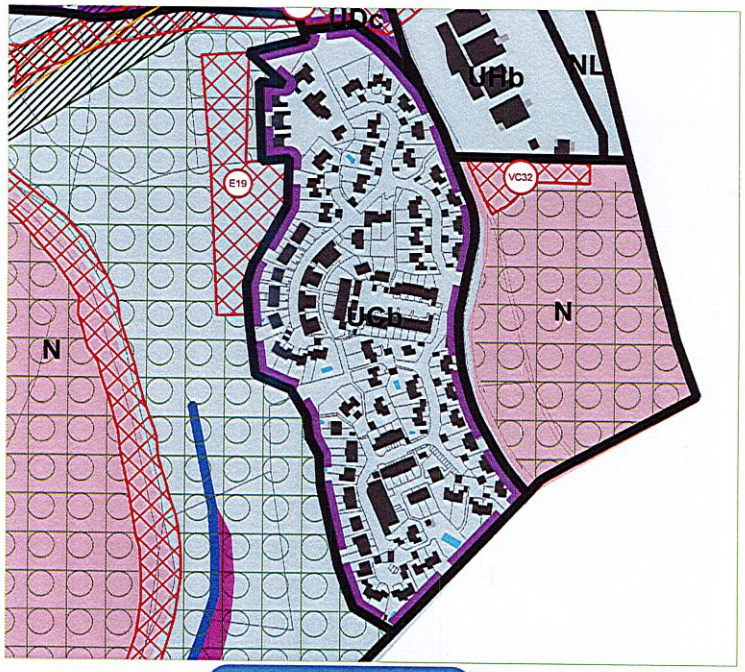


2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UC - SECTEURS UCb - ILE VERTE	
Caractéristiques actuelles	Il concerne un quartier composé d'un habitat individuel groupé assez resserré correspondant à un lotissement.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	La délimitation du secteur est maintenue telle que dans le PLU antérieur. Le PLU maintient les dispositions du PLU antérieur pour correspondre à la densité existante : emprise au sol à 40% et hauteur maximale à 9 m. La superficie de ce secteur est de 6,88 hectares.
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte/trame bleue et mobilités. Périmètre de Mixité Sociale.
Potentialités de développement	Les potentialités de développement sont de l'ordre de 10 logements.

Zonage du PLU révisé

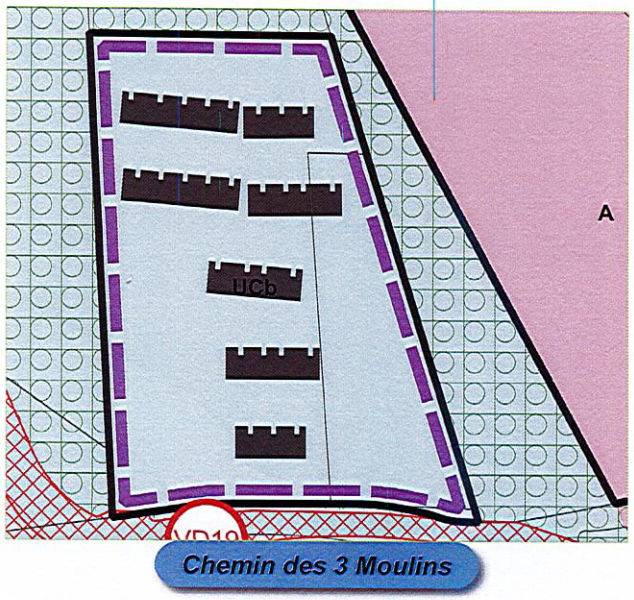


Ile Verte

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UC - SECTEURS UCb - CHEMIN DES 3 MOULINS	
Caractéristiques actuelles	Secteur situé à l'entrée sud de la commune, sur un site qui jouxte immédiatement le secteur à enjeux Clausonnes/Fugueiret. Il s'agit d'une opération de logements maîtrisés par la commune qui a permis de reloger les gens du voyage qui s'étaient sédentarisés aux Clausonnes. Compte tenu de l'occupation des sols actuelle, les potentialités de développement sont inexistantes
Vocation de la zone au PLU	Habitat.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	La révision du PLU : augmentation de l'emprise au sol passant de 30% et augmentation de la hauteur passe de 7 à 9 mètres. La superficie de ce secteur est de 1,3 hectares.
Autres dispositions réglementaires	Périmètre de Mixité Sociale.
Potentialités de développement	Néant.

Zonage du PLU révisé

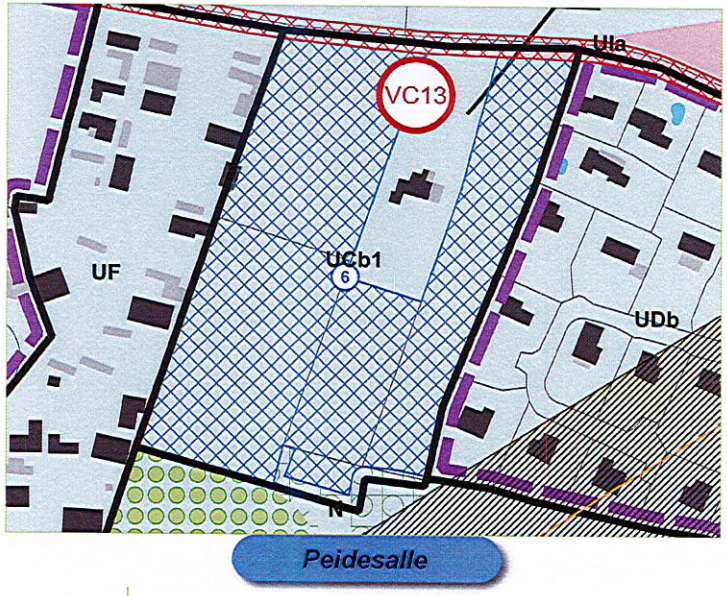


2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UC - SECTEURS UCb1 PEIDESSALLE	
Caractéristiques actuelles	Secteur situé à proximité du pôle de centralité Macarons/Ile Verte. Il s'agit de terrains communaux sur lesquels la commune souhaite réaliser des logements maîtrisés. Les potentialités de développement pour le logement sont liées aux possibilités de mutation du tissu composé d'une villa individuelle et à l'aménagement des espaces vierges.
Vocation de la zone au PLU	L'habitat constitue la vocation unique.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	La délimitation de la zone reprend la zone UPc du PLU en vigueur. Diminution de la densité : emprise au sol définie à 30% au lieu de 50% dans le PLU antérieur en vigueur. La majorité de la zone est couverte par un emplacement réservé pour mixité sociale «Peïdesalle» La superficie de ce secteur est de 1,36 hectares.
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte/trame bleue et mobilités. Emplacement réservé pour Mixité Sociale n°6- Emplacement réservé pour élargissement de voirie n° VC13.
Potentialités de développement	Les potentialités de développement sont de l'ordre de 167 logements au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale dont 84 logements SRU.

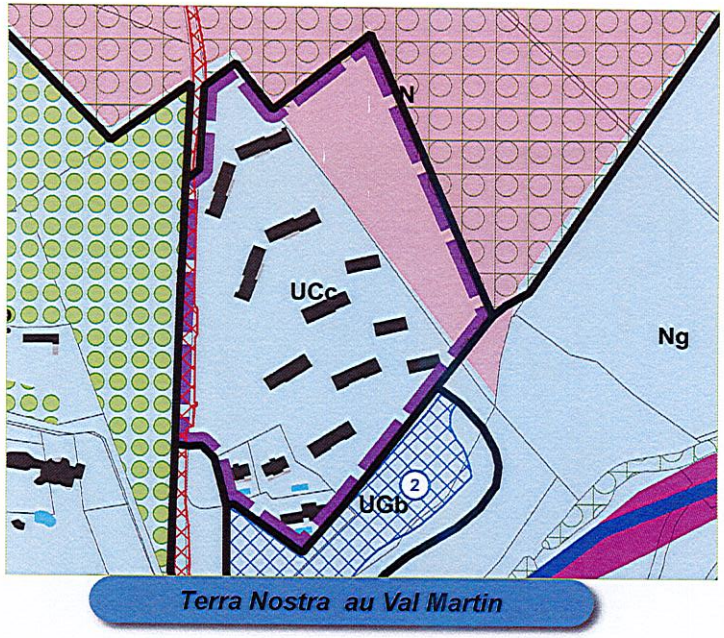
Zonage du PLU révisé



2.1 - Les zones urbaines (U)

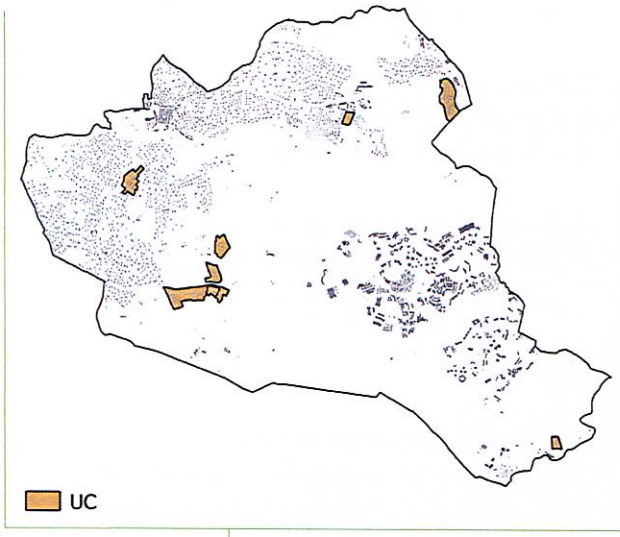
ZONES UC - SECTEURS UCc - TERRA NOSTRA AU VAL MARTIN	
Caractéristiques actuelles	Il concerne un secteur mixte composé d'un habitat individuel groupé, de petits collectifs et de logements loi SRU. Il correspond à une opération de logements pour actifs qui a été réalisée sous maîtrise communale. Les potentialités de développement sont inexistantes compte tenu de l'occupation des sols actuelles.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation habitat.
Évolution PLU 2006 et PLU révisé	La délimitation du secteur ainsi que les dispositions réglementaires sont maintenues telles que dans le PLU antérieur. La superficie de ce secteur est de 3,05 hectares. En revanche, l'ERMS n°2 a été supprimé.
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte/trame bleue et mobilité. Emplacements réservés pour élargissement de voie. Périmètre de Mixité Sociale.
Potentialités de développement	Néant.

Zonage du PLU révisé

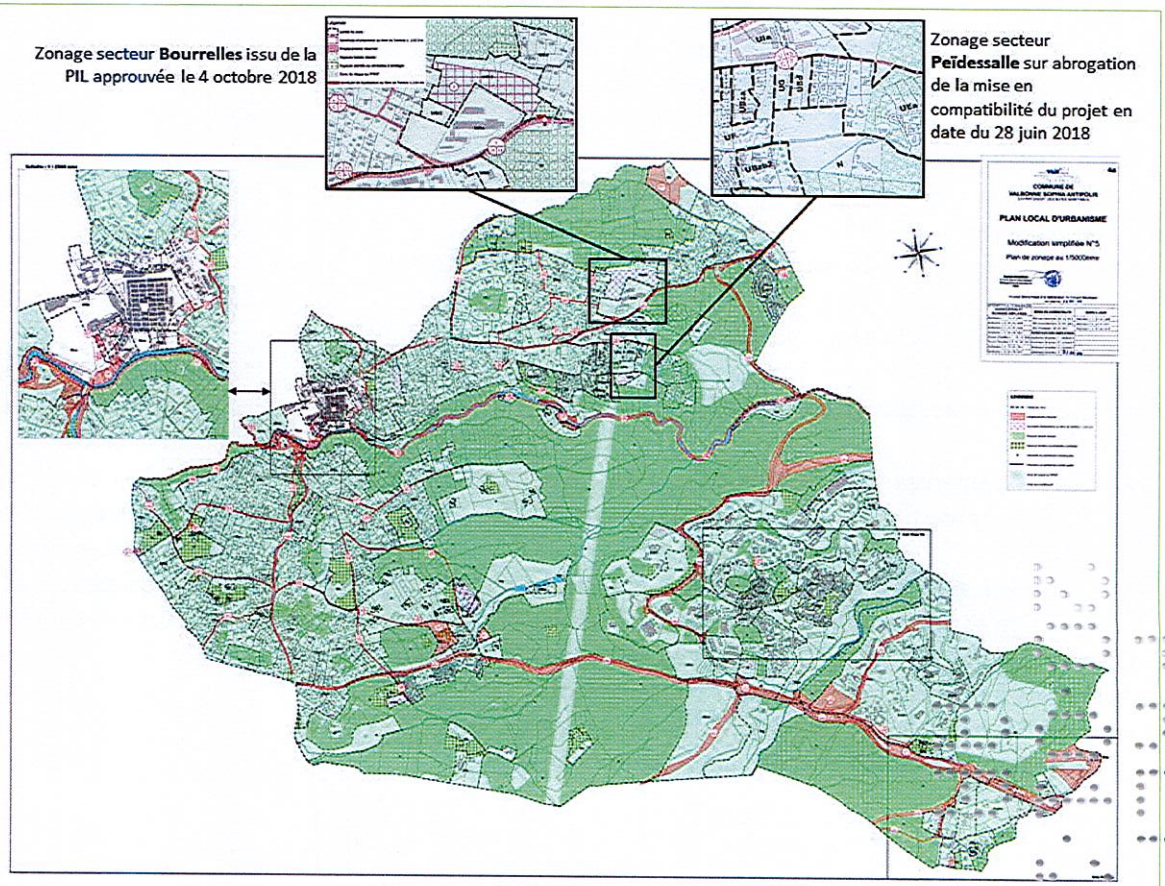


2.1 - Les zones urbaines (U)

Zones du PLU révisé



Zonage du PLU antérieur



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DE LA ZONE

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques des espaces urbains existants.
Elles visent à compléter et renforcer la structure urbaine existante dans le respect de la typologie bâtie voisine et du paysage environnant.

La zone UC comprend 3 secteurs :
- Les secteurs UCa situés dans les quartiers Clos de Brasset, Route d'Antibes, Hauts de Valbonne,
- Le secteur UCb situé à Peïdesalle et le secteur UBb de l'Ile Verte différenciés par leur hauteur.
- Le secteur UCc de Terra Nostra à Val Martin.

ÉVOLUTION DES DISPOSITIONS DE LA ZONE UC

Les dispositions réglementaires de la zone UC ont évolué depuis l'approbation du PLU en 2006 et des procédures d'urbanisme qui lui ont succédé.

La zone UC du PLU antérieur correspondait aux 3 secteurs de Sophia Antipolis situés à Garbejaïre et aux Hauts Sartoux. Ils se différenciaient par leur vocation, leur emprise au sol, leur hauteur et par leur implantation par rapport aux voies et limites séparatives ainsi que par le coefficient de pleine terre.
Les secteurs de Sophia Antipolis sont supprimés de la zone UC du PLU révisé et réintégrés dans une zone dédiée à l'ensemble de la technopole.

Les densités affichées dans le PLU révisé pour les 3 secteurs sont globalement en augmentation sur l'ensemble de la zone UC :

Dans le PLU antérieur, les secteurs UCa du Clot de Brasset et des Hauts de Valbonne étaient respectivement classés en zone UEa1 et UBe1 avec une emprise au sol de 30% et une hauteur de 9 mètres. Le PLU révisé maintient ces dispositions.
Le secteur UCa Route d'Antibes, classé auparavant en zone UBe avec une emprise au sol de 30% et une hauteur de 9m conserve ces dispositions dans le PLU révisé.
Pour le secteur UCb Ile Verte, le PLU diminue l'emprise au sol, passant de 40% à 30%.
Pour le secteur UCb de Peïdessale, le PLU diminue la densité bâtie, passant d'une emprise au sol de 50% à 30% dans le projet de révision du PLU.
Pour le secteur des Trois Moulins, les dispositions sont augmentées pour tenir compte de l'habitat collectif existant.
Pour le secteur UCc Terra Nostra, l'emprise au sol et la hauteur maximale sont maintenue respectivement à 30% et 7 mètres et 9 mètres sur 50% de l'emprise bâtie,

LES DISPOSITIONS DU PLU EN RÉVISION

1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable
La zone UC intègre les secteurs urbains de moyenne densité correspondant à des opérations ponctuelles d'habitat groupé ou de petits logements collectifs, situées au sein de l'enveloppe urbaine, hors des pôles de centralité. Les dispositions règlementaires de cette zone visent à assurer un développement mesuré et durable de ces secteurs tout en maintenant des espaces végétalisés :
- les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières visent à maintenir et renforcer la fonction résidentielle unique de ces secteurs.
- les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites,
- les espaces de respiration dans le tissu urbain seront préservés.

Dans un objectif de mise en valeur des espaces urbains et afin d'assurer un ordonnancement des constructions, les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à 12 mètres de l'axe de la RD et de 5 à 10 mètres des voies communales. Ce recul permet également une certaine aération du tissu urbain et limite l'effet couloir des routes départementales.
Chacun de ces secteurs comporte des potentialités de développement relativement faibles, au total 180 logements pour l'ensemble de la zone UC, correspondant à

environ 11,6 % des capacités d'accueil de la commune (sans tenir compte de la rétention foncière).
Afin de poursuivre un développement urbain mesuré et durable, les espaces de respiration dans le tissu urbain seront préservés :

- les plantations existantes doivent être préservées des constructions et accès privatifs,
- les aires de stationnement doivent être plantées,
- le coefficient de biotope fixé pour les secteurs de la zone UC varie entre 20% et 50% suivant la typologie bâtie existante. En fonction de la nature du support de végétalisation, un coefficient de pondération est appliqué. Le coefficient de pondération sera d'autant plus élevé que le support de végétalisation se rapproche des caractéristiques de la pleine terre (la pondération est définie à l'article 19 des dispositions générales du règlement).

2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques

Afin de préserver les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et floristique locale, des éléments du paysage remarquable (arbres remarquables, oliveraies, vignes, vergers, ...) sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions règlementaires sur ces espaces particuliers sont définies à l'article 21 des dispositions générales du règlement.
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation «Trame Verte et Trame Bleue : biodiversité et Paysages» permet la mise en oeuvre des objectifs en matière de préservation des continuités écologiques et de restauration de la trame verte et bleue au sein des espaces urbains.

3. Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale

Les zones UC délimitent les espaces urbains de moyenne densité situés dans les quartiers Clos de Brasset, Route d'Antibes, Hauts de Valbonne, Ile Verte, Terra Nostra. Ils sont desservis par les transports collectifs et suffisamment équipées en infrastructures pour accueillir des densités urbaines plus compactes.
Ces secteurs offrent de faibles capacités résiduelles d'accueil, néanmoins, ils assurent une mixité urbaine et sociale. Les dispositions règlementaires définies pour la zone UC permettent une densification des dents creuses, avec des gabarits quasi équivalents à ceux définis dans le PLU antérieur, 30% d'emprise au sol et hauteur limitée entre 7 et 9 m, suivant la typologie urbaine des secteurs.
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementée afin de conserver la trame paysagère existante.

Afin d'adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale : le PLU a prévu un emplacement réservé pour mixité sociale à Peïdessale, permettant de créer environ 84 logements SRU. Le PLU révisé propose également un périmètre de mixité sociale imposant la construction de logements locatifs loi SRU pour toute réalisation (création ou réhabilitation) d'un programme de logements dont la superficie totale est égale ou supérieure:
- 800 m² de surface de plancher à vocation d'habitat; dans ce cas l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :
  - 10% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale - production de LLS.
  - 5% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale.
- 1500 m² de surface de plancher à vocation d'habitat; dans ce cas l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :
  - 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale - production de LLS.
  - 10% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale.

4. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour aménagement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés, notamment pour les routes départementales. Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles population, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existant, conformément à la réglementation en vigueur, détaillée dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable et dans le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés, conformément au zonage pluvial figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La délimitation des différents secteurs de la zone UC reprend les espaces bâtis moyennement denses correspondant à des opérations existantes d'habitat individuel groupé ou de petits collectifs.
L'enveloppe bâtie définie comprend quelques terrains vierges potentiellement constructibles offrant une capacité d'accueil d'environ 197 logements.

La révision du PLU intègre le coefficient de biotope, nouvel outil réglementaire permettant une gestion équilibrée et mesurée des espaces libres en faveur de la qualité paysagère, du maintien de la nature en espaces urbains et de limiter l'artificialisation des sols.

7. Des orientations d'aménagement et de programmation «OAP» complètent les dispositions développées dans le règlement d'urbanisme.

La nouveauté concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation trame vert/bleue et mobilité.
Elles sont détaillées dans la pièce n°6 du dossier de PLU. Sur la zone UC elles portent sur des actions règlementaires concrètes qui peuvent se traduire par des éléments de paysages, des EBC, des corridors écologiques, ... ou bien des emplacements réservés pour des parkings, pistes cyclables, cheminements piétons, ... Ces orientations trouvent leur justification à travers les grands enjeux environnementaux et ceux liés à la mobilité.

La zone UD – Quartiers résidentiels peu denses

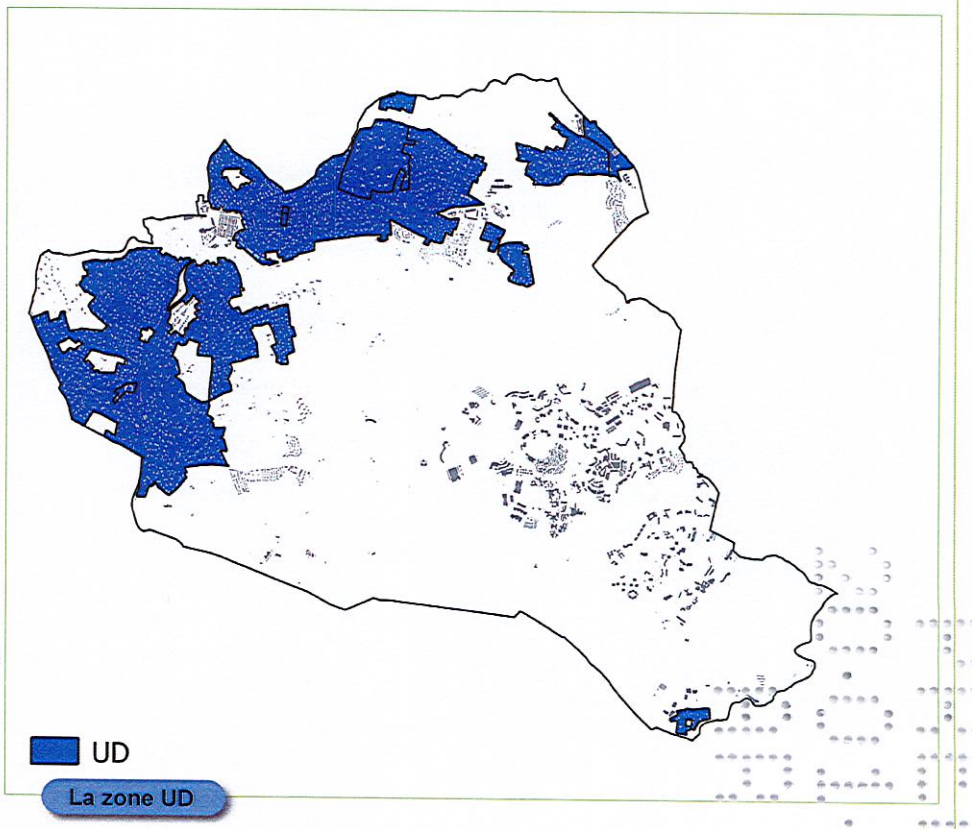
La zone UD correspond à des secteurs de quartiers jardinés pavillonnaires plus ou moins denses. Situés en frange urbaine, à l'interface des secteurs urbanisés et des espaces naturels ou agricoles, la parcellisation de ces zones n'est plus souhaitable pour conserver ce caractère de quartier-jardin et modérer de façon importante la consommation de l'espace.
Ces secteurs comportent des maisons individuelles et maisons en bande généralement en R+1 et quelques petits immeubles collectifs.
La zone UD comprend également un secteur UDb1 qui accueille une structure hôtelière/restaurant, situé au quartier de Font Cuberte.

Cette zone se décline en 3 secteurs, sans compter le sous secteur UDb1 (activités hôtelière) dont les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et de surface d'espace vert diffèrent :

- Les secteurs UDa situés dans le quartier Les Macarons,
- Le secteur UDb situé Taméyé, Villebruc, Peijan, Verrière, Pierrefeu, Ribas, Cuberte, Font des Fades, les Clausonnes,
- Le secteur UDc situé quartier, Villebruc Nord, Véronière, Pierrefeu.

Ces zones urbaines présentent généralement des constructions de faible gabarit insérées au sein de trame paysagère de qualité.
Par l'inscription de ces secteurs en zones UD, le PLU confirme la vocation résidentielle et paysagère de ces secteurs en permettant de nouvelles constructions de type maisons individuelles dans les espaces résiduels «dents creuses» tout en respectant le gabarit des constructions existantes et le maintien du paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les secteurs de la zone UD sont concernés par diverses dispositions réglementaires et servitudes : emplacements réservés pour infrastructures, éléments de paysage, Orientations d'Aménagement et de Programmation, ...
Les secteurs de la zone UD du projet de révision du PLU étaient majoritairement inscrits en zone UE, dans le PLU antérieur.
La zone UD correspondait précédemment à des secteurs situés à Garbejaïre et Haut Sartoux sur la technopole de Sophia Antipolis, ceux-ci sont reclassés dans une zone spécifique.
La superficie de cette zone est de 410 hectares, au lieu de 14,26 hectares dans le PLU avant sa révision.



La zone UD

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UD et ses secteurs participent à la traduction règlementaires des orientations du PADD suivantes :

- Garantir l'équilibre entre les volumes bâtis et les surfaces végétales
- Consolider les caractéristiques paysagères et la diversité architecturale
- Veiller au maintien de l'identité paysagère de ces secteurs (ouverture des paysages, chemins, restanques, …)
- Accompagner les opérations de logements (piste cyclable, continuité écologique, ...)
- Adapter la réglementation en fonction de la volonté communale de préservation des paysages favorisant la richesse du territoire
- Mobiliser les dents creuses, au sein du tissu urbain constitué tout en veillant à la préservation d'espaces verts de respiration, qualitatifs
- Contenir l'urbanisation dans les limites des fronts d'urbanisation actuels et dans le respect de l'environnement
- Maintenir le caractère à dominante verte de la commune et préserver la trame verte et bleue existante.
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Favoriser une urbanisation intégrée à l'environnement et aux paysages (densité, hauteur et coefficient de végétalisation, ...)
- Privilégier les formes urbaines plus intenses, compactes, innovantes, écologiques et permettant d'atteindre la performance énergétique attendue
- Poursuivre la prise en compte de la nouvelle réglementation thermique 2020 avec la mise en oeuvre de bâtiments à énergie positive « BEPOS », notamment avec l'apport des énergies renouvelables

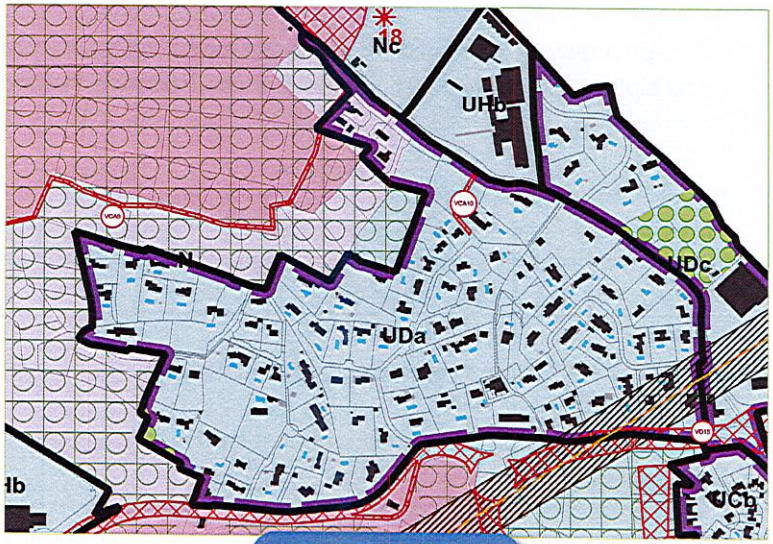
La compatibilité de la révision du PLU au regard des objectifs et principes d'aménagement de la DTA pour la zone UD.

Les secteurs de la zone UD correspondent aux espaces à dominante urbaine sans enjeu de développement particulier. Le PLU a vocation à prolonger le mode de développement existant.

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UD - SECTEUR UDa Les Macarons	
Caractéristiques actuelles	Il s'agit d'un secteur caractérisé par un tissu pavillonnaire situé au sein de la centralité de l'Ile Verte/Les Macarons et pour lequel il n'est pas envisagé une mutation des formes urbaines pour une densification plus conséquente. Ils présentent quelques dents creuses environ 1,3 hectares permettant de répondre aux besoins en logements.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation actuelle : habitat.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	La superficie de ce secteur est de 21,6 hectares dans le projet de PLU provenant de la zone UEa et UBd. Les nouvelles dispositions du projet de révision du PLU apportent des réponses aux objectifs de densification urbaine par utilisation des dents creuses et par réduction de l'étalement urbain. Ce secteur est située à proximité des équipements, des commerces et services de proximité, de plus il est desservi par les transports en commun. Une partie de ce secteur correspondait à la zone UEa du PLU en vigueur, dont l'emprise au sol est équivalente : 20%. La hauteur est conservée à 7 mètres maximum. Les hauteurs sont maintenues à 7m.
Autres dispositions réglementaires	Secteur concerné par les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation - Mobilité et Trame Verte Trame Bleue Emplacement réservé. Périmètre de Mixité Sociale
Potentialités de développement	Capacités d'accueil : 38 logements.

Zonage du PLU révisé



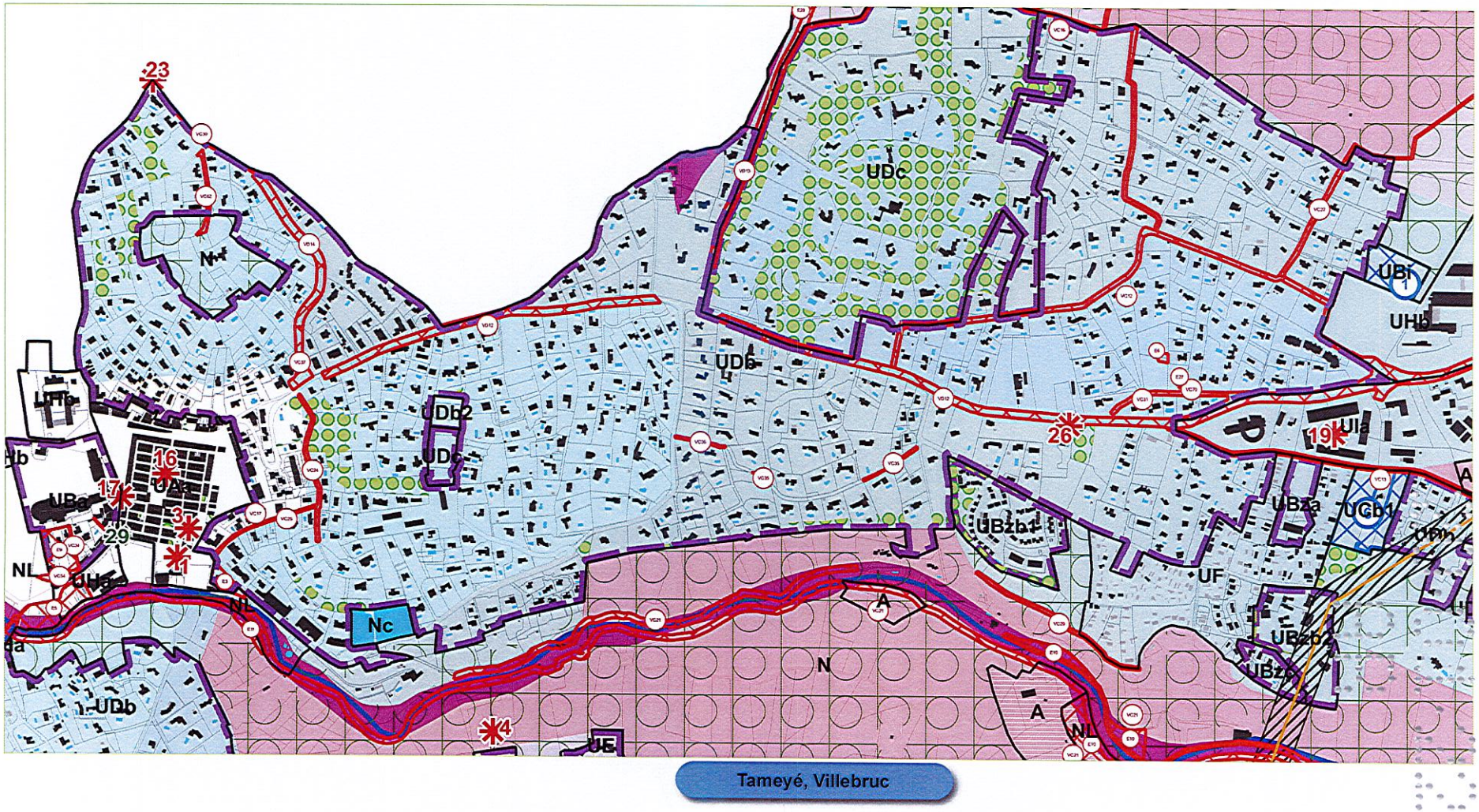
Les Macarons

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

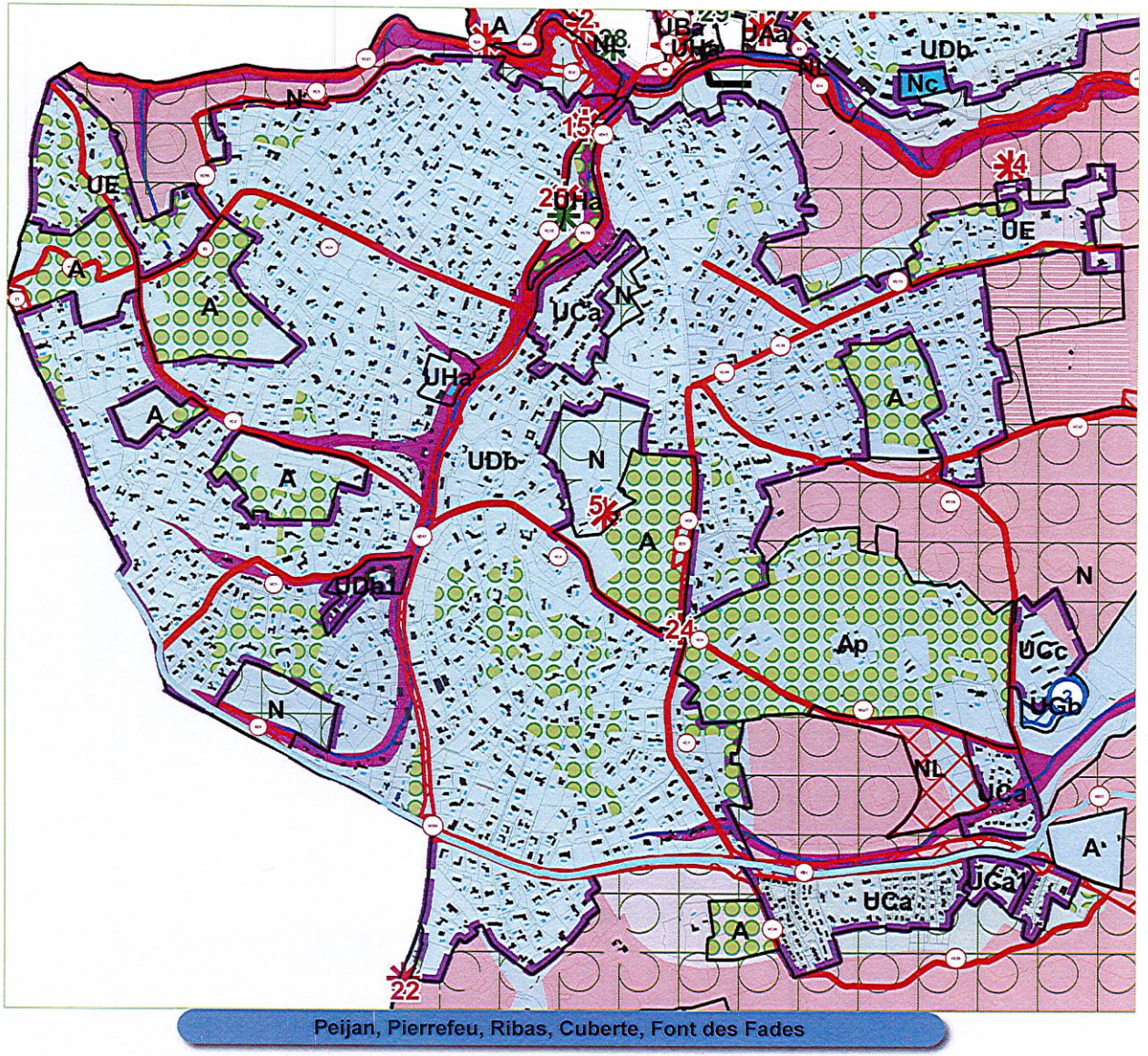
ZONES UD - SECTEURS UDb - TAMAYE, VILLEBRUC, PEIJAN, PIERREFEU, RIBAS, CUBERTE, FONT DES FADES, LES CLAUSONNES SECTEUR UDb1 = HOTEL SECTEUR UDb2 = LIEUX DE CULTE	
Caractéristiques actuelles	Il s'agit de secteurs caractérisés principalement par un tissu pavillonnaire de sensibilité paysagère. Ils présentent de nombreuses dents creuses, environ 23,6 hectares permettant de répondre aux besoins en logements.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation principale d'habitat comprenant des maisons individuelles, des maisons en bande et du petit collectif. Le sous-secteur UDb1 correspond à une activité hôtelière et de restauration présente dans le quartier Cuberte. Le sous-secteur UDb2 accueille un lieu de culte dans le secteur Pierrefeu.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Le secteur VilleBruc correspondait à la zone UBa (à l'ouest du village) et la zone UEa. Le secteur Peijan correspondait à la zone UEa et UPb et UPd. Le secteur Cuberte correspondait à la zone UEa et quelques petites surfaces de zone N et zone A. Le secteur les Clausonnes correspondait à la zone UEa3. Les nouvelles dispositions du projet de révision du PLU ne remettent pas en cause les réponses que le PLU antérieur apportait aux objectifs de densification urbaine et de réduction de l'étalement urbain dont l'emprise au sol et la hauteur équivalentes à celle du PLU révisé: CES 20% et 7 mètres maximum. L'objectif de densification est légèrement réduit pour les terrains situés dans les anciens secteurs du PLU antérieur : CES 20% dans le PLU révisé pour 40% en zones UBa et 30% en UPb/d du PLU en vigueur. Secteur UDb1 de Fond Cuberte précédemment inscrite en zone UEa2 dans le PLU antérieur : il s'agit d'une activité hôtelière et de restauration existante pour laquelle le coefficient d'emprise au sol est à 30% pour répondre aux besoins d'extension de la structure. Le coefficient de biotope est défini à 70% permettant une meilleure insertion paysagère des constructions à venir et renforcer la trame verte. Pour le secteur UDBb1, il est fixé à 30% pour tenir compte des constructions existantes. Secteur UDb2 de Pierrefeu, précédemment inscrit en zone UEa dans le PLU antérieur : ce site autorise l'implantation d'un lieu de culte. L'emprise au sol est limitée à 10% au lieu de 20% dans le PLU antérieur. Concernant le gabarit des futures constructions, le PLU en révision maintient les dispositions règlementaires du PLU antérieur. Les dispositions réglementaires du PLU en révision, en matière de gabarit, sont respectées..
Autres dispositions réglementaires	Éléments de paysage. Emplacements réservés pour infrastructures : élargissements et aménagement de carrefours. Périmètre de Mixité Sociale Secteur concerné par les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation - Mobilité et Trame Verte Trame Bleue
Potentialités de développement	Capacités d'accueil : 493 logements

Zonage du PLU révisé



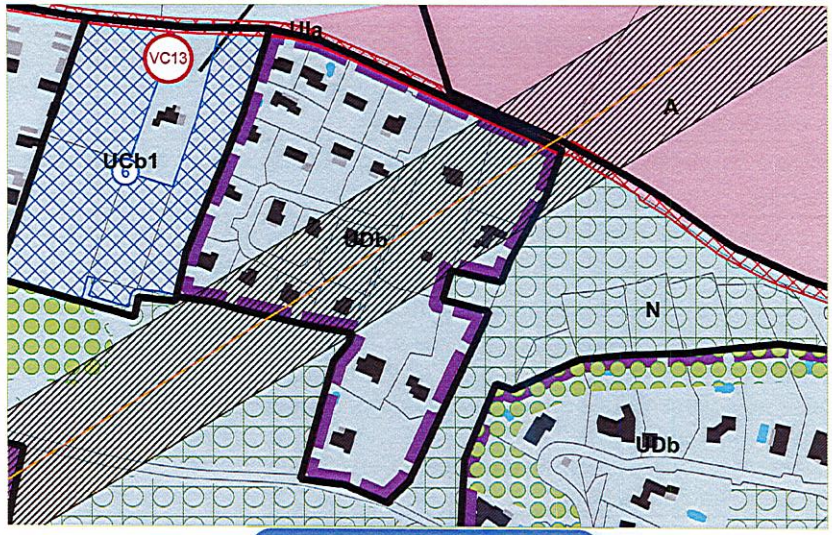
2.1 - Les zones urbaines (U)

Zonage du PLU révisé

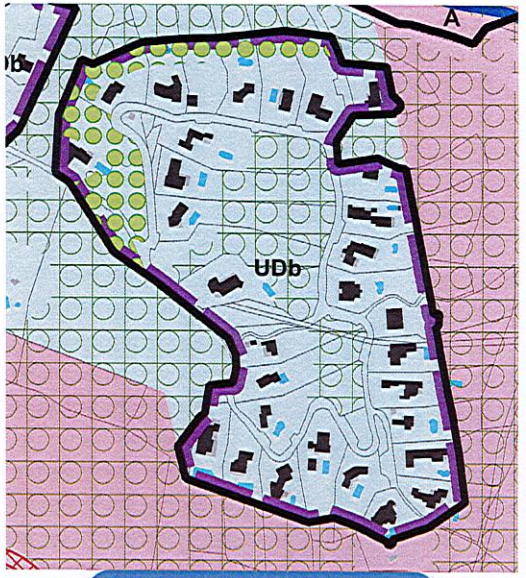


2.1 - Les zones urbaines (U)

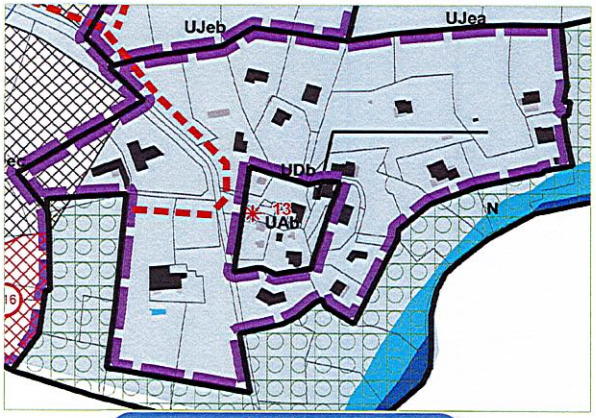
Zonage du PLU révisé



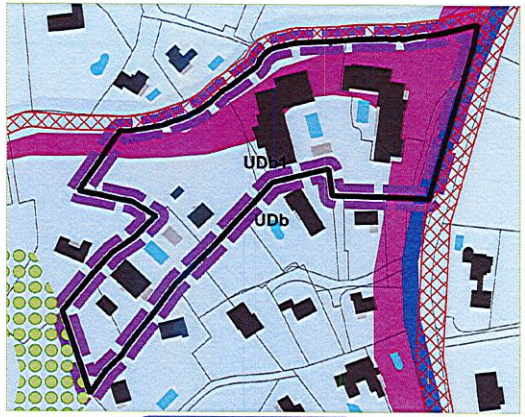
Peijan



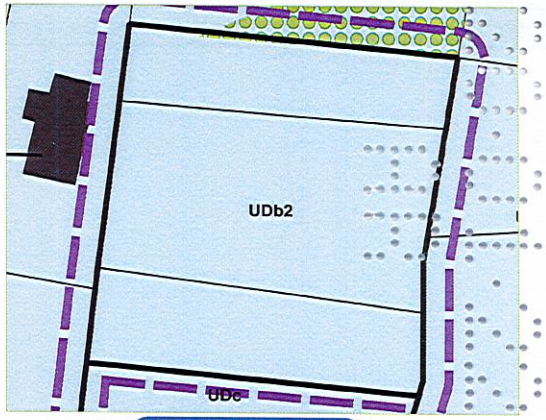
Peidesalle



Les Clausonnes



Cuberte



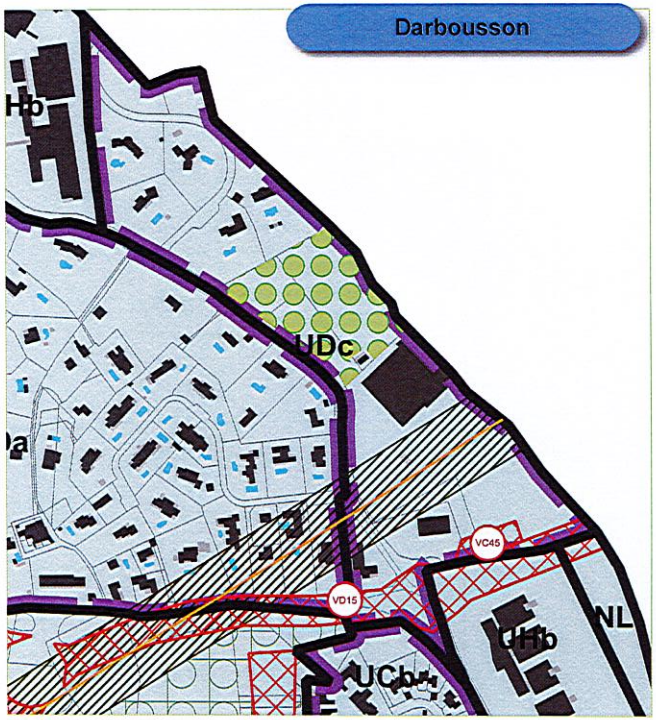
Pierrefeu

2.1 - Les zones urbaines (U)

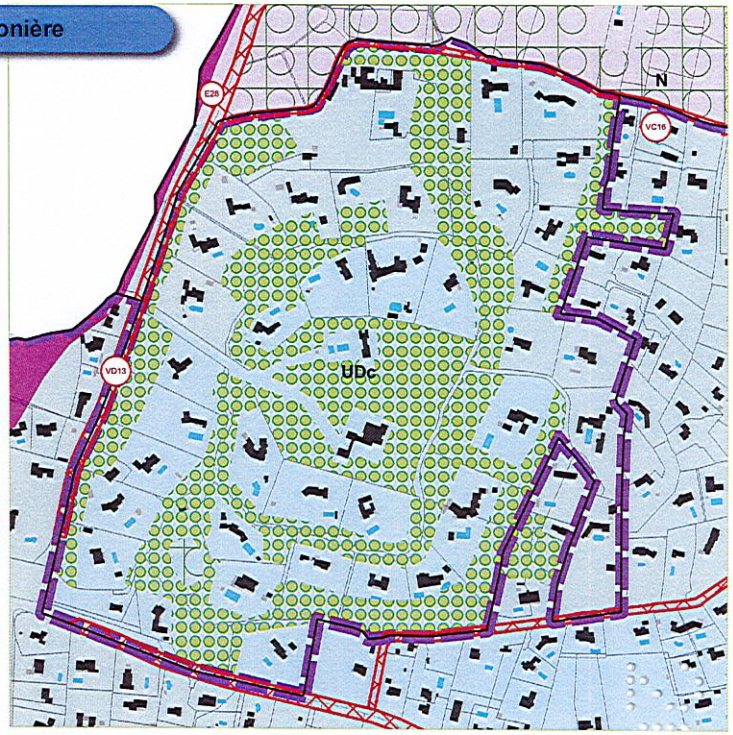
ZONES UD - SECTEURS UDc - DARBOUSSON - VILLEBRUC NORD - VERONIERE, PIERREFEU	
	Il s'agit de secteurs caractérisés principalement par un tissu pavillonnaire à forte sensibilité paysagère, formant un tissu urbain très diffus. Ils présentent très peu de dents creuses : environ 9600 m².
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation principale d'habitat avec limitation de la constructibilité pour assurer la préservation de la sensibilité paysagère des secteurs concernés.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Le secteur UDc Darbousson, correspondait à la zone UBd. L'objectif de la révision sur ce secteur est de réduire la densité bâti afin de maintenir l'équilibre paysager de ce secteur déjà fortement urbanisé. Le coefficient de pleine terre est augmenté à 70% au lieu de 50%. L'emprise au sol fixé à 30% dans le PLU antérieur est réduite à 10%, la hauteur est également réduite pour correspondre au gabarit des maisons individuelles, passant de 9 à 7 mètres. Le secteur Villebruc Nord, correspondait à la zone UEb dans le PLU antérieur. Globalement la densité bâtie est légèrement réduite sur ce secteur. L'emprise au sol est réduite de 5% avec comme conséquence une augmentation du coefficient de pleine terre. Sur le secteur de la Véronière la révision du PLU permet une légère densification du bâti existant. L'emprise au sol est augmentée de 5% et le coefficient de pleine est réduite d'autant.
Autres dispositions réglementaires	Éléments de paysage. Périmètre de mixité sociale. Emplacements réservés pour infrastructures : élargissements et aménagement de carrefours. Secteur concerné par les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation - Mobilité et Trame Verte Trame Bleue
Potentialités de développement	Capacités d'accueil : 9 logements.

2.1 - Les zones urbaines (U)

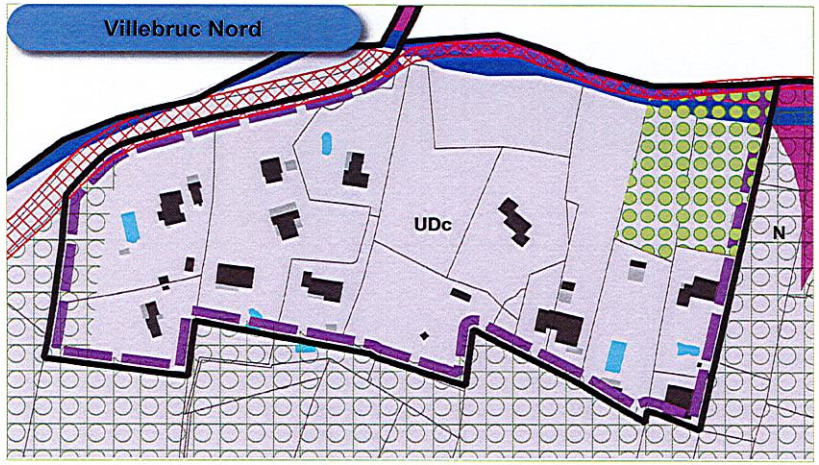
Darbousson



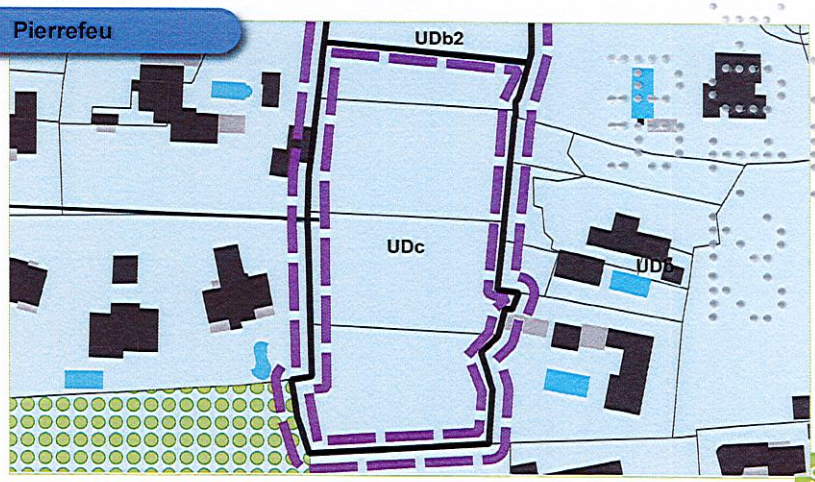
La véronière



Villebruc Nord



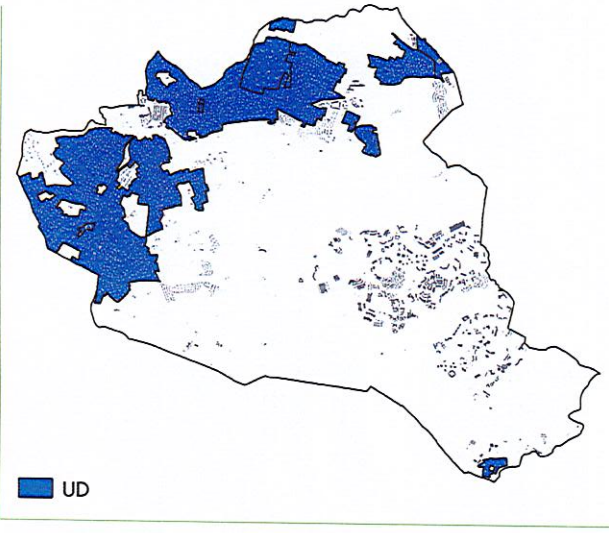
Pierrefeu



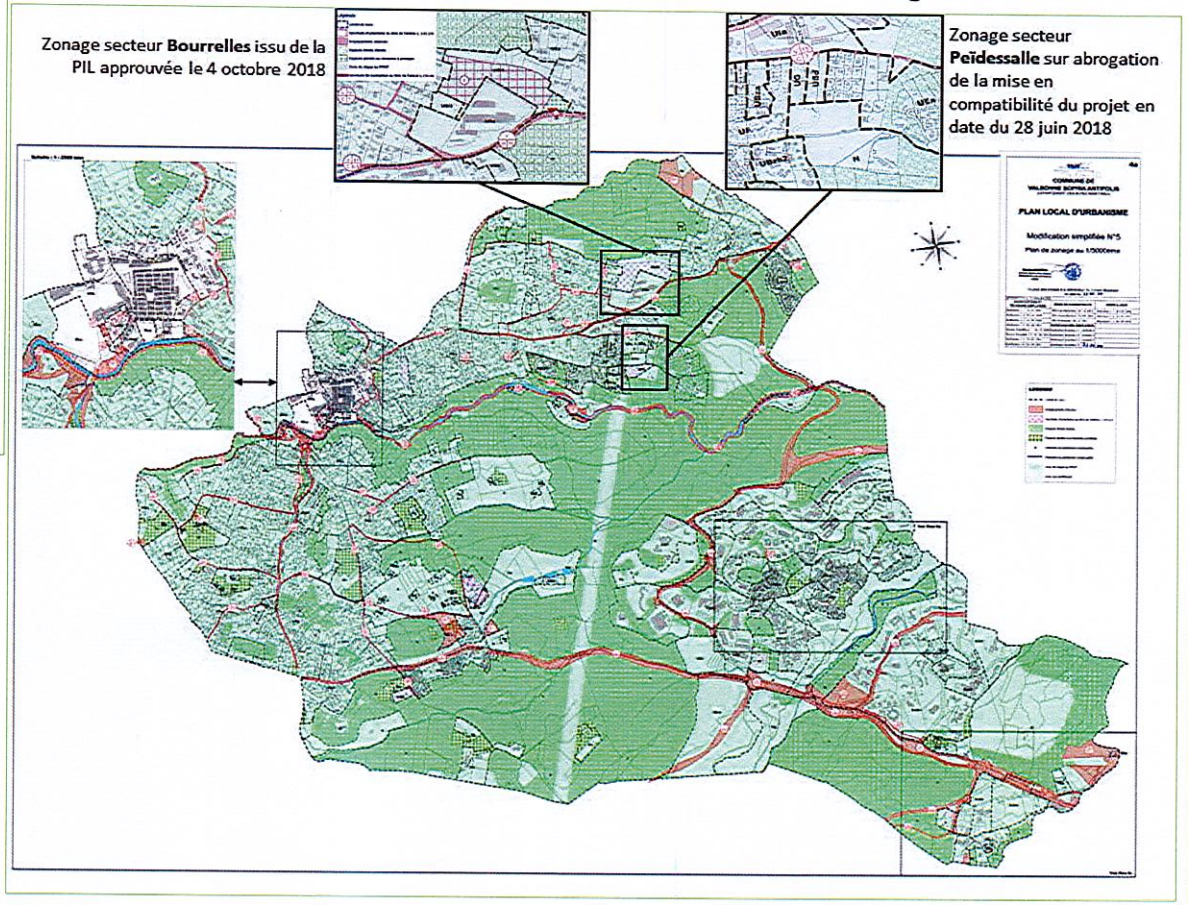
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Zones du PLU révisé



Zonage du PLU antérieur



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- **Dispositions réglementaires de la zone UD**

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques des espaces urbains existants.
Elles visent à compléter la trame urbaine existante dans le respect de la typologie bâtie actuelle et de la sensibilité du paysage environnant.

Cette zone comprend 3 secteurs, dont les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur et de surface d'espace vert diffèrent :

- Les secteurs UDa situés dans le quartier Les Macarons,
- Le secteur UDb situé dans les quartiers Taméyé, Villebruc, Peijan, Pierrefeu, Ribas, Cuberte, Font des Fades, les Clausonnes et les sous-secteurs UDb1 à Font Cuberte et UDb2 à Pierrefeu,
- Le secteur UDc situé dans les quartiers Darbousson, Villebruc Nord, Véronière.

Les trois secteurs UDa, UDb et UDc couvrent les secteurs d'habitat individuel de type pavillonnaire ou diffus, de faible densité, répartis sur l'ensemble du territoire communal.
Le secteur UDb comprend deux sous-secteurs : UDb1 destiné à un hôtel/restaurant existant et UDb2 pour l'accueil d'un lieu de culte.

Les dispositions réglementaires de la zone UD ont évolué depuis l'approbation du PLU en 2006 et des procédures d'urbanisme qui lui ont succédé.
Les emprises au sol du PLU révisé réduisent globalement la densité bâtie de l'ensemble des trois secteurs. Le règlement d'urbanisme introduit de nombreuses dispositions, assurant une meilleure préservation des paysages.

1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable
La zone UD intègre les secteurs urbains de faible densité correspondant à de l'habitat individuel.
Les dispositions règlementaires de cette zone visent un développement mesuré et durable en confortant l'urbanisation de ces secteurs tout en maintenant des espaces végétalisés :

- les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières maintiennent et renforcent la fonction principalement résidentielle des secteurs tout en permettant une mixité fonctionnelle de ces zones.
- les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites,
- les espaces de respiration dans le tissu urbain seront préservés.

Chacun de ces secteurs comporte des potentialités de développement conséquentes, au total 520 logements représentant environ–34 %des nouveaux logements potentiellement réalisables sur la commune.

- Secteur UDa : 38 logements
- Secteur UDb : 493 logements
- Secteur UDc : 9 logements.

Afin de poursuivre un développement urbain mesuré et durable, les espaces de respiration dans le tissu urbain seront préservés :

- Les plantations existantes doivent être préservés des constructions et accès privatifs,
- Les aires de stationnement doivent être plantées,
- Un pourcentage de pleine terre est conservé pour l'ensemble des secteurs. Il est augmenté pour assurer la cohérence avec la diminution des densités urbaines proposées.

2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques
Afin de préserver les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et floristique locale, des éléments du paysage remarquable (arbres remarquables, oliveraies, vignes, vergers, ...) sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions règlementaires sur ces espaces particuliers sont définies à l'article 21 des dispositions générales du règlement.
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Trame Bleue : Biodiversité et Paysages permet la mise en oeuvre des objectifs en matière de préservation des continuités écologiques et de restauration de la trame verte et bleue au sein des espaces urbains.

3. Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale

Les secteurs de la zone UD délimitent les espaces urbains de faible densité correspondant à de l'habitat individuel à l'exception du secteur UDb1 à Cuberte qui offre une densité urbaine plus forte pour tenir compte de l'activité hôtelière et du restaurant existants. Sur le secteur UBb2, l'équipement cultuel, devra se conformer à la densité et au gabarit autorisés pour l'habitat individuel.

Les secteurs UDb et UDc correspondent à un tissu bâti dont la mutation n'est pas envisagée à court et moyen terme pour une plus forte compacité, en raison de leur sensibilité paysagère et de la qualité de vie qui les caractérise.

De plus, les quartiers concernés ne sont pas toujours desservis de manière satisfaisante par les transports collectifs et ne sont pas toujours suffisamment équipés en infrastructures pour accueillir des densités urbaines plus compactes.

Ces secteurs offrent d'importantes capacités résiduelles, permettant de couvrir en partie les besoins en logements de la commune. Les dispositions règlementaires définies pour la zone UD maintiennent les gabarits existants pour assurer la complétude des dents creuses, avec, toutefois, une légère réduction de la densité urbaine attendue, comme présenté ci-avant pour chacun des secteurs UDA, UDb et UDc.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementée afin de conserver la trame paysagère existante.

Afin d'assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes :

- L'emprise au sol et les hauteurs des futures constructions définies en zone UD permettent le développement de constructions dans des gabarits qui restent cohérents avec les gabarits existants. Il est ajouté une disposition en fonction de la répartition de la surface de plancher sur les différents niveaux de la construction.
- Toutes occupations et utilisations du sol ou de vocation non compatibles avec la structure et le fonctionnement des tissus urbains des quartiers concernés par la zone UD sont interdit (exploitation forestières ou agricoles, industries, etc) ;
- les dispositions règlementaires concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies communales et/ou aux limites séparatives sont plus restrictives que celles du PLU antérieur : implantation à une distance de l'alignement des voies communales et des limites séparatives, au moins égale à 7 mètres afin de préserver le caractère paysager des quartiers d'habitat. La règle des reculs est adaptée afin de ne pas léser les plus petites terrains existants.

La hauteur des bâtiments est définie en fonction de l'épannelage global des bâtiments implantés dans les secteurs environnants :7 mètres.

- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions s'inscrivent en harmonie avec les caractéristiques des bâtiments existants. De plus, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Afin d'adapter l'offre en logements tout en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale, le PLU révisé propose deux seuil de surface de plancher pour conditionner l'obtention du permis de construire:

- **à partir de 800 m²** de surface de plancher à vocation d'habitat; dans ce cas l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :
  - 10% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale - production de LLS.
  - 5% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale.
- **à partir de 1500 m²** de surface de plancher à vocation d'habitat; dans ce cas l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :
  - 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale - production de LLS.
  - 10% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale.

4. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour aménagement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.
Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation «Mobilités» précise les enjeux et les actions pour cette thématique.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles population, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existant, conformément à la réglementation en vigueur, détaillée dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable et dans le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés, conformément au zonage pluvial figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

5. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
La délimitation des différents secteurs de la zone UD reprend les espaces bâtis moyennement denses correspondant à des opérations existantes d'habitat individuelles groupées ou de petits collectifs.

L'enveloppe bâtie définie dans cette zone comprend environ 25 hectares potentiellement constructibles offrant une capacité d'accueil d'environ 540 ogements.

6. Les orientations d'Aménagement et de Programmation
La nouveauté concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation «Trame vert/bleue : Biodiversité et Paysages» et «Mobilités».
Elles sont détaillées dans la pièce n°6 du dossier de PLU. Sur la zone UD elles portent sur des actions règlementaires concrètes qui peuvent se traduire par des éléments de paysages, des EBC, des corridors écologiques, ... ou bien des emplacements réservés pour des parkings, pistes cyclables, cheminements piétons, ... Ces orientations trouvent leur justification à travers les grands enjeux environnementaux et ceux liés à la mobilité.

La zone UE – Quartiers résidentiels de faible densité

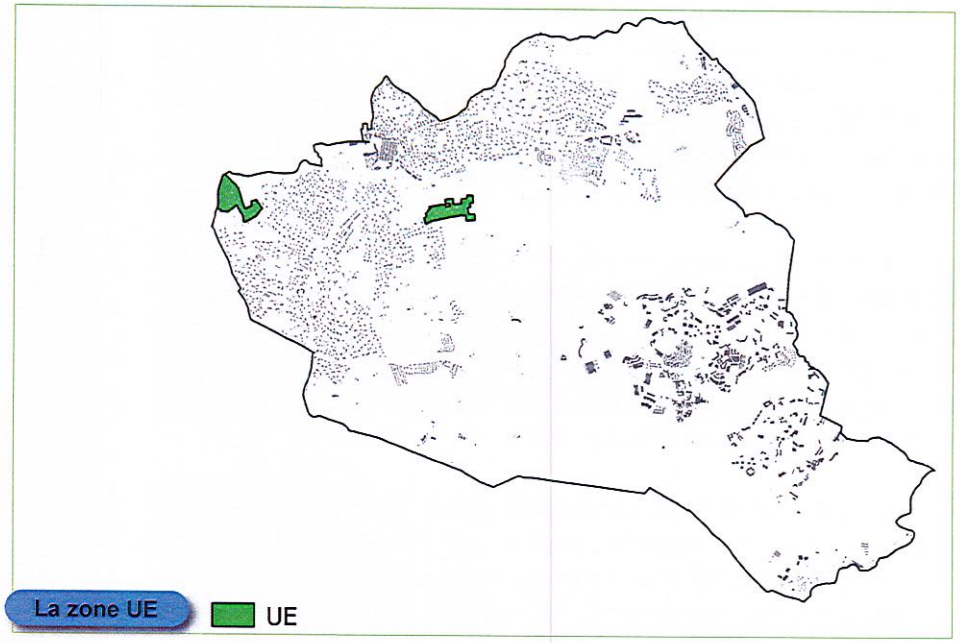
La zone UE délimite deux quartiers d'habitat très diffus à forte valeur paysagère, situés à Peyrebelle Ouest et Colle et Devinson.
Dans ces quartiers, situés en frange de zone agricole et/ou forestière, un habitat individuel très consommateur d'espaces a souvent été privilégié sur de très grandes unités foncières.

Les capacités d'accueil résiduelles sont quasiment inexistantes : 1 nouvelles constructions sont possibles.

Le PLU antérieur classait ces deux secteurs en zone UEb de faible densité urbaine. Leur superficie correspond à 14,3 hectares.

La zone UE participe à la traduction réglementaire des orientations du PADD suivantes :

- Garantir l'équilibre entre les volumes bâtis et les surfaces végétales
- Consolider les caractéristiques paysagères et la diversité architecturale
- Veiller au maintien de l'identité paysagère de ces secteurs (ouverture des paysages, chemins, restanques, ...)
- Adapter la réglementation en fonction de la volonté communale de préservation des paysages favorisant la richesse du territoire
- Contenir l'urbanisation dans les limites des fronts d'urbanisation actuels et dans le respect de l'environnement
- Maintenir le caractère à dominante verte de la commune et préserver la trame verte et bleue existante.
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Favoriser une urbanisation intégrée à l'environnement et aux paysages (densité, hauteur et coefficient de végétalisation, ...)

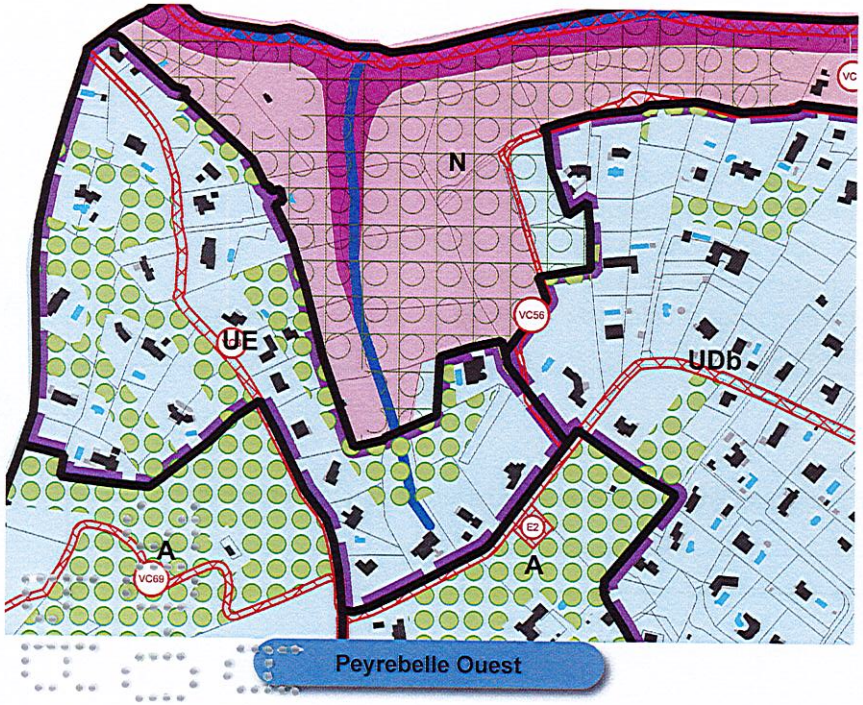


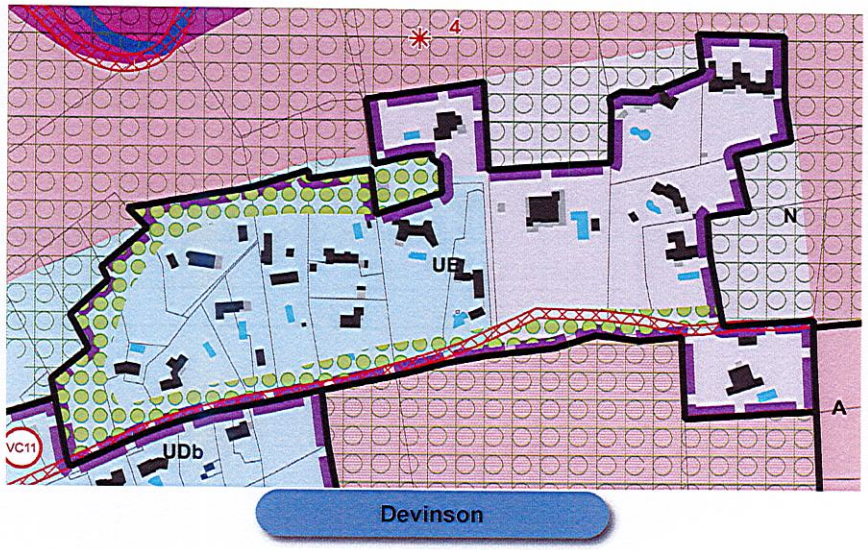
Les orientations de la DTA pour la zone UE.

La zone UE présente des enjeux en terme paysager, plus particulièrement pour le secteur de Peyrebelle Ouest que la DTA inscrit en espaces paysagers sensibles.
Les dispositions du PLU prennent en compte cet enjeu, avec la définition d'une emprise au sol très faible (5%) une hauteur très faible (8 m) et l'obligation de respecter des reculs conséquents le long des voies communales, en bordure de vallons et en lisière des espaces naturels.
Le respecte d'un coefficient de pleine terre, conséquent (60%), s'accompagne de la délimitation d'éléments de paysage à préserver de toute constructibilité.

2.1 - Les zones urbaines (U)

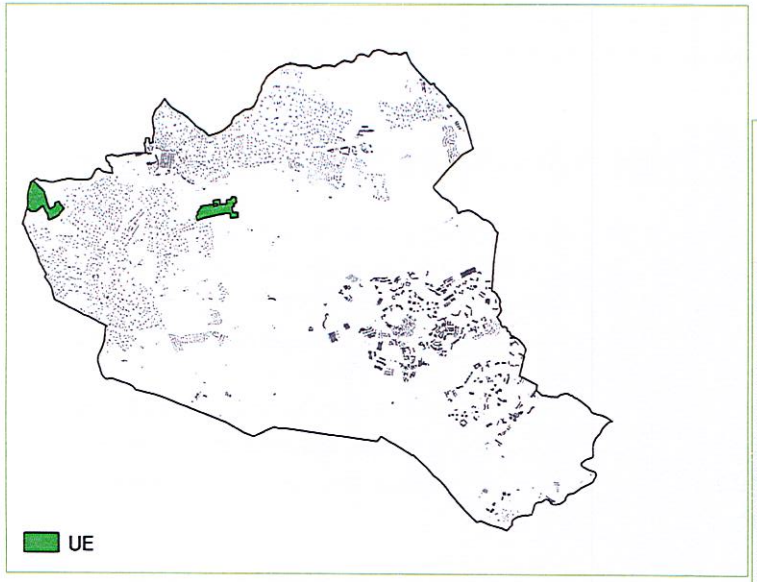
ZONES UE - PEYREBELLE OUEST - DEVINSON -	
Caractéristiques actuelles	Secteur d'habitat individuel diffus à forte valeur paysagère
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation habitat individuel diffus
Évolution PLU 2006 et PLU révisé	La superficie de ce secteur est de 14,3 hectares. Elle a été réduite par rapport au PLU antérieur afin de tenir compte de la zone rouge du PPR incendie qui, de fait, est inconstructible. Les nouvelles dispositions règlementaires du PLU révisé réduise fortement les possibilité de construire sur ce secteur classé comme espaces paysager sensible par la DTA. Dans le respect de la trame paysagère existante, l'emprise au sol des constructions passe de 15 à 5%. Le règlement impose également des reculs importants, dans le but d'une meilleure lecture de cette trame : - Le long des voiries communes les constructions devront s'implanter à une distance de 7 m de l'alignement, - Le long des limites séparatives, les constructions devront respecter une recul de 10 mètres, - Les nouvelles constructions devront respecter une zone tampon inconstructible de 15 mètres, en lisière des espaces naturels. et à 5 mètres de l'axe des vallons et 3 mètres de l'axe des talwegs secs.
Autres dispositions réglementaires	Éléments de paysage, Périmètre de mixité sociale, Emplacements réservés pour infrastructures, Secteur concerné par les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation - Mobilités et Trame Verte Trame Bleue / Biodiversité et Paysages
Potentialités de développement	Capacités d'accueil : 1 logement.

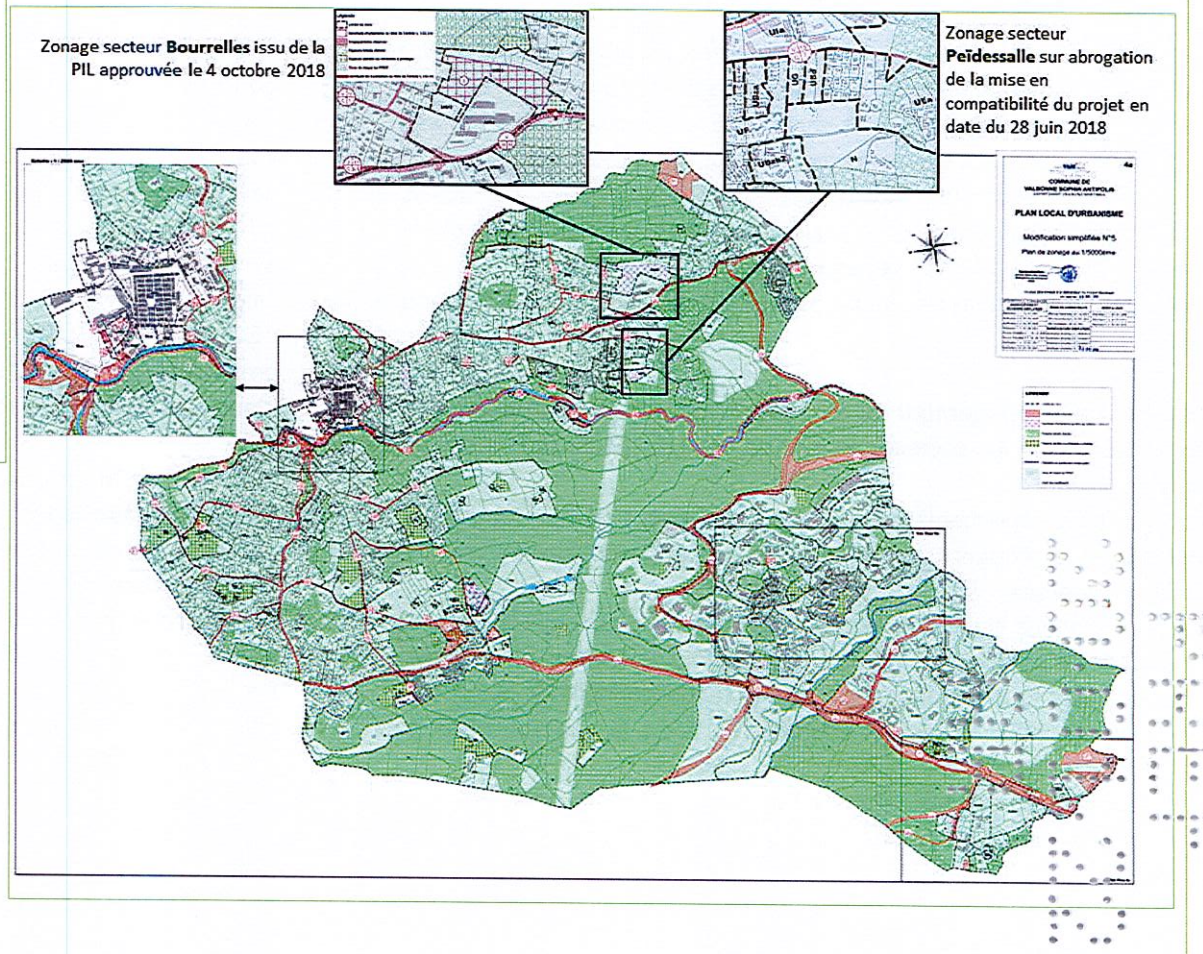

N
UE
UDb
A
A
VC56
VC69
EZ
Peyrebelle Ouest


4
N
UB
A
VC11
UDb
Devinson

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

• Dispositions réglementaires de la zone UE

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques des espaces urbains existants.
Elles visent à compléter la trame urbaine existante dans le respect de la typologie bâtie actuelle et de la forte sensibilité du paysage environnant.
Les dispositions réglementaires de la zone UE ont évolué depuis l'approbation du PLU en 2006 et des procédures d'urbanisme qui lui ont succédé.
Toutes les dispositions du PLU visent à fortement réduire les possibilités de construire sur ces deux secteurs, notamment l'emprise au sol fixée à 5% des unités foncière, les reculs en limites séparatives portées à 10. mètres
Ce parti pris se justifie largement par la prise en compte de la DTA, comme exposé ci-avant.

1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

La zone UE intègre les secteurs urbains de très faible densité correspondant à de l'habitat individuel.
Les dispositions règlementaires de cette zone visent un développement mesuré et durable en confortant l'urbanisation de ces secteurs tout en maintenant des espaces végétalisés :

- les occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à des conditions particulières maintiennent et renforcent la fonction principalement résidentielle des secteurs tout en permettant une mixité fonctionnelle de ces zones.
- les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites.
- les espaces de respiration dans le tissu urbain seront préservés.

Ces secteurs comportent peu de potentialités de développement avec au total 1 logement.
Afin de poursuivre un développement urbain mesuré et durable, les espaces de respiration dans le tissu urbain seront préservés :

- Les plantations existantes doivent être préservés des constructions et accès privatifs,
- Les aires de stationnement doivent être plantées,
- Un pourcentage de pleine terre est conservé pour l'ensemble des secteurs. Il est augmenté pour assurer la cohérence avec la diminution des densités urbaines proposées.

2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques

Afin de préserver les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et floristique locale, des éléments du paysage remarquable (arbres remarquables, oliveraies, vignes, vergers, ...) sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions règlementaires sur ces espaces particuliers sont définies à l'article 21 des dispositions générales du règlement.
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Trame Bleue : Biodiversité et Paysages permet la mise en oeuvre des objectifs en matière de préservation des continuités écologiques et de restauration de la trame verte et bleue au sein des espaces urbains.

3. Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale

Les secteurs de la zone UE délimitent les espaces urbains de très faible densité correspondant à de l'habitat individuel. Ils correspondent à un tissu bâti dont la mutation n'est pas envisagée à court et moyen terme pour une plus forte compacité, en raison de leur sensibilité paysagère et de la qualité de vie qui les caractérise.
De plus, les quartiers concernés ne sont pas toujours desservis de manière satisfaisante par les transports collectifs et ne sont pas toujours suffisamment équipés en infrastructures pour accueillir des densités urbaines plus compactes.
Ces secteurs offrent de très faibles capacités résiduelles : 1 nouvelles constructions.
L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière est règlementée afin de conserver la trame paysagère existante.
Afin d'assurer un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes :

- L'emprise au sol et les hauteurs des futures constructions définies en zone UE permettent le développement de constructions dans des gabarits qui restent cohérents avec les gabarits existants. Il est ajouté une disposition en fonction

de la répartition de la surface de plancher sur les différents niveaux de la construction.

- Toutes occupations et utilisations du sol ou de vocation non compatibles avec la structure et le fonctionnement des tissus urbains des quartiers concernés par la zone UE sont interdit (exploitation forestières ou agricoles, industries, etc) ;
- Les dispositions règlementaires concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies communales et/ou aux limites séparatives sont beaucoup plus restrictives que celles du PLU antérieur : implantation à une distance de 7 mètres minimum de l'alignement des voies communales et 10 mètres des limites séparatives, afin de préserver le caractère paysager des quartiers d'habitat.
- La hauteur des bâtiments est définie en fonction de l'épannelage global des bâtiments implantés dans les secteurs environnants :7 mètres.
- Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions s'inscrivent en harmonie avec les caractéristiques des bâtiments existants. De plus, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Afin d'adapter l'offre en logements tout en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale, le PLU révisé propose deux seuil de surface de plancher pour conditionner l'obtention du permis de construire:
-à partir de 800 m² de surface de plancher à vocation d'habitat; dans ce cas l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :

- 10% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale - production de LLS.
- 5% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale.
- à partir de 1500 m² de surface de plancher à vocation d'habitat; dans ce cas l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :
  - 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale - production de LLS.
  - 10% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale.

4. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.
De plus, des emplacements réservés pour aménagement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.
Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation «Mobilités» précise les enjeux et les actions pour cette thématique.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles population, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existant, conformément à la réglementation en vigueur, détaillée dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable et dans le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés, conformément au zonage pluvial figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

5. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La délimitation des différents secteurs de la zone UE reprend les espaces bâtis moyennement denses correspondant à des opérations existantes d'habitat individuelles groupées ou de petits collectifs.

L'enveloppe bâtie définie dans cette zone offre une capacité d'accueil d'environ 1 logements.

6. Les orientations d'Aménagement et de Programmation

La nouveauté concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation «Trame vert/bleue : Biodiversité et Paysages» et «Mobilités».

Elles sont détaillées dans la pièce n°6 du dossier de PLU. Sur la zone UE elles portent sur des actions règlementaires concrètes qui peuvent se traduire par des éléments de paysages, des EBC, des corridors écologiques, ... ou bien des emplacements réservés pour des parkings, pistes cyclables, cheminements piétons, ... Ces orientations trouvent leur justification à travers les grands enjeux environnementaux et ceux liés à la mobilité.

2.1 - Les zones urbaines (U)

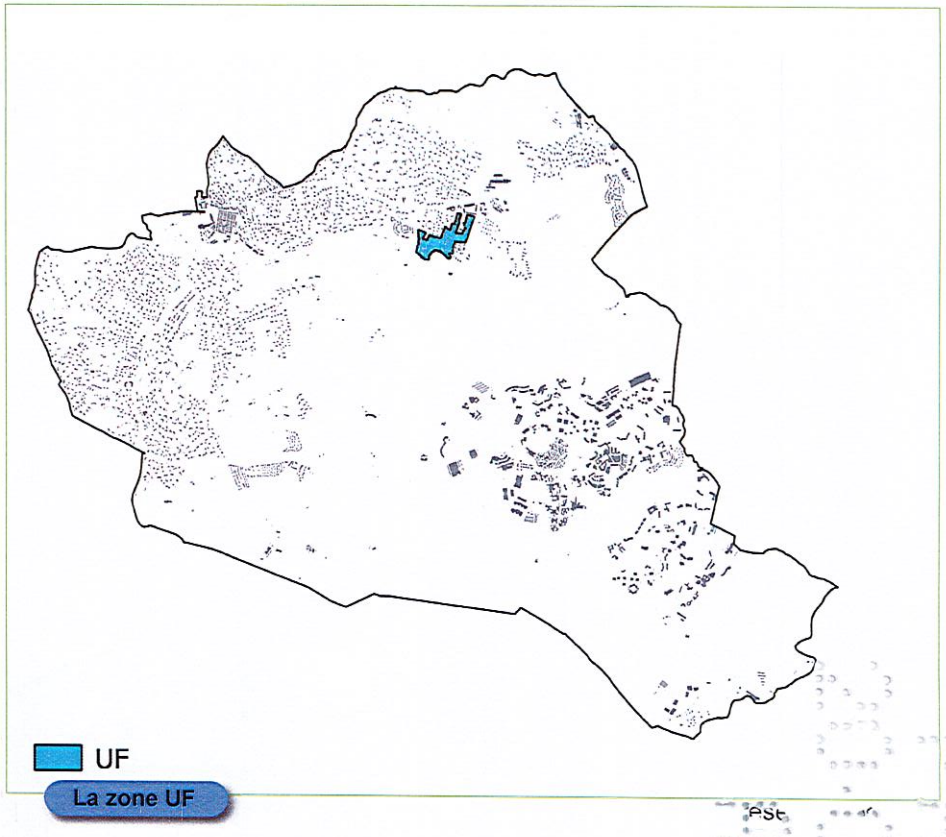
La zone UF – Zone d'habitat léger de loisirs

La zone UF, située dans le quartier Sainte Hélène est actuellement occupé par un ensemble de logements sous forme d'habitat léger de loisirs permanent.

Le projet de PLU reprend intégralement les dispositions du PLU en vigueur.

La zone UF participe à la traduction réglementaire des orientations du PADD suivantes :

- Garantir l'équilibre entre les volumes bâtis et les surfaces végétales
- Consolider les caractéristiques paysagères et la diversité architecturale
- Veiller au maintien de l'identité paysagère de ces secteurs (ouverture des paysages, chemins, restanques, ...)
- Accompagner les opérations de logements (piste cyclable, passerelle, continuité écologique, ...)
- Adapter la réglementation en fonction de la volonté communale de préservation des paysages favorisant la richesse du territoire
- Contenir l'urbanisation dans les limites des fronts d'urbanisation actuels et dans le respect de l'environnement
- Maintenir le caractère à dominante verte de la commune et préserver la trame verte et bleue existante.
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Favoriser une urbanisation intégrée à l'environnement et aux paysages (densité, hauteur et coefficient de végétalisation, ...)
- Privilégier les formes urbaines plus intenses, compactes, innovantes, écologiques et permettant d'atteindre la performance énergétique attendue
- Poursuivre la prise en compte de la nouvelle réglementation thermique 2020 avec la mise en oeuvre de bâtiments à énergie positive « BEPOS », notamment avec l'apport des énergies renouvelables.



Les orientations de la DTA pour la zone UF.

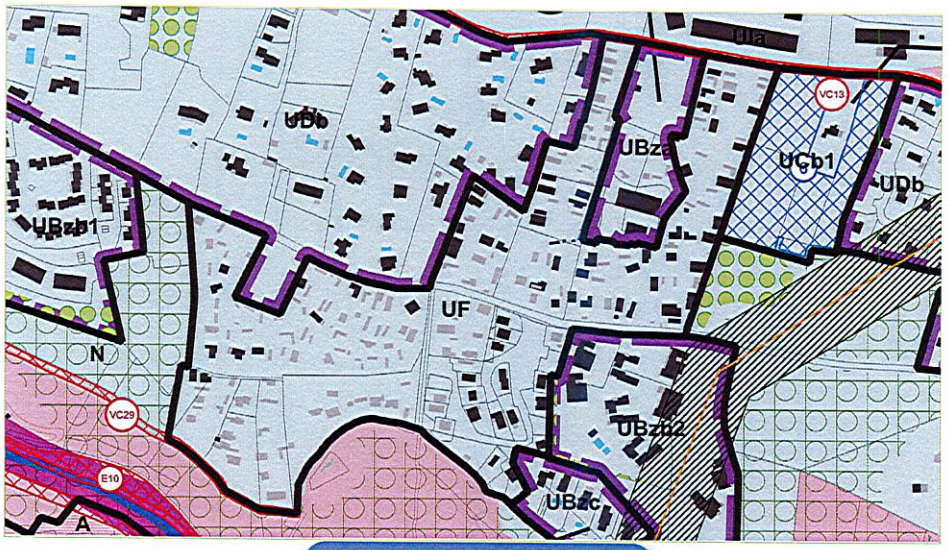
La zone UF est inscrite dans les espaces à dominante urbaine sans enjeu de développement particulier.
Les dispositions du PLU sont conformes au caractère urbain dominant inscrit dans la DTA. Le PLU a vocation a prolonger le mode de développement existant.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UF - SAINTE HELENE	
Caractéristiques actuelles	Ancien parc résidentiel de loisirs occupé de manière permanente.
Vocation de la zone au PLU	Maintien des constructions existantes et de la vocation d'habitat principal.
Évolution PLU 2006 et PLU révisé	Maintien de la zone UF du PLU en vigueur ainsi que ces dispositions règlementaires. La superficie de ce secteur est de 7,3 hectares sur la base d'un secteur existant dans le PLU antérieur.
Autres dispositions réglementaires	Secteur concerné par les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation - Mobilités et Trame Verte Trame Bleue : Biodiversité et Paysages.
Potentialités de développement	/

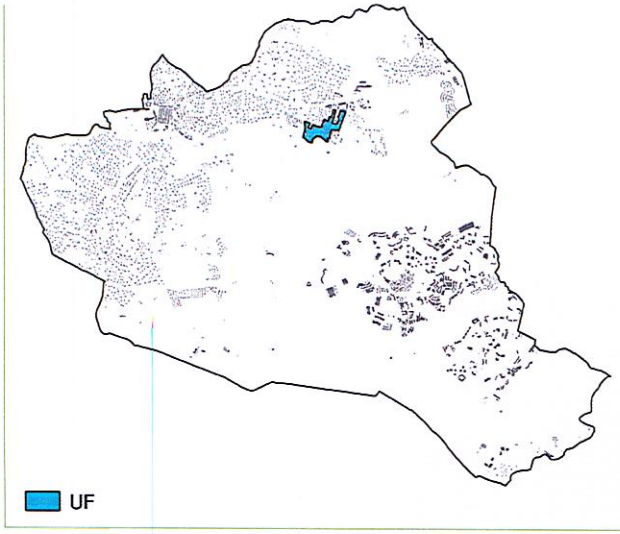
Zonage du PLU révisé



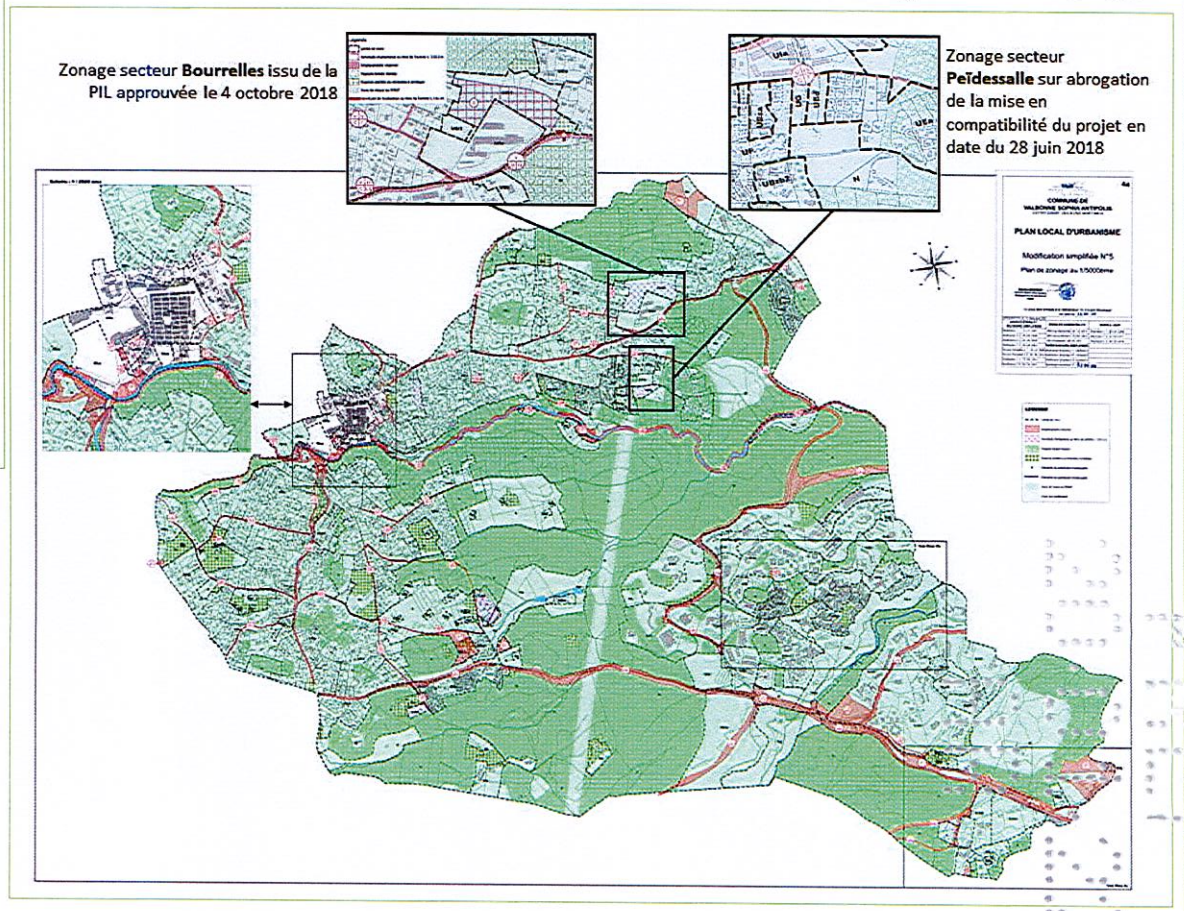
Saint-Hélène

2.1 - Les zones urbaines (U)

Zones du PLU révisé



Zonage du PLU antérieur



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- **Dispositions réglementaires de la zone UF**

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques des espaces urbains existants.
Elles visent à respecter la structure urbaine existante dans le respect de la typologie bâtie existante et du paysage environnant.

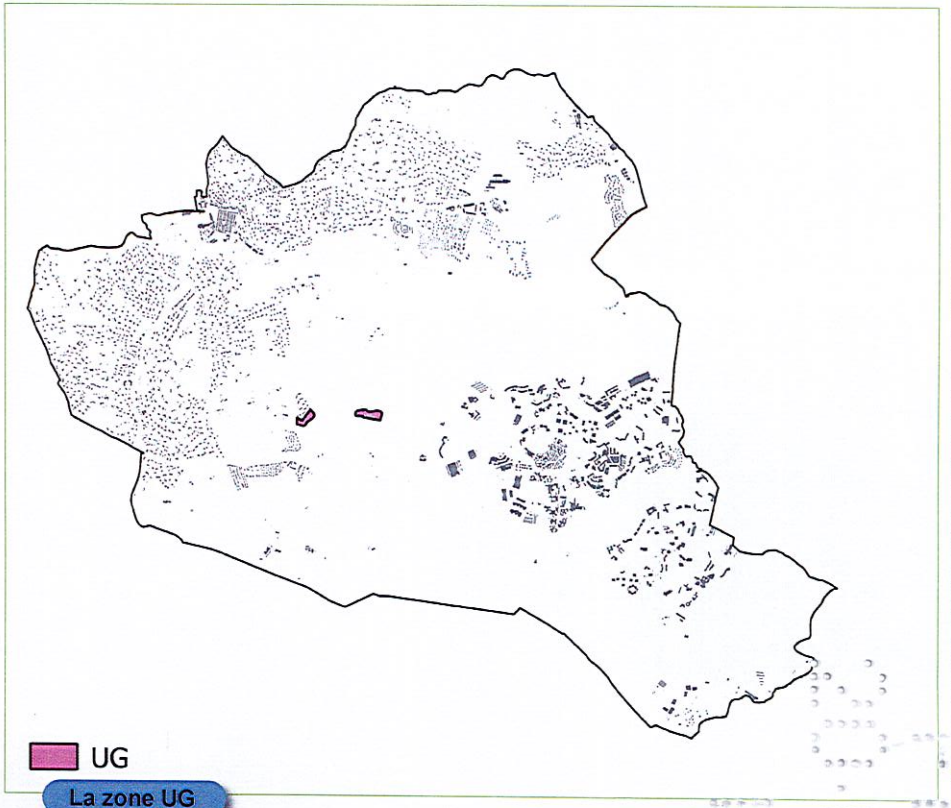
Le projet de PLU a maintenu les dispositions réglementaires de la zone UF du PLU en vigueur.

2.1 - Les zones urbaines (U)

La zone UG – Zone d'équipements collectifs à usage d'école de golf avec accueil de stagiaires et réalisation de logements loi SRU

La zone UG, située dans le quartier du Val Martin accueille actuellement des équipements et installations liées au Victoria Golf Club.

Elle comprend deux secteurs UGa et UGb.
Le secteur UGa correspond aux constructions existantes liées au golf - accueil, club house, restaurant, bureaux et des logements.
Le secteur UGb offre la possibilité de réaliser des logements, comme dans le PLU antérieur. La commune maintient l'obligation d'affecter une part de logements répondant aux objectifs de mixité sociale. Il est également envisagé la création d'une école de golf et de l'hébergement directement lié à l'accueil des stagiaires comme le prévoyait la révision simplifiée n°2 approuvé le 30 juin 2010.
Le projet de PLU maintient les règles du P.L.U, notamment en termes de volumétrie et de protection des espaces naturels remarquables. Les limites de la zone demeurent inchangées. Un emplacement réservé pour mixité sociale précise les obligations en matière de mixité sociale :
Sur les 26 logements potentiellement réalisables, 30% seront destinés à du logement social.



La zone UG

La zone UG et ses deux secteurs UGa et UGb participent à la traduction réglementaire des orientations du PADD suivantes :

- Garantir l'équilibre entre les volumes bâtis et les surfaces végétales ;
- Consolider les caractéristiques paysagères et la diversité architecturale ;
- Veiller au maintien de l'identité paysagère de ces secteurs (ouverture des paysages, chemins, restanques, ...) ;
- Adapter la réglementation en fonction de la volonté communale de préservation des paysages favorisant la richesse du territoire ;
- Contenir l'urbanisation dans les limites des fronts d'urbanisation actuels et dans le respect de l'environnement ;
- Maintenir le caractère à dominante verte de la commune et préserver la trame verte et bleue existante;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Favoriser une urbanisation intégrée à l'environnement et aux paysages (densité, hauteur et coefficient de végétalisation, ...);
- Privilégier les formes urbaines plus intenses, compactes, innovantes, écologiques et permettant d'atteindre la performance énergétique attendue ;
- Poursuivre la prise en compte de la nouvelle réglementation thermique 2020 avec la mise en oeuvre de bâtiments à énergie positive « BEPOS », notamment avec l'apport des énergies renouvelables;
- Maintenir son niveau d'équipements.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

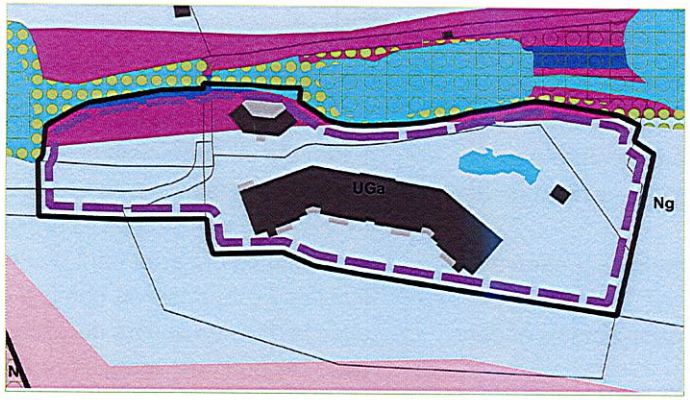
Les orientations de la DTA pour la zone UG

La zone UG correspond aux espaces à dominante urbaine intégrant l'espace golfique existant.
Sur les deux petites poches UGa et UGb, les dispositions du PLU sont conformes au caractère urbain associant la fonction de loisirs et tourisme.

La sensibilité paysagère et la dominante végétale du secteur conduit la révision du PLU à maintenir les dispositions du PLU antérieur sans ouvrir d'espace supplémentaire à l'urbanisation, ni en proposant une densification urbaine du site.
La majeur partie de l'espace golfique est maintenue en zone naturelle.

ZONES UG - SECTEURS UGa	
Caractéristiques actuelles	Secteur occupé par des constructions liées au fonctionnement et à la gestion du golf - accueil, club house, bureau, restaurant et des logements.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation d'équipement golfique et d'habitat et ajout de la possibilité de créer une école de golf avec hébergement pour les stagiaires.
Évolution PLU 2006 et PLU révisé	Le PLU antérieur classait le secteur UGa en zone UBc destinée à l'accueil des constructions liées au golf et des logements. Le projet de révision du PLU maintient les dispositions du PLU antérieur. La délimitation de la zone est inchangée avec une superficie totale de 1,2 hectares.
Autres dispositions réglementaires	Secteur concerné par les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation - Mobilité et Trame Verte Trame Bleue. Périmètre de mixité sociale
Potentialités de développement	Néant.

Zonage du PLU révisé

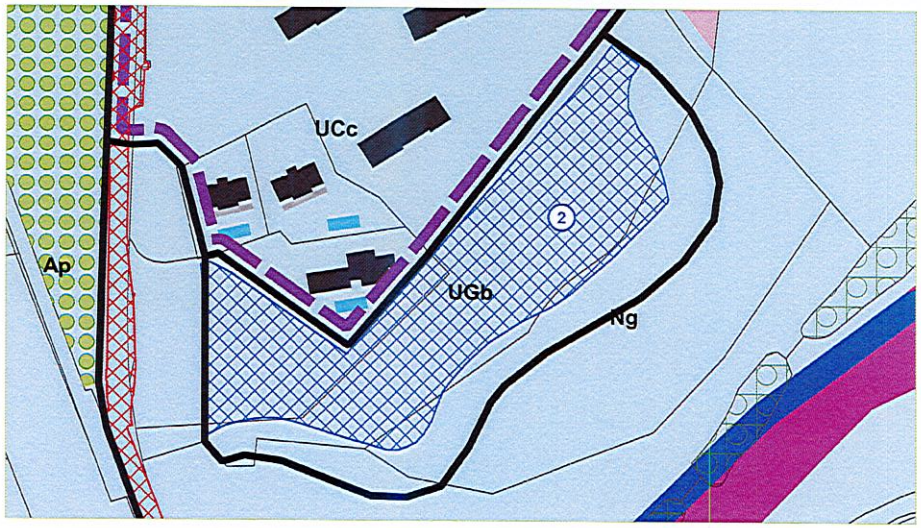


2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

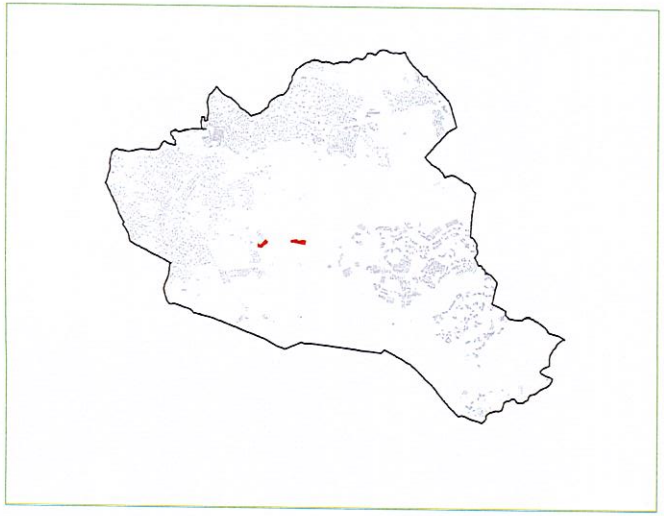
ZONES UG - SECTEUR UGb	
Caractéristiques actuelles	Secteur vierge de toute construction occupé par une partie du parcours de golf.
Vocation de la zone au PLU	Le projet de PLU autorise la construction de logements à condition qu'ils répondent aux objectifs de mixité sociale.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Le PLU antérieur classait ce secteur en zone US correspondant à une zone d'équipements destinée à la création d'une école de golf ainsi que la réalisation de logements loi SRU comme le prévoyait la révision simplifiée n°2 du PLU du 30 juin 2010. Les dispositions du PLU révisé maintiennent celles définies dans le PLU antérieur en cohérence avec la dominante naturelle et la sensibilité paysagère et visuelle du site. Néanmoins, le coefficient de biotope est fixé à 50% ; dans le PLU antérieur, le règlement fixait un coefficient de pleine terre de 40%. La superficie de ce secteur est de 0,9 hectare sur la base du secteur US du PLU antérieur. Les dispositions du PLU telles que définies dans le PLU antérieur permettait la réalisation d'environ 1611 m² de surface de plancher, permettant de créer environ 26 logements.
Autres dispositions réglementaires	Emplacement Réservé pour mixité sociale ERMS n°2 : toute opération de logements devra produire un minimum de 30% de logements SRU, soit 8 logements. Secteur concerné par les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation - Mobilité et Trame Verte Trame Bleue : .
Potentialités de développement	26 logements.

Zonage du PLU révisé

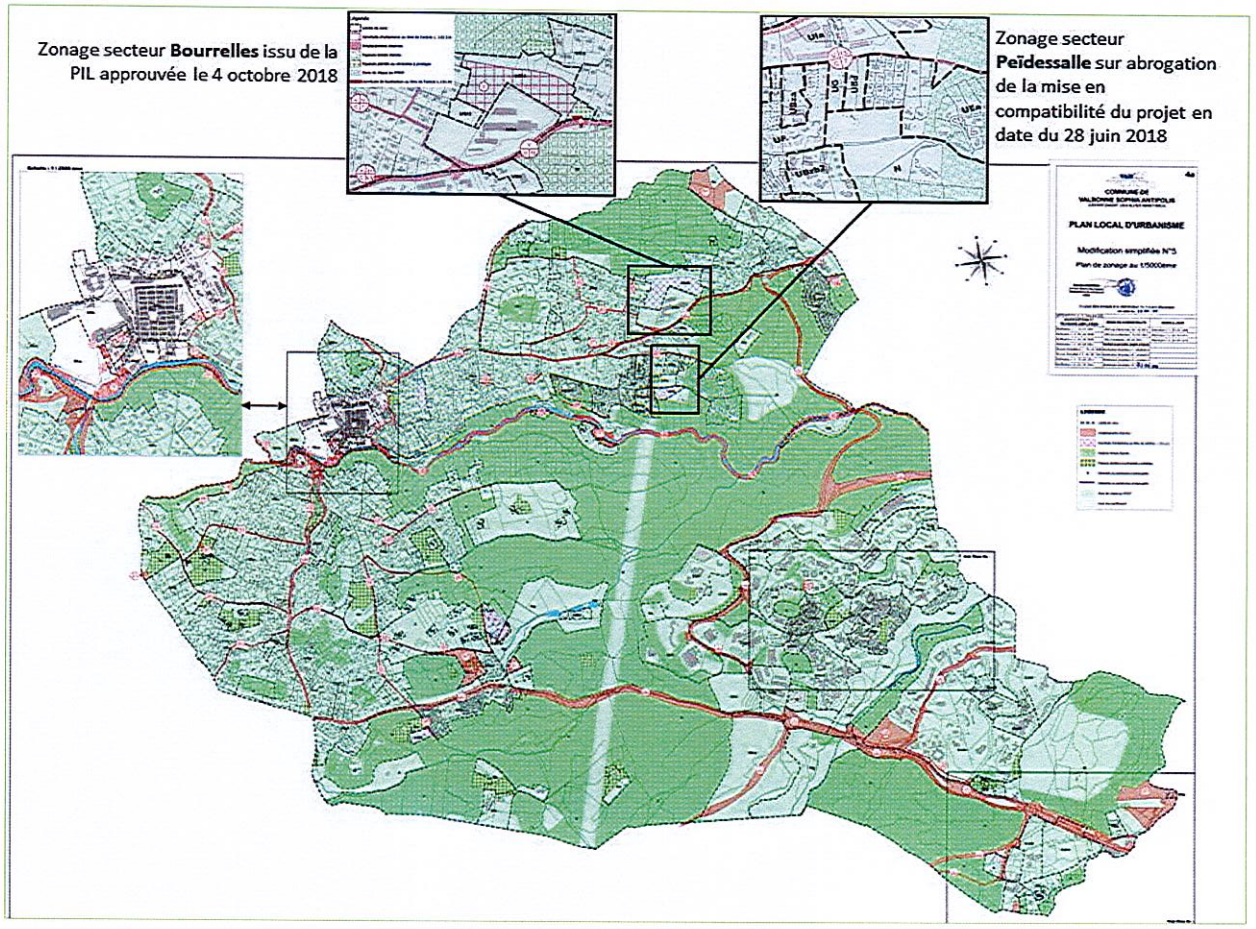


2.1 - Les zones urbaines (U)

Zones du PLU révisé



Zonage du PLU antérieur



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

• **Dispositions réglementaires de la zone UG**

Le secteur UGa assure le maintien des équipements liés au golf existant (accueil bureaux, club house, restaurant) ainsi que des logements.

Les dispositions règlementaires de ce secteur limitent fortement les possibilités de constructions nouvelles.

Ainsi, toutes constructions et utilisations des sols non compatibles avec les activités du golf sont interdites

Le secteur UGb répond aux besoins en logement et aux objectifs de mixité sociale.

1.Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

La zone UG assure le maintien des équipements golfiques, offre des potentialités de développement au vu des besoins identifiés et répond pour le secteur UGb aux objectifs de mixité sociale.

Ainsi, toutes constructions et utilisations des sols non compatible avec le golf et les logements sont interdits.

2.Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques

Le caractère exclusivement urbain de ces zones n'amène pas à la définition de règles particulières pour la protection des grands espaces naturels, agricoles et forestiers.

3.Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale

Afin de permettre l'édification de constructions spécifiques tout en assurant un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes :

- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives assurent un ordonnancement harmonieux de ces constructions spécifiques dans le tissu urbain. Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de l'alignement des voies et 5 mètres des limites séparatives.
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée afin de ne pas limiter la faisabilité architecturale de ces constructions spécifiques.
- L'emprise au sol des constructions est fixée à 30% pour le secteur UGa et 15% pour le secteur UGb et la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, conformément aux constructions existantes, pour le secteur UGa et 7 mètres pour le secteur UGb de manière à assure une intégration aux paysages environnants des futures constructions.
- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages,
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- les aires de stationnement doivent être plantées,
- une surface minimale d'espace vert est fixée en relation avec la définition du coefficient de biotope : 50% pour le secteur UGb et non réglementé pour le secteur UGa pour lequel aucune possibilité de construction nouvelle n'est possible.

Afin d'adapter l'offre en logements en répondant à la diversité des besoins de la population et favoriser la mixité sociale et spatiale, le PLU révisé propose un emplacement réservé pour mixité sociale : ERMS n°2 correspondant à 30% de logements loi SRU.

4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune,

L'augmentation constante de population amène à des besoins nouveaux en équipements collectifs et activités liés au sport.

Afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la population communale et intercommunale, le PLU, au travers de la zone UGa, assure le maintien des équipements liés au golf existant.

Le golf et les services qui lui sont liés participent au maintien des emplois locaux.

5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur

la voie publique est limité.
Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur détaillée dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable et dans le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés conformément à la réglementation du zonage pluvial figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :
L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
La délimitation du secteur UGa reprend les espaces bâtis existants; à ce titre, le secteur UGa ne présente pas de capacité d'accueil résiduelle.
Le secteur UGb, quant à lui, reprend la délimitation figurant dans le PLU antérieur. Constitué de terrain vierge, il offre une capacité de construction équivalente à 5000 m².

La révision du PLU intègre le coefficient de biotope, nouvel outil réglementaire permettant une gestion équilibrée et mesurée des espaces libres en faveur de la qualité paysagère, du maintien de la nature en espaces urbains et de limiter l'artificialisation des sols.

7. Les orientations d'Aménagement et de Programmation
La nouveauté concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation trame vert/bleue : Biodiversité et Paysages et mobilités.
Elles sont détaillées dans la pièce n°6 du dossier de PLU. Elles portent sur des actions règlementaires concrètes qui peuvent se traduire par des éléments de paysages, des EBC, des corridors écologiques, ... ou bien des emplacements réservés pour des parkings, pistes cyclables, cheminements piétons, ... Ces orientations trouvent leur justification à travers les grands enjeux environnementaux et ceux liés à la mobilité.

La zone UH – Zone d'équipements collectifs d'intérêt public

La zone UH, comprend 2 secteurs :
Le secteur UHa au village qui intègre l'Hôtel de ville et des équipements publics divers, le secteur entrée ouest du village le long de la route de Cannes en bordure du vallon du Parrou et le secteur à Cuberte dans lequel la commune envisage la réhabilitation de la piscine.
Le secteur UHb à l'entrée ouest du village sur la route de Grasse, aux Macarons/ Ile Verte accueillant les équipements scolaires et sportifs : le lycée, le collège, le complexe sportif, animation...

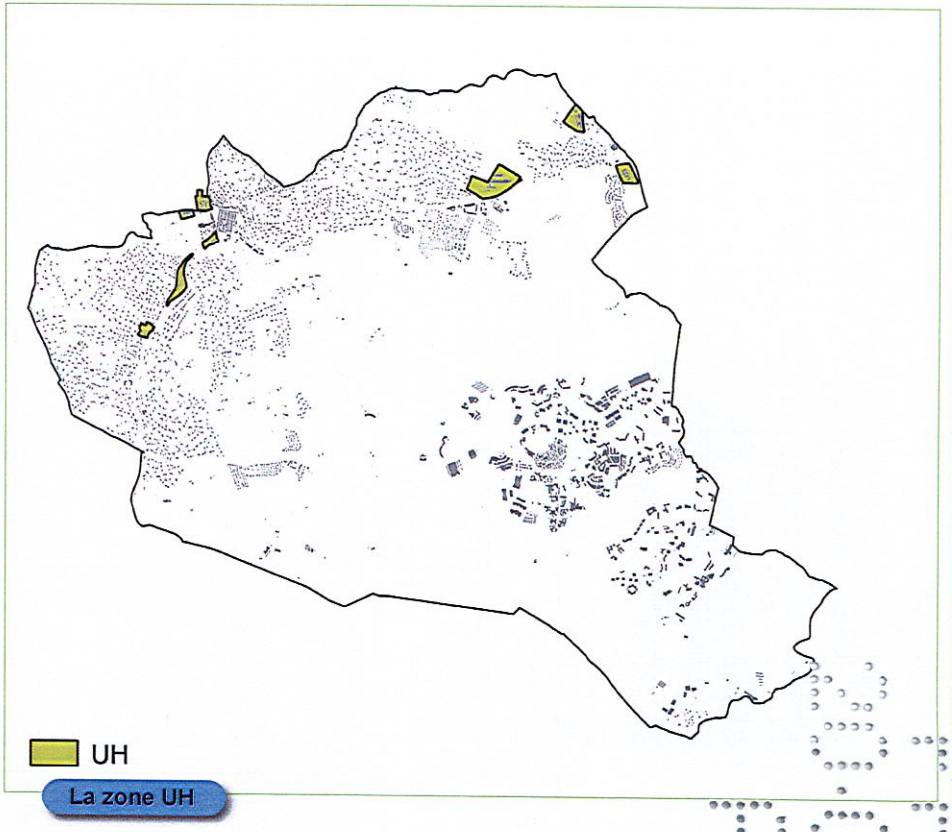
La zone UH participe à la traduction réglementaire des orientations du PADD suivantes :

- Prendre en compte les risques naturels ;
- Favoriser une urbanisation intégrée à l'environnement et aux paysages (densité, hauteur et coefficient de végétalisation, ...);
- Privilégier les formes urbaines plus intenses, compactes, innovantes, écologiques et permettant d'atteindre la performance énergétique attendue ;
- Poursuivre la prise en compte de la nouvelle réglementation thermique 2020 avec la mise en oeuvre de bâtiments à énergie positive « BEPOS », notamment avec l'apport des énergies renouvelables;
- Maintenir le niveau d'équipements de la commune.

Les orientations de la DTA pour la zone UH

Les secteurs de la zone UH correspondent aux espaces à dominante urbaine ayant une fonction centrale.
Dans le cadre général du principe de mixité des fonctions urbaines, les secteurs UHa et UHb répondent aux objectifs de renforcement des secteurs identifiés en tant que « fonctions centrales ».

- ils sont desservis par le réseau de transport collectif de la CASA,
- ils correspondent aux sites préférentiels d'accueil des équipements, en lien avec les commerces et services de proximité, situés dans les zones UB voisines et répondent aux besoins en équipements des quartiers d'habitat résidentiels situés sur toute la partie nord de la commune de Valbonne Sophia Antipolis.



La zone UH

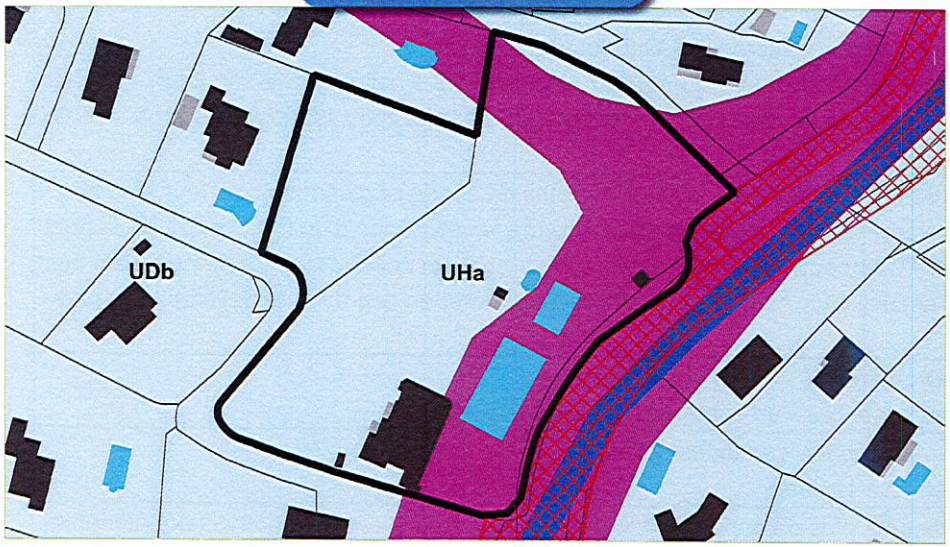
Le positionnement de ces zones d'équipements au sein des quartiers d'habitat permet de limiter les déplacements « de nécessité » vers les grands centres urbains du littoral. A ce titre, il permet d'offrir une qualité de vie adaptée aux jeunes ménages actifs.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

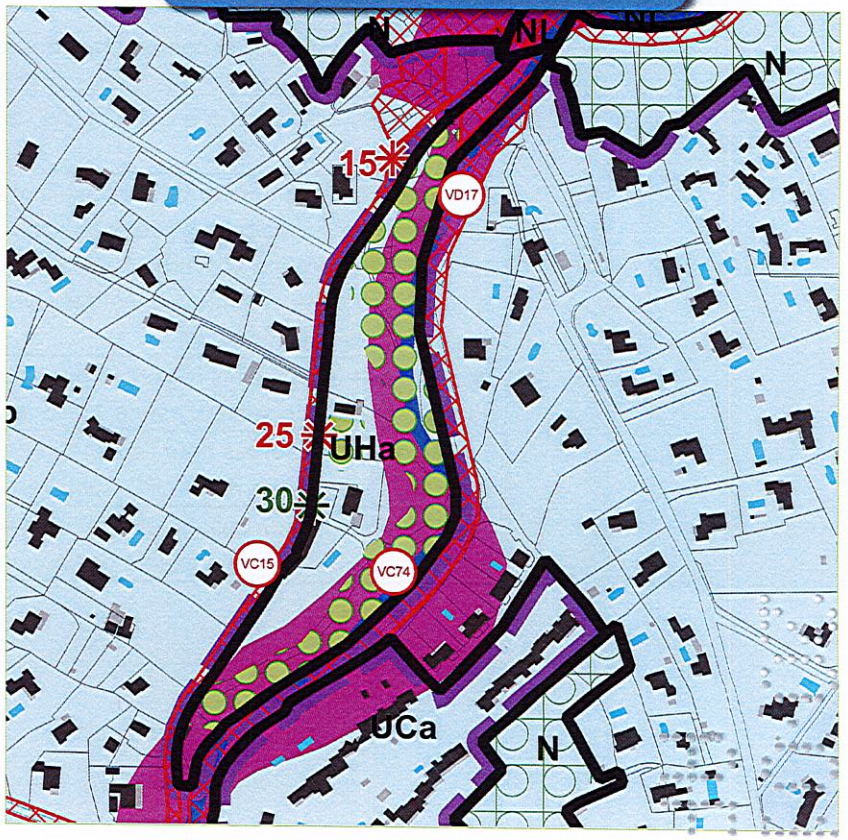
2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UH - SECTEUR UHa - le village, l'entrée ouest du village (route de Cannes) et Cuberte	
Caractéristiques actuelles	Secteur du village : il est occupé par l'hôtel de ville en partie sud et par des locaux techniques liés aux services municipaux, commerces prolongé par les espaces situés en entrée ouest du village qui est occupé par un ensemble naturel qui longe le vallon du Parrou. Deux maisons ponctuent le site. Secteur Cuberte : il est occupé par une piscine que la commune souhaite réhabiliter.
Vocation de la zone au PLU	Maintien des vocations actuelles pour le secteur occupé par l'hôtel de ville et divers équipements publics. Autour de l'hôtel de ville, la zone est destinée à divers équipements publics à caractère technique et d'animation, à l'entrée ouest, la commune souhaite maintenir le caractère naturel de ce site tout en envisageant un aménagement des bords du vallon avec espace de loisirs et des cheminements modes actifs. A Cuberte, le projet est de réhabiliter la piscine d'extérieur existante, en complément de constructions existantes à usage de loisirs et d'animation.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Les dispositions du PLU antérieur sont maintenues pour le secteur UHa La superficie du secteur UHa est d'environ 3,9 hectares Le secteur UHa regroupe la zone UHa de l'hôtel de ville ainsi que la partie de zone NLa destinée à du sport et du loisir et située le long de la route de Cannes dans le prolongement de l'hôtel de ville. La partie entre l'hôtel de ville et le secteur de Parrou est reclassée en zone NL. Le vallon du vallon du Parrou, les espaces ceinturés par la route de Cannes et le chemin du Parrou sont reclassés dans la zone zone UH à vocation équipement publics, conformément aux objectifs visés plus haut.
Autres dispositions réglementaires	Emplacements réservés pour équipements publics, aménagements de voirie, notamment.
Potentialités de développement	Néant Le secteur UHa présente des capacités résiduelles pour l'extension de l'hôtel de ville et pour la création de nouveaux équipements.

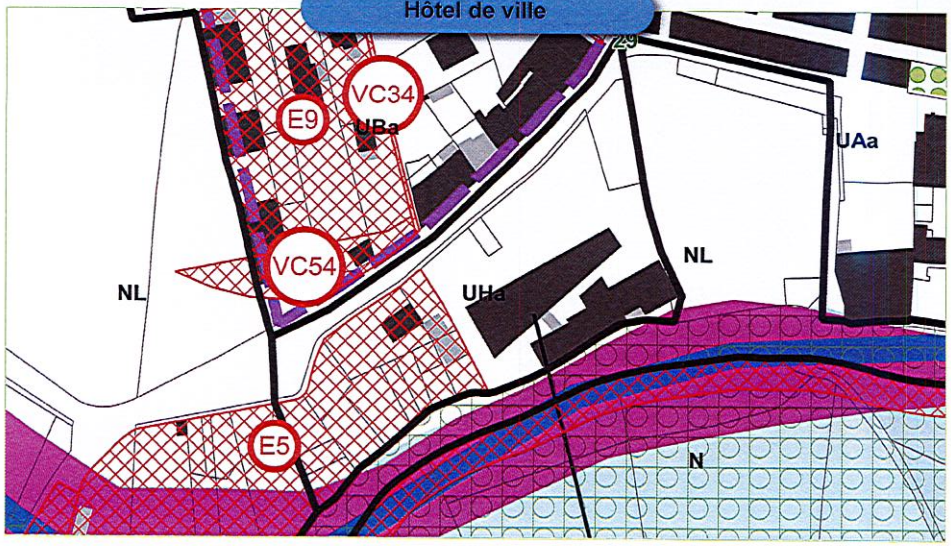
Parrou



Entrée ouest village - Route de Cannes



Hôtel de ville



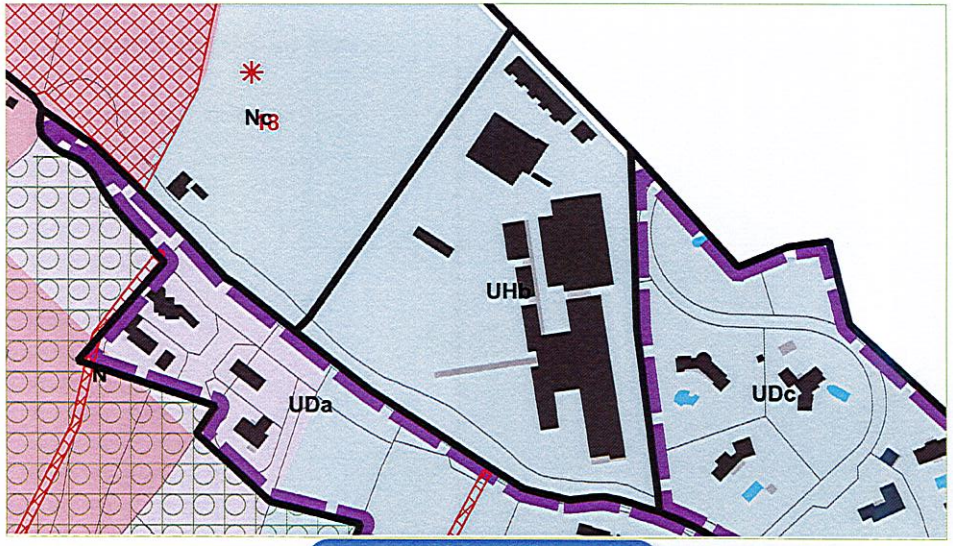
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

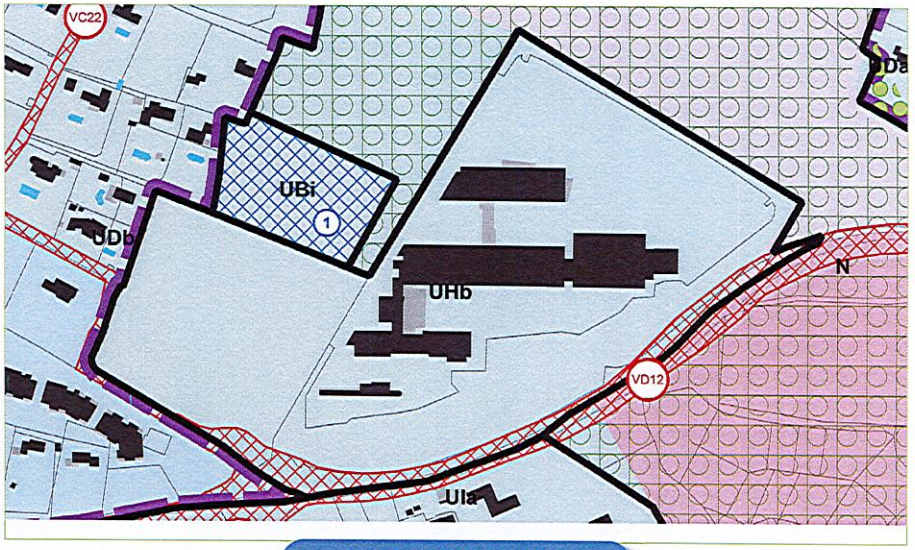
ZONES UH - SECTEUR UHb - Le village et les Macarons/Ile Verte	
Caractéristiques actuelles	Au village : Deux secteur UHb correspondant respectivement à l'école maternelle A.Daudet et à la Poste. Aux Macarons/Ile Verte : trois sites correspondant respectivement au collège Niki de Saint Phalle situé en limite du quartier Darbousson, celui du lycée Simone Veil, situé le long de la route départementale D4 et celui correspondant à l'école de l'Ile Verte.
Vocation de la zone au PLU	Ces deux secteurs UHa et UHb accueillent des équipements scolaires et les terrains de sports et gymnases qui leur sont liés. Le secteur qui accueille le lycée présente des terrains vierges qui permettront à terme la réalisation d'un futur centre de la petit enfance et un groupe scolaire - école élémentaire Campouns et école maternelle et multi accueil Daudet. La parcelle jouxtant le lycée, propriété communale, est réservée à l'accueil d'un espace public d'intérêt général en lien avec le développement du secteur et les besoins futurs.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Maintien des dispositions réglementaires du PLU antérieur. La superficie de ce secteur est de 13,33 hectares sur la base du secteur UHe du PLU antérieur.
Autres dispositions réglementaires	Emplacements réservés pour l'aménagement de voirie pour les modes actifs. Création d'une liaison RD 4 - RD 2085 vers Villeneuve-Loubet.
Potentialités de développement	Les secteurs UHb du collège et de l'école ne présente plus de capacités résiduelles pour l'installation de nouveaux bâtiments. Seul le secteur du lycée présente des espaces libres pour l'implantation d'un centre de la petite enfance et d'un groupe scolaire.

2.1 - Les zones urbaines (U)

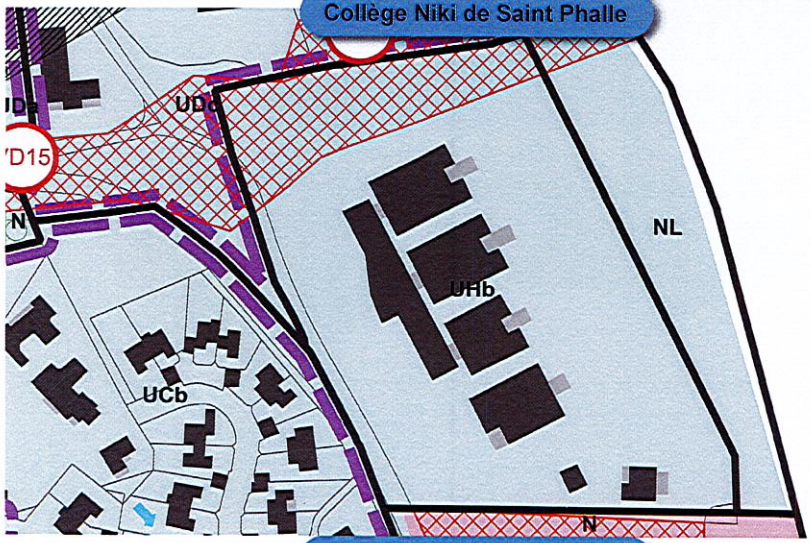
Zonage du PLU révisé



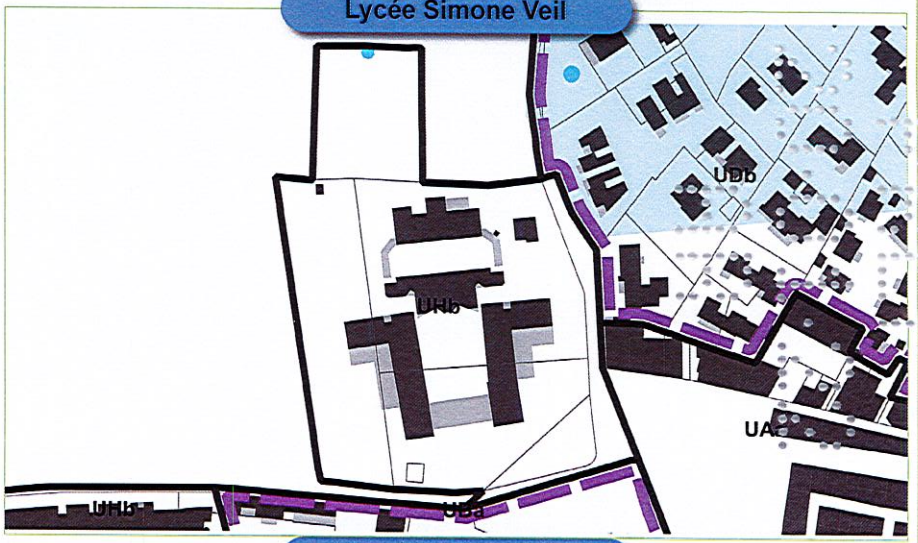
Collège Niki de Saint Phalle



Lycée Simone Veil



Ecole de l'Ile Verte

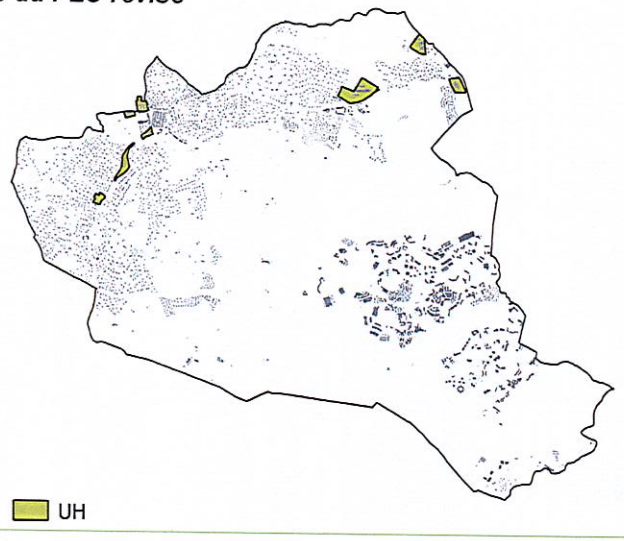


Ecole primaire Campouns

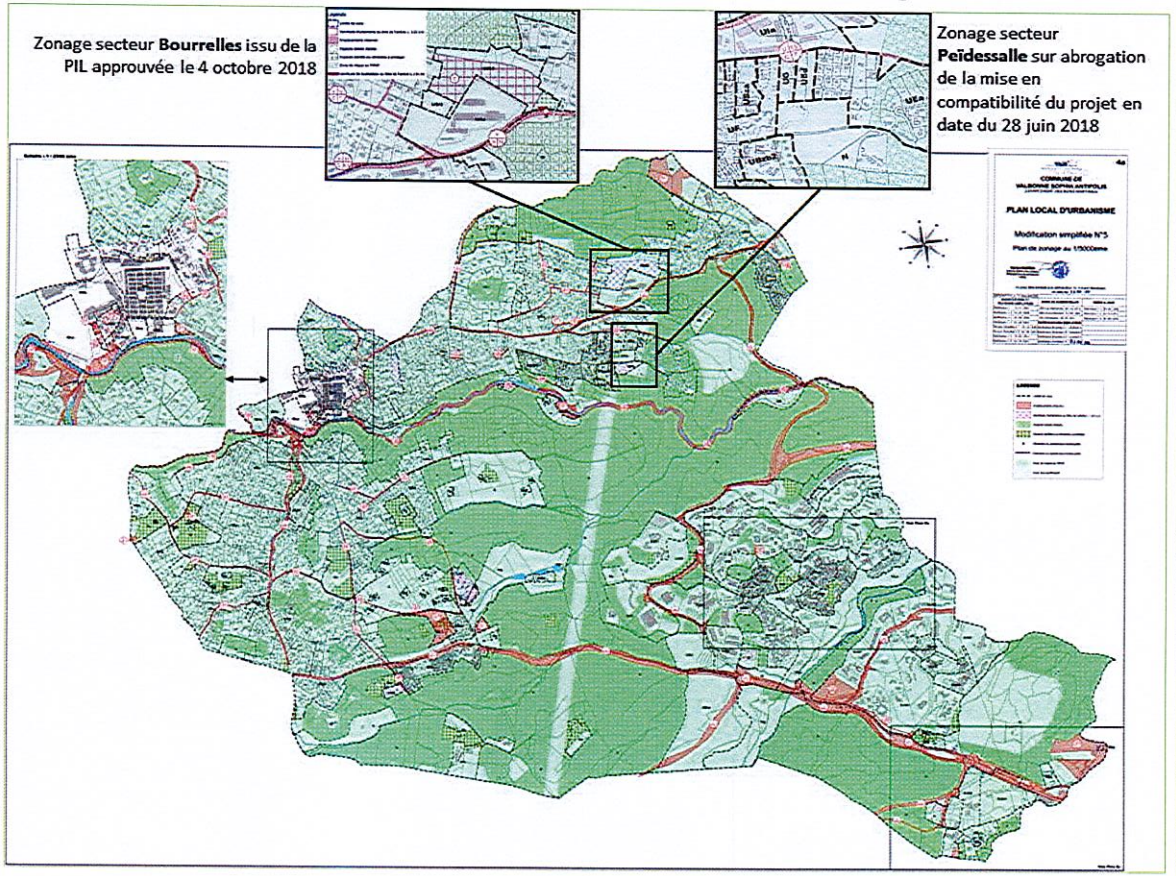
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Zones du PLU révisé



Zonage du PLU antérieur



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- **Dispositions réglementaires de la zone UH**

1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

La zone UH assure le maintien des équipements et services publics valbonnais et offre des potentialités de développement au vu des besoins identifiés.

Ainsi, toutes constructions et utilisations des sols non compatibles avec des équipements collectifs et d'intérêt public sont interdits (exploitations agricoles ou forestières, industries, habitations - hors celles directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion des équipements publics et services).

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, dans les secteurs soumis à un risque naturel d'incendie ou un aléa de mouvements de terrain, gonflement des sols argileux, risques sismiques, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels et annexes au PLU.

2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques

Le caractère exclusivement urbain de ces zones n'amène pas à la définition de règles particulières pour la protection des grands espaces naturels, agricoles et forestiers.

3. Maîtriser le développement urbain

Afin de permettre l'édification de constructions spécifiques tout en assurant un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes :

- les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives assurent un ordonnancement harmonieux de ces constructions spécifiques dans le tissu urbain. Dans le secteur du village, pour tenir compte de l'implantation du bâti existant, le règlement ne définit aucune norme de recul. Pour les secteurs UHb, situés dans des quartiers d'habitat, l'implantation des nouvelles constructions doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et 5 mètres des limites séparatives.
- Pour tenir compte des gabarits existants, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Les hauteurs sont également conformes à la hauteur des bâtiments existants :

. secteur UHa: 11 m,

. secteur UHb : 9 m.

Pour les équipements publics, 15 mètres sur l'ensemble de la zone UH.

- Compte tenu du caractère urbain très dense, situé en limite du centre historique, le règlement ne définit pas de coefficient de biotope pour le secteur UHa, comme dans le PLU antérieur. Par contre, dans tous les secteurs UHb, situés au sein des quartiers d'habitat, en remplacement du coefficient de pleine terre le PLU révisé définit un coefficient de biotope de 20%.

4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune,

L'augmentation constante de population amène à des besoins nouveaux en équipements publics et services publics.

Afin de répondre aux besoin actuels et futurs de la population communale et intercommunale, le PLU, au travers de la zone UH, assure le maintien des équipements publics existants et permet la création ou l'extension de nouveaux équipements en fonction des besoins identifiés.

Ces équipements et services publics potentiellement constructibles favorisent le développement des emplois locaux.

5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables,

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour aménagement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observées et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur détaillée dans le schéma

directeur d'alimentation en eau potable et dans le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés conformément à la réglementation du zonage pluvial figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles, et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :
L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.
Les zones constructibles à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics comprennent les constructions existantes et permettent de nouvelles constructions au vu des besoins identifiés à l'horizon du PLU.

La révision du PLU intègre le coefficient de biotope, uniquement en zone UHb, nouvel outil réglementaire permettant une gestion équilibrée et mesurée des espaces libres en faveur de la qualité paysagère, du maintien de la nature en espaces urbains et de limiter l'artificialisation des sols.

7. Les orientations d'Aménagement et de Programmation
La nouveauté concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation trame vert/bleue : Biodiversité et Paysages et mobilité.
Elles sont détaillées dans la pièce n°6 du dossier de PLU. Elles portent sur des actions règlementaires concrètes qui peuvent se traduire par des éléments de paysages, des EBC, des corridors écologiques, ... ou bien des emplacements réservés pour des parkings, pistes cyclables, cheminements piétons, ... Ces orientations trouvent leur justification à travers les grands enjeux environnementaux et ceux liés à la mobilité.

La zone UI – Zone d'activités économiques

La zone UI, comprend 2 secteurs :

- le secteur UIa de Villebruc est situé dans le pôle de centralité les Macarons/Ile Verte. Il accueille la cité artisanale Barthélémy Beauleau, le Centre Municipal Technique, la déchetterie et un EPHAD et au quartier Sainte Hélène une salle polyvalente.
  La cité artisanale et les divers équipements installés dans cette zone permettent de maintenir sur la commune une diversification des emplois sur place et d'offrir aux artisans des locaux adaptés à des prix compétitifs. Aujourd'hui, la cité artisanale héberge une vingtaine d'artisans sur environ 4 200 m² de surface de plancher.
- le secteur UIb situé au sud ouest de la commune de Valbonne accueille la «parfumerie» Argeville d'envergure internationale, spécialisée dans la composition de parfums, matières premières et arômes alimentaires.

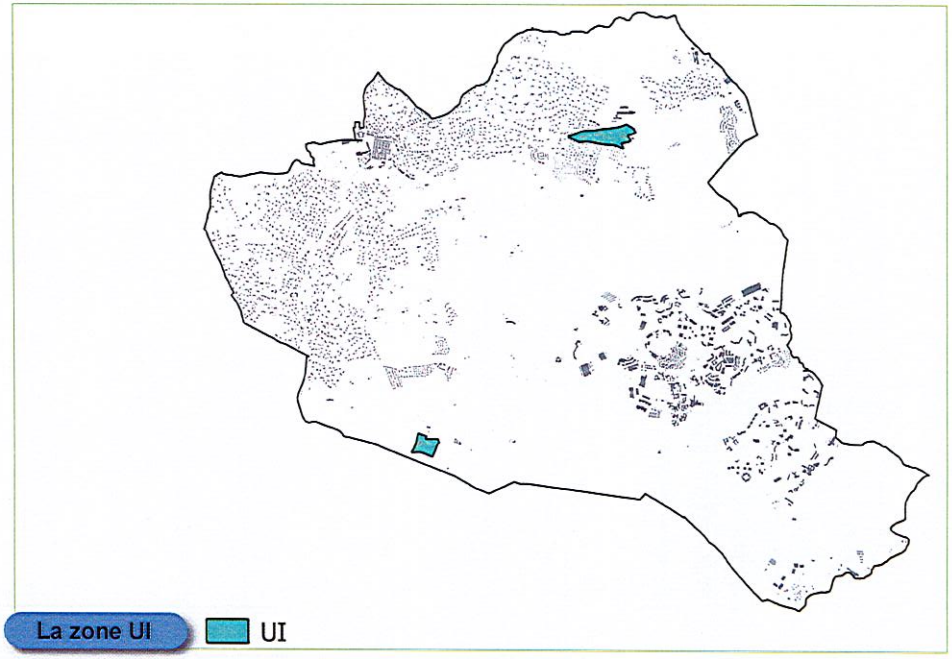
Les orientations du PADD

La zone UI participe à la traduction réglementaire de l'orientation du PADD - développement économique :

- Contenir l'urbanisation dans les limites des fronts d'urbanisation actuels et dans le respect de l'environnement ;
- Favoriser une urbanisation intégrée à l'environnement et aux paysages (densité, hauteur et coefficient de végétalisation, ...);
- Privilégier les formes urbaines plus intenses, compactes, innovantes, écologiques et permettant d'atteindre la performance énergétique attendue ;
- Favoriser la création d'emplois diversifiés,
- Permettre l'extension et la réhabilitation des équipements d'intérêt collectif.

Les orientations de la DTA

Les secteurs de la zone UI correspondent aux espaces à dominante urbaine.
Le positionnement de cette zone d'activités au sein des quartiers d'habitat contribue à la réduction des déplacements domicile/travail pour les employés qui résident dans le quartier.



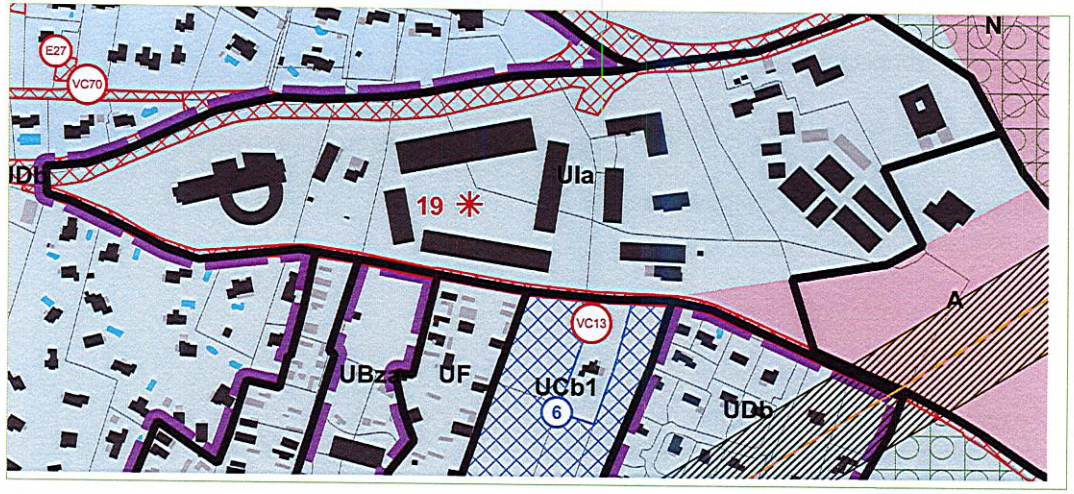
Le Secteur UIb correspondent aux espaces à dominante urbaine et ne presente pas d'enjeu particulier, si ce n'est le maintien de l'enveloppe urbaine existante sans possibilité d'extension sur les espaces naturels voisins.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES UI - SECTEUR UIa - ZONE D'ACTIVITÉS DE VILLEBRUC	
Caractéristiques actuelles	Cette zone accueille principalement de l'artisanat, dont la cité artisanale de Barthélemy Beauleau.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation d'activités économiques plus particulièrement tournée vers l'artisanat et les équipements d'intérêt collectif (EPHAD, déchetterie, salle polyvalente).
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Maintien des dispositions réglementaires du PLU approuvé en 2006 dans leur ensemble. Le PLU révisé intègre un coefficient de biotope. Pour le secteur UIa, cela permet de conserver un pourcentage d'espace vert en cohérence avec le caractère résidentiel des quartiers voisins. Cette disposition n'est pas appliquée pour le projet d'extension du Centre Technique Municipal. La superficie de ce secteur est de 7,23 hectares contre près de 6,3 hectares dans le PLU antérieur. Le secteur UIa intègre 0,9 ha du secteur UBh (chèvrerie, ateliers municipaux) et 790 m² de la zone N du PLU antérieur. Ouverture à l'urbanisation de 815,33 m² précédemment classés en zone naturelle «N».
Autres dispositions réglementaires	Emplacement réservé n°VD12 pour l'élargissement de la route de Biot et traitement des carrefours pour amélioration des modes de déplacements actifs. Emplacement réservé n°VC13 pour l'élargissement du chemin de la Verrière. Élément de patrimoine n°19 : conception urbaine et architecturale de la cité artisanale.
Potentialités de développement	Le secteur ne présente plus de capacité résiduelle pour l'installation de nouveaux bâtiments. Seuls peuvent être envisagés des extensions de bâtiments existants ou bien la mutation des espaces de stationnement existants.

Zonage du PLU révisé

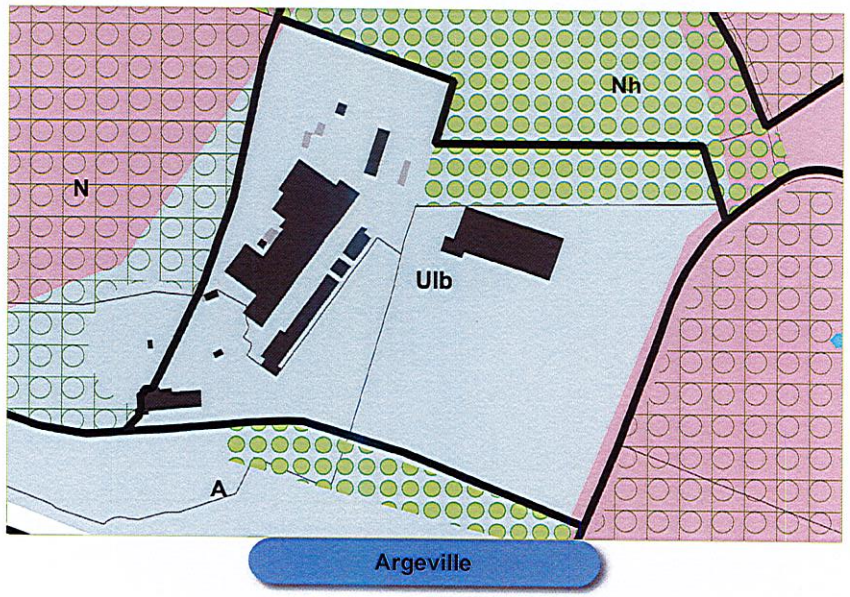


2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

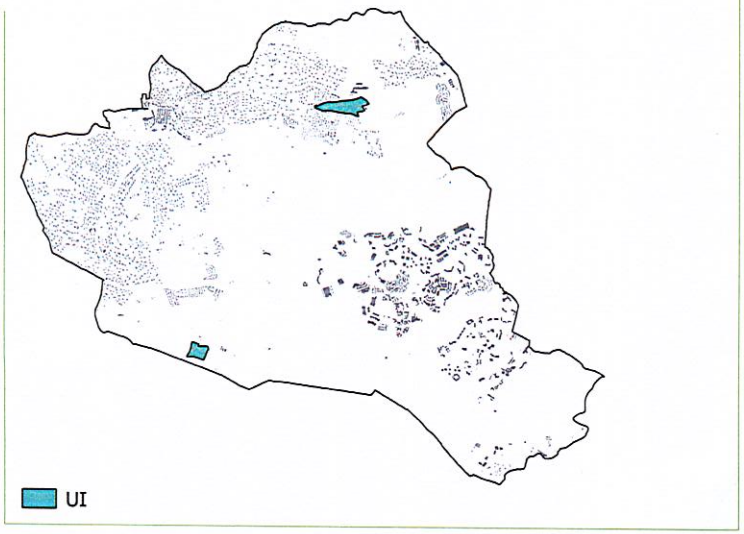
ZONES UI - SECTEUR UIb ARGEVILLE	
Caractéristiques actuelles	Cette zone accueille une usine spécialisée dans les arômes et parfums.
Vocation de la zone au PLU	Maintien de la vocation d'activités économiques.
Évolution PLU 2006 et PLU révisé	Maintien des dispositions réglementaires du PLU approuvé en 2006. Le PLU révisé intègre un coefficient de biotope. Pour le secteur UIb, le coefficient de biotope permet d'assurer une transition avec les espaces naturels voisins. La superficie de ce secteur est de 3,07 hectares contre 4,8 ha dans le PLU antérieur.
Autres dispositions réglementaires	Eléments de paysage. Orientation d'Aménagement et de Programmation «Trame verte et Trame bleue : Biodiversité et Paysages».
Potentialités de développement	L'extension de l'activité peut s'effectuer sur les terrains situés autour du bâtiment implanté à l'est du secteur.

Zonage du PLU révisé

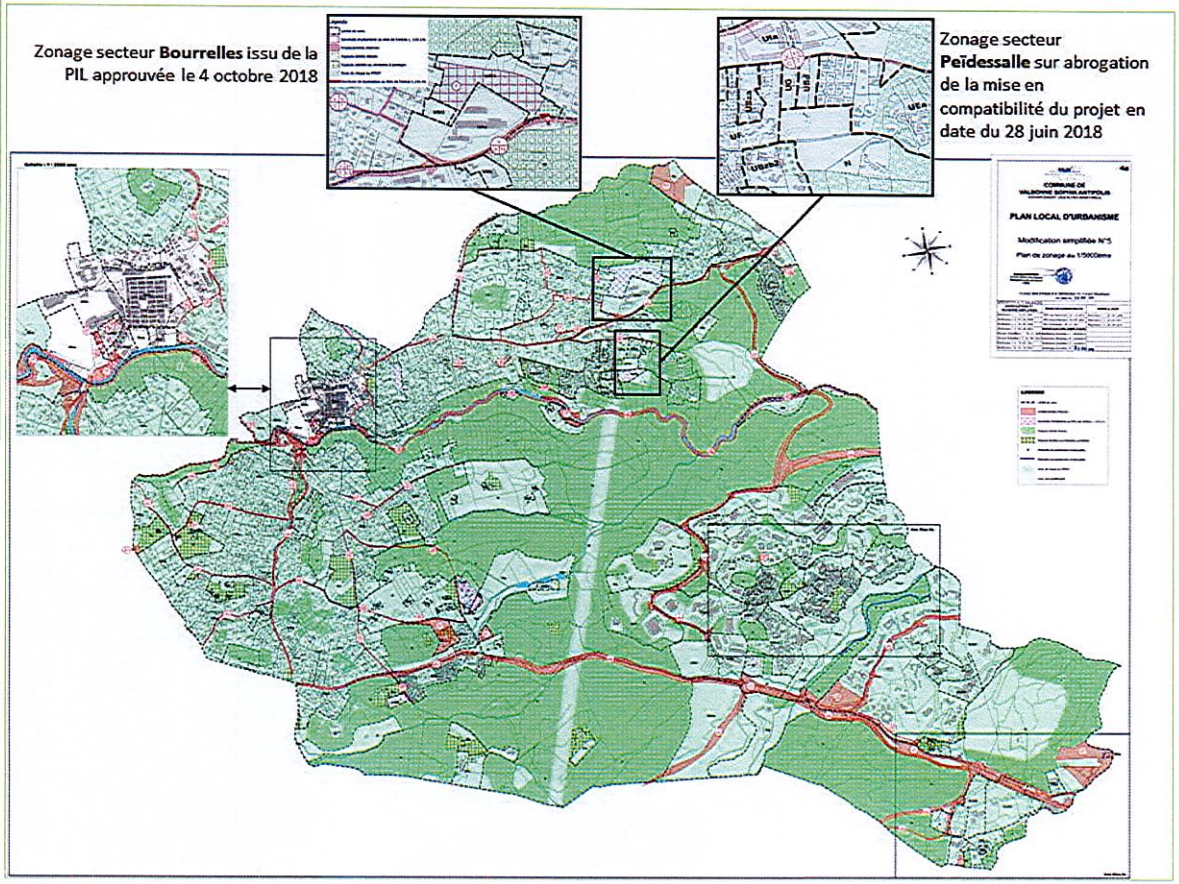


2.1 - Les zones urbaines (U)

Zones du PLU révisé



Zonage du PLU antérieur



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- **Dispositions réglementaires de la zone UI**

1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

Les zones d'activités actuelles et leur potentiel d'extension ainsi que les espaces «tampons» nécessaires à leur insertion et à la protection de l'habitat proche sont délimités au sein du PLU.

Le PLU veille à maintenir un zonage et une réglementation adaptés aux zones d'activités. Les espaces urbains liés aux activités artisanales de la commune de Valbonne, sont ainsi clairement identifiés et disposent d'une réglementation spécifique : zone UI.

Dans ces zones, toutes constructions et utilisations des sols non compatibles avec le caractère économique et artisanal sont interdites.

Afin d'améliorer la qualité paysagère des zones d'activités et d'assurer leur intégration dans l'environnement, le PLU révisé fixe un coefficient de biotope de 20%, à l'exclusion de l'unité foncière du Centre Technique Municipal.

2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques

Le caractère exclusivement urbain de ces zones n'amène pas à la définition de règles particulières pour la protection des grands espaces naturels, agricoles et forestiers. Néanmoins, il est à noter que la révision du PLU réduit de manière significative le périmètre de la zone d'activités Argeville (zone UIb) de manière à limiter son étalement sur les espaces naturels environnants.

3. Maîtriser le développement urbain

Afin de permettre l'édification de constructions spécifiques tout en assurant un développement de l'urbanisation harmonieux et en lien avec les caractéristiques urbaines et architecturales existantes :

- l'emprise au sol et les hauteurs maximales des constructions fixées s'inscrivent dans les gabarits existants et répondent aux besoins spécifiques des activités implantées : l'emprise maximale autorisée dans les deux secteurs est maintenue à 30% et la hauteur demeure limitée à 8,50 mètres et 9 mètres pour les maisons de retraite. Les dispositions règlementaires concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont définies au vu des caractéristiques urbaines et architecturales existantes sur ces secteurs. La distance minimale fixée entre les voies et les futures constructions : 20 m le long de la RD4 permet son élargissement et 10m pour les autres voies libère du terrain pour la création d'espaces tampons paysager ou à usage de stationnement.
- les distances minimales fixées par rapport aux limites séparatives (5m) assurent la préservation des espaces de respiration entre les constructions.

4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune,

Les limites des zones UI intègrent toutes les constructions à vocation d'activités économiques existantes.

Les règles édictées pour les deux secteurs UIa et UIb correspondent à la vocation de chacun d'eux. Elles assurent le maintien et le développement des activités en harmonie avec les espaces environnants (limitation des nuisances de tous ordres) : zone naturelle et quartiers d'habitat résidentiel pour le secteur UIa de Villebruc et zone naturelle pour le secteur UIb Argeville.

Les deux secteurs ne présentent que très peu de réserves foncières sur des unités foncières vierges. L'accueil de nouvelles entreprises ou le renforcement des existantes s'effectueront dans les bâtiments existants ou bien par leur extension.

Le maintien des dispositions réglementaires du PLU antérieur assurent la pérennité des entreprises existantes.

5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables,

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour aménagement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observées et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au

vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles populations, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur détaillée dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable et dans le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés conformément à la réglementation du zonage pluvial figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :
L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Les zones d'activités UI ont été délimitées au vu des constructions à usage d'activités économiques existantes.
La zone d'activités de Villebruc (UIa) s'inscrit en continuité des espaces urbanisés voisins. La délimitation de son périmètre est identique à celui du PLU avant révision.
Pour la zone d'activités d'Argeville, la révision du PLU redéfinit son périmètre au plus près du bâti existant afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels. Son développement pourra s'opérer par extension du bâti existant.

2.1 - Les zones urbaines (U)

Les zone inscrites sur la technopole de Sophia Antipolis.

Les zones urbaines qui composent la technopole se divisent en 5 grands groupes correspondant chacun à des vocations différentes, définies à l'origine de la technopole.

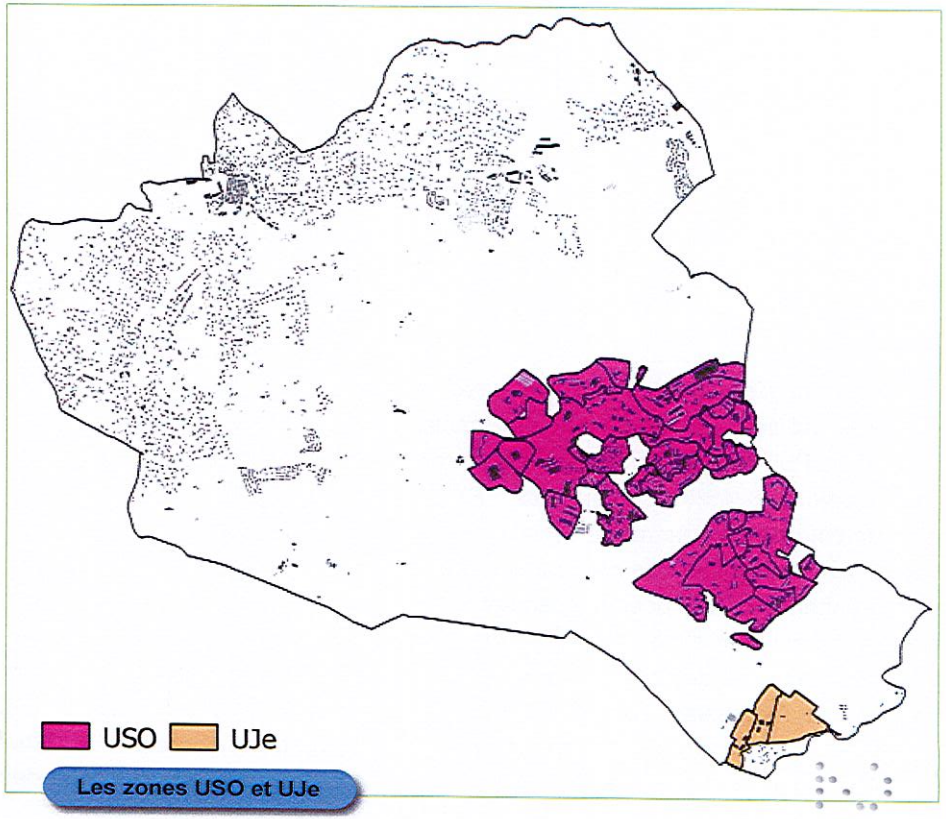
- la zone USOC et ses secteurs à vocation mixte activités, équipements de proximité et habitat sur les sites de Garbejaïre, du Haut-Sartoux, des Terrasses de Sophia, de Pré de Bati et du site Air France,
- la zone USOH à vocation d'équipements collectifs d'intérêt général de maîtrise publique ou para-publique, répartis sur l'ensemble de la technopole,
- la zone USOJ et ses secteurs correspondant au parc d'activités de Sophia Antipolis, dédiés au tertiaire.
- la zone UJe et ses secteur correspondant au secteur des Clausonnes, dédié à des activités économiques, de l'accueil et de l'hébergement touristique, des équipements publics et du logement.

La maîtrise du développement.

La révision du PLU inscrit des objectifs de maîtrise de l'aménagement de la technopole dans son ensemble.

- La révision répond aux principes de préservation des espaces naturels affichés dès l'origine de la technopole. Les fondamentaux trouvent leur traduction à travers divers outils, notamment les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les dispositions règlementaires du PLU.
  Globalement, le PLU révisé reprend les grands principes de la trame urbaine issue des différents règlements des Z.A.C définies à l'origine de la création du parc international d'activités de Sophia Antipolis. Il réaffirme la vocation originelle du parc d'activités tout en apportant quelques adaptations aux besoins des entreprises installées sur place.
  Les dispositions règlementaires s'adaptent au modèle de développement originel et préservent les formes urbaines existantes.

  Elles privilégient invariablement les activités de production, de recherche, de laboratoires, de formation, ..., liées à la haute technologie.



Les zones USO et UJe

- Le PLU révisé répond également aux objectifs de production de logements locatifs loi SRU sur la technopole. En complément des logements loi SRU existants et en projet sur la commune, la technopole structure de manière très mesurée son offre en logements. Le rapport emplois/logements demeure très largement en faveur de l'emploi, conformément aux objectifs initiaux du parc de Sophia Antipolis.

Sur les trois sites destinés à la production de logements dits SRU, Site Air France, site Pré de Bâti/Val Crête et site Les Terrasses de Sophia, le PLU affiche la

production de 554 logements dont 249 logements SRU, comprenant les logements produits par les emplacements réservés pour mixité sociale et ceux induits par le périmètre de mixité sociale.

- Pour le site des Clausonnes, il est envisagé la création d'environ 125 logements.
- Sur le site de Pré de Bati/Val Crête, la zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation, inscrite dans le cadre du PLU antérieur, a fait l'objet d'un projet structurant permettant sa mise en oeuvre dans le cadre du PLU révisé. Une grande partie du terrain inscrite en zone AU dans le PLU en vigueur est reclassée en zone N pour assurer la préservation de la continuité écologique et le réservoir de biodiversité. Sur les espaces inscrits en zone constructible, l'objectif est de répondre à la fois aux besoins d'espaces nouveaux pour le développement des activités du parc de Sophia et aux besoins en logements. A ce titre, le PLU révisé intègre les besoins en logements pour les actifs de la technopole dont 45% de logements SRU ; à cet effet, le PLU inscrit un emplacement réservé pour mixité sociale.
- Le site d'Air France intègre un nouveau secteur dédié spécifiquement à l'accueil des logements avec 45% pour le logement SRU. il a également fait l'objet d'un projet structurant permettant sa mise en oeuvre dans le PLU.
- Le site des Terrasses de Sophia intègre un nouveau secteur dédié également à l'accueil de logements avec 45% pour le logement SRU. Il s'agit d'un secteur déjà bâti pour lequel la commune souhaite engager une opération de réhabilitation/ reconstruction.
- Dans la perspective de renforcer l'armature environnementale de Valbonne et de la technopole, la réserve foncière du secteur des Cistes, inscrite au PLU antérieur, est réintégrée en zone naturelle inconstructible dans le PLU révisé.
- Sur le secteur des Clausonnes, le PLU confirme le rôle de porte d'entrée principale de Sophia et maintient le projet de requalification et de restructuration en cours, intégrant des équipements publics structurants à l'échelle de la CASA et du Département, notamment en matière de transport : pôle multimodal des Clausonnes intégrant le BHNS dès 2019, la gare TER/SNCF en sous terrain, les connections entre les divers modes de déplacements. Le secteur accueillera également des activités économiques et du logement.

La reconduction du modèle sophipolitain

Le PLU révisé poursuit le développement de Sophia dans le cadre d'une consommation très mesurée des espaces végétalisés, voire de restauration de ces espaces; l'objectif étant de conserver les 2/3 d'espaces végétalisés.

Pour faire suite à l'abrogation des ZAC du parc d'activités et plus particulièrement pour limiter les droits à bâtir générés par l'application des dispositions du PLU antérieur, la commune de Valbonne Sophia Antipolis propose de définir un cadre réglementaire permettant d'assurer une gestion raisonnée de la technopole.

En premier lieu, le schéma de développement envisagé s'appuie sur les éléments de la trame verte et trame bleue détaillées dans l'Orientation d'aménagement et de Programmation «Trame verte Trame bleue : Biodiversité et Paysages» et plus particulièrement :

- mettre en réseau les espaces naturels,
- limiter les menaces à l'équilibre des écosystèmes,
- affirmer l'appartenance forestière des espaces urbanisés de Sophia Antipolis,
- accroître l'identité des lieux de nature tout en assurant leur protection et l'intégration des usages liés à l'urbain,
- éviter la fragmentation des espaces naturels tout en intégrant les usages liés à l'urbain.

Le PLU révisé met en oeuvre un certain nombre de dispositions qui répondent aux divers enjeux liés à la trame vert et la trame bleue sur la technopole, en particulier des outils permettant de maîtriser les droits à bâtir.

Ceux-ci concernent en premier lieu la protection du capital nature et s'appuient sur deux grandes composantes :

- les continuités écologiques qui assurent les liaisons avec les espaces de nature boisés. L'objectif est d'affirmer leur présence au sein des espaces constructibles, limiter leur imperméabilisation et adapter les espèces aux espaces naturels voisins. Ces espaces sont voués à l'inconstructibilité, le PLU crée à cet effet soit des éléments de paysage soit les reclasse en zone naturelle.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)



- les liaisons modes actifs à caractère naturel : en lien avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Mobilités» dont l'objectif est d'adapter leur «épaisseur» pour recréer des itinéraires et cheminements dans les espaces naturels visant à une réduction de l'usage de l'automobile, assurer la connexion de l'ensemble des pistes cyclables du réseau et assurer une signalétique appropriée et lisible par tous. Un schéma des circulations modes actifs est en cours d'élaboration avec la CASA dans le cadre de la révision du Plan de Déplacement Urbain.
- les espaces «tampons» entre l'urbain et le naturel qui privilégient les continuités végétales - relation avec la ceinture verte de Sophia, les vallées structurantes et les points hauts. L'objectif est d'augmenter les espaces naturels en liens avec les divers milieux écologiques et adapter les espèces plantés au milieu concerné. Le PLU révisé traduit ces orientations par divers dispositions :
  . en limitant les espaces constructibles (polygones), en incitant à réduire les espaces minéralisés existants, notamment les parkings et les voies d'accès privatives très invasives sur certains lots du parc d'activités de Sophia Antipolis.
  . en privilégiant pour les relations avec la ceinture verte, les continuités avec les espaces de nature boisée formant le poumon vert de Sophia,



. en augmentant, pour les relations avec les vallées structurantes, les espaces naturels en lien avec les milieux humides et adapter les espèces plantées avec ce milieu de manière à favoriser la flore et la faune caractéristiques,



. en assurant pour les relations avec les points hauts, les continuités avec les espaces boisés existants.

Trois grands axes déterminent les principes de développement de la technopole :

- engager un aménagement structuré des terrains actuellement vierges sur les sites à enjeux : Site d'Air France, Pré de Bati, Les Terrasses de Sophia, les Clausonnes.
- inciter à la réhabilitation des constructions existantes plutôt que créer de nouveaux bâtiments qui conduiraient inévitablement à la dégradation du bâti existant et à la multiplication des friches tertiaires. Cette incitation s'accompagne de mesures fortes en terme réglementaire :
  - limiter la minéralisation des espaces avec l'inscription de polygones d'emprise sur le bâti. Néanmoins, des extensions mesurées du bâti pourront être autorisées dans le seul cas de la réhabilitation ou de la rénovation sous réserve de re-naturer certains espaces aujourd'hui minéralisés (parkings aériens notamment). Les démolition/reconstructions s'inscriront suivant les mêmes principes ; une majoration d'emprise au sol sera consentie pour la réalisation de bâtiments à énergie positive ou passifs.

L'intégration de ces nouvelles dispositions dans le PLU révisé ne gèle pas les capacités de bâtir mais permet de les contenir et maîtriser le développement urbain sur la technopole de Sophia Antipolis et maintenir des réserves foncière au-delà de l'horizon de ce PLU (2030).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Les orientations du PADD

La zone USO et la zone UJe ainsi que leurs secteurs respectifs participent à la traduction réglementaire des orientations du PADD suivantes :

- Garantir l'équilibre entre les volumes bâtis et les surfaces végétales ;
- Consolider les caractéristiques paysagères et la diversité architecturale ;
- Contenir l'urbanisation dans les limites des fronts d'urbanisation actuels et dans le respect de l'environnement ;
- Maintenir le caractère à dominante verte de la commune et préserver la trame verte/trame bleue existante;
- Prendre en compte les risques naturels ;
- Favoriser une urbanisation intégrée à l'environnement et aux paysages (densité, hauteur et coefficient de végétalisation, ...);
- Privilégier les formes urbaines plus intenses, compactes, innovantes, écologiques et permettant d'atteindre la performance énergétique attendue ;
- Poursuivre la prise en compte de la nouvelle réglementation thermique 2020 avec la mise en oeuvre de bâtiments à énergie positive « BEPOS », notamment avec l'apport des énergies renouvelables et bâtiments passifs.
- Accompagner le développement et les mutations de la technopole et plus particulièrement :
  - . consolider la technopole en favorisant la réhabilitation de l'immobilier tertiaire ou d'activités dégradés, en réduisant l'emprise au sol du stationnement pour permettre un bâti plus compact et améliorer le cadre paysager,
  - . intégrer les études prospectives et pré-opérationnelles «Sophia 2030» : accompagner les mutations de l'éco-système sophipolitain dans son ensemble, accueillir dans le secteur Clausonnes/Fugueiret, la préfiguration de la Cité du Savoir avec le pôle d'innovation et le futur siège de la CASA.
- Accompagner le développement de la technopole en matière de logement et plus particulièrement :
  - . consolider l'identité «villageoise» de Garbejaïre/Haut-Sartoux, conforter l'accueil des étudiants, accroître la mixité fonctionnelle avec une offre d'habitat structuré et de formes diversifiées sur les secteurs de Pré de Bâti, Air France, les Clausonnes/Fugueiret.

Les orientations de la DTA

Le PLU révisé à travers les principes qu'il met en oeuvre et qui sont développés ci-avant, répond aux objectifs de la DTA :

- Le parc de Sophia tel que le PLU le dessine, se positionne toujours comme lieu prioritaire pour l'accueil des activités de hautes technologies;
- L'aménagement tel que réalisé depuis son origine est maintenu : équilibre des 1/3 d'espaces aménageables et 2/3 d'espaces végétalisés;
- L'adaptation des opérations d'aménagement au contexte environnemental : topographie, biodiversité, ...;
- La création mesurée de logements pour répondre aux besoins des actifs sur place ; une forte proportion d'actifs travaillant à Sophia Antipolis continuera d'habiter à l'extérieur du territoire communal;
- La poursuite des améliorations en matière de déclassement avec l'inscription des équipements de transports en commun, modes actifs et des infrastructures structurantes axe BHNS, gare TER SNCF, passerelles modes doux, parkings relais, ...) afin de pérenniser le développement de Sophia.

Pour mettre en oeuvre les différents axes développés ci-dessous, le PLU révisé propose les dispositions réglementaires suivantes :

- Le mode de développement est encadrée par des dispositions en faveur du maintien des 1/3 d'espaces aménageables et 2/3 d'espaces végétalisés. Le PLU affiche une volonté de procéder à des opérations de réhabilitation/ reconstruction plutôt que la consommation de nouveaux espaces pris sur les espaces verts, la définition d'un coefficient de biotope.
- La création de logements se limite aux quartiers d'habitat existants, complétés par les sites Air France, Pré de Bâti, les Terrasses de Sophia. Le PLU propose également une ouverture aux logements sur le secteur des Clausonnes. Le projet de gare SNCF figure dans l'OAP mobilité sans toutefois s'inscrire en emplacement réservé, faute d'une localisation précise. Une procédure de mise en compatibilité avec le futur projet sera engagée ultérieurement.
- L'inscription dans l'OAP mobilité et en emplacement réservé : le pôle multimodal des Clausonnes, des liaisons modes actifs, des aménagements de voirie, ...
- Les normes de stationnement adaptées à tous les modes de déplacement dans le règlement d'urbanisme, ...

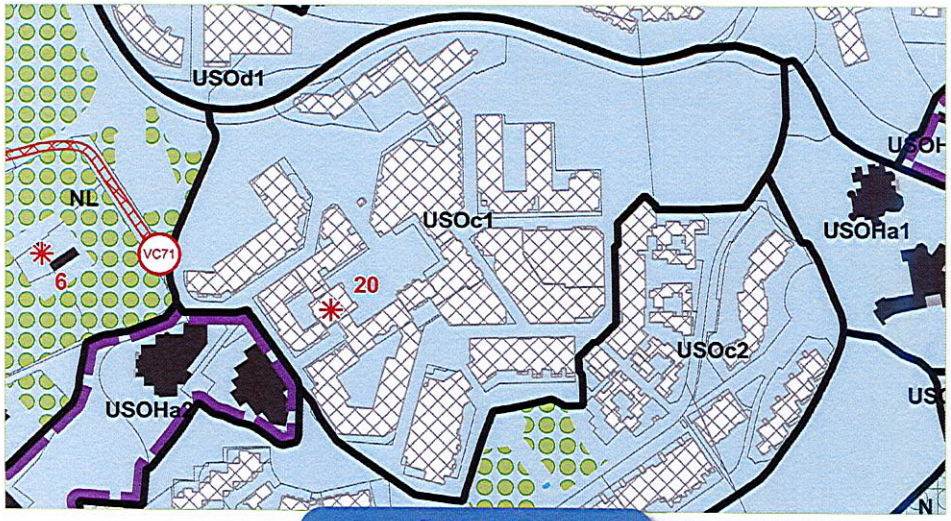
2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONE USO - Secteurs USOC - centre de Garbejaire, Pytagore, Caquos, Haut Sartoux et sud Garbejaire, les Terrasses de Sophia, Pré de Bâti, Air France	
Caractéristiques actuelles	La zone USOC comprend ***5 secteurs :*** • USOC1 à vocation mixte au centre de Garbejaïre. Il est composé d'un ensemble bâti constitué d'immeubles collectifs très denses accueillant logements, commerces en rez de chaussée, services et équipements de proximité. • USOC2 à vocation mixte au Haut Sartoux et au secteur d'habitat moins dense que Garbejaïre, ainsi qu'aux deux sites situés de part et d'autre du vallon des Bouillides, en limite de Biot. Ces secteurs correspondent à un tissu composé de petits immeubles collectifs ou d'habitat groupé qui peuvent accueillir une mixité de fonctions urbaines de proximité. • USOC3 à vocation mixte habitat et bureaux sur le secteur des Terrasses de Sophia est déjà bâti. L'objectif est la réhabilitation du tissu bâti de ce secteur avec la possibilité de créer du logement. Il est envisagé une opération de 241 logements dont 45% sont dédiée aux logements SRU, soit 108 logements. A ce titre, un emplacement réservé de mixité sociale couvre la totalité du secteur, en dehors des éléments de paysage. • USOC4 à vocation habitat au Pré de Bati/Val Crête où est projeté la réalisation d'une opération de 158 logements dont 45% de logements loi SRU (environ 71), sous forme de petits collectifs. A ce titre, l'emplacement réservé de mixité sociale n°3 couvre la partie dédiée à l'implantation des bâtiments. Le reste est inscrit en élément de paysage permettant de conserver un large écran visuel entre les futures constructions et la route départementale et de préserver de toute urbanisation et notamment le camp des Harkis. • USOC5 à vocation habitat sur le site Air France accueille sur une petite partie du secteur les installations sportives et les constructions du comité d'entreprise d'Air France. Sur le reste, le terrain est vierge de toute construction. Sur ce secteur, est également projeté une opération d'environ 155 logements dont 45% de logements loi SRU (environ 70), sous forme de petits collectifs. A ce titre, l'emplacement réservé de mixité sociale n°4 couvre une partie du secteur USOC5. Un espace correspondant à des boisements significatifs est inscrit en élément de paysage et en espaces boisé classé. • Le PLU révisé instaure des polygones d'emprise sur tous les bâtiments existants en dehors des secteurs USOC3, USOC4 et USOC5.
Vocation de la zone au PLU	Maintien des vocations existantes à dominante mixte et/ou habitat pour chaque secteur.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	La révision du PLU délimite de nouveaux secteurs dédiés à une mixité d'occupation des sols intégrant de l'habitat ou bien à vocation unique habitat. Cette nouvelle délimitation s'inscrit dans un schéma global d'aménagement qu privilégie le respect des équilibres entre espaces bâtis et espaces libres végétalisés, et limite l'imperméabilisation des sols. La délimitation des secteurs USOC1, USOC2 de Haut Sartoux et Garbejaïre reste inchangée de même que les dispositions réglementaires s'y rapportant. Le secteur USOC2 en rive droite du vallon des Bouillides inscrit en zone UJd1 dans le PLU antérieur est reclassé en cohérence avec son occupation des sols.

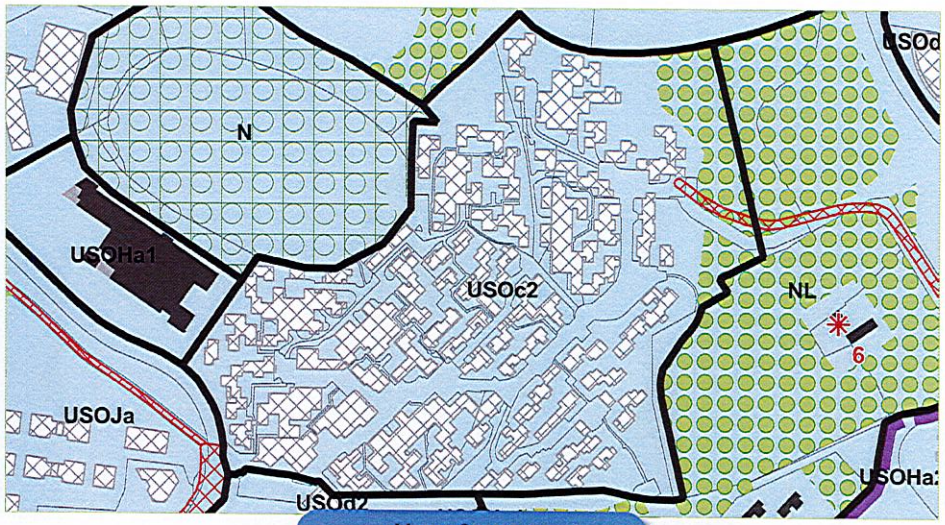
ZONE USO - Secteurs USOC - centre de Garbejaire, Pytagore, Caquos, Haut Sartoux et sud Garbejaire, les Terrasses de Sophia, Pré de Bati, Air France	
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Le secteur USOC3 les Terrasses de Sophia était inscrit dans le secteur UJa. Le PLU révisé permet la constructibilité sur ce secteur avec une emprise au sol maximum de 36%, une hauteur limitées à 14 mètres au lieu de 12 mètres et un coefficient de biotope de 55% pour tenir compte de la dominante végétale de cet espace. La révision du PLU limite également la surface de plancher à 14 500 m². Le secteur USOC4 correspond à l'ancienne zone IAU de Pré de Bâti. La délimitation du secteur correspond à la partie qui longe la RD. Celle plus à l'intérieur des terres étant destinée à l'extension des activités économiques. Le PLU révisé permet la création de logements sur une emprise au sol de 35% avec 12 mètres de hauteur maximum. Le coefficient de biotope est fixé à 60%. La révision du PLU limite également la surface de plancher à 9500 m² Le secteur USOC5 sur le site Air France correspond à une partie du secteur UJf2 du PLU antérieur. Le PLU révisé permet la création de logements sur une emprise au sol maximale de 2 250 m² sans excéder 10% avec 12 mètres de hauteur maximum, au lieu de 50% d'emprise au sol et 9 m de hauteur maximale dans le PLU antérieur. Le coefficient de biotope est fixé à 70% alors que dans le PLU antérieur, le coefficient de pleine terre était fixé à 30%.
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation «Trame verte Trame bleue : Biodiversité et Paysages» et «Mobilité». Elements de paysage, Éléments du patrimoine bâti n°20 correspondant à la place Méjane. Emplacements réservés pour aménagements de voirie et création de circulations en modes actifs. Emplacements réservés pour Mixité Sociale sur le secteur USOC3, USOC4 et USOC5.
Potentialités de développement	Pour tous les secteurs USOC1 et USOC2, elles s'inscrivent dans les polygones définis sur le plan de zonage. Pour le secteur USOC3 : environ 241 logements Pour le secteur USOC4 : environ 158 logements Pour le secteur USOC5 : environ 155 logements La superficie totale de la zone USOC est de 44,2 hectares:

2.1 - Les zones urbaines (U)

Zonage du PLU révisé

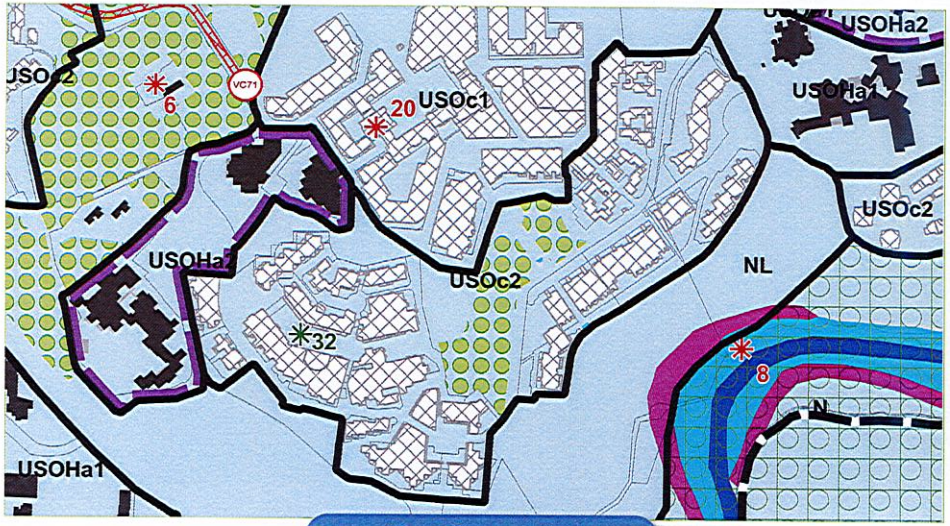


Garbejaïre

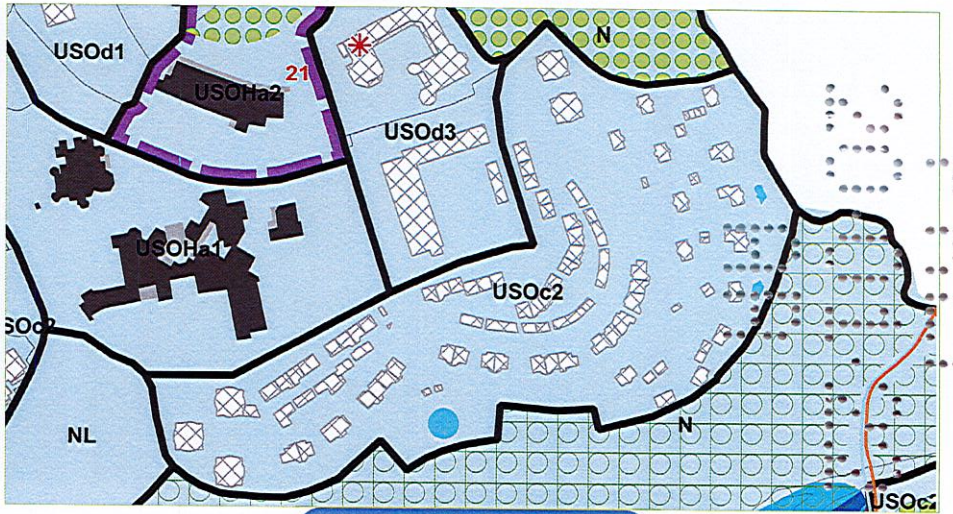


Haut Sartoux

Zonage du PLU révisé

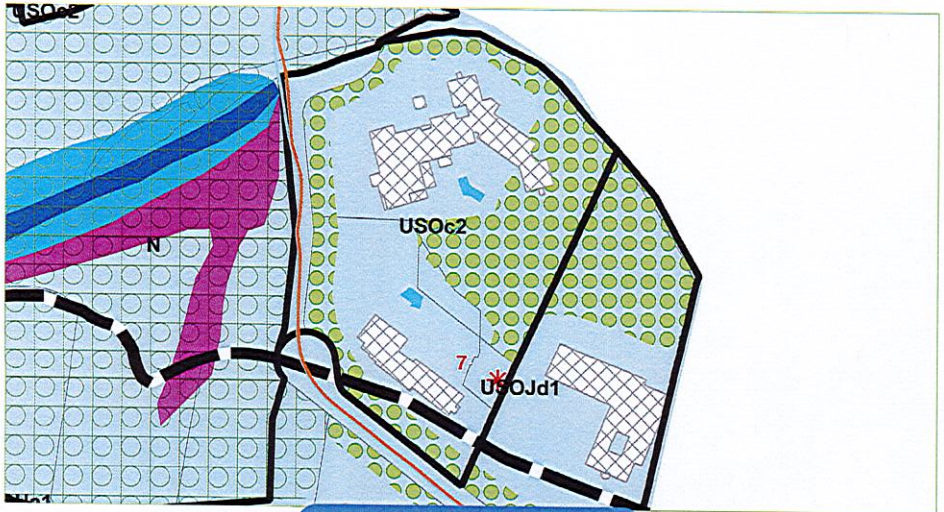


Sud Garbejaïre



Le Content

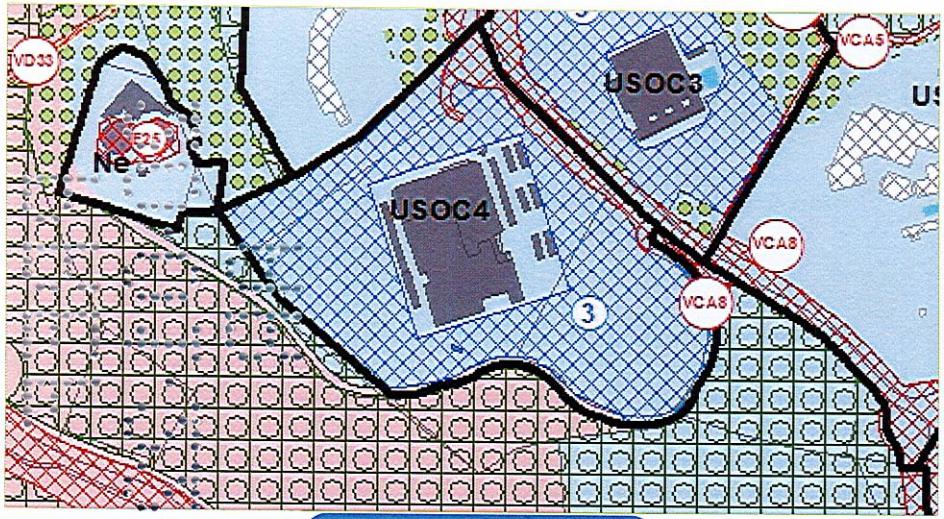
Zonage du PLU révisé



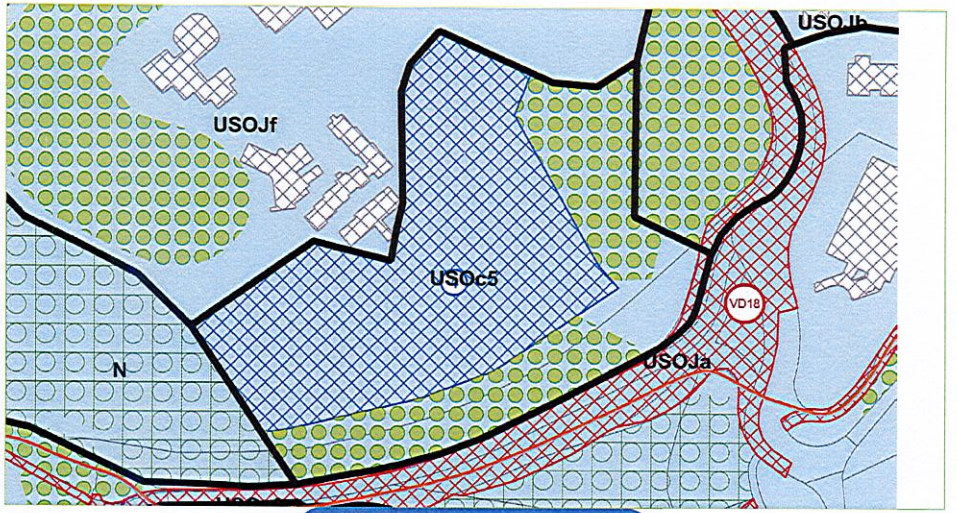
Caquos



Les terrasses de Sophia



Pré de Bâti



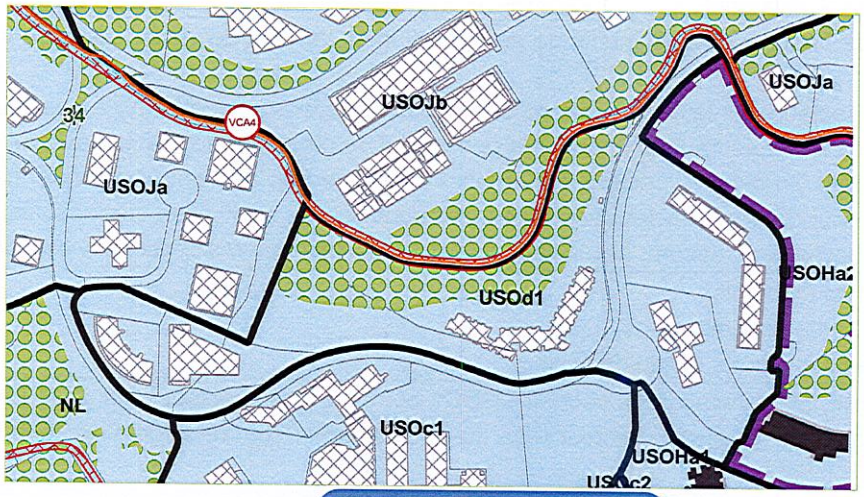
Air France

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

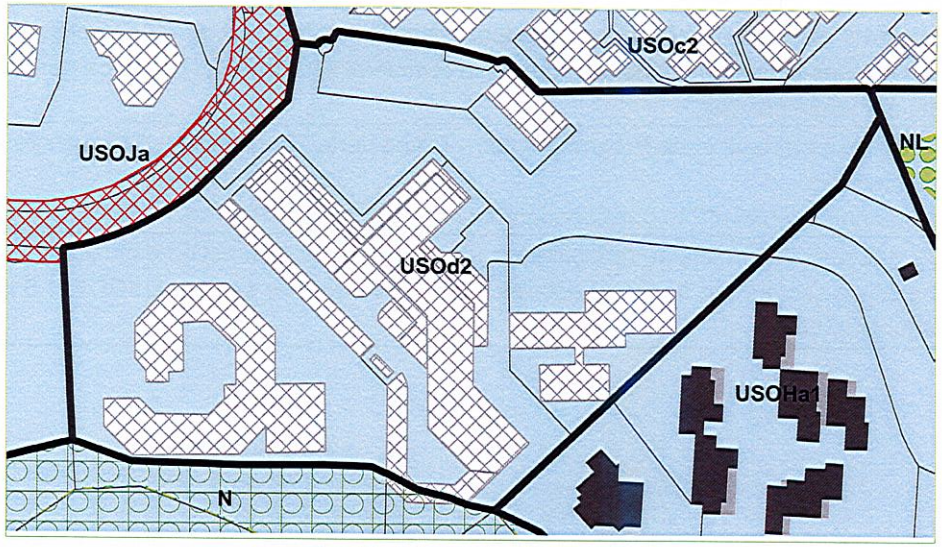
2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES USO - SECTEURS USOD - Technopole de Sophia Antipolis, Haut Sartoux et Les Bouillides	
Caractéristiques actuelles	La zone USOD se compose de bâtiments de grands volumes laissant de vastes espaces verts. Secteurs situés au coeur de Sophia Antipolis. Elle comprend 3 secteurs sur la technopole de Sophia Antipolis dans lesquels il n'y a pas de logements. , composés de bâtiments de hauteur importante permettant de préserver de vastes espaces verts. USOD1(UDa) - Nord Garbejaïre : secteur accueillant trois résidences étudiants, un centre médical et un médiathèque. USOD2 (UDb) - Haut Sartoux : secteur accueillant des commerces, services et bureaux autour de la place Bermond. USOD3 (UDc) - Garbejaïre : secteur accueillant un groupe scolaire, un résidence services, un centre paroissial.
Vocation de la zone au PLU	USOD1 : logements étudiants USOD2 : centre vie de proximité sans logement USOD3 : logements étudiants et lieu de culte
Évolution PLU 2006 et PLU révisé	Dans le PLU révisé, la délimitation du secteur USOD1 correspond au secteur UDa du PLU antérieur est réduite. Les terrains de maîtrise publique de cet ancien secteur UDa du PLU antérieur sont réintégrés en zone USOH destinés aux équipements collectifs d'intérêt public. Dans le PLU révisé, la délimitation du secteur USOD2 correspond à celle du secteur UDb du PLU antérieur. Dans le PLU révisé, la délimitation du secteur USOD3 est réduite pour exclure les équipements scolaires qui sont réintroduits en zone d'équipements USOH. Seule la structure d'hébergement touristique est maintenue. Concernant les dispositions règlementaires des trois secteurs, le PLU révisé introduit la notion de polygones d'emprise sur tous les bâtiments existants et ne permet que leur réhabilitation/rénovation ou démolition/reconstruction avec des bonus de construction hors des polygones dans le cadre de la reminéralisation des espaces de parkings aériens et lors de la réalisation de bâtiments à énergie positive.
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation «Trame verte/Trame bleue : Biodiversité et Paysages et mobilités». Elements de paysage, Éléments du patrimoine bâti n°21 correspondant au centre paroissial Paul VI.
Potentialités de développement	Elles s'inscrivent dans les projets de réhabilitation/rénovation et reconstruction/démolition. La superficie de ce secteur est de 9,33 hectares, dont 6,4 ha pour le secteur USOD1, 1,5 ha pour le secteur USOD2, 1,3 ha pour le secteur USOD3.

Zonage du PLU révisé



Nord Garbejaïre

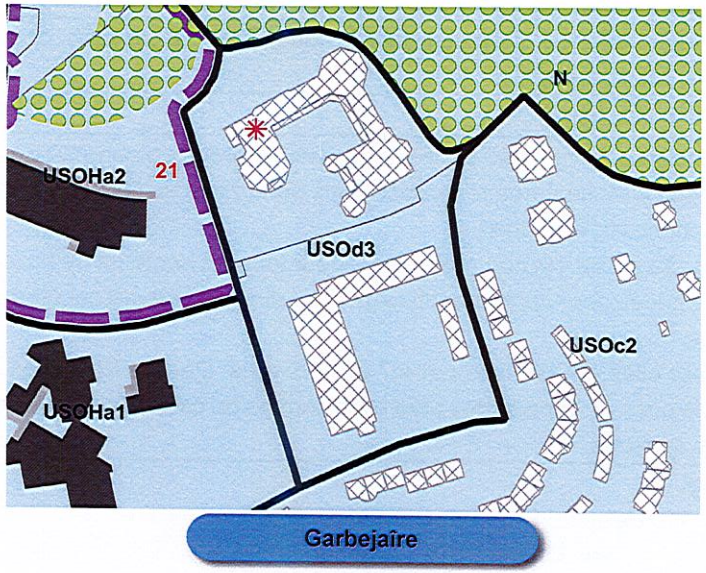


Haut Sartoux

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Zonage du PLU révisé



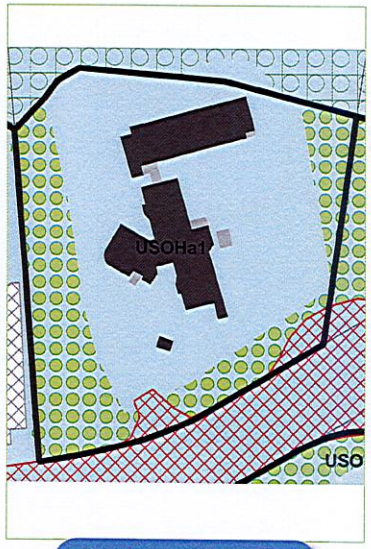
2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONES USO - SECTEURS USOH - Sous secteurs USOHa1 et USOHa2 - Sophia Antipolis	
Caractéristiques actuelles	Ces secteurs sont tous occupés et utilisés par des équipements collectifs de maîtrise publique : groupes scolaires, lycées, équipements sportifs, médiathèque, ...
Vocation de la zone au PLU	Maintien ses vocations actuelles.
Évolution PLU 2006 et PLU révisé	Toutes les unités foncières de maîtrise publique ont été intégrées en zone USOH, quel qu'en soit leur classement dans le PLU antérieur. C'est au total 41,2 hectares regroupés dans cette zone au lieu de 19,4 hectares dans le PLU antérieur. Maintien des dispositions règlementaires. Le Coefficient d'emprise au sol est non réglementé pour tous les secteurs de la zone USOH, comme dans le PLU antérieur. Les hauteurs sont augmentées pour correspondre aux nouvelles normes de construction ou aux gabarits envisagés pour les futurs équipements publics. : Dans le PLU antérieur elles étaient fixée entre 7 et 12 mètres. Dans le PLU elles sont comprises entre 10,5 et 14 mètres. Cela s'explique par la prise en compte des nouvelles normes de calcul des hauteurs sous plafonds pour ce type de constructions : 3,50 m et non plus 3 mètres.
Autres dispositions réglementaires	Elements de paysage Périmètre de mixité sociale Secteur concerné par les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation - «Mobilité» et «Trame Verte Trame Bleue : Biodiversité et Paysages».
Potentialités de développement	Néant.

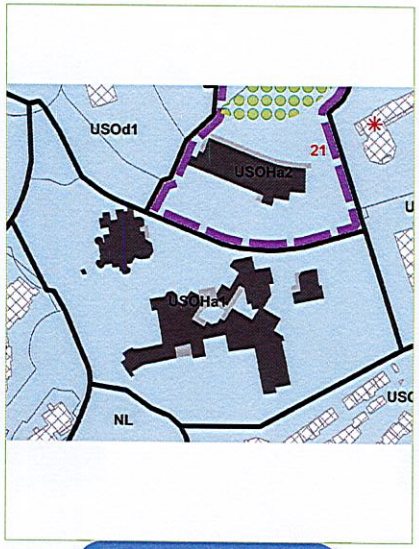
Zonage du PLU révisé



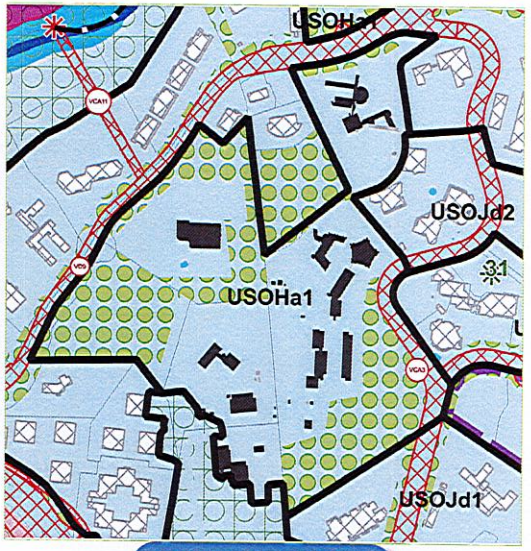
Sartoux



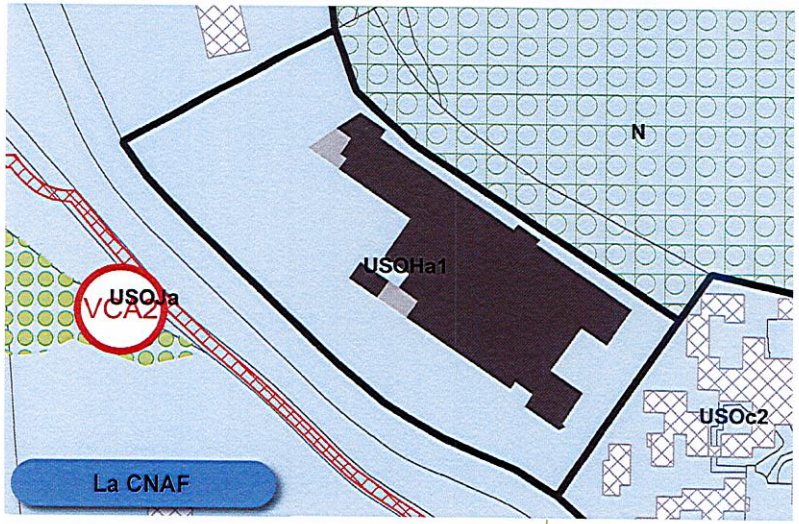
Sophia-Antipolis II



Le Content

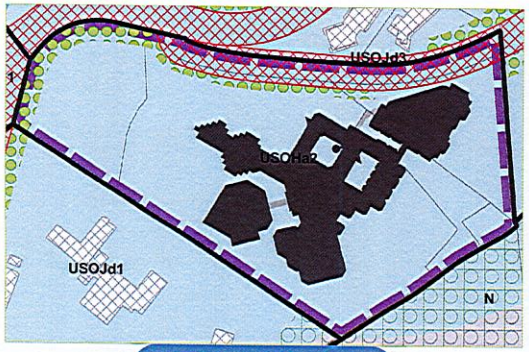


Sophia-Antipolis I

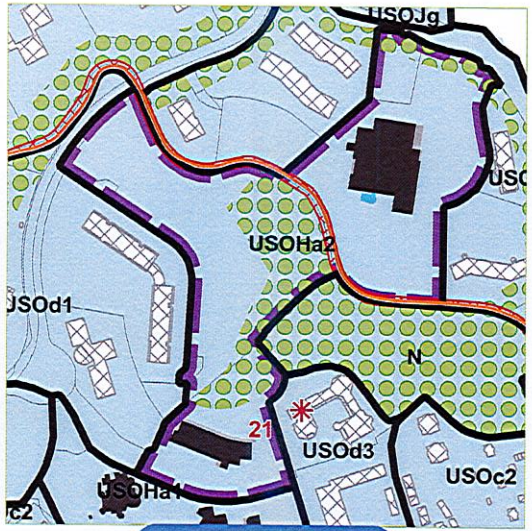


La CNAF

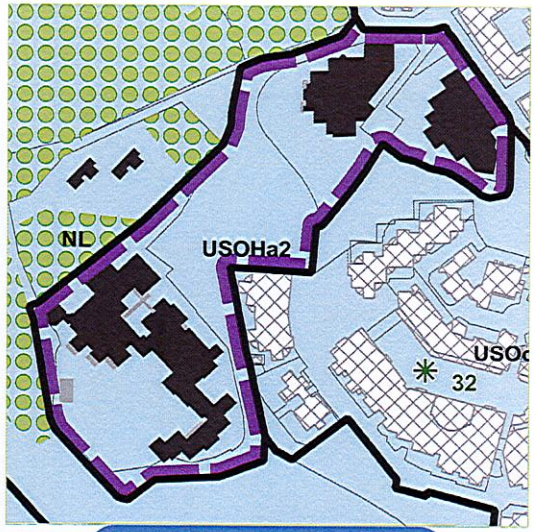
Zonage du PLU révisé



Sophia-Antipolis I



Le Content



Garbejaïre

ZONE USO - SECTEURS USOJ et ses sous-secteurs USOja, USOJb, USOJd, USOJe, USOJf, USOJg Le parc d'activités de la Technopole de Sophia Antipolis	
Caractéristiques actuelles	La zone USOJ comprend 8 secteurs et leurs sous-secteurs. - USOJa les Dolines Ouest, les Bouillides, avec un sous-secteur USOJa1 Ouest Garbejaire USOJa2 à Sophia 2. - USOJb secteurs les Dolines Est, les Crêtes Est, avec un sous-secteur USOJb1 les Dolines Est, - USOJd relatif à Sophia 1 et Sophia 2 avec trois sous-secteurs USOJd1, USOJd2 et USOJd3, USOJd1a Sophia 2 - USOJf relatif au centre informatique d'Air France, - USOJg Ouest Pré de Bati. Elle correspond aux bâtiments de tailles diverses qui composent le parc d'activités en lui-même. L'organisation urbaine du parc répond aux fondamentaux définis lors de sa fondation et traduits dans les ZAC de Sophia aujourd'hui abrogées. Au nord de la technopole, les secteurs d'activités sont disposés en couronne autour du pôle centre Haut Sartoux/Garbejaïre. Dans sa partie sud, en rive droite du vallon des Bouillides, c'est un ensemble de lots à vocation d'activités et d'équipements publics qui structurent le parc d'activités.
Vocation de la zone au PLU	Maintien des fonctions actuelles du parc de Sophia Antipolis.
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	La délimitation des secteurs du parc d'activités n'a pas fortement évolué par rapport au PLU antérieur. Les modifications concernent la réintégration de terrains de maîtrise publique dans la zone USOH dédiée et le reclassement d'espaces de nature non bâtis dans la zone naturelle N, pour les secteurs USOJ. Le secteur USOJd1 Templon maintient des espace boisés classé afin de limiter la densification urbaine et de ne pas porter atteinte à cette continuité écologique qui joue un rôle important à l'échelle de la technopole. Pour le secteur USOJf2 sur le site d'Air France, une partie à l'Est est reclassée en secteur USOC5 et le reste est classé en espace naturel. Le secteur USOJf1 du PLU antérieur est reclassé en zone USOJf. Concernant les dispositions règlementaires de la zone USOJ, le PLU révisé introduit la notion de polygones d'emprise sur tous les bâtiments existants et ne permet que la réhabilitation/rénovation ou la démolition/reconstruction avec des bonus de construction hors des polygones dans le cadre de la reminéralisation des espaces de parkings aériens et lors de la réalisation de bâtiments à énergie positive.

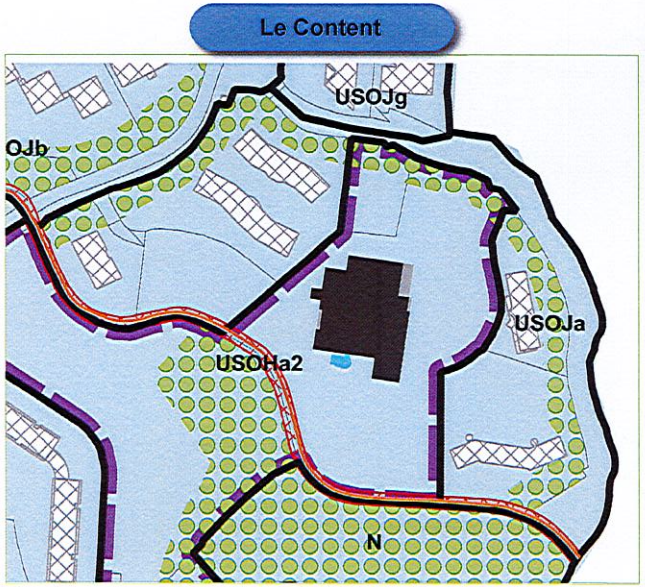
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

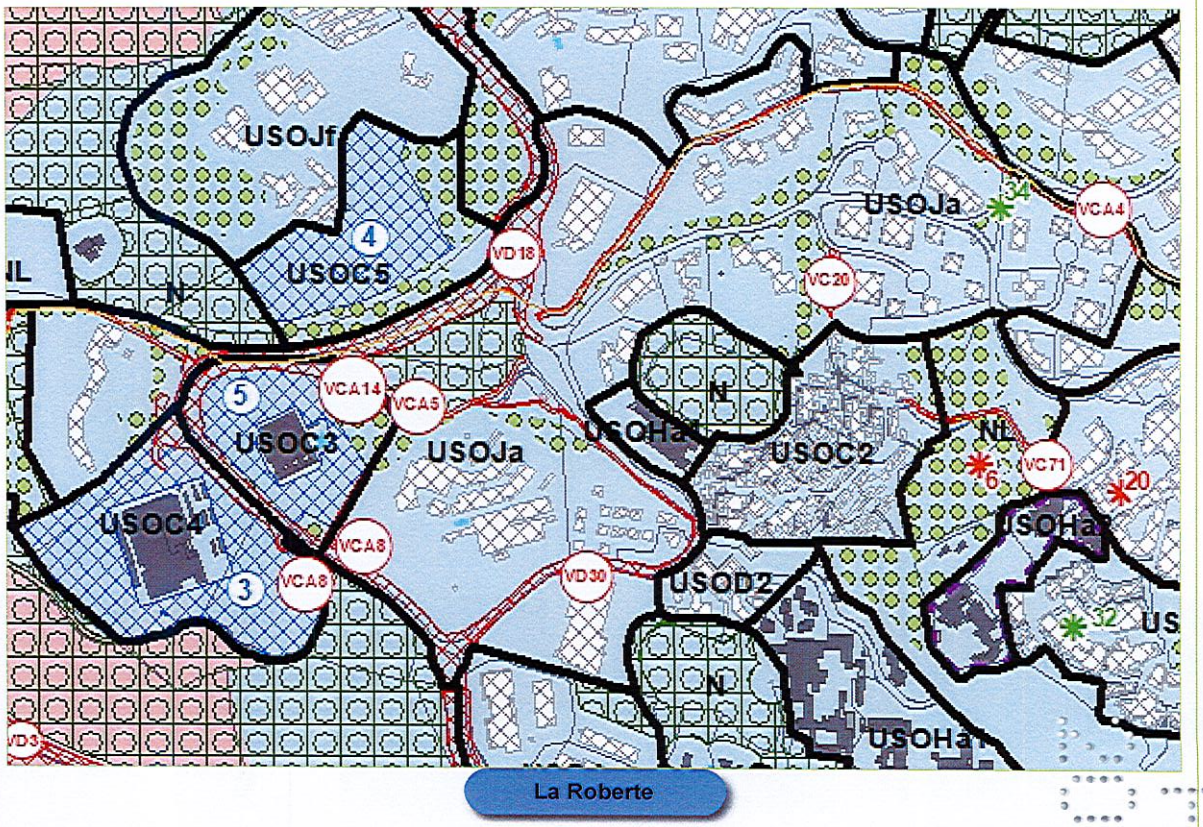
2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONE USO - SECTEURS USOJ et ses sous-secteurs USOJa, USOJb, USOJd, USOJf, USOJg Le parc d'activités de la Technopole de Sophia Antipolis	
Évolution PLU antérieur et PLU révisé	Pour tenir compte des nouvelles normes de construction pour les hauteurs sous plafond pour les bâtiments tertiaires, 3,50 m par niveau au lieu de 3 mètres, le PLU révisé augmente la hauteur de l'ensemble des secteur USOJ. Pour le secteur USOJf (site Air France) identifié comme secteur à enjeu de développement à l'échelle de la technopole, un coefficient d'emprise au sol défini à 40%. Cette disposition permet d'encadrer la densification du secteur et de conserver une certaine aération du bâti. Pour les deux secteurs, un coefficient de biotope de 65% remplace le coefficient de pleine terre de 30%.
Autres dispositions réglementaires	Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame verte/trame bleue : Biodiversité et Paysages et mobilités. Elements de paysage, Divers emplacements réservés au bénéfice de la CASA et du département concernant l'aménagement des voiries et des cheminements, pour les TCSP notamment le BHNS et les modes actifs, des passerelles, ...
Potentialités de développement	Elles s'inscrivent dans les projets de réhabilitation/rénovation et reconstruction/démolition. La superficie de ce secteur 146,8 hectares. Le tableau de répartition des surfaces situées en fin de rapport de présentation décline en détail la surface des différents secteurs.

2.1 - Les zones urbaines (U)

Zonage du PLU révisé **Secteurs USOJa**

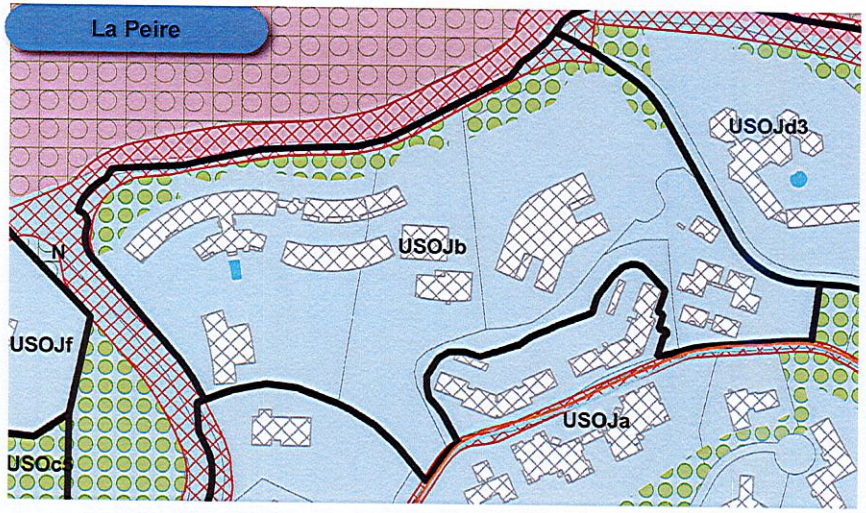




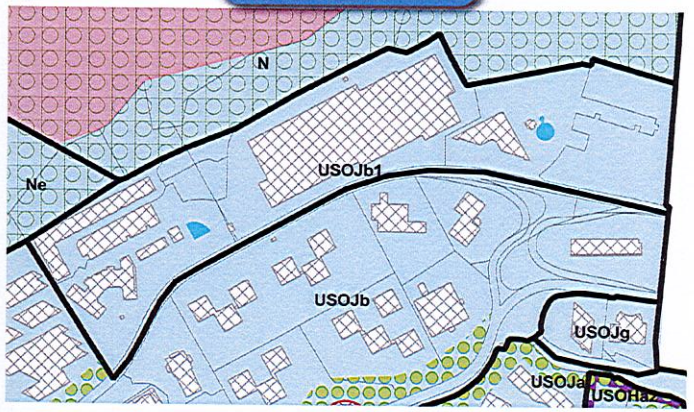
Zonage du PLU révisé

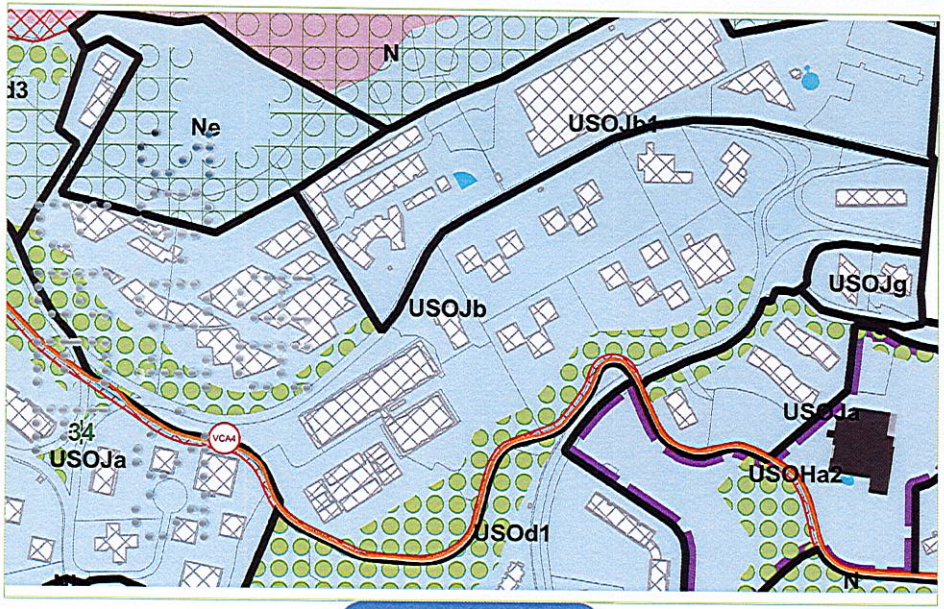
Secteurs USOJb

La Peire

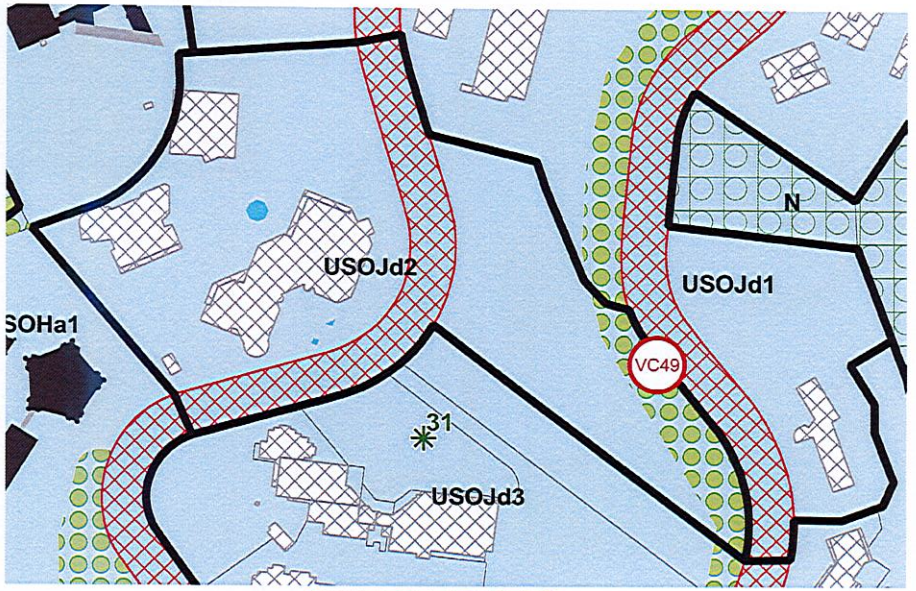


Le Content Nord





Le Content

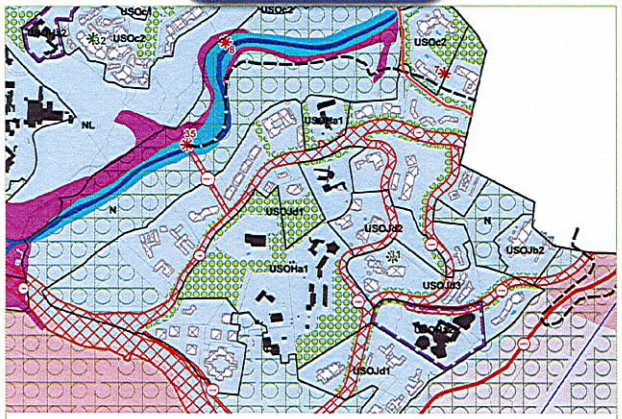


Sophia-Antipolis I

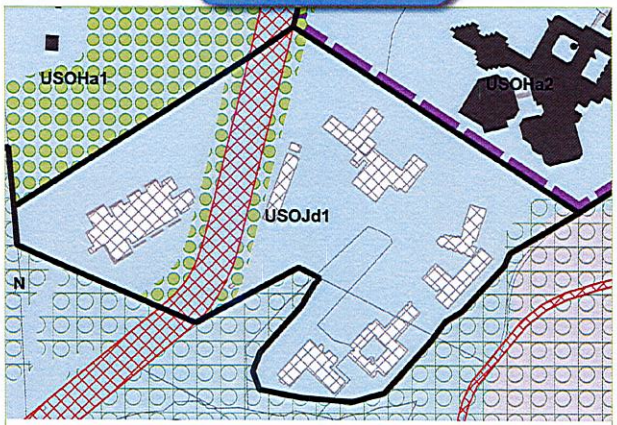
Zonage du PLU révisé

Secteurs USOJd

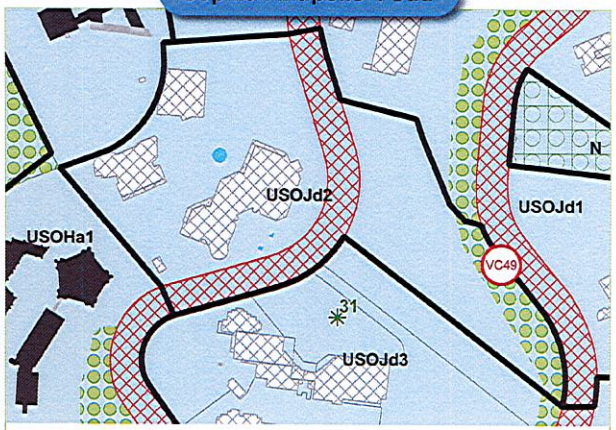
Sophia-Antipolis II



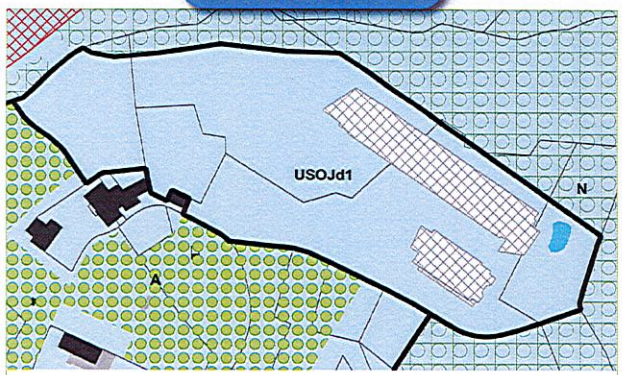
Sophia-Antipolis



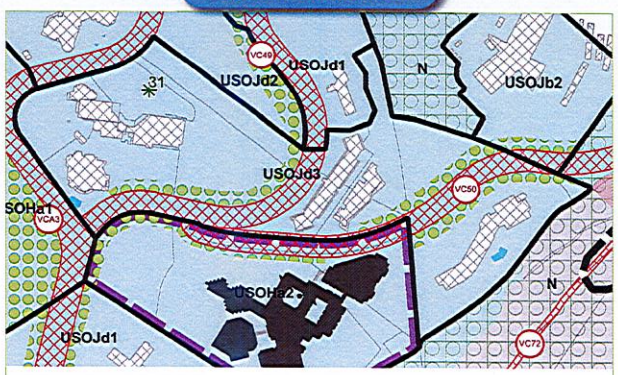
Sophia-Antipolis I Sud



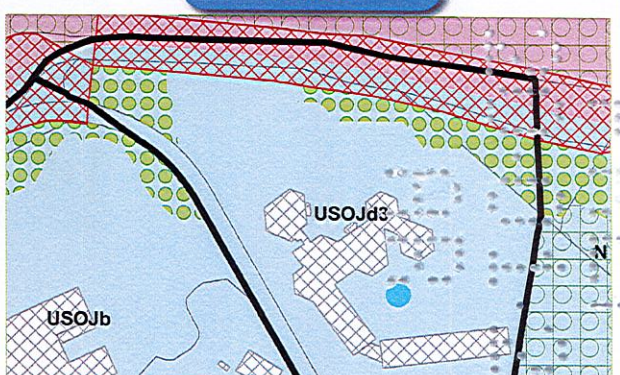
Les Clausonnes



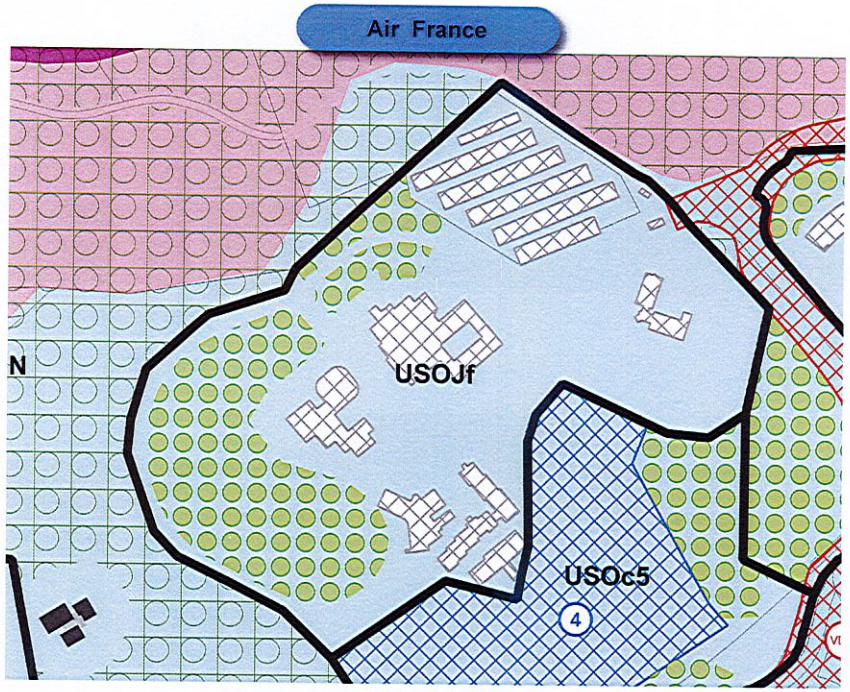
Sophia-Antipolis I



La Peire



Zonage du PLU révisé



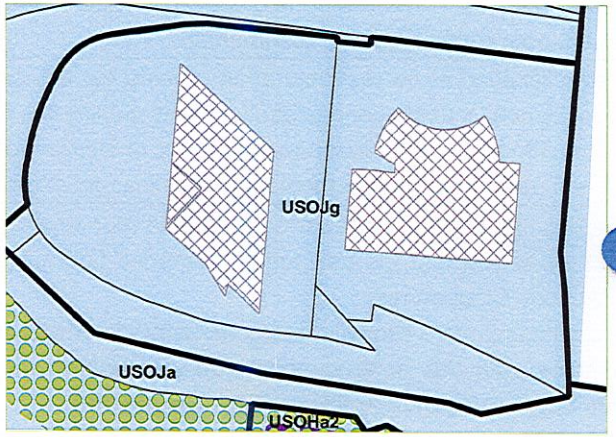
Secteurs USOJf

PLAN DE SAUVEGARDE

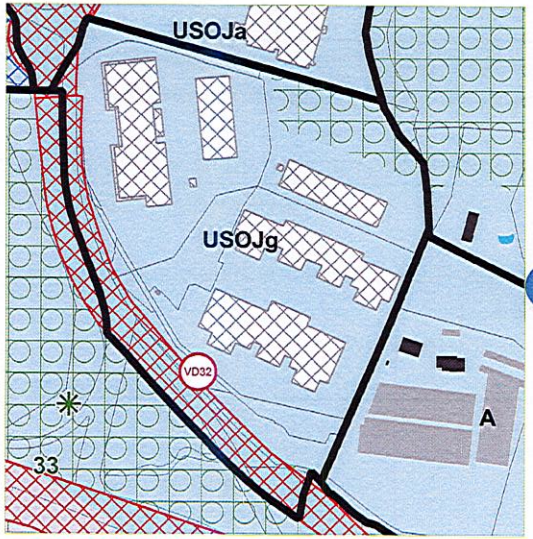
2.1 - Les zones urbaines (U)

Zonage du PLU révisé

Secteurs USOJg



Le Content



La Serre

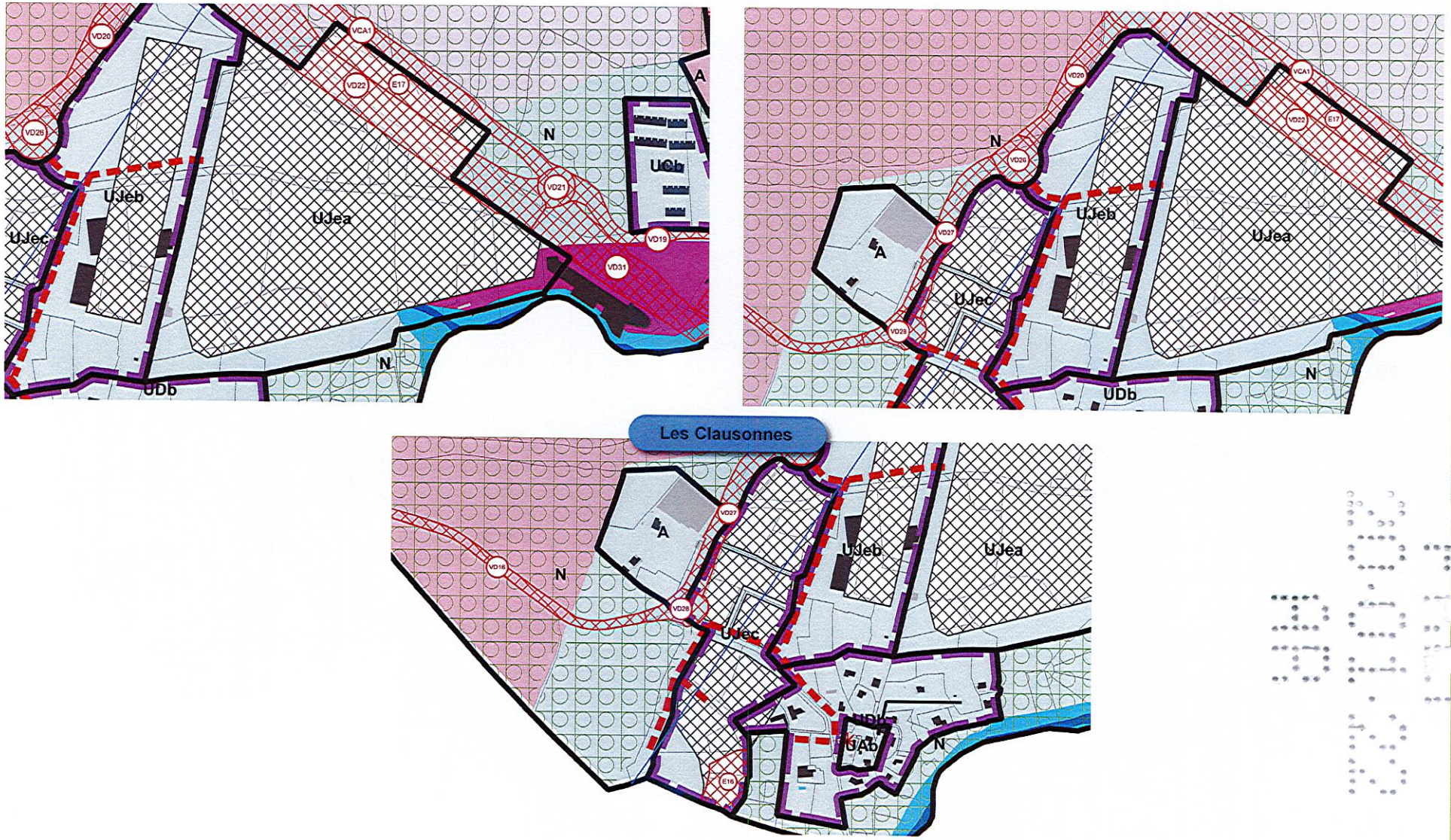
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

ZONE UJ - SECTEURS UJea, UJeb et UJec - Les Clausonnes	
Caractéristiques actuelles	Les secteurs UJea, UJeb et UJec constituent la porte d'entrée principale de Sophia nécessitant une recomposition d'ensemble complète. Ces terrains sont pour partie propriété communale.
Vocation de la zone au PLU	Un projet complet de requalification et de restructuration urbaine est envisagé sur les Clausonnes. Il intégrera à terme des activités économiques, de l'accueil touristique, des équipements publics liés à la vie de proximité, de l'hébergement touristique, et du logement, le pôle multimodal des Clausonnes intégrant le BHNS dès 2019, la gare TER/SNCF en sous terrain, les connections entre les divers modes de déplacements, passerelles, parking relais, projet Open Sky, ...
Évolution PLU 2006 et PLU révisé	Le PLU révisé intègre la délimitation des secteurs du PLU antérieur ainsi que les polygones d'implantation du bâti. En effet, les dispositions retenues et notamment les polygones d'emprise figurant dans le PLU antérieur reprenaient les principes d'aménagement de la ZAC des Clausonnes. Les problématiques de déplacements à l'échelle intercommunale intéressent tout particulièrement les Clausonnes. Plusieurs emplacements sont réservés pour des aménagements de voirie ainsi que pour l'arrivée du bus à haut niveau de service «BHNS» qui relie la technopole à la gare d'Antibes par les Clausonnes. Comme précisé dans l'OAP Mobilité, ce secteur accueillera à terme un pôle multimodal permettant les connexions entre le Bus à Haut Niveau de Service «BHNS», une future gare TER/SNCF programmé fin des années 2030, les grands axes de circulation routières dont le réaménagement est programmé à court terme et le réseau des circulations modes actifs. La gare SNCF ne figure pas pour le moment en emplacement réservé, faute d'une localisation précise. La superficie de ce secteur est de 21,5 hectares sur la base d'un secteur existant dans le PLU antérieur.
Autres dispositions réglementaires	Emplacements réservés pour les infrastructures routières, le BHNS, le parking relais, les cheminements piétons et voies vélos, unité de compostage et équipement relatif à l'économie solidaire. Périmètre de mixité sociale. Orientations d'Aménagement et de Programmation trame verte/bleue : Biodiversité et Paysages et mobilités.
Potentialités de développement	Sur la zone UJ comprenant tous les secteurs, la révision du PLU permet de réaliser environ 258 logements dont 196 logements SRU répartis comme suit : - 133 logements étudiants sur les 4000 m² de surface de plancher du secteur UJea. Sur les secteurs UJeb et UJec : - 50 logements résultant du périmètre de mixité sociale, - 75 logements libres.

Zonage du PLU révisé

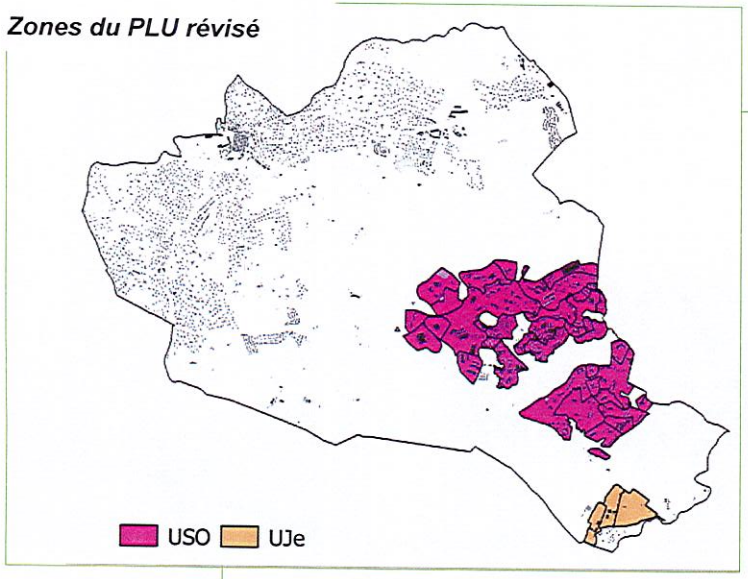
Secteurs Les Clausonnes UJe



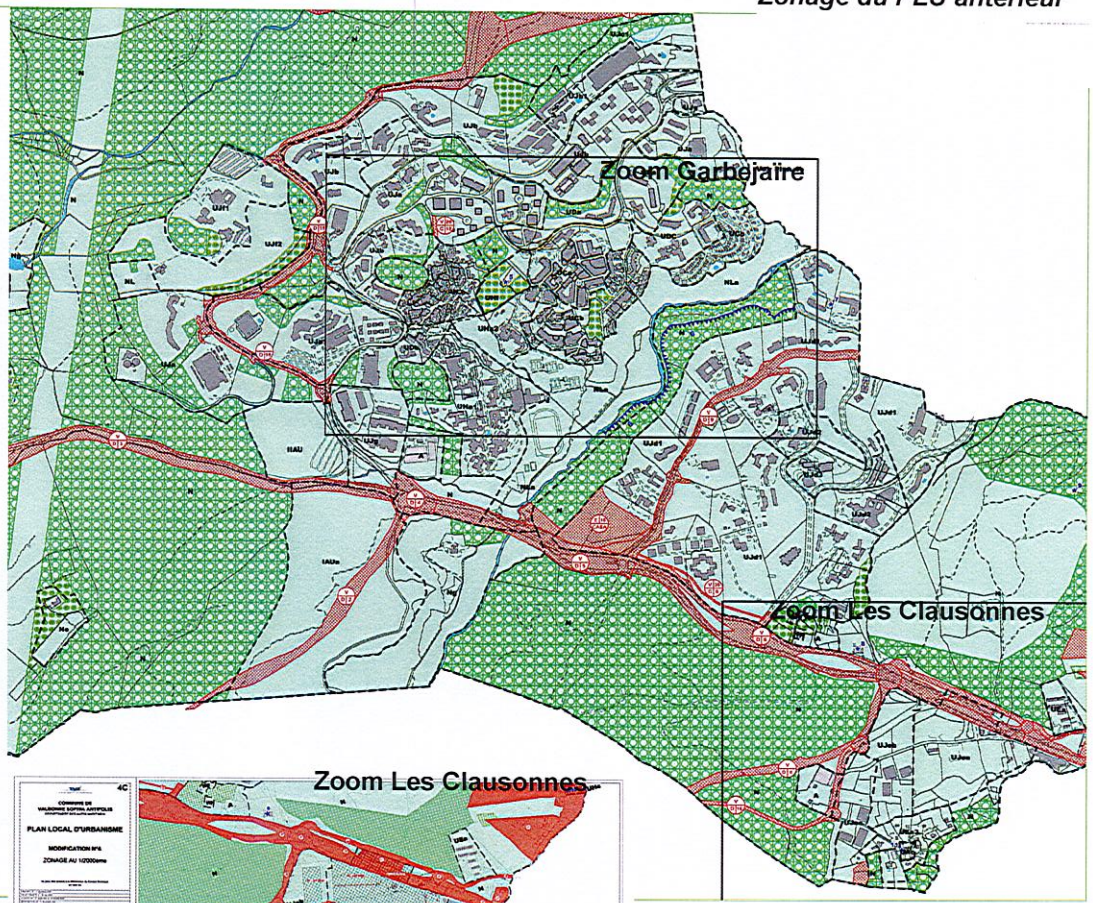
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

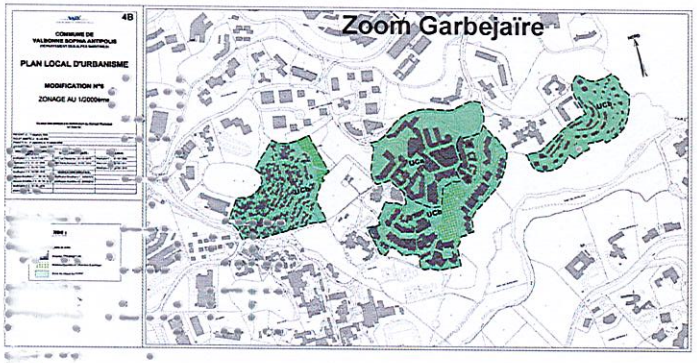
2.1 - Les zones urbaines (U)

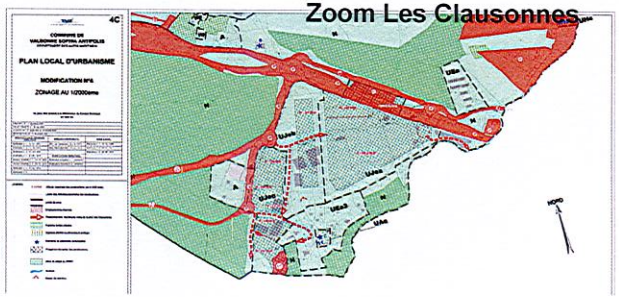
Zones du PLU révisé



Zonage du PLU antérieur







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

- **Dispositions réglementaires des zones de Sophia Antipolis - USO et UJ**

1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

Le PLU veille à maintenir un zonage et une réglementation adaptés au parc d'activités de Sophia Antipolis.

Comme expliqué en introduction, l'objectif est bien de poursuivre le développement de la technopole tout en assurant la préservation des fondamentaux qui ont prévalu lors de son aménagement et préserver le foncier à plus long terme. Le principe des 2/3 d'espaces végétalisés et 1/3 d'espace aménageable constitue un principe intangible que les dispositions réglementaires du PLU révisé reconduisent.

L'abrogation des ZAC de Sophia auxquelles se substitue le PLU antérieur, très permissif en termes de constructibilité, impose une refonte des droits à bâtir sur l'ensemble du parc d'activités. Les dispositions du PLU révisé apportent des réponses à cette refonte.

La vocation de chaque secteur de la technopole est dans l'ensemble maintenue, en dehors des sites de Pré de Bati, d'Air France, des Terrasses de Sophia et des Clausonnes où sont autorisés les logements pour répondre à l'objectif «rapprochement emploi/habitat».

Afin d'améliorer la qualité paysagère au sein du parc d'activités et de préserver l'équilibre 2/3 - 1/3, le PLU révisé fixe un coefficient de biotope de 65% au lieu des 30 % d'espaces de pleine terre, sauf pour les secteurs UJeb et UJec des Clausonnes dont le coefficient de biotope est défini à 50% pour tenir compte des projets à venir.

Le PLU révisé poursuit le développement de Sophia dans le cadre de la préservation des espaces végétalisés, voire leur restauration; l'objectif étant de conserver les 2/3 d'espaces végétalisés. Pour faire suite à l'abrogation des ZAC du parc d'activités et donc adapter les droits à bâtir résiduels, aux fondamentaux de la technopole et pour intégrer les nouvelles dispositions de la réglementation développées dans le cadre des dernières législations (notamment la suppression des articles liés à la définition du coefficient d'occupation des sols) :

- aménagement structuré sur les 3 sites à enjeux : Site d'Air France, Pré de Bati, les Clausonnes;
- inciter à la réhabilitation des constructions existantes
- inscription de polygones d'emprise pour limiter la constructibilité.

2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques

Le caractère exclusivement urbain de ces zones n'amène pas à la définition de règles particulières pour la protection des grands espaces naturels, agricoles et forestiers. Néanmoins, il est à noter que la révision du PLU reclasse de manière significative les espaces végétalisés ayant un enjeu en termes de trame vert et bleue, en zone naturelle.

3. Maîtriser le développement urbain

Dans le respect des principes fondateurs de Sophia Antipolis et pour endiguer une éventuelle «explosion» de la construction dans les espaces vierges de chacun des lots du parc d'activités, le PLU instaure des dispositions règlementaires visant à fortement maîtriser la constructibilité.

Ainsi, en dehors de la zone UJe et des secteurs USOC et USOH, le PLU décline les dispositions suivantes :

- Inscription d'un polygone sur l'emprise de chaque bâtiment existant interdisant toute nouvelle construction en dehors de conditions particulières. Ainsi des extensions mesurées du bâti pourront être autorisées dans le seul cas de la réhabilitation ou de la rénovation sous réserve de re-naturer certains espaces aujourd'hui minéralisés (parkings aériens notamment). Néanmoins, si les unités foncières dont le polygone d'emprise défini au plan de zonage ne présentent plus de capacité constructible résiduelle, il pourra être autorisé une extension du bâti existant. Cette extension pourra s'établir hors du polygone d'emprise défini sur le bâtiment existant.
- L'extension mesurée devra obligatoirement résulter de la déminéralisation des espaces artificialisés par les parkings et accès privatifs. Le règlement stipule à cet effet la restauration en espaces verts de pleine terre ou en espaces verts sur dalle couverte par une épaisseur de terre au moins égale à 0,80 m de terre végétale, des espaces minéralisés par les aires de stationnement et/ou par les voies de desserte propres à chaque unité foncière.
- L'emprise au sol supplémentaire obtenue ne devra pas excéder 75% de la surface des espaces minéralisés par les aires de stationnement et ou des voies

de desserte qui seront restaurés en espace de pleine terre ou espace vert sur dalle couverte par une épaisseur de terre au moins égale à 0,80 m de terre végétale.

- L'emprise au sol obtenue pour l'ensemble de la construction après réhabilitation/ rénovation est fixée dans la limite des 65% de coefficient de biotope et dans la limite de 40% d'emprise au sol de l'unité foncière après extension.
- Les démolition/reconstructions des bâtiments existants s'inscriront suivant les mêmes principes, avec en complément une majoration d'emprise au sol sera consentie pour la réalisation de bâtiments à énergie positive. Les démolition/ reconstructions concernent toute ou partie des bâtiments existants.

Comme expliqué plus haut, les gabarits de la technopole sont maintenus dans leur ensemble avec une mise en compatibilité avec les nouvelles normes de construction.

Secteurs USOC :
Le PLU ouvre aux logements, la technopole de Sophia Antipolis afin de mieux répondre à l'objectif soutenu par la commune la CASA et l'Etat, de rapprocher l'emploi de l'habitat.

Comme exposé plus haut, trois secteurs particuliers, situés au sein même du parc de Sophia, peuvent accueillir du logement. Cette possibilité est encadrée par des dispositions qui permettent de conserver le concept sophipolitain.
Les emprises au sol définies pour chaque secteur ne dépassent pas dans chaque secteur :
- 36% en USOC3 limitée à 14 500 m² de surface de plancher maximum,
- 35% en USOC4 limitée à 9500 m² de surface de plancher maximum,
- 10% en USOC5 limitée à 9 300 m² de surface de plancher,

permettant ainsi de conserver la densité bâtie existante aux abords de ces secteurs et réserver des espaces libres végétalisés.

Les hauteurs sont comprises entre 9 mètres et 14 mètres, définies en fonction de la configuration topographique du site dans lequel les opérations s'insèreront. Le coefficient de biotope est compris entre 55 et 70% pour les secteurs ouverts à de nouvelles opérations. Dans les secteurs de Garbejaïre, Pytagore, Caquos et Haut Sartoux et sud Garbejaire, il est non réglementé en raison du bâti existant.

Secteurs USOH :
Ils correspondent des terrains dédiés à une mixité d'occupation des sols : logements étudiants et services associés, équipements publics. Généralement, les terrains concernés sont de maîtrise publique.
L'emprise au sol n'est pas réglementé et les hauteurs sont comprises entre 10,5 et 14 mètres permettant une insertion correcte dans le site.
Les coefficients de biotope définit pour chaque secteur permettent de conserver la trame verte de Sophia.

4. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune,
Les règles édictées pour chacun des secteurs de la zone UJ assurent le maintien et le développement des activités en harmonie avec le concept initial de la technopole.
L'ouverture aux logements est très encadrée, elle répond à la demande du Préfet de rapprocher les emplois de l'habitat et ne concerne que deux sites restreints.

5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables,
Les actions en faveur de la mobilité sont développées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des besoins liés à l'accueil de nouvelles population, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur détaillée dans le schéma directeur d'alimentation en eau potable et dans le zonage d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.
Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés conformément à la réglementation du zonage pluvial figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines (U)

Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :

- les capteurs solaires sont autorisés à condition que leur surface soit limitée par rapport à la surface de la toiture et sous réserve d'assurer leur intégration dans la composition architecturale,
- toute nouvelle construction s'inscrira dans une démarche de qualité environnementale et durable est encouragée,
- chaque nouvelle construction devra respecter les dispositions de la réglementation thermique (RT) en vigueur,
- par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale , bâtiments positifs.

L'objectif fixé d'équiper le territoire du tout numérique nécessite que toute nouvelle construction requérant des réseaux de communication électronique doit prévoir les dispositifs techniques nécessaires au passage de la fibre optique, adaptés à son futur raccordement.

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Les zones d'activités UJ ne présentent aucune extension de l'urbanisation sur les espaces naturels. Au contraire, le PLU permet de restituer en zone naturelle de nombreux espaces présentant un caractère naturel.

7. Les orientations d'Aménagement et de Programmation

La nouveauté concerne les Orientations d'Aménagement et de Programmation trame vert/bleue : Biodiversité et Paysages et mobilités.

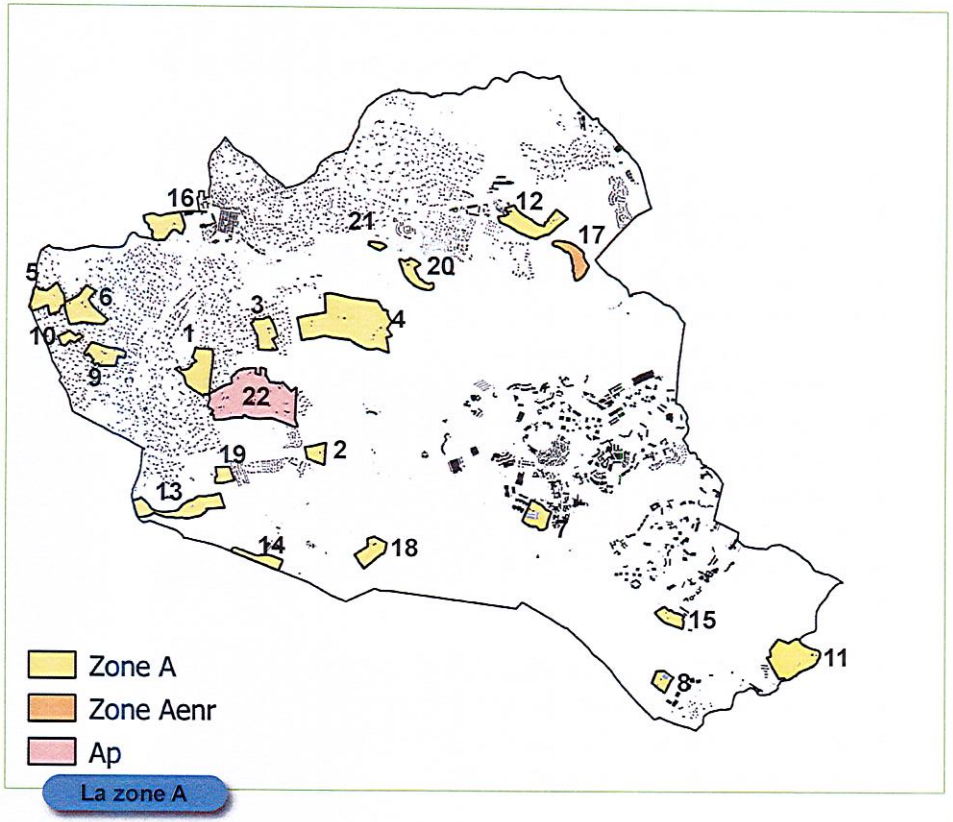
Elles sont détaillées dans la pièce n°6 du dossier de PLU. Sur la zone UJ elles portent sur des actions règlementaires concrètes qui peuvent se traduire par des éléments de paysages, des EBC, des corridors écologiques, ... ou bien des emplacements réservés pour des parkings, pistes cyclables, cheminements piétons, ... Ces orientations trouvent leur justification à travers les grands enjeux environnementaux et ceux liés à la mobilité.

•

2.3 - Les zones agricoles

Les différents secteurs de la zone A :
- secteur A (n°1 à n°22), dont :
. secteur Aenr (n°17),
. secteur Ap (n°22).

ZONES A
Caractéristiques / Vocation / Secteurs concernés
La zone A correspond aux espaces agricoles exploités et aux terrains potentiellement exploitables existants aujourd'hui sur la commune. Ce classement vise à pérenniser l'activité agricole sur le territoire communal et renforcer la trame verte. Ces espaces présentent un intérêt paysager important. Ces secteurs étaient majoritairement inscrits en zones agricole du PLU antérieur en dehors de la zone agricole au tour du Moulin de la Valmasque. Les secteurs Np autorisant les constructions à usage d'habitat en zones naturelles sont supprimés du PLU révisé. Les secteurs de Peijan et des Moulins, malgré leur occupation par des boisements, sont classés en zone agricole. Le premier accueille une chèvrerie et des cultures maraîchères. Sur le second, la commune projette de relancer l'activité agricole, conformément au projet politique soutenu par la municipalité et exprimé dans le PADD.
La zone A participe notamment aux orientations du PADD suivantes : → Orientation 1 «Confirmer l'identité paysagère et environnementale» et plus particulièrement préserver et valoriser les espaces végétalisés, → Orientation 2 «Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole» et plus particulièrement conforter et diversifier l'activité agricole. Les zones agricoles du PLU révisé prennent en compte les «enjeux agricoles» à conforter sur la commune de Valbonne : en périphérie ouest (Peyrebelle), secteur du Peyniblou, de la Gonelle, Carton, Peijan (chèvrerie et maraîchage), sur le site de l'ancienne exploitation du Grand Pré, au village et sur des secteurs ponctuels sophipolitains. Elles prennent en compte également des «enjeux agricoles ponctuels». → En complément à ces espaces agricoles sont identifiés des oliveraies à protéger dans les éléments de paysage, marqueurs forts du territoire.

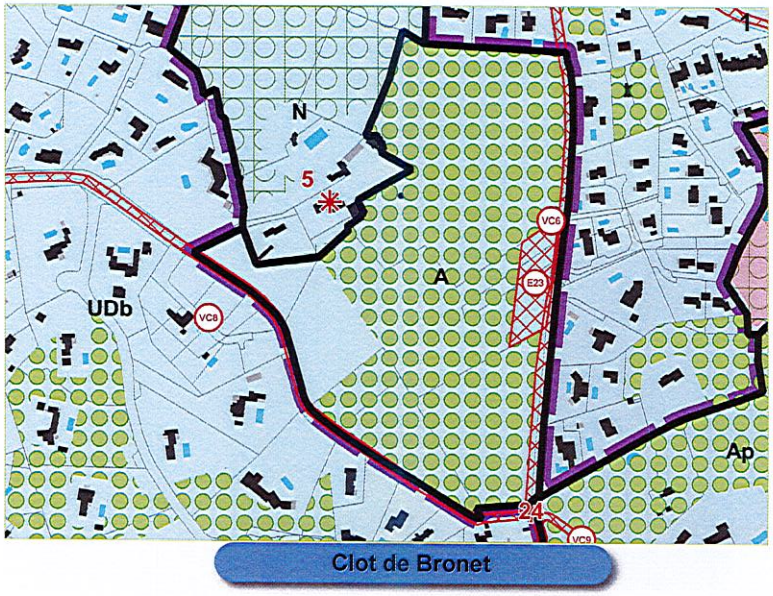


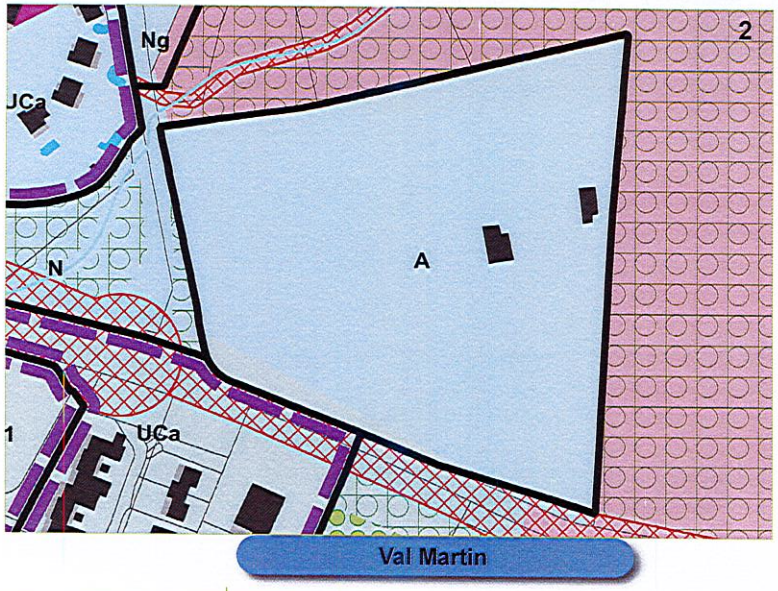
La zone A

Surface de la zone
132,3 hectares, soit environ ~~18,8~~ 50,5 hectares de plus que dans le PLU antérieur. 6,5 % du territoire communal

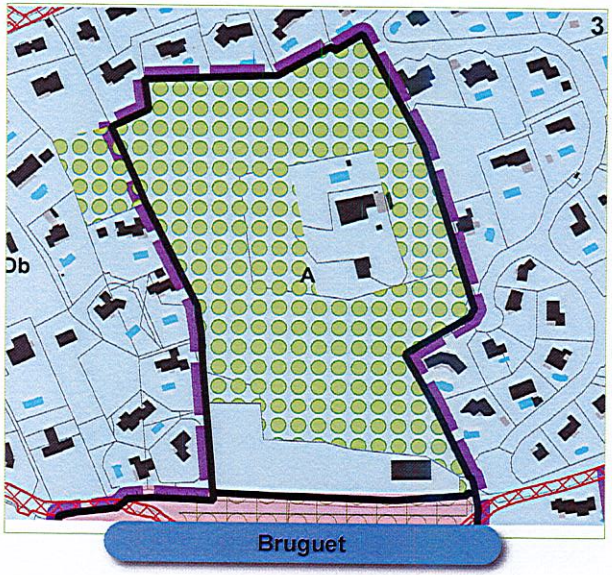
Une infime partie des zones agricoles du PLU antérieur a été reclassée en zone urbaine et constitue une ouverture à l'urbanisation : 4 389 m².

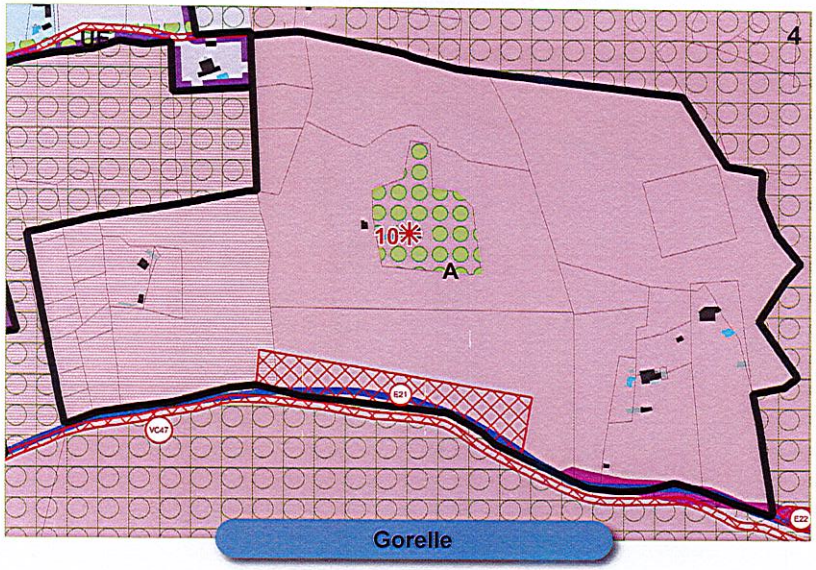
Zonage du PLU révisé





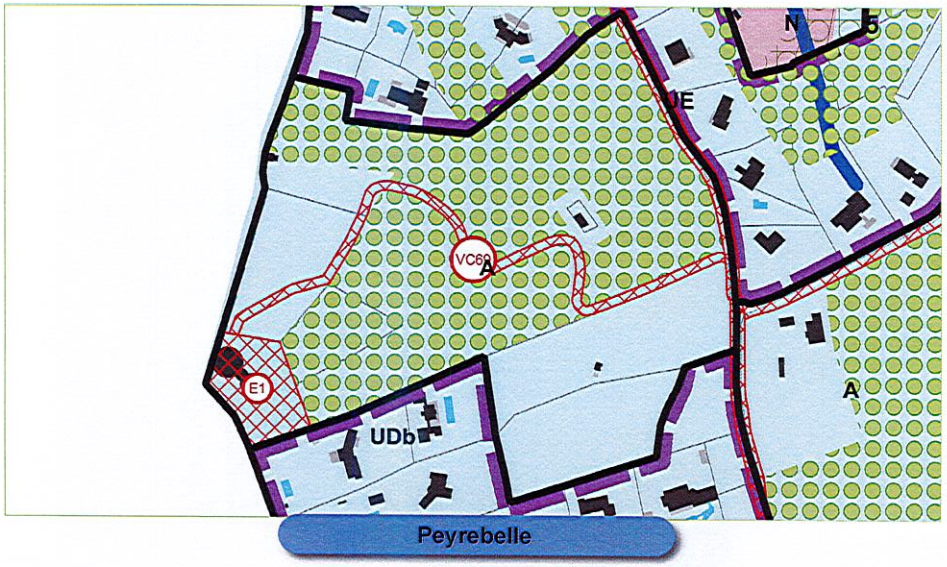
Zonage du PLU révisé





2.3 - Les zones agricoles

Zonage du PLU révisé



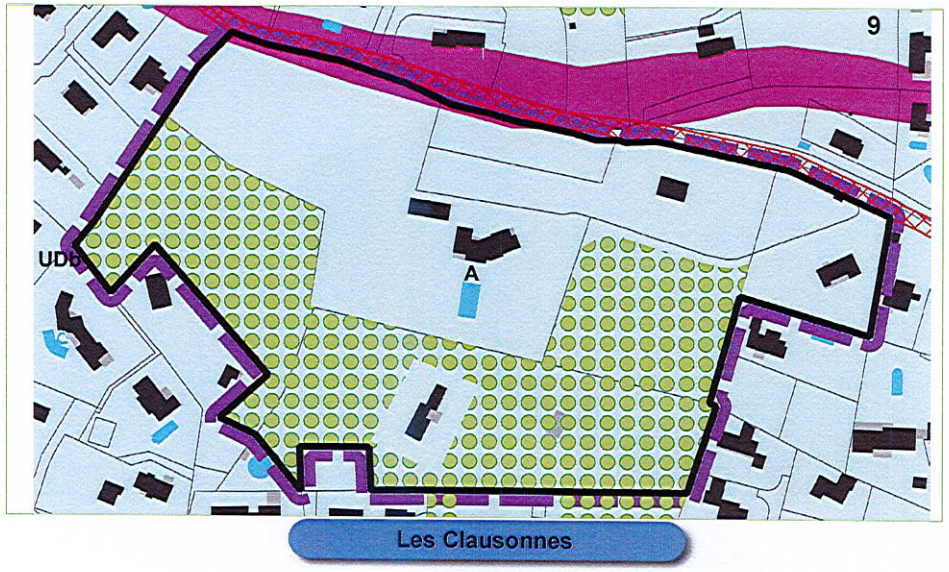


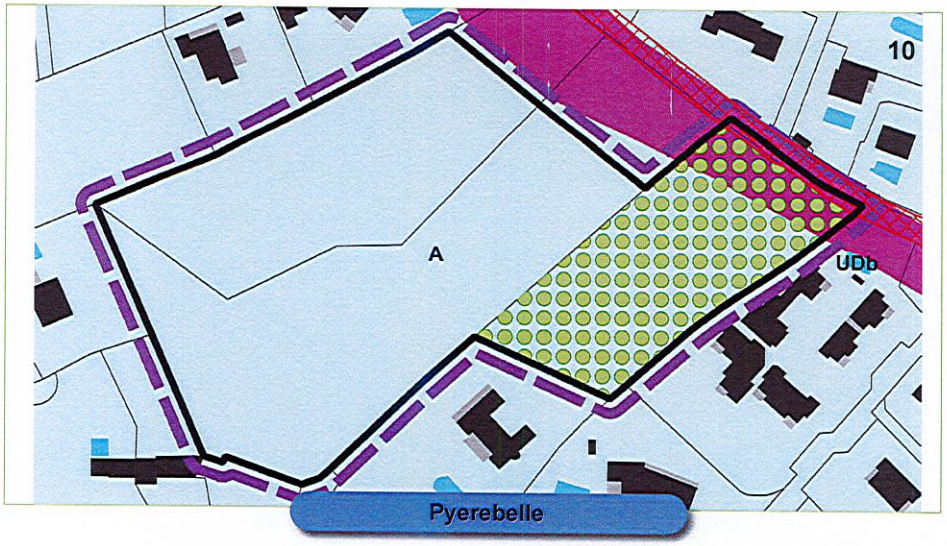
2.3 - Les zones agricoles

Zonage du PLU révisé

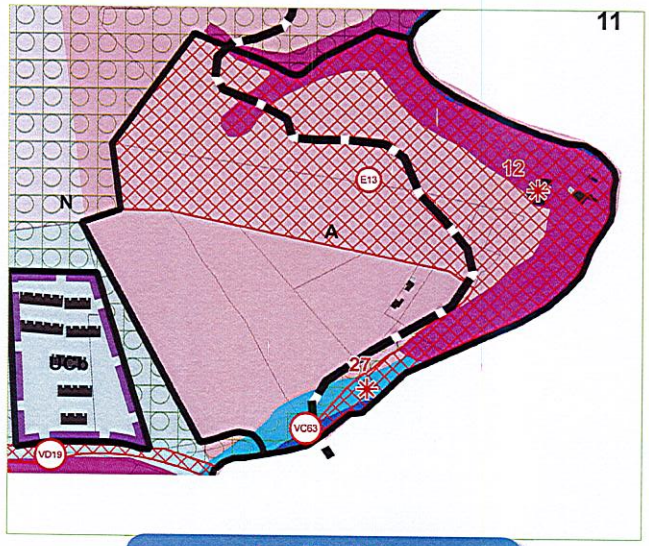


Zonage du PLU révisé

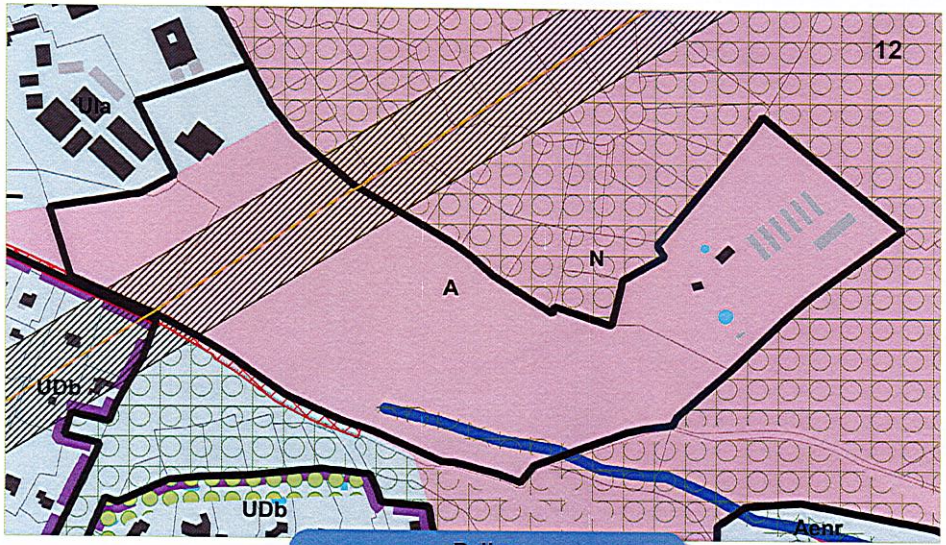




Zonage du PLU révisé



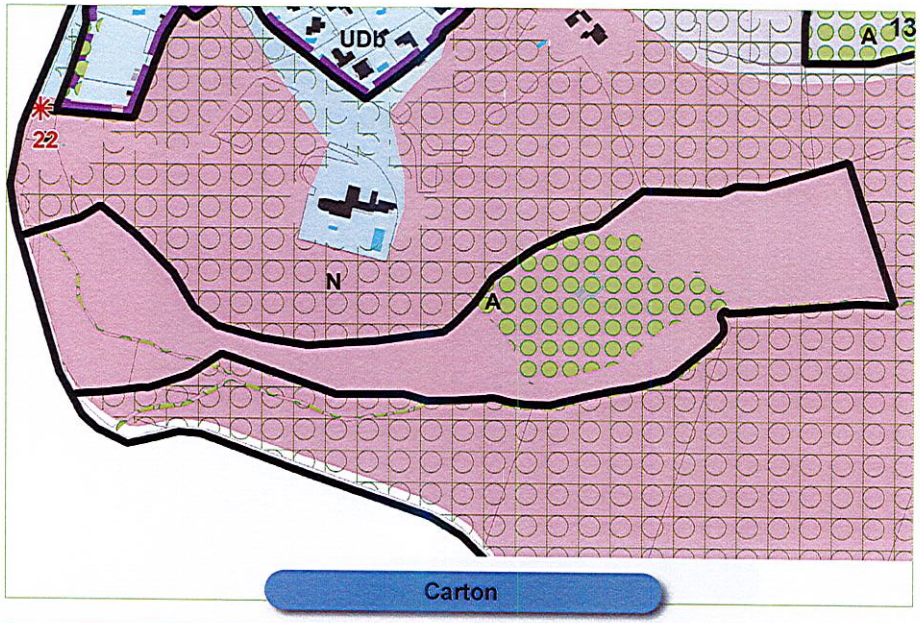
Les Moulins



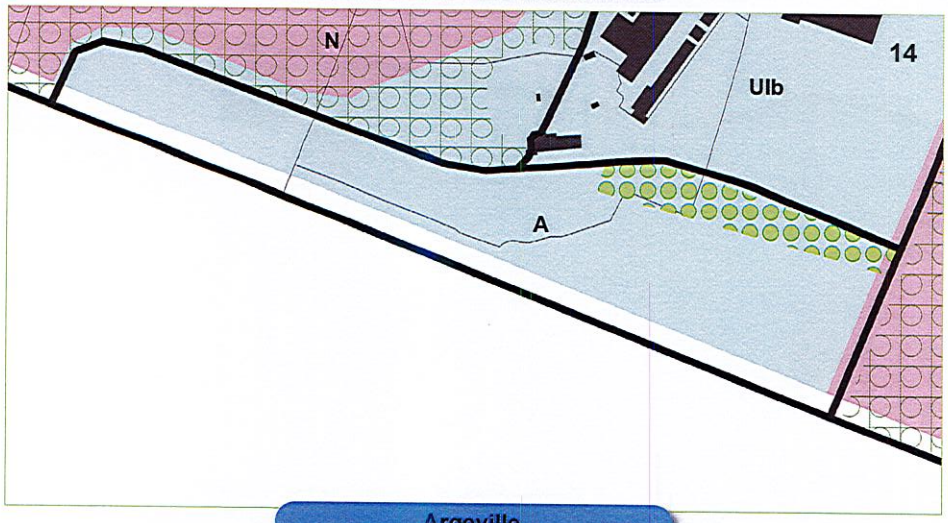
Peijan

2.3 - Les zones agricoles

Zonage du PLU révisé

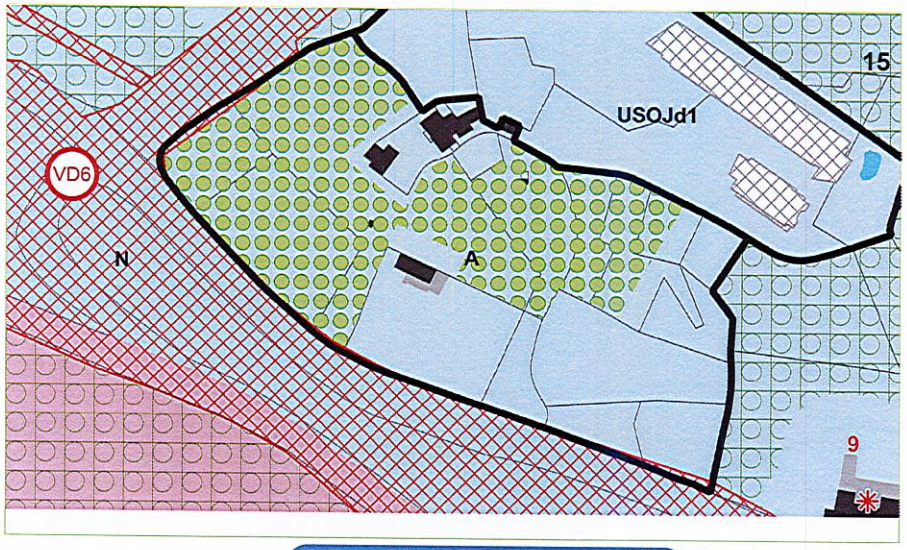


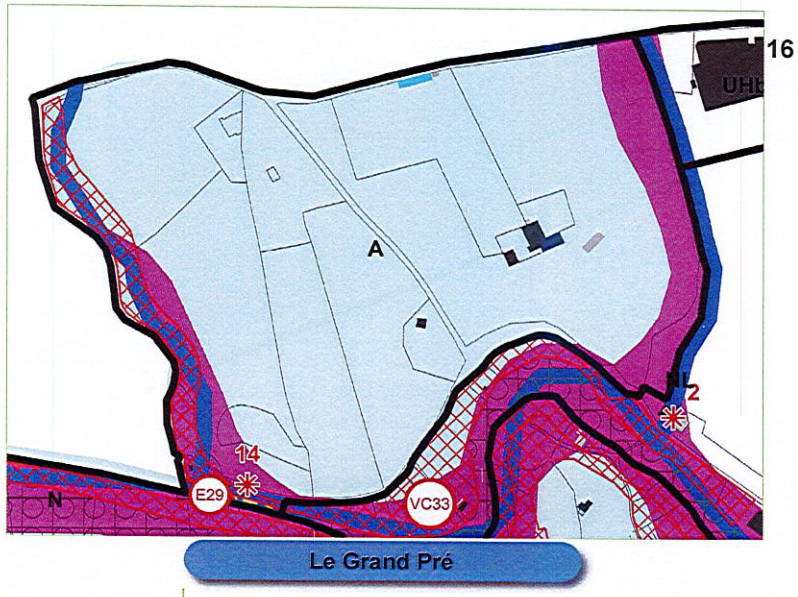
Carton



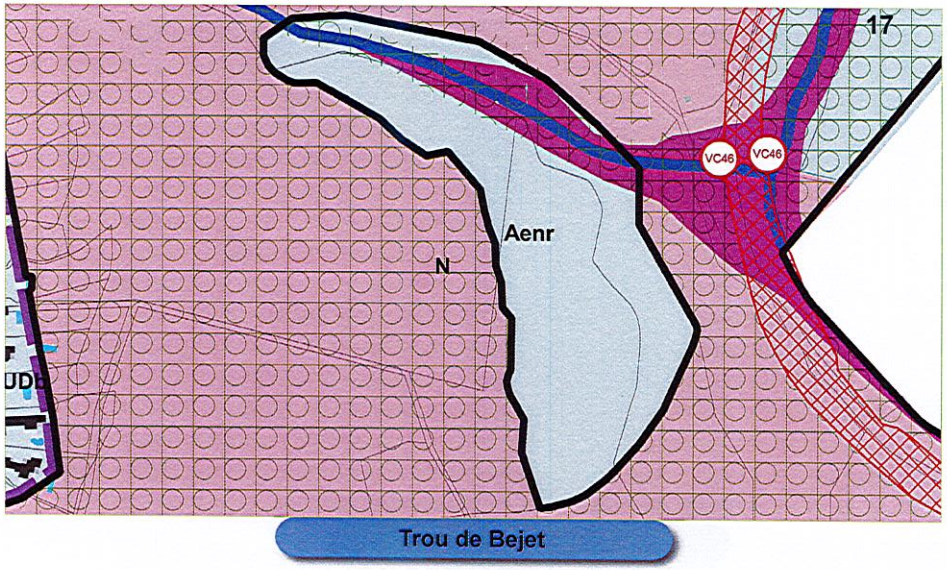
Argeville

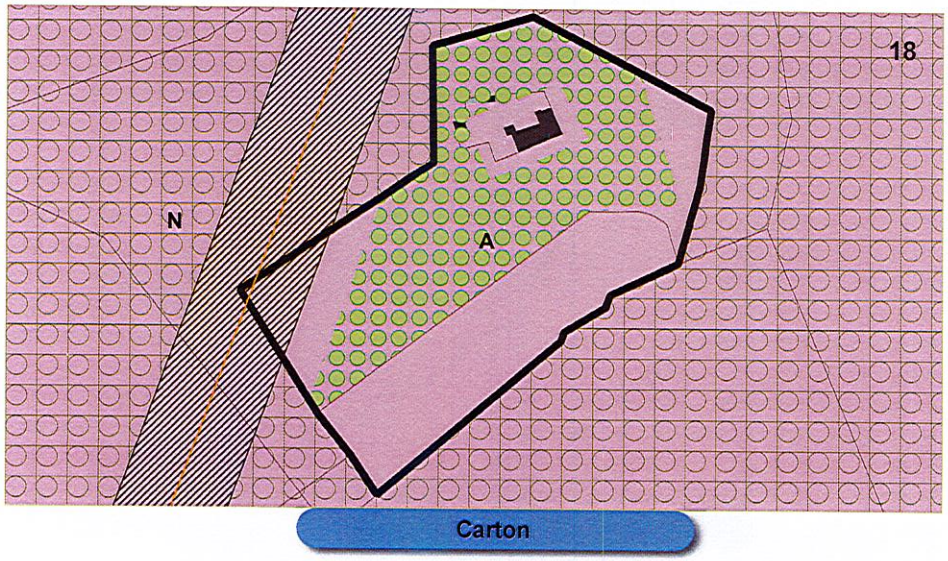
Zonage du PLU révisé





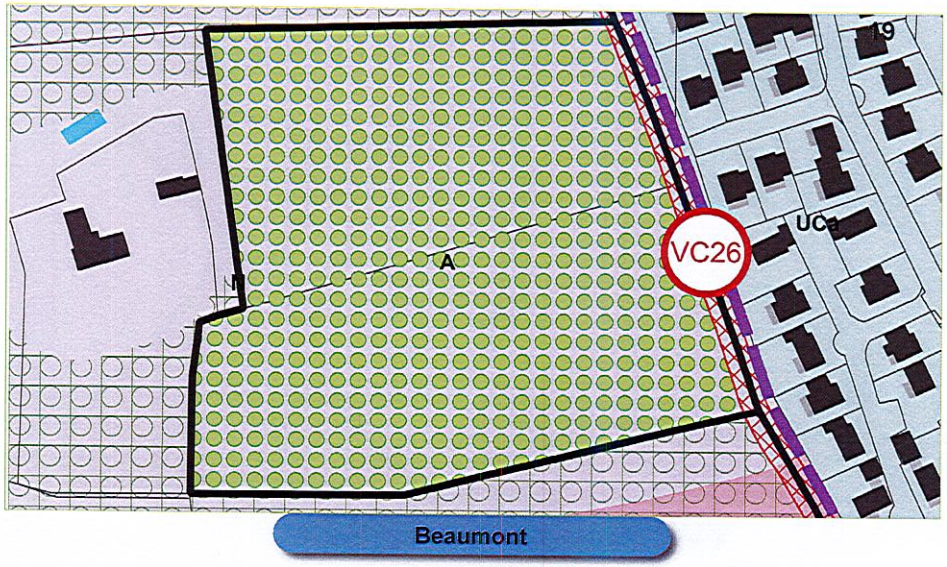
Zonage du PLU révisé

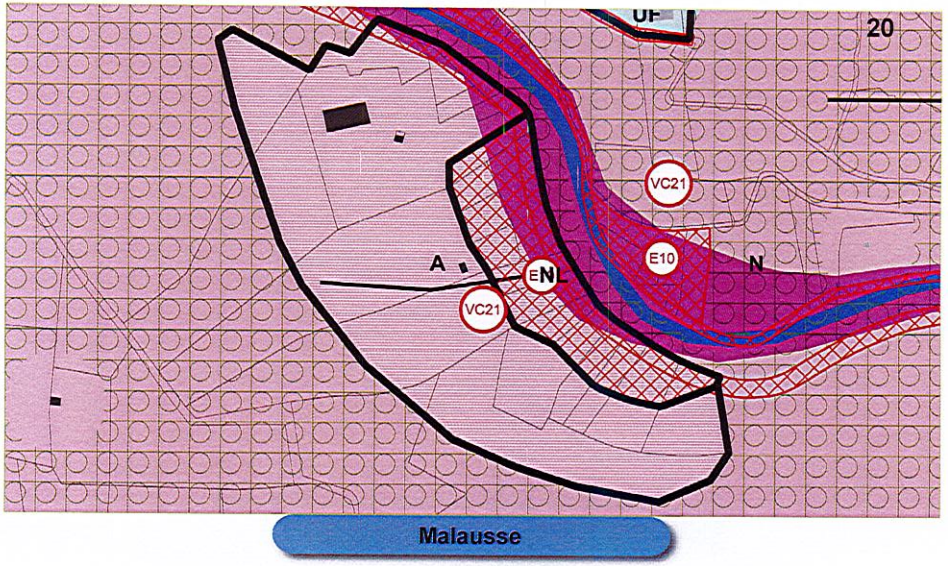




2.3 - Les zones agricoles

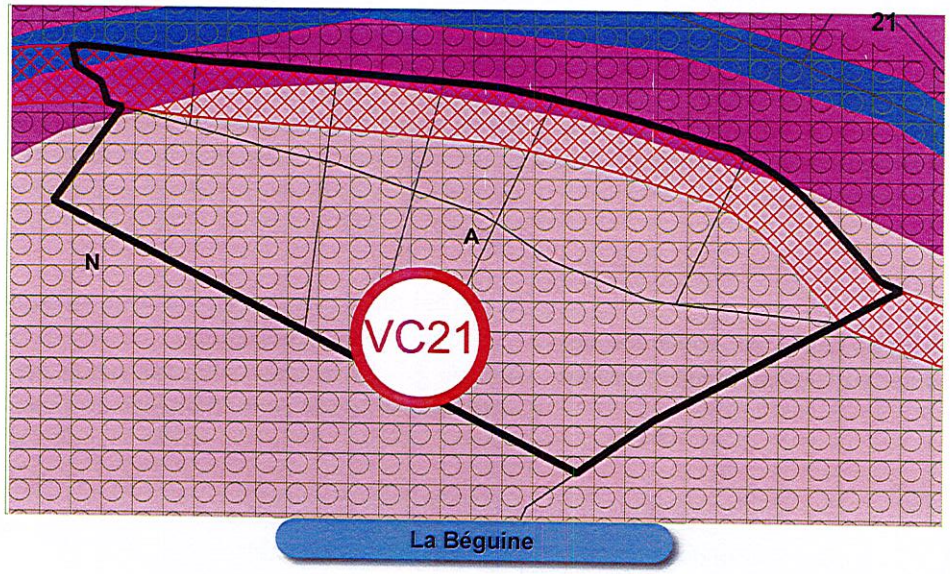
Zonage du PLU révisé

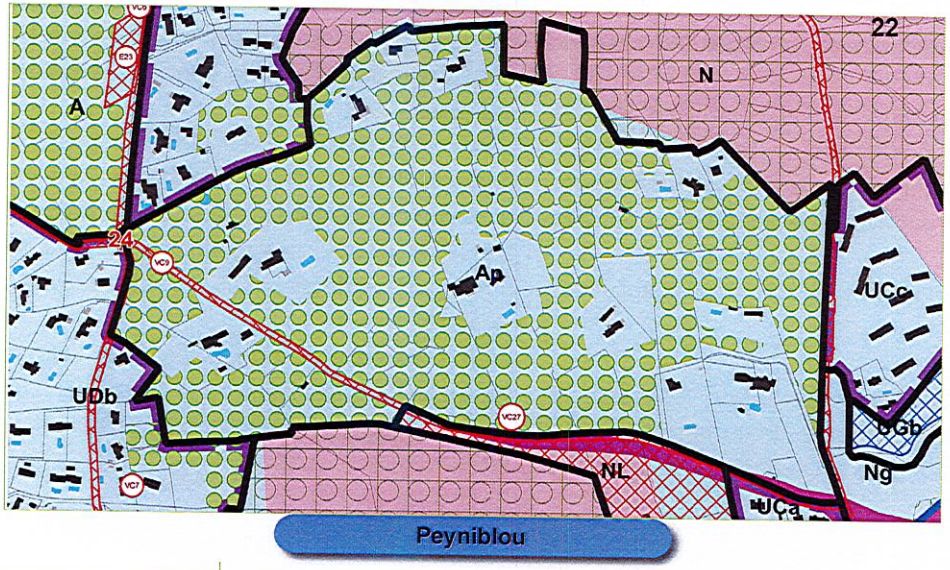




PLAN DE CLASSEMENT

Zonage du PLU révisé





Dispositions règlementaires zone A

1. Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable

La zone A correspond aux secteurs à vocation agricole de la commune, exploités, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles et de leur rôle paysager.

Les limites de la zone A sont issues :

- des réalités du terrain, et notamment de la redéfinition des limites actuelles des exploitations,
- de terrains identifiés comme potentiellement exploitables, en continuité des terrains agricoles existants et permettant d'assurer le développement d'activités agricoles sur la commune.

Afin de préserver le grand cadre paysager communal :

Création d'une zone Ap :

Le PLU classe la zone agricole de Clot de Brasset (n°22) en zone Ap dans laquelle aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des bassins agricoles, ceci afin de préserver le paysage existant.

Le règlement définit des dispositions restrictives afin de protéger les sites de restanques et limiter les terrassements :

- dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel, les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes et l'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques,
- les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.

Afin d'assurer la protection des biens et des personnes, dans les secteurs soumis à un risque naturel d'inondation ou de mouvements de terrain, tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions définies par les Plans de Préventions des Risques Naturels.

Concernant le secteur Aenr. Ce classement correspond à un projet porté par la Commune, la CASA et l'INRA pour de la production agricole hors sol couplée à de la production d'énergie photovoltaïque. La production d'énergie renouvelable de type photovoltaïque est autorisée seulement si les panneaux sont installés sur le toit des constructions autorisées dans la zone et/ou des serres. Tout panneau situé au sol est proscrit. L'installation des panneaux ne devra pas compromettre la production agricole qui restera l'activité principale de la zone.

2. Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver les continuités écologiques,

Afin de préserver les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et floristique locale, des éléments du paysage remarquable (oliveraies, milieux ouverts de restanques de pâtures ou haies et bosquets dans les espaces urbains) sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions règlementaires sur ces espaces particuliers sont définies à l'article 20 des dispositions générales du règlement.

3. Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

Les règles édictées pour la zone A ont pour objectifs de maintenir, de gérer et de développer les activités agricoles sur la commune. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas directement liées aux activités agricoles sont interdites.

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes est toutefois autorisée dans une limite, après extension de 200 m² et dans un rayon de 25 mètres autour de la construction existante.

Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 25 m² de surface de plancher et dans un rayon de 25 mètres autour de la construction existante.

Le PLU autorise désormais les constructions qui permettent la transformation et la vente des produits issus de la production sur place mais sous réserve de certaines conditions développées dans le règlement.

4. Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale

Afin d'assurer l'insertion des futures constructions autorisées dans la zone et dans le paysage à dominante naturelle environnant :

- des distances sont fixées pour les constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives assurant ainsi des espaces de respiration : les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres et à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.
- les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres,
- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

5. Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.

De plus, des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.

Les normes de stationnement des véhicules motorisés et vélos ont été établies en fonction de l'évolution des besoins observés et de la réglementation en vigueur.

Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement au vu des nouvelles constructions et aménagements potentiels : toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur (cf le schéma directeur d'alimentation en eau potable en annexe du dossier de PLU).

Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur (cf zonage d'assainissement figurant en annexe du dossier de PLU).

Afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés (cf zonage pluvial en annexe du dossier de PLU).

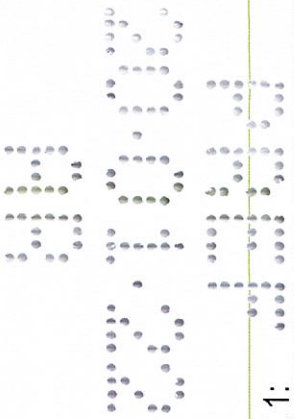
Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments. Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale, et bâtiments positifs et passifs.

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Les limites des zones agricoles assurent la préservation :

- des espaces agricoles exploités et potentiellement exploitables sur la commune,
- des espaces de respiration au sein des tissus urbains à caractère semi-rural.

Ils jouent un rôle d'espace «tampon» ente l'urbain et le naturel.



2.4 - Les zones naturelles

ZONES N

Caractéristiques / Vocation / Secteurs concernés

La zone N regroupe les grandes entités naturelles et forestières de la commune, reconnues pour leurs caractéristiques et leur sensibilité sur le plan biologique, écologique et paysager.

La zone naturelle N vise à la préservation des grands espaces naturels de la commune et la prise en compte de constructions et aménagements spécifiques dans des espaces naturels.

La zone naturelle comprend plusieurs secteurs spécifiques, correspondant à des vocations différentes :

- secteur Nc, correspondant aux cimetières,
- secteur Ne correspondant aux réservoirs d'eau potable pour la protection contre les incendies de forêt
- secteur Ng à usage golfique,
- secteur Nh à usage de centre équestre
- secteur NL à usage de loisirs et de sports pouvant accueillir en outre, des jardins familiaux,

Ces secteurs étaient majoritairement inscrits en zones Naturelles du PLU antérieur.

La zone N participe aux orientations du PADD suivantes :

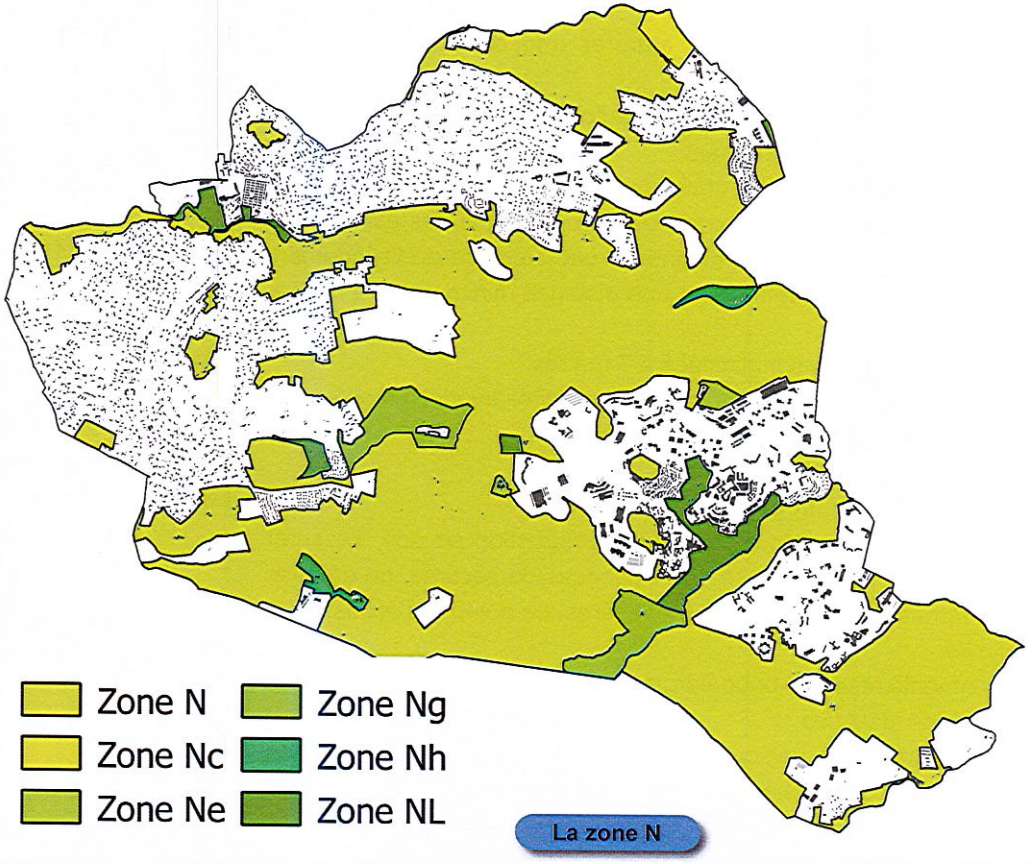
→ Préserver et valoriser les espaces végétalisés
→ Favoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments des trames verte et bleue
→ Valoriser le patrimoine paysager et architectural
→ Gérer les risques naturels et les intégrer à l'aménagement

Surface de la zone

1104,5 hectares, soit environ 55% du territoire communal.

Le PLU antérieur comptabilisait 1038,9 hectares. Le PLU révisé a donc augmenté les zones naturelles de + 65,6 hectares.

La révision du PLU a intégré des espaces à dominante naturelle figurant en zones urbaines, sur les limites des zones naturelles. De plus, elle a reclassé tous les terrains non bâtis soumis à un risque naturel fort (zone rouge) en zone naturelle inconstructible.



La zone N

Une partie des zones naturelles du PLU antérieur a été reclassée en zone urbaine et constitue une ouverture à l'urbanisation : 7 764m².

Changements principaux :

- suppression des sous-secteurs Na, Nd et Np du PLU antérieur, reclassé en zone N pour l'essentiel et à la marge en zone U
- reclassement de zones A, U et AU du PLU antérieur au profit de la zone N, notamment pour tenir compte de la zone rouge du PPR incendie de forêt.
- reclassement des Cistes en zone naturelle N, dans le PLU antérieur, elle était classée en zone à urbaniser AU et dans les zones de développement au SCOT de la CASA.

2.4 - Les zones naturelles

Principales dispositions règlementaires de la zone N

Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable,

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques naturels.

Toutefois, des espaces bâtis ou aménagés à dominante naturelle (sports et loisirs, golf, oliveraies, réservoirs, etc) disposent de règles spécifiques.

Le règlement définit pour chaque secteur les occupations et utilisations du sol avec la vocation de chacun d'eux.

1. Protéger le patrimoine naturel, forestier local et préserver les continuités écologiques,

Pour la protection des grands espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire de la commune :

- toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations forestière et les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes (maximum 200m² comprenant les annexes),
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- les espaces libres doivent être traités en espace vert,
- dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel, les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes et l'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques,
- les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum.

Afin de préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités naturelles et maintenir la richesse faunistique et floristique locale, les espaces boisés classés et les espaces naturels existants inscrits dans la trame verte et bleue communale sont identifiés et protégés (article 20 des dispositions générales du règlement).

2. Maîtriser le développement urbain,

Afin d'assurer l'insertion des futures constructions et aménagements autorisés dans le paysage naturel :

- des distances sont fixées pour les constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives assurant ainsi des espaces de respiration,
- les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres,
- les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Dans le secteur NL, le PLU autorise, en cohérence avec le projet communal, les constructions limitées à 100 m2 de surface de plancher et les installations nécessaires à la pratique, à l'animation et à l'usage d'aires de loisirs, de sports ainsi que les réserves à outils pour les jardins familiaux limités à 5 m² d'emprise au sol.

3. **Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune,**

- Afin de conforter les activités culturelles, sportives et de loisirs existantes, des secteurs à dominante naturelle et dédiés à des activités de sports et de loisirs sont identifiés notamment dans les secteurs naturels de Sophia Antipolis, à proximité du village au sein des espaces d'habitat diffus. Certains de ces espaces de «loisirs» sont dédiés à l'accueil de jardins familiaux.

4. **Garantir une mobilité et un mode de vie durables,**

- Afin de faciliter les déplacements, toute nouvelle construction se doit d'assurer un accès adapté à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Le nombre d'accès sur la voie publique est limité.
- De plus, des emplacements réservés pour élargissement de voiries sont également inscrits au vu des besoins identifiés.
- Les espaces naturels figurent également comme support des mobilités actives

telles que définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Mobilités».

- Afin de gérer et de développer les réseaux d'eau potable et d'assainissement, toute nouvelle construction doit se raccorder aux réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement existants, conformément à la réglementation en vigueur (cf. le schéma directeur d'alimentation en eau potable dans les annexes sanitaires du dossier de PLU).
- Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées, doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur, conformément aux prescriptions du zonage d'Assainissement figurant dans les annexes sanitaires du dossier de PLU.
- Pour lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales , les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés, conformément au zonage du pluvial figurant dans les annexes sanitaires dans le dossier de PLU.
- Dans un objectif de développement de la qualité environnementale des constructions existantes et nouvelles et d'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments. Par leur architecture et leur implantation, toutes les constructions neuves devront participer à la mise en oeuvre des objectifs de qualité environnementale.

5.Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

- Les limites de la zone N permettent de préserver les espaces naturels et les espaces bâtis ou aménagés inscrits en milieu naturel. Ils représentent 55% du territoire valbonnais.
- La zone à urbaniser des Cistes, reclassée en zone naturelle N participe à la protection des espaces naturels et à la lutte contre l'étalement urbain.

2.5 - Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, *« le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*
1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] »

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en oeuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acquérir.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste annexée au dossier de PLU (Liste des emplacements réservés).

Le PLU de Valbonne Sophia Antipolis recense **de nombreux emplacements réservés** destinés à des aménagements de chemins, voiries, cheminements piétons ou la création d'équipements publics. Pour certains, il s'agit d'un report des emplacements réservés du PLU antérieur. Nombre d'entre eux ont toutefois été supprimés ou revus ; les projets ont été réalisés, abandonnés ou ne correspondent plus aux nouvelles nécessités de la commune.

Les emplacements réservés pour aménagement de voiries et de cheminements
L'un des objectifs du PADD est de garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes actifs. Il vise également à améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales.

Le PADD est complété par une Orientation d'Aménagement de Programmation «Mobilité» dont une partie des leviers d'actions trouvent leur traduction réglementaire à travers les emplacements réservés.

Dans ce cadre, la commune ou les collectivités compétentes en la matière, ont inscrit des emplacements réservés dans le PLU de Valbonne. Ces derniers permettent de caractériser le tracé des voies. Il peut s'agir de voies à modifier, à créer ou à réaménager.

Ainsi, les emplacements réservés inscrits dans le PLU visent à :
- aménager des chemins pour améliorer la desserte et la sécurité des déplacements,
- aménager les voies existantes,
- créer des liaisons modes actifs comprenant des passerelles au-dessus des voies,
- créer de nouvelles voies routière et adaptées aux TCSP
- créer les équipements nécessaires à la mise en oeuvre du pôle multimodal des Clausonnes,
- créer des parkings relais, de parkings de co-voiturage,
- aménager des voies de liaison de secours et de défense incendie.

Se référer à la liste des emplacements réservés pour les caractéristiques de ces emplacements réservés.

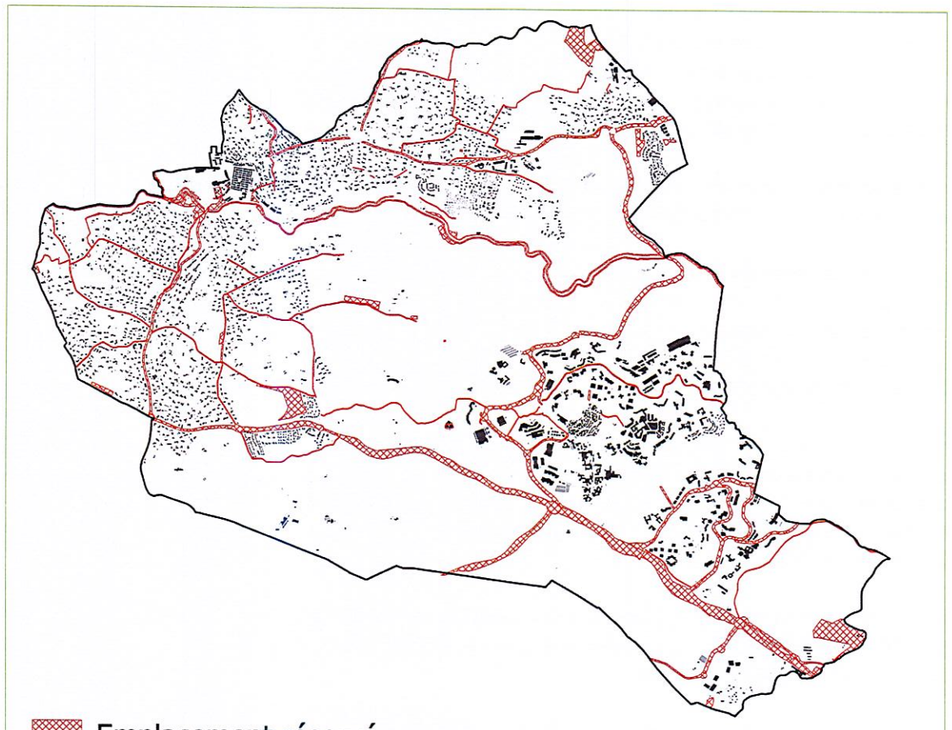
2.5 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

Les équipements de superstructures qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre à des besoins actuels ou futurs, comme inscrit dans le PADD :

- Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements communaux et intercommunaux,
- Réorganiser et optimiser l'offre en stationnement,
- Lutter contre l'imperméabilisation et les risques de ruissellement tout en assurant la collecte des eaux pluviales : créer des bassins de régulation des eaux pluviales,
- Améliorer la qualité de vie en centre urbain : création d'espaces verts, de jardins familiaux, extension des équipement publics, ...
- Améliorer les équipements d'infrastructures liées à l'assainissement et à la desserte en eau potable et assurer l'accès à ces équipements.

Le PLU intègre des emplacements réservés dont la liste figure dans le dossier de PLU.
Le plan de zonage localise chacun d'eux.



Les emplacements réservés pour voirie et équipement

2.6 - La mixité sociale

La commune de Valbonne est soumise à l'article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000 qui impose 20% de logements loi SRU sur le territoire communal ; ce seuil étant passé à 25% suite à l'adoption de la Loi Duflot de 2013.

La commune de Valbonne recense 1 535 logements locatifs loi SRU en 2018[1] dont 993 sous forme de logements, 522 logements dans des foyers (notamment les résidences étudiants) et 20 lits ou places équivalent logements.

Le PLH pour la période 2020/2025, approuvé le 14/10/2019 propose 22 logements, dont 16 logements comptabilisés au titre des logements SRU et 6 logements en accession à la propriété.

	PLH 2	Objf SRU	LLS neuf	LLS A/A	Acc Sociale	ANAH	Total
Valbonne	16	0	16	0	6	0	22

Le PLH approuvé de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis identifie pour la commune de Valbonne et au cours de la période 2020-2025, un objectif de 132 logements dits SRU à réaliser.

Dans ce cadre, la commune a mis en oeuvre de nombreuses actions en faveur de la mixité sociale. Cet engagement est par ailleurs traduit dans le PADD.

Les périmètres de mixité sociale PMS

A cet effet, la commune mobilise un outil : le Périmètre de Mixité Sociale (PMS), au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Ce périmètre s'applique au zone UB, UC, UDa, UDb, UDb1, UDc, UE, UG, UJeb, UJec , USOHa2 du PLU révisé.

**Source : logements comptabilisés au titre de la loi SRU - Données Etat*

Le règlement définit à ce titre, sur l'ensemble des zones urbaines UB, UC, UDa, UDb, UDb1, UDc, UE, UG, UJeb, UJec, USOHa2, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement avec une surface de plancher à vocation habitat comprise entre 800 m² et 1500 m², l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :

- 10% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale, production de logements SRU. 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.
- 5% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale ou encadrée telle que définie dans le PLH.

Sur l'ensemble des zones urbaines UB, UC, UDa, UDb, UDb1, UDc, UE, UG, UJeb, UJec, USOHa2, le PLU impose que pour toutes les opérations d'aménagement avec une surface de plancher à vocation habitat supérieur à 1500 m², l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de :

- 30% de la superficie de plancher d'habitat envisagée pour répondre aux objectifs de mixité sociale, production de LLS. Dans les opérations comprenant du logement SRU, 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.
- 10% de la superficie de plancher à usage d'habitat pour de l'accession sociale ou encadrée telle que définie dans le PLH.

2.6 - La mixité sociale

Ainsi, il est estimé que les Périmètres de Mixité Sociale permettraient de générer un total théorique de d'environ 209 logements conventionnés répartis comme suit :
UDa : 2 logements potentiellement constructibles,
UDb : 11 logements potentiellement constructibles,
UJ : 196 logements potentiellement constructibles.

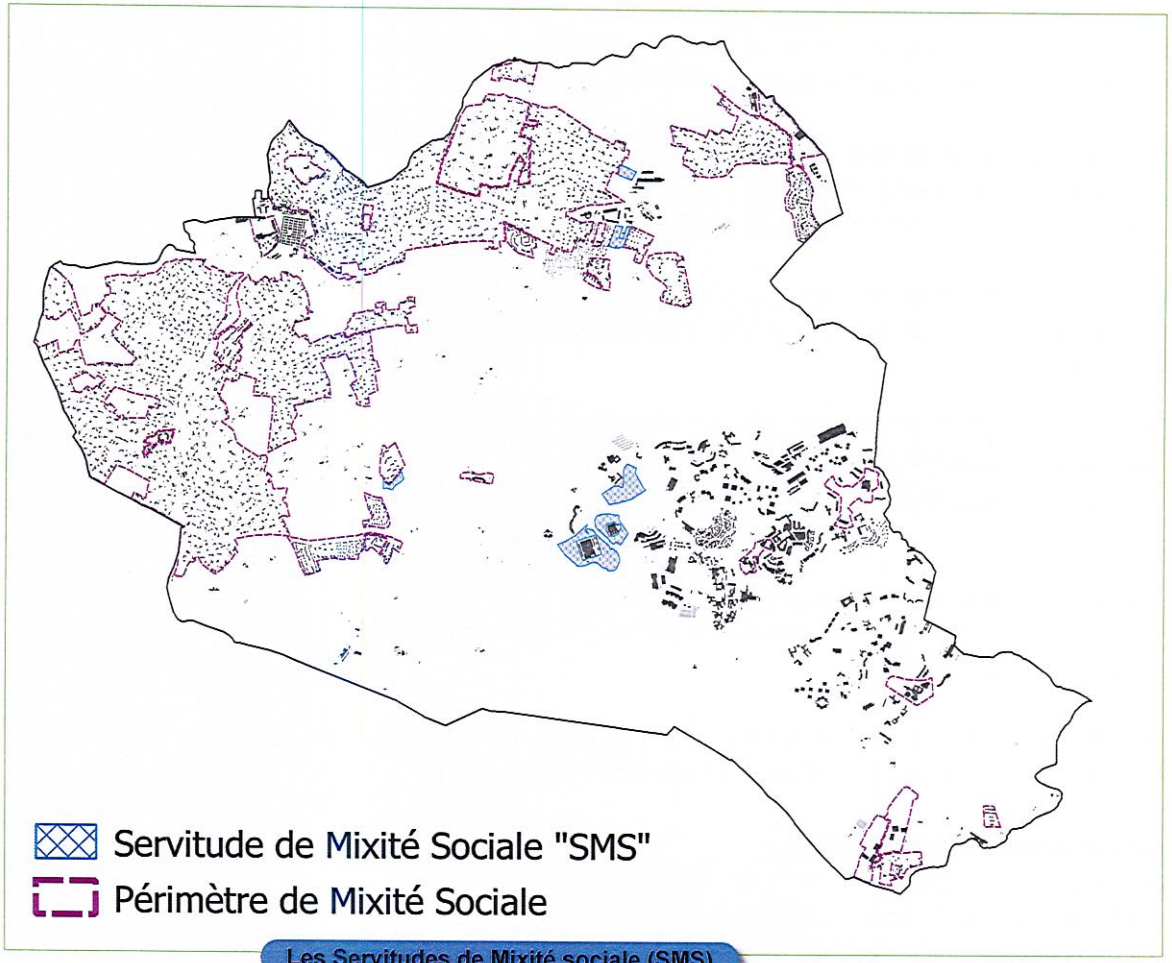
Les emplacements réservés pour mixité sociale ERMS

Les emplacements réservés pour mixité sociale délimitées au plan de zonage et inscrites dans la liste des prescriptions spéciales annexée au présent dossier de PLU, permettent de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles situées en zones urbaines, proches des centralités, des services, des transports en commun, et d'en préciser le programme au regard des objectifs communaux et des caractéristiques des quartiers concernés.

Le PLU inscrit ainsi 6 ERMS sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale. Ces ERMS sont situées au sein ou à proximité immédiate des centralités urbaines valbonnaise.

Au vu du zonage et du règlement définis sur les secteurs soumis à un emplacement réservé pour mixité sociale, ces ERMS permettraient de générer un total théorique de 757 logements dont 345 logements conventionnés.

Le total de logements loi SRU sur le territoire communal représenterait environ 35% de la production totale de logements estimés dans le PLU (soit sur un total de 1431 résidences principales, 345 logements provenant des Emplacements réservés pour Mixité Sociale et 209 logements potentiellement constructibles issus des Périmètres de Mixité Sociale).



Les Servitudes de Mixité sociale (SMS)

2.7 - Les prescriptions environnementales

Les espaces boisés classés (EBC)

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations font partie de ce classement. Ce dernier peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.
Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU et peut être situé en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les espaces boisés classés inscrits au PLU **représentent 897,4 hectares environ soit environ 44,7% du territoire communal** et sont répartis sur l'ensemble de la commune de Valbonne Sophia Antipolis, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif ou qualitatif justifient ce type de classement.

Les éléments de paysage (L.151-19 et L.151-23 du CU)

Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en EBC, les éléments de paysage inscrits sur le zonage de PLU, au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, participent également à cette logique de protection et de mise en valeur du paysage.

Dans le cadre du PLU de Valbonne Sophia Antipolis, 125 hectares environ sont concernés par des éléments de paysage soit environ 6,2 % du territoire communal.

L'inscription de ces éléments permet, outre la préservation de la qualité et du cadre de vie valbonnaise, de préserver et/ou de renforcer la trame verte communale sur l'espace urbain.

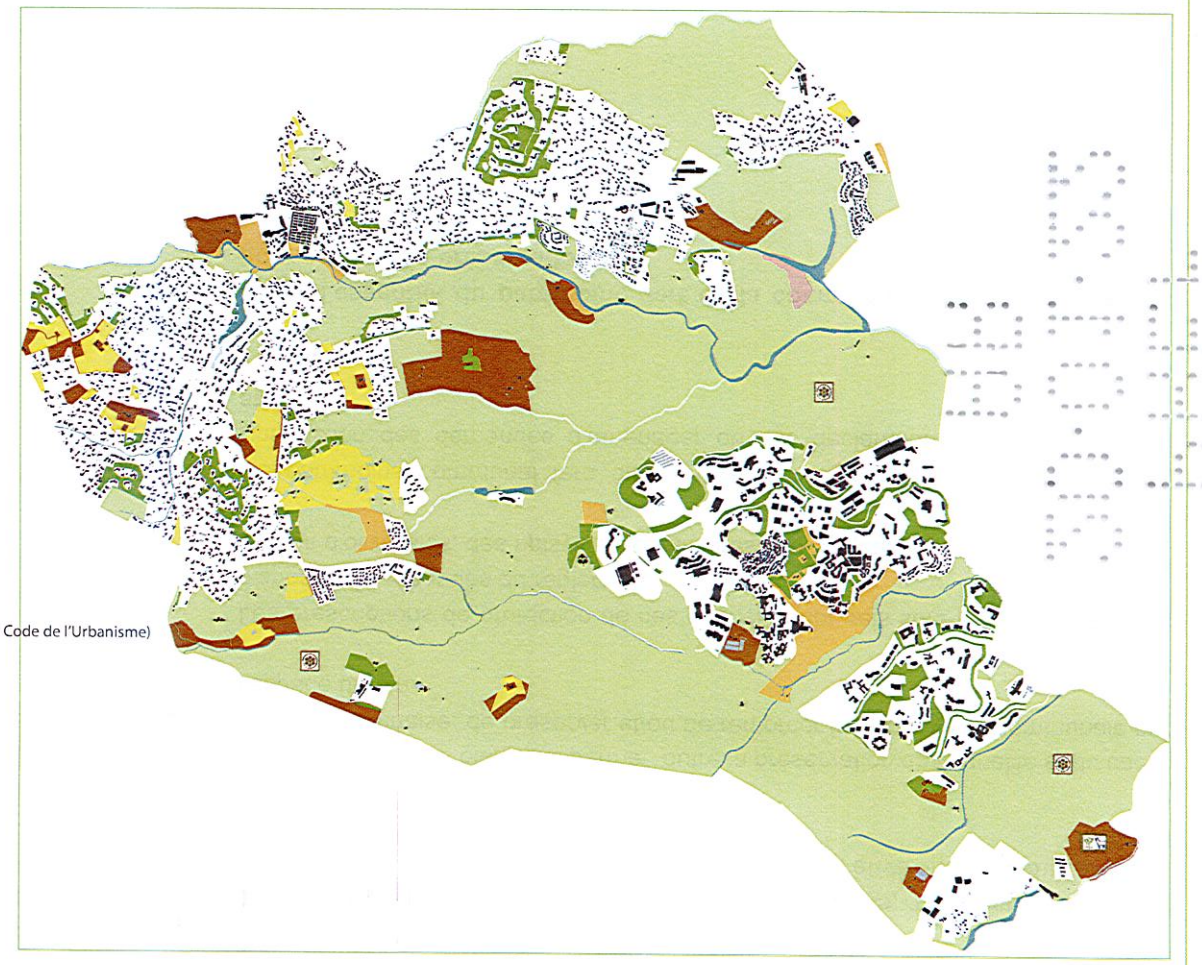
Les prescriptions de protection de ces éléments naturels sont précisées dans les dispositions générales du règlement.
Il s'agit d'oliveraies, des ripisylves, continuités écologiques.

Ce patrimoine communal fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

Ainsi, l'essentiel du patrimoine vert de la commune bénéficie de mesures pour assurer sa préservation.

3.7 - Les prescriptions environnementales

Associées aux zones Naturelles et aux zones Agricoles, les Espaces Boisés, les éléments de paysage en zone Urbaine représente près de 1362 hectares soit environ 67,8% du territoire de Valbonne Sophia antipolis.



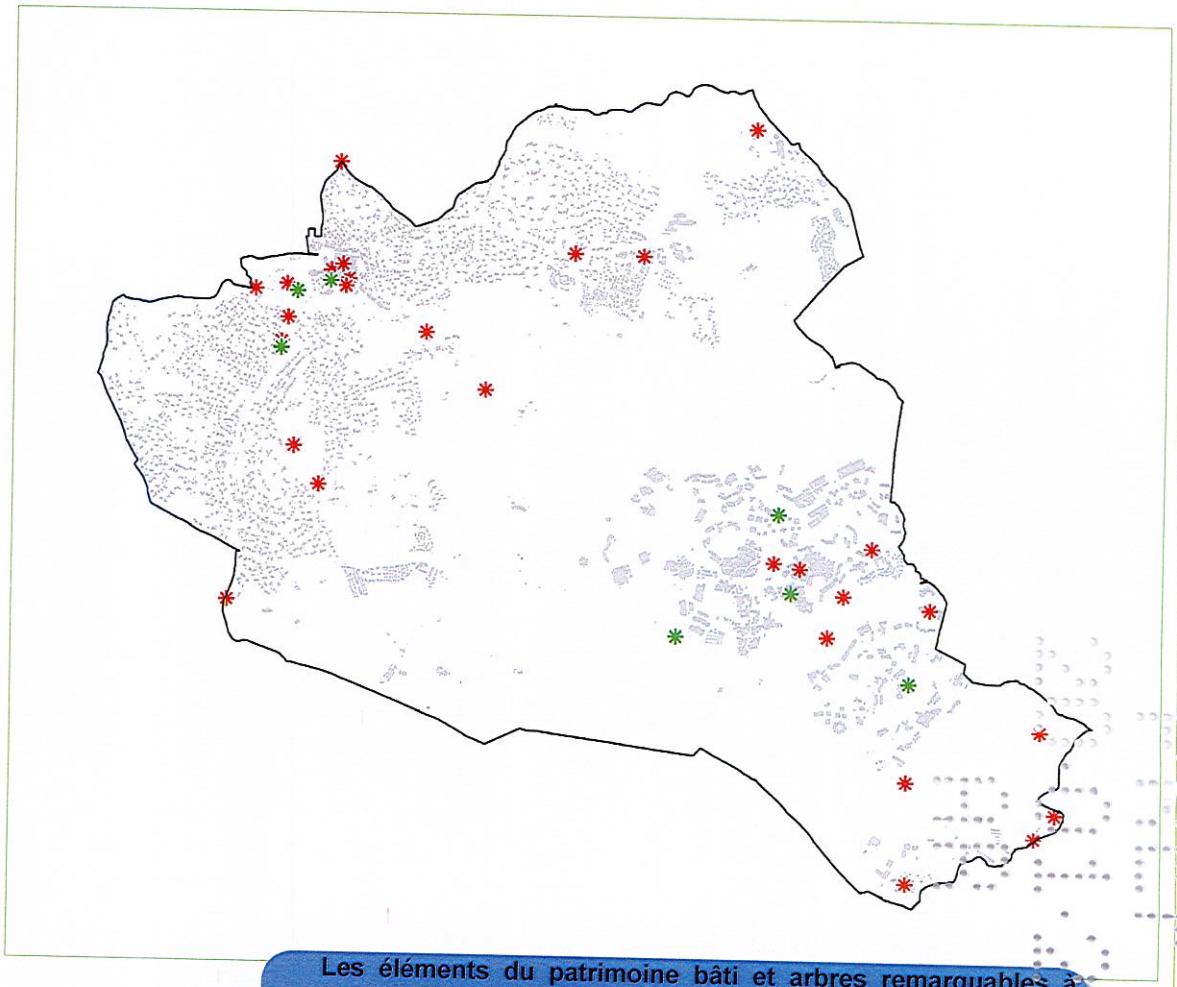
- Espaces boisés et naturels : zones de protection stricte du PLU (Zone N, EBC, art L.151-19 du Code de l'Urbanisme) constituent la trame verte à préserver (réservoir de biodiversité et corridors écologiques)
- Espaces de loisirs (terrains de sport, golf, parcs publics, jardins partagés...)
- Espaces agricoles
- Espaces agricoles et production d'énergie renouvelable (photovoltaïque)
- Éléments de paysages
- Oliveraies
- Ripisyles sur cours d'eaux et vallons secs
- Espaces naturels sauvages à préserver au travers d'une charte permettant la préservation de la «Nature sauvage»
- Développement des projets agro-pastoraux, trame verte favorable à la préservation des milieux ouverts

2.8 - Les protections patrimoniales

Le règlement peut (L.151-19) : *« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le PLU de Valbonne Sophia Antipolis.
Ces dernières concernent 28 éléments bâtis présentant un intérêt architectural, culturel ou historique à l'échelle de la commune, de type, oratoires, fontaines, éléments de façades, ... et 7 éléments de paysage remarquables à préserver, notamment des arbres remarquables.
Le plan de zonage fait apparaître leur localisation. La liste est jointe en annexe du règlement de PLU.
Les prescriptions patrimoniales sont inscrites dans les dispositions générales du règlement.
Ces éléments architecturaux sont protégés par le fait que tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un élément de patrimoine doivent faire l'objet d'une demande préalable.

Pour l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger, certains types de travaux sont autorisés dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la cohérence architecturale ou paysagère et à la protection générale de cet élément ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de cet élément.



Les éléments du patrimoine bâti et arbres remarquables à protéger

CHAPITRE 5

SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

1 - ÉVOLUTIONS DES SURFACES ENTRE LE PLU ANTÉRIEUR ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré une modification des zones, de leurs nombres, de leur dénomination et de leur surface.

La plupart des modifications opérées entre le PLU antérieur et le PLU révisé vont en effet dans le sens d'une harmonisation par rapport aux nouvelles législations et tiennent compte des orientations de la commune retenues par le PADD.

Les tableaux et la carte ci-après et les graphiques ci-contre donnent une quantification de la répartition des différentes vocations de l'usage du territoire communal et permettent d'apprécier les principales évolutions par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

Les zones urbaines

Les zones urbaines représentent 771,2 hectares, soit environ 38,4% du territoire communal.

Les zones urbaines du PLU révisé sont moins nombreuses qu'au PLU antérieur – soit environ 66 hectares de moins.

Hors périmètre de la technopole de Sophia Antipolis, Les zones urbaines sont réduites d'environ 27,8 hectares qui proviennent de la réduction de la zone d'activités d'Argeville, d'une partie du secteur Peidessalle, du reclassement des terrains vierges situés en zone rouge du PPR incendie de forêt, ...

Néanmoins, certains secteurs ont fait l'objet de réajustement à la parcelle pour intégrer des parties de parcelle classées en zone naturelle ou agricole pour obtenir une cohérence d'ensemble.

Dans le périmètre de Sophia Antipolis les zones urbaines ont également diminué, de 38,4 hectares, malgré l'intégration, notamment, du secteur de Pré de Bâti inscrit dans le PLU antérieur en zone d'urbanisation future, le reclassement de la zone UD (Garbejaïre et Haut Sartoux) et d'une partie de la zone UH.

De nombreux secteurs ont fait l'objet d'un reclassement en zone Naturelle permettant de traduire la trame verte et bleue et de redéfinir les fronts bâtis en fonction des enjeux environnementaux. Comme expliqué dans l'argumentaire particulier à la zone USO, le parti pris de la commune a été de réintégrer en zone Naturelle, les espaces faisant l'objet d'une véritable protection, comme par exemple les sommets classés en EBC dans le PLU antérieure. Certains éléments de paysage ont fait également l'objet d'un classement en zone Naturelle. La liste des secteurs concernés figure dans le détail de l'évolution de la zone Naturelle, ci-après.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser du PLU sont toutes supprimées, soit 42,7 ha.

La zone IAUa des Cistes a été reclassée en zone naturelle N, la zone IIAU Pré de Bâti a été reclassée en zone naturelle. La zone IAUc du Grand Pré au village a été reclassée en zone agricole.

Aucune nouvelle n'a été définie dans le cadre de la révision.

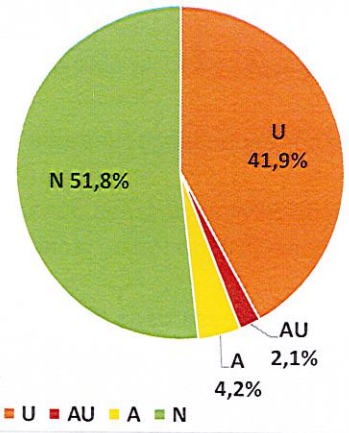
Les zones agricoles

Les zones agricoles représentent 132,3 hectares, soit environ 6,6% du territoire communal.

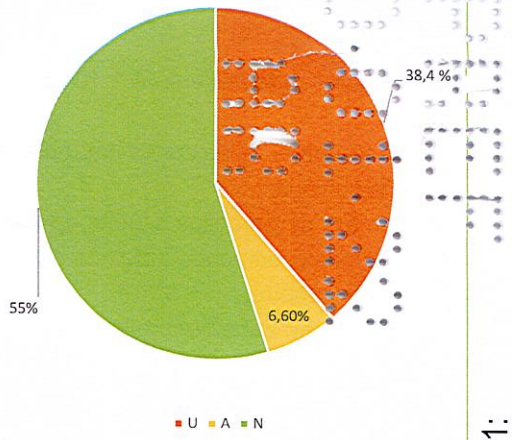
Le PLU révisé augmente les zones agricoles d'environ 47,3 ha.

L'augmentation des zones agricoles correspond à :

Répartition des zones du PLU antérieur



Répartition des zones du PLU révisé



1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ANTÉRIEUR ET LE PLU RÉVISÉ

1.1 - Zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

- l'inscription en zone agricole de petits secteurs constituant des pastillages au sein de la zone agricole du PLU antérieur, correspondant à des zones naturelles dans lesquelles étaient autorisées de l'habitat. La Loi ALUR a rendu les zones naturelles totalement inconstructibles en dehors des ouvrages, constructions et installations liées à des équipements collectifs d'intérêt général. Ces zones Np ont donc été supprimées et réintégrées soit en zone Naturelle soit en zone Agricole suivant le contexte environnant. Ces anciens pastillages correspondent aux Val Martin, Font Cuberte et les Parés, notamment.
- l'inscription de la chèvrerie à Peijan, des Moulins en limite d'Antibes, des terrains situés dans le secteur d'Argeville,
- l'inscription d'une zone agricole au trou de Bejet,
- l'inscription d'une zone agricole quartier Gorelle,
- l'inscription en zone agricole du secteur du Grand Pré, précédemment classé en zone à urbaniser à long terme dans le PLU antérieur

Néanmoins, quelques petites réductions de zones agricoles ont été réalisés notamment dans le secteur Peyrebelle pour des ouvertures à l'urbanisation maîtrisées et restreintes. La zone Agricole située en bordure du Parc de Sophia Antipolis pour l'inscription en zone d'urbanisation future a été également réduite.

Les zones naturelles

Les zones naturelles représentent 1 104,5 hectares, soit environ 55% du territoire communal.

Le PLU révisé augmente les zones naturelles de 65,6 ha correspondant pour partie aux éléments suivants :

- reclassement de parcelles situées en zones rouges du PPR et classées dans le PLU antérieur en zones urbaines constructibles : zone UDb de Peijan, zone UDc Val de Cuberte.
- reclassement en zone Naturelle N du secteur des Cistes classé dans le PLU antérieur en zone à urbaniser IAUa.
- Pour la zone USO de Sophia Antipolis :
  . secteur
  , une partie correspondant aux espaces naturels de la trame verte et bleue est reclassée en zone NL à vocation de loisirs,
  . secteur USOHa1, USOHa2, USOJb2 et USOJd1 sur les Lucioles, reclassement des éléments de la trame verte et bleue en zone naturelle,
  . pourtours du sommet boisé reclassé en zone naturelle de Garbejaïre/Haut Sartoux,
  . secteur USOJa au-dessus de Pré de Bati avec notamment le reclassement de la station en zone Ne, et l'intégration de la frange boisée appartenant à la ceinture verte et aux sommets de Sophia en zone Naturelle,
  . . secteur USOJb et USOJb1 au-dessus de la route des Crêtes, reclassement en zone naturelle de toute la frange boisée située en limite de la ceinture verte de Sophia,
  . secteur USOJb2 les Lucioles, en limite de Biot, reclassement des espaces non bâtis situés en frange de la ceinture verte,
  . secteur USOJg, reclassement des espaces qui longent la route départementale afin de créer un écran végétal.

Néanmoins, certains secteurs ont fait l'objet de réajustement à la parcelle, réduisant par endroit la zone naturelle :

. zone UDc Colle et Devinson,

La zone naturelle inscrite sur le secteur Beaumont et couverte d'éléments de paysage correspondant à des oliveraies n'est pas classée en zone agricole. Cela s'explique par le fait que l'ensemble des propriétés appartient à des privés non agriculteurs dont les maisons d'habitation ne sont pas en lien avec une exploitation agricole. Les oliveraies existantes correspondent à une fonction paysagère et non économique.

Les tableaux comparatifs des surfaces PLU antérieur et PLU révisé figurent en pages suivantes.

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ANTÉRIEUR ET LE PLU RÉVISÉ

1.1 - Zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

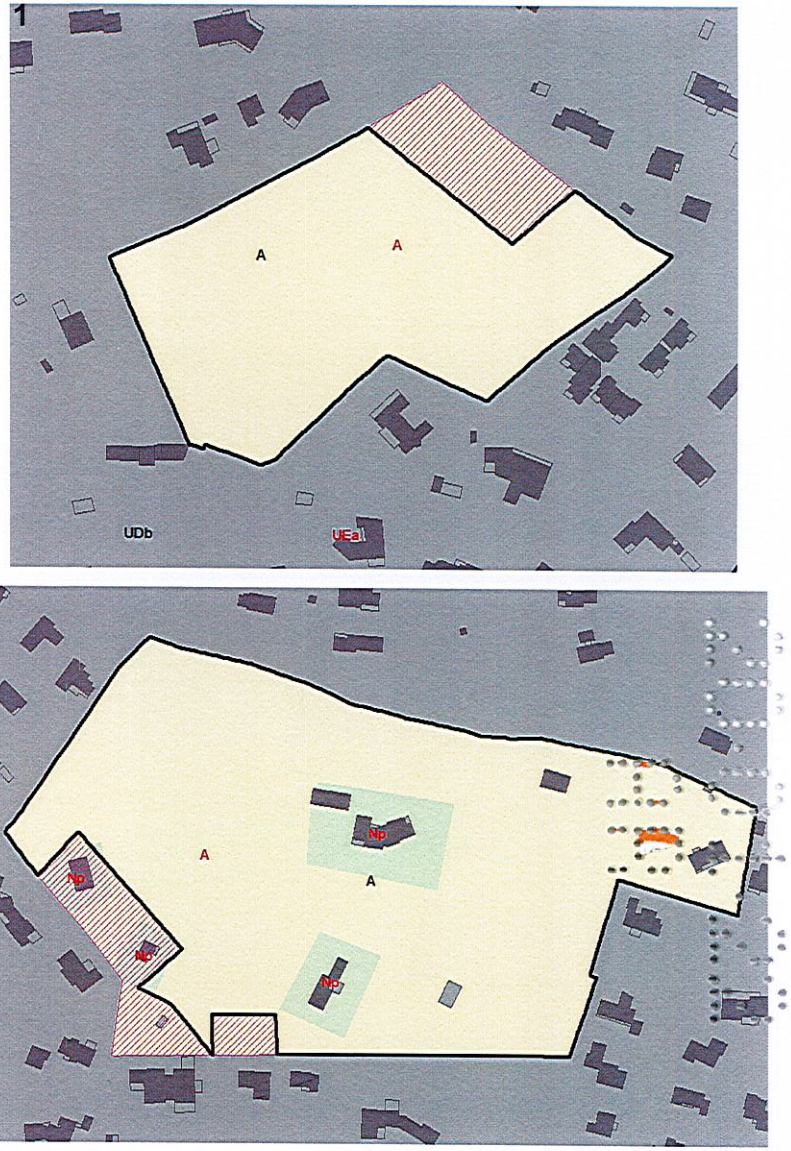
Les ouvertures à l'urbanisation

Le PLU révisé ouvre» à l'urbanisation des zones agricoles pour 4389 m² et les zones naturelles pour 7 764 m².

Ouverture à l'urbanisation				
N°	Secteurs concernés	Zone PLU 2006	Zone PLU révisé	Surface en m²
1	Peyrebelle	A	UDb	2 008 m²
2	Peyrebelle	A et Np	UDb	3 635 m²
3	La Colle et Devinson	N	UE	1 027 m²
4	La Colle et Devinson	N	UE	1 812 m²
5	Pierrefeu-Est	N	UDb	930 m²
6	Pierrefeu-Est	N	UDb	123 m²
7	Villebruc	N	Ula	813 m²
8	Hôtel de Ville	N	UHa	1 805 m²
TOTAL				

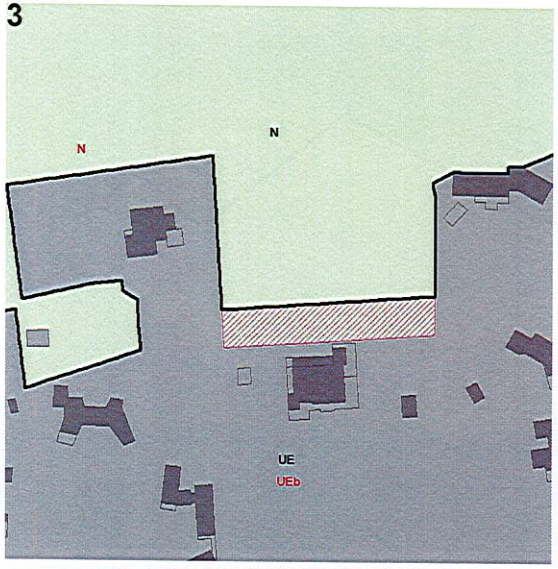
Zone A PLU de 2006
Zone N PLU de 2006
Zone U PLU de 2006
A Nom des zones PLU 2006

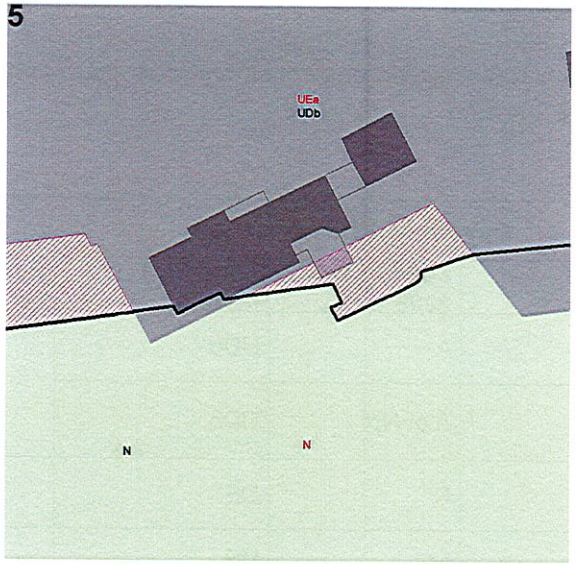
Limite de zone PLU révisé
A Nom des zones PLU révisé

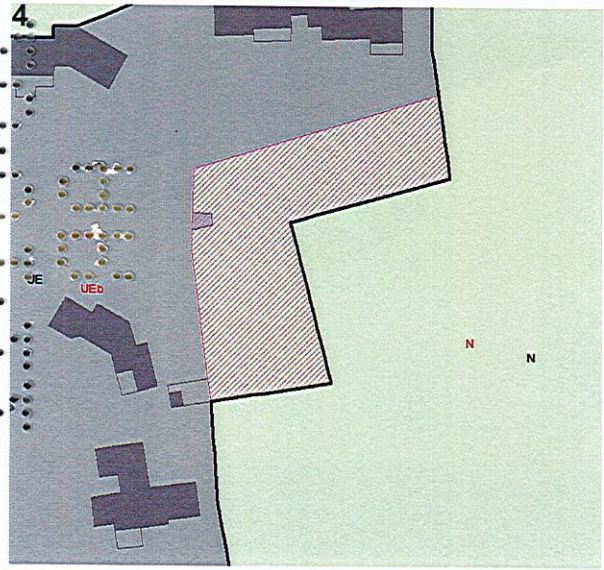


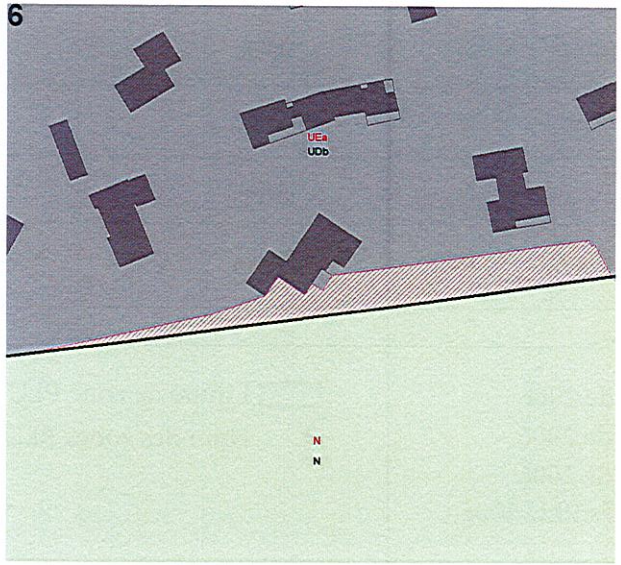
1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ANTÉRIEUR ET LE PLU RÉVISÉ

1.1 - Zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles



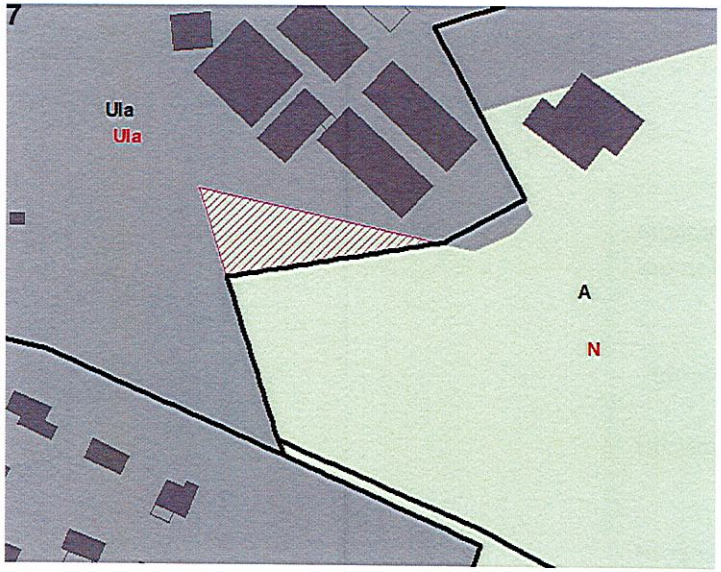


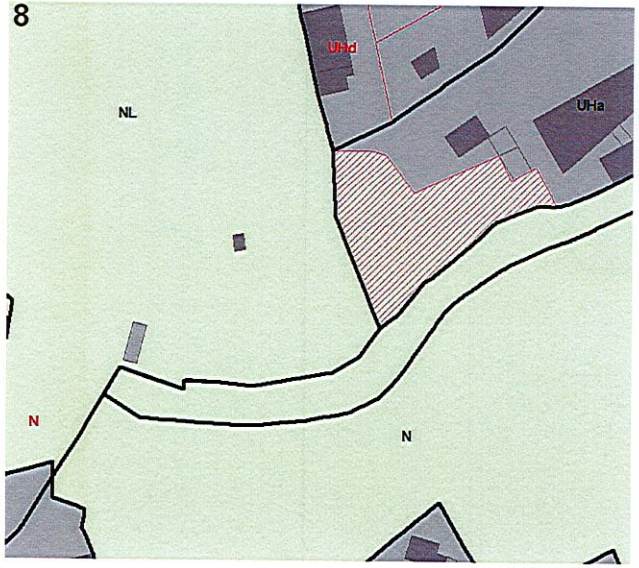




1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ANTÉRIEUR ET LE PLU RÉVISÉ

1.1 - Zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles





1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ANTÉRIEUR ET LE PLU RÉVISÉ

1.1 - Zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Le Plan Local d'Urbanisme révisé propose une nouvelle répartition des zones urbaines, à urbaniser et naturelles qui vise à :

- ***Réduire l'enveloppe urbaine : - 66 hectares ;***
- ***Augmenter les potentialités de développement agricole : + 47,6 hectares***
- ***Assurer une meilleure protection des espaces naturels et paysager du territoire : + 78,7 hectares***

Au total, ce sont près de 109,2 hectares d'espaces qui sont restitués à la nature (agricoles et naturels)

Le Plan Local d'Urbanisme permet de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ANTÉRIEUR ET LE PLU RÉVISÉ

1.1 - Zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Zones U du PLU antérieur		
Surface totale des zones U		**841,5 hectares**
Surface totale des zones urbaines hors Sophia		**536,1 en hectares**
UA		5,9 ha
	UAa	4,8
	UAb	0,7
	UAc	0,3
UB		89,6 ha
	UBa	23,5
	UBb	5,0
	UBb1	0,7
	UBc	1,2
	UBd	18,9
	UBe	10,5
	UBe1	4,2
	UBf	3,1
	UBg	7,2
	UBh	1,2
	UBza	0,9
	UBi 1 et UBi2	6,8
	UBzb1	3,5
	UBzb2	2,3
	UBzc	0,7
UE		405,2 ha
	UEa	349,3
	UEa1	3,5
	UEa2	1,4
	UEa3	4,0
	UEb	19,1
	UEc	27,9
UF		7,3 ha
UG		0,2 ha
UH		11,4 ha
	UHb	1,4
	UHc	0,2
	UHd	0,8
	UHe	6,6
	UHf	2,4
UI		11,1 ha
	UIa	6,3
UP		4,5 ha
	UPa	*1,3*
	UPb	*0,3*
	UPc	*1,4*
	UPd	*1,5*
US		0,9 ha

ZONES U du PLU révisé				
Surface totale des zones U				**775,5 hectares**
ZONES U hors Sophia USO				
Surface totale				**508,3**
UA	dont:			5,9
	UAa	5,6		
	UAb	0,3		
UB	dont:			10,8
	UBa	3,6		
	UBi	0,7		
	UBza	0,9		
	UBzb1	2,8		
	UBzb2	2,3		
	UBzc	0,7		
UC	dont:			30
	UCa	16,2		
	UCa1	1,3		
	UCb	8,2		
	UCb1	1,4		
	UCc	3,1		
UD	dont:			410,3
	UDa	21,6		
	UDb	349,2		
	UDb1	1,3		
	UDb2	0,3		
	UDc	38,0		
UE		14,3		14,3
UF		7,3		7,3
UG	dont:			2,1
	UGa	1,2		
	UGb	0,9		
UH	dont:			17,3
	UHa	3,9		
	UHb	13,3		
UI	dont:			10,3
	UIa	7,2		
	UIb	3,1		

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ANTÉRIEUR ET LE PLU RÉVISÉ

1.1 - Zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Zone Urbaine propres à Sophia		
Surface totale	**305,4 hectares**	
dont :		
UC	24,4 ha	
UCa		6,7
UCb		17,7
UD	15,1 ha	
UDa		8,8
UDb		1,7
UDc		4,6
UH	16,8 ha	
UHa1		12,3
UHa2		4,5
UIb		4,8
UJ	249,1 ha	
UJa		51,2
UJa1		15,9
UJb		29,0
UJb1		4,8
UJc		3,6
UJc1		5,4
UJd1		79,4
UJd2		7,1
UJd3		4,3
UJea		10,7
UJeb		5,9
UJec		3,4
UJf1		9,6
UJf2		10,7
UJg		8,1

ZONES Urbaines propres à Sophia USO				
Surface totale en hectares				**267,3**
UJe	dont:			21,5
	UJea		10,7	
	UJeb		5,9	
	UJec		4,9	
USOC	dont:			44,2
	USOC1		6,7	
	USOC2		20,9	
	USOC3		4,4	
	USOC4		6,8	
	USOC5		5,3	
USOD	dont:			9,3
	USOD1		6,5	
	USOD2		1,5	
	USOD3		1,3	
USOHa	dont:			41,2
	USOHa1		29,4	
	USOHa2		11,8	
USOJ	dont:			146,8
	USOJa		44,8	
	USOJb	dont:		
		USOJb	24,9	
		USOJb1	6,5	
		USOJb2	1,9	
	USOJd	dont:		
		USOJd1	39,8	
		USOJd2	3,2	
		USOJd3	9,5	
	USOJf		9,6	
	USOJg		6,6	

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ANTÉRIEUR ET LE PLU RÉVISÉ

1.1 - Zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

Zones d'urbanisation future	
Surface totale	42.7 hectares
IAU	34.8
IAUa	*29.4*
IAUc	*5.4*
IIAU	8.0
Zones agricoles - A	Surface totale = 84,7 hectares
A	84,7
Zones naturelles	Surface totale = 1038,9 hectares
N	*925.5*
Na	*2.0*
Nc	*7.6*
Nd	*0.04*
Ng	*38.6*
Nh	*4.6*
NL	*10.0*
NLa	*33.4*
No	*11.5*
Np	*5.7*
TOTAL ZONES DU PLU ANTERIEUR	
Surface totale	**2008 hectares**

Zone agricole - A -			
Surface totale en hectares			132,3
A		103,8	
Ap		24	
Aenr		3,8	

Zone naturelle - N -			
Surface totale			1104,5
N		1008,9	
Nc		8,2	
Ne		4,5	
Ng		38,7	
Nh		9,2	
NL		35	

TOTAL ZONES DU PLU REVISE	
Surface totale	2008 hectares

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE PLU ANTERIEUR ET LE PLU RÉVISÉ

1.2 - Prescriptions environnementales

Dans le cadre de la révision du PLU, les prescriptions environnementales (Espaces Boisés Classés, éléments de paysage et protections agricoles) ont évolué, afin de conforter une préservation et une protection d'ordre environnemental ou paysager de certains espaces.

Le PLU révisé inscrit 897,4 hectares d'Espaces Boisés Classés (EBC), soit environ 44,7 % du territoire communal, alors que le PLU antérieur comptait 900,2 hectares.

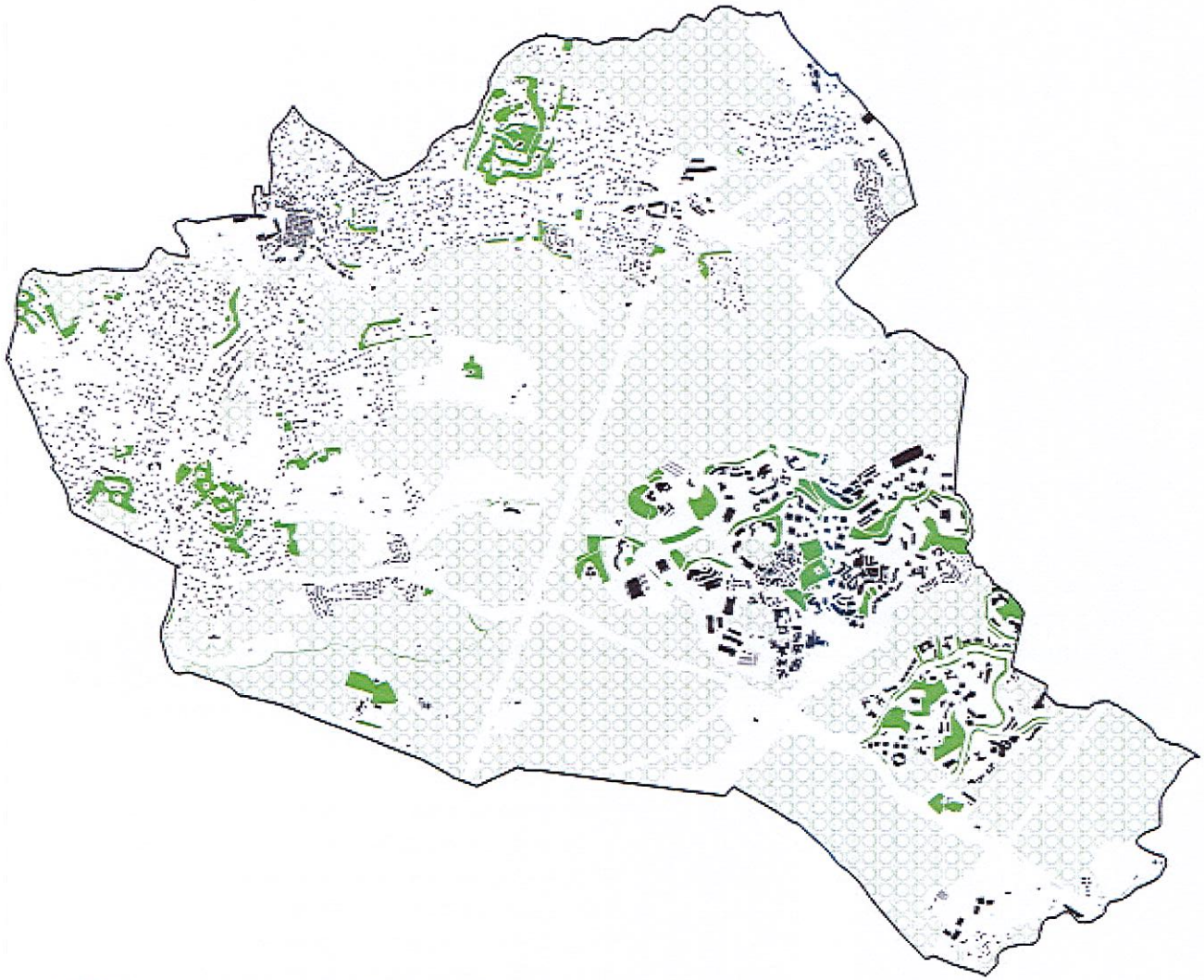
Dans le PLU, les Espaces Boisés Classés correspondent ainsi à :

- la préservation d'écosystèmes boisés à valeur spécifique tels que des zones où des espèces protégées ont été précisément localisées et où un classement en N ne suffirait pas, des zones humides boisées... ;
- des tènements et linéaires boisés constitutifs de corridors biologiques existants ou à créer sauf accès identifiés et pérennes pour l'entretien des cours d'eau, les bandes boisées entre deux massifs importants, les réseaux de haies et îlots boisés dans un environnement à dominance agricole ou urbaine... ;
- des coupures vertes, paysages boisés à protéger, espaces de respiration à l'intérieur des zones bâties ;

Le PLU révisé classe également environ 125 hectares, soit environ 6,2% du territoire communal en éléments de paysage et oliveraies en zone urbaine ou agricole au lieu de 43,5 hectares dans le PLU antérieur.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU ANTÉRIEUR	
Espaces Boisés Classés	900,2 ha
Espaces plantés	43,5 ha
Total	**943,7 ha**

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU RÉVISÉ	
Espaces Boisés Classés	897,4 ha
Elements de paysage	125 ha
Total	**1 022,4 ha**



Espace boisé classé

Element de paysage et oliveraies à protéger

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU RÉVISÉ

2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

Les grands principes de zonage, détaillés précédemment, traduisent le projet de développement de la commune de Valbonne Sophia Antipolis à moyen et long terme. D'une part, ils entérinent les modes d'occupation du sol existants et d'autre, ils affirment les principes d'aménagement définis dans le PADD.

Les perspective d'évolution socio-démographiques exprimées par la commune dans le cadre de la révision du PLU répond à trois objectifs essentiels :

- Maintenir un dynamisme démographique équivalent aux tendances actuelles, tout en garantissant l'attractivité du territoire et de bonnes conditions de gestion des équipements publics ;
- Offrir des conditions de logements attractives (typologies, coûts, environnement, etc) et adaptées aux nouvelles structures familiales,
- Offrir un cadre et une qualité de vie au sein d'un écrin de verdure.

Le dimensionnement et la délimitation des zones urbaines tient compte de ces objectifs de développement, du foncier mobilisable actuel et des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, la révision du PLU est l'occasion de redéfinir certains éléments du PLU antérieur qui permettent de répondre aux besoins de la population actuelle et future, tout en préservant, pour les années à venir, des capacités de développement.

Dans le cas de la présente révision du PLU, en l'absence de données précises sur le projet d'aménagement des Clausonnes, le potentiel de création de nouveaux logements n'est pas comptabilisé dans ce chapitre.

Ainsi, au regard des dispositions réglementaires fixées dans le PLU et des espaces non bâtis potentiellement constructibles, l'estimation des capacités foncières disponibles pour la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine dresse le bilan suivant.

Les chiffres annoncés pour chacun des secteurs ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.

Le coefficient de rétention foncière est appliqué sur l'ensemble du potentiel de développement, toute zone confondue (cf. tableau de synthèse).

Il s'agit d'une analyse théorique qui résulte de l'application des dispositions réglementaires du PLU sur l'ensemble des terrains constructibles et ne préjuge en aucun cas de la volonté de construire des propriétaires ni du type de construction qu'ils souhaitent mettre en oeuvre.

- **La zone UA**

  La zone UA correspond au centre historique de Valbonne et au hameau des Clausonnes. Elle n'offre aucune réserve foncière, cependant, les dispositions réglementaires fixées pour ce secteur permettent d'engager la réhabilitation du bâti existant et favorisent le renouvellement urbain. Dans ce cadre, les nouvelles opérations de logements réalisées sont difficilement quantifiables.

- **Les zones UB**

  La zone UB correspond à une urbanisation dense, situé au sein des centralités du village et des Macarons/Ile Verte. Le PLU fixe des dispositions réglementaires permettant le maintien de la trame urbaine existante, tout en favorisant le renouvellement urbain.

  La zone UB dispose d'un potentiel de développement urbain d'environ 2% des capacités d'accueil des zones urbaines. La UB accueillera à terme, environ 40 logements : 30 au village en renouvellement urbain et 10 aux Bourrelles.

- **Les zones UC**

  La zone UC correspond essentiellement à de l'habitat individuel groupé et du petit collectif discontinu qui se sont développés dans le cadre d'opérations d'aménagement qui ne présentent quasiment plus de capacités d'accueil : environ 12% des capacités d'accueil des zones urbaines. La zone UC a pour vocation de favoriser le renouvellement urbain, en garantissant un cadre de vie qualitatif dans le tissu urbain constitué. Les règles de constructibilité fixées pour cette zone dans le PLU révisé offrent, par conséquent, un potentiel de développement de logements de l'ordre de 180 logements.

  Les capacités d'accueil de la zone UC proviennent essentiellement du secteur UCb1 de Peidessale, dont le foncier vierge est maîtrisé par la commune.

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU RÉVISÉ

2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

- **Les zones UD**

La zone UD correspond aux quartiers d'habitat individuel diffus. Elle offre un nombre très important de dents creuses : environ 26 hectares.

Les dispositions réglementaires fixées pour cette zone visent toutefois la préservation de la qualité du cadre de vie de ces quartiers, en maintenant l'équilibre minéral / végétal existant, et un cadre de vie qualitatif dans des espaces de grande qualité paysagère.

Le potentiel de développement de l'offre en logement dans la zone UD représente environ de 33 % du potentiel de développement de la commune.

Ce potentiel correspond principalement à la constructibilité au sein des dents creuses (espaces non bâtis au sein des zones UD).

Les capacités d'accueil peuvent être estimées à un potentiel en nouveau logements d'environ 540 unités, sans application du coefficient de rétention foncière de 1/5 ème.

Pour information, la commune souhaite maîtriser ce développement notamment grâce à l'intégration d'une règle qui encadre les divisions parcellaires.

- **La zone UE**

La zone UE correspond à une zone d'habitat individuel à forte valeur paysagère. Les dispositions du PLU révisé maintienne la densité bâtie existante et l'équilibre espace minéralisé/espace végétal. Dans ce cadre, cette zone présente un très faible potentiel de développement permettant la création de seulement 1 logements.

- **La zone UF**

La zone UF, site en mutation du secteur des Oliviers du Parc Résidentiel de Loisirs de la Tourangelle/Les Moulins, correspond à une zone d'habitat léger de loisir. Cette zone vise à développer les activités de loisirs et n'a pas vocation à accueillir des logements.

- **La zone UG**

La zone UG correspond aux équipements collectifs à usage d'école de golf et à la réalisation de logement loi SRU. Cette zone dispose d'un potentiel de développement de 26 logements généré par le secteur de projet Val Martin.

- **Les zones USO et UJ de la technopole de Sophia Antipolis.**

La totalité du potentiel de développement urbain de cette zone se situe dans le sous secteur USOC. Il comprend notamment 3 sites de développement majeur (Air France, Pré de Bâti et Les Terrasse de Sophia) qui génèrent la création d'environ 554 logements. L'autre partie du potentiel de développement urbain est généré par le secteur des Clausonnes (UJ) qui permet la création d'environ 258 logements. Ainsi, ces deux zones représentent la majeure partie du potentiel de développement de la commune en générant 51% des capacités d'accueils.

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU RÉVISÉ

2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

ZONE DU PLU	Foncier mobilisable(m²)	Nombre de logements potentiellement réalisables
UA	**0**	Renouvellement urbain uniquement
UB dont :	**9 122**	**40**
UBa	2 500	30
UBi (SMS n°1 Les Bourrelles)	6 622	10
UC dont :	**12 269**	**197**
UCa1	294	3
UCb	837	10
UCb1 (SMS n°6 Peïdesalle)	11138	167
UD dont :	**251 167**	**540**
UDa	13 174	38
UDb	228 334	493
UDc	9659	9
UE	**2530**	**1**
UG dont :		
UGb (SMS n° 2 Val Martin)	**5 371**	**26**
UJ	**61565**	**258**
USO dont :	**111 836**	**568**
USOC4 (SMS n°3 Pré du Bâti)	57 420	161
USOC5 (SMS n°4 Site Air France)	33 422	155
USOC3 (SMS n°5 Sophia)	20 993	251
TOTAL sans rétention foncière	**453 860**	**1599**
TOTAL avec rétention foncière		**1 431**

NB : Il est appliqué un coefficient de rétention foncière de 1/5
La rétention foncière ne s'applique pas aux ERMS.

Le nombre de logements potentiellement réalisables est un nombre théorique qui résulte de l'application des dispositions réglementaires du PLU sur les terrains constituant des dents creuses.

La rétention foncière, phénomène observable dans la majorité des communes françaises, est prise en compte dans le calcul du potentiel de développement de la commune.
Elle s'appuie sur plusieurs facteurs, notamment, la réserve du patrimoine foncier pour la transmission aux enfants, la stratégie économique et financière des investisseurs, ..., freine la mobilisation des terrains non bâtis.
Dans le cadre de la révision du PLU, il est estimé sur la commune et plus particulièrement sur les zones UD qu'environ 1 terrain sur 5 ne sera pas bâti à l'horizon du PLU révisé.

En appliquant un coefficient de rétention foncière de 1/5 hors des surfaces concernées par un ERMS, le nombre total de logements potentiellement réalisable avec l'application des dispositions du PLU révisé pourrait être estimé à environ 1 431 logements à l'horizon 2030 en tenant compte des projets site Air France, Pré de Bâti/Val Crête, les Terrasses de Sophia et des Clausonnes.

Ainsi, 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 45 hectares, soit une consommation d'environ 2,6 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 1 431 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). Les secteurs de mixité sociale accueilleront l'essentiel de ces nouveaux logements.***

Les dispositions du PLU permettent donc de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace fixés dans le PADD.

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU RÉVISÉ

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU vise une meilleure répartition de la typologie urbaine.
Pour chaque zone, et chaque secteur, il a été défini la capacité de développement urbain qui aurait pu être entreprise avec les dispositions du PLU en vigueur et celle que projette le projet de révision du PLU. Cette analyse comparative se base sur l'étude des gisements fonciers disponibles, évoquée ci-avant.

Ainsi :

- **Les zones UA** ne disposent pas de gisements fonciers disponibles. Le développement de l'urbanisation se fera uniquement par des opérations de renouvellement urbain.

- **Les zones UB** offrent peu de capacités d'accueil en nouveaux logements de 40 unités correspondant à 0,9 ha de foncier libre répartis sur le village sous forme de renouvellement urbain et les Bourrelles pour de nouveaux logements.
- Dans le PLU antérieur, les zones UB offraient 5,6 hectares de gisement foncier pour un potentiel de nouveaux logements de 922 unités.
  Les 2/3 de la zone UBd du PLU antérieur ont été reclassé en zone UDa avec des densités plus faibles.

- **Les zones UC** disposent d'un gisement foncier disponible faible : près de 1,2 hectares pour 180 nouveaux logements potentiellement constructibles. Pour mémoire, dans le PLU antérieur, les zones UC correspondaient aux secteurs de Garbejaïre et Haut Sartoux. Les zones UC du PLU révisé proviennent du reclassement de secteurs de la zone UB et UE du PLU antérieur. Le secteur UCb1 de Peïdessale produit l'essentiel des capacités en nouveaux logements : 167 unités.

- **Les zones UD** correspondent à un tissu d'habitat individuel diffus qui présentent des caractéristiques paysagères et environnementales exceptionnelles. Ces secteurs n'ont pas vocation à être développés. Le PLU révisé maintient globalement les règles du PLU en vigueur. La zone UD offre un gisement foncier de 25 ha environ contre 31 ha pour l'ancienne zone UE du PLU antérieur, soit - 5 ha. Cette différence provient du reclassement en zone N ou A d'une partie de la zone UD. La zone UD offre une capacité en nouveau logements de 518 unités.

- La zone UE correspond à un secteur d'habitat individuel de très faible densité qui était classé en zone UEc dans le PLU antérieur en vigueur. Les capacités d'accueil en nouveaux logements demeurent quasi- inexistantes avec seulement 1 logements possibles.

- Les capacités d'accueil de la zone UG sont comprises dans les servitudes de mixité sociale.

- La zone UF n'offre aucune capacité d'accueil en nouveaux logements.

- La zone UJe des Clausonnes possède un potentiel foncier permettant le création de 258 nouveaux logements.

- Les capacités d'accueil des zones USO figurent dans les servitudes de mixité sociale, soit 554 logements.

- Enfin, les emplacements réservés pour mixité sociale développent un gisement foncier disponible très important : environ 13,4 hectares, soit environ 29% du foncier mobilisable pour le développement de la commune.



PARTIE 2 -
ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PARTIE 2

CHAPITRE 1

INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

Ce chapitre décrit les **perspectives d'évolution de l'état de l'environnement en l'absence de nouveau document d'urbanisme**. Ce scénario d'évolution dit « au fil de l'eau » s'appuie à la fois sur les tendances passées dont on envisagera le prolongement, et sur les politiques, programmes ou actions mis en œuvre et qui sont susceptibles d'infléchir ces tendances (y compris le POS existant).
La méthode choisie pour réaliser cette analyse repose sur des matrices descriptives de type **AFOM** (Atout Faiblesse Opportunité Menace). Chaque élément de l'état initial est classé dans une matrice sous forme de tableaux synthétiques exposant :

L'état de la composante :

- atout, caractéristique positive ou performance d'importance majeure pour la composante concernée,

ou

- faiblesse, point faible ou contre-performance pouvant porter atteinte à la composante concernée.

La tendance évolutive de la composante :

- à la hausse (↗),

ou

- à la baisse (↘).

La tendance est évaluée sur la base des tendances passées, et en fonction des objectifs du territoire, des actions en cours, des opportunités de développement, mais aussi des contraintes et pressions s'exerçant sur ce territoire.

L'explicitation de la tendance :

- opportunité, domaine d'action dans lequel la composante peut bénéficier d'avantages ou d'améliorations,

ou

- menace, problème posé par une perturbation de l'environnement ou une tendance défavorables pour la composante, et qui, sans intervention, conduit à une détérioration dommageable.

Cette étude des perspectives d'évolution de l'environnement doit permettre de faciliter la démarche d'évaluation, en aidant à l'identification et la hiérarchisation des enjeux environnementaux, et en repérant les leviers d'action possibles pour le PLU évalué.

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

Environnement physique

CLIMAT		
Situation actuelle	**Tendances**	
Climat méditerranéen doux et ensoleillé.	↔	Changement climatique augurant (selon certaines études) : - une hausse des températures, - une modification du cycle des températures, - une augmentation des phénomènes climatiques extrêmes et aléatoires.
Étés chauds et secs, des hivers doux avec des épisodes pluvieux à l'automne.	↗	
Précipitations régulières toute l'année pouvant être brutales. Peu d'épisodes venteux	↗	
TOPOGRAPHIE - GEOLOGIE		
Situation actuelle	**Tendances**	
Territoire situé sur les collines de Valbonne traversé par la vallée de la Brague. Relief calcaire avec les fonds de vallée alluvionnaires.	↔	Pas de modification de la topographie.
EAUX SOUTERRAINES		
Situation actuelle	**Tendances**	
État quantitatif : bon état quantitatif de la nappe.	↔	Pas de modification de la qualité des eaux.
État qualitatif : bon état qualitatif de la masse d'eau, peu sensible aux pollutions.	↔	

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

EAUX SUPERFICIELLES		
Situation actuelle	**Tendances**	
Réseau hydrographique constitué par la Brague, cours d'eau principale mais également des affluents.	↔	Pas de modifications du réseau hydrographique.
État écologique de la masse d'eau : bon.	↔	Des mesures sont mises en œuvre pour atteindre l'objectif du bon état chimique reporté à l'horizon 2021. L'état restera identique à la qualité à l'état initial.
État chimique de la masse d'eau: bon.	↔	
Variations saisonnières de débits importantes (étiages en été et crue potentiellement torrentielle en automne ou lors d'orages).	↔	Le régime hydrique au sein de la vallée de la Brague a tendance avec peut être selon les saisons à subir un étiage qui dure en période estivale. Aucune évolution prévisible aujourd'hui.
RISQUES		
Situation actuelle	**Tendances**	
Risque de retrait/gonflement d'argiles, risque de mouvement de terrain, risque d'inondation et d'incendie de forêt.	↗ ↔	Les risques de retrait/gonflement d'argiles ont tendance à accentuer les mouvements de terrain induisant des problèmes de tenu des sols et engendrent des désordres sur les constructions. Les risques naturels ont tendance à rester inchangés tant que les secteurs à risques sont exempts de population pendant les saisons risquées (application du PPRn).
Risque sismique moyen.	↔	Les règles de construction parasismiques évitent l'aggravation des risques.

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

Environnement biologique

ESPACES NATURELS PROTEGES ET INVENTAIRES PATRIMONIAUX		
Situation actuelle	**Tendances**	
Le territoire de Valbonne se situe au sein de ZNIEFF et en dehors des sites Natura 2000.	↔	Pas d'autre périmètre de protection en prévision.
HABITATS ET ESPECES LOCALES		
Situation actuelle	**Tendances**	
Habitats naturels très sensibles à enjeu de conservation fort à moyen : zone humide, pelouses et prairies à orchidées, cours d'eau et ripisylves. D'autres habitats sont moins sensibles mais restent à enjeu de conservation modéré : Espaces forestiers. Des espèces floristiques sont particulièrement sensibles (*29 espèces protégées sur la commune*). Des espèces faunistiques sont également présentes sur l'ensemble du site, les enjeux de conservation pour ces espèces sont de forts à modérés selon les taxons.		Le PLU en vigueur permet certains projets d'aménagement en zone urbaine ou agricole sans qu'il y ait une possibilité de préserver les réelles zones naturels ou à vocation agricoles, ou encore des continuités écologiques ayant un intérêt pour la biodiversité ce qui induit des incidences fortes à terme sur ces espaces.

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

RESEAU ECOLOGIQUE		
Situation actuelle	**Tendances**	
L'aire d'étude se situe au sein de corridors (trames bleues) à remettre en état, des trames vertes sur l'ensemble du territoire à remettre en état, et dans des réservoirs biologiques (notamment les parties boisées centrales à la commune).	↘	La biodiversité contenues dans des espaces naturels peut être entachée par des autorisations de construction ou d'aménagement dans des secteurs où le réseau écologique s'avère riche, au vu de l'application du PLU actuel sur le territoire.

Paysage et patrimoine

Paysage de l'aire d'étude Patrimoine		
Situation actuelle	**Tendances**	
La commune de Valbonne s'inscrit dans un paysage majoritairement collinaire, autorisant de bonnes perceptions vers les Préalpes. 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.	↘ ↔	La tendance d'évolution du paysage est une fermeture des espaces ouverts, actuellement occupés par une garrigue ou une pelouse sèche, ou encore par des espaces agraires à valeur culturale ou pastorale. Les espaces actuellement urbanisés tendront à être densifiés, jusqu'en limite des zones naturelles et agricoles voire au sein de ces espaces à préserver. Patrimoine architectural devant être mis en valeur et protégé.
Un patrimoine architectural remarquable sur le territoire notamment au niveau du centre-ville et des quartiers.		Patrimoine paysager végétal devant être protégé dans le cadre de l'application du PLU actuel.

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

Dynamique humaine

CONTEXTE URBAIN		
Situation actuelle	**Tendances**	
L'occupation des sols sur la commune se compose d'un centre-ville dense et d'une occupation diffuse autour du centre-ville, sur les versants des collines de Valbonne. Constructions importantes au sein de Sophia et du quartier des Clausonnes.	↘	Le PLU permet une densification qui induit un découpe de l'urbanisation sur de petites parcelles. Ce phénomène de densification a une incidence sur les espaces périurbains en terme de consommation d'espace
La Commune est alimentée en eau potable par le réseau communal.	↔	Pas de modification particulière.
La commune comprend un zonage d'assainissement collectif et non collectif.	↔	Pas de modification particulière.
Collecte sélective et valorisation des déchets gérées par la CASA.	↔	La tendance est à l'amélioration des volumes collectés (baisse des volumes de déchets ménagers, mais augmentation des volumes de déchets à recycler et valoriser.
Une dépendance aux véhicules motorisés et une utilisation des transports en commun très limitée.	↗	Accroissement de la motorisation des ménages si le réseau de transport en commun ne se développe pas.
Les secteurs du transport et du résidentiel sont les plus consommateurs en énergie.	↘	L'augmentation du prix des ressources fossiles incite à la limitation de la consommation. Le PLU actuel permet les constructions passives énergétiquement ou à énergie positive (possibilité de pose de panneaux photovoltaïque, ...)

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

QUALITE DU CADRE DE VIE		
Situation actuelle	**Tendances**	
Air de bonne qualité.	↘	La commune a tendance à voir une démographie négative avec un taux de croissance qui diminue depuis les années 2000, ce qui induit des diminutions des pollutions issues des transports terrestres.
Ambiance sonore silencieuse, seulement une ambiance sonore bruyante au niveau du passage des routes départementales à fort trafic.	↗	Un arrêt municipal a été pris pour préserver la tranquillité des citoyens.
La commune présente tous les atouts pour une santé et une salubrité publique optimale.	↔	La préservation de l'état actuel conduit à une tendance neutre sur la qualité et le cadre de vie à terme.
Le territoire reste épargné en termes d'émissions de pollution au niveau du secteur central du territoire => espaces naturels n'ayant pas de pollution accidentelle des sols et des eaux, pollution lumineuse liée à l'éclairage public, etc. En revanche, les espaces urbanisés présentent des pollutions diverses en lien avec les activités anthropiques.	↗	A terme les pollutions peuvent être augmentées si une évolution importante des constructions et de la fréquentation de la commune se confirme, en particulier si des mesures de préservation de la ressource ne sont pas mises en place.

Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

Ce chapitre décrit les **perspectives d'évolution de l'état de l'environnement en l'absence de nouveau document d'urbanisme**. Ce scénario d'évolution dit « au fil de l'eau » s'appuie à la fois sur les tendances passées dont on envisagera le prolongement, et sur les politiques, programmes ou actions mis en œuvre et qui sont susceptibles d'infléchir ces tendances (y compris le POS existant).
La méthode choisie pour réaliser cette analyse repose sur des matrices descriptives de type **AFOM** (Atout Faiblesse Opportunité Menace). Chaque élément de l'état initial est classé dans une matrice sous forme de tableaux synthétiques exposant :

L'état de la composante :

- atout, caractéristique positive ou performance d'importance majeure pour la composante concernée,

ou

- faiblesse, point faible ou contre-performance pouvant porter atteinte à la composante concernée.

La tendance évolutive de la composante :

- à la hausse (↗),

ou

- à la baisse (↘).

La tendance est évaluée sur la base des tendances passées, et en fonction des objectifs du territoire, des actions en cours, des opportunités de développement, mais aussi des contraintes et pressions s'exerçant sur ce territoire.
L'explicitation de la tendance :

- opportunité, domaine d'action dans lequel la composante peut bénéficier d'avantages ou d'améliorations,

ou

- menace, problème posé par une perturbation de l'environnement ou une tendance défavorables pour la composante, et qui, sans intervention, conduit à une détérioration dommageable.

Cette étude des perspectives d'évolution de l'environnement doit permettre de faciliter la démarche d'évaluation, en aidant à l'identification et la hiérarchisation des enjeux environnementaux, et en repérant les leviers d'action possibles pour le PLU évalué.

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

Synthèse et hiérarchisation des enjeux

L'analyse de l'état initial de l'environnement de la **commune de Valbonne**, a permis de définir les contraintes et les atouts du territoire, et ainsi d'établir une hiérarchie des principaux enjeux environnementaux.

Les atouts, faiblesses et enjeux du territoire

	Thématique environnementale	Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
Environnement physique	**Climat**	- Bon ensoleillement en période estivale et hivernale. - Précipitations irrégulières toute au long de l'année - Hiver doux - Peu d'épisode venteux.	- Précipitations pouvant être brutales (orages estivaux et automnaux). - Les changements climatiques annoncés sont susceptibles d'engendrer des phénomènes climatiques plus brutaux et plus fréquents.	- Adapter l'exposition des nouvelles constructions aux meilleures conditions d'ensoleillement et de vent, pour garantir des notions de confort estival et hivernal optimisées. - Gérer les épisodes pluvieux en termes d'apport en eaux pluviales sur les parcelles imperméabilisées.
	Topographie / Géologie	- Une topographie assez homogène sur l'ensemble des coteaux et versants des collines...	- ...mais contraignante et susceptible d'engendrer des risques naturels, sur les parties les plus pentues liés aux vallons et à la vallée de la Brague.	La topographie est formée par des versants à pentes régulières et plutôt douce. Les secteurs accidentés devront être pris en compte en amont des constructions.
	Eaux souterraines et superficielles	- État qualitatif de la masse d'eau souterraine globalement bonne. - Un bassin versant lié au bassin de la Brague et ses affluents (vallon à débit pouvant être torrentiel). - Etat écologique du bassin est bon.	- Nappe pouvant être sensible aux pollutions de surface et souterraines.	- Protéger la ressource en eau : masse d'eau souterraine, cours d'eau et sources.
	Risques	- Risque de séisme moyen	- Risque de retrait et gonflement d'argile, de mouvement de terrain et d'inondation et de feux de forêt sur l'ensemble de la commune.	Prendre en compte les risques naturels : - Maîtriser l'urbanisation diffuse sous boisement. - Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes. - Appliquer les prescriptions liées aux risques d'inondation, mouvement de terrain et incendie de forêt lors des aménagements et des constructions.

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

	Thématique environnementale	Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
Environnement biologique	**Espaces naturels protégés et inventaires patrimoniaux**	Les parties du centre et au Sud-Est de la commune sont situées au sein de périmètres de protections de sensibilité (ZNIEFF).	La Commune ne se situe pas au sein de périmètre de protection stricte.	- Eviter toute atteinte et toute modification significatives des habitats et espèces ayant permis la désignation des espaces naturels protégés.
	Habitats naturels et espèces locales	- Présences d'habitats et d'espèces à enjeux de conservations forts à modérés, notamment dans les habitats liés aux cours d'eau, aux pelouses à orchidées, aux ripisylves, aux espaces boisés et prairies ouvertes et naturelles.		- Conserver l'état naturel des habitats à enjeu fort et éviter la destruction des espèces protégées. - Organiser l'urbanisation et les aménagements au sein des aires préférentielles dans lesquelles les habitats naturels sont favorables à l'accueil de constructions.
	Réseau écologique – Trame verte et bleue	- Les milieux naturels inféodés aux cours d'eau constituent des corridors écologiques. - Les parties sur les versants sont boisées en partie et constitue un réservoir biologique et écologique important. - Certaines espèces, notamment les mammifères, utilisent les continuités écologiques à l'intérieur du territoire notamment au sein des corridors boisés internes.	- Sur la commune, les espaces ouverts et boisés peuvent constituer des réservoirs biologiques intéressants. - De même pour les haies et bosquets formant des réservoirs intéressants pour l'avifaune et les chiroptères.	- Maintenir les fonctionnalités écologiques du territoire en préservant les habitats naturels situés au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation.
Paysage et	**Grand cadre paysager**	- Un grand cadre paysager naturel de qualité : espaces ouverts sur le nord et l'ouest de la commune et secteurs boisés denses et fermés sur le reste de la commune - Des perspectives lointaines sur le littoral depuis certains quartiers ouverts, et sur les Préalpes d'Azur depuis les sommets du territoire.	- Paysage pouvant être sensible à l'implantation de nouveaux aménagements. - Le centre ville est rapidement entouré d'une urbanisation désorganisée et diffuse pouvant se dégrader et conduire à une perception moyenne du paysage.	- Assurer la pertinence paysagère du projet d'ouverture à l'urbanisation, en conservant les boisements et en mettant en valeur les espaces ouverts et les vues vers le littoral et vers les Préalpes d'Azur. - Prendre en compte la topographie lors de la définition des aménagements afin de ne pas créer de points d'appel dans le paysage. - Préserver les vues qualitatives sur l'ensemble du territoire.
	Paysage de l'aire d'étude	- L'aspect qualitatif du paysage de l'aire d'étude est marqué par des milieux remarquables (centre-ville, quartiers et domaines).	- Paysage pouvant être sensible à l'implantation de nouveaux aménagements. - Point noirs : les aménagements en périphérie	

			du centre-ville avec zone résidentielle et secteur artisanal et commercial sans structure et organisation réelle, les bâtiments et bureaux à Sophia.	
	Patrimoine	- Patrimoine forestier - Patrimoine architectural riche notamment au niveau du centre-ville. - Patrimoine archéologique existant.		- Veiller à la bonne intégration paysagère des constructions futures de manière à conserver un caractère patrimonial remarquable lié à l'architecture du centre-ville et de certains domaines de type provençal. - Conserver les boisements sur les versants. - Entretenir les secteurs à vocation agricoles, véritables espaces ouverts ayant un intérêt patrimonial et culturel. - Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la DRAC PACA.
Dynamique humaine	**Contexte urbain**	- Important bassin d'emploi au sein de l'agglomération de la CASA. - Activités commerciales et à haute valeur technologiques au niveau de Sophia et sur le secteur des Clausonnes. - Activités agricoles : secteurs d'élevage et de cultures et oliveraies sont très représentés sur le territoire - Activités économiques liées au tourisme : véritable atout de la ville.		- Proposer des activités touristiques adaptées au milieu et à la configuration des espaces agricoles extensifs. - Encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans le neuf et dans l'ancien. - Effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'assainissement non collectif.
	Qualité du cadre de vie	- Cadre de vie sur la commune est globalement agréable et attractif.		- Maintenir la bonne qualité du cadre de vie. - Ne pas ajouter de nuisances. - Éviter d'augmenter les risques de pollution.

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

Hiérarchisation des enjeux

L'état initial propose un **diagnostic environnemental global** du territoire dans lequel s'inscrit le projet de révision du PLU. Ce diagnostic a permis de mettre en évidence les enjeux environnementaux. Il a débouché sur la formulation des principaux objectifs environnementaux auxquels devra répondre **l'élaboration du PLU sur la commune de Valbonne pour prendre en compte ces enjeux.**

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°1 : **Préserver la biodiversité et les fonctionnalités écologiques.**	→ Préserver les habitats naturels situés essentiellement au centre de la commune, et au Sud Est, remise en état des milieu naturels au nord de la commune qui auraient tendance à se dégrader. → Mettre en place des mesures pour préserver la flore et la faune protégées. → Prendre en compte les enjeux faunistiques à proximité des secteurs à urbaniser : limiter le dérangement (bruit, pollution lumineuse, surfréquentation), préserver les habitats d'espèces, prescrire une gestion adaptée des espaces verts, etc. → Préserver les corridors écologiques internes au territoire (cours d'eau, cordons boisés, ripisylves, prairies et espaces ouverts notamment les pelouses à orchidées et oliveraies, les haies et bosquets) et favoriser le passage de la petite faune au sein des secteurs à urbaniser. → Mettre en place des mesures de conservation du réservoir biologique liés aux habitats fermés (forêts denses) et aux zones humides identifiées.
Enjeu n°2 : **Prendre en compte les risques naturels.**	→ Éviter d'augmenter les risques dans les zones sensibles et limiter l'aménagement des zones les plus exposées (notamment au niveau des zones à risques d'inondation, de glissement de terrain et des incidences de forêt). → Gérer des eaux pluviales à la parcelle pour les espaces imperméabilisés en favorisant la rétention/infiltration aux rejets en milieu naturel (non aggravation des risques naturels). → Respecter les règles de construction définies dans les Plans de Prévention des Risques. → Mettre en place des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. → Maintenir les accès libres aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes. →Prise en compte des prescriptions édictées concernant les risques de séisme.
Enjeu n°3 : **Conserver la qualité paysagère du territoire de Valbonne**	→ Veiller à l'intégration paysagère des aménagements et des constructions en conservant les différents espaces paysagers, architecturaux et naturels distincts : mise en valeur des espaces ouverts et agricoles, mettre en valeur le centre-ville et les espaces très urbanisés de Sophia et des Clausonnes en évitant de dégrader les perceptions paysagères, conserver les boisements dense, intégrer l'urbanisation diffuse dans un paysage semi-boisés et/ou ouverts (Oliveraie, pelouses naturelles). → Utiliser le site en maximisant l'occupation du sol dans l'emprise déjà anthropisée : utiliser les emprises existantes au maximum évitant de consommer des espaces naturels.

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES

1.1 - Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

Enjeux hiérarchisés	Objectifs environnementaux
Enjeu n°4 : **Favoriser un "développement durable" des activités économiques et touristiques.**	→ Privilégier l'implantation de constructions durables tout en préservant le patrimoine architectural. → Dimensionner les équipements et les accès en tenant compte des prévisions des besoins de trafics et d'utilisation. → Utiliser des matériaux de Haute qualité environnementale, ayant des caractéristiques économiques en énergie et écologique.
Enjeu n°5 : **Préserver les activités agricoles**	→Revaloriser les pâturages et les activités agricoles associées (cultures extensives), →Préserver les oliveraies en valorisant les restanques de pierres sèches.
Enjeu n°6 : **Préserver les ressources et lutter contre les nuisances.**	→ Éviter toutes nuisances (sonores, olfactives, etc.) et pollutions (des sols, des eaux, pollution lumineuse, etc.). → Privilégier les équipements optimisant l'efficacité énergétique, et exploitant les énergies renouvelables (solaire notamment). → Limiter le risque de pollution accidentelle de la masse d'eau souterraine et des cours d'eau. → Limiter la consommation en eau et favoriser les pratiques raisonnables dans le cadre d'activités industrielles, touristiques et agricoles. → Gérer les eaux pluviales à la parcelle en privilégiant la réutilisation de l'eau pour l'irrigation des cultures. → Promouvoir la publicité de valeur et de qualité environnementale du site auprès de la clientèle afin de sensibiliser les usagers aux bonnes pratiques durables.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.1 - Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

Les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre de la révision du PLU sont les secteurs où des changements d'usage des sols sont possibles, et en particulier les zones ouvertes à l'urbanisation au vu de l'occupation des sols indique dans l'ancien document d'urbanisme approuvé (PLU en vigueur) et le projet de révision du PLU. L'analyse de l'état initial de l'environnement sur chacun de secteur a permis d'en définir les vulnérabilités.

Modification des zones Naturelles en zones Urbaine

Le projet de révision du PLU ne propose pas de modification des zones naturelles en zone urbaine => pas d'incidence notable du classement des zones urbaines sur l'environnement.

Modification des zones Agricoles classées en zones Urbaines

Aucune zone agricole n'est déclassée en zone urbaine => pas d'incidences sur les zones agricoles.

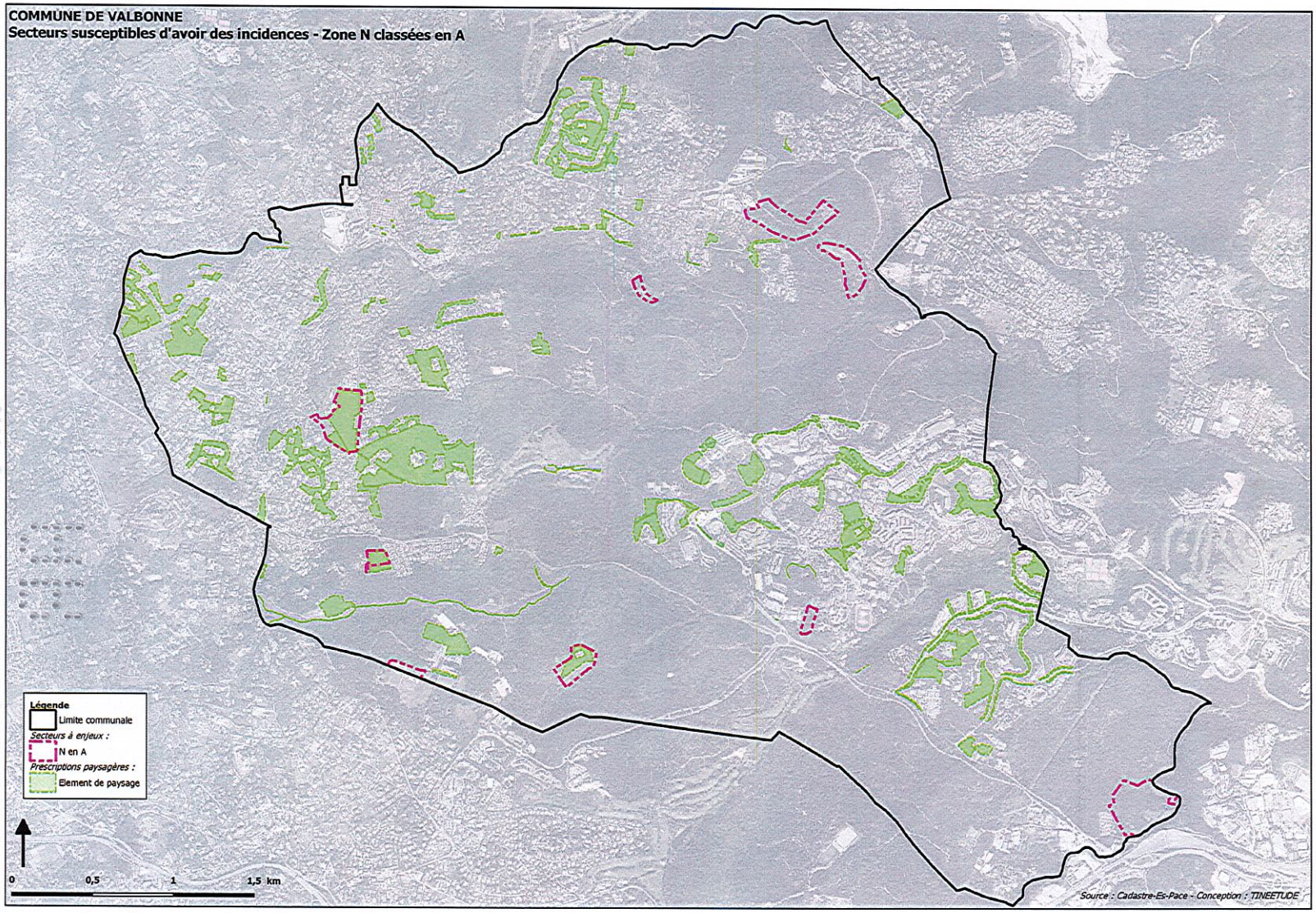
Modification des zones Naturelles en zones Agricoles

L'ensemble des zones Naturelles classées dans le projet de PLU en zone agricoles (8 secteurs) seront préservées de toute occupation des sols ayant un impact sur l'environnement et les milieux naturels du fait de l'application d'un règlement adapté.

Les espaces naturels devant être préservés de l'activité agricole pouvant engendrer des incidences sur les milieux naturels sont préservés au titre des éléments de patrimoine et de paysage.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.1 - Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU



2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

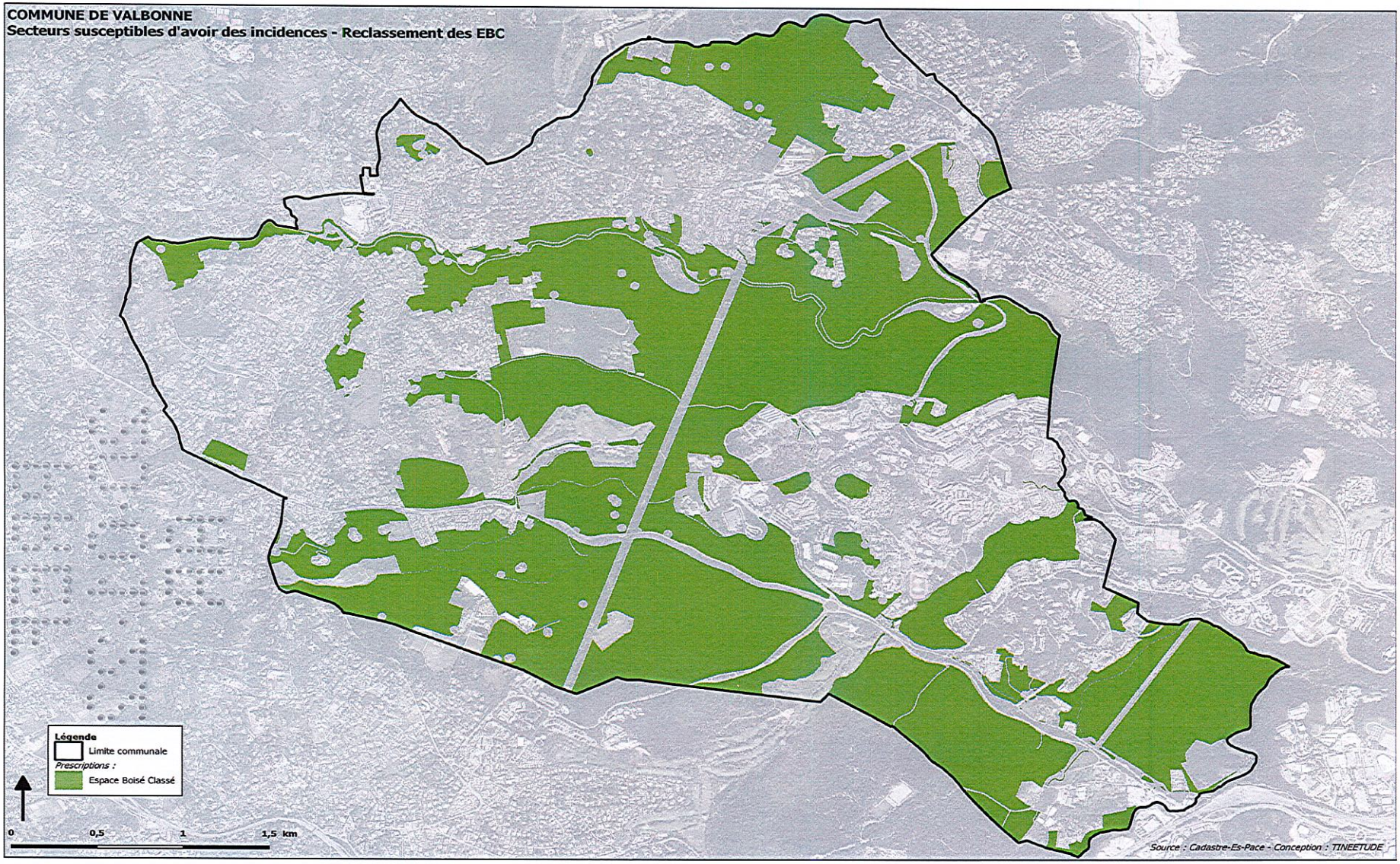
2.1 - Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU

Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont été défini sur la base des EBC inscrits dans le zonage du PLU en vigueur, la valeur patrimoniale des milieux, en fonction des lignes de crêtes et des continuités écologiques mais également en fonction de la pression urbaines prévisibles liée à la proximité des zones urbaines avec les espaces boisés d'intérêt patrimonial (zone tampon entre les espaces naturels et les espaces urbanisés).

Il convient de prendre en compte les aménagements existants ainsi que les chemin et voies DFCI inscrits dans les EBC existants. L'intérêt de redessiner ces espaces boisés est de permettre certains aménagements à proximité des milieux forestiers sans entraver la valeur forestière et l'occupation des sols en lien avec ces espaces.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.1 - Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la révision du PLU



Analyse des incidences du PADD sur l'environnement

La mise en œuvre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) est destinée à répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en termes de logements, déplacements, activités, services et équipements divers tout en valorisant la qualité environnementale de la commune de Valbonne.

Il s'appuie sur **5 orientations** :

- **Orientation 1 - Confirmer l'identité paysagère et environnementale**
- **Orientation 2 - Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole**
- **Orientation 3 - Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée**
- **Orientation 4 - Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine**
- **Orientation 5 - La remise en perspective des besoins communaux et les objectifs de modération de la consommation des espaces**

L'analyse des orientations du PADD vise à apprécier les effets globaux au regard des enjeux environnementaux définis dans l'état initial. Suite à une analyse argumentée des items du PADD, cette confrontation des orientations du PADD et des enjeux environnementaux sera synthétisée sous la forme d'un tableau croisé.

1. PRESENTATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les enjeux environnementaux ont été hiérarchisés ci-avant, au vu des atouts et contraintes du territoire, ainsi que des priorités dans le cadre de l'aménagement du territoire en préservant le milieu environnemental :

Présentation des thématiques environnementales à prendre en compte dans le PLU :

1° **Préserver la biodiversité** (espèces et habitats) notamment en parties centrales et au sud –est de la commune et maintenir les fonctionnalités écologiques du territoire (ripisylve, forêt et milieux ouverts).

2° **Prévenir des risques naturels** dans les secteurs constructibles.

3° **Conserver la qualité paysagère du territoire de Valbonne** (conservation du patrimoine bâti, mise en valeur du grand paysage et des cônes de vue).

4° **Favoriser un "développement durable" des activités économiques**, possédant un potentiel important sur le territoire.

5° **Préserver les activités agricoles** (préserver les pâturages et dynamiser l'élevage sur la commune).

6° **Préserver les ressources et lutter contre les nuisances** en favorisant les énergies renouvelables et en maîtrisant la consommation des ressources en eau notamment dans le domaine agricole.

2. ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD PAR ORIENTATION

(*La version du PADD présenté et étudié au travers l'analyse des incidences sur l'environnement est celle de l'arrêt – ES-PACE*)

2.2 - Analyse des incidences du PADD sur l'Environnement

ORIENTATION 1 :
Confirmer l'identité paysagère et environnementale

OBJECTIFS	ACTIONS
A. Préserver et valoriser les espaces végétalisés **B. Favoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments des trames verte et bleue** **C. Valoriser le patrimoine paysager et architectural**	➢ La préservation et la valorisation des espaces végétalisés et leur gestion adaptée nécessitent aujourd'hui de déterminer leurs natures et fonctions : la « nature sauvage », la forêt entretenue, la nature aménagée, les espaces agricoles, les espaces de transition, la ripisylve, les espaces de respiration, les éléments de paysage en milieu urbain,.... ➢ La préservation et le renforcement de la biodiversité nécessitent que cette dernière soit gérée par des actions communales et intercommunales. ➢ Village, quartier sophipolitain et secteurs résidentiels constituent un ensemble riche d'un patrimoine et paysage remarquable offrant un cadre de vie reconnu et apprécié. Leur valorisation s'appuie sur le respect de leur identité propre contribuant par leur diversité à une harmonie communale.
▲ Incidences positives : mesure d'évitement *Cette orientation se traduit par :* *- une identification graphique précise des réservoirs de biodiversités relatifs aux espaces boisés et naturels (Espace boisés classé) en zone tampon entre l'enveloppe urbaine et les espaces naturels sauvage en vue d'une protection au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme.* *- le zonage de "trame identifiant des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique" comme patrimoine naturel à conserver et à restaurer formants des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité (trames vertes et bleues) au sein même de l'enveloppe urbain et au sein des espaces agricoles (L. 151-23 du code de l'urbanisme). Cette trame renvoie à un règlement adapté à la préservation du patrimoine naturel et remarquable évitant toute destruction ou dégradation de ce patrimoine et du paysage associé.* *- la redéfinition d'un zonage agricole adapté aux besoins (projets en cours) et à la valeur agronomique des sols, et classement en zone naturelle des activités agricoles pouvant être possible dans les secteurs naturels et boisés.* *- la localisation du bâti patrimonial comme élément de paysage à conserver.*	
D. Gérer les risques naturels et les intégrer à l'aménagement	➢ Si son territoire est peu soumis à l'aléa inondation, Valbonne Sophia Antipolis (VSA) se doit d'agir en solidarité avec les autres communes concernées pour assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles. En fonction de leur nature, les actions correspondantes doivent être conduites tant localement qu'à une échelle plus large pour être efficaces et pertinentes.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.2 - Analyse des incidences du PADD sur l'Environnement

Incidences positives : mesure d'évitement

Cette orientation se traduit par une identification graphique précise des zones à risques naturels identifiés (champs d'expansion des crues, zone d'aléa inondation) sur le territoire, au travers d'outils adaptables dans un document d'urbanisme et évitant l'urbanisation des secteurs dont les risques d'inondation ont été classés comme étant fort à moyen.

Le travail de diagnostic initial sur le réseau d'eau pluviale, eaux usées et d'assainissement non collectif permettra d'obtenir une classification des secteurs aptes à l'assainissement non collectif des secteurs équipés, ainsi que les secteurs présentant des risques d'aggravation des ruissèlements. Cette orientation permettra d'anticiper les problématiques de gestion des eaux au travers un zonage et une politique d'aménagement d'ouvrage de gestion des eaux pluviales à l'échelle du territoire.

ORIENTATION 2 :
Favoriser la création d'emplois diversifiés sur la commune et contribuer à la mutation de la technopole

OBJECTIFS	ACTIONS
A. Accompagner le développement et les mutations de la Technopole	➢ Durant les 3 dernières années et en dépit de la crise mondiale, la technopole a créé en moyenne plus de 1000 emplois par an. Concurrence internationale et impacts de la mondialisation, refondation de son modèle de développement avec notamment les études prospectives et opérationnelles « Sophia 2030 », évolution de sa gouvernance, … la technopole connaît une mutation. Il incombe à la commune d'orienter et d'accompagner cette nouvelle phase de l'histoire de Sophia Antipolis.
▲ Incidences positives : mesure d'évitement *Cette orientation induit le maintien des activités existantes en les accompagnant et en les confortant dans l'emprise actuelle de la Technopole. Elle permet également d'augmenter les offres d'emplois. Les aménagements prévus se feront dans des secteurs destinés à l'urbanisation étant desservis par les réseaux.* **▼Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :** *La réalisation de programmes de logements mixtes, le développement de certains secteurs de la commune se fera essentiellement dans les secteurs déjà urbanisés et en limite. Les projets d'aménagement s'accompagneront d'une réflexion d'insertion paysagère.* *L'augmentation de la capacité d'accueil de la commune devra s'accompagner d'une faisabilité en termes de ressource en eau potable et d'assainissement collectif (capacité de la station d'épuration) => information dans la notice du zonage d'assainissement.*	
B. Soutenir l'offre de proximité des pôles de vie	➢ Grâce à des atouts valorisés, au dynamisme de ses acteurs et une politique aussi volontariste que pragmatique, Valbonne Sophia Antipolis s'est dotée d'un riche tissu urbain présentant une économie de proximité autour de 3 pôles majeurs. Ceux-ci contribuent à la création d'emplois diversifiés et non délocalisables ainsi qu'à la qualité de vie de ses habitants. L'évolution des technologies et des moeurs de consommation nécessitent que la commune anticipe et accompagne ces changements pour pérenniser les emplois et consolider cette économie locale souvent menacée au plan national.
▲ Incidences positives : mesure d'évitement *L'offre de proximité passe :* *-par des offres de logement diversifiées et réparties sur le territoire et à proximité des pôles d'emploi et se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation avec le centre-ville et les zones urbaines périphériques. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants.* *-par des offres de services de proximité des zones urbaines contenant les logements.*	

2.2 - Analyse des incidences du PADD sur l'Environnement

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables : *Le développement de l'offre de logement et de services devra passer par une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.*	
C. Conforter et diversifier l'activité agricole	➢ Le maintien d'une agriculture sous toutes ses formes devient un enjeu tant local que global. En dépit d'un sol peu propice aux cultures maraîchères, Valbonne Sophia Antipolis possède une tradition agricole à consolider et à accompagner dans ses évolutions.
Incidences positives : mesure d'évitement *Cette orientation se traduira par un classement des secteurs identifiés comme étant agricoles et/ou à potentiel agricole en secteur agricole valorisant la valeur agronomique, la valeur paysagère des prairies de fauche et les espaces agraires ou de pâturage et le développement de l'agriculture sur la commune.* *Les espaces agricoles identifiés en tant que tel seront intégralement conservés en zone agricole. Le maintien de ces zones peut également constituer un moyen de lutte contre les incendies dans les espaces enclavé dans des zones boisées.* **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :** *Le déclassement des zones naturelles en zone agricole dans le cadre de la révision devra se faire après évaluation des enjeux et des incidences sur la biodiversité et sur les milieux naturels.*	

ORIENTATION 3 :
Relever le défi du logement de façon maitrisée et raisonnée

OBJECTIFS	ACTIONS
A. Le droit au logement, une responsabilité assumée par la commune **B. Accompagner le développement de la technopole en matière de logement**	➢ Politique de réserve foncière, dispositifs innovants d'accession à la propriété et de logements réservés aux actifs (Ex: Côté Nature, ...), mutation vers un bâti intégré dans son paysage et ne surconsommant pas l'espace (Ex: Terra Nostra, ...) ont permis à la commune, à son échelle, de conduire une politique de logements reconnue et d'anticiper sur les exigences législatives ou règlementaires adoptées depuis lors. ➢ Ainsi que le rappelle le diagnostic, près de 50% des actifs de la commune travaillent à Sophia Antipolis. Par ailleurs, pour conserver son attractivité et accompagner sa mutation, la technopole doit aujourd'hui proposer une offre diversifiée de logements en son sein. La commune accompagne pour sa part cette nécessité en réservant en conséquence des espaces pour des opérations d'habitat.
▲ **Incidences positives :** *L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation avec le centre-ville et les zones urbaines périphériques. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants. Les SMS et PMS contenant de grands projets privés à proximité de Sophia Antipolis répondent aux demande de rapprochement Logement-Emploi.* ▼ **Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :** *Le développement de l'offre de logement devra passer par une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.*	
C. Réussir la mise en œuvre de la Loi ALUR	➢ La loi ALUR induit une opportune densification pour éviter la surconsommation de l'espace par le bâti. Sur un territoire aussi diversifié et préservé que celui de Valbonne Sophia Antipolis, ladite densité doit être raisonnée, maîtrisée et judicieusement appliquée.
▲ **Incidences positives : mesure d'évitement** *La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain favoriseront l'urbanisation dans des secteurs où l'espace est déjà anthropisé, permettant la conservation et la préservation des espaces naturels et agricoles, et des paysages.* *L'objectif chiffré indiquera les proportions d'urbain diffus, de secteurs agricoles et d'espaces naturels à conserver, chiffres qui seront inscrits graphiquement dans le PLU.*	

D. Promouvoir un habitat durable	➢ Réchauffement climatique et préservation de nos ressources naturelles constituent des priorités absolues qui trouvent leur traduction règlementaire dans la loi sur la transition énergétique. La commune partage pleinement cette volonté et entend déployer une politique cohérente et prioritaire en la matière sur son territoire.
Incidences positives : mesure d'évitement *Le règlement permettra la mise en œuvre des énergies renouvelable en prenant en compte les enjeux sur le patrimoine architectural et paysager (voir cahier de recommandations).*	

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

A. Maintenir son niveau d'équipements	➢ Maintenir la qualité de vie des habitants à Valbonne Sophia Antipolis nécessite que la commune poursuive la mise à niveau de ses équipements eu égard à la progression maîtrisée de sa démographie.
Incidences positives : mesure d'évitement *Cette orientation permettra de maîtriser le territoire en fonction de l'occupation des sols, des possibilités de développement de l'espace et des équipements existants pouvant être améliorés en termes de voirie et adaptés aux réels usages au sein du territoire.* *Cette orientation améliore les déplacements sur le territoire et minimise les nuisances sur la population, en termes de sécurité et de confort des espaces publics, et propose une meilleure qualité de vie.*	
B. Une mobilité plus fluide et pensée globalement	➢ Saturation routière aux heures de pointe, infrastructures insuffisantes de transports collectifs, impact sur la qualité de l'air, la question des déplacements dans notre département constitue le défi majeur pour la prochaine décennie. Si les transports et déplacements ne sont pas une compétence communale, Valbonne Sophia antipolis veut contribuer pleinement et prioritairement à relever ce défi.
Incidences positives : mesure d'évitement *Cette orientation se traduit dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation faisant l'objet des Mobilités dans son ensemble avec :* *-l'amélioration des transports en commun,* *-la création d'un réseau de structures pour les modes de déplacement doux (cheminement piétons, pistes cyclables),* *-l'incitation au covoiturage sur l'ensemble du territoire.* *Cette orientation s'opère en lien avec le reste de l'agglomération de la CASA de manière à prendre en compte cet enjeu sur l'ensemble de la communauté d'agglomération.*	

C. Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques	➢ L'accès au numérique en très haut débit est aujourd'hui indispensable à la vie de nos territoires. La mise à niveau des réseaux représente une condition sine qua non de l'ambition communale de "Valbonne Sophia Antipolis ville numérique".

▲ Incidences positives : mesure d'évitement

Cette orientation permettra un développement économique des secteurs urbanisés, ainsi que dans les zones d'activités, en permettant aux entreprises de s'installer et de se développer dans de meilleures conditions de communications numériques d'une part, et dans les secteurs moins propices au développement, à savoir au sein du village et des secteurs urbanisés et d'activités, d'autre part. Elle permettra également d'offrir aux actifs une possibilité de télétravail réduisant les transports et le trafic sur le territoire communal (amélioration de la qualité de l'air)

ORIENTATION 5 :
La remise en perspective des besoins communaux et les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces

A. La remise en perspective des besoins communaux **B. Modérer la consommation de l'espace et délimiter les secteurs urbanisés ou à urbaniser** **C. Assurer un développement harmonieux et maîtrisé**	➢ Ainsi à l'horizon 2030, la commune devrait compter près de 15 000 habitants, ce qui conduirait à l'accueil sur la commune d'environ 110 habitants supplémentaires par an. Par ailleurs, afin de permettre l'accueil de ces nouveaux habitants et de répondre aux besoins en relogement des personnes issues du desserrement des ménages (monoparentalité, divorce, émancipation des enfants, ...), environ 84 résidences principales devront être créées par an. ➢ Ainsi, 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. A noter par ailleurs, le reclassement en zone Naturelle d'une zone aujourd'hui classée à urbaniser, les Cistes couvrant une superficie de 30 ha. ➢ Ainsi, 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. => Catherine : voir sur le RP à jour si les chiffres sont bons

▲ Incidences positives : mesure d'évitement

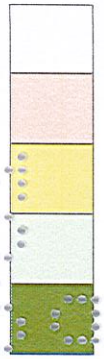
L'offre de logement diversifiée et répartie sur le territoire se fera en cohérence avec l'objectif d'articulation avec le centre-ville et les zones urbaines périphériques. Cette cohérence conduit à une qualité de vie des habitants.

▼Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Le développement de l'offre de logement devra passer par une maîtrise des possibilités de consommation des sols à moindre impact environnemental, à savoir une consommation des espaces hors naturels et agricoles.

3. TABLEAU DE SYNTHESE

Le tableau suivant confronte les orientations du PADD aux enjeux environnementaux définis dans l'état initial. La couleur des cases permet de visualiser les incidences :



Effets sont **sans lien** avec la dimension concernée.

Effets **négatifs sans pouvoir être évités ou maîtrisés** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.

Effets pouvant être **négatifs mais ils sont maîtrisables** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.

Effets **indirectement positifs.**

Effets **directement positifs**.

ORIENTATIONS DU PADD	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
	1° Préserver la **biodiversité** et les **continuités écologiques**	2° Prendre compte les **risques naturels**	3° Conserver la qualité **paysagère** du territoire de Valbonne	4° Favoriser un "développement durable" des **activités économiques et industrielles.**	5° Préserver les **activités agricoles**	6° Préserver les **ressources et lutter contre les nuisances.**
1° Conforter l'identité paysagère et environnementale						
Préserver et valoriser les espaces végétalisés						
Favoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments des trames 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						
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						
Le droit au logement, une responsabilité assumée par la commune						

ORIENTATIONS DU PADD	
	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	
	Maintenir son niveau d'équipements
	Une mobilité plus fluide et pensée globalement
	Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques
5° Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée	
	La remise en perspective des besoins communaux
	Modérer la consommation de l'espace et délimiter les secteurs urbanisés ou à urbaniser
	Assurer un développement harmonieux et maîtrisé

2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.3 - Analyse des incidences du zonage et du règlement sur l'Environnement

Analyse des incidences des OAP sur l'environnement

(cf. OAP Trame verte et bleue)

Analyse des incidences du zonage et du règlement sur l'environnement

Les politiques sectorielles et thématiques définies par le PADD et les OAP se traduisent dans le projet de révision de PLU au travers des mesures d'évolution du zonage et des règles relatives aux différentes zones. Les effets prévisibles de ce zonage et du règlement sont évalués au regard de cinq thématiques globales qui couvrent l'ensemble des problématiques environnementales analysées dans l'état initial :

- **La préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques.**

  La révision du PLU de Valbonne doit tenir compte de la grande valeur du patrimoine naturel présent sur son territoire. La préservation de la biodiversité passe notamment par la conservation, la restauration et la recréation de continuités écologiques qui revêtent une importance majeure pour la faune et la flore sauvage. De plus, les espaces naturels protégés devront être identifiés dans le PLU comme espaces naturels à conserver et à protéger. Il doit également prendre en compte les espèces invasives de manière à limiter la propagation des essences exotiques sur le territoire.

- **La prise en compte des risques naturels.**

  La prévention des risques naturels est l'un des enjeux de la révision du PLU à prendre en compte. Les effets de cette révision sur la gestion des risques naturels sont évalués en identifiant leur prise en compte dans les orientations d'aménagement, ou en quantifiant ces risques sur les sites amenés à recevoir de nouveaux aménagements, à savoir que le zonage comprend les secteurs à risques.

- **La préservation de la qualité paysagère et patrimoniale de Valbonne**

  Outre la protection des Monuments Historiques au titre du Code du Patrimoine, la commune se doit de préserver l'ensemble des éléments qui caractérisent son paysage typique avec un centre-ville, les quartiers et domaines ayant un intérêt culturel et paysager, un étalement urbain sur les versants des collines de Valbonne, des secteurs très urbanisés au sein de Sophia et des Clausonnes. Cette préservation se traduit directement dans le zonage et le règlement du PLU.

- **La favorisation d'un développement durable des activités industrielles, économiques et agricoles.**

  L'étalement urbain et la consommation de l'espace doivent être maîtrisés de manière à ne pas consommer des espaces agricoles et naturels en vue de les réduire au profit d'une urbanisation diffuse. Les projets d'aménagement liés aux activités industrielles et économiques doivent se limiter dans l'espace et se positionner de manière stratégique sur le territoire en

fonction des potentialités et des réseaux existants.

- **Le maintien de la qualité des eaux superficielles et souterraines.**

  Cette thématique englobe toutes les nuisances, pollutions et altérations des ressources, qui pourraient affecter, à plus ou moins long terme, le cadre de vie voire la santé des habitants.

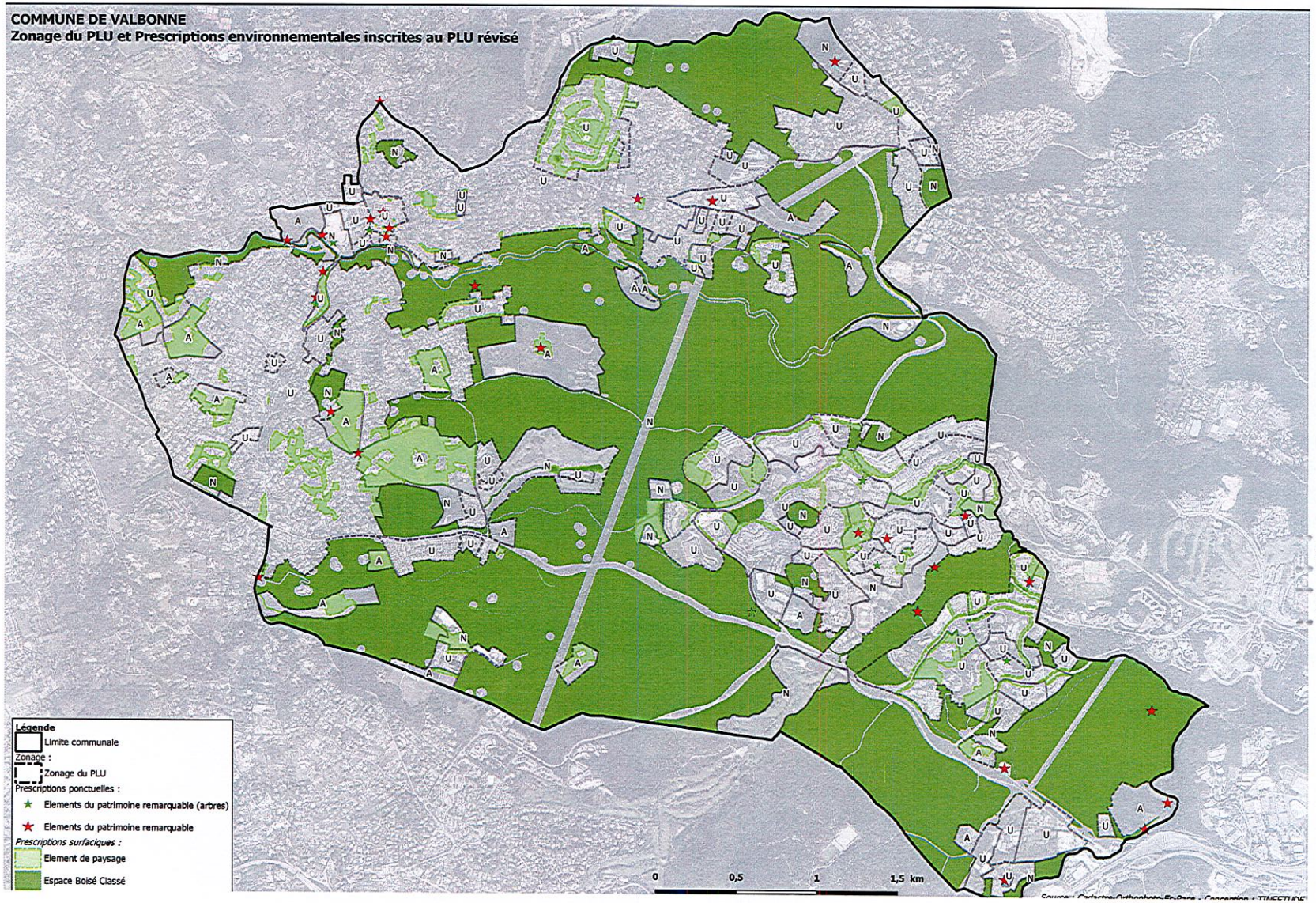
- **La préservation des ressources naturelles et la lutte contre les nuisances**

  La préservation des ressources naturelles se fait au travers d'une gestion de l'eau, de son traitement grâce à une politique d'urbanisation contrôlée suivant les ressources disponibles sur le territoire communal.

Une attention particulière sera apportée aux enjeux apparus comme prioritaires dans l'état initial.

Après l'analyse de l'état initial de l'environnement et de la hiérarchisation des enjeux, l'évaluation des incidences de la révision du PLU sur l'environnement se base sur les enjeux identifiés dans l'état initial comme éléments de base à préserver ou à prendre en compte dans le plan d'urbanisme.

La cartes ci-après présentent le zonage du projet de révision du PLU ainsi que l'ensemble des prescriptions réglementaires mises en place afin de prendre en compte l'ensemble des enjeux sur le territoire et dans un souci d'aménager la commune de manière durable.


COMMUNE DE VALBONNE
Zonage du PLU et Prescriptions environnementales inscrites au PLU révisé
Légende
Limite communale
Zonage :
Zonage du PLU
Prescriptions ponctuelles :
Elements du patrimoine remarquable (arbres)
Elements du patrimoine remarquable
Prescriptions surfaciques :
Element de paysage
Espace Boisé Classé
0
0,5
1
1,5 km

2.3 - Analyse des incidences du zonage et du règlement sur l'Environnement

Concernant le règlement, **l'article 1 des dispositions générales** présente les différentes zones Urbaines, à Urbaniser, Agricoles et Naturelles :
La commune de Valbonne, couverte par le présent PLU, est divisée en **zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles**.
Les délimitations de ces zones ont été présentées en pages précédentes.

Les zones urbaines :

Les zones urbaines repérées par l'indice U au plan, correspondent aux secteurs déjà urbanisés et à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La **zone UA** comprend 2 secteurs : UAa, le village, incluant l'Abbaye et UAb le hameau des Clausonnes
- La **zone UB** de mixité fonctionnelle comprend 3 secteurs : UBa le village, UBi Les Bourelles et UBbz et ses sous-secteurs Peïdessalle, Côté Nature, Val Lucci
- La **zone UC** de mixité fonctionnelle comprend 3 secteurs : UCa, Clos de Brasset, Route d'Antibes, Hauts de Valbonne, UCb l'Ile Verte, Peïdessalle, Chemin des Trois Moulins, UCb1 Peïdessalle et UCc Terra Nostra au Val Martin.
- La **zone UD** d'habitat individuel comprend 3 secteurs : UDa Les Macarons, UDb Tamayé, Villebruc, Peijan, Verrière, Pierrefeu, Ribas, Cuberte, Font des Fades, les Clausonnes et son sous-secteur UDb1, et enfin UDc Darbousson, Villebruc Nord, la Véronière,
- La **zone UE** d'habitat individuel à forte sensibilité paysagère, Peyrebelle et Colle et Devinson,
- La **zone UF** d'habitat léger de loisir de la Tourangelle, les Moulins,
- La **zone UG**, zones résidentielles liées au Victoria Golf Club du Val Martin comprend 2 secteurs UGa et UGb.
- La **zone UH** d'équipements d'intérêt collectif et services publics comprend secteurs : secteurs UHa au village et à Cuberte, secteur UHb entrée Ouest du village, Macarons/Ile Verte,
- La **zone UI** d'activités économiques comprend 2 secteurs UIa à Villebruc et UIb pour la zone d'activités existante Argeville,
- La **zone USOc** correspond aux quartiers d'habitat sur la technopole de Sophia Antipolis
- Elle comprend 5 secteurs : -un sous-secteur USOc1, centre de Garbejaire, Pythagore, Caquos, un sous-secteur USOc2, Haut Sartoux et Sud Garbejaire, un sous-secteur USOc3, Les Terrasses Antipolis, un sous-secteur USOc4 Pré de Bati, un sous-secteur USOc5, site Air France,
- La **zone USOd** comprend 3 secteurs sur la technopole Sophia Antipolis à vocation mixte : -USOd1: Nord Garbejaire, -USOd2 : Haut Sartoux, -USOd3 : Garbejaire Est,
- La **zone USOh**, à vocation d'équipements collectifs d'intérêt public comprenant 2 secteurs USOHa1 et USOHa2
- La **zone USOj** à vocation d'activités, elle concerne les zones d'activités du parc international d'activités de Sophia-Antipolis comprenant huit secteurs : USOJa, USOJb avec un sous-secteur USOJb1, USOJd avec trois sous-secteurs USOJd1, USOJd2 et USOJd3, USOd1a, USOJf, USOJg, USOJh,
- La **zone UJe** aux Clausonnes avec 3 sous-secteurs UJea, UJeb et UJec.

2.3 - Analyse des incidences du zonage et du règlement sur l'Environnement

Les zones d'urbanisation future repérées par l'indice « IIAU » au plan correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles :

Les zones agricoles repérées par l'indice « A », sont destinées à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Un secteur Aenr situé au Trou de Beget permet la production d'énergie photovoltaïque sous conditions.

Les zones naturelles :

Les zones naturelles repérées par l'indice « N » au plan, sont destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles comprennent des secteurs qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques.

Les documents graphiques comportent également :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement ;
- les éléments patrimoniaux végétaux « éléments de paysage » répertoriés dans la liste annexe, non exhaustive, du patrimoine bâti et naturel remarquable, et le périmètre de l'espace des paysages de restanques de la carte de typologie des paysages dans l'OAP, protégés au titre des articles L.151-19 dans le PLU, identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage des Dispositions Générales ; ;
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- les Périmètres de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les Servitudes de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme dont les règles sont édictées au titre 2 du présent règlement ;
- les périmètres des secteurs concernés par un risque naturel (inondation-incendie) pour lesquels des règles de précaution sont édictées dans les Dispositions Générales ;
- des polygones d'emprise du bâti sur certains secteurs.

2.4 - Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques

1.1. Incidences sur les espaces naturels protégés

Incidences positives : mesures d'évitement

Aucun espace protégé (type Natura 2000, arrêté préfectoral de Biotope, cœur de parc national,...) n'est présent sur le territoire de la commune de Valbonne. Cependant, les espaces naturels ne présentant pas d'urbanisation dense sont protégés par un zonage spécifique (N) préservant les espaces boisés, les milieux ouverts (prairies, pelouses, restanques à oliveraies) ainsi que les espaces agricoles ayant un intérêt écologique.

1.2. Incidences sur les habitats et espèces

Incidences positives : mesures d'évitement

Les principales unités naturelles de la commune sont classées en zone Naturelle (N) ou Agricoles (A). Les boisements sont préservés grâce au maintien des surfaces en zones naturelles et en zones agricoles dans lesquelles les défrichements et déboisements sont interdits sauf si l'autorisation de défrichement a été acceptée et montre que ces travaux n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement. Ce zonage constitue une protection forte des milieux forestiers et donc de la faune et de la flore qu'ils abritent.

De plus, l'inventaire des éléments du patrimoine et paysager à protéger a permis la mise en place d'une typologie de protection de ce patrimoine ayant une valeur paysagère et historique.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les incidences potentiellement négatives portent essentiellement sur les zones ouvertes à l'urbanisation ; elles portent essentiellement sur la perte d'habitats naturels et l'impact des éclairages extérieurs publics ou privés qui seront ajoutés dans les zones nouvellement urbanisées. La pollution lumineuse induite est susceptible d'entraîner une gêne pour la faune fréquentant les milieux naturels alentours.

De plus, la consommation des espaces boisés et végétalisés peut entraîner la destruction d'habitats naturels indispensables à la préservation d'une biodiversité de qualité. Ces incidences portent également sur la destruction d'habitats et d'espèces dans le cadre d'un aménagement de bâti diffus au sein de secteurs ayant une valeur patrimoniale naturelle.

1.3. Incidences sur la propagation des espèces envahissantes

Incidences positives : mesures d'évitement

Le territoire communal présente un cortège d'espèces envahissantes devant être éradiquées au plus vite. De ce fait, le PLU prévoit d'informer les pétitionnaires lors de demandes d'autorisation de construction ou d'aménagement :
-en interdisant toute plantation d'espèces ayant le statut de plante envahissante au titre de l'INPN (Institut National de la Protection de la Nature)
-en évitant tout apport exogène de terre pouvant contenir des graines d'espèces envahissante.
Un cahier de recommandation (palette végétale) est proposé dans le PLU de manière à réduire les plantations d'essences envahissantes dans tout nouvel aménagement.

1.4. Incidence sur le réseau écologique

Incidences positives : mesures d'évitement

La présence d'une trame végétale significative dans la diversité de ses composantes et de ses formes participe à la biodiversité. Le PLU favorise la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire par différentes mesures :

- Certains **espaces boisés** sont délimités dans les documents graphiques. Ils sont qualifiés **d'Espaces Boisés Classés** (EBC) soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Le classement en **zone naturelle N** correspond aux secteurs naturels présentant un habitat diffus dont l'occupation du sol apparaît comme étant partiellement boisée. Ce secteur situé en périphérie immédiate des zones urbaines denses et moyennement denses présente des corridors écologiques pouvant être restaurés dans la mesure où l'aspect urbanisation diffuse" reste telle quelle. L'armature végétale de proximité (autour des habitations, sur des parcelles assez grandes) est susceptible de constituer des corridors pour certaines espèces. Le règlement prend en compte cet enjeu écologique en réglementant l'aménagement des espaces libres en vue de créer des extensions raisonnées des constructions existantes, des équipements publics, des piscines, entre autres.

- Le classement des **espaces agricoles A** associé à un règlement adapté à cette activité permet également la préservation des espaces naturels. Un Secteur Aenr a été dessiné et correspond à une Zone de production agricole hors sol et production d'énergie photovoltaïque sur le secteur Trou de Béget.

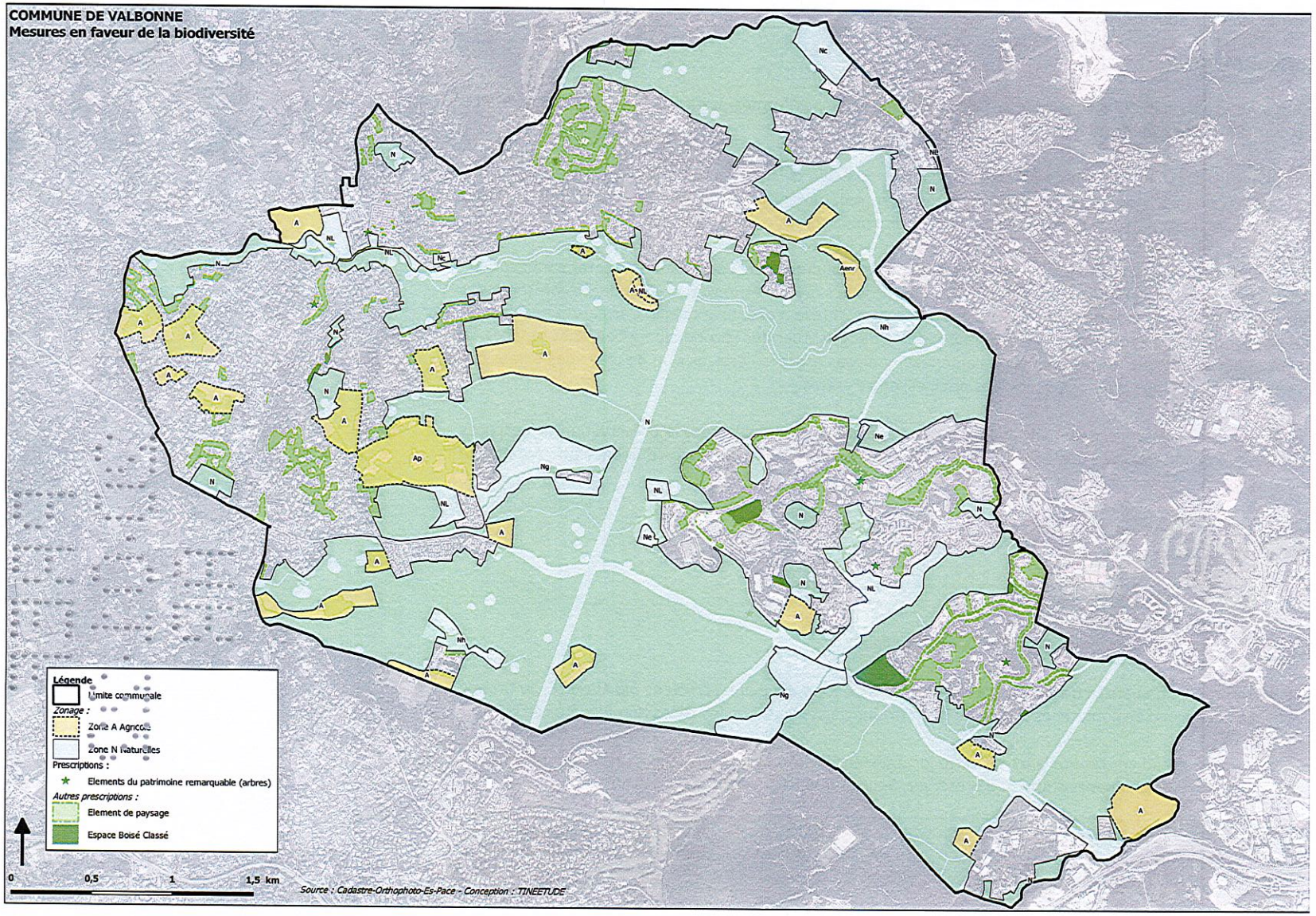
Le classement en **zone naturelle spécifique** en fonction de la destination et de l'utilisation du secteur :
-secteur Nc relatif aux cimetières (village et Darbousson)
-secteur Ne relatif aux réservoirs d'eau potable,
-secteur Ng à usage golfique (Val Martin et golf de Cannes-Mougins)
-secteur Nh à usage de centre équestre (Argeville et les Macarons)
-secteur NL à usage de loisirs et de sports pouvant accueillir en outre, des jardins familiaux.

- La délimitation d'un zonage de prescription indiquant **la trame verte et bleue** (*corridor écologique et réservoir de biodiversité*) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme prend en compte les secteurs boisés (trame verte) ainsi que les zones humides (trame bleue).

- La délimitation espaces « Nature en ville » prend en compte la trame verte localisée en ville et dans des espaces à urbanisation dense au travers un zonage des **parcs et jardins** et des **alignements d'arbres** à préserver, figurés en tant qu'alignement d'arbres.

La révision du PLU aura des incidences positives (qui constituent des mesures d'évitement) sur le maintien et la restauration des fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue dans la mesure où les prescriptions liées à l'aménagement du territoire sont respectées. La surface des zones Naturelles et Agricoles est augmentée dans le nouveau PLU.

2.4 - Préservation de la biodiversité et des fonctionnalités écologiques



2-La prise en compte des risques naturels

2.1. Prise en compte des risques naturels

▲ Incidences positives : Mesures d'évitement

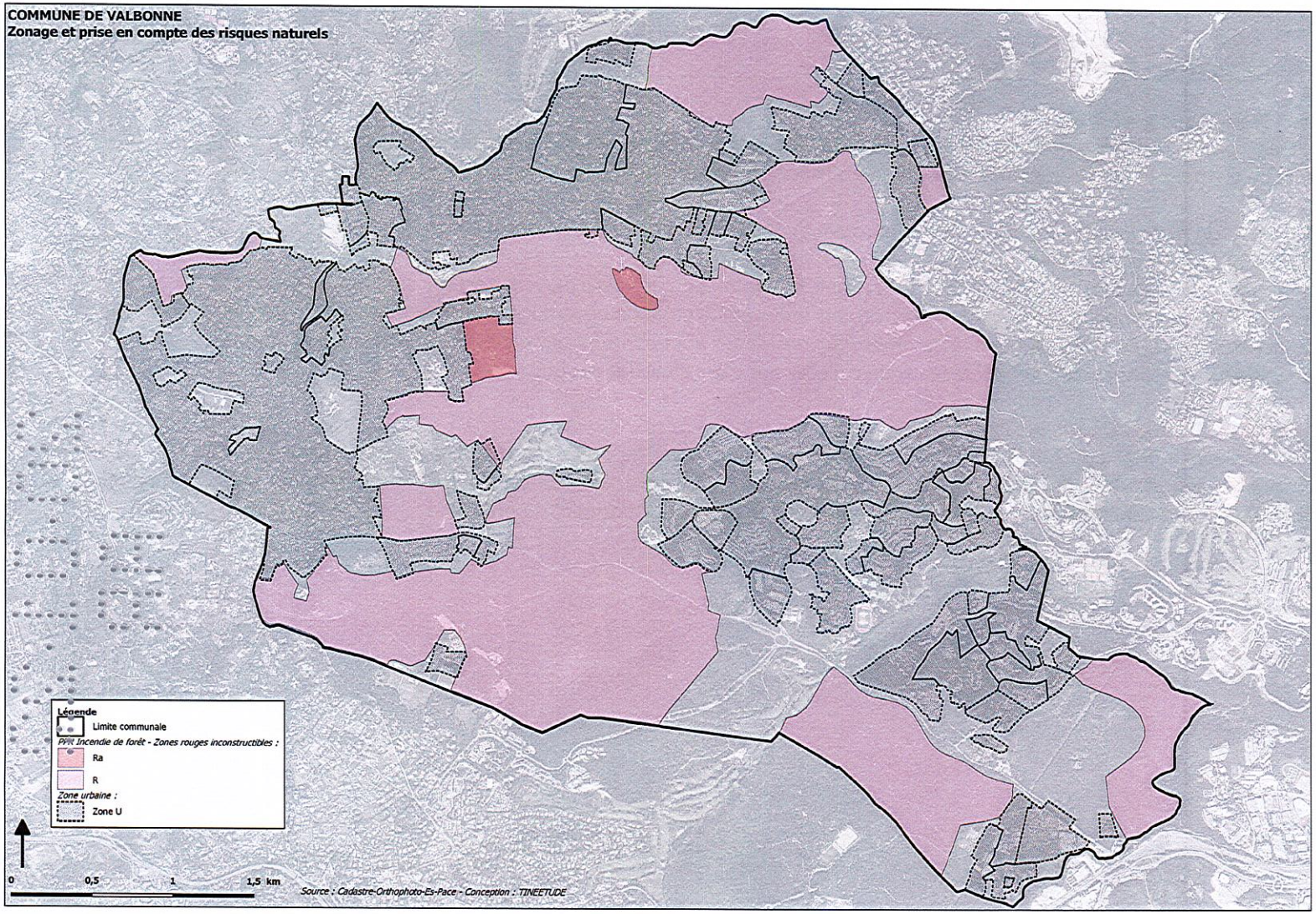
La révision du PLU prend en compte les prescriptions liées aux risques naturels en vue de ne pas aggraver la situation notamment concernant les mouvements de terrain, les retrait et gonflement d'argile ainsi que les risques d'inondation et de crue torrentielles, ainsi que les risques incendie de forêt.

Concernant les risques d'incendie de forêt faisant l'objet d'un PPR approuvé et applicable avec cette révision, l'ensemble des zones U et AU se situent en dehors des zones Rouges inconstructibles.

Concernant les risques d'inondation, le PLU dans son règlement il est rappelé que la gestion des eaux pluviales est prise en charge en amont de projet de construction et/ou de rénovation dans la mesure où ces projets induisent la création de surfaces imperméabilisées. Il est prévu dans ce cas de mettre en place des ouvrages hydrauliques suffisamment dimensionnés pour contenir des pluies importantes et restituer au milieu naturel les eaux de ruissellement sans surcharger les réseaux de collecte des eaux pluviales existants.

▼ Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La hausse de population induite par le PLU pourrait exposer de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles. Les risques sont pris en compte dans le règlement au travers la mise en place de préconisation évitant toute aggravation des risques. L'ouverture à l'urbanisation sera fonction de la mise en place de protection contre les incendies au préalable.


COMMUNE DE VALBONNE
Zonage et prise en compte des risques naturels
Légende
Limite communale
PPR Incendie de forêt - Zones rouges inconstructibles :
Ra
R
Zone urbaine :
Zone U
0
0,5
1
1,5 km
Source : Cadastre-Orthophoto-Es-Pace - Conception : TINEETUDE

2.2. Prise en compte du risque sismique

Incidences neutres :

L'ensemble du territoire communal est en zone de risque sismique moyen. **Le PLU n'aura aucune incidence sur le risque sismique**.

La réglementation impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. Ces règles sont définies dans la norme Eurocode 8 qui a pour but d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques. Elles définissent les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions nouvelles pour atteindre ce but. En cas de secousse " nominale ", c'est-à-dire avec une amplitude théorique fixée selon chaque zone, une construction du bâti courant peut subir des dommages irréparables, mais ne doit pas s'effondrer sur ses occupants. En cas de secousse plus modérée, l'application des dispositions définies dans les règles parasismiques devrait aussi permettre de limiter les destructions et, ainsi, les pertes économiques.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).

3-Préservation de la qualité des paysages

3.1. Incidences sur le grand paysage

Incidences positives : mesures d'évitement

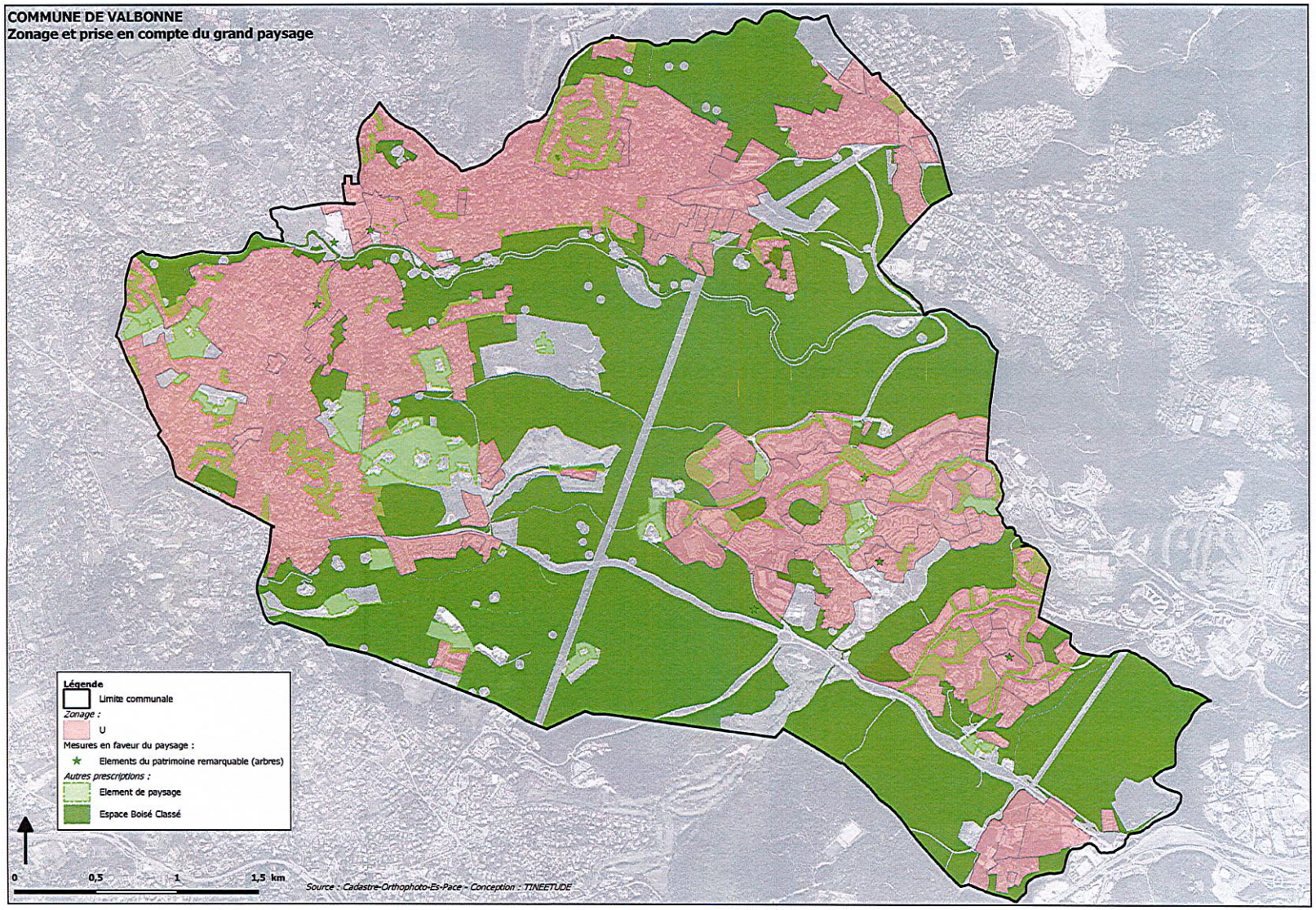
Les entités paysagères fondatrices du paysage de Valbonne seront protégées et renforcées :

- Dans toutes les zones, le règlement du PLU énonce que des protections relatives au patrimoine historique, paysager et architectural (**éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'urbanisme)** au travers une typologie spécifique :
  - *Alignement d'arbres,*
  - *Les parcs et jardins au sein de l'enveloppe urbaine.*
- Les espaces boisés denses seront protégés sous forme d'**EBC**.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'étalement urbain peut avoir une incidence négative sur le paysage est limité dans les secteurs où il est le plus impactant visuellement et les formes urbaines imposées favorisent une plus grande densité.

2.6 - Préservation de la qualité des paysages



2.1.1. Incidences sur le patrimoine bâti

Incidences positives : mesures d'évitement

Le projet d'aménagement expose l'objectif de **préserver en sauvegardant les espaces bâtis anciens** et de **préserver les espaces anthropisés témoins d'une occupation humaine passée**.

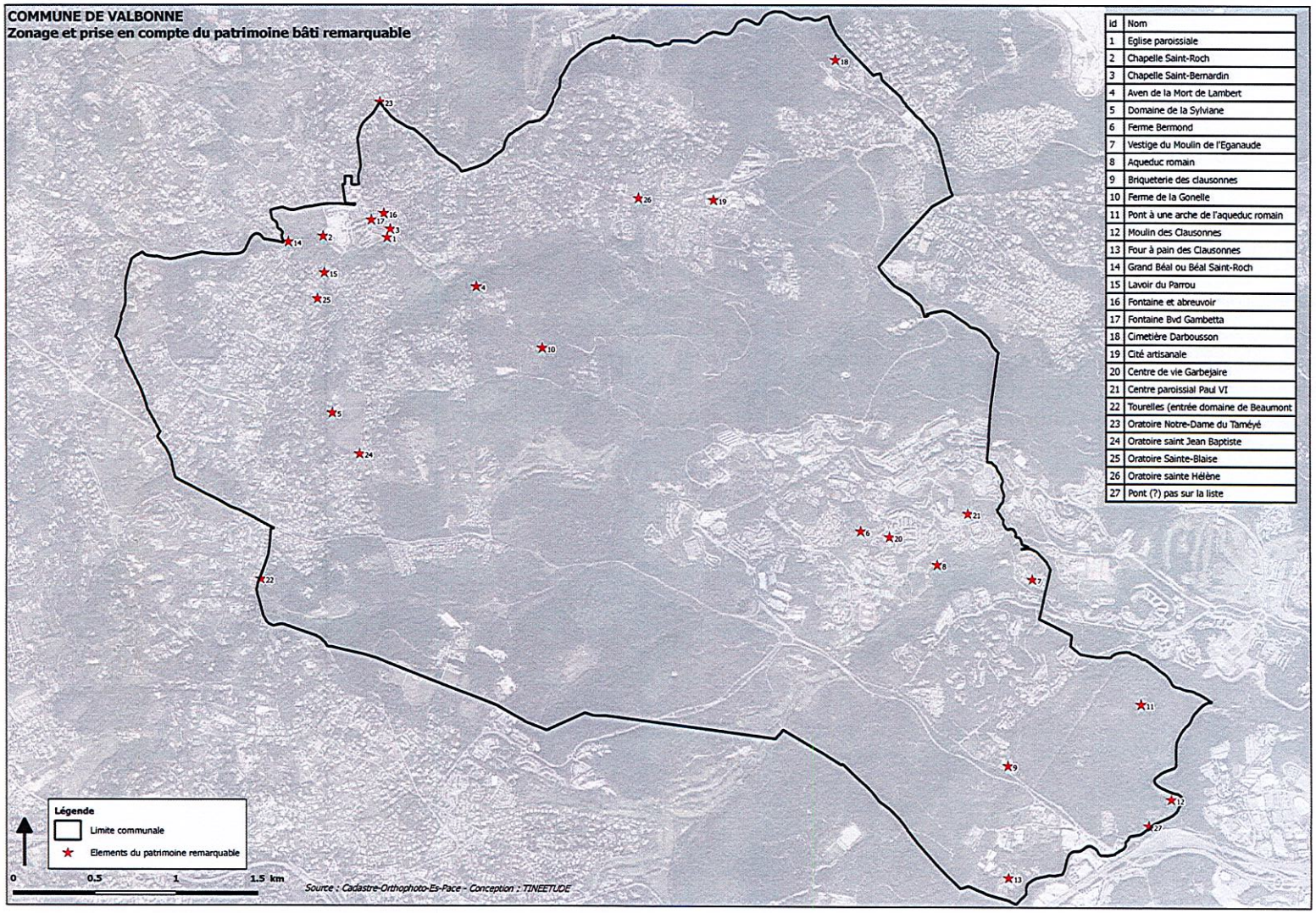
Des règles de limitation des hauteurs et de l'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques et aux limites séparatives figurent dans le règlement. Ces règles permettent d'**encadrer les évolutions urbaines et de garantir une bonne insertion paysagère des constructions**, notamment en préservant les vues.

Les articles du règlement d'urbanisme énoncent une série de **prescriptions particulières** applicables aux bâtis patrimoniaux de Valbonne. Ces règles, qui concernent l'architecture, l'aspect des façades, des saillies, des ouvertures, des toitures, des locaux commerciaux et les colorations, contribuent à une préservation du caractère patrimonial du paysage bâti de la commune et à une amélioration de paysage bâti sur l'ensemble de la commune.

Le zonage du PLU permet de préserver ponctuellement le patrimoine au travers l'instauration de prescriptions :

- Les protections visant à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier certains éléments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

2.7 - Incidences sur le patrimoine bâti



id	Nom
1	Église paroissiale
2	Chapelle Saint-Roch
3	Chapelle Saint-Bernardin
4	Aven de la Mort de Lambert
5	Domaine de la Sylviane
6	Ferme Bermond
7	Vestige du Moulin de l'Eganaude
8	Aqueduc romain
9	Briqueterie des clausonnes
10	Ferme de la Gonelle
11	Pont à une arche de l'aqueduc romain
12	Moulin des Clausonnes
13	Four à pain des Clausonnes
14	Grand Béal ou Béal Saint-Roch
15	Lavoir du Parrou
16	Fontaine et abreuvoir
17	Fontaine Bvd Gambetta
18	Cimetière Darbousson
19	Cité artisanale
20	Centre de vie Garbejaire
21	Centre paroissial Paul VI
22	Tourelles (entrée domaine de Beaumont
23	Oratoire Notre-Dame du Taméyé
24	Oratoire saint Jean Baptiste
25	Oratoire Sainte-Blaise
26	Oratoire sainte Hélène
27	Pont (?) pas sur la liste

2.1.1. Incidences sur le patrimoine archéologique

Incidences neutres :

Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.

L'article 23 des dispositions générales du règlement du PLU rappelle que :
" Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
En vertu de cet article et conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, toute demande d'autorisation d'utilisation des sols (permis de construire, permis de démolir...) ne pourra être accordée qu'après examen du dossier par le Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie) et éventuellement après exécution des prescriptions émises sur des parcelles concernées par un site archéologique."

4- Limitation de la consommation de l'espace

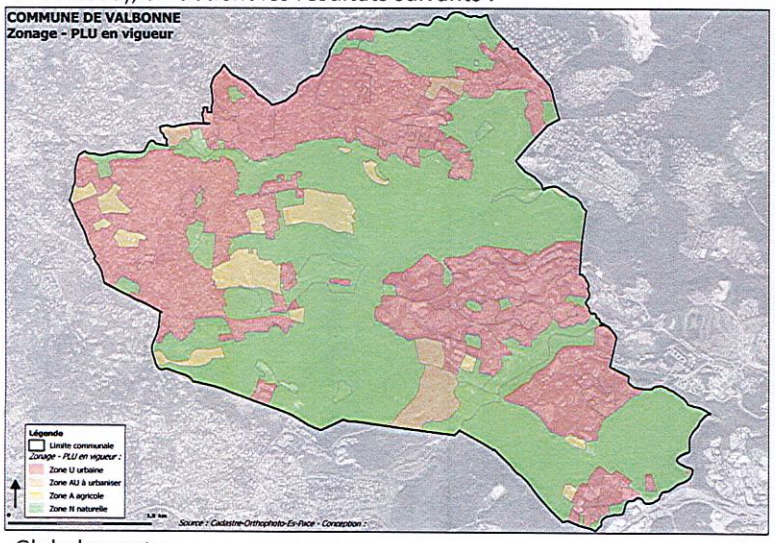
4.1. Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

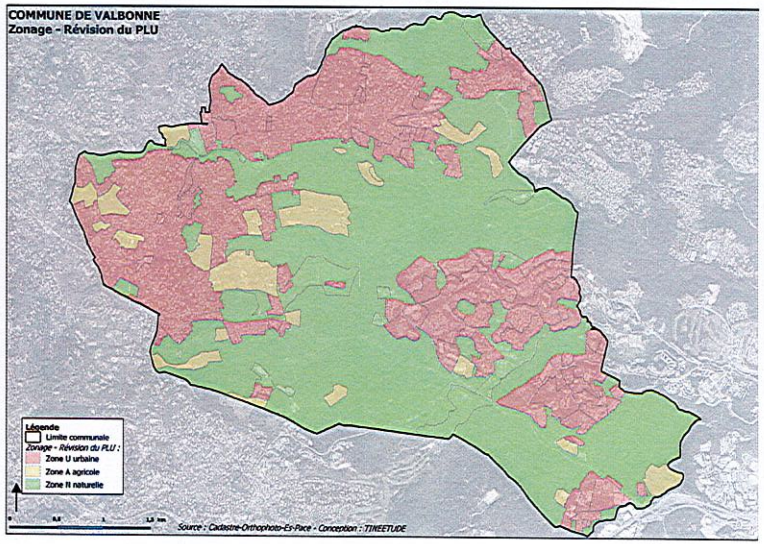
Évolution des surfaces :

⛰ Incidences positives : mesures d'évitement

La commune étant soumise à l'application d'un PLU, les différentes surfaces ont été délimitées en fonction du zonage du PLU en vigueur et applicable.

Si l'on compare l'évolution du PLU au zonage relatif à la révision du PLU en terme de surfaces et des types d'occupation des sols (*cf. cartes ci-dessous*), on obtient les résultats suivants :

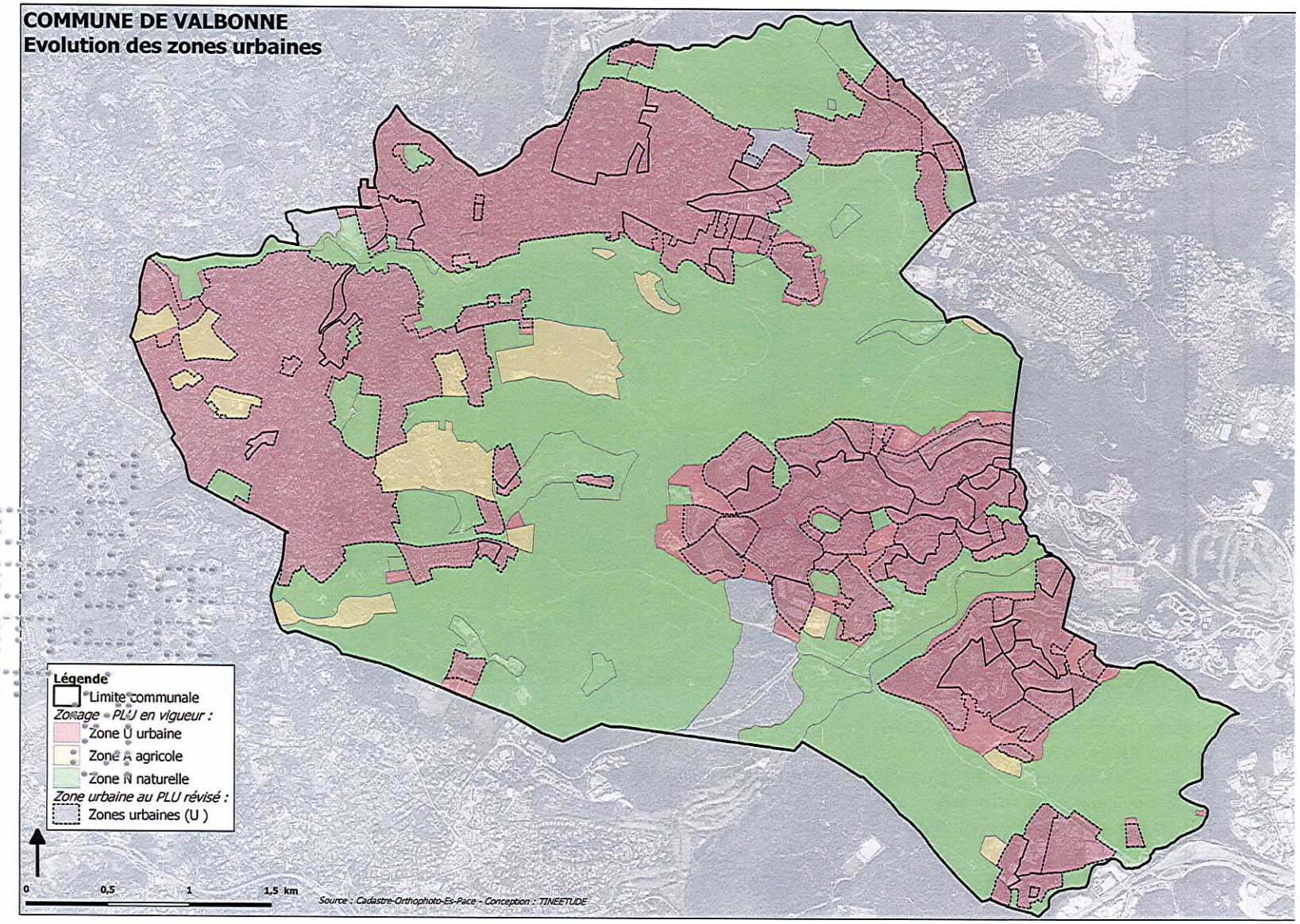




Globalement :

- Les surfaces naturelles ont évoluées : une grande zone AU (Les Cistes) au PLU en vigueur a été classée en N au PLU révisé, de même que certaines zones agricoles ont été classées en N au vu de leur destination des sols et de leur valeur forestière.
- Les zones urbaines ont été sensiblement augmentées en comparaison de l'occupation actuelles des zones bâties (urbanisation existante et projets prévus à l'intérieur de l'enveloppe urbaine),
- Une zones AU a été ajoutée (Village) au profit des zones naturelles
- Une zone AU a été ajoutée (Sophia),
- Les zones A sont augmentées dans le cadre du PLU révisé.

2.8 - Évolution des zones Urbaines



2.8 - Évolution des zones Urbaines

▲ Incidences positives : mesure d'évitement

Si l'on compare l'évolution du PLU en vigueur et du PLU révisé en terme de surfaces et des types d'occupation des sols.

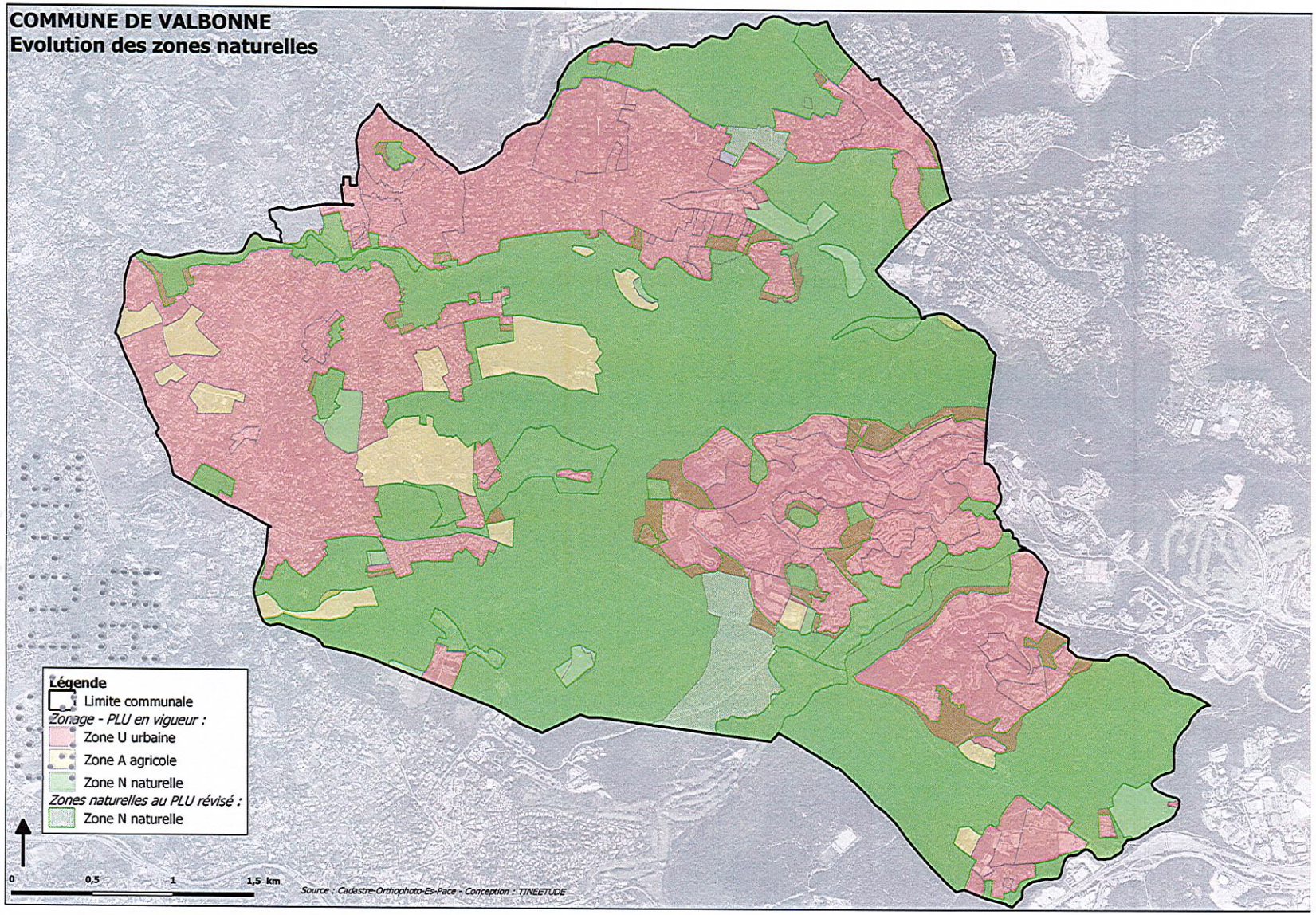
Le PLU fait évoluer les zones U de manière à ce que :

- Les secteurs urbanisés existants sont classés en zone U,
- Une zone AU située dans l'enveloppe urbaine sont classées en U
- Une zone AU n'ayant pas d'intérêt à être construite a été déclassée en N, au profit de la préservation des continuités écologiques

▼Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Les petites parties ouvertes à l'urbanisation et situées en zone N ou A du PLU en vigueur couvrent une surface très réduite. Ce zonage répond aux besoins présents et futurs prévisibles en matière d'habitat. Le PLU étant à l'échelle des perspectives de développement de la commune, les incidences néfastes sur la gestion économe de l'espace communal sont très limitées dans la mesure où les espaces végétalisés devront être conservés au maximum dans les projets d'aménagement.

2.9 - Évolution des zones Naturelles



Incidences positives : Mesure d'évitement

Au sein des zones naturelles, la plupart des constructions et aménagements n'est pas autorisée ce qui permet une préservation optimale des espaces naturels. De plus, l'évolution des zones naturelles du PLU en vigueur au PLU révisé montre que cette préservation a été valorisée en classant certaines zones U et AU en N au vu de l'occupation des sols existante et des futurs projets (espaces naturels d'intérêt écologique et paysager).

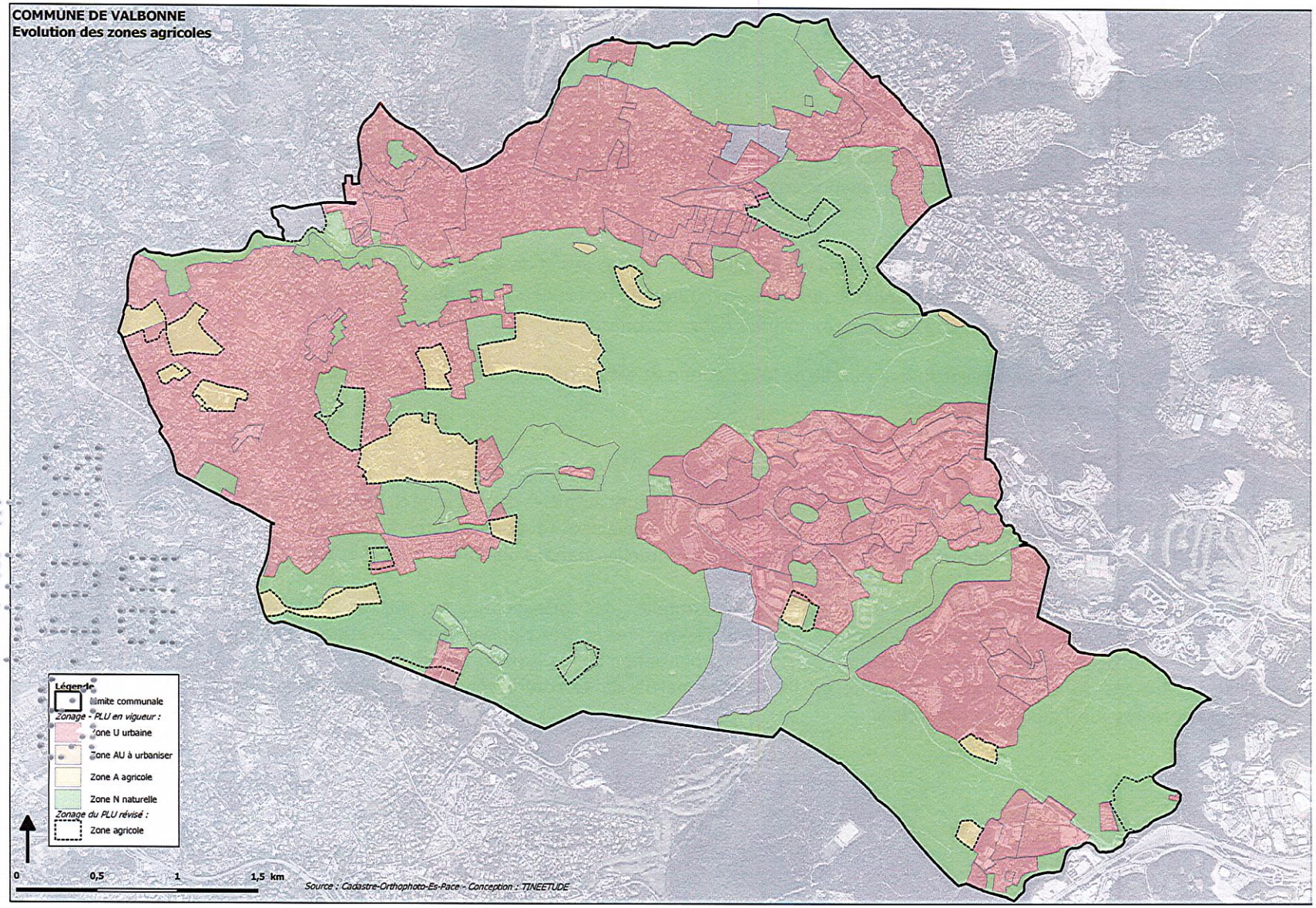
Certaines zones N au PLU en vigueur ont été classées en A au vue de la valeur agronomique des sols et de la redynamisation de l'activité agricole sur le territoire. Ce reclassement engendre une préservation des espaces naturels en particuliers des zones forestières au vu d'un règlement adapté à l'activité agricole et de la conservation des espaces naturels dans ces zones.

L'ensemble des dispositions du PLU confirme donc la vocation naturelle de la majeure partie du territoire communal. Globalement, elles permettront une préservation optimale des zones naturelles.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Bien que le règlement soit relativement restrictif, certains aménagements et constructions sont autorisés dans la zone N. Ils sont susceptibles d'impacter de façon limitée négativement la préservation des espaces naturels et de la biodiversité. Tout aménagement autorisé dans cette zone devra donc faire l'objet d'une attention particulière afin d'éviter de détruire d'éventuelles stations de flore protégée et afin de ne pas perturber la faune en présence.
Certains secteurs ont fait l'objet d'une réflexion particulière au sein de la zone naturelle : **des sous-secteurs Nc, No, Nh, Ng, Nl** ont été étudiés au travers une réflexion d'aménagements prévus. Le règlement comprend des mesures et prescriptions de préservation des habitats naturels et espèces sensibles en vue de réduire les incidences d'une ouverture à l'urbanisation de ces espaces naturels.
Les dispositions du PLU confirment donc la vocation naturelle de la majeure partie du territoire communal. Globalement, elles impacteront positivement la préservation des zones naturelles.

2.10 -Maintien et création de zones agricoles



2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.10 -Maintien et création de zones agricoles

Incidences positives : Mesure d'évitement

La préservation des terres nécessaires aux activités agricoles est une nécessité édictée par l'article L145-3-I du Code de l'urbanisme.
La plupart des zones A au PLU en vigueur ont été conservées. D'autres espaces classés en zone N au PLU en vigueur ont été classé en zone A au PLU révisé. Ces espaces pouvant accueillir une activité agricole classés en zone naturelle seront protégés au travers d'une préservation du paysage et une conservation au mieux des éléments structurant de la végétation préservant de la même manière la trame verte.
Les incidences du PLU sur la préservation des terres agricoles ou assimilées sont donc globalement positives car peuvent être maîtrisées au travers une gestion économe des espaces ayant un potentiel de culture.
Globalement, les zones agricoles ont été augmentées sur certains secteurs du territoire en fonction de la valeur agronomique des sols et des projets agricoles en cours.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.11 -Consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers

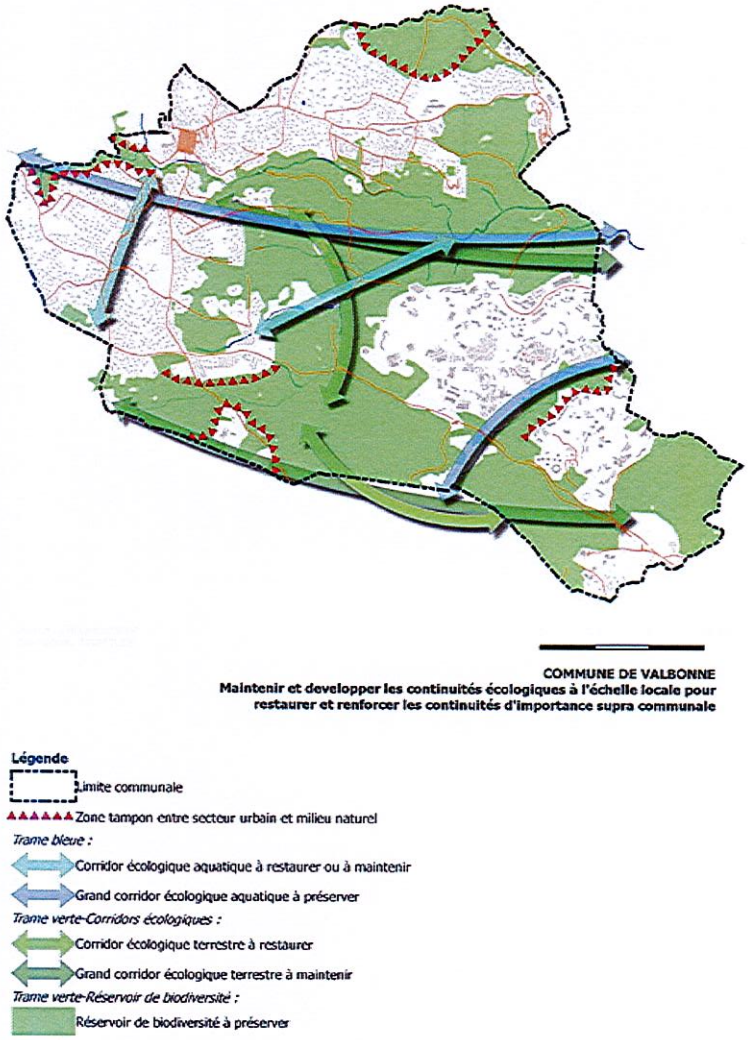
Au regard des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrit dans le PADD :

- 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.

De plus, le zonage a été construit sur la base d'une délimitation volontaire de l'enveloppe urbaine au frontière des zones bâti et des zones naturelles et forestière. Cet objectif s'inscrit dans une démarche méthodologique à l'origine du choix du zonage des secteur urbains.

•

Une carte sur la spatialisation de l'enveloppe urbaine et du front d'urbanisation a été éditée dans le rapport de présentation. Elle monte 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.



2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.12 -Préserver les ressources et lutte contre les nuisances

5-Préserver et améliorer la qualité de vie, des eaux de surface et souterraines

Assainissement des eaux usées et des eaux pluviales :

Incidences neutres :

Le projet de PLU vise à créer de nouveaux logements (84 habitations par an supplémentaires) d'ici 2030 cela représente une augmentation de **110 habitants/an** sur cette même période (avec un taux de croissance de 0,8 % par an). Cette augmentation aura une **incidence sur le volume et la charge des eaux usées à traiter** par la commune dans la mesure où le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire sur la totalité des zones urbaines. La STEP actuelle reliée aux zones urbaines de la commune devra recevoir des effluents supplémentaires.
Aujourd'hui, les deux STEP recueillant les eaux usées actuellement possèdent une capacité totale résiduelle de :

- ⇨ 1120 Equivalents-Habitants pour la STEP des Bouillides-Valbonne.

Les besoins futurs de Valbonne représentent 9,8% de la capacité résiduelle totale de la STEP.
Concernant les eaux pluviales, les projets seront incités à prévoir une infiltration sur place au lieu de rejet dans le milieu récepteur augmentant les débits d'eau pluviale à l'aval.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols provoquée par les nouveaux aménagements, entrainera une **augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire communal**. L'augmentation des débits à traiter pourra néanmoins être maîtrisée grâce à une disposition du règlement qui expose que pour tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager sur l'ensemble des zones, doit prévoir dans son parti d'aménagement « la récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires » (*cf. notice du zonage d'assainissement)*
Le règlement du PLU prévoit la mise en place d'un système de rétention des eaux pluviales pour toute création des surface imperméabilisée.
Une étude hydraulique devra permettre de dimensionner le volume de rétention en fonction des surfaces imperméabilisées créées, dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme.
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.

Incidences neutres :

Dans les zones A et N, lorsque les secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être acheminées vers un dispositif **d'assainissement autonome** conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur. Des contrôles au cas par cas seront réalisés lors de réhabilitation ou de constructions neuves de manière à améliorer la situation quant à la qualité des eaux de rejet des installations d'assainissement autonome.
Cet aspect limitera l'augmentation de l'apport d'effluent vers le réseau communal.
Au vu de la carte ci-avant, on voit que les zones urbaines sont contenues dans la zone de collecte des eaux usées.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.12 -Préserver les ressources et lutte contre les nuisances

Déchets

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'augmentation de la population rendue possible par le PLU sera source de **production de déchets supplémentaires**. Les capacités de collecte et de traitement doivent donc être prises en considération ; d'autant qu'à l'heure actuelle, le ramassage des encombrants n'étant pas structuré en terme de sites relais, les dépôts deviennent rapidement « anarchiques ». La gestion des déchets devra être revue en fonction de l'augmentation de la production des déchets en fonction de l'évolution de la démographie et de la fréquentation des secteurs urbanisés. (compétence de la CASA)

6. Préserver les ressources et lutte contre les nuisances

Incidences sur les déplacements

Incidences positives : Mesure d'évitement

On peut considérer que le projet d'amélioration et de **développement de l'activité commerciale et des services de proximité** inscrit au PADD va induire une diminution des déplacements motorisés au sein de l'agglomération de Sophia-Antipolis. Il expose aussi le projet d'améliorer la desserte interne par un **transport en commun ainsi que la volonté de mettre au point un réseau de** télécommunication favorisant le télétravail et un système de covoiturage ou de transport à la demande.

Le projet de PLU prévoit également des mesures visant à **améliorer la situation du centre-ville et des secteurs urbanisés, ainsi que des zones d'activités commerciales et industrielle vis-à-vis du stationnement** : le PADD expose l'objectif d'augmenter les capacités des parkings publics et le règlement prévoit que « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte ». Le nombre de places de stationnement à prévoir obligatoirement pour toute nouvelle construction dans les zones ouvertes à l'urbanisation est précisément explicité dans le règlement du PLU.
Dans le cadre des OAP, la priorité a été de mettre en avant les modes actifs ainsi que les transports en communs en sites propres. Des moyens adaptés au territoire permettront d'améliorer les déplacements doux ainsi que les transports en commun afin de réduire les émissions de pollution dans l'atmosphère et d'améliorer la qualité de l'air au sein de l'agglomération valbonnaise.

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

La croissance démographique programmée génèrera une **augmentation des déplacements**.

Incidences sur la ressource énergétique

Incidences positives : Mesure d'évitement

Dans les zones Urbaines, l'implantation de **panneaux solaires** sur les toitures sera autorisée sous condition, tout en prenant compte l'aspect paysager du centre-ville et du patrimoine bâti remarquable. De plus, une zone Aenr (zone agricole pour énergie renouvelable) a été délimité sur le site du Trou de Beget et sera destinée à la production d'énergie à base de panneaux photovoltaïques.

Toute construction autre pourra avoir ce type d'installation et devra à minima être aux normes RT2012 de manière à favoriser les **performances énergétiques et environnementales**. Des constructions passives énergétiquement seront bonifiées notamment dans le secteur de Sophia.
L'autorisation d'installer des panneaux solaires favorisera la production d'énergie renouvelable, et aura une incidence positive sur la limitation de la consommation d'énergies fossiles.

Le règlement impose : " Dispositifs de production d'énergies renouvelables : Les dispositifs de production d'énergies renouvelables doivent faire l'objet d'une insertion soignée. Ils seront intégrés dans la composition architecturale ou installés au sol entouré de végétaux."

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :
La hausse de la population entraînera une **augmentation de la consommation énergétique**, qui devrait être atténuée par la multiplication des dispositifs d'économie d'énergie.

Les nouveaux bâtiments pourraient, par leur hauteur et/ou leur implantation diminuer les capacités solaires et bioclimatiques des bâtiments existants, notamment en empêchant l'exposition au soleil des rez-de-chaussée.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.12 -Préserver les ressources et lutte contre les nuisances

Incidences sur la pollution atmosphérique

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'habitat, à travers le **chauffage** à partir d'énergies fossiles (charbon, gaz) est une autre source de pollution de l'air. L'augmentation du nombre d'habitations devrait donc entraîner une hausse des émissions polluantes. La possibilité d'implanter des panneaux solaires dans les zones Urbaines pourrait permettre de limiter ces rejets polluants.

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.

Incidences positives :

L'impact négatif sur les émissions polluantes pourrait être atténué par les mesures inscrites dans les orientations du PADD : l'amélioration et le développement de l'activité commerciale et des services de proximité, qui va induire une diminution des déplacements motorisés vers les grandes agglomérations.
De plus, les déplacements en mode doux (vélo en particulier et piéton) et l'amélioration des transports en communs au sein de l'agglomération de Sophia-Antipolis sont favorisés par la création de cheminements dédiés, de stationnement à vélos dans tous les nouveaux projets d'aménagement et de construction et des voies dédiés aux transports en commun.

Evaluation des émissions de gaz à effet de serre :

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

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)

Incidences sur l'ambiance sonore

Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

L'augmentation des déplacements induite par l'augmentation de la population et le développement des activités économiques devrait être de nature à impacter l'ambiance acoustique du territoire communal, notamment le long des voies de circulation dense.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne sont admises dans toutes les zones naturelles à condition qu'elles ne présentent, pour le voisinage, aucune incommodité anormale, et que leur volume et leur aspect extérieur ne dégradent pas le paysage. Ces conditions d'installation restrictives garantissent que l'implantation des ICPE ne nuise pas aux riverains : aujourd'hui, aucune installation ayant des nuisances sonores n'est envisagée sur la commune.

La préservation des ressources naturelles

▲ Incidences positives :

D'un point de vue quantitatif, l'augmentation de population superposée à la hausse de la fréquentation touristique sur la commune entraînera une **augmentation de la sollicitation de la ressource en eau**.
Au regard des capacités résiduelles du réseau de distribution de l'eau potable, la consommation d'eau potable complémentaire due à l'augmentation de la population jusqu'en 2030 à savoir 110 habitats/an, sera de 7427 m3 par an sur 10 ans avec une consommation moyenne de 185 l/hab/j, ce qui fait 74 270 m3 pour 10 ans. Etant donné que la capacité totale 99 500 m3 par an, **la ressource en eau potable sera suffisante** et représente 7 % de la capacité totale pour alimenter les nouveaux quartiers et habitations prévus dans le cadre de la révision du PLU. Cette ressource en eau provient du bassin versant du Loup via le Canal du Foulon.

▼ Incidences potentiellement négatives mais maîtrisables :

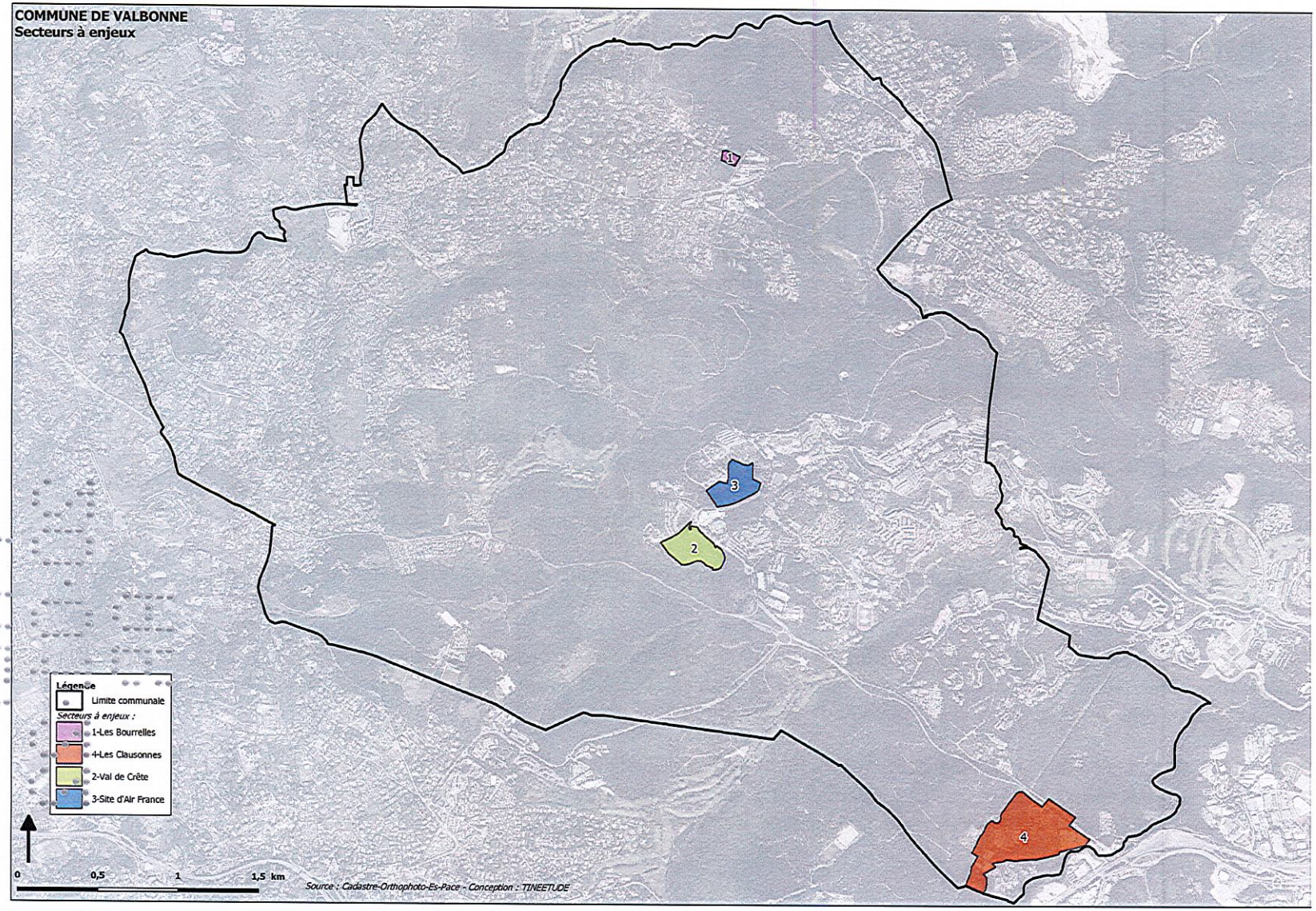
D'un point de vue qualitatif, l'augmentation de la population et des déplacements augmentera le risque de **pollution accidentelle** de la nappe d'eau souterraine et/ou du réseau hydrographique de surface. Par ailleurs, le projet de PLU va se traduire par la réalisation de constructions, de voiries et parkings. Lors d'épisodes pluvieux, le lessivage de ces nouvelles surfaces imperméabilisées est susceptible de drainer des polluants dans les eaux superficielles et souterraines. Il pourrait en ce sens avoir un impact négatif sur la qualité de la ressource en eau.

Les constructions non reliées au réseau d'assainissement communal devront être équipées d'installation de d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.

L'application de la législation sur l'eau soumettra, selon la nomenclature en vigueur, la réalisation des projets à l'établissement d'un dossier Loi sur l'Eau qui devra déterminer précisément les incidences quantitatives et qualitative du projet sur la ressource en eau ainsi que les mesures à mettre en œuvre et les moyens de surveillance, d'entretien et d'intervention.

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.

2.13 -Les secteurs à enjeux



2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.13 -Les secteurs à enjeux

1-Secteur Les Bourrelles

⇨ **Les enjeux écologiques :**

⇨

D'après l'étude de MONTECO Janvier 2018, les **principaux enjeux** sur le secteur des Bourrelles sont les suivants :
Les enjeux écologiques prennent en compte les caractéristiques floristiques, faunistiques, d'habitats naturels et de connectivité entre les habitats naturels (la connectivité entre les habitats naturels afin de garantir le développement et le maintien pérennes des espèces et des populations).

***Flore :**
Une seule espèce patrimoniale est avérée sur le site : l'Orchis papillon, dont la petite population est très localisée sur le site qui ne présente qu'un habitat favorable très restreint (quelques m²) au sud. **L'enjeu de conservation pour la flore sur le site est évalué comme réduit.**

***Faune :**
Malgré des habitats naturels communs, les milieux restent favorables à des espèces présentant des enjeux de conservation comme le Petit-duc scops et potentiellement, le Pic épeichette et le Grand Capricorne. Le site présente également quelques zones ouvertes de clairières et de pelouses sèches, améliorant la diversité biologique du site et favorables à des espèces à enjeux de conservation comme la Proserpine (protégée). Néanmoins, pour ces secteurs, présentant une surface très limitée, soumis à la pression de colonisation des ligneux et à l'ombre du couvert arboré très proche, les populations d'espèces inféodées ne trouvent pas sur le site les conditions les plus favorables à leur développement.
Par ailleurs, le peuplement d'insectes saproxyliques (liés au bois mort ou dépérissant) est probablement important. **Les enjeux du site pour la faune sont évalués comme modérés.**

***Habitats naturels :**
La plus grande partie des habitats naturels sont forestiers avec des boisements communs pour la région biogéographique, même si d'intérêt communautaire (Chênaies et Pinèdes souvent en boisements mixtes) et communs pour la région biogéographique, donc à **enjeux de conservation relativement réduits** pour les habitats naturels.

***Les fonctionnalités écologiques :**
Le site se place dans une position charnière entre deux massifs boisés importants. Malgré la présence de la RD4, le rôle fonctionnel de corridor écologique semble toujours dynamique et notamment au niveau de la partie est du site. Ce rôle est d'autant plus important que ce corridor représente un des derniers passages possibles pour les espèces entre ces deux parties du territoire, celui-ci étant fortement marqué par l'urbanisation.
Par exemple, le rôle fonctionnel du site est important (voir primordial) pour le Petit rhinolophe, espèce à enjeu de conservation fort en PACA.

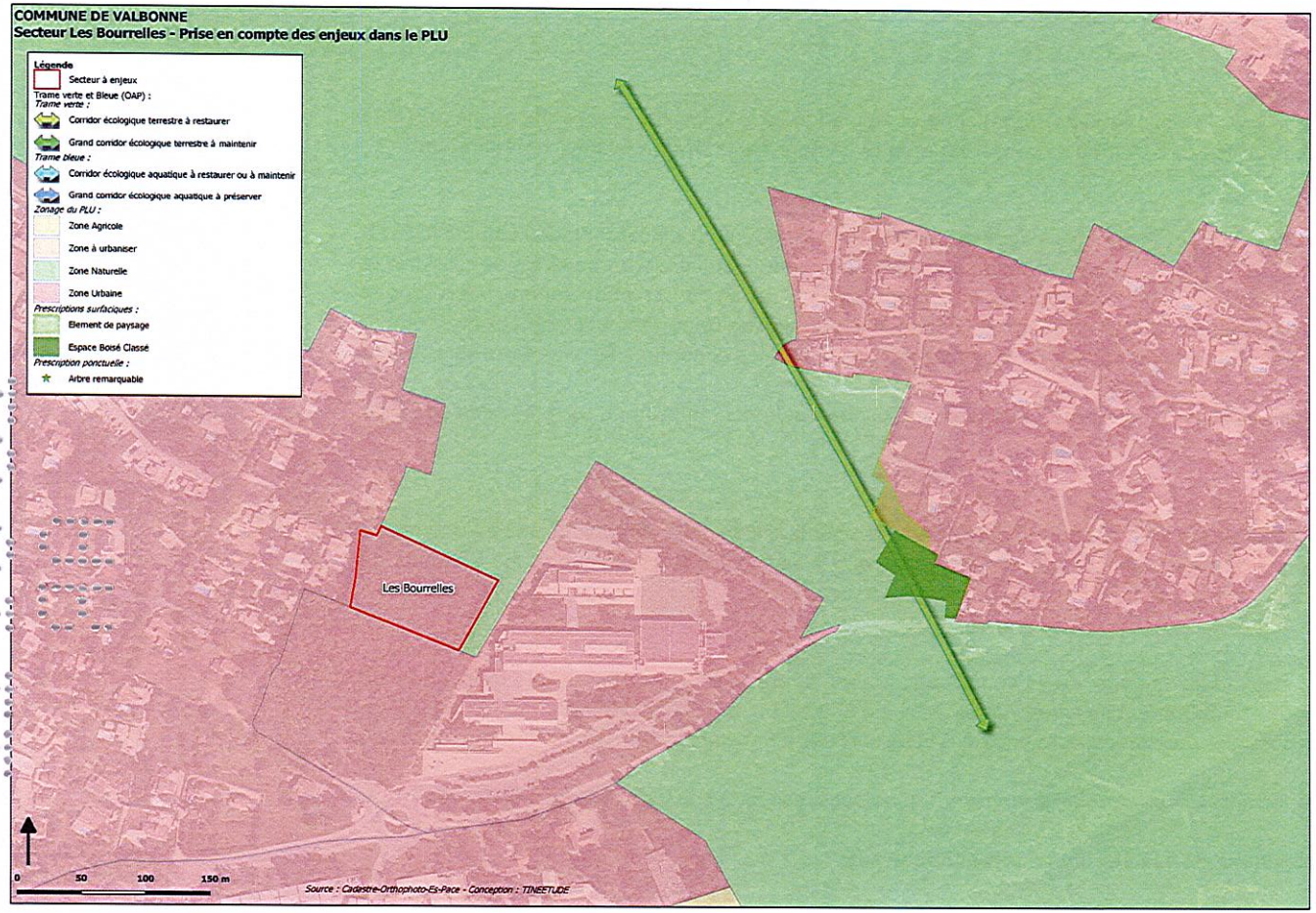
Le rôle du site en termes de continuités écologiques est évalué comme fort et important.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.13 -Les secteurs à enjeux

⇨ **Prise en compte des enjeux dans le PLU :**

Le zonage du PLU a évolué en fonction des enjeux définis sur le secteur. Les besoins étant mis en avant dans le cadre des secteurs à construire, la délimitation de la zone constructible a été travaillée et ajustée de manière à contenir les constructions à venir dans un périmètre réduit et de proposer la préservation des fonctionnalités écologiques à proximité.



2-Secteur Val Crêtes

=> Les enjeux écologiques :

D'après l'étude de NATURALIA (2018), les principaux enjeux sur le secteur Val Crêtes (ancien secteur Pré de Bâti) sont les suivants :

Les enjeux écologiques prennent en compte les caractéristiques floristiques, faunistiques, d'habitats naturels et de connectivité entre les habitats naturels (la connectivité entre les habitats naturels afin de garantir le développement et le maintien pérennes des espèces et des populations).

***Flore :**

Une seule espèce patrimoniale est avérée sur le site : l'Ail à tige triquêtre se situe sur la partie Sud-Est et en dehors du périmètre de secteur. Les enjeux restent faibles au niveau local, car il s'agit d'une espèce vraisemblablement importée sur le site.

***Faune :**

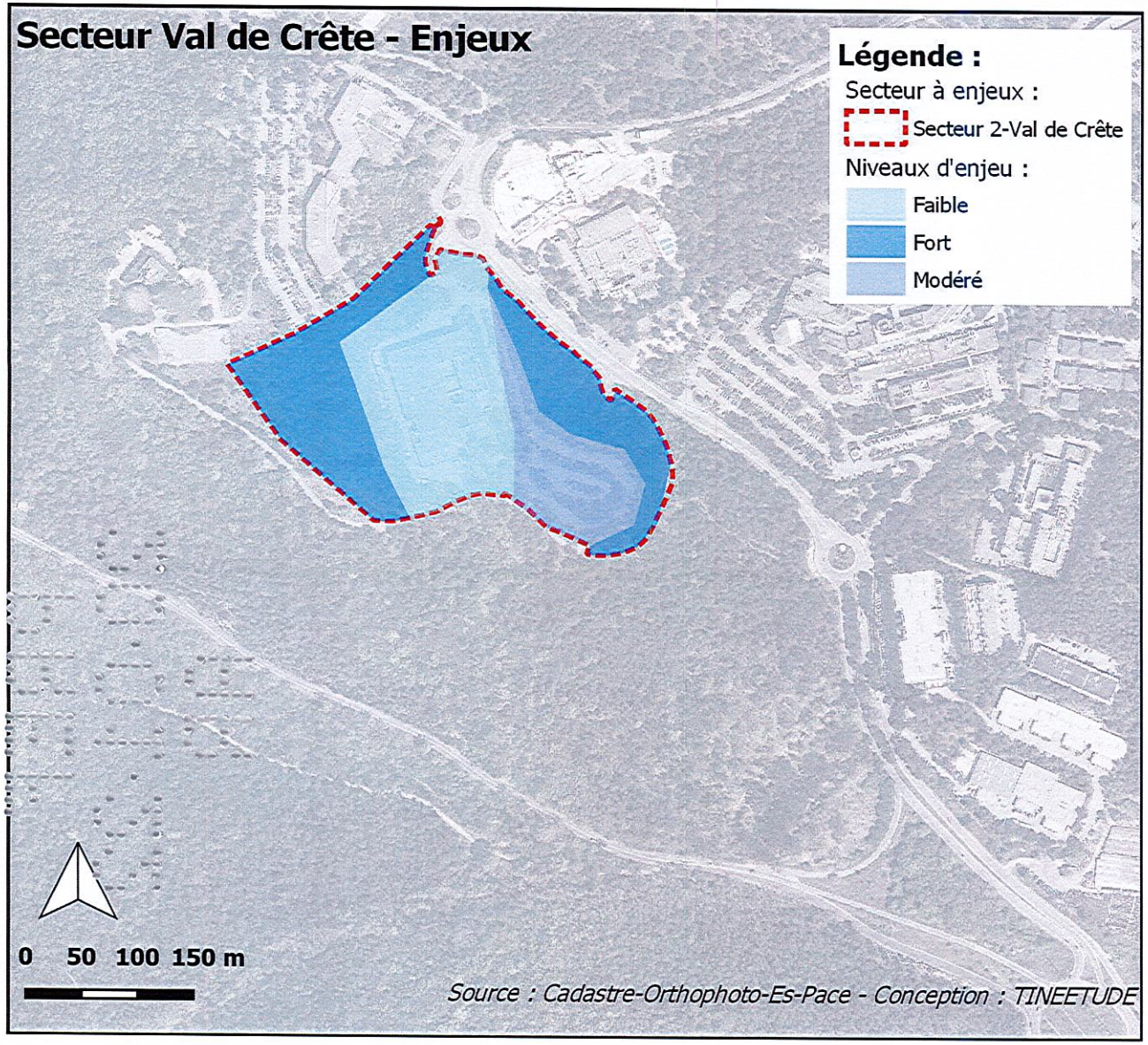
Les différents cortèges faunistiques relevés dans l'aire d'étude sont assez modestes et surtout composés d'espèces communes assez généralistes. Quelques espèces restent potentielles en raison de leur faible détectabilité mais c'est surtout la présence de la Zygène du peucédan, espèce très rare en France, qui rehausse l'intérêt écologique de l'aire d'étude.

Les enjeux restent forts pour les invertébrés et assez fort pour les reptiles. Pour le reste des groupe taxonomiques, les enjeux restent faibles.

***Habitats naturels :**

La zone d'étude se caractérise par une couverture boisée mixte assez homogène, peu altérée, typique des habitats boisés littoraux des Alpes-Maritimes, menacés et en cours de raréfaction. Les enjeux restent fort au niveau des Pinèdes er des Yeuseraies-Chênaies pubescentes.

2.13 -Les secteurs à enjeux



2.13 -Les secteurs à enjeux



3-Secteur Site Air France

⇨ **Les enjeux écologiques :**

D'après l'étude de ECOMED (2012), les **principaux enjeux** sur le secteur du site d'Air France sont les suivants :

***Habitats naturels :**

La zone d'étude présente des milieux assez diversifiés passant de milieux anthropisés à des milieux plus naturels. Deux habitats à fort enjeu local de conservation (prairie humide et pelouse sèche) ont été recensés. Ils présentent un intérêt du point de vue de leurs caractéristiques et du cortège d'espèces qu'ils renferment. Les autres habitats recensés présentent globalement un enjeu local de conservation faible à très faible et sont représentés par des boisements de pins ou de Chêne vert, des zones de friches ou aménagées, etc.

***Flore :**

Cinq espèces à fort enjeu local de conservation, sept espèces à enjeu local de conservation modéré et deux espèces à faible enjeu local de conservation ont été recensées dans la zone d'étude. On y observe tout particulièrement un cortège orchidologique très diversifié et inféodé aux pelouses sèches avec la présence notamment de l'Ophrys de Sarato (Ophrys saratoi = Ophrys bertoloni ssp. Saratoi), du Sérapias d'Hyères (Serapias olbia), de l'Ophrys de Provence (Ophrys provincialis) et de l'Ophrys décrépit (Ophrys vetula).

***Faune :**

Invertébrés : La zone d'étude ne présente globalement qu'un intérêt limité pour les insectes et autres arthropodes, bien que cinq espèces à enjeux aient été inventoriées parmi les 75 listées. Toutefois, pour quatre d'entre elles, la Cordulie à corps fin (fort enjeu local de conservation et protégée), la Zygène de la lavande, le Gomphe à crochets (enjeu local de conservation modéré) et le Cordulégastre à front jaune (enjeu local de conservation faible) la zone d'étude ne constitue aucunement (ou assez faiblement pour la zygène) un territoire propice aux phases importantes de leur existence, et notamment de leur reproduction et de leur vie larvaire. Seul le Cryptops à trois sillons, d'enjeu local de conservation modéré, accomplit son cycle de vie dans les boisements de la zone d'étude, chênaie en particulier.

Amphibiens : Concernant le compartiment batrachologique, une espèce à enjeu local de conservation modéré a été avérée. Il s'agit d'une espèce pionnière, le Pélodyte ponctué (Pelodytes punctatus). L'espèce trouve dans la zone d'étude plusieurs pièces d'eau favorables à sa reproduction.

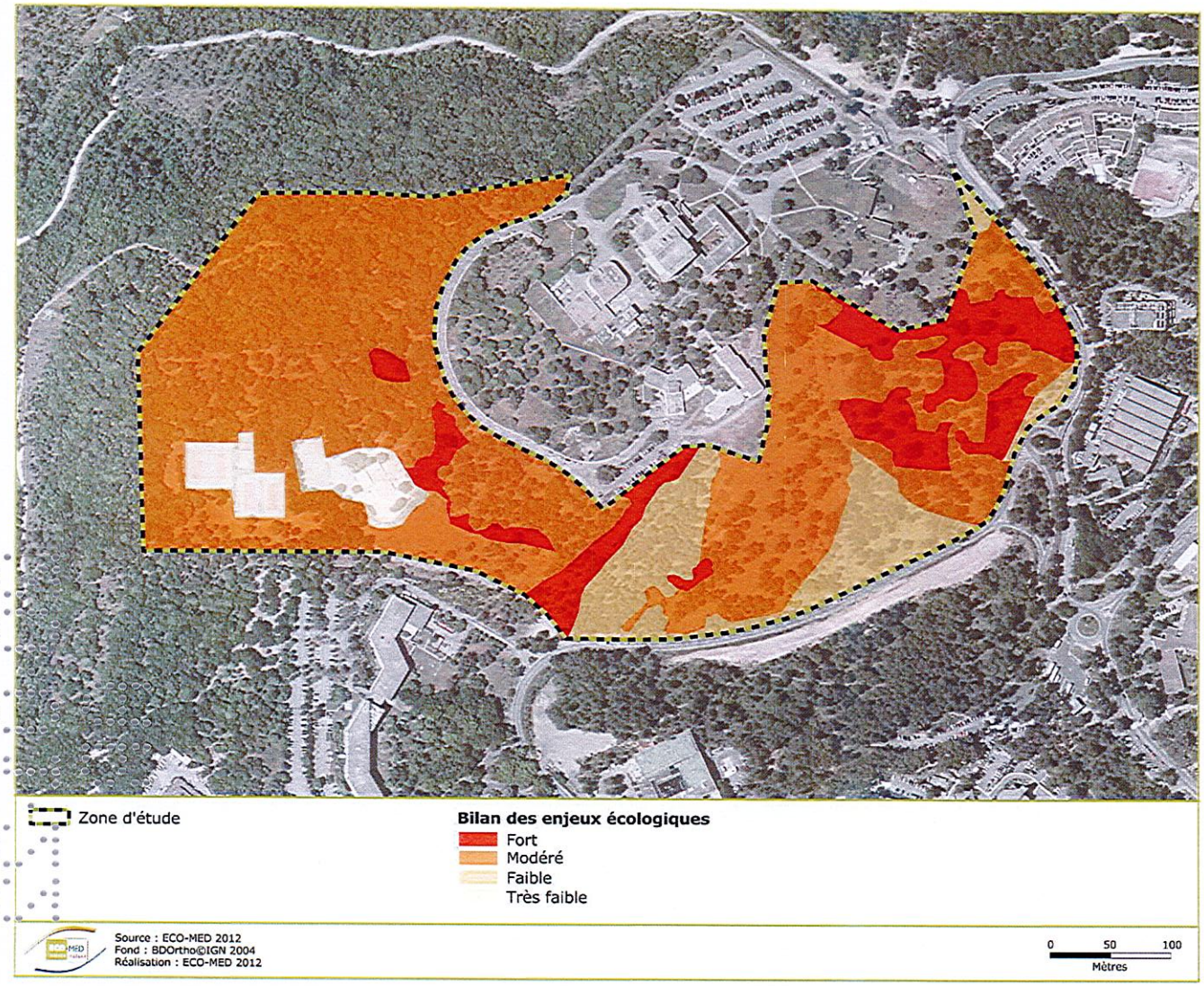
2.13-Les secteurs à enjeux

Reptiles : En ce qui concerne le compartiment herpétologique, trois espèces à faible enjeu local de conservation ont été avérées. Il s'agit du Lézard des murailles (Podarcis muralis), espèce ubiquiste et très largement distribuée à l'échelle régionale, l'Orvet fragile (Anguis fragilis) et la Couleuvre de Montpellier (Malpolon monspessulanus). Le principal enjeu herpétologique concerne la Couleuvre d'Esculape (Zamenis longissimus), espèce à enjeu local de conservation modéré. Cette dernière est en effet jugée fortement potentielle sur le secteur situé à l'ouest de la zone d'étude. La présence de

Oiseaux : Malgré l'influence anthropique du pôle d'activité Valbonne Sophia Antipolis, divers habitats de la zone d'étude apparaissent favorables à différents cortèges d'oiseaux avérés et fortement potentiels à enjeu local de conservation notable. Les zones ouvertes que recèle la zone d'étude paraissent favorables aux quêtes alimentaires des rapaces. Le cortège des rapaces est composé d'une espèce à enjeu local de conservation modéré, le Milan noir et d'une espèce à faible enjeux local de conservation, l'Epervier d'Europe. Ces secteurs sont également favorables au cortège des macro-insectivores tel que le Guêpier d'Europe (enjeu local de conservation modéré), la Huppe fasciée et le Petit-duc scops (enjeu local de conservation modéré) jugés fortement potentiels au sein de ces habitats.

Mammifères : Trois espèces à enjeux ont été identifiées dans la zone d'étude dont le Petit Rhinolophe qui possède un enjeu local de conservation très fort. En effet, une population se maintient dans le secteur mais ses conditions de vie sont précaires de par la présence de fortes pressions anthropiques (constructions, trafic routier, éclairage, fermeture de cavités). La moitié ouest de la zone d'emprise est constituée d'habitats d'intérêt pour les chauves-souris qui peuvent l'utiliser en transit et chasse. La partie est présente moins d'attrait de par son enclavement, la présence de routes et d'éclairages qui circonscrivent la zone.

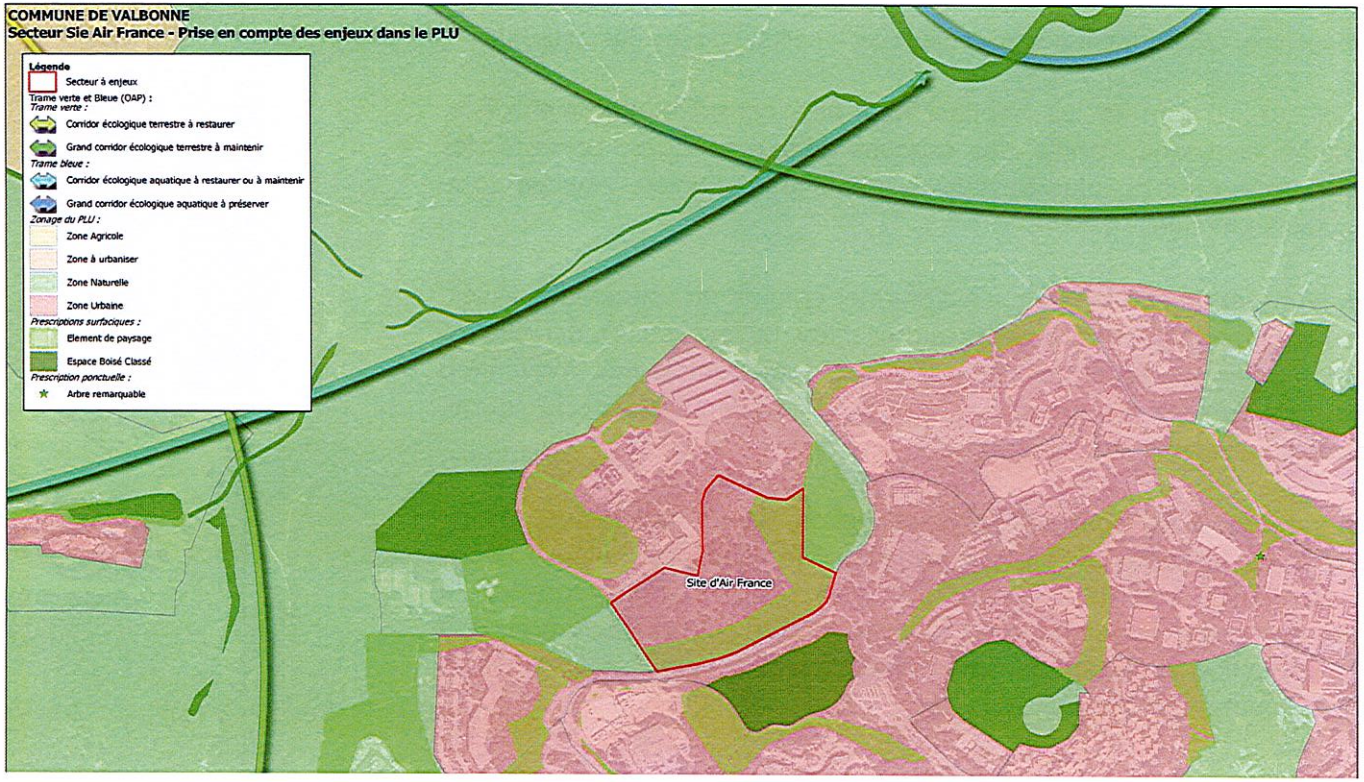
2.13 -Les secteurs à enjeux



2.13 -Les secteurs à enjeux

⇨ Prise en compte des enjeux dans le PLU :

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. A proximité de cette zone, un espace boisé classé, d'autres espaces à éléments paysagers constituent un lien entre espaces naturels et espaces à bâtir.



La consommation d'espace sur ce secteur devra être calculée en fonction du ration Espace naturel non bâti et espace déjà bâti afin de limiter les incidences des aménagements prévus sur les milieux naturels inscrits dans le Technopole.
Tout projet devra faire l'objet d'une étude d'impact afin d'adapter les aménagements et constructions aux enjeux sur la biodiversité.

4-Secteur Les Clausonnes

⇨ **Les enjeux écologiques :**

D'après l'étude de THEMA Environnement (2015), les **principaux enjeux** sur le secteur du site des Clausonnes sont les suivants :

Globalement, l'impact sur la flore et les habitats peut-être considéré comme faible. L'emprise bâtie concerne en grande partie des espaces déjà aménagés. Le reste des terrains concernés (milieux boisés ou plus ouverts) présente peu d'enjeu. Aucune zone humide ne sera par ailleurs affectée.

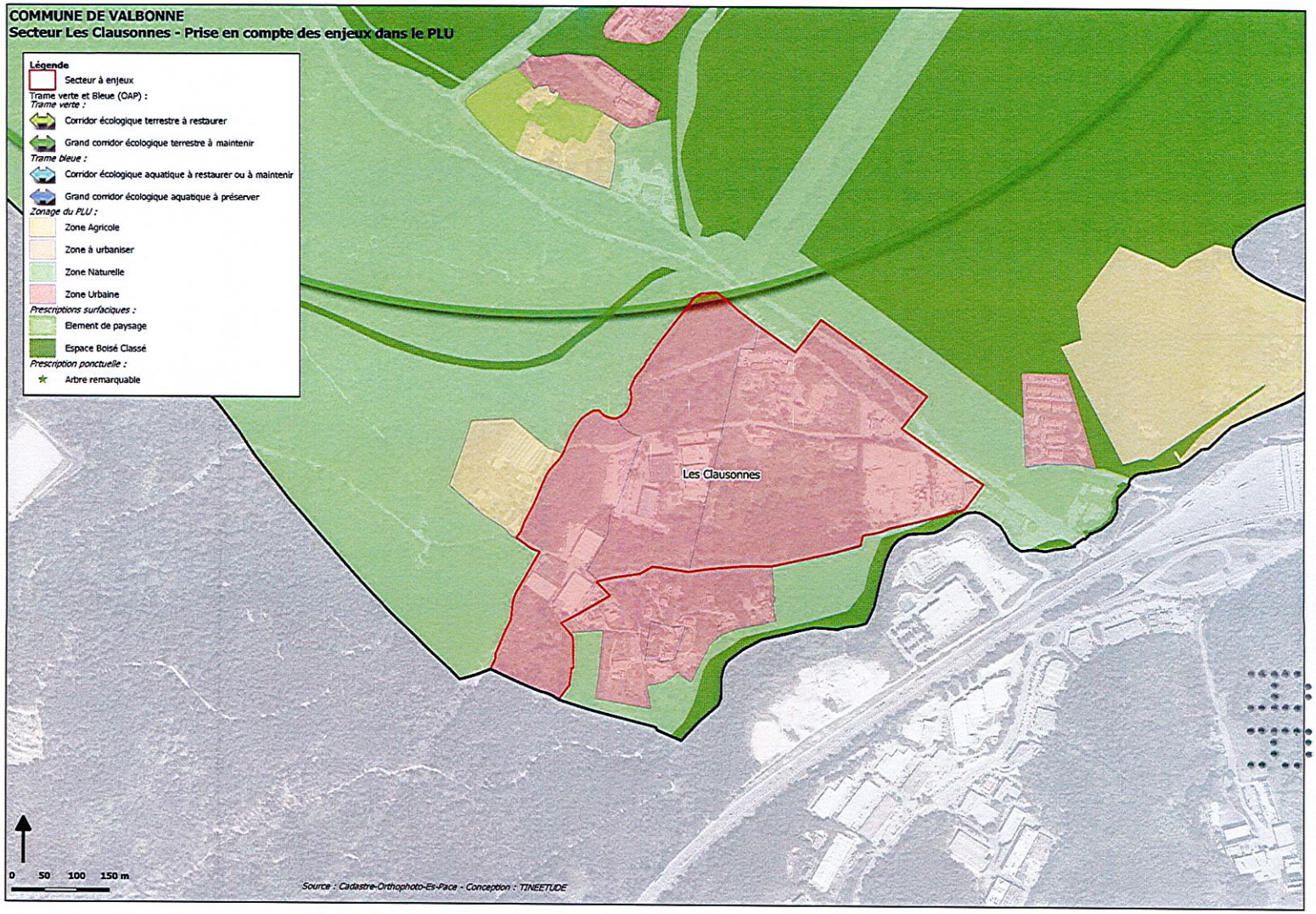
Concernant la faune, le projet amène le secteur à s'affirmer comme un espace d'activités, ce qui suppose des changements quant aux espèces présentes. La localisation actuelle du projet, situé au nord de l'autoroute A8 et traversé par une départementale très fréquentée, réduit d'ores et déjà notablement les espaces vitaux et la fréquentation de la faune, limitant ainsi la biodiversité des terrains à aménager.

Les espèces les plus remarquables sont soit liées au vallon de la Valmasque, milieu intégralement préservé dans le cadre du présent projet, soit à quelques milieux ouverts relictuels. L'emprise du merlon sud va impacter une partie de ces milieux ouverts, à l'endroit du talweg sec au nord du hameau des Clausonnes. Ces milieux n'ayant pu être évités, des mesures de réduction et de compensation ont été prévues pour reconstituer un vallon et maintenir localement des milieux ouverts.

⇨ **Prise en compte des enjeux dans le PLU :**

La zone urbaine a été définie de manière à préserver le maximum des espaces naturels autour du site. Une zone agricole a été définie à proximité immédiate du périmètre. Les liens entre les espaces naturels sont conservés au vu de la préservation des continuités écologiques fonctionnelles dans le cadre de la définition des OAP Trame verte et bleues et d'un zonage spécifiques des Espaces boisés classés.

2.13 -Les secteurs à enjeux

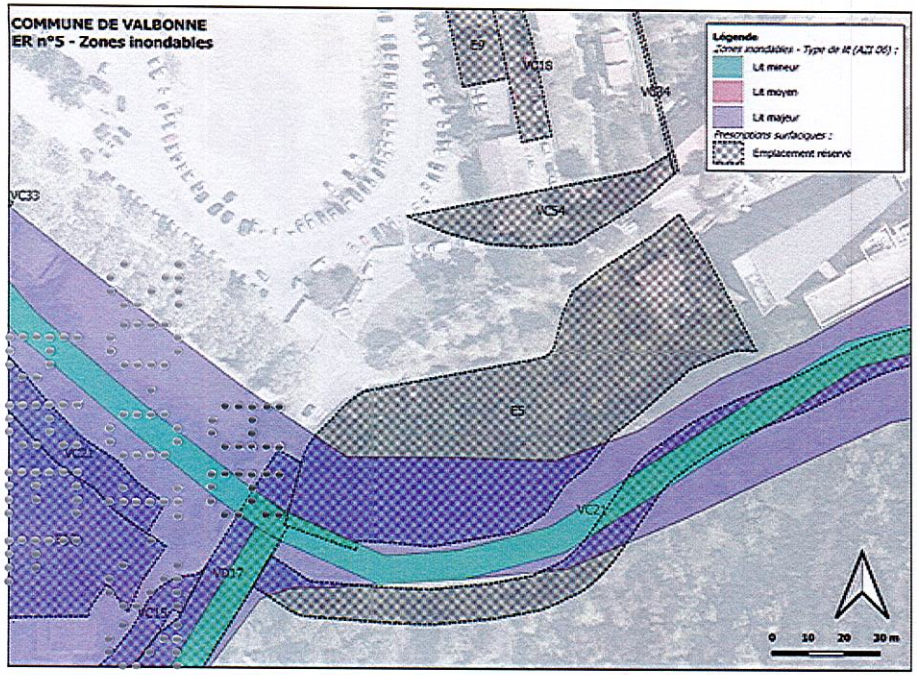


La consommation d'espace sur ce secteur devra être calculée en fonction du ration Espace naturel non bâti et espace déjà bâti afin de limiter les incidences des aménagements prévus sur les milieux naturels inscrits dans le Technopole.
Tout projet devra faire l'objet d'une étude d'impact afin d'adapter les aménagements et constructions aux enjeux sur la biodiversité.

2.13 -Les secteurs à enjeux

Autre secteur : Emplacement réservé (ER) n°5 :

•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.



Source : Cadastre-Orthophoto-AZI06 - Conception : TINEETUDE

Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000

(Sources : FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000)

Ce chapitre traite de l'évaluation des incidences Natura 2000. Elle est ciblée sur l'analyse des **effets du PLU sur les espèces et les habitats d'intérêt communautaire qui ont présidé à la désignation des sites Natura 2000**.

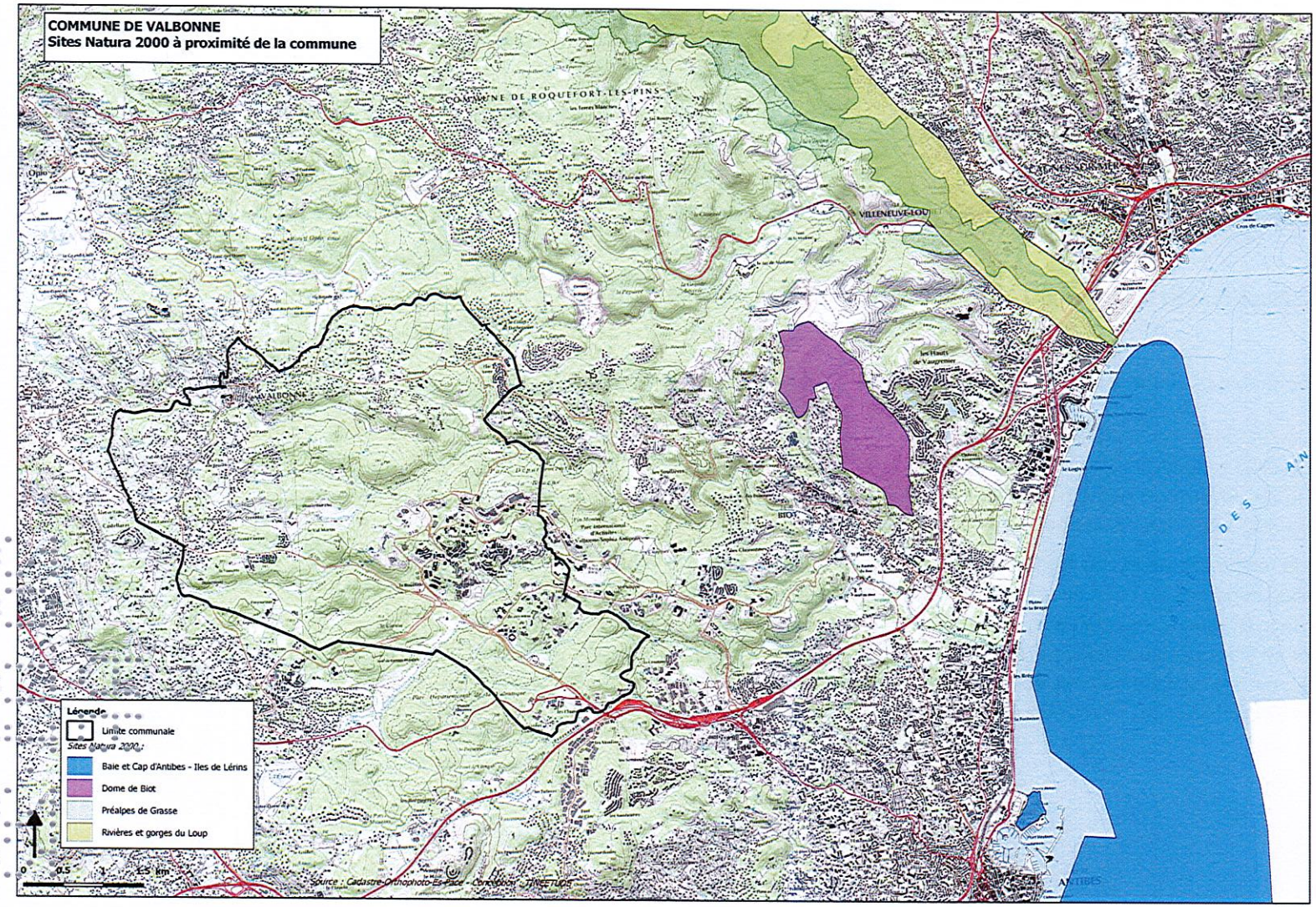
1. Localisation des sites Natura 2000 par rapport au territoire de Valbonne

La commune de Valbonne ne présente aucun périmètre Natura 2000 sur son territoire, mais se situe à :

- A 3,0 km de la ZSC Dome de Biot (FR9301572)
- A 4,4 km de la ZPS Préalpes de Grasse (FR9312002)
- A 4,7 km de la ZSC Rivières et gorges du Loup (FR9301571)
- A 4,8 km de la ZSC Baie et Cap d'Antibes – Iles de Lérins (FR9301573)

Ci-dessous est indiqué la réciprocité de la commune avec les sites Natura 2000 les plus proches :
-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.

2.14 - Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000



La carte suivante localise la commune de Valbonne par rapport au zonage des sites Natura 2000 les plus proches.

2. Analyse des incidences

L'ouverture à l'urbanisation du projet de PLU de Valbonne n'est pas susceptible d'engendrer des impacts sur les sites Natura 2000 situé tous en dehors du territoire de la commune, au vu de la localisation du périmètre du Site, des secteurs ouverts à l'urbanisation et au regard des mesures prises dans le cadre de l'élaboration du PLU, en vue de protéger les habitats et espèces désignés au titre de Natura 2000.

En effet, il n'y a aucun lien entre les sites Natura 2000 les plus proches de la commune et les zones susceptibles d'être affectées par des travaux et aménagements sur le territoire (notamment les secteurs à enjeux).

De plus, le PLU prévoit dans son zonage, des surfaces préservées avec des prescriptions strictes de manière à conserver au mieux les fonctionnalités écologiques grâce auxquelles les espaces favorables aux chiroptères et à l'avifaune communautaire seront préservés :

-espace naturels en zone N,
-Espace boisés classé,
-Eléments paysagers,
-Arbres remarquables.

On conclut à l'absence d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats, sur les espèces floristiques, sur les espèces d'amphibiens, d'invertébrés, sur les oiseaux, sur les poissons et les mammifères ayant justifiés la désignation des sites Natura les plus proches du territoire de Valbonne.

CHAPITRE 2

EXPLICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

Perspectives d'évolution sans la révision du PLU de Valbonne

Ce chapitre décrit les **perspectives d'évolution de l'état de l'environnement en l'absence de nouveau document d'urbanisme**. Ce scénario d'évolution dit « au fil de l'eau » s'appuie à la fois sur les tendances passées dont on envisagera le prolongement, et sur les politiques, programmes ou actions mis en œuvre et qui sont susceptibles d'infléchir ces tendances (y compris le POS existant).
La méthode choisie pour réaliser cette analyse repose sur des matrices descriptives de type **AFOM** (Atout Faiblesse Opportunité Menace). Chaque élément de l'état initial est classé dans une matrice sous forme de tableaux synthétiques exposant :

L'état de la composante :

- atout, caractéristique positive ou performance d'importance majeure pour la composante concernée,

ou

- faiblesse, point faible ou contre-performance pouvant porter atteinte à la composante concernée.

La tendance évolutive de la composante :

- à la hausse (↗),

ou

- à la baisse (↘).

La tendance est évaluée sur la base des tendances passées, et en fonction des objectifs du territoire, des actions en cours, des opportunités de développement, mais aussi des contraintes et pressions s'exerçant sur ce territoire.
L'explicitation de la tendance :

- opportunité, domaine d'action dans lequel la composante peut bénéficier d'avantages ou d'améliorations,

ou

- menace, problème posé par une perturbation de l'environnement ou une tendance défavorables pour la composante, et qui, sans intervention, conduit à une détérioration dommageable.

Cette étude des perspectives d'évolution de l'environnement doit permettre de faciliter la démarche d'évaluation, en aidant à

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

1. Justification des choix par rapport aux autres solutions envisagées

L'évaluation environnementale a été menée en parallèle de l'élaboration du PLU. Le PADD a donc été élaboré en tenant compte des enjeux environnementaux dégagés dans l'état initial.
Les OAP ont fait l'objet d'une analyse des incidences sur l'environnement.
Au cours de l'élaboration du PLU, le projet de zonage et de règlement a évolué à plusieurs reprises, afin de tenir compte, au mieux, des enjeux environnementaux identifiés dans l'évaluation environnementale, et afin de réduire les incidences potentielles de l'ouverture à l'urbanisation.

Les principales modifications apportées au projet de PLU dans le but de tenir compte des enjeux environnementaux concernent principalement :

- **La préservation du paysage et du patrimoine naturel**, armature végétale de proximité, susceptible de constituer des corridors et des réservoirs de biodiversité pour certaines espèces, à l'inventaire des éléments du patrimoine et paysager à protéger au titre de l'article L. 151-19 et à l'identification de la trame verte et bleue constituant les continuités écologiques au titre de L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- **La création d'Espaces Boisés Classés (EBC)** préservant le patrimoine naturel et forestier
- **La préservation des zones naturelles** identifiées au nord et au sud du territoire, ainsi que des continuités écologiques,
- **Le maintien et la création d'espaces agricoles** identifiés et la création d'un sous-secteur dédié à la production d'énergie photovoltaïque.
- **La création des sous-secteurs (Nc, Ne, Ng, Nh, Nl)** préservant les espaces naturels tout en permettant certains aménagements ou utilisation des sols.

Le développement de Valbonne dans le projet de révision du PLU répond à un "choix environnemental" : ne pas opter pour une "urbanisation nouvelle", mais pour une "constructibilité de parcelles nouvelles", au sein d'un espace urbanisé ou à proximité immédiate de cet espace. Les choix du zonage du PLU se justifient au regard de plusieurs objectifs environnementaux : éviter l'étalement urbain, ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones présentant des fonctionnalités écologiques potentiellement fortes, et prendre en compte les risques naturels, prise en compte de la ressource en eau et de la gestion des eaux pluviales. En effet, les constructions nouvellement possibles sont situées au sein de l'espace actuellement anthropisé (présence de routes, parkings, réseaux de distribution de l'eau potable et de collecte des eaux usées, proximité des services et équipements du centre-ville et des secteurs urbanisés).

Il faudra cependant, pour les projets se situant en zone N ou au sein de prescriptions environnementales étudier précisément **les enjeux environnementaux** de manière à évaluer **l'incidence de l'aménagement** sur l'environnement.

2. Motivation du PADD vis-à-vis des enjeux environnementaux

Le tableau suivant confronte les orientations du PADD aux enjeux environnementaux définis dans l'état initial. La couleur des cases permet de visualiser les incidences :

- Effets sont **sans lien** avec la dimension concernée.
- Effets **négatifs sans pouvoir être évités ou maîtrisés** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.
- Effets pouvant être **négatifs mais ils sont maîtrisables** dans le cadre de la mise en œuvre de mesures.
- Effets **indirectement positifs.**
- Effets **directement positifs**.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
	1° Préserver la **biodiversité** et les **continuités écologiques**	**2°** Prendre compte les **risques naturels**	**3°** Conserver la qualité **paysagère** du territoire de Valbonne	**4°** Favoriser un "développement durable" des **activités économiques et industrielles.**	**5°** Préserver les **activités agricoles**	**6°** Préserver les **ressources et lutter contre les nuisances.**
1° Conforter l'identité paysagère et environnementale						
Préserver et valoriser les espaces végétalisés						
Favoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments des trames 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						
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						
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						

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD							
4° Accompagner le développement harmonieux d'une commune dynamique, innovante et humaine							
Maintenir son niveau d'équipements							
Une mobilité plus fluide et pensée globalement							
Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques							
5° Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée							
La remise en perspective des besoins communaux							
Modérer la consommation de l'espace et délimiter les secteurs urbanisés ou à urbaniser							
Assurer un développement harmonieux et maîtrisé							

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

3. Prise en compte des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national

Le projet de PLU de Valbonne a été rédigé en connaissance des principaux textes relatifs à la protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire et national. Il s'inscrit dans le cadre réglementaire en place dont l'ossature est constituée des textes traitant tout particulièrement des problématiques environnementales suivantes :

- la qualité de l'air et le réchauffement climatique,
- la préservation de la ressource en eau,
- la préservation des paysages et de la biodiversité,
- les risques et nuisances.

Qualité de l'air et réchauffement climatique

Le projet de PLU prend en compte :

- **les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre** (GES) dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- **la stratégie européenne dite « de Göteborg »** ;
- **la Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux** (NEC) définissant les objectifs de réduction des émissions de CO2 ;
- **la loi du 13 juillet 2005** fixant les orientations de la politique énergétique (**POPE**). Cette loi préconise une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre en 2050.
- **La loi du 30 décembre 1996** sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (**LAURE**) **;**
- **le plan climat 2004-2012** (notamment les chapitres transport durable et bâtiments) ;
- **le plan climat énergie territorial des Alpes-Maritimes** ;
- **le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques** ;
- **la loi Grenelle 2** qui fait de la réduction des GES un objectif des documents d'urbanisme. Ceci se traduit dans le L 121-1 modifié qui met en avant : «la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables» ;
- **le Plan Régional pour la Qualité de l'Air.**
- **Le SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)** a été arrêté lors de l'assemblée régionale du 18 octobre 2018.

Le projet de révision du PLU participe à la maîtrise des besoins de déplacements automobiles qui sont la principale source d'émission de gaz à effet de serre. Il favorise la production énergétique à partir de sources renouvelables en permettant la mise en place de panneaux solaires et en préconisant l'utilisation de matériaux éco-responsables.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

Préservation de la ressource en eau

Les textes réglementaires qui doivent être pris en compte par le projet de PLU sont principalement :

- **la directive cadre sur l'eau** du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi du 21avril 2004 ;
- **la loi sur l'eau et les milieux aquatiques** du 30 décembre 2006, qui a pour objectifs fondamentaux de reconquérir la qualité des eaux, d'atteindre en 2015 les objectifs de bon état écologique, et de retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins.
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône-Méditerranée 2016-2021**.

Le projet de révision du PLU prend en compte :
- la ressource en eau au travers des Bilans de distribution, de consommation et de capacité résiduelle en eau potable,
- la gestion des eaux pluviales au travers la mise en place d'ouvrage de rétention des eaux pluviales pour toute nouvelle construction,
- la gestion des risques naturels au vu de l'application du PPR sur l'ensemble du territoire.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

Préservation des paysages et de la biodiversité

Les textes à prendre en compte sont, entre autres :

- **la Convention européenne sur les paysages** de 2000 dite convention de Florence ;
- **la Convention de Berne** sur la protection de la vie sauvage de 1989 ;
- **la Convention de Bonn** de 1979 sur la protection des espèces migratrices ;
- **les directives « Oiseaux »** du 2 avril 1979 **et « Habitats »** du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage. Ces directives conduisent notamment à la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000.
- **la Loi Montagne du 9 janvier 1985** relative au développement et à la protection de la montagne ;
- **la Loi paysage du 8 janvier 1993** relative à la protection et la mise en valeur des paysages ;
- **la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature**, qui a fixé les principes et les objectifs de la politique nationale de la protection de la faune et de la flore sauvages.
- **le Schéma Régional de Cohérence écologique PACA** (SRCE) approuvé en 2015 qui précise les enjeux existants des trames vertes et bleues à l'échelle de la région, ainsi que les objectifs de conservation et de remise en état des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité.
- **la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes** (DTA), qui précise les modalités d'application de certaines dispositions de la loi montagne.
- **Le SRADDET Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)** a été arrêté lors de l'assemblée régionale du 18 octobre 2018.
- **Le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis.**

La préservation du patrimoine naturel et la mise en valeur du patrimoine urbain et naturel de Valbonne font partie des objectifs principaux du PADD. Le projet de PLU contribue à la préservation des milieux naturels de la commune par un classement en zone N ou A, et par un zonage Espace Boisé Classé, et par la mise en place de prescriptions liées aux trames verte et bleue.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

Limitation des risques et nuisances

Les principaux textes réglementaires traitant des grands enjeux de santé publique face aux nuisances et aux risques naturels et technologiques sont :

- **la Directive Cadre sur les déchets** du 5 avril 2006 qui procède à la codification de la Directive 75/442/CEE et de ses modifications successives ;
- **la réglementation sur les installations classées (ICPE)** dont les fondements datent de la loi du 19 juillet 1976 ;
- **la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;**
- **le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés** des Alpes-Maritimes.

La prise en compte des risques naturels et des aléas dans le projet de révision du PLU favorise une meilleure gestion des risques naturels. L'organisation du bâti, des types d'activités, et des infrastructures routières sur le territoire communal participent à la limitation des nuisances.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Ce chapitre présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

Le tableau en page suivante résume les incidences du PLU sur chaque thématique environnementale.

- Incidence positive
- Incidence neutre
- Incidence négative

Il expose les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

- Mesure d'évitement intégrée dans le PLU
- Mesure d'accompagnement

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	Espaces naturels protégés	▬ Protection des sites Natura 2000 par la prise en contre des habitats et des espèces protégés désignés.	● Pas de mesure particulière au vu de l'absence des incidences du PLU sur les sites Natura 2000.
	Habitats et espèces	▲ Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles. ▲ Conservation de surface d'Espaces Boisés Classés (EBC) au sein de secteurs ayant une possibilité d'avoir des incidences notable sur les milieux forestiers et associés : zones tampon entre les zones urbaines et les milieux naturels. ▲ Préservation des espaces vierge d'urbanisation dans les zones constructibles. ▼ Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées. ▼ L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation. ▼ La prolifération des espèces envahissante doit être prise en compte dans le cadre de projets d'aménagement du territoire communal.	● Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue) + **Optimiser l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse** : utiliser des lampes à vapeur de sodium, équiper les lampadaires d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, et non pas vers les zones naturelles. ● Réglementation dans le cadre de nouvelles constructions ou d'aménagements nécessitant une demande d'autorisation : engagement à ne pas planter d'espèce envahissante (*statut indiqué sur le site de l'INPN*) et à éviter tout apport de terre exogène pouvant introduire des espèces invasive sur le territoire. Un cahier de recommandation des essences à planter et à éviter est proposé dans le PLU. ● Certains projets en cours présentent des mesures d'évitement : installation de passerelle à faune entre deux réservoirs de biodiversité au niveau du secteur des Bourelles, proposition de clôtures perméables à la petite faune...
	Réseau écologique	▲ Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques sous forme d'EBC.	● Création de zones en EBC (Espace Boisé Classé), nécessitant une protection stricte sans verrouiller les possibilités de gestion et d'entretien des boisements en zones naturelles ou agricoles ● Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue, parcs et jardin formant la Nature en Ville et Alignements d'arbres) ● Le règlement (article 20 – dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue des dispositions générales) indique un certain nombre de prescriptions de manière à prendre en compte le patrimoine paysager et naturel sur le territoire communal. *à voir avec le règlement*

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

Prise en compte des risques naturels et technologiques	Pour l'ensemble des risques	▲ Meilleure prise en compte des PPR par la prise en compte des zones à risques dans les plans du PLU. ▲ Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU. ▼ Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles.	● Le PLU prend en compte directement dans les plans de zonage des risques, les aléas fort à moyens de mouvement de terrain et d'inondation. **+ Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel.**
	Risques sismiques	▬ Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune	**+ Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.**
Thématiques environnementales		**Incidences du PLU**	**Mesures**
Limitation de la consommation de l'espace	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	<u>Évolution des zones urbaines :</u> ▼ Le PLU ouvre quelques secteurs à l'urbanisation qui ont été étudié dans le cadre des secteurs susceptibles à avoir des incidences. ▲ Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines. ▲ Zones ouvertes à l'urbanisation peu étendues et en continuité de l'existant. ▲ CES important dans les zones urbaines, ce qui favorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace. <u>Préservation des zones naturelles :</u> ▲ Une grande partie du territoire est classée en N avec un sous-secteur permettant certains aménagements ou utilisations en préservant la valeur naturelle des parcelles. <u>Préservation des espaces agricoles :</u> ▲ Conservation et/ou création d'espaces agricoles existants et en activité	● Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : article 20 des dispositions. ● Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent maintenir des espaces verts ou aménagées en espaces verts. **+ Privilégier la restauration des logements vacants.** + Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactées par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N.
	Équipements publics	<u>Assainissement :</u> ▼ Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune. ▼ Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire du village et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs. ▬ Capacité résiduelle de la STEP pour accueillir les habitants supplémentaires sur la commune pour une durée de 10 ans.	● Le règlement précise que « les assainissement autonome devront être conformes à la réglementation vigueur ». ● Le projet de PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal avec une extension de réseau sur un secteur ouvert à l'urbanisation. ● Le projet de PLU s'intègre dans les objectifs de collectes et de prise en charge des déchets dans l'agglomération. **+ Intégration du schéma d'assainissement des eaux usées et des pluviales : meilleure prise en compte de la ressource dans les nouveaux projets.**

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

		Assainissement autonome dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal. Déchets : Production de déchets supplémentaires	**+ Entretenir régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.** **+ Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessite de privilégier le rassemblement des points de collecte.**
	Déplacements	Augmentation des déplacements causée par la hausse de population permanente et touristique. Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité. Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement.	Le PADD prévoit : - le développement et à la confortation des économiques et des services de proximité ; -la possibilité de plus souvent circuler en vélo et à pieds sur le territoire, -le développement des transports en commun, -le développement des réseaux numériques et téléphoniques en faveur du télétravail.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies	Ressource énergétique	▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue. ▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable. ▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables.	● Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012). ✚ Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables (panneaux solaires). ✚ Mise en place d'un bonus pour les bâtiments dans le cadre de construction passive énergétiquement.
	Pollution atmosphérique	▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés. ▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires. ▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique.	● Le PADD prévoit : - le confortement de l'activité économique et des services de proximité ; - l'amélioration de la desserte du centre-ville et des secteurs d'activités commerciale et artisanal, des futurs secteurs relatifs au télétravail et travail d'indépendants par un transport en commun, -l'amélioration des déplacements doux (vélos et piétons) et des cheminements dédiés, - l'amélioration de la télécommunication limitant les déplacements Domicile/travail.
	Ambiance sonore	▬ L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune. ▬ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toutes la zone naturelle sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains.	
Préserver et valoriser les paysages	Grand paysage	▼ L'ouverture à l'urbanisation pourrait avoir une incidence négative sur le paysage, à cause d'un étalement urbain non maîtrisé. ▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments. ▲ Le zonage identifie des EBC, des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agricole.	● Le règlement du PLU prévoir de : - conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du centre-ville et des secteurs urbanisés caractéristiques de Valbonne au niveau architectural, - créer des EBC dans la mesure où leur fonctionnalité en tant que milieu forestier est à préserver ou à restaurer, ce milieu constituant un patrimoine forestier et naturel composant essentiel du paysage du territoire, - conserver les parcs et jardins formant de véritable Nature en Ville.
	Patrimoine bâti	▲ le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser la vieille ville, et de valoriser les édifices patrimoniaux et les villas remarquables.	

		▲ les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ». ▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation). ▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.	● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et historique : conservation des bâtis remarquables, du patrimoine bâti historique. ● Le zonage du PLU localise précisément l'ensemble des villas remarques ainsi que les monuments ou bâtis patrimoniaux. **+ Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.** **+ Mise en place d'un cahier de recommandations architecturales dans le cadre de projet de construction.**
	Patrimoine archéologique	▬ Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.	**+ Rappeler les, prescriptions en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques.**

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Justification des choix au regard de la protection de l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préserver les ressources naturels	Ressource en eau	▼ Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau. ▼ Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines. ▬ Capacité résiduelle en eau potable sur une durée de 10 ans.	● L'état des lieux de la ressource en eau montre que la capacité résiduelle sur la commune desservie par la société de gestion est suffisante pour alimenter les futurs foyers qui seront créés sur les 10 prochaines années. **+ Etude sur la ressource réalisée dans le cadre de l'élaboration du zonage et des notices sanitaires.** **+Sensibiliser la population à la nécessité de limiter la consommation en eau.** **+ Anticiper les besoins supplémentaires.** **+ Pour assurer la préservation de la qualité des eaux, les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales des nouveaux parkings doivent être mis en place pour s'assurer d'une bonne qualité des eaux rejetées vers le milieu récepteur.** On peut préconiser : - l'évacuation des eaux dans les réseaux existants si ceux-ci sont suffisamment dimensionnés, - la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts. - la mise en place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées.

CHAPITRE 3

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE, COMPENSER LES CONSÉQUENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

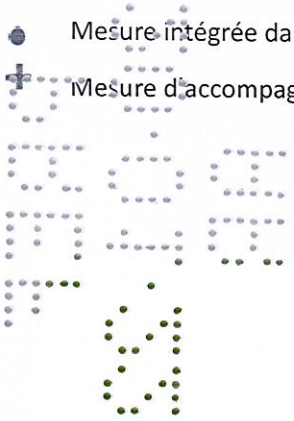
Ce chapitre présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

Le tableau en page suivante résume les incidences du PLU sur chaque thématique environnementale.

- Incidence positive
- Incidence neutre
- Incidence négative

Il expose les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

- Mesure intégrée dans le PLU
- Mesure d'accompagnement



1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	Espaces naturels protégés	▬ Protection des sites Natura 2000 par la prise en contre des habitats et des espèces protégés désignés.	● Pas de mesure particulière au vu de l'absence des incidences du PLU sur les sites Natura 2000.
	Habitats et espèces	▲ Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles. ▲ Conservation de surface d'Espaces Boisés Classés (EBC) au sein de secteurs ayant une possibilité d'avoir des incidences notable sur les milieux forestiers et associés : zones tampon entre les zones urbaines et les milieux naturels. ▲ Préservation des espaces vierge d'urbanisation dans les zones constructibles. ▼ Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées. ▼ L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation. ▼ La prolifération des espèces envahissante doit être prise en compte dans le cadre de projets d'aménagement du territoire communal.	● Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue) ✢ **Optimiser l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse** : utiliser des lampes à vapeur de sodium, équiper les lampadaires d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, et non pas vers les zones naturelles. ● Réglementation dans le cadre de nouvelles constructions ou d'aménagements nécessitant une demande d'autorisation : engagement à ne pas planter d'espèce envahissante (*statut indiqué sur le site de l'INPN*) et à éviter tout apport de terre exogène pouvant introduire des espèces invasive sur le territoire. Un cahier de recommandation des essences à planter et à éviter est proposé dans le PLU. ● Certains projets en cours présentent des mesures d'évitement : installation d'une passerelle à faune entre deux réservoirs de biodiversité au niveau du secteur des Bourrelles, proposition de clôtures perméables à la petite faune...
	Réseau écologique	▲ Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques sous forme d'EBC.	● Création de zones en EBC (Espace Boisé Classé), nécessitant une protection stricte sans verrouiller les possibilités de gestion et d'entretien des boisements en zones naturelles ou agricoles ● Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue, parcs et jardin formant la Nature en Ville et Alignements d'arbres) ● Le règlement (article 20 – dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue des dispositions générales) indique un certain nombre de prescriptions de manière à prendre en compte le patrimoine paysager et naturel sur le territoire communal. *à voir avec le règlement*
Prise en compte des risques naturels et technologiques	Pour l'ensemble des risques	▲ Meilleure prise en compte des PPR par la prise en compte des zones à risques dans les plans du PLU. ▲ Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU. ▼ Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles.	● Le PLU prend en compte directement dans les plans de zonage des risques, les aléas fort à moyens de mouvement de terrain et d'inondation. ✢ **Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel.**
	Risques sismiques	▬ Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune	✢ **Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.**

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Limitation de la consommation de l'espace	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	<u>Évolution des zones urbaines :</u> ▼ Le PLU ouvre quelques secteurs à l'urbanisation qui ont été étudié dans le cadre des secteurs susceptibles à avoir des incidences. ▲ Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines. ▲ Zones ouvertes à l'urbanisation peu étendues et en continuité de l'existant. ▲ CES important dans les zones urbaines, ce qui favorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace. <u>Préservation des zones naturelles :</u> ▲ Une grande partie du territoire est classée en N avec un sous-secteur permettant certains aménagements ou utilisations en préservant la valeur naturelle des parcelles. <u>Préservation des espaces agricoles :</u> ▲ Conservation et/ou création d'espaces agricoles existants et en activité	● Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : article 20 des dispositions. ● Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent maintenir des espaces verts ou aménagées en espaces verts. + **Privilégier la restauration des logements vacants.** + Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactées par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N.
	Équipements publics	<u>Assainissement :</u> ▼ Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune. ▼ Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire du village et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs. ▬ Capacité résiduelle de la STEP pour accueillir les habitants supplémentaires sur la commune pour une durée de 10 ans. ▬ Assainissement autonome dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal. <u>Déchets :</u> ▼ Production de déchets supplémentaires	● Le règlement précise que « les assainissement autonome devront être conformes à la réglementation vigueur ». ● Le projet de PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal avec une extension de réseau sur un secteur ouvert à l'urbanisation. ● Le projet de PLU s'intègre dans les objectifs de collectes et de prise en charge des déchets dans l'agglomération. + **Intégration du schéma d'assainissement des eaux usées et des pluviales : meilleure prise en compte de la ressource dans les nouveaux projets.** + **Entretenir régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.** + **Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessite de privilégier le rassemblement des points de collecte.**
	Déplacements	▼ Augmentation des déplacements causée par la hausse de population permanente et touristique. ▲ Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité. ▲ Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement.	● Le PADD prévoit : - le développement et à la confortation des économiques et des services de proximité ; -la possibilité de plus souvent circuler en vélo et à pieds sur le territoire, -le développement des transports en commun, -le développement des réseaux numériques et téléphoniques en faveur du télétravail.

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies	Ressource énergétique	▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue. ▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable. ▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables.	● Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012). ✚ Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables (panneaux solaires). ✚ Mise en place d'un bonus pour les bâtiments dans le cadre de constructions passives énergétiquement.
	Pollution atmosphérique	▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés. ▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires. ▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique.	● Le PADD prévoit : - le confortement de l'activité économique et des services de proximité ; - l'amélioration de la desserte du centre-ville et des secteurs d'activités commerciale et artisanal, des futurs secteurs relatifs au télétravail et travail d'indépendants par un transport en commun, -l'amélioration des déplacements doux (vélos et piétons) et des cheminements dédiés, - l'amélioration de la télécommunication limitant les déplacements Domicile/travail.
	Ambiance sonore	▬ L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune. ▬ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toutes la zone naturelle sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains.	
Préserver et valoriser les paysages	Grand paysage	▼ L'ouverture à l'urbanisation pourrait avoir une incidence négative sur le paysage, à cause d'un étalement urbain non maîtrisé. ▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments. ▲ Le zonage identifie des EBC, des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agricole.	● Le règlement du PLU prévoir de : - conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du centre-ville et des secteurs urbanisés caractéristiques de Valbonne Sophia Antipolis au niveau architectural, - créer des EBC dans la mesure où leur fonctionnalité en tant que milieu forestier est à préserver ou à restaurer, ce milieu constituant un patrimoine forestier et naturel composant essentiel du paysage du territoire, - conserver les parcs et jardins formant de véritable Nature en Ville.
	Patrimoine bâti	▲ le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser la vieille ville, et de valoriser les édifices patrimoniaux et les villas remarquables. ▲ les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ». ▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation). ▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.	● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et historique : conservation des bâtis remarquables, du patrimoine bâti historique. ● Le zonage du PLU localise précisément l'ensemble des villas remarques ainsi que les monuments ou bâtis patrimoniaux. ✚ **Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.** ✚ **Mise en place d'un cahier de recommandations architecturales dans le cadre de projet de construction.**
	Patrimoine archéologique	▬ Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.	✚ **Rappeler les, prescriptions en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques.**

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préserver les ressources naturels	Ressource en ▼ eau	▼ Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau. Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines. ▬ Capacité résiduelle en eau potable sur une durée de 10 ans.	● L'état des lieux de la ressource en eau montre que la capacité résiduelle sur la commune desservie par la société de gestion est suffisante pour alimenter les futurs foyers qui seront créés sur les 10 prochaines années. ✚ **Etude sur la ressource réalisée dans le cadre de l'élaboration du zonage et des notices sanitaires.** ✚**Sensibiliser la population à la nécessité de limiter la consommation en eau.** ✚ **Anticiper les besoins supplémentaires.** ✚ **Pour assurer la préservation de la qualité des eaux, les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales des nouveaux parkings doivent être mis en place pour s'assurer d'une bonne qualité des eaux rejetées vers le milieu récepteur.** On peut préconiser : - l'évacuation des eaux dans les réseaux existants si ceux-ci sont suffisamment dimensionnés, - la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts. - la mise en place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées.

			du paysage du territoire, - conserver les parcs et jardins formant de véritable Nature en Ville.
	Patrimoine bâti	▲ le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser la vieille ville, et de valoriser les édifices patrimoniaux et les villas remarquables. ▲ les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ». ▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation). ▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.	● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et historique : conservation des bâtis remarquables, du patrimoine bâti historique. ● Le zonage du PLU localise précisément l'ensemble des villas remarques ainsi que les monuments ou bâtis patrimoniaux. **+ Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.**
	Patrimoine archéologique	▬ Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.	**+ Rappeler les, prescriptions en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques.**

1 - ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préserver les ressources naturels	Ressource en eau	▼ Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau. ▼ Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines. ▬ Capacité résiduelle en eau potable sur une durée de 10 ans.	● L'état des lieux de la ressource en eau montre que la capacité résiduelle sur la commune desservie par la société de gestion est suffisante pour alimenter les futurs foyers qui seront créés sur les 10 prochaines années. **+Sensibiliser la population à la nécessité de limiter la consommation en eau.** **+ Anticiper les besoins supplémentaires.** **+ Pour assurer la préservation de la qualité des eaux, les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales des nouveaux parkings doivent être mis en place pour s'assurer d'une bonne qualité des eaux rejetées vers le milieu récepteur.** On peut préconiser : - l'évacuation des eaux dans les réseaux existants si ceux-ci sont suffisamment dimensionnés, - la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts. - la mise ne place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées.

1.2 - Mesures envisagées pour la biodiversité

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



Légende :
- Limite de la commune

Trame bleue - Continuités écologiques à conserver :
- Corridor écologique aquatique à restaurer ou à maintenir
- Grand corridor écologique aquatique à préserver

Trame verte - Continuités écologique à conserver :
- Corridor écologique terrestre à restaurer
- Grand corridor écologique terrestre à maintenir

Traduction réglementaire - Mesures ERC :
- Element de paysage
- Espace Boisé Classé

CHAPITRE 4

CRITÈRES, INDICATEURS ET MODALITÉS DE SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Critères et suivi

Le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de **six ans** à compter de son approbation.

Le suivi des résultats de l'application de la révision du PLU de Valbonne sera conduit au moyen d'indicateurs reflétant l'impact de la révision sur les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire.

Ce chapitre présente les indicateurs de suivi retenus. Il décrit le protocole de suivi retenu, et fournit pour chacun des indicateurs, l'état zéro avant l'entrée en vigueur du PLU, ainsi que, dans la mesure du possible, un objectif quantifié à 6 ans pour ces indicateurs.

Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour selon une **périodicité annuelle**. Avant la mise en place effective d'un tel tableau de bord, il sera important de valider le choix des indicateurs, en fonction de leur utilité en termes de description des évolutions, mais aussi en fonction de leur disponibilité et des moyens de la commune.

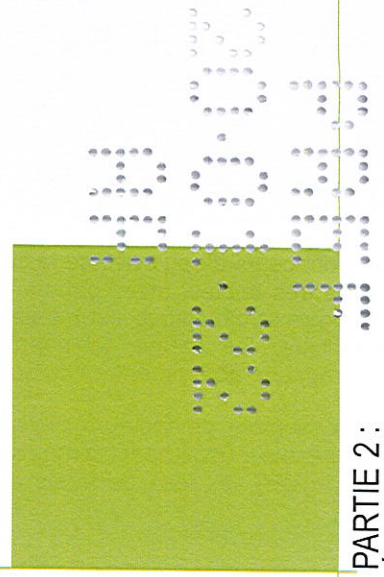
1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Critères et suivi

Enjeux environnementaux	Indicateurs de suivi	Source de la donnée	Valeur actuelle	Objectif à 6 ans
1° Préservation de la biodiversité et des milieux naturels.	Suivi de la faune, de la flore et des milieux patrimoniaux du territoire communal, Ou mise en œuvre d'un Atlas de Biodiversité dans les communes (ABC)	Associations naturalistes/ bureau d'études	A déterminer	Etat des lieux tous les 4 ans
	Suivi de la propagation des espèces envahissantes sur le territoire communal	Associations naturalistes/ bureau d'études	A déterminer	Etat des lieux tous les 4 ans
	Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme "trame verte et bleue-continuité écologique" notamment au sein des zones humides identifiées, ainsi que dans les espaces EBC et trame verte du PLU	Bureau d'études ou Mairie	Carte relative aux OAP Trame verte et bleue	Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques Réalisation d'un atlas Paysage et Biodiversité sur la commune de Valbonne
2° Prise en compte des risques naturels et technologiques	Nombre d'habitants (ou d'habitations) en zone de risques	PPR /Permis de construire	A déterminer	A déterminer
	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle	Georisque	-	Sans objectif
3° Limitation de la consommation de l'espace.	Etat des lieux des constructions et aménagement compris dans les secteurs identifiés comme "trame verte et bleue-continuité écologique"	Bureau d'études ou Mairie	-	Évolution de la consommation des espaces naturels et évaluation de la restauration des corridors écologiques
4° Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies.	Évolution de la quantité de déchets ménagers collectée par habitant et par an (en kg/hab.an)	Agglomération	-	A déterminer
	Quantités collectées dans le cadre du tri sélectif par rapport à la quantité totale collectée (en %)	Agglomération	-	A déterminer
	Mise à jour de la carte des paysages	Bureau d'étude ou Mairie	Carte paysagère (Etat initial de l'environnement)	Réalisation d'une Atlas des Paysages et Biodiversité sur la commune de Valbonne
	État des lieux des installations en faveur des énergies renouvelables	Bureau d'étude ou Mairie	-	Pas d'objectif
6° Préserver les ressources naturelles	Capacité de dépollution (en EH) et efficacité des unités de traitement des eaux usées (taux de conformité des rejets en %)	Rapport annuel de l'exploitant	STEP	- nombre d'EH supérieur au nb d'habitants en période de pointe ; - taux de conformité des rejets de 100%
	Qualité des eaux de la Bragues et de ses affluents se situant sur le territoire (état écologique et chimique)	Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée	Qualité des eaux du dossier d'Etat Initial Qualité des eaux	Bon état écologique et bon état chimique pour toutes les stations de mesure

CHAPITRE 5

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE ET MÉTHODOLOGIE



1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Présentation générale du territoire de Valbonne

La Commune de Valbonne est située dans le département des Alpes Maritimes, entre les agglomérations de Grasse et d'Antibes.

Edifié au début du XVIe siècle, le centre village est organisé selon un plan en damier, héritage de sa position de bastide. Des traces d'occupation sous l'époque Romaine sont présentes, comme en témoigne l'aqueduc des Clausonnes situé au sud de la commune.

Le cadre réglementaire environnemental est régi par le SDAGE Rhône-Méditerranée quant à la gestion de l'eau, la Directive Territoriale d'Aménagement concernant la gestion de l'espace et du territoire. Ces thématiques sont également définies par le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis. Les protections réglementaires au titre des sites Natura 2000 ne concernent pas la commune de Valbonne.

Enfin, le territoire communal est également soumis aux dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement. De plus, le PLU devra respecter les orientations générales du SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes, de même que les plans de protection et de prise en compte de la qualité de l'air (PRQA, PPA), des risques incendie (PDPFI), de la gestion et de la valorisation des déchets (PEDMA), le parc départemental de la Valmasque (ENS).

Etat initial du milieu physique

Le territoire de la commune de Valbonne est occupé par un relief de faible ampleur : les collines présentes, constituées de roches sédimentaires, ne sont pas de nature à engendrer de difficulté géotechnique particulière.

Un petit cours d'eau traverse la commune : la Brague. Il peut connaître en été des débits très faibles, allant parfois jusqu'à l'assèchement du lit. De plus, sa qualité chimique et biologique est qualifiée de bonne : on y constate une eutrophisation chronique. De même, la nappe d'eau souterraine subit une forte pression anthropique, notamment en ce qui concerne les volumes de prélèvements.

Cet ensemble de facteurs physiques entraîne une exposition aux risques non négligeable, concernant les mouvements de terrain (glissements, retrait-gonflement des argiles), les feux de forêts et en partie les inondations. A ce titre, Valbonne s'est dotée d'un PPR Incendie de forêt approuvé et applicable. La commune est également soumise au risque sismique et à l'aléa retrait-gonflement d'argile (moyen à faible).

Etat initial du milieu naturel

Les espaces naturels de Valbonne sont localisés principalement sur le secteur Sud-Sud Est de la commune avec des boisements plus ou moins denses, quelques espaces ouverts et agricoles.

La commune présente une zone ZNIEFF et un terrain géré par le CEN Paca ayant pour vocation la préservation des orchidées de Sophia-Antipolis.

Néanmoins, les données faunistiques et floristiques révèlent la présence de nombreuses espèces patrimoniales et/ou protégées, avec un fort taux d'endémisme. Ce patrimoine est fragile et certaines espèces sont fortement menacées. Les orientations d'aménagement du territoire communal devront prendre en compte les enjeux de conservation de la biodiversité dans le respect des règlementations en vigueur.

La conservation de cette biodiversité dépend fortement du maintien des fonctionnalités écologiques. Il apparaît donc nécessaire de stopper l'urbanisation diffuse afin de préserver la trame verte et bleue relictuelle du territoire. La densification de l'habitat ne doit se faire que dans les espaces déjà denses dans un souci de préservation de l'environnement.

Les principaux enjeux révélés par l'analyse de l'état initial du milieu naturel sur le territoire de Valbonne sont les suivants :

- - Limiter l'étalement urbain.
- - Préserver les grands espaces naturels du territoire, notamment dans le secteur Sud-Sud de la commune;
- - Protéger les boisements de taille moyenne ou petite : dans la partie Nord du territoire ;
- - Préserver les abords des vallons et les ripisylves, principaux corridors de la trame bleue : vallée de la Brague, et ses affluents.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Etat initial du milieu paysager

La commune de Valbonne s'inscrit dans un paysage majoritairement collinaire, autorisant de bonnes perceptions vers les Préalpes. 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.

La tendance d'évolution du paysage est une fermeture des espaces ouverts, actuellement occupés par une garrigue ou une pelouse sèche. Les espaces actuellement urbanisés tendront à être densifiés, jusqu'en limite des zones non urbanisables.

Etat initial du milieu humain

Valbonne connaît une démographie en expansion depuis plusieurs décennies, surtout remarquable durant les années 80 et 90. Il s'agit d'une augmentation de population liée à la création de Sophia-Antipolis.

L'ambiance acoustique est contrastée, 8 axes routiers ayant fait l'objet d'un arrêté d'isolement acoustique. La plupart de ces axes restent assez éloignés des zones d'habitation. Les zones naturelles et forestières gardent une ambiance sonore tranquille.

La qualité de l'air souffre de dépassements des valeurs limites, en raison du trafic automobile, notamment autour des principaux axes routiers et au centre du village.

D'une manière générale, la qualité de vie à Valbonne bénéficie de la proximité d'espaces naturels protégés.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Atouts et faiblesses, analyse des enjeux environnementaux sur le territoire

	Thématique environnementale	Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
Environnement physique	**Climat**	- Bon ensoleillement en période estivale et hivernale. - Précipitations irrégulières toute au long de l'année - Hiver doux - Peu d'épisode venteux.	- Précipitations pouvant être brutales (orages estivaux et automnaux). - Les changements climatiques annoncés sont susceptibles d'engendrer des phénomènes climatiques plus brutaux et plus fréquents.	- Adapter l'exposition des nouvelles constructions aux meilleures conditions d'ensoleillement et de vent, pour garantir des notions de confort estival et hivernal optimisées. - Gérer les épisodes pluvieux en termes d'apport en eaux pluviales sur les parcelles imperméabilisées.
	Topographie / Géologie	- Une topographie assez homogène sur l'ensemble des coteaux et versants des collines...	- ...mais contraignante et susceptible d'engendrer des risques naturels, sur les parties les plus pentues liés aux vallons et à la vallée de la Brague.	La topographie est formée par des versants à pentes régulières et plutôt douce. Les secteurs accidentés devront être pris en compte en amont des constructions.
	Eaux souterraines et superficielles	- État qualitatif de la masse d'eau souterraine globalement bonne. - Un bassin versant lié au bassin de la Brague et ses affluents (vallon à débit pouvant être torrentiel). - Etat écologique du bassin est bon.	- Nappe pouvant être sensible aux pollutions de surface et souterraines.	- Protéger la ressource en eau : masse d'eau souterraine, cours d'eau et sources.
	Risques	- Risque de séisme moyen	- Risque de retrait et gonflement d'argile, de mouvement de terrain et d'inondation et de feux de forêt sur l'ensemble de la commune.	Prendre en compte les risques naturels : - Maîtriser l'urbanisation diffuse sous boisement. - Maintenir les accès libre aux moyens de lutte et à l'évacuation des personnes. - Appliquer les prescriptions liées aux risques d'inondation, mouvement de terrain et incendie de forêt lors des aménagements et des constructions.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

	Thématique environnementale	Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
Environnement biologique	**Espaces naturels protégés et inventaires patrimoniaux**	Les parties du centre et au Sud-Est de la commune sont situées au sein de périmètres de protections de sensibilité (ZNIEFF).	La Commune ne se situe pas au sein de périmètre de protection stricte.	- Eviter toute atteinte et toute modification significatives des habitats et espèces ayant permis la désignation des espaces naturels protégés.
	Habitats naturels et espèces locales	- Présences d'habitats et d'espèces à enjeux de conservations forts à modérés, notamment dans les habitats liés aux cours d'eau, aux pelouses à orchidées, aux ripisylves, aux espaces boisés et prairies ouvertes et naturelles.		- Conserver l'état naturel des habitats à enjeu fort et éviter la destruction des espèces protégées. - Organiser l'urbanisation et les aménagements au sein des aires préférentielles dans lesquelles les habitats naturels sont favorables à l'accueil de constructions.
	Réseau écologique – Trame verte et bleue	- Les milieux naturels inféodés aux cours d'eau constituent des corridors écologiques. - Les parties sur les versants sont boisées en partie et constitue un réservoir biologique et écologique important. - Certaines espèces, notamment les mammifères, utilisent les continuités écologiques à l'intérieur du territoire notamment au sein des corridors boisés internes.	- Sur la commune, les espaces ouverts et boisés peuvent constituer des réservoirs biologiques intéressants. - De même pour les haies et bosquets formant des réservoirs intéressants pour l'avifaune et les chiroptères.	- Maintenir les fonctionnalités écologiques du territoire en préservant les habitats naturels situés au sein des secteurs ouverts à l'urbanisation.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Thématique environnementale		Atouts, points fort	Contraintes, points faibles	Enjeux
Paysage et patrimoine	**Grand cadre paysager**	- Un grand cadre paysager naturel de qualité : espaces ouverts sur le nord et l'ouest de la commune et secteurs boisés denses et fermés sur le reste de la commune - Des perspectives lointaines sur le littoral depuis certains quartiers ouverts, et sur les Préalpes d'Azur depuis les sommets du territoire.	- Paysage pouvant être sensible à l'implantation de nouveaux aménagements. - Le centre ville est rapidement entouré d'une urbanisation désorganisée et diffuse pouvant se dégrader et conduire à une perception moyenne du paysage.	- Assurer la pertinence paysagère du projet d'ouverture à l'urbanisation, en conservant les boisements et en mettant en valeur les espaces ouverts et les vues vers le littoral et vers les Préalpes d'Azur. - Prendre en compte la topographie lors de la définition des aménagements afin de ne pas créer de points d'appel dans le paysage. - Préserver les vues qualitatives sur l'ensemble du territoire.
	Paysage de l'aire d'étude	- L'aspect qualitatif du paysage de l'aire d'étude est marqué par des milieux remarquables (centre ville, quartiers et domaines).	- Paysage pouvant être sensible à l'implantation de nouveaux aménagements. - Point noirs : les aménagements en périphérie du centre ville avec zone résidentielle et secteur artisanal et commercial sans structure et organisation réelle, les bâtiments et bureaux à Sophia.	
	Patrimoine	- Patrimoine forestier - Patrimoine architecturale riche notamment au niveau du centre ville. - Patrimoine archéologique existant.		- Veiller à la bonne intégration paysagère des constructions futures de manière à conserver un caractère patrimonial remarquable lié à l'architecture du centre-ville et de certains domaines de type provençal. - Conserver les boisements sur les versants. - Entretenir les secteurs à vocation agricoles, véritables espaces ouverts ayant un intérêt patrimonial et culturel. - Toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la DRAC PACA.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Dynamique humaine	**Contexte urbain**	- Important bassin d'emploi au sein de l'agglomération de la CASA. - Activités commerciales et à haute valeur technologiques au niveau de Sophia et sur le secteur des Clausonnes. - Activités agricoles : secteurs d'élevage et de cultures et oliveraies sont très représentés sur le territoire - Activités économiques liées au tourisme : véritable atout de la ville.	/	- Proposer des activités touristiques adaptées au milieu et à la configuration des espaces agricoles extensifs. - Encourager l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments dans le neuf et dans l'ancien. - Effectuer les travaux nécessaires à la mise en conformité de l'assainissement non collectif.
	Qualité du cadre de vie	- Cadre de vie sur la commune est globalement agréable et attractif.	/	- Maintenir la bonne qualité du cadre de vie. - Ne pas ajouter de nuisances. - Éviter d'augmenter les risques de pollution.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Incidences du PADD sur l'environnement

Orientations du PADD	Enjeux environnementaux					
	1° Préserver la **biodiversité** et les **continuités écologiques**	**2°** Prendre compte les **risques naturels**	**3°** Conserver la qualité **paysagère** du territoire de Valbonne	**4°** Favoriser un "développement durable" des **activités économiques et industrielles**.	**5°** Préserver les **activités agricoles**	**6°** Préserver les **ressources et lutter contre les nuisances**.
1° Conforter l'identité paysagère et environnementale						
Préserver et valoriser les espaces végétalisés						
Favoriser le développement de la biodiversité et protéger les éléments des trames 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						
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						
Le droit au logement, une responsabilité assumée par la commune						

ORIENTATIONS DU PADD	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						
	Maintenir son niveau d'équipements						
	Une mobilité plus fluide et pensée globalement						
	Mettre à niveau les réseaux de communication numériques et téléphoniques						
	5° Relever le défi du logement de façon maîtrisée et raisonnée						
	La remise en perspective des besoins communaux						
	Modérer la consommation de l'espace et délimiter les secteurs urbanisés ou à urbaniser						
	Assurer un développement harmonieux et maîtrisé						

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Incidences du zonage et du règlement sur l'environnement, mesures ERC

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets du PLU sur l'environnement

Ce chapitre présente les mesures envisagées pour éviter les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement. Si cela n'est pas possible, le PLU tentera de les réduire. En dernier recours seulement, seront prévues des mesures compensatoires.

Le tableau en page suivante résume les incidences du PLU sur chaque thématique environnementale.

- Incidence positive
- Incidence neutre
- Incidence négative

Il expose les mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement.

- Mesure intégrée dans le PLU
- Mesure d'accompagnement

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préservation de la biodiversité et des milieux naturels	Espaces naturels protégés	Protection des sites Natura 2000 par la prise en contre des habitats et des espèces protégés désignés.	Pas de mesure particulière au vu de l'absence des incidences du PLU sur les sites Natura 2000.
	Habitats et espèces	Classement des unités naturelles de la commune en zone Naturelle ou Agricoles. Conservation de surface d'Espaces Boisés Classés (EBC) au sein de secteurs ayant une possibilité d'avoir des incidences notable sur les milieux forestiers et associés : zones tampon entre les zones urbaines et les milieux naturels. Préservation des espaces vierge d'urbanisation dans les zones constructibles. Perte d'habitats et d'espèces dans les zones constructibles pouvant être densifiées. L'ajout d'éclairages extérieurs pourrait perturber la faune fréquentant les milieux naturels de proximité des zones ouvertes à l'urbanisation. La prolifération des espèces envahissante doit être prise en compte dans le cadre de projets d'aménagement du territoire communal.	Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue) + **Optimiser l'éclairage public pour limiter la pollution lumineuse** : utiliser des lampes à vapeur de sodium, équiper les lampadaires d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol, et non pas vers les zones naturelles. Réglementation dans le cadre de nouvelles constructions ou d'aménagements nécessitant une demande d'autorisation : engagement à ne pas planter d'espèce envahissante (*statut indiqué sur le site de l'INPN*) et à éviter tout apport de terre exogène pouvant introduire des espèces invasive sur le territoire.
	Réseau écologique	Certains espaces boisés sont délimités dans les documents graphiques sous forme d'EBC.	Création de zones en EBC (Espace Boisé Classé), nécessitant une protection stricte sans verrouiller les possibilités de gestion et d'entretien des boisements en zones naturelles ou agricoles Création d'une typologie de prescriptions réglementaires permettant de préserver les réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue, parcs et jardin formant la Nature en Ville et Alignements d'arbres) Le règlement (article 20 – dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue des dispositions générales) indique un certain nombre de prescriptions de manière à prendre en compte le patrimoine paysager et naturel sur le territoire communal. *à voir avec le règlement*
Prise en compte des risques naturels et technologiques	Pour l'ensemble des risques	Meilleure prise en compte des PPR par la prise en compte des zones à risques dans les plans du PLU. Possibilité de prévenir les risques par la réalisation d'aménagements autorisés dans toutes les zones du PLU. Exposition de nouveaux habitants dans les secteurs conjuguant aléa et urbanisation possibles.	Le PLU prend en compte directement dans les plans de zonage des risques, les aléas fort à moyens de mouvement de terrain et d'inondation. + **Ne pas autoriser la restauration ou la reconstruction d'un bâtiment suite à un sinistre si son emplacement l'expose fortement à un risque naturel.**
	Risques sismiques	Prise en compte des risques sismiques moyen sur la commune	+ **Les constructions devront être compatibles avec les règles de construction en vigueur.**

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Limitation de la consommation de l'espace	Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Évolution des zones urbaines : ▼ Le PLU ouvre quelques secteurs à l'urbanisation qui ont été étudié dans le cadre des secteurs susceptibles à avoir des incidences. ▲ Projet de PLU répondant à la diversité des fonctions urbaines. ▲ Zones ouvertes à l'urbanisation peu étendues et en continuité de l'existant. ▲ CES important dans les zones urbaines, ce qui favorise une densification de l'urbanisation et optimise la gestion économe de l'espace. Préservation des zones naturelles : ▲ Une grande partie du territoire est classée en N avec un sous-secteur permettant certains aménagements ou utilisations en préservant la valeur naturelle des parcelles. Préservation des espaces agricoles : ▲ Conservation et/ou création d'espaces agricoles existants et en activité	● Prescriptions de protection du paysage et du patrimoine : article 20 des dispositions. ● Le règlement expose que dans les zones U, les surfaces non bâties doivent maintenir des espaces verts ou aménagées en espaces verts. + **Privilégier la restauration des logements vacants.** + Prêter une attention particulière aux espèces et aux habitats susceptibles d'être impactées par d'éventuels aménagements ou constructions dans la zone N.
	Équipements publics	Assainissement : ▼ Augmentation du volume et de la charge des eaux usées à traiter par la commune. ▼ Augmentation du volume des eaux de ruissellement collectées dans le réseau unitaire du village et des secteurs urbanisés reliés aux réseaux collectifs. ▬ Capacité résiduelle de la STEP pour accueillir les habitants supplémentaires sur la commune pour une durée de 10 ans. ▬ Assainissement autonome dans les zones en dehors des secteurs desservis par le réseau de collecte communal. Déchets : ▼ Production de déchets supplémentaires	● Le règlement précise que « les assainissement autonome devront être conformes à la réglementation vigueur ». ● Le projet de PLU prévoit l'augmentation de la population dans le cadre de la gestion des eaux usées provenant du réseau communal avec une extension de réseau sur un secteur ouvert à l'urbanisation. ● Le projet de PLU s'intègre dans les objectifs de collectes et de prise en charge des déchets dans l'agglomération. + **Entretenir régulièrement les réseaux et équipements publics, et adapter leur dimensionnement à l'évolution des besoins.** + **Intégrer, dans les aménagements nouveaux, la nécessite de privilégier le rassemblement des points de collecte.**
	Déplacements	▼ Augmentation des déplacements causée par la hausse de population permanente et touristique. ▲ Diminution des déplacements liés à l'accès aux commerces et services de proximité. ▲ Amélioration de la situation vis-à-vis du stationnement.	● Le PADD prévoit : - le développement et à la confortation des économiques et des services de proximité ; -la possibilité de plus souvent circuler en vélo et à pieds sur le territoire, -le développement des transports en commun, -le développement des réseaux numériques et téléphoniques en faveur du télétravail.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

1.1 - Résumé non technique

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Réduire les émissions polluantes et économiser les énergies	Ressource énergétique	▼ Augmentation de la consommation énergétique en lien avec la hausse de population attendue. ▲ Amélioration de la possibilité d'installation en faveur des énergies renouvelable. ▲ Amélioration des matériaux de construction, incitation à la l'utilisation de matériaux éco-responsables.	● Le règlement autorise la pose de panneaux solaires sur les toitures et incite l'utilisation de matériaux écologiques (selon la RT2012). + Favoriser les conceptions architecturales utilisant au mieux les apports solaires et l'exploitation des filières d'énergies renouvelables (panneaux solaires).
	Pollution atmosphérique	▼ Augmentation de la pollution liée au chauffage et aux déplacements motorisés. ▲ Pas d'interdiction d'implanter des panneaux solaires. ▲ Les orientations du PADD favorisent une diminution des transports, sources importantes de pollution atmosphérique.	● Le PADD prévoit : - le confortement de l'activité économique et des services de proximité ; - l'amélioration de la desserte du centre-ville et des secteurs d'activités commerciale et artisanal, des futurs secteurs relatifs au télétravail et travail d'indépendants par un transport en commun, -l'amélioration des déplacements doux (vélos et piétons) et des cheminements dédiés, - l'amélioration de la télécommunication limitant les déplacements Domicile/travail.
	Ambiance sonore	▬ L'augmentation des déplacements ne devrait pas impacter significativement l'ambiance acoustique sur la commune. ▬ Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises dans toutes la zone naturelle sous réserve de ne pas nuire pas aux riverains.	
Préserver et valoriser les paysages	Grand paysage	▼ L'ouverture à l'urbanisation pourrait avoir une incidence négative sur le paysage, à cause d'un étalement urbain non maîtrisé. ▲ Le règlement encadre l'aspect extérieur des bâtiments. ▲ Le zonage identifie des EBC, des éléments de paysage à protéger du Code de l'urbanisme. Il protège les espaces paysagers résultant de l'héritage agricole.	● Le règlement du PLU prévoir de : - conserver l'aspect extérieur des bâtiments de manière à ne pas impacter la perception paysagère du centre-ville et des secteurs urbanisés caractéristiques de Barcelonnette au niveau architectural, - créer des EBC dans la mesure où leur fonctionnalité en tant que milieu forestier est à préserver ou à restaurer, ce milieu constituant un patrimoine forestier et naturel composant essentiel du paysage du territoire, - conserver les parcs et jardins formant de véritable Nature en Ville.
	Patrimoine bâti	▲ le PADD expose l'objectif de préserver et valoriser la vieille ville, et de valoriser les édifices patrimoniaux et les villas remarquables. ▲ les abords des monuments historiques sont protégés par un zonage « éléments de paysage à protéger ». ▲ Le règlement encadre l'insertion paysagère des constructions (hauteurs, implantation). ▲ Dans les zones U, le règlement énonce des prescriptions concernant l'aspect des bâtiments.	● Le règlement du PLU prévoit une typologie regroupant les éléments du patrimoine bâti et historique : conservation des bâtis remarquables, du patrimoine bâti historique. ● Le zonage du PLU localise précisément l'ensemble des villas remarques ainsi que les monuments ou bâtis patrimoniaux. + **Favoriser l'enterrement des raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication et de vidéocommunication.**
	Patrimoine archéologique	▬ Aucune parcelle n'a été ouverte à l'urbanisation à proximité des vestiges connus en l'état actuel des connaissances.	+ **Rappeler les, prescriptions en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques.**

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.1 - Méthodologie d'étude

Thématiques environnementales		Incidences du PLU	Mesures
Préserver les ressources naturels	Ressource en eau	Augmentation de la sollicitation de la ressource en eau. Augmentation du risque de pollution accidentelle des eaux superficielles et/ou souterraines. Capacité résiduelle en eau potable sur une durée de 10 ans.	L'état des lieux de la ressource en eau montre que la capacité résiduelle sur la commune desservie par la société de gestion est suffisante pour alimenter les futurs foyers qui seront créés sur les 10 prochaines années. **Sensibiliser la population à la nécessité de limiter la consommation en eau.** **Anticiper les besoins supplémentaires.** **Pour assurer la préservation de la qualité des eaux, les équipements nécessaires au traitement des eaux pluviales des nouveaux parkings doivent être mis en place pour s'assurer d'une bonne qualité des eaux rejetées vers le milieu récepteur.** On peut préconiser : - l'évacuation des eaux dans les réseaux existants si ceux-ci sont suffisamment dimensionnés, - la réalisation de bassins tampons de type « à sec » (espaces verts inondables) ou « en eau » (plan d'eau à niveau variable). Ils jouent un triple rôle vis-à-vis du milieu récepteur en permettant un laminage des débits, un abattement de la pollution, et en jouant un rôle de sécurité en cas de pollution accidentelle. Ces bassins nécessitent un entretien régulier pour leur permettre de conserver un aspect agréable qui leur assurera une bonne intégration dans les espaces verts. - la mise ne place d'autres dispositifs de dépollution au niveau des exutoires et avant rejet dans le milieu : filtres à sable, bassin décanteur-déshuileur, bassin muni de by-pass, etc. Ils devront garantir la bonne qualité des eaux rejetées.

1- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES - PLU RÉVISÉ

2.1 - Méthodologie d'étude

1.1. Méthodes utilisées pour décrire l'état initial du milieu naturel

Recueil préliminaire d'informations

Les travaux préparatoires à la campagne de terrain ont consisté, tout d'abord, à consulter les différentes études, inventaires et cartographies concernant le territoire de Valbonne. Cette étude bibliographique préliminaire a permis de prendre connaissance et de localiser les enjeux répertoriés sur l'aire d'étude : habitats naturels et espèces susceptibles d'être rencontrés, périmètres de protection réglementaires et contractuels (Natura 2000, terrain du CEN PACA à cheval sur Valbonne et Biot, etc.), périmètres d'inventaires (ZNIEFF), et tout autre enjeu répertorié.

Les données bibliographiques collectées et les organismes contactés sont synthétisés dans le tableau ci-contre:

Thématique de l'environnement		Sources bibliographiques Organismes contactés
Milieu naturel	Périmètres d'intérêt écologique	- FSD, Cahiers d'habitat Natura 2000, DOCOB du site Natura 2000 ; - Fiches ZNIEFF - DREAL PACA.
	Habitats, faune, flore et équilibres biologiques	- Faune-Paca ; - Silene Faune et Flore - DREAL PACA ; - INPN (données communales, protection et écologie par espèce, liste et livre rouge) ; - Atlas des oiseaux nicheurs de PACA - LPO PACA ; - Cartographie des habitats forestiers de l'IFN V2 de 2006 ; - État initial de l'environnement du SCOT'OUEST ; - Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers - avril 2008, CRPF.
	Continuités écologiques	- Référentiel des obstacles à l'écoulement - CARMEN DREAL PACA ; - Schéma régional de Cohérence écologique PACA ; - Cartographie de l'occupation des sols de la Région PACA réalisée par le CRIGE en 2011, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales ; - Interprétation de la photo aérienne de 2016.

1.2. Méthodologie d'analyse des fonctionnalités écologiques du territoire

La cartographie de la trame verte et bleue du territoire de Valbonne a été dessinée en tenant compte des différentes données bibliographiques disponibles (cf. tableau ci-dessous).

Les éléments paysagers appartenant à un réseau continu ou morcelé d'espaces naturels ont été cartographié sur la base d'une interprétation de la photo aérienne. Ces espaces principalement forestiers (ripisylves, boisements, bosquets, alignements d'arbres, etc.), mais aussi prairiaux, voire agricoles extensifs, contribuent à la formation d'une trame verte dont la continuité est relativement altérée en l'état actuel. Les éléments de fragmentation de cette trame verte (clôtures, murets, etc.) ne sont pas décelables sur photos aériennes. Les continuités susceptibles d'être impactées par le projet de PLU devront donc faire l'objet d'une visite sur le terrain afin d'apporter des précisions quant à la cohérence du réseau écologiques que le projet de PLU devra préserver ou restaurer.

1.3. Prospections de terrain

Les prospections de terrain ont pour but d'acquérir des données naturalistes pour affiner, compléter et actualiser les données préalablement récoltées. Elles permettent d'obtenir une bonne connaissance du milieu naturel, et d'identifier les continuités écologiques à préserver.

Les prospections de terrains, ciblées sur les secteurs susceptibles d'être impactés par l'élaboration du PLU ont été organisées :

-12, 20, 23 mai 2017

-05 mars 2018

-04 juillet 2018

-03 septembre 2018

1.4. Bibliographie

- AME LR, ARPE PACA. *Plantes envahissantes de la région méditerranéenne*. 2003.
- Association TELA BOTANICA. *Tela Botanica, Le réseau de la botanique francophone* [en ligne]. Disponible sur : http://www.tela-botanica.org/ (consultation en novembre 2015).
- BENSETTITI F. et al. - *Cahiers d'habitats Natura 2000*. Tome 1 à 7. Éd. La Documentation française, Paris
- BONNIER G., Delayens G. *Flore complète portative de la France, de la Suisse et de la Belgique.*
- BOURNERIAS M., PRAT D., et al. (Collectif de la Société Française d'Orchidophilie) - *Les Orchidées de France, Belgique et Luxembourg*, 2005, 2ème édition, Biotope, 504 p.
- CARLES L., THEBAULT L. *Guide de la Flore des Alpes Maritimes du Mercantour à la Méditerranée*. Giletta, Nice-Matin, 2010, 434p.
- CRPF. *La forêt dans la communauté d'agglomération Pôle Azur Provence, Un état des lieux pour orienter la gestion des espaces forestiers*, avril 2008, 59p.
- DREAL PACA, GCP. Cartes d'alertes Chiroptères en région PACA, juin 2009.
- DREAL Provence Alpes Côte d'Azur. *ENVIRONNEMENT, INDUSTRIE et RISQUES en région PACA. Carte CARMEN* [en ligne]. Disponible sur : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/> (consultation en 2017).
- DREAL PACA. *Inventaires et protections réglementaires de l'environnement Région Provence Alpes Côte d'Azur* [en ligne]. Disponible sur : <http://basecommunale.paca.ecologie.gouv.fr/> (consultation en 2017).
- DREAL PACA. *Schéma Régional de Cohérence Écologique Provence-Alpes-Côte d'Azur*, Cahiers 1 à 6, version en projet, juillet 2013.
- DREAL PACA. *SILENE Système d'Information et de Localisation des Espèces Natives et Envahissantes* [en ligne]. Disponible sur : <http://faune.silene.eu/> et <http://flore.silene.eu/> (consultation en 2017).
- ENGREF, G.I.P ATELIER TECHNIQUE DES ESPACES NATURELS. *CORINE biotope, Version originale, Types d'habitats français.*
- Flitti A., Kabouche B. Kayser Y. &Olioso G., 2009, Atlas des oiseaux nicheurs de Provence-alpes Côte d'Azur. LPO PACA, Delachaux et Niestlé, Paris, 544 p.
- IGN. *Géoportail, le portail des territoires et des citoyens* [en ligne]. Disponible

sur : <http://www.geoportail.fr/> (consultation en 2017).

- IGN. *Carte topographique TOP 25, 3642 ET, Cannes Grasse Côte d'Azur*. Edition 2. Paris : IGN, 2002.
- Institut national de l'information géographique et forestière, *Carte forestière v2*, 2006, en visualisation sur http://www.geoportail.fr/.
- Ligue pour la Protection des Oiseaux délégation Provence-Alpes-Côte d'Azur. *Faune-Paca* [en ligne]. Disponible sur : http://www.faune-paca.org/ (consultation en 2017).
- Muséum national d'Histoire naturelle [Ed]. 2003-2012. *INPN, Inventaire national du Patrimoine naturel* [en ligne]. Disponible sur : <http://inpn.mnhn.fr/> (consultation en 2017).
- ONEMA et ses partenaires, MEDDE. *Référentiel des Obstacles à l'Écoulement*, données ROE validées et gelées au 7 mai 2014 (version figée 6.0).
- PRELLI R. 2001 - Les fougères et plantes alliées de France et d'Europe occidentale. Belin. Paris. 431p.
- RAMEAU J.-C., et al. *Flore forestière française, guide écologique illustré 3 région méditerranéenne*, Institut pour le développement forestier 2008, 2426p.
- SALANON R., KULESZA V., OFFERHAUS B. *Mémento de la flore protégée des Alpes-Maritimes*. ONF. Editions du Cabri, 2010, 320p.
-
- TISON J.-M., JAUZEIN P., MICHAUD H.*Flore de France méditerranéenne continentale*. CBNMed. Naturalia Publications, mars 2014, 2078 p.

