COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée N°2

1

Rapport de présentation

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

Modifications	Mises à jour
n°1 du 11 avril 2024	
n°2 du 24 avril 2025	

Table des matières

I- PREAMBULE 3

II- POINTS DE MODIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE DU PLU 4

III- POINTS DE MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 18

IV- L'EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES 22

V- LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES 22

I- PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 janvier 2022 et modifié par une procédure de modification simplifiée n°1 en date du 11 avril 2024.

Contexte de la procédure

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise notamment à adapter le règlement d'urbanisme, modifier la liste des emplacements réservés et le plan de zonage.

Conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé.
En effet, les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.

Prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être engagée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, à savoir :
    - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
    - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
    - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
    - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Une évaluation environnementale a été réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

Une demande d'examen au cas par cas a été transmise à la MRAE afin de savoir si la procédure de modification simplifiée était soumise à évaluation environnementale ou non.
La réponse la MRAE a précisé par retour du 23 janvier 2025 que cette procédure ne nécessitait pas une évaluation environnementale. La réponse figure dans les pièces administratives du dossier.

Pour information et une meilleure compréhension du document, les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.

II- POINTS DE MODIFICATION DES DISPOSITIONS PARTICULIERES A CHAQUE ZONE DU PLU

Point 1- Autoriser les équipements d'intérêt collectif et services publics en zone UBa – Secteur du village et réduire le nombre de places de stationnement pour les hébergements à usage de résidences séniors

A- Justification de la modification :

La zone UBa forme l'extension directe du centre historique de Valbonne où se regroupent de nombreux commerces, services et équipements de proximité ainsi que des logements.

Dans le cadre de deux opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation, situés au sein de la zone UBa, la commune a souhaité répondre aux besoins de la population, en termes d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la santé et l'action sociale, en particulier :

- la création d'une crèche permettant d'accueillir les jeunes enfants dans les meilleures conditions possibles et afin de pallier le manque de places actuel.
- la création d'un pôle santé dans le cadre de la réhabilitation du local Saint Roch en entrée de ville ouest appartenant à la commune afin de permettre l'installation de médecins à proximité immédiate du Village.

Dans ce cadre, il est proposé d'ajouter dans le tableau des occupations et utilisations du sol autorisées et interdites de la zone UBa, l'autorisation de la sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », appartenant à la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

Par ailleurs, afin de faciliter l'implantation de ces équipements collectifs d'intérêt public, la commune souhaite réduire le recul pour l'implantation des constructions par rapport à l'axe de la route départementale RD4. Il est donc proposé de réduire le recul de 12 mètres à 8 mètres.
Eu égard à l'avis du Département, la Commune maintien ce changement car elle souhaite que les cheminements soient réfléchis dans le cadre du projet global de réhabilitation de l'entrée de ville.

Enfin, dans le cadre de la création d'une résidence sénior, dans le secteur UBa, correspond à la sous-destination hébergement, il est souhaité une adaptation de la règle de stationnement pour les bâtiments à usage de résidence sénior (uniquement). Au regard de la vocation de ce type d'hébergement, qui s'adresse à des personnes âgées qui, le plus souvent, ne sont plus motorisées, il est prévu de réduire le nombre de places par logement de la résidence sénior à 1 place par logement (suppression du seuil des 60m²) et de ne pas exiger de place visiteur.
A cet effet, l'article U7 – stationnement est modifié.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE UB 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans la zone UBa :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**x**
	Exploitation forestière		**x**
Habitation	Logement	**x**	
	Hébergement	**x**	
Commerce et activités de service	Artisanat, service, commerce de proximité	**x**	
	Restauration	**x**	
	Commerce de gros		**x**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma	x sous condition	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	~~x~~
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

ARTICLE UB 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le long des voies départementales :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à ~~12 mètres~~ 8 mètres de l'axe de la RD 4.
- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait le long de la RD 3.

[…]

Pour le stationnement :

L'article U7 est modifié pour les normes de stationnement liées aux résidences séniors, uniquement :

Destinations	Normes de stationnement de véhicules motorisés
Habitation et hébergement	· 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement · 8 places de stationnement pour 10 logement étudiant et 10 unités d'hébergement des résidences de services/co-living · 1 place visiteur pour 3 logements · 1 place par logement social Secteur UB uniquement : · 1 place de stationnement par unité d'hébergement de résidence séniors · Il n'est pas exigé de place visiteur pour l'hébergement de résidence séniors.

Point 2- Autoriser les locaux associatifs - Secteur Peijan sur le secteur UIa

A- Justification de la modification :

La demande de modification concerne la zone d'activités UIa « Villebruc » située à l'est de la commune.

La commune souhaite y autoriser la sous destination « autres équipements recevant du public » correspondant à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Il s'agit de permettre l'installation des locaux associatifs destinés à répondre aux besoins collectifs de la population
Ces locaux seront réalisés dans les bâtiments réhabilités appartenant à la ville.
Correction d'une erreur matérielle pour le secteur UIa. Les activités industrielles sont bien interdites et non autorisées et interdites à la fois.

B- <u>Modifications apportées au règlement :</u>

ARTICLE UI1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur UIa zone d'activités Villebruc :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**x**
	Exploitation forestière		**x**
Habitation	Logement	**x sous condition**	
	Hébergement	**x sous condition**	**x**
Commerce et activités de service	Artisanat	**x**	
	Service, commerce de proximité		**x**
	Restauration	**x Sous condition**	
	Commerce de gros		**x**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**x**
	Hôtels		**x**
	Autres hébergements touristiques		**x**
	Cinéma		**x**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		**x**
	Salles d'art et de spectacles		**x**
	Equipements sportifs		**x**
	Autres équipements recevant du public	**x**	~~**x**~~
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		**x**
	Entrepôt	**x**	
	Bureau		**x**
	Centre de congrès et d'exposition		**x**

ARTICLE UI 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<u>Dans le secteur UIa uniquement :</u>

- Les constructions modulaires sont possibles sous réserve d'un plan général des masses pour les constructions et installations publiques ;
- Les bureaux et activités d'entreposage de services publics.
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés à l'accueil de locaux associatifs répondant aux besoins de la population.

Point 3- Adaptation des règles en zone USOc pour les articles 1, 2 et 3

- **Autoriser l'implantation de crèches sur le secteur USOC3 de la technopole Sophia Antipolis**

A- Justification de la modification :

En raison des caractéristiques du secteur USOC3 de la technopole Sophia Antipolis, ouverte à une mixité des fonctions urbaines intégrant du logement et des activités de services, commerces, équipements de proximité, générateurs d'emplois, la commune souhaite autoriser l'implantation d'une crèche, permettant de répondre aux besoins des ménages nouvellement installés sur la technopole et des employés qui viennent travailler à Sophia Antipolis.
Cette volonté s'inscrit dans les objectifs globaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre à travers un rapprochement logements - emplois, services/commerces et équipements de proximité, ceci afin de limiter l'usage de la voiture.
Ainsi, il est proposé d'autoriser les équipements d'intérêt collectif à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale desquels relèvent une crèche. Néanmoins, sur ce secteur, la commune souhaite autoriser les établissements d'action sociale destinés à la petite enfance.

Le règlement est modifié en ce sens :

- l'article 1 de la zone USOC3 uniquement, est modifié pour ajouter la possibilité de créer une crèche. Il est proposé d'ajouter dans le tableau des occupations et utilisations du sol autorisées et interdites, de la zone USOC3, l'autorisation de la sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », appartenant à la destination «Equipements d'intérêt collectif et services publics».
- l'article 2 de la zone USOC3 est modifié :
    - pour n'autoriser la sous destination «Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » que si elle concerne uniquement les établissements d'action sociale.
    - Il est précisé que ne sont autorisés que les établissements d'action sociale, sous réserve que leur superficie de plancher n'excède pas 3% de la surface de plancher totale sur l'unité foncière.

Pour le secteur USCOC4, par souci de cohérence, la commune a souhaité augmenter les conditions d'autorisation des commerces et services en matière de superficie de plancher, passant de 2% à 3% comme en zone USOC3.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE USOC 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées ou interdites dans les secteurs USOC3 et USOC4 :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**x**
	Exploitation forestière		**x**
Habitation	Logement	**x**	
	Hébergement		**x**
Commerce et activités de service	Service et commerce de proximité	**x** sous conditions	
	Restauration	**x** sous conditions	
	Commerce de gros		**x**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**x**
	Hébergement hôtelier et touristique		**x**
	Cinéma		**x**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**x (USCOC3) sous condition**	**x USOC4**
	Salles d'art et de spectacles		**x**
	Equipements sportifs		**x**
	Autres équipements recevant du public		**x**
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		**x**
	Entrepôt		**x**
	Bureau	**x**	
	Centre de congrès et d'exposition		**x**

- **Harmonisation des dispositions réglementaires pour les secteurs USOC3 et USOC4 concernant la superficie de plancher maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.**

A- Justification de la modification :

Dans un souci de cohérence règlementaire sur la zone USOC concernant les seuils de surface de plancher pour la réalisation des équipements collectifs d'intérêt public (secteur USOC3), et pour les équipements collectifs d'intérêt public, commerces et services (secteur USOc4), il est proposé de fixer un plafond uniforme à 3% sur les secteurs USOC3 et USCOc4.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE USOC 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[…]

Dans le secteur USOC3 :
Les restaurants existants pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, rénovation ou d'aménagement.

Seuls les établissements d'action sociale de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont autorisés dans la zone USOC3 et sous réserve que leur surface n'excède pas 3% de la surface de plancher construite sur l'unité foncière.

Dans le secteur USOC4:
Les commerces et les services ainsi que les équipements collectifs d'intérêt public sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas ~~2%~~ 3% de la surface de plancher construite sur le site.

- **Préciser les règles de recul**

A- Justification de la modification :

Afin de limiter les interprétations des règles d'implantation dans la zone USOC, dans son ensemble, il proposé de reformuler la rédaction faisant apparaître clairement les exceptions à la règle générale.

B- Modifications apportées au règlement :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.
- Exception faite dans les secteurs USOC1 et USOC2 : les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égales à 5 mètres.
- Exception faite dans les secteurs secteur USOC1 et USOC2: les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.

Point 4- Ajuster les dispositions réglementaires de la zone USOHa2 pour l'implantation d'une gendarmerie

A- Justification de la modification :

Dans le cadre de la future mise en œuvre du projet de gendarmerie, et pour correspondre au parti d'aménagement proposé et répondre aux exigences techniques liées à ce type de bâtiment, la commune a souhaité réduire l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, passant de 10 mètres à 5 mètres, plutôt que réduire la surface des espaces verts situés en partie ouest du terrain.

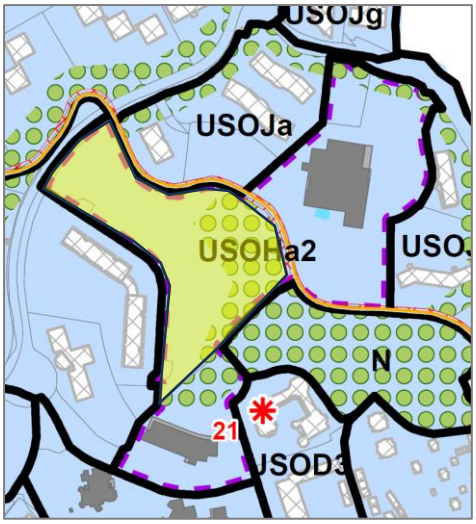
B- Modification apportée au règlement :

ARTICLE USOH 3 –IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- En USOha2 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale ~~à 10 mètres~~ à 5 mètres.

[…]



Point 5- Adaptation règles en zone USOJ

- **Autoriser les restaurants en zone USOJb**

A- Justification de la modification :

Dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie des actifs sur le secteur de Sophia et pour permettre le maintien d'une activité de restauration, il est proposé d'autoriser les restaurants sur le secteur USOJb à l'exclusion du sous-secteur USOJb1.

B- Modifications

ARTICLE USOJ 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

USOJb avec un sous-secteur USOJb1 :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**x**
	Exploitation forestière		**x**
Habitation	Logement	**x Sous condition**	
	Hébergement		**x**
Commerce et activités de service	Artisanat		**x**
	Service, commerce de proximité		**x**
	Restauration	**x USOJb**	**x sous-secteur USOJb1**
	Commerce de gros		**x**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**x**
	Hébergement hôtelier et touristique		**x**
	Cinéma		**x**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**x Sous condition**	
	Salles d'art et de spectacles		**x**
	Equipements sportifs		**x**
	Autres équipements recevant du public	**x Sous condition**	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	**x**	
	Entrepôt	**x**	
	Bureau	**x**	
	Centre de congrès et d'exposition		**x**

- **Adaptation des règles en secteur USOJd3 pour faciliter la réhabilitation de la place Sophie Laffite**

A- Justification de la modification :

Afin de permettre la réhabilitation et la redynamisation de la place Sophie Laffite dont le modèle urbain ne correspond plus ni aux normes en matière de fonction urbaine, ni au besoin de la population, il est proposé de modifier les dispositions réglementaires liés à l'implantation et la volumétrie des constructions et celles du stationnement.

Dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, les services de l'Etat ont émis une réserve quant au projet de réhabilitation de la place Sophie Laffite. Des modifications ont été apportées afin de permettre la conservation du bâtiment présent sur la Place Sophie Laffite, conçu par Yves BAYARD et Henri VIDAL entre 1977 et 1980 et présentant des qualités architecturales et paysagères.

B- Modifications apportées au règlement :

ARTICLE USOJ 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

USOJd relatif à Sophia 1 et Sophia 2 avec trois sous-secteurs USOJd1, USOJd1a, USOJd2 et USOJd3 :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**x**
	Exploitation forestière		**x**

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Habitation	Logement	**x Sous condition**	
	Hébergement	**x USOJd1 et USOJd3**	**x USOJd2**
Commerce et activités de service	Artisanat		**x**
	Service, commerce de proximité	**x USOJd3**	**x USJjd1 et 2**
	Restauration	**x USOJd3**	**x USOJd1 et 2**
	Commerce de gros		**x**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		**x**
	Hôtels	**x USOJd3 sous condition**	**x USJjd1 et 2**
	Hébergements touristiques	**x USOJd3 sous condition**	**x USOJd1 et 2**
	Cinéma		**x**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		**x**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**x Sous condition**	
	Salles d'art et de spectacles		**x**
	Equipements sportifs	**x**	**x**
	Autres équipements recevant du public	**x Sous condition**	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	**x**	
	Entrepôt	**x**	
	Bureau	**x**	
	Centre de congrès et d'exposition		**x**

ARTICLE USOJ 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[…]

Dans le secteur USOJd3 :

Les extensions des hôtels existants légalement sont autorisées.

Les constructions relevant du co-living sont autorisées uniquement sur la Place Sophie Lafitte.

Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à vocation de crèche, uniquement.

[…]

ARTICLE USOJ 3 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

[…]

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

[…]

La hauteur des bâtiments bordant la place Sophie Laffite devra respecter le caractère ouvert des lieux sur le paysage environnant et présenter des gabarits homogènes. L'espace au cœur de la place ne devra pas être confiné dans un ensemble bâti.

La surélévation du bâtiment existant est autorisée.

EMPRISE AU SOL

Une opération de démolition/reconstruction ne sera pas autorisée.
Dans le cadre d'un réaménagement global de la place Sophie Laffite uniquement, les polygones d'emprise seront supprimés et tout nouveau projet devra respecter un coefficient d'emprise au sol de 40% maximum.
Pour les bâtiments à énergie positive ou bâtiment passif, l'emprise au sol pourra atteindre un coefficient maximum de 50%.

ARTICLE USOJ 4 – STATIONNEMENT

1- Dans toute la zone comprenant tous les secteurs, pour les véhicules motorisés :

- 80 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou dans l'emprise du bâti.
- Sauf dispositions contraire exprimées ci-après, pour toute opération comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 1 000 m2, il est exigé :
  - un minimum de 5 % des places de stationnement exigées ci-dessus, arrondis à l'entier supérieur soient équipés pour le chargement des véhicules électriques (voitures et deux-roues).
  - un minimum de 3 places équipées pour le chargement des véhicules électriques
- Les emplacements réservés aux cycles devront être sécurisés et couverts.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes les normes ci-dessous ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.
- Dans le case d'une opération de logements sociaux, il ne pourra être exigé plus de 1 place par logement.

[…]

2- Conditions particulières pour le sous-secteur USOJd 3:

Pour les véhicules motorisés :

- 80 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou dans l'emprise du bâti, pour toute construction nouvelle y compris celle résultant des extensions toutefois :
  - En cas de réhabilitation de bâtiments existants : il ne sera pas exigé 80 % des places dans les bâtiments.
- Résidence sociale de Logements étudiants : il sera exigé 1 place pour 3 logements. Il n'est pas exigé de place pour les visiteurs
- Co-living : Il sera exigé 6 places pour 10 logements. Il n'est pas exigé de place pour les visiteurs.

Pour les 2 roues motorisés :

- Pour les résidences étudiantes : il est exigé 1 place pour 6 logements étudiants
- Sur la place Sophie Laffite uniquement, il est exigé que 50% minimum des 2 roues motorisées soient situé dans l'emprise des bâtiments pour les nouvelles constructions.

- **Dans le cadre de la réhabilitation de la place Sophie Laffite, identification du théâtre de verdure comme élément de paysage à protéger.**

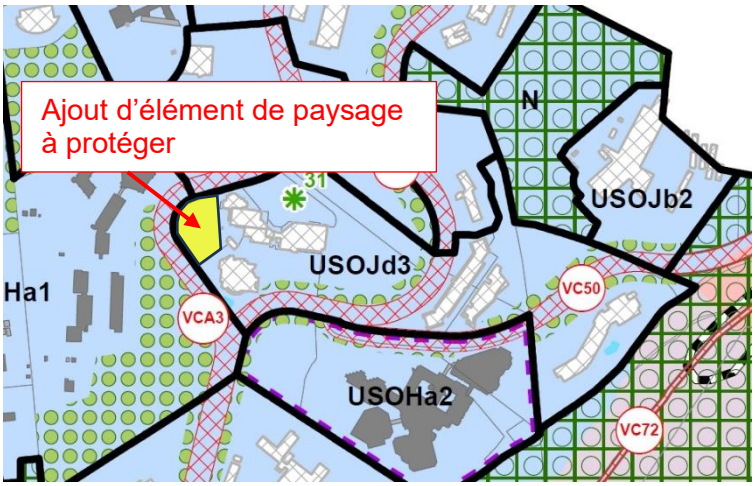
A- Justification de la modification :

L'avis PPA préconise de repérer le bâtiment existant conçu par Yves Bayard et Henri Vidal entre 1977-1980, qui présente des qualités architecturales et paysagères à conserver dans le cadre de la requalification du site, comme bâtiment remarquable au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. En réponse, la commune précise qu'elle mènera une réflexion à ce sujet, sur l'ensemble de la technopole, dans le cadre de la prochaine révision du PLU afin d'avoir une vision cohérente sur le secteur.

Il est également suggéré d'identifier le théâtre de verdure et l'ensemble de son couvert végétal existant sur la parcelle, comme élément de paysage à protéger. La commune répond favorablement à cette demande et inscrit sur le zonage un élément de paysage.
Dans le règlement elle précise que les abattages d'arbres sont autorisés à condition d'être strictement indispensable à l'usage et l'entretien du théâtre de verdure existant.

B- Modifications apportées :

Sur le plan de zonage :



Dans le règlement :

ARTICLE USOJ 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

[…]

Dans le secteur USOJd3 :

Les extensions des hôtels existants légalement sont autorisées.

Les constructions relevant du co-living sont autorisées uniquement sur la Place Sophie Lafitte.

Dans les éléments de protection paysagère inscrit sur le théâtre de verdure, sont autorisés les travaux d'entretien, réhabilitation qui lui sont liés.

[…]

ARTICLE USOJ5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient de biotope est fixé à 65% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans le secteur USOJd3, dans les éléments de paysage inscrits place Sophie Laffite, les abattages d'arbres sont autorisés à condition d'être strictement indispensables à l'usage et l'entretien du théâtre de verdure existant.

Point 6- Modification secteur UJe

A- Justification de la modification :

- **Modification des polygones d'implantation**

Dans le secteur UJeb la commune souhaite modifier la délimitation d'un polygone d'implantation pour assurer la cohérence avec le projet d'aménagement actualisé.

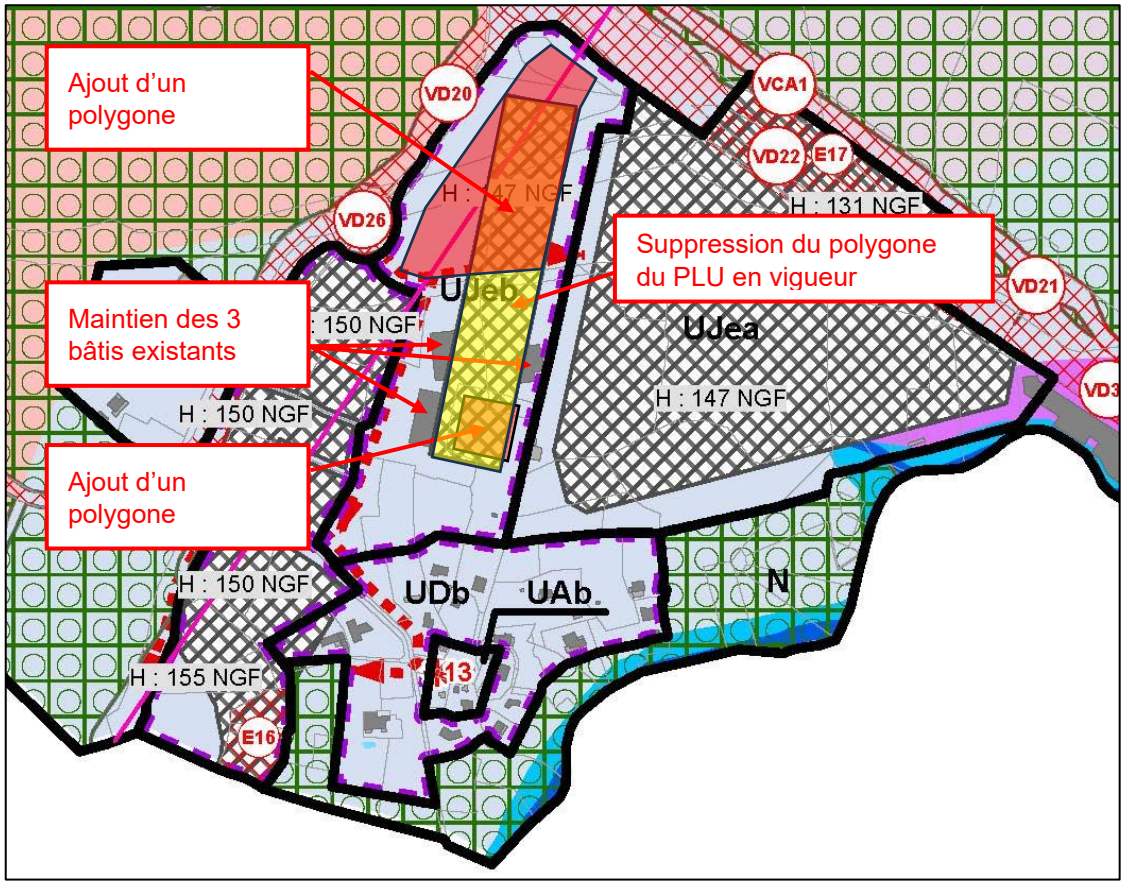
Les bâtiments existants qui avaient fait l'objet d'une procédure d'expropriation et devaient être démolis comme indiqué dans le dossier de réalisation de la ZAC de 2011 sont aujourd'hui maintenus sur place et ont été rétrocédés à leur propriétaires.

Aussi les polygones d'implantation n'ont plus de sens dans leur forme originelle. En revanche la Commune souhaite maintenir les polygones d'implantation sur les parcelles non bâties afin d'encadre les constructions à venir.

Pour les bâtiments existants il n'y a donc pas de possibilité d'extension puisque qu'il n'y a plus de polygones d'implantation.

Dans son avis après consultation des Personnes Publiques Associées, la DDTM indique qu'il est nécessaire de s'assurer que la modification des polygones d'implantation prend en compte la nouvelle ligne LNPCA et sa gare et qu'elle respecte le programme de la ZAC.
La commune répond que des discussions ont déjà eu lieu avec la Région, RFF mais à ce jour, la Commune n'a aucun document assez précis lui permettant de tenir compte de ce projet de nouvelle gare ferroviaire sous-terraine.

B- <u>Modifications apportées sur le plan de zonage :</u>



- **Modification de l'emprise au sol dans la zone UJe**

A- <u>Justification de la modification :</u>

La commune souhaite apporter une meilleure lisibilité de l'application de l'emprise au sol sur la zone UJe, eu égard aux polygones d'emprise définis au plan de zonage.

B- <u>Modification apportée au règlement :</u>

ARTICLE UJE 3 – EMPRISE AU SOL

Les bâtiments doivent s'implanter dans les polygones d'emprise définis au plan de zonage.
Dans le sous-secteur UJeb, les extensions des bâtiments existants ne seront pas autorisées.

- **Modification de la hauteur dans le secteur UJeb**

A- Justification de la modification :

En zone UJeb la hauteur est de 147 mètres NGF dans le PLU en vigueur, la Commune souhaite permettre une hauteur supérieure fixée à 155 mètres NGF sur 20% de l'emprise au sol réalisée et uniquement pour un bâtiment implanté le long de la RD 103 (route du Parc).
Il s'agit pour la commune d'augmenter sur une partie du foncier la hauteur maximale autorisée permettant ainsi de gagner en emprise au sol et d'avoir une insertion paysagère plus travaillée. Ce qui permet un projet plus aéré laissant place à des espaces publics, de la végétation. Cela permet également d'anticiper la mutabilité des constructions.

B- Modification apportée au règlement :

ARTICLE UJE 3 –IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

[…]

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

Dans le sous-secteur UJea :
La hauteur à l'égout du toit des constructions est exprimée en cote N.G.F, indiquée au plan de zonage pour le polygone d'implantation.

Dans les sous-secteurs UJeb et UJec:
La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra dépasser la côte NGF indiquée au plan de zonage, pour chaque polygone d'implantation.
Néanmoins :

- Pour le seul secteur UJeb, il pourra être admis une hauteur supérieure portée à 155 NGF sur 20% de l'emprise au sol réalisée pour les bâtiments implantés le long de la RD 103.

- **Ajout de la sous destination « équipements sportifs », de locaux et bureaux accueillant du public, administrations publiques et assimilés, dans toute la zone UJe tous secteurs confondus et augmentation de la hauteur des équipements sportifs**

A- Justification de la modification :

Cette modification répond au souhait de la commune de renforcer le maillage territorial en équipements sportifs et répondre aux besoins population et employés sophipolitains.
A cet effet, il est proposé d'ajouter la possibilité de réaliser au maximum 3 000 m² maximum d'équipement collectifs sportifs qui seront compris dans les 24 300 m² maximum pour les activités industrielles, artisanales et équipements collectifs autorisés par le PLU.
De plus compte tenu des exigences techniques et architecturales liées aux équipements sportifs, il proposé d'augmenter la hauteur maximum à 15m pour ces seuls équipements collectifs.
Il est également proposé d'autoriser les locaux et bureaux accueillant du public et administrations publiques et assimilés dans le but d'assurer la mixité fonctionnelle de ce secteur en devenir et notamment de permettre l'accueil d'un bureau décentralisé de la Police Municipale.
De même il est proposé d'autoriser la création d'entrepôt en cohérence avec l'objet d'une ZAC a vocation d'activités.
Lors de la consultation des Personnes Publiques Associées, la DDTM a émis une réservé concernant l'ajout de la sous destination « équipements sportifs » en sollicitant des éléments de justification supplémentaires.
La comme précise qu'elle répond à la volonté de la population locale et travailleurs sophipolitains de pouvoir accéder à des équipements sportifs. La commune a souhaité également uniformiser l'ensemble des dispositions réglementaires pour la zone UJe et ses secteurs. Cela répond à l'objectif de maillage territorial.

B- Modifications apportées au règlement

ARTICLE UJE1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales détaillées au chapitre 1 et les dispositions particulières communes à toutes les zones urbaines détaillées dans le présent chapitre sont applicables à la zone UJ.

Destinations	Sous-destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		**x**
	Exploitation forestière		**x**
Habitation	Logement	**x**	
	Hébergement	**x** **sous condition en UJea**	**x**
Commerce et activités de service	Artisanat	**x** **UJeb et UJec**	**x** **Ujea**
	Service, commerce de proximité	**x** **Ujea** **UJeb et UJec**	
	Restauration	**x**	
	Commerce de gros		**x**
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	**x** **UJea**	
	Hôtels	**x** **Sous condition**	
	Autres hébergements touristiques	**x** **Sous condition**	
	Cinéma	**x** **UJea**	**x** **UJeb et UJec**
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**x**	**x**
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**x**	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	**x** **UJec : clinique vétérinaire**	
	Salles d'art et de spectacles	**x** **UJea**	**x** **UJeb et UJec**
	Equipements sportifs	**x** ~~**UJea**~~	~~**x**~~ ~~**UJeb et UJec**~~
	Autres équipements recevant du public		**x**
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	**x** **UJeb et UJec**	**x** **UJea**
	Entrepôt	**x** **UJeb et Ujec**	**x** **UJea**
	Bureau	**x**	
	Centre de congrès et d'exposition	**x** **UJea**	

ARTICLE UJE 2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans le secteur UJea :

La surface de plancher maximale est fixée à 100 000 m² dont :

- 60 000 m² de commerces dont une partie sera destinée au stockage et une partie pour les surfaces de vente,
- 30 000 m² de bureaux, services publics et équipements collectifs, dont équipements à vocation sportive.
- 6 000 m² d'hôtellerie
- 4 000 m² logements étudiants.

Dans le secteur UJeb et UJec :

La surface de plancher maximale est fixée à 50 000 m² dont :

- 25 000 m² maximum pour les bureaux et services,
- 24 300 m² maximum pour les activités industrielles, artisanales et équipements collectifs, dont équipements à vocation sportive.
- 700 m² maximum pour les commerces dont 200 m² maximum dans le sous-secteur UJeb,
- 15% de la surface de plancher totale des secteurs UJeb et UJec pourront être affectés à du logement.

ARTICLE UJE 3 –IMPLANTATION ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

[…]

Dans les sous-secteurs UJeb et UJec:

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra dépasser la côte NGF indiquée au plan de zonage, pour chaque polygone d'implantation.

Néanmoins :

- Pour les deux secteurs UJeb et UJec, la côte NGF peut être dépassée sans toutefois excéder 15m, pour la construction des complexes sportifs, calculée en tout point des façades du sol naturel à l'égout du toit.
- Pour le seul secteur UJeb, il pourra être admis une hauteur supérieure portée à 155 NGF sur 20% de l'emprise au sol réalisée pour les bâtiments implantés le long de la RD 103.

➢ **Modification des normes de stationnement pour le secteur UJec**

ARTICLE UJE 4 – STATIONNEMENT

A- Justification de la modification :

Pour le secteur UJec, la commune a souhaité supprimer l'obligation des parkings en sous terrain pouvant générer d'important mouvements de sol.

B- Modification apportée au règlement :

Dans le sous-secteur UJec :

Les aires de stationnement (y compris pour les deux roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles devront être réalisées de préférence sous l'emprise du bâtiment.

Il est notamment exigé à cet effet :

Les normes de stationnement de véhicules motorisés :

a) Pour les établissements industriels et artisanaux

Les aires de stationnement sur l'unité foncière doivent être suffisantes pour les véhicules de livraison, de service et des visiteurs d'une part, et pour les véhicules du personnel d'autre part.

En ce qui concerne ces derniers, il doit être aménagé 1 aire de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

~~Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 1500 m², 80% des places de stationnement exigibles seront traitées en souterrain.~~

b) Pour les bureaux
Une aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ~~à réaliser en souterrain.~~

c) Pour les établissements commerciaux
Une aire de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

d) Pour les constructions à usage d'habitation désignées à l'article UJe2
Deux aires de stationnement par logement.

e) Pour les restaurants
Une aire et demie pour 10 m² de surface de plancher de restaurant.
Pour les autres équipements, une place pour quatre personnes pouvant être accueillies.

La norme applicable aux conditions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

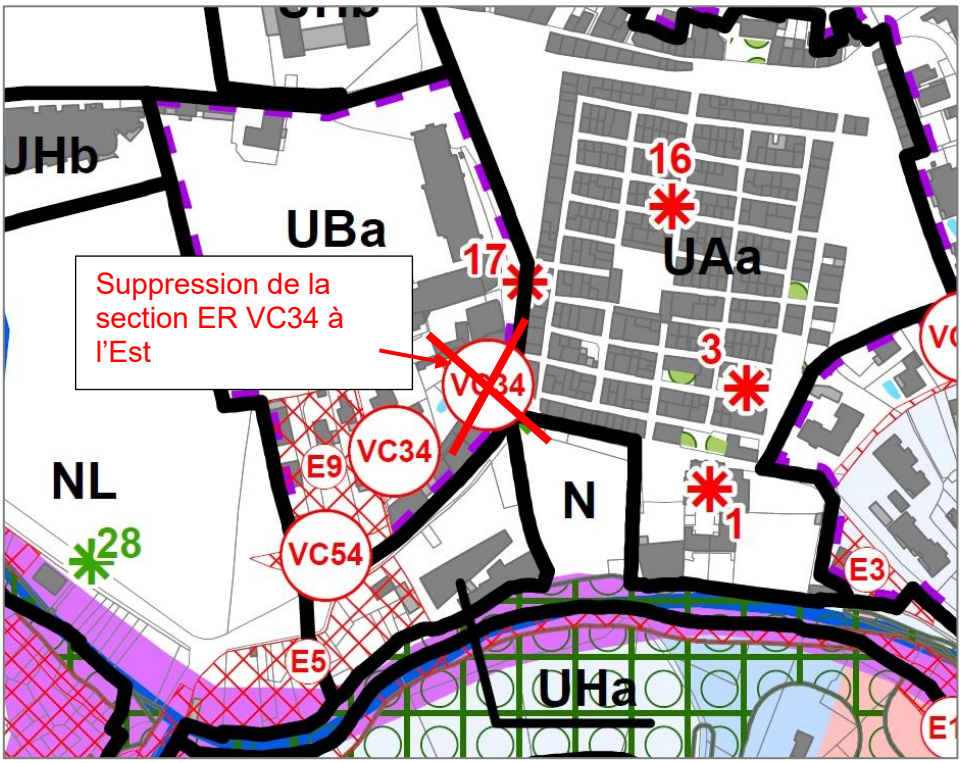
III- POINTS DE MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Point 8- Suppression emplacement réservé VC 34 au village

A- <u>Justification de la modification :</u>

Dans le PLU en vigueur a été créé un emplacement réservé VC 34, au bénéfice de la commune, d'une superficie de 160 m² et dédié à un cheminement piéton. Cet ER comprend deux antennes, l'une à l'est et l'autre à l'Ouest.
Cet emplacement réservé est à supprimer dans sa section la plus à l'Est, suite à l'abandon du projet, le site ne se prêtant pas à ce genre d'installation du fait de l'existence d'un mur qui coupe le chemin et donc n'assure pas sa fonction de liaison piétonne avec le reste du quartier.
En revanche, la section la plus à l'Ouest, située en continuité de l'ER E9 pour des équipements publics est maintenue. Elle constitue une alternative à la suppression de la partie Ouest de l'emplacement réservé n°VC34 qui est supprimée.

B- <u>Modification apportée au plan de zonage</u>



Point 9- Modification apportée à la liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie et de cheminements

N°	DESTINATION	LOCALISATION	IAIRE	SURFACE
VC15	Réaménagement de voirie	Chemin du Parrou	une	5515
VC16	Réaménagement de voirie	Piste de Font Martine depuis la RD 204 jusqu'au chemin de Villebruc	Commune	5787
VC17	Création d'un passage piéton	Village Depuis la place des anciens combattants	Commune	136
VC19	Réaménagement de voirie	Traverse des Parés	Commune	805
VC20	Création de voirie pour parking	Haut Sartoux La Nertière	Commune	913
VC21	Création d'un cheminement / promenade	Rive de la Bragne	Commune	93792
VC22	Réaménagement de voirie	Chemin Font Martine	Commune	1786
VC24	Élargissement de voirie	Impasse Bellevue	Commune	1536
VC25	Aménagement d'un passage piéton	Entre chemin de Bellevue et l'avenue de Pierrefeu	Commune	732
VC26	Réaménagement de voirie	Chemin du Font de l'Orme	Commune	1571
VC27	Création d'une voie de liaison pour la défense incendie	Chemin Clos de Brasset. Du bâti au Chemin du Val Martin	Commune	4343
VC29	Création d'une voie de liaison pour la défense incendie	Chemin des Moulins	Commune	2038
VC30	Réaménagement de voirie	Chemin du Taméyé	Commune	365
VC31	Réaménagement de voirie	Traverse des Bourelles	Commune	1375
VC32	Réaménagement de voirie	Île Verte	Commune	2393
VC33	Déviation Ouest village	Depuis RD 3 vers RD 4	Commune	7272
VC34	-Cheminement piéton	Entre Vallis Bona et RD 3	Commune	460 120

VALBONNE - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - LISTE DES ER POUR SENTIERS PÉDESTRES, ÉQUIPEMENTS ET VOIRIE

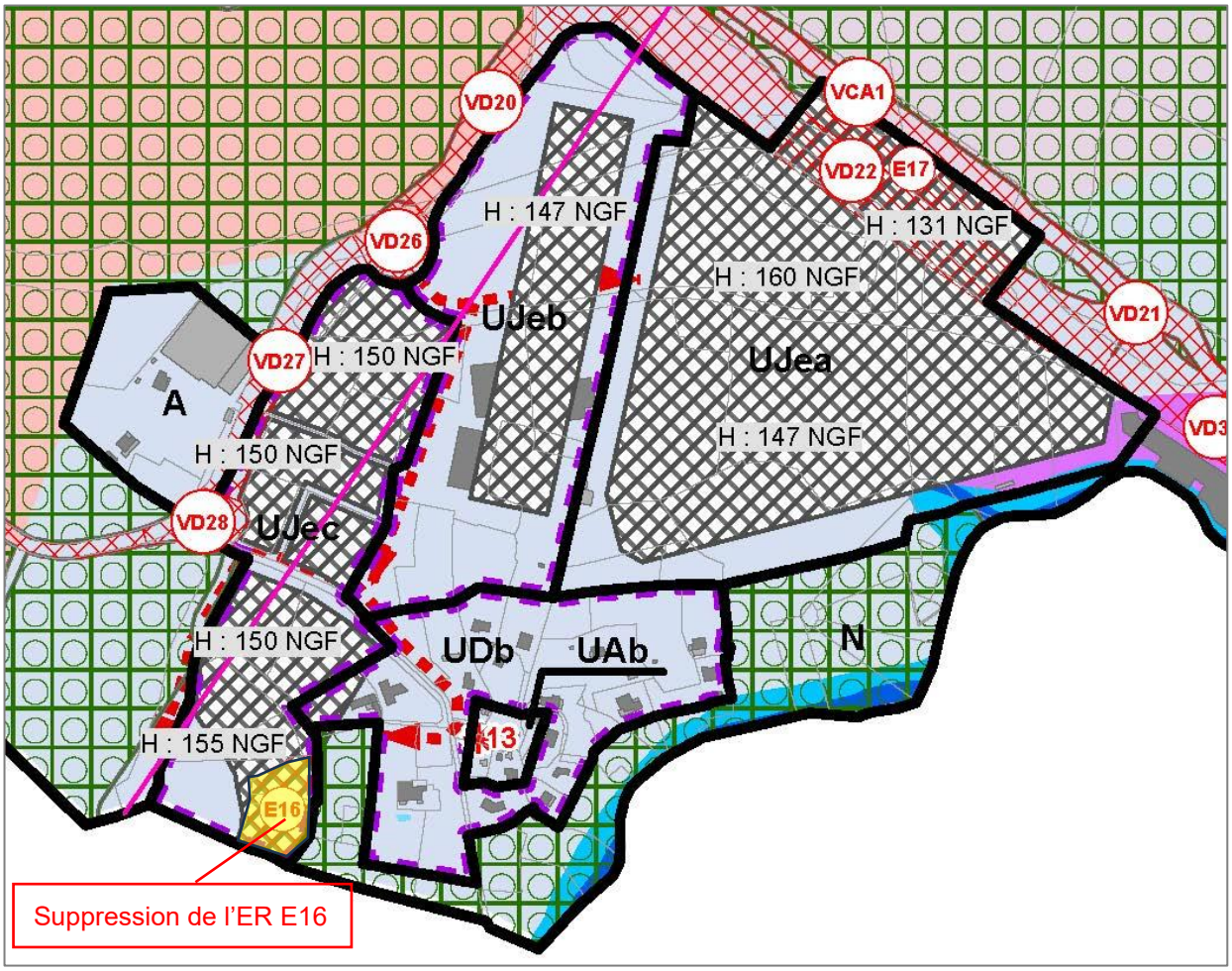
Point 10- Suppression emplacement réservé VC 16 aux Clausonnes – zone UJec

A- <u>Justification de la modification :</u>

Dans le PLU en vigueur a été créé un emplacement réservé E16, au bénéfice de la commune, d'une superficie de 3 449 m² et dédié à une unité de compostage et/ou un équipement collectif relatif à l'économie solidaire.
Cet emplacement réservé est à supprimer suite à l'abandon du projet, le site ne se prêtant pas à ce genre d'installation.
A ce titre, la liste des emplacements réservées et le plan de zonage sont modifiés pour supprimer cet emplacement réservé n°16.

B- <u>Modification apportée au plan de zonage :</u>

Extrait du plan de zonage :



C- Modification apportée à la liste des emplacements réservés et au plan de zonage :

Liste des emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

N°	Destination	Localisation	Bénéficiaire	Surface
E1	Réservoir d'eau potable	Quartier Peyrebelle	Commune	2409
E2	Réservoir d'eau potable	Quartier Caladou	Commune	530
E3	Parkings	Avenue de Pierrefeu	Commune	1503
E4	Cimetière	Quartier Font Martine	Commune	44270
E5	Extension Hôtel de Ville + espaces publics - jardins familiaux	Avenue Saint Roch	Commune	5292
E6	Station eau pluviale	Traverse des Bourrelles	Commune	97
E9	Équipements d'intérêt collectif et/ou équipements publics	La Vignasse	Commune	4045
E10	Jardins familiaux	Bord de Bragne / Peidessalle	Commune	9894
E11	Jardins familiaux	Bord de Bragne / Proximité village	Commune	1446
E12	Jardins familiaux	Bord de Bragne / Vignasse	Commune	11872
E13	Ferme pédagogique	Fugueiret / Clausonnes	Commune	61104
E14	Parc public / Maison de quartier	Peyniblou	Commune	34559
~~E16~~	~~Unité de compostage et/ou d'un équipement collectif relatif à l'économie solidaire~~	~~Les Clausonnes~~	~~Commune~~	~~3449~~

VALBONNE - RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - LISTE DES ER POUR SENTIERS PÉDESTRES, ÉQUIPEMENTS ET VOIRIE

IV- L'EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES

La modification simplifiée n°2 du PLU de Valbonne n'entraîne pas de modifications de surface des zones du PLU.

V- LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

Le respect des grands principes généraux
LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :
« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».
« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre : a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ; 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

→ **La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.**

→ **Les modifications du plan de zonage, du règlement et de la liste des emplacements réservés ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs énumérés ci-dessus.**

→ **Les objectifs concernant la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques est**

sans objet pour cette procédure compte tenu de la portée juridique de ce type de procédure et à ce titre, de l'impossibilité de :

- **porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,**
- **ne pas porter atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.**

→ **L'objectif « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels » est également sans objet pour les mêmes raisons.**

■ LA PRISE DES ARTICLES L.153-45 A L.153-48 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet de modification est mis à disposition du public lorsqu'il :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne porte pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de grave risque de nuisance.

Prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être engagée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, à savoir :
  - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

→ **La présente modification simplifiée n°2 respecte ces articles du Code de l'urbanisme : Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.**

■ Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

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 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 œuvre 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.

Les évolutions règlementaires proposées dans la présente modification simplifiée n° 2 du PLU ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme de Valbonne en vigueur, et s'inscrivent dans les orientations et objectifs du SRADDET.

LE 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.
Ce PLH vise à répondre aux besoins en logements et favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne est compatible avec les dispositions du PLH en vigueur. **La présente modification ne remet pas en cause cette compatibilité.**

LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN (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 est compatible avec sa politique globale d'organisation et de gestion des déplacements.
La présente modification ne remet pas en cause cette compatibilité.

LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

→ **Les dispositions de la modification simplifiée n°2 du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune Valbonne.**

LA PRISE EN COMPTE DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES-MARITIMES,

Elaborée 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.

La présente modification simplifiée ne porte pas atteinte à la DTA du fait de la portée des modifications apportées au PLU en vigueur :

- **évolution mineures des dispositions règlementaires ;**
- **modification et création de nouveaux emplacements réservés qui n'ont aucun impact sur les espaces naturels et sensibles de la DTA.**

PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA-COMMUNAUX :

Comme indiqué ci-avant, le projet de modification simplifiée n°1 :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne porte pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de grave risque de nuisance,
- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Ne diminue pas les possibilités de construire,
- Ne réduire pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification simplifiée au travers des modifications présentées et du fait de leur teneur n'a donc pas d'incidence significative sur les schémas tels que :

- **le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée,**
- **le Plan de Gestion des risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée,**
- **les plans relatifs à la protection de l'environnement, tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET),**
- **les Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets,**
- **la Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes la Charte agricole de la CASA, …**

En effet, les modification portent sur des ajouts d'occupation et utilisation du sol (zones UBa, UGb, UIa, USOc, USOh, USOJ et UJ) ou des précisions règlementaires à Sophia Antipolis pour des équipements collectifs d'intérêt général permettant la mise en œuvre de projets tels que la gendarmerie en USOHa2 ou la réalisation de crèches en zone USOC, l'autorisation en zone UIa Villebruc de créer des locaux associatifs, la reprise d'un polygone d'implantation du bâti dans la ZAC des Clausonnes sans augmentation de surface, des modifications de hauteurs (zone USOJ, UJ), modification de reculs (zones UB, USOC), modification du stationnement (zones urbaines dans leur ensemble) et enfin la suppression de deux emplacements réservés (ERVC 34 au village et ER16 aux Clausonnes).