COMMUNE DE VALBONNE

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification SIMPLIFIÉE N°3

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 Rectifiée le 19 juin 2025	
N°3 du	

Table des matières

I - PREAMBULE.....2
II - POINTS DE MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Ap 3
III - L'EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES..... 6
V - LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES.....6

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 et une Modification simplifiée n°2 en date du 24 avril 2025, rectifiée le 19 juin 2025.

Contexte de la procédure

Par décision n°2203364 en date du 30 juin 2025, le Tribunal administratif a constaté une incohérence entre le rapport de présentation et le règlement du PLU concernant le secteur Clot de Brasset classé en zone Ap**,** et a accordé à la commune un délai de six mois pour procéder à la régularisation de cette incohérence, sous peine d'annulation partielle du document d'urbanisme.

Cette modification simplifiée a pour objectif de mettre en cohérence les documents du PLU conformément à la décision du tribunal, tout en maintenant la philosophie initiale du zonage, qui vise **à** préserver les paysages agricoles sensibles et limiter strictement toute forme d'urbanisation nouvelle**.**

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 erreur matérielle dans un document d'urbanisme (comme un PLU) désigne une anomalie formelle ou factuelle, sans impact sur le fond du document. Il s'agit d'une incohérence manifeste entre ce qui a été validé par l'autorité compétente et ce qui est retranscrit dans les documents (règlement, plan de zonage, etc.), résultant généralement : d'un oubli, d'une faute de frappe, d'un mauvais report graphique, d'une contradiction involontaire entre documents (plan/règlement), ou encore d'une erreur de transcription par rapport à ce qui a été débattu et approuvé.
Ces erreurs ne doivent pas modifier l'économie générale du document, ni traduire une intention politique ou réglementaire nouvelle.

II- POINTS DE MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Ap

Modifier les règles afin de supprimer l'incohérence avec le rapport de présentation du PLU

A - Contexte

Le secteur de Clot de Brasset, précédemment classé en zone N, a été reclassé en zone A à vocation paysagère et agricole (Ap) dans le cadre de la révision, précisément en raison de ses qualités paysagères (restanques, oliveraies, vergers) et de sa moindre valeur forestière.

Le renforcement du zonage en Ap est encore plus contraignant et est donc parfaitement conforme aux orientations du PADD, aux exigences législatives récentes et aux positions constantes de l'État et de la DDTM en matière de préservation des espaces agricoles et naturels.

Ce classement est intervenu après la phase d'enquête publique. Des demandes d'ouvertures à l'urbanisation pour du logement ont été formulées sur ce secteur mais la municipalité, dans la droite ligne du PADD a choisi de renforcer la protection des paysages et a donc restreint drastiquement les droits à construire.

Le secteur concerné présente un intérêt paysager et patrimonial fort. Il est caractérisé par une mosaïque agricole typique du paysage méditerranéen (restanques, vergers, oliveraies), éléments que la commune souhaite préserver de toute nouvelle construction, en cohérence avec son PADD.

L'instauration d'une zone Ap à constructibilité quasi-nulle, à l'exception de l'amélioration du bâti existant et des équipements agricoles indispensables, vise à maintenir cette vocation agricole et paysagère, sans céder à une pression foncière croissante.

La commune souhaite confirmer sa volonté de maîtriser durablement l'urbanisation et favoriser le développement agricole, en cohérence avec son PADD.

Pour rappel le PADD indique les ambitions de limitation de surconsommation d'espace et une gestion durable du territoire en préservant l'environnement. Concernant plus particulièrement les espaces agricoles, il est inscrit comme ambitions :

- Constituer des réserves foncières publiques à vocation agricole
- Préserver les espaces agricoles de toute nature, qu'ils soient existants ou bien potentiellement exploitables
- Mobiliser les terres ayant un potentiel agricole et agronomique et consolider la présence agricole sur tout le territoire
- Protéger et requalifier les oliveraies existantes
- Identifier des espaces pour développer les circuits courts notamment et la transformation locale des produits

Ainsi le secteur du Clos de Brasset est visé par les actions suivantes :
- « valoriser les terres agricoles »
- « Affirmer les espaces agricoles existantes et les protéger du mitage urbain »

B – Justification de la modification

Le PLU approuvé 12 janvier 2022 a fait l'objet de recours (enregistrée le 7 juillet 2022 et complété par un mémoire enregistré le 26 juin 2024) soulevant une incohérence entre le rapport de présentation et le règlement concernant la zone Ap.
Le tribunal administratif a, par décision n°2203364 enregistré le 30 juin 2025, formulé un sursis à statuer en octroyant un délai de 6 mois à la Commune pour régulariser cette incohérence.

Le rapport de présentation du PLU (adopté le 12 janvier 2022) indique que "dans la zone Ap, aucune nouvelle construction n'est autorisée, à l'exception de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes et des bassins agricoles", ceci dans un objectif clair de préservation du paysage agricole.

Le Règlement, quant à lui indique : « Dans le secteur Ap, seuls sont autorisés :
- Les bassins agricoles sous réserve de servir exclusivement à l'irrigation et disposant d'un système antimoustique.
- l'aménagement des constructions existantes sans création d'emprise au sol ni de surface de plancher supplémentaire à celles des constructions existantes.
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, (tels que des abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons,...), au passage des réseaux d'infrastructure publics (eau, assainissement, ..., à condition d'assurer : leur bonne insertion dans le site, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers (art. R 123-7 du code de l'urbanisme) ; leur compatibilité avec l 'exercice d'une activité agricole. »

La procédure de modification simplifié a donc été retenue considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature :

- à changer les orientations définies par le PADD ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation (9 ans si PLU approuvé avant le 1er janvier 2018) ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté
- à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- à diminuer ces possibilités de construire,
- à réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

C - Modification apportée au règlement

ARTICLE A2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Le texte en rouge est le texte qu'il est proposé de rajouter dans le cadre de la procédure de Modification simplifiée.

« Dans le secteur Ap, seuls sont autorisés :
- Les bassins agricoles sous réserve de servir exclusivement à l'irrigation et disposant d'un système antimoustique.
- « L'aménagement et l'extension des constructions existantes à vocation agricole qui ont une existence légale dans la limite de 20m² de surface de plancher supplémentaire pour les constructions existantes d'au moins 40m² de surface de plancher, sous réserve que l'extension ne dépasse pas 20% de la surface existante et à condition que la superficie maximale ne dépasse pas 150m² de surface de plancher totale après travaux. Pour les bâtiments agricoles, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 80m².
Aucun changement de destination ou extension n'est autorisé pour du logement. »
- les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, (tels que des abris pour arrêts de transports collectifs, sentiers piétons…), au passage des réseaux d'infrastructure publics (eau, assainissement, …, à condition d'assurer :
- leur bonne insertion dans le site, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers (art. R 123-7 du code de l'urbanisme) ;
- leur compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole.
… »

III- L'EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES

La modification simplifiée n°3 du PLU de Valbonne n'entraîne pas de modifications de surface des zones du PLU.

IV- 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.

→ Il n'y a pas aucune modification du plan de zonage.

→ 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 :
  - o 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 ;
  - o 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  - o 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - o 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°3 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 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.

→ **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 ALPESMARITIMES,

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 résultante, 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, …**

⇨ **Cette modification simplifiée vise donc à supprimer les dispositions du règlement qui vont au-delà de l'intention exprimée dans le rapport de présentation, et à rétablir une cohérence stricte entre les pièces, comme l'exige l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme.**

⇨ **Les nouvelles dispositions règlementaires ne sont pas de nature à avoir des incidences sur le PADD, l'économie générale du PLU, les espaces naturels, agricoles, forestiers, n'induit pas de nuisance ni d'aggravation des risques.**

⇨ **La Commune répond donc à l'injonction du tribunal administratif en rétablissant la cohérence juridique entre les pièces constitutives du PLU sans toutefois remettre en cause la volonté de préserver cette zone et les objectifs du PADD**