

Monsieur Christophe ETORE
Maire de Valbonne Sophia Antipolis
1 place de l'Hôtel de Ville
BP 109
06560 VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

Nice, le **16 JUIL. 2019**

OBJET : Révision générale du PLU – avant arrêt

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et nous vous en remercions.

A ce stade de la procédure, avant l'arrêt du projet, nous tenons à vous faire part de remarques et suggestions sur le volet économique que vous trouverez en pièce jointe.

Votre projet de révision propose un règlement complexe mais ambitieux pour un aménagement qualitatif notamment dans le cadre du développement et du renouvellement urbain de la technopole Sophia-Antipolis. Nous suivrons avec attention sa mise en œuvre.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

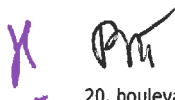
Le Président,



Jean-Pierre SAVARINO

PJ. 1.

*DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin VIANNES
Email : sylvie.topor@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 75 22
Email : quentin.viannes@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Réf. n° 190710-8552R*



CONTRIBUTION A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALBONNE SOPHIA ANTIPOLIS

Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur

Juillet 2019

Nous avons le plaisir de vous transmettre nos remarques et observations suivantes.

Rapport de présentation Tome 2 – Justification des choix

Nous avons étudié avec attention la justification des choix des zones urbaines UI et USO.

La zone UI comprend 2 zones d'activités : Villebruc (UIa) et Argeville (UIb). Nous avons noté l'extension du périmètre de la zone UIa d'environ 0,9 ha à l'Est afin d'y inclure des ateliers municipaux. Au niveau du secteur UIb Argeville, le périmètre a, quant à lui, été réduit de 3,4 hectares contre 4,8 actuellement. Les terrains appartenant à la parfumerie Argeville, il serait intéressant de justifier ce choix de réduire le périmètre de cette zone UIb.

Les zones USO correspondent à la technopole de Sophia Antipolis avec quatre grands groupes :

- USOc : vocation mixte activités, équipements et habitat.
- USOd : la vocation n'est pas précisée en page 113 du tome 2 du rapport de présentation (RP).
- USOH : équipements collectifs d'intérêt général.
- UJ : parc d'activités de Sophia Antipolis et site des Clausonnes dédié au tertiaire. Attention, la vocation de ce projet ne semble pas uniquement destinée à de l'activité tertiaire comme indiqué en page 113. A noter également une confusion dans ce rapport de présentation (que l'on retrouve sur les plans de zonage et dans le règlement) entre les zones USOJ et les zones UJ.

Tout d'abord, la multiplication des sous-secteurs des zones USO complique fortement la lecture du document : 5 sous-secteurs pour USOc, 3 sous-secteurs pour USOd, 2 sous-secteurs USOH et 8 sous-secteurs USOJ dont certains ont leurs propres sous-secteurs. D'ailleurs, en page 124 du tome 2 du RP, les deux sous-secteurs USOH ne sont pas évoqués dans le tableau récapitulatif. Dans les pages suivantes, il est présenté des sous-secteurs USOHa (USOHa1 et USOHa2), vigilance quant à la confusion entre USOH et USOHa. Au total, on ne dénombre pas moins de 28 sous-secteurs pour la seule zone USO.

On retrouve des erreurs matérielles dans les noms des sous-secteurs :

- Page 118 du tome 2 du RP : « UCSO1 » au lieu de USOc1
- Page 119 : « UCso2 » au lieu de USOc2
- Page 121 : « UDso1 », « UDso2 » et « UDso3 » au lieu de USOd1, USOd2 et USOd3

Il semble judicieux de distinguer le site des Clausonnes des zones spécifiques de la technopole Sophia Antipolis par la création d'une zone à part entière, par exemple UJ comme il est précisé en page 137 du tome 2 du RP.

Dans la justification des choix du zonage avec le comparatif entre le zonage du PLU révisé et celui du PLU en vigueur, les zones USOJd2, USOJd3 et USOJd1a n'apparaissent pas.

Projet Pré de Bâti (USOJh) : ouverture à l'urbanisation d'une zone IIAU. Ce périmètre est considéré comme un enjeu de développement pour la technopole. Il inclut un secteur USOJh pour l'accueil de nouvelles entreprises. En page 131 du tome 2 du RP, il semble que ce secteur se trouve en USOJa1 alors qu'au plan de zonage il s'agit d'USOJh. La zone est également présentée en page 135 en étant classée en USOJh.

Projet Air France (USOJfi) : ouverture à l'urbanisation d'une zone actuellement classée en N. Nous avons noté une confusion entre USOJfi et USOji en page 128 du tome 2 du RP.

Ces ajustements nous semblent nécessaires pour une meilleure compréhension des documents. Le tableau des évolutions des surfaces, entre le PLU en vigueur et le PLU révisé en page 173, doit également être actualisé.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Nous avons pris connaissance de votre OAP thématique Mobilité qui présente les objectifs et pistes d'actions envisageables sur le territoire communal de Valbonne. Globalement nous partageons les différentes mesures évoquées.

Nous attirons une nouvelle fois votre attention sur la multiplication des projets d'ampleur dans le secteur Sophia Antipolis notamment avec le programme prévu aux Clausonnes. Ces aménagements nécessitent des solutions adaptées en matière d'absorption des flux engendrés.

Comme indiqué, il s'agit bien de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis qui dispose de la compétence en matière de transport et déplacements, échelle plus pertinente pour traiter cette thématique. Celle-ci mène actuellement, avec le Département, une étude de faisabilité relative à l'amélioration des conditions de circulation et d'échanges tous modes confondus. Il pourrait être utile de mentionner cette initiative dans cette OAP thématique.

Règlement / zonage

Nous avons noté l'instauration de polygones d'emprises bâties sur Sophia Antipolis qui déterminent l'emprise au sol des bâtiments. En revanche, en page 93 du règlement, en cas de démolition, reconstruction totale des bâtiments existants (« création » à ajouter notamment pour les secteurs USOJh et USOJi, à corriger en « USOJfi »), il n'est pas précisé si les nouveaux bâtiments doivent s'implanter dans l'emprise de ces polygones. Cette notion de polygone d'emprise est à éclaircir.

Toujours en page 93 du règlement, nous avons pris connaissance des dispositions réglementaires liées à l'emprise au sol en cas de réhabilitation et rénovation des secteurs USOJa, USOJb, USOJd, USOJf et USOJg. Sous certaines conditions, une extension du bâti existant sera possible dans la limite de 40 % de l'unité foncière.

Les éléments paysagers, instaurés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, interdisent toute nouvelle construction qui nuirait à la préservation de ces espaces dans leur rôle paysager et environnemental et des continuités écologiques. Ces restrictions pourraient remettre en cause la faisabilité de certains projets d'extension ou de création (notamment USOJfi et USOc4).

Nous avons également pris connaissance de l'instauration d'un coefficient de biotope correspondant à la part de surface éco-aménagé (végétalisée ou favorable à l'écosystème) avec une pondération à appliquer selon les types d'espaces mis en œuvre. Par exemple, pour le secteur de développement prévu Pré de Bâti, en USOJh, l'emprise au sol des constructions est de 40 % avec un coefficient biotope de 65 %. Celui-ci semble particulièrement élevé et donc potentiellement contraignant.

Concernant le secteur des Clausonnes, nous avons noté que le périmètre des sous-secteurs reste inchangé par rapport au PLU en vigueur. Les polygones d'emprises bâties reprennent les principes d'aménagement de la ZAC.

Pour les sous-secteurs USOJea et USOJeb, le logement est désormais autorisé sans condition d'après le tableau page 88. Or certaines conditions sont présentées en page 92. D'après le PLU en vigueur, le logement n'était autorisé qu'à condition d'être lié au gardiennage et à la surveillance des locaux. Dans le PLU révisé, le logement est désormais autorisé dans la limite de 10 % des 100 000 m² de surface de plancher prévus en USOJea et de 75 % des 50 000 m² en USOJeb et USOJec.

Pour ces sous-secteurs USOJeb et USOJec, le commerce semble autorisé sans condition également d'après ce même tableau, or on retrouve certaines conditions en page 92.

Concernant la hauteur et l'emprise au sol, elles sont déterminées respectivement par des côtes NGF et par des polygones d'emprise. Il serait nécessaire de pouvoir disposer des plans de zonage 4B et 4C présentant ces dispositions.

Nous avons noté l'instauration d'un coefficient de biotope de 50 % pour USOJeb et USOJec. Nous suivons ce projet avec attention et nous nous permettons de réitérer notre souhait d'être associés aux réflexions sur la complémentarité et les interactions avec le tissu local existant. Un projet de telle ampleur est susceptible de déséquilibrer le fonctionnement des principales polarités commerciales. C'est pourquoi nous y serons particulièrement attentifs.

Nous attirons également votre attention sur la nécessité d'être particulièrement vigilant sur le volet protection contre les inondations dans le cadre des projets d'aménagements. Les crues méditerranéennes sont de plus en plus récurrentes sur notre territoire et les ouvrages envisagés doivent être adaptés et correctement dimensionnés pour éviter les conséquences des événements tragiques connus en 2015.

Nous avons également relevé les points suivants :

- Règlement USOc2 : les constructions à usage de commerces, services et artisanat de proximité sont autorisées à condition d'être implantées le long du cours Fragonard. Cette règle est envisageable concernant la zone « Sud Garbejaire ». En revanche, on retrouve plusieurs commerces de proximité place Joseph Bermond dans la zone « Haut-Sartoux ». Il est nécessaire de faire évoluer cette rédaction pour l'autoriser dans le secteur ci-dessus.
- Il serait préférable de regrouper les occupations du sol autorisées en un seul tableau pour les sous-secteurs USOc3, USOc4 et USOc5.
- Règlement USOJa1 : la restauration est interdite alors que certains restaurants se situent dans ce sous-secteur notamment aux Espaces Antipolis.
- Règlement USOd3 : nous avons identifié une erreur matérielle dans le tableau en page 79 du règlement, aucune occupation du sol autorisée, notamment, les établissements d'enseignement sont interdits alors qu'il y a la présence d'un groupe scolaire.

- Règlement USOJb : la restauration et les hébergements hôteliers et touristiques sont interdits alors que l'on trouve ces deux types de vocation route des Macarons.
- Règlement USOJb1 : les hébergements sont interdits malgré la présence de résidences étudiantes route des Crêtes. Il semble nécessaire d'ajuster ce paramètre en reprenant les conditions de la zone USOd1.
- Zone USOJb2 / USOJc : une zone USOJb2 se trouve sur le plan de zonage mais n'apparaît pas dans le règlement. Même remarque concernant une zone USOJc.
- Règlement USOJg : présence d'une salle de sport. Nécessité d'autoriser les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle. La restauration étant autorisée sous condition, nécessité d'ajouter « sous condition » dans le tableau en page 90 du règlement.
- Règlement USOJd1a : le règlement de ce sous-secteur n'apparaît pas. On ne retrouve pas la distinction entre USOJd1a et USOJd1.
- Règlement USOJfi : nous avons noté une confusion entre USOJfi et USOJi dans le règlement page 90.
- Emplacement Réservé n°15, en zone USOJd1, n'apparaît pas dans la liste.