

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

Nice, le **20 JAN. 2020**

OBJET : Arrêt révision générale du PLU

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.

En tant que personne publique associée, nous avons suivi avec beaucoup d'intérêt l'élaboration de ce document majeur pour l'aménagement futur de Valbonne et de la technopole Sophia-Antipolis. Nous saluons la prise en compte d'un grand nombre de nos précédentes remarques et suggestions.

Cependant, nous avons relevé un point qui pourrait contraindre le développement économique. Celui-ci concerne le coefficient de biotope et l'application de la pondération qu'il nous semble nécessaire de revoir.

C'est pourquoi, la Chambre de Commerce et d'Industrie émet un avis réservé sur ce projet de révision générale.

Vous trouverez l'ensemble de nos observations détaillées dans le document ci-joint.

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°*



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

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

Janvier 2020

En tant que personne publique associée, nous avons suivi avec beaucoup d'intérêt l'élaboration de ce document majeur pour l'aménagement futur de Valbonne et de la technopole Sophia-Antipolis. Nous saluons la prise en compte d'un grand nombre de nos précédentes remarques et suggestions. Vous trouverez ci-après les interrogations et propositions restantes concernant la version arrêtée du projet de révision du PLU.

Rapport de présentation Tome 2 – Justification des choix

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

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 (3,4 hectares contre 4,8 actuellement). Les terrains appartenant à la parfumerie Argeville, il serait intéressant de justifier le choix de réduire ce périmètre qui limite les droits à construire d'une entreprise d'environ 200 emplois. De plus, on note l'ajout de quelques espaces verts au sud de la zone UIb.

Les zones USO correspondent à la technopole de Sophia Antipolis avec quatre grands groupes : USOc (vocation mixte activités, équipements et habitat), USOd, USOH (équipements collectifs d'intérêt général) et USOJ (parc d'activités de Sophia Antipolis).

Légèrement moins nombreux que dans la version précédente, la multiplication des sous-secteurs des zones USO complique toujours la lecture du PLU. Avec 5 sous-secteurs pour USOc, 3 sous-secteurs pour USOd, 2 sous-secteurs USOH et 6 sous-secteurs USOJ dont certains ont leurs propres sous-secteurs, on compte près de 20 noms de zones et donc de règlements différents.

Cela entraîne des erreurs matérielles et une certaine confusion tout au long des justifications des choix comme en page 127 : « UDso1 », « UDso2 » et « UDso3 » au lieu de USOd1, USOd2 et USOd3. Cela vaut également pour le projet Air France (USOJfi) où nous avons relevé une confusion entre USOJfi et USOji en page 135.

Enfin, le zonage UJe correspond au site des Clausonnes avec 3 sous-secteurs UJea, UJeb et UJec. Nous soulignons la création d'une zone à part entière avec son propre règlement par rapport à la version précédente où le secteur des Clausonnes était compris dans les zones de Sophia-Antipolis. En revanche, il semble nécessaire de mettre à jour la justification des choix des zones urbaines (pages 46 et suivantes) en insistant sur la distinction entre les zones USO et UJe.

Ces ajustements voire une simplification du document nous semblent nécessaires pour une meilleure compréhension de ce projet de PLU. Le tableau des évolutions des surfaces, entre le PLU en vigueur et le PLU révisé en page 179, 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.

Règlement / zonage

Concernant l'instauration de polygones d'emprises bâties sur Sophia Antipolis, nous saluons la prise en compte de nos remarques précédentes avec l'ajout de la précision concernant la suppression des polygones d'emprises en cas de démolition / reconstruction.

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 semblent justifiées lorsque les bâtiments sont déjà construits. En revanche, elles pourraient devenir contraignantes dans la mise en œuvre des nouveaux projets de développement : notamment en USOJfi et USOc4 où on note de nombreux éléments paysagers sur des terrains constructibles.

Nous avons 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 le type d'espaces mis en œuvre. Nous comprenons la démarche qui souhaite ouvrir la possibilité de réaliser des espaces libres autrement que par de la pleine terre.

Il aurait d'ailleurs été intéressant d'illustrer cette mesure de pondération par un exemple pour une meilleure appréhension de cette initiative. En revanche, le pourcentage de biotope requis est excessif et le système actuel de pondération doit être revu.

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%. Tout d'abord, il semble peu cohérent de demander 65% d'espace libre lorsque que l'emprise au sol peut atteindre 40% (soit un total de 105%). De plus, le système de pondération actuel ne permet pas de réduire cette surface d'espace non imperméabilisée requise ; la pondération maximale étant de 1 pour des espaces verts de pleine terre.

Prenons l'exemple d'une parcelle de 1000 m², il est obligatoire de réaliser 650 m² d'espaces libres. Même en réalisant de la pleine terre, qui semble être le type d'espace ayant le plus grand intérêt environnemental, il sera nécessaire de réaliser 650 x 1 = 650 m² de surface éco aménageable. A partir de là, il est impossible de bénéficier des supposés 400 m² d'emprise au sol. La solution étant de créer 600 m² d'espaces verts de pleine terre et 100 m² (50 m² x 0,5 de pondération) d'espaces verts sans continuité sur les espaces de parking (qui devront être pris sur l'emprise au sol).

Il est donc impératif de pondérer la pleine terre avec un coefficient supérieur à 1 afin de réduire la surface imposée pour que cela redevienne cohérent. Avec un coefficient de 1,3 pour la pleine terre, en faisant 500 m² on obtient une surface éco aménageable théorique de 650 m². Ce qui laisse 500 m² pour les accès, parking et emprise au sol. Cela équivaut aux 50% d'espaces verts de pleine terre actuel tout en laissant la possibilité d'utiliser les autres solutions.

.../...

Concernant le périmètre des Clausonnes, nous avons noté la création d'un secteur de mixité sociale. Celui-ci impose que pour toutes opérations de plus de 30 logements ou d'au moins 2000 m² de surface de plancher, il sera obligatoire de réaliser un minimum de 30% de LLS et de 10% pour de l'accession sociale.

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. Il semble nécessaire de préciser « sous condition » dans le tableau de la page 96 dans la case autorisation du logement pour UJea et UJeb.

Il en va de même pour les sous-secteurs USOJeb et USOJec où le commerce semble autorisé sans condition d'après ce même tableau alors qu'il est limité selon des critères définis par la suite.

Nous saluons la possibilité de prévoir du logement sur ces secteurs à enjeux, bien que certains projets semblent déjà actés.

Nous suivons le projet d'aménagement de ce périmètre 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. Nous nous sommes exprimés régulièrement tout au long de votre procédure sur cette thématique.

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 :

- Le zonage USOJd1a n'apparaît pas sur le plan graphique alors qu'il est mentionné dans le règlement.
- 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 en page 75.
- Il est possible de regrouper les occupations du sol autorisées en un seul tableau pour les sous-secteurs USOC3, USOC4 et USOC5 (pages 74-75).
- Règlement USOJa : la restauration est interdite alors que certains restaurants se situent dans ce sous-secteur notamment aux Espaces Antipolis.
- Règlement USOJb1 : les hébergements sont interdits et l'extension des constructions existantes est autorisée à condition d'être à usage d'équipements scolaires. Route des Crêtes, nous avons noté la présence d'une résidence étudiante. Peut-on considérer cela comme un équipement scolaire ou est-il préférable d'autoriser les hébergements sous conditions ?
- Règlement USOJg : la restauration étant autorisée sous condition, il serait préférable de préciser « sous condition » dans le tableau en page 90 du règlement.