



Département des Alpes-Maritimes
Arrondissement de GRASSE

REPUBLIQUE FRANCAISE
MAIRIE de VALLAURIS

NOMBRE DE MEMBRES :

Composant le Conseil Municipal : 35
En Exercice : 35
Ayant pris part à la délibération : 34

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'An Deux Mil Dix Huit et le Lundi Quinze Octobre à Dix Neuf Heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni, en Séance Publique, dans le lieu habituel de ses Séances, au nombre prescrit par la Loi, sous la Présidence de Madame Michelle SALUCKI, Maire.

OBJET :

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**
-
MODIFICATION N°5
-
**APPROBATION DU
CONSEIL MUNICIPAL**

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Michelle SALUCKI, Maire -
Mme Marie-Claude MOITRY - M. Michel VIANO -
Mme Carine BONNUCELLI - M. Michel MOLESTI
Mme Maryse SACCHELLI - M. Pierre SALMON -
M. Didier DANIELE - Mme Thérèse ROUAZE -
M. Philippe AIELLO - M. Henri GANNARD
Mme Marie-Ange ANTONINI -
M. Jean-Michel AMBROGGIO - Mme Édith MACCHI -
M. Patrick LE HOANG BA - M. Michel BERTRAND -
M. Abderrazak SALOUH - M. Stéphane DELAHAIS -
Mme Élisabeth PILLARD - Mme Marie-Béatrice GALAND
PORTIER -
M. Dominique PRONESTI - M. Frédéric MERCURIO -
Mme Brigitte ROFANI - M. Guy GIRAUD - M. Éric
CHALVIN - M. Robert CREPIN - M. Gilbert MIRANDON -
M. Jean Lou PECE - M. Jean-Noël FALCOU -

Original

Expédition certifiée
conforme

Le Maire

N° enregistrement :

DE-1810-0012

EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :

Mme Evelyne FISCH pouvoir donné à Mme Maryse
SACCHELLI - Mme Marinette LANGLAIS pouvoir donné à
M. Michel VIANO - Mme Catherine LANZA pouvoir donné à
M. Patrick LE HOANG BA - Mme Evelyne RICCHIARDI
pouvoir donné à Eric CHALVIN - Mme Charles-Line CREPIN
pouvoir donné à Robert CREPIN -

Certifié exécutoire compte tenu
de l'affichage en Mairie :

Le **25 OCT. 2018**

Et de la transmission en Sous-
préfecture

Le **25 OCT. 2018**

Le Maire

ABSENTS :

Mme Gisèle CHINCA -

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Mme Carine BONNUCELLI

Monsieur Viano expose

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver la cinquième modification du plan local d'urbanisme (PLU).

Avant de procéder à son approbation, il convient tout d'abord de présenter le projet. Il s'agit ensuite de détailler la prise en compte de la consultation publique dont il a fait l'objet.

I - PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU

La cinquième modification du PLU comporte deux objectifs. Le premier est l'encadrement de l'opération NATURE EN VILLE, dans le secteur du Plan, en lisière du centre-ville de Vallauris. Le second objectif, plus modeste, est la retouche ponctuelle et la mise à jour des documents du PLU.

A - Encadrer l'opération Nature En Ville

Cet objectif implique la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la traduction de certaines de ces OAP dans les documents du PLU afin de renforcer leur caractère prescriptif.

La commune de Vallauris Golfe-Juan souhaite maîtriser l'évolution de l'urbanisation d'un secteur stratégique proche du centre ancien, situé quartier du PLAN, entre la Cité du Soleil et le centre ancien de Vallauris. L'emprise foncière concernée est en effet susceptible de muter à court terme sans direction d'ensemble.

Cette zone s'étend sur près de 2 hectares, surface très conséquente si on la compare à celle de la vieille ville qui représente approximativement 3 hectares.

A ce titre, elle constitue une opportunité majeure de renouvellement urbain sur le territoire communal.

Or, la superficie de ce secteur et la qualité de son environnement commandent d'y encadrer toute extension de l'urbanisation afin de préserver un cadre de vie de qualité.

Fruit de la concertation entre les différents acteurs publics, dont la ville de Vallauris Golfe-Juan et les opérateurs privés, le projet NATURE EN VILLE comprend un programme de 251 logements mixtes mêlant logements locatifs sociaux, accession aidée à la propriété et logements libres. 100 logements sociaux seront réalisés à l'occasion.

Une crèche municipale, un jardin ouvert au public et des promenades piétonnes arborées seront également réalisés, dans un environnement qui offrira jusqu'à 70 % d'espaces paysagés dont 50 % au moins d'espaces en pleine terre garantis par la présente modification du PLU.

La présente modification vise à encadrer l'opération NATURE EN VILLE en intégrant dans le PLU des orientations d'aménagement et de programmation qui définiront les modalités d'une requalification urbaine en accord avec le site.

Un diagnostic préalable et une définition des enjeux ont permis de définir précisément le parti d'aménagement à imposer.

Celui-ci favorise au mieux l'insertion du projet dans le site en valorisant les éléments de paysage, en offrant un maximum d'espaces verts et en réduisant la présence de la voiture en surface aux seuls accès.

Afin d'inscrire ce parti d'aménagement dans le PLU, il a été choisi de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Elles sont au nombre de 9 :

- ⇒ Soigner l'insertion du projet dans le paysage notamment en préservant les perspectives visuelles et en utilisant des formes urbaines adéquates*
- ⇒ Créer des liaisons douces de proximité qui permettront de desservir le secteur*
- ⇒ Valoriser les éléments du paysage identifiés dans le diagnostic : plantations existantes d'oliviers, bassin agricole, vallon,...*
- ⇒ Conserver une proportion d'espaces verts égale aux espaces urbanisés*
- ⇒ Réduire la présence de la voiture en surface en limitant le stationnement extérieur aux seuls véhicules visiteurs et handicapés,*
- ⇒ Favoriser un environnement résilient en imposant la réalisation de bassins de rétention dont le dimensionnement sera établi sur la base d'une étude hydrogéologique postérieure aux événements des 3 et 4 octobre 2015 et prenant en compte ceux-ci,*
- ⇒ Adapter le projet aux contraintes de circulation du site,*
- ⇒ Maintenir l'objectif de production de logement locatif social en adaptant la servitude de mixité sociale au projet,*
- ⇒ Construire une crèche municipale d'une capacité de 50 berceaux dans un espace de 600 m² afin de répondre aux besoins communaux.*

Les OAP figureront dans une nouvelle partie du dossier de PLU, conformément à l'article L.151-2, constituée de trois documents regroupés en partie II du dossier de modification : le schéma d'aménagement, le schéma des implantations et des hauteurs et la liste des OAP et des mesures prescriptives.

Il a été en outre choisi de traduire certaines des OAP dans les documents du PLU afin de renforcer leur caractère prescriptif.

A cette fin, il sera procédé à :

- ⇒ la création d'un secteur UBh dans le zonage et le règlement du PLU,*
- ⇒ la modification des articles 3 et 9 des dispositions générales du règlement du PLU afin notamment de mettre en place une protection des éléments paysagers du site,*
- ⇒ l'extension de la servitude de mixité sociale déjà existante à l'ensemble du secteur concerné, la modification de son ratio et de sa clé de répartition,*
- ⇒ la mise en place d'un emplacement réservé pour la création d'une liaison douce entre le projet NATURE EN VILLE et la vieille ville,*
- ⇒ la suppression de l'emplacement réservé N29 dédié à la réalisation d'un équipement scolaire ou périscolaire puisqu'il sera réalisé dans le projet.*

B - Apporter les modifications, corrections et mises à jour nécessaires à l'opérationnalité du document d'urbanisme

Cet objectif implique 3 actions :

⇒ La modification des articles UB 4, UC 4 et UB 11, UC 11

Il s'agit d'une part d'adapter le PLU à certaines contraintes de terrain en matière d'évacuation des eaux pluviales.

En cas de réseau insuffisant ou en l'absence de réseau ou d'exutoire, il sera autorisé, sous réserve d'une étude hydrogéologique, un épandage des eaux pluviales sur le terrain.

Ce dispositif ne saurait bien évidemment dispenser les administrés et constructeurs de la réalisation d'un bassin de rétention.

D'autre part il s'agit d'encadrer les affouillements et décaissements, afin de limiter la perception de ces aménagements dans les paysages collinaires. Dorénavant, ils devront de préférence être aménagés en restanques. Les talus paysagés n'excédant pas 65 % seront toutefois tolérés sous réserve de leur bonne intégration dans le site. Les jardinières en béton seront en revanche proscrites.

⇒ La suppression des erreurs matérielles apparues dans la modification n°4

Quatre erreurs matérielles sont apparues dans la précédente modification du PLU. Elles concernent la rédaction des articles UB 10, UB11, UC 11, la liste des emplacements réservés et des servitudes et le plan de zonage 3c concernant GOLFE-JUAN.

Ces erreurs sont rectifiées dans la présente procédure.

⇒ La suppression de l'emplacement réservé n° N21 suite à procédure de délaissement par son propriétaire

II. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET DE LA NOTIFICATION DU PROJET AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES - PRISE EN COMPTE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE

Préalablement à l'enquête publique, le projet de modification a fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas par la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE), en application des dispositions des articles L.104-2, L.104-3 et R.104-28 du code de l'urbanisme. La MRAE a rendu une décision le 17 mai 2018, statuant que le projet de modification n°5 n'était pas soumis à évaluation environnementale. Cette décision a été annexée au dossier soumis à enquête publique.

A - Notification du projet aux personnes publiques associées et avis recueillis

Avant l'enquête publique, le projet de modification n°5 du PLU a été notifié aux personnes publiques associées suivantes, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme :

- Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Grasse,
- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Sophia-Antipolis,
- Monsieur le Président du Conseil départemental des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président du Conseil régional Provence Alpes Côte d'Azur,
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et de l'industrie des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Président du Comité régional de conchyliculture Méditerranée,
- Monsieur le Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins,
- Monsieur le Député-Maire de Cannes,
- Monsieur le Maire de Mougins,
- Madame le Député-Maire du Cannet,
- Monsieur le Sénateur-Maire de Valbonne,
- Monsieur le Directeur départemental des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes,
- Monsieur le Directeur de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes.

Suite à ces notifications cinq avis sur le projet sont parvenus à la commune avant la clôture de l'enquête publique :

- Celui de l'Etat, via la Direction départementale des territoires, assorti de plusieurs observations,
- Celui du Conseil départemental, favorable,
- Celui de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), assorti de plusieurs observations,
- Celui de la Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes, sans observation,
- Celui de la Chambre de commerce et d'industrie des Alpes- Maritimes, favorable.

B - Déroulement de l'enquête

L'enquête publique a été organisée dans les formes prévues aux articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement. Elle s'est déroulée du 11 juin 2018 au 13 juillet 2018, sous l'égide de Madame BOUTEILLER, commissaire enquêteur, désignée le 2 mai 2018, par Monsieur le président du Tribunal administratif de Nice.

Madame le commissaire enquêteur a effectué une visite préalable sur site, le 28 mai 2018.

Madame BOUTEILLER a tenu 4 permanences :

Le 11 juin 2018, le 27 juin 2018, le 28 juin 2018 et le 13 juillet 2018.

Au total, 15 observations, courriels et lettres ont été déposés.

Aucun incident d'affichage ou de publication n'a été relevé durant l'enquête publique, les formalités en la matière ayant été respectées.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées le 20 août 2018.

Le commissaire enquêteur a conclu à un avis favorable à la modification n°5 du PLU. Il a toutefois assorti cet avis de 4 réserves issues des observations du public et des personnes publiques associées. Elles sont détaillées ci-après.

Cet avis est également assorti de recommandations qui ne sauraient constituer des réserves à lever. L'une vise à améliorer le rapport de présentation, l'autre à développer une politique de déplacements urbains au niveau du quartier concerné.

C - Prise en compte de la consultation publique et levée des réserves émises par le commissaire enquêteur

L'article L.153-21 du code de l'urbanisme permet à l'issue de l'enquête publique de modifier le projet afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Il s'agit de lever les réserves du commissaire enquêteur qui a fait siennes plusieurs observations du public et des personnes publiques associées.

Il s'agit également de répondre à d'autres observations de l'Etat et de la CASA qui ont retenu l'attention de la commune.

Les modifications effectuées postérieurement à l'enquête respectent les deux principes dégagés par le Conseil d'Etat dans sa jurisprudence. Elles sont conformes à l'intérêt général et elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet. Il n'est donc pas nécessaire de les soumettre à une nouvelle enquête.

De plus, l'ensemble des modifications apportées au dossier vont dans le sens des recommandations du commissaire enquêteur.

Les modifications apportées au dossier concernent :

- Les réserves émises par le commissaire enquêteur :
 - Précision de la répartition des types de logements sociaux à créer (dans le rapport de présentation et la liste des emplacements réservés et des servitudes),
 - Correction des erreurs matérielles sur la superficie de l'emprise du projet (dans le rapport de présentation et la liste des emplacements réservés et des servitudes),
 - Amender la disposition dans les articles UB 4 et UC 4 relatives à l'épandage en précisant que : « l'épandage sur le terrain ne pourra exclure le cas échéant

la réalisation d'un bassin de rétention en amont lorsque ce dispositif est exigé » (dans le rapport de présentation et le règlement),

- Compléter l'orientation F des OAP sur le dimensionnement des bassins de rétention par une précision visant à imposer que le dimensionnement des bassins devra être établi sur la base d'une étude hydrogéologique postérieure aux événements des 3 et 4 octobre 2015 et prenant en compte ceux-ci (dans le rapport de présentation).
- Les autres remarques de l'Etat et de la communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA) dont la commune souhaite tenir compte :

Etat

- Précision sur le nombre de logements sociaux à créer (dans le rapport de présentation)
- Ajout au dossier d'une pièce écrite spécifique exposant les orientations d'aménagement fixées (dans le dossier des OAP)
- Ajout du périmètre de l'OAP dans le document graphique n°3b du dossier de PLU (dans le rapport de présentation et le document graphique 3b)

CASA

- Identifier la liaison douce entre le projet et les secteurs situés à l'Ouest de celui-ci (dans le schéma d'aménagement contenu dans le dossier des OAP)
- Évoquer le rapport logements/emplois et le dynamisme qu'il pourra apporter au centre-ville (dans le rapport de présentation)
- Renommer la liaison piétonne future entre le projet et la vieille ville en liaison douce afin de préciser qu'elle sera également praticable en vélo (dans le schéma d'aménagement contenu dans le dossier des OAP)

Un tableau récapitulatif des modifications opérées est annexé à la présente délibération et explique en détail ces dernières.

Certaines remarques du public sans rapport avec le projet de modification, mais ayant trait au PLU feront, elles, l'objet d'une réponse individuelle circonstanciée.

Le respect des réserves émises par le commissaire enquêteur dans son avis favorable permet de lever celles-ci et de soumettre à l'approbation du Conseil municipal le projet de modification n°5 du PLU.

En conséquence,

VU, le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-37, L.153-41, L.153-43 et L.153-44,

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à 18 et R.123-2 à 33,

VU, le PLU approuvé le 20 décembre 2006, sa modification n°1 en date du 12 décembre 2007, sa mise à jour n°1 en date du 8 juillet 2009, sa modification simplifiée n°1 en date du 28 avril 2010, sa révision simplifiée n°1 en date du 22 octobre 2010, sa modification n° 2 en date du 15 décembre 2010, sa mise à jour n°2 en date du 1^{er} octobre 2012, sa modification n°3 en date du 14 mars 2013, sa mise à jour n°3 en date du 15 avril 2013, sa mise en compatibilité n°1 en date du 27 juin 2014, sa modification n°4 en date du 29 juin 2016 et sa mise en compatibilité n° 2 en date du 15 juin 2018,

VU, l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice en date du 2 mai 2018, désignant Madame Odile BOUTEILLER en tant que commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessous,

VU la décision n°CU-2018-001826 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas sur la modification n°5 du PLU, rendue le 17 mai 2018 et statuant que cette procédure n'était pas soumise à évaluation environnementale,

VU, l'arrêté de Madame le Maire en date du 22 mai 2018 prescrivant l'enquête publique portant sur le dossier de modification n° 5 du PLU,

VU, l'avis sans observation de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes, reçu le 28 juin 2018,

VU, l'avis favorable de la chambre de commerce et d'industrie Nice Cote d'Azur, reçu le 28 juin 2018,

VU, l'avis assorti d'observations de la communauté d'agglomération SOPHIA-ANTIPOLIS, reçu le 3 juillet 2018,

VU, l'avis assorti d'observations de la DDTM, reçu le 10 juillet 2018,

VU, l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 11 juin 2018 au vendredi 13 juillet 2018 inclus,

VU, le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur assorti de réserves en date du 20 août 2018,

VU, les modifications apportées au dossier afin de tenir compte de certaines observations de la DDTM, de la CASA et du public ainsi que des réserves formulées dans l'avis du commissaire enquêteur,

VU le tableau annexé à la présente délibération détaillant l'ensemble des modifications sus-évoquées,

CONSIDERANT que les réserves formulées par le commissaire enquêteur ont été levées par les modifications apportées postérieurement à l'enquête publique,

CONSIDÉRANT que le dossier de la modification n°5 du PLU, tel qu'il est présenté au Conseil municipal, est prêt à être approuvé,

Il est donc proposé au Conseil Municipal

- **D'APPROUVER** la modification n°5 du PLU,
- **DE DIRE** que la présente délibération sera transmise avec le dossier de modification à Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de GRASSE ;

Qu'elle fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois ; mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département des Alpes – Maritimes ;

Qu'elle sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture ou sous – préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicités présentées ci-dessus ;

Qu'elle sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

- **DE PRECISER** que le dossier de modification n°5 du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie de Vallauris Golfe – Juan et sur le site internet de la ville.

**LE CONSEIL MUNICIPAL,
APRES EN AVOIR DELIBERE,**

- **APPROUVE** la modification n°5 du PLU,
- **DIT** que la présente délibération sera transmise avec le dossier de modification à Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de GRASSE ;

Qu'elle fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois ; mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département des Alpes – Maritimes ;

Qu'elle sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture ou sous – préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicités présentées ci-dessus ;

Qu'elle sera également publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

- **PRECISE** que le dossier de modification n°5 du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie de Vallauris Golfe – Juan et sur le site internet de la ville.

ONT VOTÉ POUR

Mme Michelle SALUCKI, Maire - Mme Marie-Claude MOITRY - M. Michel VIANO -
 Mme Carine BONNUCELLI - M. Michel MOLESTI - Mme Maryse SACCHELLI -
 M. Pierre SALMON - M. Didier DANIELE - Mme Thérèse ROUAZE -
 M. Philippe AIELLO - M. Henri GANNARD - Mme Marie-Ange ANTONINI -
 M. Jean-Michel AMBROGGIO - Mme Édith MACCHI - M. Patrick LE HOANG BA -
 M. Michel BERTRAND - M. Abderrazak SALOUH - M. Stéphane DELAHAIS -
 Mme Élisabeth PILLARD - Mme Marie-Béatrice GALAND PORTIER -
 M. Dominique PRONESTI - M. Frédéric MERCURIO - Mme Brigitte ROFANI -
 M. Robert CREPIN - M. Gilbert MIRANDON - M. Jean Lou PECE -

EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :

Mme Evelyne FISCH pouvoir donné à Mme Maryse SACCHELLI - Mme Marinette
 LANGLAIS pouvoir donné à M. Michel VIANO - Mme Catherine LANZA pouvoir donné à
 M. Patrick LE HOANG BA -- Mme Charles-Line CREPIN pouvoir donné à Robert CREPIN

ONT VOTÉ CONTRE

M. Guy GIRAUD - M. Éric CHALVIN - Mme Evelyne RICCHIARDI pouvoir donné à Eric
 CHALVIN - M. Jean-Noël FALCOU -

Fait et Délibéré à VALLAURIS, les jours, mois et an susdits

Et ont signé au Registre les Membres présents.

Pour Extrait Certifié Conforme



*Le Maire,
 Vice-Présidente du Conseil Départemental,
 Des Alpes Maritimes.*

Michelle SALUCKI