

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU BUREAU
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 10 octobre 2016

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	17	8

N° de la séance : 01

Objet de la délibération : Direction de
l'Aménagement de l'Espace - Plan local
d'urbanisme de La Colle-sur-Loup - Avis
sur le projet de révision n°2

- ☒ Original
▪ Expédition certifiée conforme à
l'original
Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2016.170

Date de la convocation :
Le 04/10/2016

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **19 OCT. 2016**

de la réception s/Préfecture
en date du **20 OCT. 2016**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services

Stéphane PINTRE

L'an deux mil seize et le 10 octobre à 09h30, le Bureau Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Les Genêts, 449 Route des Crêtes à Valbonne, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Député-Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Guilaine DEBRAS, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Alain ARZIARI, Jean-Paul ARNAUD, Claude BERENGER, René TRASTOUR

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Marc DAUNIS, Jean-Pierre MASCARELLI, Roger CRESP, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Joseph VALETTE

Monsieur LEONETTI,

Le conseil municipal de la commune de La Colle-sur-Loup a arrêté son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme le 21 juillet 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, qui fixe les objectifs des politiques publiques de la commune, s'appuie sur trois fondements, déclinés dans le document cadre en 24 orientations clés :

- « Village », un urbanisme mieux adapté à l'échelle d'un village,
- « Moyen-Pays », un meilleur équilibre entre protection et développement,
- « Provençal », concilier patrimoine et modernité.

Le scénario 2030 retenu pour la révision du PLU arrêté, avec un taux de croissance à 0,7 %, amène aux objectifs suivants :

Population estimée 2030	8 750 habitants <i>soit 925 habitants supplémentaires</i>
Production de logements neufs en 2030 <i>Taux d'occupation 2,3 pers. /logement</i>	734 logements neufs
Production de logements locatifs sociaux en 2030	332 logements locatifs sociaux

Pour répondre à ce scénario attendu et aux objectifs inscrits au PADD, le projet de PLU présente un ensemble de dispositions réglementaires.

Compétence aménagement de l'espace :

Le PLU, qui intègre désormais les dispositions de la loi ALUR, propose notamment :

- d'asseoir la mixité fonctionnelle dans le centre-ancien, objectif prôné par le SCOT de la CASA au sein de la fonction centrale identifiée,
- de mobiliser les dents creuses dans l'enveloppe urbaine pour y développer des programmes de logements intégrant de la mixité sociale,
- d'affirmer le renouvellement urbain de certains secteurs dont la valorisation de l'espace d'activités économiques situé en entrée de ville le long de la RD436,
- de requalifier également les portes d'entrée du centre ancien,
- d'étendre l'urbanisation du village à un seul secteur, celui de la Croix, espace à enjeux de développement à dominante habitat dans le SCOT, une fois qu'il sera équipé et que la réflexion globale sur le secteur aura abouti.

En matière de densification des espaces déjà urbanisés, certains secteurs de la zone UV, qui font partie de l'espace à enjeux de développement de type fonction centrale dans le SCOT, méritent un coefficient d'emprise au sol (CES) et/ou une hauteur maximale autorisée un peu plus élevés de façon à accentuer la densification là où les équipements (dont les réseaux) sont présents. Le CES défini pour la zone UC pourrait quant à lui être progressivement augmenté en fonction de la montée en charge des infrastructures et équipements de ces secteurs, d'autant plus que la zone accueille 8 Emplacements Réservés Logement.

Le projet de PLU révisé propose trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le plan de zonage et les dispositions particulières du règlement doivent faire mention.

En matière d'équilibre social de l'habitat :

L'objectif de production de logements locatifs sociaux inscrit au Programme Local de l'Habitat 2012-2017 (168 LLS sur la période 2012-2017, soit 28 LLS/an) n'a pas été atteint, en raison notamment de nombreux recours sur les permis de construire déposés sur le territoire de la commune. Entre 2012 et 2015, 72 agréments pour logement conventionné ont été délivrés pour 30 logements livrés, portant à 121 le nombre de logements locatifs sociaux existants sur le territoire collois (au 1^{er} janvier 2015). Actuellement, d'autres programmes sont engagés mais restent à construire.

Le projet de révision du PLU démontre la volonté de répondre à la carence constatée et aux objectifs du PLH, par la mobilisation de différents outils.

Le projet de révision du PLU propose notamment :

- d'inscrire dix-sept emplacements réservés logements (ERL), au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme dont trois non identifiés dans les gisements potentiels du PLH,
- d'augmenter légèrement la part de mixité sociale pour cinq des dix-sept ERL identifiés,

- d'agrandir le périmètre de deux ERL,
- d'inscrire un nouvel ERL, route de Cagnes, non identifié au PLH actuel,
- d'élargir l'utilisation du périmètre de mixité sociale, outil issu de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, déjà présent dans le PLU en vigueur, à l'ensemble des zones urbaines permettant d'imposer pour toute réalisation d'opération d'aménagement de plus de 4 logements, un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux de la superficie de plancher d'habitat envisagée. L'offre en accession maîtrisée (PSLA) y sera également développée,
- de bonifier le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 15 % de la surface de plancher lors de la réalisation d'une opération de logements locatifs comprenant au moins 50 % de LLS (non cumulable avec la bonification pour la performance énergétique) qu'il convient de mentionner également dans les dispositions particulières (articles UV4 et UC4),
- de diversifier son parc de logement en travaillant sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins (jeunes, actifs et personnes âgées),
- de réhabiliter les logements dégradés du centre-ancien.

N° ERL	Localisation	% mixité sociale (20% PLAI, 65% PLUS, max 15% PLS)	Superficie	Nb minimum de LLS estimé
1	Impasse Galieni	50%	2 800 m ²	12
2	Belambra	50%	5 000 m ²	40
3	La Coirx Fontfourane	50%	8,6 ha	49
4	Rue Georges Clémenceau	30%	1 129 m ²	5
5	Rue Yves Klein	60%	1 900 m ²	15
6	Rond-Point des Arnoux	60%	6 227 m ²	25
7	Route de Cagnes	60%	7 549 m ²	15
8	Chemin de l'Escours	50%	11 713 m ²	20
9	Route de Cagnes	50%	5 000 m ²	8
10	Les Arnoux-Montée Sauvaigo	50%	8 237 m ²	29
11	Rue de la Victoire	100%	610 m ²	6
12	Chemin de San Remo	50%	1 210 m ²	7
13	Allée des Orangers	50%	5 300 m ²	25
14	Chemin du Béal	100%	7 224 m ²	23
15	Chemin du Puits de Tassier	100%	7 395 m ²	25
16	Chemin du Défoussat	50%	5 010 m ²	8
17	Route de Cagnes	50%	9 595 m ²	20
TOTAL				= 332 LLS

Ces efforts importants et positifs de production d'une nouvelle offre de logements sont à souligner.

Cependant les nouvelles obligations réglementaires de production de logements locatifs conventionnés à 25 % obligent les communes de la CASA à envisager de nouvelles propositions de fonciers et de projets. La révision du PLH devra en effet intégrer l'augmentation imposée par la Loi Duflot (25 %) ; sa version actuelle n'est pas adaptée à cette nouvelle réglementation.

Ainsi, afin de combler la carence en logements locatifs sociaux constatée et d'anticiper et démontrer les efforts face à la révision à la hausse des exigences de l'Etat, il est préconisé :

- de supprimer dans le plan de zonage la SMS n°13 (parcelles BO33, 34 et 35) qui a fait l'objet d'un programme de logements livré et qui ne figure plus dans la liste des emplacements réservés logement,

- de réadapter le zonage et/ou la règle de hauteur concernant la SMS n°6 car la hauteur règlementée en zone UV3 (7m, soit R+1) ne permettra pas, à priori, de dégager autant de logements que le propose l'étude de faisabilité logements que la CASA a menée. L'étude proposait en effet 3 petits bâtiments collectifs de 2 étages sur RDJ et sous-sol,
- de modifier dans le tableau la superficie de l'ERL n°2 (Bélambra) qui totalise 22 783 m² et non pas 5 000 m²,
- de modifier le périmètre de l'ERL n°10 (Les Arnoux-montée Sauvaigo) qui ne reprend pas tout à fait le périmètre du gisement potentiel identifié dans le PLH de la CASA.

En matière d'accueil des gens du voyage, et afin d'apporter une réponse au schéma départemental d'accueil des gens du voyage, la commune de La Colle-sur-Loup propose deux zones d'accueil dédiées différentes, classées « Ngv-a » et « Ngv-b » au PLU et couplées de deux emplacements réservés. L'aire d'accueil située route du Pont de Pierre, privilégiée par la commune, est aujourd'hui concernée pour moitié par une zone rouge au PPRIF. Afin de pouvoir rendre opérationnel ce projet d'aire d'accueil sur l'intégralité du foncier, la commune devra donc trouver des solutions techniques de lutte contre le risque incendie, ce qui permettra également aux services de l'Etat d'engager rapidement la révision de ce document.

Dans le domaine des activités économiques,

Le projet de révision du PLU arrêté entend, par le biais de son PADD, impulser un dynamisme économique via trois objectifs principaux, qui sont en phase avec les orientations générales inscrites au SCOT :

- Favoriser l'emploi de proximité,
- Affirmer les pôles économiques : valorisation de la zone d'activités d'entrée de ville où le règlement ne définit pas de Coefficient d'Emprise au Sol et précise en détails l'insertion architecturale et paysagère des constructions ainsi que le traitement environnemental des espaces non bâtis - renforcement de la centralité villageoise (protection et dynamisation de la diversité commerciale) - développement de l'attractivité économique en entrée de village avec le projet des Arnoux,
- Soutenir une politique agricole durable,
- Développer une politique de tourisme « vert ».

Il convient de souligner l'utilisation dans le règlement de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme pour les rues Klein et Clémenceau et l'avenue Foch, outil qui permet de préserver la diversité commerciale et garantir une mixité fonctionnelle nécessaire à l'animation et la dynamique du centre ancien. De plus, ce choix répond tout à fait aux objectifs vers quoi doit tendre l'espace à enjeux de développement de type « fonction centrale » identifié au SCOT. Pour plus de clarté, l'article 24 des dispositions générales du règlement, pourrait néanmoins faire l'objet d'une réécriture comme proposée ci-après :

« En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, le changement de destination des locaux dédiés au commerce et aux activités de service (sous-destinations à préciser ?) est interdit. Toutefois, cette règle ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes appartenant à une autre destination des sols*
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers. »*

Sur le thème de l'agriculture, le projet de PLU répond pleinement aux orientations inscrites au SCOT ainsi qu'à la stratégie agricole portée par la CASA et l'ensemble des communes. Il intègre également les dispositions de lois « LAAF » et « Macron » autorisant désormais l'extension mesurée des bâtiments à usage d'habitation et les annexes sous conditions particulières.

Plus spécifiquement sur le site de Montgros, la CASA accompagne la commune - avec l'appui technique de la chambre d'agriculture – afin d'identifier les développements agricoles potentiels.

Sur les thèmes des déplacements et des transports,

Le projet de révision de PLU inscrit au sein de son PADD les orientations suivantes :

- Réduire le besoin de déplacement : la commune intègre de la mixité fonctionnelle à son PLU, permettant ainsi de tendre vers une réduction des besoins en déplacements automobiles (dont les déplacements pendulaires des actifs) et de lutter contre la consommation d'énergies et les pollutions générées,
- Repenser les circulations sur le centre village et les grands axes : ce choix facilite les accès/portes d'entrée et la cohabitation entre les différentes mobilités,
- Favoriser les mobilités alternatives : la commune propose un maillage intéressant en faveur des modes actifs (continuités piétonnes et liaisons cyclables) visant notamment l'accessibilité au centre ancien (sept emplacements réservés pour réhabilitation ou création de liaisons piétonnes ont été institués) mais également entre les espaces naturels de loisirs (PND des Rives du Loup et secteur de Montgros par exemple) ou encore aux équipements,
- Mettre à niveau l'offre de stationnement.

Le document pourrait néanmoins être amélioré sur les éléments suivants :

- Les articles dédiés aux thématiques déplacements/transports dans les dispositions générales mais également dans les dispositions particulières du règlement méritent d'être étoffés au sujet des installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments (à usage d'habitation et à usage principal tertiaire) et des normes concernant les vélos et les espaces réservés pour le stationnement sécurisé des vélos (retranscrits dans les articles R111-14-2 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitation). En effet, le PLU doit être compatible avec les normes spécifiques inscrites au PDU en vigueur mais également avec les réglementations récentes (qui seront intégrées à la révision du PDU),
- Le pôle intermodal bus/bus touristiques évoqué dans le PADD et programmé près de l'Office de Tourisme n'apparaît pas dans le plan de zonage et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-ancien.

Dans le domaine de l'environnement et du paysage, des risques et de l'énergie

Le projet de PLU est compatible avec les enjeux inscrits au SCOT concernant les « espaces naturels protégés » (boisements) et les « espaces paysagers sensibles » (coteaux) mais également avec « l'enjeu ponctuel de protection » du Boundo d'Allègre ainsi que la valorisation des trames vertes et bleues et le maintien des continuités écologiques.

Il convient de noter que le projet de PLU révisé propose notamment :

- De renforcer le coefficient de végétalisation dans les zones urbaines,
- D'intégrer l'adaptation face au changement climatique en ce qui concerne par exemple les risques naturels, les végétaux. Il serait souhaitable que le règlement « impose » (plutôt que « préconise ») une étude de sol pour les secteurs où l'aléa retrait-gonflement des argiles a été qualifié de fort,

- D'intégrer dans son règlement un volet performance environnementale commun à toutes les zones qui promeut le développement des énergies solaires en instaurant notamment une bonification du coefficient d'emprise au sol de 15 % pour la construction de bâtiments à énergie positive (dont il faudrait faire également mention dans les dispositions particulières du règlement aux articles UV4, UC4 et UE4 rubrique « emprise au sol »). Les capteurs solaires sont cependant interdits en zone UV1, zone qui correspond au centre ancien,
- D'annexer au règlement un cahier de recommandations qui vise notamment des sujets abordés dans le cadre du Plan de Paysage de la CASA récemment adopté :
 - . le traitement des clôtures. Une recommandation pourrait être ajoutée à savoir : privilégier plutôt les espèces végétales adaptées, à croissance modérée, et à essences variées afin d'éviter la production trop importante de déchets verts et de favoriser la biodiversité. De plus, il convient que les dispositions générales et le cahier de recommandations du règlement du PLU fassent le lien avec le règlement du PPRI en vigueur qui impose des prescriptions particulières, en zone rouge et en zone bleue,
 - . les plantes à privilégier pour les jardins. Ce nouveau cahier reflète un travail très riche rédigé avec l'aide des habitants et professionnels mais qui mérite d'être réexaminé en s'appuyant notamment sur la stratégie régionale des espèces végétales exotiques envahissantes et enrichi en listant les espèces interdites parce qu'invasives mais également les espèces allergisantes.

Enfin, afin de rendre plus opérationnel le règlement communautaire de collecte des déchets dont la nouvelle version a été actée le 27 juin 2016, la Communauté d'Agglomération recommande de l'annexer au PLU (et non pas le rapport annuel d'élimination des déchets) et d'en intégrer les principaux éléments dans les dispositions générales du règlement (article 13) et/ou dans les dispositions particulières des zones urbaines à l'article U9 dans une rubrique dédiée aux déchets (9.5).

Vu, la loi n°2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte en date du 17 août 2015,

Vu, la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) en date du 24 mars 2014,

Vu, la loi n°2013-61 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social en date du 18 janvier 2013,

Vu, la loi n° 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) en date du 12 juillet 2010,

Vu, la loi n° 2003-590 relative à l'urbanisme et l'habitat (UH) en date du 02 juillet 2003,

Vu, la loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) en date du 13 décembre 2000,

Vu, le Code de l'urbanisme,

Vu, l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 portant création de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, et lui conférant des compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace, parmi lesquelles l'élaboration du schéma de cohérence territoriale modifié par arrêtés préfectoraux du 28 décembre 2002 et 22 décembre 2011,

Vu, les orientations générales d'aménagement inscrites au schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'Agglomération Sophia Antipolis approuvé le 05 mai 2008,

Vu, la délégation au Bureau communautaire pour rendre compte des avis et décisions se rapportant au SCOT en date du 14 avril 2014,

Vu, le Programme Local de l'Habitat adopté le 23 décembre 2011 et portant sur la période 2012– 2017,

Considérant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Colle-sur-Loup arrêté le 21 juillet 2016,

Considérant que ce projet de révision est compatible avec les orientations générales d'aménagement inscrites au Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA approuvé le 05 mai 2008,

Considérant que ce projet de révision est compatible avec les orientations inscrites au Plan de Déplacements urbains de la CASA approuvé le 05 mai 2008,

Considérant que ce projet de révision est compatible avec les orientations inscrites au Programme Local de l'Habitat sur la période 2012-2017, approuvé le 23 décembre 2011,

Il est proposé au Bureau Communautaire d'émettre un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Colle-sur-Loup arrêté le 21 juillet 2016.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, EMET un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Colle-sur-Loup arrêté le 21 juillet 2016.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 10 octobre 2016
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 10/10/2016
Numéro : BC_2016_170
Nature : DE - Deliberations
Objet : Plan local d'urbanisme de La Colle-sur-Loup - Avis sur le projet de révision n.2
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols

Interlocuteur

Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : eGI0dof

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 20/10/2016
Identifiant : 006-240600585-20161010-BC_2016_170-DE

Acte reçu

Date : 10/10/2016
Numéro interne : BC_2016_170
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 2
Objet : Plan local d'urbanisme de La Colle-sur-Loup - Avis sur le projet de r?vision n.2
Classification utilisée : 01/04/2004
Document : 006-240600585-20161010-BC_2016_170-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 0