

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
BP 2205
06606 ANTIBES CEDEX

Effectif légal	Présents	Procurations + Absents
25	20	5

N° de la séance : 01

Objet de la délibération: Direction
Aménagement Environnement - Plan
Local d'Urbanisme de Châteauneuf arrêté
en date du 19 décembre 2017 - Avis sur le
projet de révision n°1

<input checked="" type="checkbox"/> Original <input type="checkbox"/> Expédition certifiée conforme à l'original Pour le Président, Le Directeur Général des Services Stéphane PINTRE
--

N° Enregistrement : BC.2018.044

Date de la convocation :
Le 06/03/2018

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **19 MARS 2018**

de la réception s/Préfecture
en date du **20 MARS 2018**

Pour le Président,
Le Directeur Général des Services



Stéphane PINTRE

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

Séance du 12 mars 2018

L'an deux mil dix-huit et le 12 mars à 10h30, 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, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Michelle SALUCKI, Christophe ETORE, Guilaine DEBRAS, Michel ROSSI, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Jean-Pierre MASCARELLI, Marguerite BLAZY, Roger CRESP, Alain ARZIARI, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, René TRASTOUR, Joseph VALETTE

PROCURATION :

Richard RIBERO à Damien BAGARIA

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Jean-Bernard MION, Joseph LE CHAPELAIN, Claude BERENGER

Monsieur LEONETTI,

Le conseil municipal de la commune de Châteauneuf a arrêté son projet de révision du Plan Local d'Urbanisme le 19 décembre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de révision du PLU, qui fixe les objectifs des politiques publiques de la commune, entend affirmer et préciser un certain nombre de principes de développement et de préservation du territoire du PLU de 2016. Il s'appuie sur trois axes, déclinés dans le document cadre en orientations clés :

- Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné pour maintenir le cadre de vie,
- Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune,
- Protéger et préserver la qualité environnementale et patrimoniale.

Le scénario 2030 retenu pour la révision du PLU arrêté, avec un taux de croissance à 0,8 %, compatible avec celui inscrit au SCOT en vigueur, amène à une estimation de la population en 2030 à 3 618 habitants et une production de 260 logements.

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

Compétence aménagement de l'espace :

Le PLU, qui intègre désormais les dispositions de la loi ALUR, tient à répondre au maintien de l'équilibre entre l'urbanisme, le paysage, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.

Pour cela il propose notamment :

- de conforter le centre villageois ;
- de mobiliser en priorité le foncier résiduel au sein de l'enveloppe urbaine (renouvellement urbain) et les extensions en greffe urbaine et en parallèle préserver l'esprit « village » et la qualité de son cadre de vie. Les zones à urbaniser AU qui totalisaient un peu plus de 7 ha dans le PLU de 2016 ont été supprimées et intégrées en zone agricole A ou en zone urbaine UD ;
- d'affirmer le caractère urbain de la centralité de Pré-du-Lac/Mousquettes : deux Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le secteur. La mixité fonctionnelle y est accentuée et le nouveau PLU souhaite y développer notamment les mobilités douces.

En matière d'équilibre social de l'habitat :

A ce jour la commune n'est pas assujettie à l'article 55 de la loi SRU. Il convient donc de souligner l'effort de production de logements locatifs sociaux (LLS) qui répond à l'objectif de production inscrit au Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2012-2017 : 54 LLS, soit 9 LLS/an. Entre 2012 et 2017, 57 LLS ont été en effet produits et un agrément obtenu en 2014 pour un programme de logements comprenant 10 LLS mais grevé actuellement d'un recours, portant à 96 le nombre de logements locatifs sociaux existants sur le territoire de Châteauneuf. En termes d'accession, le programme du Pous a permis la construction de 37 logements en accession encadrée et 11 PSLA.

Le projet de révision du PLU démontre la volonté de poursuivre l'effort réalisé en matière de mixité sociale, par la mobilisation de différents outils. Il propose notamment :

- Cinq servitudes de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Parmi elles, quatre se situent au sein de la centralité de Pré-du-Lac vouée à être renforcée ;
- D'inscrire une nouvelle SMS au sein du PLU (SMS n°5), non identifiée au PLH actuel et qui correspond à la restructuration de l'Intermarché ;
- D'homogénéiser la part de mixité sociale pour l'ensemble des SMS à 35% ;
- D'instaurer un Périmètre de Mixité Sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal où 30% de logements sociaux seront demandés pour toute construction à partir de 3 logements (35% pour la zone UBm) ;
- De diversifier son parc de logement en travaillant sur la mixité pour répondre à la diversité des besoins (phénomène de desserrement des ménages) ;
- De faciliter la réhabilitation du bâti existant/dégradé particulièrement dans le centre ancien et dans le secteur de Pré-du-Lac.

Les cinq servitudes de mixité sociale sont les suivantes :

N° SMS	Localisation	Nombre de logements total opération	Part de logements sociaux	Nb minimum de LLS estimé
1	Pré-du-Lac	20	35%	7
2	Pré-du-Lac	15	35%	5
3	Pré-du-Lac	30	35%	11
4	Pré-du-Lac	18	35%	6
5	Saint-Bastian	25	35%	9
TOTAL				= 38 LLS

Néanmoins, les nouvelles obligations réglementaires de production de logements locatifs conventionnés à 25% imposées par la Loi Duflot obligent les communes de la CASA à anticiper et envisager de nouvelles propositions de fonciers et de projets. La révision en cours du PLH intégrera cette révision à la hausse.

Afin de démontrer la poursuite à minima des objectifs affichés dans le PLH actuel et les efforts en réponse à l'augmentation des exigences de l'Etat en matière de production de logement social, il convient d'explicitier plus clairement dans le rapport de présentation le potentiel de production de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire (servitudes et périmètre de mixité sociale).

Quelques améliorations peuvent être également apportées au projet de PLU arrêté notamment :

- Compléter le tableau des servitudes de mixité sociale en y intégrant notamment la superficie des servitudes et la clé de répartition par type de financement (65% PLUS, 20% PLAI et maximum 15% PLS) ainsi qu'en précisant que le taux de mixité sociale s'applique à la surface de plancher potentielle destinée à l'habitat ;
- Préciser dans l'article DG 15 des dispositions générales du règlement dans le chapitre dédié au périmètre de mixité sociale que le taux de logements sociaux imposé pour toute construction à partir de 3 logements s'applique à la superficie de plancher d'habitat envisagée ;
- Réadapter le zonage et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Pré-du-Lac en fonction de l'étude de capacité réalisée par la CASA sur le secteur ;
- S'interroger sur le zonage (règle de la hauteur notamment) concernant la SMS n°5 (restructuration de l'Intermarché) par rapport au projet qui y est envisagé ;
- De préciser à quoi correspond exactement le périmètre de la SMS n°1 car il semblerait qu'elle soit à cheval entre deux zonages (UBa et UBb).

Dans le domaine des activités économiques :

Le projet de révision du PLU arrêté entend, par le biais de son PADD, développer les activités économiques et assurer le développement des communications numériques via notamment les volontés suivantes :

- Préserver et soutenir l'activité agricole : le nouveau PLU propose 13 ha supplémentaires de zones agricoles A par rapport au PLU actuel, soit une augmentation de 17 % ;
- Dynamiser l'offre commerciale de proximité (consolider l'armature commerciale), notamment en instaurant une préservation du linéaire commercial pour les locaux en rez-de-chaussée dans le secteur de Pré-du-Lac au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, outil permettant ainsi de garantir une mixité fonctionnelle nécessaire à l'animation et la dynamique de cette centralité ;
- Maintenir et développer l'activité artisanale, notamment en renforçant le quartier artisanal de la Plaine (RD7) ;
- Conforter les activités touristiques.

Le projet de PLU répond donc 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 en zone agricole A (à l'exception des zones Ao) et en zone naturelle N.

Sur les thèmes des déplacements et des transports :

Le projet de révision de PLU inscrit au sein de son PADD les orientations suivantes, qui sont compatibles avec les orientations du SCOT et du PDU en vigueur :

- Répondre aux attentes de déplacements alternatifs sur le territoire et ainsi accroître le rôle de carrefour de Pré-du-Lac : Renforcer l'offre de transport en commun, faciliter la pratique du covoiturage en créant une aire de stationnement dédiée et développer un véritable maillage des modes doux de déplacements interquartiers et notamment dans le secteur Pré-du-Lac/Mousquettes/Village ;
- Sécuriser les axes routiers de la commune (notamment la RD7) ;
- Répondre aux différents besoins en stationnement.

Le document pourrait en revanche être amélioré sur les points suivants :

- L'article DP-U6 dans les dispositions partagées applicables à toutes les zones urbaines et les articles 6 réglementant le stationnement dans chaque zone ont bien intégré les normes spécifiques de stationnement pour les deux-roues inscrites au PDU en vigueur. Néanmoins, des réglementations récentes en ce qui concerne les locaux à vélos et les places de stationnement à équiper pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments obligent à mettre à jour ces articles mais également les dispositions générales du règlement (articles DG11 et PE2). Ces nouvelles normes sont en effet retranscrites dans les articles R111-14-2 à 5 du Code de la Construction et de l'Habitation) ;
- Toujours concernant l'article DP-U6 dans les dispositions partagées applicables à toutes les zones urbaines et les articles 6 des dispositions particulières, il convient de modifier les titres des deux tableaux qui prêtent à confusion et mentionnent deux fois le terme « deux-roues » ;
- L'emplacement réservé CA1 (Aménagement d'un carrefour – RD2085 Ch de la Pierre de Croix) a été mis par erreur au bénéfice de la CASA. Il convient d'en modifier donc le bénéficiaire ;
- En ce qui concerne l'emplacement réservé CA2 au bénéfice de la CASA (Création du Parc Relais et covoiturage du Pré du Lac), la superficie (7 680 m²) paraît trop importante si l'on se réfère à la superficie de ce type d'ouvrage. La superficie de cet emplacement réservé (et par la même de la zone Ny dédiée) pourrait donc être ramenée à 3 000m² environ. De plus, il convient d'en modifier l'intitulé, à la fois dans la liste des emplacements réservés mais également dans l'OAP, en supprimant le terme de « parc relais », et en ne conservant que le terme de « covoiturage ».

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 les « enjeux ponctuels de protection » (partie sommitale de la colline de la Treille et sources de la Brague) 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 privilégier la densification des secteurs déjà urbanisés et donc de maîtriser l'urbanisation dans les espaces à dominante agricole et naturelle ;

- De préserver et valoriser les cours d'eau, les grandes entités vertes et les espaces naturels protégés (Trame verte et bleue) notamment en aménageant des sentiers ;
- De protéger et valoriser les richesses architecturales du centre-village et le patrimoine vernaculaire et historique de la commune en utilisant notamment l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- De prendre en compte le contexte paysager du secteur de Pré-du-Lac dont la dynamisation va se poursuivre par la mise en place de parcs paysagers, d'espaces verts protégés et de liaisons paysagères ;
- D'intégrer dans son règlement un volet performance environnementale commun à toutes les zones qui promeut le développement des énergies renouvelables à l'exception de la zone UA du centre historique, au caractère patrimonial et paysager sensible et pousse à la prise en compte de principes de construction économes en énergie pour les opérations d'aménagement de plus de 500m² de surface de plancher ;
- De prendre en compte les risques naturels y compris le risque inondation qui ne fait pourtant pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, notamment par la création de nouveaux bassins de rétention (emplacements réservés) et l'affichage, dans le plan de zonage des zones d'expansion de crue de la Brague et de ses affluents qui s'accompagne de préconisations dans le règlement.

Néanmoins, le document appelle quelques remarques :

- 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 d'en faire mention dans le règlement ou d'en intégrer les principaux éléments dans les dispositions générales et/ou dans les dispositions particulières des zones urbaines à l'article DP U8 dans une rubrique dédiée aux déchets (8.5) ;
- Le secteur devant faire l'objet d'une extension du Club Med d'Opio est classé en zone naturelle Ng au PLU. Il serait judicieux que le rapport de présentation mentionne ce projet, comme l'a intégré le PADD, ainsi que l'évolution future du zonage ;
- La vieille ferme de Pré-du-Lac est protégée au PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme. Ce bâtiment n'a néanmoins pas de valeur architecturale particulière et cette protection pourrait contraindre une réhabilitation future voire un projet d'aménagement envisagé sur le secteur.

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 Châteauneuf arrêté le 19 décembre 2017,

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 Châteauneuf arrêté le 19 décembre 2017.

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 Châteauneuf arrêté le 19 décembre 2017.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 12 mars 2018
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

AR receptionné - Imprimer

Date de l'acte : 12/03/2018
Numéro : BC_2018_044
Nature : DE - Deliberations
Objet : Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf arrêté en date du 19 décembre 2017 - Avis sur le projet de révision n.1
Matière : 2.1 - Documents d urbanisme
Interlocuteur
Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : SHDS2ri

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 20/03/2018
Identifiant : 006-240600585-20180312-BC_2018_044-DE

Acte reçu

Date : 12/03/2018
Numéro interne : BC_2018_044
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 1
Objet : Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf arrêté en date du 19 décembre 2017 - Avis sur le projet de révision n.1
Classification utilisée : 19/04/2017
Document : 99_DE-006-240600585-20180312-BC_2018_044-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 0

N