

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 : 03

Objet de la délibération : Direction
Aménagement Environnement - Plan
Local d'Urbanisme de la commune de
Gréolières - Avis sur le projet arrêté

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

Stéphane PINTRE

N° Enregistrement : BC.2019.157

Date de la convocation :
Le 17/09/2019

Certifié exécutoire compte tenu

de l'affichage
en date du **- 2 OCT. 2019**

de la réception s/Préfecture
en date du **- 7 OCT. 2019**

Pour le Président,
La Responsable de Service



Corinne SANTAINÉ

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

Séance du 23 septembre 2019

L'an deux mil dix-neuf et le 23 septembre 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, Jean-Bernard MION, Damien BAGARIA, Gérald LOMBARDO, Jean Pierre MAURIN, Joseph LE CHAPELAIN, Richard RIBERO, Thierry OCCELLI, Jean-Pierre MASCARELLI, Roger CRESP, Dominique TRABAUD, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Jean-Paul ARNAUD, Richard THIERY, Claude BERENGER, René TRASTOUR

ABSENTS :

Lionnel LUCA, Michel ROSSI, Eric MELE, Marguerite BLAZY, Joseph VALETTE

Monsieur LEONETTI,

La Commune de Gréolières ne dispose à ce jour d'aucun document d'urbanisme et est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Située en zone de montagne et non concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CASA approuvé en 2008 (sur les 16 communes), elle a souhaité mettre en œuvre un document d'urbanisme adapté aux enjeux et besoins communaux et a donc prescrit en 2012 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU est un document de planification territoriale qui propose un panel d'outils pour mener à bien un projet communal cohérent dans le temps (sectorisation du zonage, règlement propre, Orientation d'Aménagement et de Programmation, emplacements réservés, prescriptions réglementaires permettant de protéger le patrimoine architectural et paysager, etc...).

Après plusieurs mois d'élaboration et de concertation, le Conseil Municipal de la Commune de Gréolières a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme le 27 juin 2019.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, reflet du projet politique, répond aux enjeux soulevés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du territoire et présente un projet communal décliné en six grandes ambitions, fixées à l'horizon 2030 :

- Projeter l'urbanisation du territoire en l'aménageant durablement ;
- Favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements ;
- Conforter le rôle économique et social communal ;
- Garantir une mobilité et un mode de vie durables ;
- Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques dans le respect des équilibres du territoire ;
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le scénario 2030 retenu pour le PLU arrêté est un taux de croissance voulu maîtrisé de 0,7 % en moyenne par an. Ainsi, la population est estimée à 673 habitants à l'horizon 2030, soit 67 nouveaux habitants, nécessitant un besoin de production de 25 nouveaux logements (soit plus de 2 logements par an) et de 7 logements à réhabiliter.

Pour répondre au scénario choisi et aux objectifs inscrits au PADD, le projet de PLU présente un ensemble de dispositions réglementaires développées par grandes thématiques ci-dessous :

Aménagement de l'espace :

Le projet de révision du PLU arrêté entend, par le biais de l'orientation n °1 du PADD, « *assurer un développement urbain maîtrisé et durable* ».

Il compte au total 20,2 ha de zones urbaines (soit 0,4 % du territoire communal), environ 4 800 ha de zones naturelles (soit 90 % du territoire communal) et environ 460 ha de zones agricoles (soit 9 % du territoire communal).

L'enveloppe urbaine est ainsi délimitée au plus près des constructions et en cohérence avec les poches bâties existantes dans le centre-village, les hameaux de Saint-Pons et Sainte-Anne et la station de Gréolières-les-Neiges.

Au regard des règles établies par le projet de PLU, les capacités d'accueil s'élèvent au total à 1,7 ha d'espaces urbanisables : 0,8 ha dans les dents creuses et 0,9 ha (en dehors des Parties Actuellement Urbanisées estimées au total à 32 ha mais en continuité du tissu existant), qui ont nécessité une dérogation. Ces capacités sont essentiellement localisées dans le centre-village ce qui va dans le sens de la lutte contre l'étalement urbain et les objectifs de maîtrise de la consommation de l'espace.

Les dispositions règlementaires choisies par la commune pour le futur PLU sont adaptées en fonction de la qualité paysagère et du niveau d'équipements des secteurs urbains : le coefficient d'emprise au sol et le coefficient de végétalisation différent selon les sous-secteurs.

Afin de présenter un cadre d'organisation et d'armature urbaine cohérent et maîtrisé pour le développement futur du village, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été réalisée sur la centralité urbaine. Cette OAP, qui cadre tout à fait l'ensemble des enjeux globaux, manque de mentionner sur la cartographie les éléments de paysages remarquables et la protection sur la fontaine Place de la Barricade, présents sur le plan de zonage du futur PLU.

Équilibre social de l'habitat :

Sur la base d'une croissance démographique annuelle fixée à 0,7 %, les besoins en logements supplémentaires à l'horizon 2030 ont été estimés à 25 logements.

Afin de répondre à l'orientation n° 2 du PADD, le projet de PLU souhaite « *favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements* » et le concrétise avec les intentions suivantes :

- Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant : parmi les objectifs de logements à l'horizon 2030, 7 seront destinés à la réhabilitation soit plus de 20 % de l'objectif global ;
- Renforcer la centralité de certains hameaux : afin de pérenniser et dynamiser les hameaux de Saint-Pons et Sainte-Anne, le règlement vise la mixité fonctionnelle et un renforcement du stationnement ;
- Maintenir les limites urbaines actuelles de la station de Gréolières-les-Neiges : la zone UF dédiée au secteur se limite à englober les quelques fonciers libres permettant d'accueillir quelques constructions supplémentaires afin de renforcer et dynamiser la station toute l'année ;
- Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale : l'outil « *Périmètre de Mixité Sociale* » (PMS) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme est mobilisé sur la zone UB (extension du village), à hauteur de 40 %, pour les projets de plus de 5 logements ou de plus de 500 m² de surface de plancher. Ce PMS permettrait la production théorique d'environ 3 logements conventionnés ;
- Porter une attention particulière à l'insertion paysagère des constructions et à la qualité architecturale.

Le projet de PLU arrêté est compatible avec le Programme Local de l'Habitat 2012-2017, prorogé jusqu'à fin 2019. Il fait mention du PLH 3 (2020-2025) arrêté par la CASA et intègre la nouvelle clé de répartition excepté dans l'article UB3 du règlement, relatif à la mixité fonctionnelle et sociale qu'il faudrait compléter en ce sens.

Activités économiques :

Le projet de révision du PLU arrêté souhaite, par le biais de l'orientation n° 3 de son PADD, « *conforter le rôle économique et social communal* ». Cette intention est développée de la manière suivante :

- Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne ;
- Requalifier et restructurer les espaces à dominante économique, notamment en renforçant la micro-zone d'activités située à 600m du centre-village, au sud de la RD 402 ;
- Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale ;
- Développer les potentialités touristiques de la commune, notamment en renforçant et dynamisant la station de Gréolières-les-Neiges pour un tourisme toute l'année et en réfléchissant de manière mesurée, au tourisme de plein air (réalisation d'un camping dans le secteur Saint-Anne inscrit en zone NL au plan de zonage, d'une superficie de 8 600 m²) ;
- Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et aux boisements : le projet de PLU intègre 459,4 hectares de zones agricoles en corrélation avec l'étude de potentialité agricole menée par la CASA et réalisée par la Chambre d'Agriculture des AM. Un sous-secteur Ap a été créé pour cadrer les règles de manière plus stricte dans le secteur du Plan de Peyron, site naturel et paysager remarquable qu'il convient de protéger. Le projet de PLU identifie également 22 bâtiments en zones naturelles et agricoles pouvant changer de destination, ce qui permettra de loger les agriculteurs et/ou de créer des bergeries sous réserve de l'avis conforme de la Commission des Sites.

Déplacements / transports :

La 4^e orientation du PADD, intitulée « *Garantir une mobilité et un mode de vie durables* », est déclinée de la façon suivante :

- Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile : le PLU souhaite favoriser les mobilités durables notamment en développant les cheminements piétons et liaisons cyclables ;
- Œuvrer pour une optimisation des transports en commun (autocar, bus) et poursuivre l'amélioration des amplitudes horaires et des fréquences de passage ;
- Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public ;
- Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements : le projet de PLU inscrit 3 emplacements réservés pour la création d'aires de stationnement (2 au village et 1 au hameau de Saint-Pons). Le Service Mobilités de la CASA se tient à disposition de la commune pour une aide technique à la réalisation de ces parkings.
Le projet de PLU régleme le stationnement pour tous types de véhicule (voitures, 2 roues motorisés, vélos, véhicules hybrides/électriques) de manière très lisible dans les articles 7 de chaque zone urbaine ;
- Equiper le territoire d'infrastructures numériques.

En revanche, les points suivants méritent d'être ajustés dans le document arrêté :

- En zone UC la règle du stationnement (article UC7) impose 1 place de stationnement voiture par tranche de 80 m² de SP, ratio plus faible qu'en zone UB (1 place par tranche de 65 m² de SP). Afin d'éviter le stationnement anarchique des véhicules sur les voies publiques il semblerait plus raisonnable d'opter pour la même règle pour ces deux zones ;
- le terme « *modes doux* » doit être remplacé par « *modes actifs* » dans l'ensemble des pièces du projet de PLU.

Environnement, Patrimoine et Paysage :

L'approche environnementale accompagne le projet de PLU au niveau stratégique, dans le PADD, mais également lors de la traduction réglementaire de ce projet politique.

Le PLU, qui fait donc de l'environnement une orientation forte du projet de territoire, intègre une évaluation environnementale qui s'accompagne d'une évaluation des incidences Natura 2000.

L'orientation n° 5 du PADD souhaite ainsi « *Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire.* » via notamment les orientations suivantes :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel structurant le grand paysage : au-delà du classement en zone naturelle des espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère et écologique, plusieurs outils ont été mis en place au sein du PLU, y compris au sein de l'enveloppe urbaine, pour protéger les espaces boisés (24 hectares d'Espaces Boisés Classés), écologiques, paysagers (0,24 ha) ainsi que les alignements d'arbres. Grâce à la réalisation d'un inventaire patrimonial, il est proposé de protéger 21 éléments patrimoniaux dans le futur PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité et dessiner la trame verte et bleue (TVB) de la commune en préservant des continuités naturelles et des coupures d'urbanisation ;
- Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue de la commune ;
- Préserver, voire réhabiliter, ou créer les espaces agricoles ;
- Préserver les espaces affectés aux activités forestières.

Néanmoins, le projet de PLU pourrait être complété par les éléments suivants :

- le règlement communautaire de collecte des déchets est cité à l'article 20 des dispositions générales du règlement et intégré dans les annexes sanitaires du PLU. Ce document doit être également mentionné dans les articles 9 des dispositions particulières de chaque zone ;
- une liste des essences allergènes a été annexée au PLU, intention à souligner positivement. Cette annexe mérite d'être accompagnée d'une introduction et d'un contexte et de faire l'objet d'un solide complément à l'appui de la palette végétale réalisée par la CASA et qui sera adoptée fin septembre.

GEMAPI/gestion des eaux pluviales :

La commune intègre la lutte contre l'imperméabilisation de sols et les risques de ruissellement dans son projet de territoire.

Ainsi, le PLU inscrit notamment :

- la préservation des continuités aquatiques par l'identification d'une trame bleue notamment le long des berges du Loup (identification d'Espaces Boisés Classés) ;
- des coefficients de végétalisation, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols

Néanmoins, le PLU mérite d'être consolidé sur :

- la gestion des eaux pluviales au sens global, en complétant l'article 17 des dispositions générales du règlement ;
- la préservation des axes d'écoulement naturels. En effet, le rapport de présentation mentionne la préservation de l'axe des vallons mais le règlement ne l'indique pas, notamment dans les dispositions générales.

Ces deux points peuvent être complétés à l'aide de la note technique transmise par les services de la CASA au mois de Mai 2019.

Vu l'exposé qui précède,

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

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

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

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

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

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, la prescription de la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis par délibération en date du 11 juillet 2011 ;

Vu, l'extension du périmètre du SCOT aux 24 communes suite à l'élargissement du périmètre de la Communauté d'Agglomération le 1^{er} janvier 2012, aux objectifs et modalités de concertation, par délibération n°CC.2013.044 en date du 18 mars 2013 ;

Vu, la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée en décembre 2003 ;

Vu, le Programme Local de l'Habitat (portant sur la période 2012– 2017 et prorogé jusqu'à fin 2019), adopté le 23 décembre 2011 et modifié le 17 décembre 2012 pour y intégrer les 8 nouvelles communes de la CASA ;

Vu l'avis favorable de la CASA aux demandes d'ouvertures à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU de Gréolières par délibération en bureau communautaire n°BC.2018.245 du 10 décembre 2018 ;

Considérant le projet de Plan Local d'Urbanisme de Gréolières, arrêté le 27 juin 2019 ;

Considérant que ce projet de révision est compatible avec les orientations inscrites au Programme Local de l'Habitat (2020-2025) adopté le 01^{er} avril 2019 ;

Il est proposé au Bureau Communautaire d'émettre un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gréolières arrêté le 27 juin 2019 sous réserve de la prise en compte des remarques susmentionnées.

LE BUREAU COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, EMET un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Gréolières arrêté le 27 juin 2019 sous réserve de la prise en compte des remarques susmentionnées.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 23 septembre 2019
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,


Jean LEONETTI

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 23/09/2019
Numéro : BC_2019_157
Nature : DE - Deliberations
Objet : Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gréolières - Avis sur le projet arrêté
Matière : 2.2 - Actes relatifs au droit d occupation ou d utilisation des sols

Interlocuteur

Nom : VINCENT Laurence

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : dfGqifS

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 07/10/2019
Identifiant : 006-240600585-20190923-BC_2019_157-DE

Acte reçu

Date : 23/09/2019
Numéro interne : BC_2019_157
Code nature : 1
Code matière 1 : 2
Code matière 2 : 2
Objet : Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gréolières - Avis sur le projet arrêté
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20190923-BC_2019_157-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 0

N