



ARRETE DU MAIRE

Nous, Maire de la Commune de VALBONNE

N° A 5456

OBJET

Opération des Bourrelles Objectifs poursuivis et modalités de la concertation préalable

Attendu que le secteur des Bourrelles/Macarons situé au nord-est de la Commune de Valbonne, en lisière de la technopole, représente un enjeu important dans les grands axes de développement futur de la Commune en matière d'offre de logements appropriés aux besoins et aux moyens des actifs locaux et de développement durable ;

Attendu que ce site, dont la Commune a la maîtrise foncière, a été identifié dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, répertorié en tant que « secteur à enjeu » au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) ainsi qu'au Programme Local de l'Habitat de la CASA ;

Attendu que le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006 a prévu dans ses grandes orientations de diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale au sein des quartiers et a classé le terrain en zone à urbaniser (1AUB). Ce terrain bénéficie aujourd'hui d'une première partie de piste de défense contre l'incendie DFCI (réalisée en 2009) et également de l'extension du réseau de distribution en eau potable effectuée en 2010 pour le lycée Simone Veil et de la réalisation des travaux qui ont mené au doublement de la capacité de la station d'épuration des Bouillides en 2011 ;

Attendu que ces travaux bien que n'ayant pas été conduits pour cette opération directement ont permis l'ouverture à l'urbanisation de cette zone dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et l'inscription du terrain en zone urbaine résidentielle (UBi) dans le plan de zonage et le règlement du PLU arrêté au Conseil municipal du 9 décembre 2011 ;

Attendu que dans la droite ligne des résolutions ci-dessus, une servitude de mixité sociale a également été instaurée à hauteur de 30% du nombre et de la surface des logements à construire contribuant ainsi à l'atteinte des engagements pris par la Commune dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ;

Attendu que le projet des Bourrelles a fait l'objet du lancement par la Commune en octobre 2011 d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) dans le but d'identifier un groupement de professionnels pluridisciplinaire apte à répondre aux exigences de la Collectivité, étant précisé que l'approche novatrice du déroulement de cette consultation a résidé dans l'organisation d'un système de concertation continue. En effet, les quatre équipes, invitées à remettre un dossier complet d'offre en seconde phase, ont été accompagnées par un comité technique ad hoc, à l'occasion des différents points d'étape leur permettant de préciser leur projet et de le faire évoluer dans un dialogue avec la Commune ;

Vu le Comité Consultatif créé par délibération n° 7703 du Conseil municipal du 14 octobre 2011 complétée par la délibération n°7721 du 9 décembre 2011, composé d'élus, de riverains et d'associations diverses, afin de recueillir des avis aux différents stades d'élaboration du projet ;

Vu la délibération n° 7850 du Conseil municipal en date du 22 juin 2012, approuvant l'état d'avancement de l'AMI et prenant acte de la poursuite de la démarche avec les deux groupements restant en concurrence ;

Vu la délibération n° 8050 du 17 juin 2013, le Conseil municipal approuvant la charte nationale Eco Quartier, décidant du lancement de la demande de labellisation d'Eco Quartier pour l'opération des Bourrelles et inscrivant les vingt engagements de la charte dans les obligations liées à la réalisation de l'opération des Bourrelles ;

Attendu que cette proposition relative à l'aménagement et au programme à développer sur le secteur des Bourrelles s'inscrit dans la labellisation ECO-QUARTIER ainsi que sur la reconnaissance du niveau « OR » de la démarche Bâtiments Durables Méditerranéens (BDM). Un intérêt particulier est donc porté sur la performance énergétique, la prise en considération des modes de déplacement doux, l'intégration de l'opération dans son environnement à la fois naturel (règle de hauteur) et urbain (connexion avec les commerces existants, le lycée, la cité artisanale...) ainsi que sur la mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle ;



Attendu que le programme ainsi défini par la Commune porte sur la réalisation de 250 logements dont 30% de logements locatifs sociaux en respectant 70% en accession maîtrisée et 10 logements en auto-construction ;

Attendu qu'il convient à présent de passer à l'étape d'arrêt de projet, afin que ce dernier puisse être défini dans ses options essentielles ;

Vu l'article L. 300-2 I, 3° du code de l'urbanisme disposant que font « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat » ;

Vu l'article R. 300-1 du code de l'urbanisme visant en particulier « la réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants » ;

Attendu que le projet induit la réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'un montant supérieur à 1,9 M€ et conduit à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants. Ce seuil des 1,9 M€ s'entend TTC et englobe l'ensemble des coûts des ouvrages concernés (foncier, études, travaux, maîtrise d'œuvre...) sans oublier d'intégrer la piste périmétrale ;

Attendu qu'une concertation préalable formalisée en application des dispositions des articles L.300-2 et R. 300-1 du code de l'urbanisme permettra d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées à la définition des options essentielles du projet qui seront arrêtées après l'arrêt du bilan de la concertation ;

Attendu que cette concertation préalable s'inscrira dans la continuité du règlement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt qui impose au projet de s'adapter à la méthode de concertation-participation conduite par la Commune ;

Vu l'article L. 300-2 II du code de l'urbanisme disposant que « les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° et 3° du I de l'article L300-2 ». Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ;

ARRETONS

ARTICLE 1 : Les objectifs poursuivis pour la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat sur le secteur des Bourrelles et soumis à la concertation avec le public sont les suivants :

- Réaliser 240 logements adaptés aux besoins de la population dont 30% de logements sociaux et 70% en accession maîtrisée ainsi que 10 logements en auto-construction,
- Préserver le caractère semi-rural et semi-urbain du territoire communal (protection des espaces boisés, création d'une continuité naturelle aujourd'hui fragmentée par la Route Départementale,...),
- Proposer une architecture adaptée aux principes essentiels du développement durable et des spécificités communales et méditerranéennes,
- Respecter la démarche « Eco-Quartier » dans l'intégration de l'opération à la fois dans son environnement naturel et urbain (écran de verdure et services tels que la cité artisanale, la déchetterie, les commerces, le lycée régional, le collège, l'établissement scolaire et de petite enfance, l'établissement d'hébergement des personnes âgées,...),
- Poursuivre la démarche de concertation-participation conduite par la Commune,
- Développer la mixité sociale et le vivre ensemble avec la création de 30% de logements locatifs sociaux ainsi que des lieux de rencontres et d'échanges (jardins familiaux, espaces publics,...),
- Favoriser les modes alternatifs à l'usage de la voiture (lignes régulières ou scolaires de Transport en Commun, création de liaisons piétonnes ou cyclables,...).



ARTICLE 2 : Les modalités de la concertation seront les suivantes :

- Une publicité précisant la date de l'ouverture de la concertation et des modalités de celle-ci fera l'objet d'un affichage en mairie, sur le site internet de la commune,
- Deux panneaux de présentation du projet seront mis en place en mairie (consultable aux heures et jours habituels d'ouverture) et accessibles sur le site internet de la Commune,
- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la concertation à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

ARTICLE 3 : La concertation préalable se déroulera du 26 mai 2015 au 18 juin 2015 (soit une période de 22 jours), à l'issue de laquelle Monsieur le Sénateur-Maire présentera le bilan de la concertation.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté sera peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Sous-Préfet de Grasse et publié par voie d'affichage en mairie et par insertion dans le recueil des actes administratifs de la Commune.

ARTICLE 6 : Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Valbonne Sophia Antipolis, le 22 MAI 2015

Le Sénateur-Maire


Marc DAUNIS

