



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Préfecture des Alpes-Maritimes  
Direction des Relations  
avec les Collectivités Locales  
Bureau des Affaires Juridiques  
et de la Légalité  
dossier suivi par :

Yannik AUBURTIN-GALLAIS

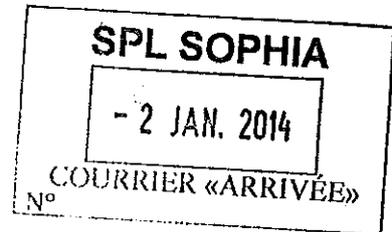
✉ yannik.auburtin-gallais@alpes-maritimes.gouv.fr

☎ 04.93.72.29.95 / 88

📄 dup/enqPub/expro/valbonne/zacClausonnes/

DUP PLU

Nice, le 20 DEC. 2013



Le préfet des Alpes-Maritimes

à

M. le Directeur Général de la  
Société Publique Locale SOPHIA  
Hôtel de ville  
06560 VALBONNE Sophia Antipolis

Objet : projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes  
déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Valbonne

Réf. votre courrier du 29 novembre 2013 (réf. 12-59/LGR/MDu)

P.J. 2

Vous trouverez ci-joint copies de mon arrêté déclarant d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes et du document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.

Je vous remercie de bien vouloir faire procéder à l'affichage de ces actes, pendant une durée d'un mois, au siège de la Société Publique Locale. Je demande également au maire de la commune de Valbonne de faire procéder à cet affichage aux lieux habituels. Vous voudrez bien m'adresser le certificat attestant l'accomplissement de cette formalité.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
DROL-C 3125

Gérard GAVORY

Copies : sous-préfecture de Grasse, M. le sénateur maire de Valbonne, DDTM





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Préfecture des Alpes-Maritimes  
Direction des Relations avec les  
Collectivités Locales  
Bureau des Affaires Juridiques  
et de la Légalité

Nice, le 20 DEC. 2013

YAG/

Commune de VALBONNE

Projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes

Autorité expropriante : la Société Publique Locale SOPHIA



Document accompagnant l'arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique en application de l'article L. 11-1-1 1. et 3. du code de l'expropriation

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet

Le présent document relève des dispositions de l'article L. 11-1-1 3. du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui précise que " *l'acte déclarant l'utilité publique est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération.* "

Il reprend pour l'essentiel les éléments figurant dans le dossier soumis à enquête, auquel il ne saurait en aucun cas se substituer, et expose brièvement les éventuelles modifications retenues afin de prendre en compte les observations exprimées lors de l'enquête publique par le public et les recommandations formulées par le commissaire enquêteur.

Il peut être pris connaissance de ces documents, dans les conditions fixées par les dispositions de l'article L 124-1 et s. du code de l'environnement relatives au " *droit d'accès à l'information relative à l'environnement* " auprès de la préfecture des Alpes Maritimes- Direction des Relations avec les Collectivités Locales / Bureau des Affaires Juridiques et de la Légalité - route de Grenoble, 06286 NICE cedex 3 et auprès des services de la Société Publique Locale SOPHIA – Hôtel de ville - 0606901 SOPHIA ANTIPOLIS cedex.



1.

## I – Les principales références légales et réglementaires régissant l'opération.

- 1) Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L 11-1-1 1. et 3., L 11-4, R 11-3-1.
- 2) Le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1, L. 123-1, L. 126-1 et L. 414-4 ainsi que la partie réglementaire de ces dispositions ;
- 3) Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-14 et R. 123-23-1, et son article L. 300-2 ;

## I – L'enquête publique

L'enquête préalable à déclaration d'utilité publique, comportant une étude d'impact ainsi qu'une évaluation des incidences NATURA 2000, parcellaire conjointe et portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valbonne, relative au projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes s'est déroulée du 8 août au 13 septembre 2013, soit sur une durée de 37 jours.

Le secteur des Clausonnes est situé à l'entrée du parc d'activités de Sophia Antipolis. Sur une superficie globale d'environ 40 hectares, la ZAC des Clausonnes dont le dossier de création a été approuvé par délibération du conseil municipal de Valbonne du 9 décembre 2011 propose, en phase de réalisation un programme d'environ 150 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher décomposé en deux secteurs. Pour le premier, sur 100 000 m<sup>2</sup> de plancher, sont envisagés des bureaux, des équipements collectifs, des services publics, une structure hôtelière, des commerces, des espaces dédiés à l'agriculture biologique et à l'agropastoralisme ainsi que des espaces vierges, un hameau existant. Pour le second secteur, sur 50 000 m<sup>2</sup> de plancher, sont prévus des activités artisanales et semi-industrielles non polluantes.

Le commissaire enquêteur a rédigé son rapport et ses conclusions motivées et remis ces documents le 7 octobre 2013 au préfet des Alpes-Maritimes. Ils ont été mis à la disposition du public conformément aux dispositions de l'article R. 123-21 du code de l'environnement.

Il ressort du rapport d'enquête publique qu'une vingtaine de personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors de ses permanences. 16 observations – lettres et dires - ont été consignées sur les registres mis à la disposition du public en mairie de Valbonne.

Les conclusions du commissaire enquêteur sont favorables à l'utilité publique du projet, à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Valbonne et à la cessibilité des immeubles nécessaires à la réalisation du projet.

Elles sont assorties :

- en ce qui concerne l'utilité publique, de la recommandation que soit assurée « *la cohérence de la procédure de DUP avec le processus de désaffectation, de déclassement et de classement concernant les voies départementales, processus dont l'aboutissement conditionne la mise en œuvre du projet* »;
- sur le volet parcellaire, d'une réserve : l'exclusion de trois emprises.
- sur la mise en compatibilité, d'une recommandation : « *prendre en compte l'ensemble des modifications proposées par la SPL SOPHIA et annexes au rapport ( du commissaire enquêteur)... »*

Par délibération du 4 novembre 2013, le conseil municipal de Valbonne a déclaré d'intérêt général le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes, émis un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU de la commune, pris en compte la réserve et les recommandations du commissaire enquêteur, pris en considération l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité environnementale, le résultat de la consultation du public et sollicité, au bénéfice de la SPL SOPHIA, la déclaration d'utilité publique du projet.

Les fonctions de desserte et de circulation assurées par les voies départementales étant modifiées par les projets d'infrastructures de la ZAC, le Conseil Général des Alpes-Maritimes mettra en œuvre les procédures de déclassement et de désaffectation des terrains concernés.

### III – La justification du caractère d'utilité publique de l'opération

Le secteur des Clausonnes, situé à l'une des entrées principales du parc d'activités de Sophia Antipolis a été identifié dans le Schéma de Cohérence Territoriale ( SCOT) de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis(CASA) comme un secteur à enjeux qui « *doit être restructuré afin d'accueillir des activités nouvelles ...* ».

Le projet est composé de 3 entités :

- « un complexe à dominante commerciale, économique, culturelle et ludique » qui constitue le pôle majeur de l'opération,
- un ensemble tertiaire de bureaux et un secteur à vocation plus artisanale et industrielle,
- le hameau des Clausonnes ( existant).

#### ⇒ Les enjeux économiques

L'objectif est de créer un « *lieu de vie unissant la technopole de demain à son environnement* ».

La création d'emplois directs induite par l'opération est estimée à 1200 à 1400 pour le futur pôle commercial novateur.

Il s'agit, pour ses concepteurs, non pas de réaliser un centre commercial de plus dans les Alpes-Maritimes, mais de « *viser des segments précis autour de la « high tech », du « design » du développement durable et de l'économie sociale et solidaire* ».

Enfin, les acteurs du projet ont souhaité réaliser un projet participant à l'équilibre de l'offre entre l'Ouest et l'Est du département des Alpes-Maritimes.

#### ⇒ accessibilité

Les routes départementales ( RD) 35 et 103 situées dans le périmètre de la ZAC constituent des axes de communication majeurs entre Antibes et la technopole ; ils sont très fréquentés et régulièrement saturés aux heures de pointe. Des études préalables ont donc été menées avec le Conseil Général des Alpes-Maritimes en vue d'une restructuration des voies permettant d'améliorer la sécurité de la circulation dans ce secteur.

Les études de trafic prennent en compte la réalisation du « bus tram » , transport en commun en site propre ; un parc relais de 400 places est prévu au droit de la station desservant le quartier des Clausonnes.

Des carrefours giratoires seront réalisés sur la RD 35 et la RD 013 en direction de Sophia Antipolis.

L'usage des modes doux de déplacement est favorisé. Quant au stationnement, 2400 places en souterrain sont prévues.

#### ⇒ Prise en compte de l'environnement, patrimoine et architecture

Les principales zones naturelles sensibles - vallon de la Valmasque, Hameau des Clausonnes – sont évités dans une large mesure.

L'impact paysager, fort du fait de l'ampleur des travaux, est atténué par les aménagements tels : toitures végétalisées, corridor écologique entre la ZAC et le secteur du Fugueiret, cheminements piétons et parcours de santé,...

Une charte de développement durable de la ZAC des Clausonnes a été approuvée par le conseil municipal le 19 octobre 2012 : Ce document encadrera les constructions ; un comité de pilotage auquel participe l'architecte des bâtiments de France doit permettre d'assurer cet encadrement en fonction des principes et des objectifs que décline la charte.

le volet foncier

Une action de maîtrise foncière a été engagée par la commune depuis plusieurs années : 11 ha ont ainsi été acquis à l'amiable ou sur exercice du droit de préemption.

La réalisation de la ZAC implique la maîtrise du foncier, soit 17 ha environ appartenant à des propriétaires privés (activités). En ce qui concerne la voirie départementale, une convention avec le Département prévoit la mise en œuvre par ce dernier de la procédure permettant la désaffectation, le déclassement puis le classement des voies incluses dans la ZAC.

Suivant la réserve formulée par le commissaire enquêteur sur le volet parcellaire du dossier, la commune a exclu 3 parcelles du périmètre d'expropriation, ceci n'étant pas de nature à remettre en cause le projet.

❧

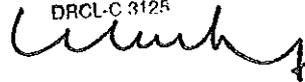
Prenant en considération les recommandations formulées par le commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU de la commune, les modifications proposées par la SPL SOPHIA en réponse au procès-verbal de synthèse ont été apportées à ce document sans que ces modifications n'altèrent l'économie générale du projet de ZAC.

❧

L'intérêt général attaché au projet tel que motivé par la commune de Valbonne et dans les modalités de mise en œuvre décrites par la charte de développement durable fondent l'utilité publique du projet.

Fait à Nice, le 20 DEC. 2013

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
DRCL-C 3125



**Gérard GAVORY**

\* Les documents annexes à l'arrêté déclarant d'utilité publique le projet peuvent être demandés auprès de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales/Bureau des Affaires Juridiques et de la Légimité



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES ALPES-MARITIMES

Préfecture des Alpes-Maritimes  
Direction des Relations avec les  
Collectivités Locales  
Bureau des Affaires Juridiques  
et de la Légalité

YAG/

Commune de VALBONNE

Projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes

Autorité expropriante : la Société Publique Locale SOPHIA

ARRETE DECLARATIF d'UTILITE PUBLIQUE  
emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme de la commune de Valbonne

*Le préfet des Alpes- Maritimes  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier dans l'Ordre national du Mérite*

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L. 11-1-1 1°, L. 11-4 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1, L. 123-1 et s. et R. 123-1 et s. ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 123-14 et R. 123-23-1, L. 300-2 et R. 300-1 à 3 ;

VU ensemble les délibérations du 6 juillet 2009 et 9 décembre 2011 du conseil municipal de la commune de Valbonne Sophia Antipolis adoptant le principe et les modalités de la concertation publique sur le projet de création de la ZAC des Clausonnes puis en dressant le bilan ;

VU la délibération du conseil municipal du 9 décembre 2009 de la commune de Valbonne Sophia Antipolis approuvant le dossier de création de la ZAC des Clausonnes ;

VU la délibération du 22 juin 2012 du conseil municipal de la commune de Valbonne Sophia Antipolis adoptant le principe du recours à la procédure d'expropriation en vue de la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC des Clausonnes ;

VU la délibération du 28 septembre 2012 du conseil municipal de la commune de Valbonne Sophia Antipolis autorisant le maire à solliciter du Préfet des Alpes-Maritimes la déclaration d'utilité publique du projet précité au profit de la commune ou de son aménageur et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur de la ZAC des Clausonnes ;

VU ensemble les courriers des 26 novembre 2012 et 28 février 2013 sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalable à déclaration d'utilité publique, emportant mise en compatibilité du PLU, et parcellaire, relatives au projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes sur le territoire de la commune de Valbonne Sophia Antipolis et désignant expressément la Société Publique Locale (SPL) SOPHIA en qualité de bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sollicitée ;

VU la concession d'aménagement signée le 20 novembre 2012 ;

VU les pièces du dossier constitué conformément aux dispositions des articles R. 11-3-I et R. 11-19 du code de l'expropriation, et de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, comportant notamment une étude d'impact et une évaluation des incidences NATURA 2000, pour être soumis aux dites enquêtes conjointes ;

VU l'avis émis par l'Autorité Environnementale le 17 octobre 2011 sur le projet de création de la ZAC des Clausonnes ;

VU l'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Valbonne Sophia Antipolis avec le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes et les personnes publiques associées lors d'une réunion qui s'est tenue le 14 juin 2013 ;

VU la décision de la présidente du tribunal administratif de Nice n° E12000045/ 06 du 3 juillet 2013, désignant M. Jean PIEFFORT, ingénieur divisionnaire des travaux publics de l'État, en retraite, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Léonard LOMBARDO, ingénieur, cadre dirigeant d'EDF GDF, en retraite, en qualité de suppléant ;

VU l'arrêté préfectoral du 15 juillet 2013 prescrivant sur le territoire de la commune de Valbonne l'ouverture des enquêtes publiques conjointes, préalable à déclaration d'utilité publique, parcellaire, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune relatives au projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes du 8 août au 13 septembre 2013 inclus ;

VU les exemplaires des 17 juillet et 8 août 2013 du quotidien « Nice Matin » et les exemplaires n° 2134 ( semaine du 13 au 19 juillet 2013) et n° 2137 (semaine du 3 au 9 août) de l'hebdomadaire « l'Avenir Côte d'Azur » », portant insertion de l'avis d'enquête publique ;

VU les certificats d'affichage du maire de Valbonne des 26 juillet et 13 septembre 2013 ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur du 7 octobre 2013 sur l'utilité publique du projet, sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Valbonne et sur les emprises nécessaires à sa réalisation ;

VU l'avis du sous-préfet de l'arrondissement de Grasse du 21 octobre 2013 ;

VU la délibération du conseil municipal de Valbonne du 4 novembre 2013 déclarant d'intérêt général le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes, émettant un avis favorable à la mise en compatibilité du PLU, donnant suite aux réserves et aux recommandations formulées par le commissaire enquêteur, prenant en considération l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité environnementale et le résultat de la consultation du public et sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet au bénéfice de la Société Publique Locale SOPHIA ;

VU le courrier du Sénateur Maire de Valbonne du 15 novembre 2013 sollicitant la déclaration d'utilité publique du projet précité, emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune ;

VU le courrier du Président du Conseil Général des Alpes-Maritimes du 13 décembre 2013 relatif au processus de désaffectation et de déclassement des routes départementales 35 et 103 situées dans le périmètre de la ZAC .

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture des Alpes-Maritimes ;

## ARRETE

**Article 1<sup>er</sup>** - Est déclaré d'utilité publique le projet de réalisation de la ZAC des Clausonnes sur le territoire de la commune de Valbonne.

**Article 2** - La Société Publique Locale SOPHIA est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation du projet visé à l'article 1<sup>er</sup>.

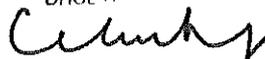
**Article 3** - Le présent arrêté emporte modification du plan local d'urbanisme de la commune de Valbonne en tant qu'il est incompatible avec l'opération déclarée d'utilité publique à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus. Ce document d'urbanisme sera mis en conformité avec les documents modifiés annexés au présent arrêté.

**Article 4** - Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Nice - 33 boulevard Franck Pilatte - B.P. n° 179 - 06303 Nice cedex 4 dans le délai de deux mois à compter de sa publication et de son affichage.

**Article 5** - Le Secrétaire Général de la Préfecture des Alpes-Maritimes, le Sénateur Maire de Valbonne, le directeur général de la Société Publique Locale SOPHIA sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Alpes-Maritimes et dont mention sera insérée dans le quotidien « Nice-Matin ».

Fait à Nice, le 20 DEC. 2013

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général  
DRCL-C 3126



Gérard GAVORY