

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN

RAPPORT D'ENQUÊTE

Destinataires :

- Monsieur le Maire de VALLAURIS GOLFE-JUAN
- Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice

SOMMAIRE

CADRE GÉNÉRAL DU PROJET	3
1 - Préambule	3
2 - Objectifs de la modification n°6	3
3 - Cadre juridique	3
4 - Modifications proposées	3
5 - Composition du dossier	4
 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	 6
1 - Désignation du commissaire enquêteur	6
2 - Réception des dossiers par le commissaire enquêteur	6
3 - Visite des lieux	6
4 - Appréciation des principales pièces du dossier	6
 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	 17
1 - Accès du public aux dossiers et permanences	17
2 - Climat	17
3 - Publicité	17
4 - Clôture de l'enquête publique	18
5 - Bilan comptable des contributions du public	18
6 - Procès-verbal de synthèse des observations du public	18
 ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE	 19
1 - Analyse des contributions du public et commentaires du commissaire enquêteur	19
2 - Analyse du mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de synthèse	23

CADRE GÉNÉRAL DU PROJET

1- Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel de la commune de VALLAURIS GOLFE-JUAN a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2006 et a fait l'objet depuis de 5 modifications, de 4 mises à jour, d'une révision simplifiée et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a défini les principales orientations d'aménagement du territoire selon 3 axes :

- limitation de l'urbanisation, en renforçant la centralité existante, en structurant les quartiers situés autour des pôles urbains et en limitant l'étalement pavillonnaire,
- répartition équilibrée des fonctions urbaines afin de garantir une mixité sociale et fonctionnelle sur l'ensemble du territoire,
- protection des espaces naturels, valorisation des paysages et promotion d'un développement économe en ressources et résilient face aux risques.

Ces orientations ont été déclinées en 6 objectifs qui figurent dans le rapport de présentation.

2 - Objectifs de la modification n° 6

La modification n° 6 du PLU de la commune de VALLAURIS GOLFE JUAN s'inscrit dans le cadre des 6 objectifs établis en concordance avec les orientations du PADD.

Elle a pour objet la réalisation d'aménagement urbains plus cohérents et respectueux de l'environnement, la rationalisation de l'organisation des espaces en termes d'implantation des constructions et de lisibilité, mais elle est aussi une contribution à la mise en œuvre des mobilités douces par la création de voies de circulation spécifiques ainsi que de lieux sécurisés dédiés à la promenade.

La modification n° 6 a, par ailleurs, pour objet de clarifier et sécuriser juridiquement certains points du règlement.

Enfin, elle constitue l'opportunité d'une mise à jour des annexes notamment par l'intégration ou la révision de servitudes d'utilité publique (SUP) et d'éléments de porter à connaissance, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

La modification n° 6 du PLU de la commune de VALLAURIS GOLFE JUAN a été prescrite par arrêté de M. le Maire en date du 22 décembre 2025.

3- Cadre juridique

Le projet de modification n° 6 du PLU entre dans le cadre de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme en ce qu'il ne contient aucune disposition qui rendrait obligatoire une procédure de révision au titre de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation détaille les étapes du déroulement de la procédure et précise les textes applicables.

4 - Modifications proposées

Les modifications proposées consistent en une mise à jour des servitudes d'utilité publique, une intégration des porter à connaissance « retrait gonflement des argiles » et « risques submersion marine », du Secteur d'Information sur les Sols (SIS), du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations (PPRI) ainsi que des principes du règlement de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA) en matière d'eaux pluviales.

Elles ont, par ailleurs, pour objet des évolutions réglementaires en matière d'espaces libres,

d'implantation de capteurs solaires, climatiseurs et pompes à chaleur, d'emprise théorique maximale des polygones autorisée dans la zone portuaire de GOLFE-JUAN, d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies ainsi que d'aspect extérieur des façades. Elles concernent enfin des emplacements réservés, modifiés ou supprimés, ainsi que la suppression d'une servitude.

5 - Composition du dossier

I. Rapport de présentation

II. Règlement

III. Document graphique

Plan de zonage 3a : plan général au 1/5000

Plan de zonage 3b : plan de Vallauris centre au 1/2000

Plan de zonage 3c : plan de Golfe-Juan au 1/2000

IV. Liste des emplacements réservés et des servitudes

V. Annexes

Servitudes d'utilité publique (plan et liste)

Plan de prévention des risques naturels d'inondation

Aléa retrait gonflement des sols argileux

Porter à connaissance de l'aléa risque submersion marine

Secteur d'information sur les sols (SIS)

Règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements

Servitude PT1

Servitude PT2

Servitude T5

Pièces complémentaires

Arrêté de prescription de la modification n°6 du PLU

Arrêté de prescription de l'enquête publique

Avis de la MRAe

Délibération concernant l'avis de la MRAe

Personnes publiques associées contactées

ABF

Communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL)

Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA)

Chambre de commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur (CCINCA)

Centre régional de la propriété forestière PACA

Conseil départemental des Alpes-Maritimes

Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes

Chambre des métiers

Conseil Régional PACA

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Alpes-Maritimes

DREAL PACA

Mairie d'Antibes

Mairie de Cannes

Mairie du Cannet

Mairie de Mougins

Mairie de Valbonne

Office national des forêts (ONF)

Préfecture des Alpes-Maritimes

Comité régional de la conchyliculture de la Méditerranée

SDIS 06

SICASIL

Syndicat Mixte Inondations Aménagement et Gestion de l'Eau (SMIAGE) Maralpin

SNCF IMMOBILIER

Sous-Préfecture

Réponses des personnes publiques associées

DREAL PACA

Chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes

SDIS 06

Chambre de commerce et d'industrie Nice Côte d'Azur (CCINCA)

Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA)

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Alpes-Maritimes

Syndicat Mixte Inondations Aménagement et Gestion de l'Eau (SMIAGE) Maralpin (parvenu hors délai)

ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Nice n° E25000005/06 en date du 29 avril 2026, j'ai été désigné commissaire enquêteur titulaire de cette enquête publique, M. Gérard GRISERI ayant été désigné commissaire enquêteur suppléant.

J'ai déclaré, sur l'honneur, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions.

2 - Réception des dossiers par le commissaire enquêteur

Deux réunions préparatoires ont eu lieu.

La première le 7 mai 2026 à l'hôtel de ville de VALLAURIS GOLFE-JUAN, en présence de M. VILLAIN, Directeur de l'urbanisme et de Mme PIZZARDINI, Directrice Générale Adjointe, puis en présence de Monsieur le Maire.

La deuxième le 14 août 2026 à l'hôtel de ville de VALLAURIS GOLFE-JUAN au cours de laquelle j'ai procédé, en présence de M. VILLAIN, à la signature et à la cotation des 2 registres d'enquête publique papier ainsi qu'à la vérification de la complétude des 2 exemplaires papier des pièces du dossier, dont la liste exhaustive figure ci-dessus.

Un exemplaire papier du rapport de présentation dans son état d'avancement m'a été remis à l'occasion de la réunion préparatoire en date du 7 mai 2026, un exemplaire papier de la totalité des pièces du dossier m'ayant été remis le 14 août 2026.

Je précise que j'ai disposé dès le 17 mai 2026 de la possibilité de télécharger le dossier de projet de modification n° 6 du PLU dans son état d'avancement.

3 - Visite des lieux

J'ai effectué, seul, le 4 août 2026, une visite de la zone portuaire et des abords de la gare de GOLFE-JUAN concernés respectivement par les modifications n° 11, 16 et 17.

4 - Appréciation des principales pièces du dossier

I Rapport de présentation

I Présentation générale

Commentaire du commissaire enquêteur

La présentation générale rappelle les évolutions du PLU depuis son approbation par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2006, ainsi que les 3 axes d'orientation du PADD, eux-mêmes déclinés en 6 objectifs retenus pour le développement communal.

La modification n° 6 est contextualisée de manière pertinente au regard des orientations du PADD et des objectifs qui en découlent.

II Les objectifs et le cadre juridique de la procédure de modification

Commentaire du commissaire enquêteur

Les objectifs de la modification n° 6 sont détaillés et replacés dans le cadre des orientations du PADD.

La procédure est exposée de manière très complète notamment avec les textes applicables et fait

figurer les étapes de son déroulement, de l'arrêté du Maire prescrivant la modification du PLU à la transmission au contrôle de légalité de la délibération du Conseil Municipal approuvant cette modification, suite à l'enquête publique.

III Les modifications proposées

1 - Mises à jour de servitudes d'utilité publique (SUP) A5, AC1, AC2, EL9, 11, 13, 14, PM1, PT1, PT2, PT3, T1, T4, T5, T7

Ces SUP sont relatives respectivement aux canalisations eau et assainissement, aux monuments historiques, à la protection des sites naturels et urbains, aux servitudes de passage sur le littoral, à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport, de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques, au transport de gaz, à l'électricité, aux risques naturels, au centre radioélectrique concernant la Défense nationale, au centre de réception radioélectrique, aux réseaux de télécommunications, à la servitude relative au chemin de fer, aux 2 servitudes aéronautiques de dégagement et enfin aux relations aériennes.

2 - Intégration de l'aléa « retrait-gonflement des argiles »

La carte des zones de retrait-gonflement des argiles (RGA) a été mise à jour par arrêté ministériel en date du 9 janvier 2026 modifiant l'arrêté du 22 juillet 2020, cette actualisation s'appliquant à compter du 1^{er} juillet 2026.

Cet arrêté est annexé à la nomenclature des pièces sous le n° 6.10 et fait l'objet d'un renvoi ajouté à l'article 6 des dispositions générales du PLU ainsi qu'en introduction des règlements de zones.

3 - Intégration du porter à connaissance « risque subversion marine »

Le porter à connaissance du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 7 décembre 2017 concernant le risque de subversion marine remplace celui en date du 23 janvier 2015.

Une note de présentation exposant les éléments actualisés du risque est annexée à la nomenclature des pièces sous le n° 6.11 ainsi qu'un document graphique représentant les niveaux marins de référence qui fait l'objet d'un renvoi ajouté à l'article 6 des dispositions générales du PLU ainsi qu'en introduction des règlements de zones.

4 - Intégration du SIS (Secteur d'Information sur les Sols)

Une fiche détaillée présentant les caractéristiques du SIS, document recensant les risques liés à la pollution des sols, est annexée à la nomenclature des pièces du dossier sous le n° 6.12, et fait l'objet d'un renvoi ajouté à l'article 6 des dispositions générales du PLU ainsi qu'en introduction des règlements de zones, sachant qu'un seul site est identifié à ce titre sur le territoire de la commune, le collège « Pablo Picasso et SEGPA ».

5 - Intégration du plan de prévention des risques naturels d'inondations (PPRI) révisé

La révision du PPRI ayant été approuvée le 4 janvier 2022, un règlement et quatre zonages réglementaires sont annexés à la nomenclature des pièces du dossier sous le n° 6.6 et font l'objet d'un renvoi ajouté à l'article 6 des dispositions générales du PLU ainsi qu'en introduction des règlements de zones.

6 - Intégration des principes du règlement de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis (CASA), en matière d'eaux pluviales dans le PLU

La CASA exerce la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) depuis le 1^{er} janvier 2018.

Un règlement spécifique en matière de gestion des eaux pluviales et de ruissellement, approuvé

par le Conseil Communautaire le 5 juillet 2021 est opposable aux autorisations et constitue désormais un cadre de référence auquel les documents d'urbanisme doivent se conformer. Ce règlement est intégré au PLU dans la nomenclature des pièces sous le n° 6.13 et fait l'objet d'un renvoi dans les articles 4 des règlements de zones relatifs aux conditions de desserte par les réseaux.

Sont modifiés les articles UA 4, UB 4, UC 4, UE 4, UP 4 et UZ 4.

Les articles modifiés figurent en regard des articles du PLU actuel.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les modifications n° 1 à 6

Ces modifications n'appellent pas de commentaire particulier s'agissant de mises à jour ou d'actualisations nécessaires.

7 - Modification de l'article 10 des dispositions générales du règlement

L'article 10 des dispositions générales du PLU précise les surfaces pouvant être comptabilisées en tant qu'espaces libres.

Afin de réduire les ambiguïtés d'interprétation entre deux aménagements similaires, il est proposé que les terrasses en caillebotis de bois, auxquelles il n'est actuellement pas fait mention, soient prises en compte à hauteur de 25 % de leur superficie en tant qu'espaces libres, à l'instar des plages de piscine.

La modification proposée figure en regard de la rédaction du PLU actuel.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette modification rend plus cohérentes les dispositions du règlement relatives aux espaces libres.

8 - Mise à jour de l'article 11 « rappels et définitions » des dispositions générales du PLU

Dans la définition de la voirie publique le terme « Conseil général » est remplacé par « Conseil départemental ».

La modification proposée figure en regard de la rédaction du PLU actuel.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette modification n'appelle pas de commentaire particulier.

9 - Modification de la réglementation concernant l'implantation des capteurs solaires

Les prescriptions contenues dans les articles UB 11, UC 11 et N 11 du PLU apparaissant trop restrictives au regard des enjeux environnementaux et des politiques publiques relatives à la transition énergétique, un assouplissement des conditions d'implantation des panneaux solaires est proposé afin d'en promouvoir le développement tout en maintenant les exigences d'intégration architecturale des constructions.

Il s'agit d'une mise en cohérence du PLU, qui concilie transition énergétique et qualité architecturale, déjà mise en œuvre par l'Architecte des Bâtiments de France.

La modification des articles UB 11, UC 11 et N11 proposée figure en regard de la rédaction du PLU actuel.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette modification équilibre les objectifs de sobriété énergétique et les exigences en matière de qualité urbaine et paysagère.

10 - Correction de l'article UC 11

Afin de clarifier et simplifier l'article UC 11, qui prescrit les règles en matière d'aspect extérieur concernant l'installation de climatiseurs et pompes à chaleur, il est proposé de supprimer la référence qui y est faite dans la partie « façade », pour ne la conserver que dans la partie « Climatiseurs et pompes à chaleur ».

La modification de l'article UC 11 proposée figure en regard de la rédaction du PLU actuel.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification qui n'a pas d'incidence sur les éléments réglementaires relatifs à l'intégration de ces appareils.

11 - Modification des polygones d'emprise théorique maximale autorisée de la zone UP du PLU (zone portuaire de GOLFE-JUAN) et de la légende correspondante

Une modification des polygones d'emprise théorique maximale autorisée de la zone UP est proposée dans la perspective d'une réorganisation des espaces portuaires et de leurs abords en créant des continuités avec le reste du territoire favorisant les mobilités douces, en valorisant les qualités paysagères du front de mer, en renforçant l'attractivité de la zone et en favorisant un développement harmonieux des activités touristiques et commerciales.

Les aménagements futurs devront préserver les équilibres écologiques existants, limiter l'artificialisation des sols et privilégier la végétalisation des espaces publics et des abords, notamment avec des essences locales.

Les constructions à usage de commerce, y compris à usage de restauration, les terrasses et les vérandas devront être implantées dans le polygone d'emprise figurant sur le document graphique 3c.

La légende correspondante sera également modifiée afin d'être cohérente avec l'article UP 9 du PLU actuel.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette modification constitue une requalification importante de la zone portuaire dans son organisation interne comme dans ses liens avec le reste du territoire.

Elle m'apparaît tout à fait de nature à créer une dynamique susceptible de valoriser un site dont les qualités paysagères sont incontestables et dont l'attractivité ne peut que s'en trouver renforcée.

12 - Modification de l'article UP 6 « Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies du PLU »

La modification proposée a pour objet d'harmoniser les dispositions de l'article UP 6 avec celles applicables dans d'autres zones du PLU (UA, UB et UC) en autorisant, pour une meilleure insertion fonctionnelle et paysagère, des dérogations en termes de distance par rapport à l'alignement pour la réalisation de certains équipements particuliers nécessaires aux services publics ou des constructions d'intérêt public de faible volume, hauteur et emprise.

La modification de l'article UP 6 proposée figure en regard de la rédaction du PLU actuel.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette modification m'apparaît pertinente en ce qu'elle permettra dans la zone UP, comme dans d'autres zones du PLU, une meilleure insertion fonctionnelle et paysagère des ouvrages légers nécessaires aux services publics.

13 - Modification de l'article UP 11 « Aspect extérieur » du PLU

L'article UP 11 dispose que les façades doivent être maçonnées et recouvertes d'un enduit.

La modification proposée a pour objet d'élargir les possibilités de traitement des façades en autorisant l'usage du bois et d'autres matériaux naturels et renouvelables, pour une meilleure intégration architecturale et paysagère.

La modification de l'article UP 11 proposée figure en regard de la rédaction du PLU actuel dans le rapport de présentation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette modification m'apparaît utile au regard des enjeux environnementaux en matière paysagère.

14 - Suppression de l'emplacement réservé n° 43

L'emplacement réservé n° 43, d'une superficie de 569 m², destiné à la réalisation d'un espace public et d'un parking, grève deux parcelles au bénéfice de la commune.

Le propriétaire de ces deux parcelles ayant fait valoir son droit de délaissement, il est proposé la suppression de cet emplacement réservé, de faire disparaître le pictogramme correspondant sur le document graphique 3c et de modifier en conséquence la liste des emplacements réservés.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette suppression.

15 - Modification de l'emplacement réservé n° 44

L'emplacement réservé n° 44, d'une superficie de 14 150 m² et destiné à la réalisation d'un parking, grève deux parcelles au bénéfice de la commune.

L'une des deux parcelles n'étant plus concernée, l'emplacement réservé n° 44 est limité à l'autre parcelle.

Il est proposé de modifier en conséquence le document graphique 3c ainsi que la liste des emplacements réservés.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification.

16 - Modification de l'emplacement réservé n° 45

L'emplacement réservé n° 45, d'une superficie de 9 200 m² destiné à la réalisation d'une gare intermodale, grève, dans le PLU en vigueur, une parcelle au bénéfice de la CASA.

La CASA ayant renoncé à son projet, la commune a été amenée à reconsidérer l'affectation de cette emprise qui présente un potentiel de requalification du secteur de la gare au profit d'un espace public de proximité comportant notamment des espaces verts et une aire de stationnement.

La CASA a confirmé la suppression de l'emplacement réservé à son bénéfice sans que cela entraîne une remise en cause des orientations communautaires en matière de mobilité durable.

Il est donc proposé de substituer la commune à la CASA en tant que bénéficiaire de l'emplacement réservé et de modifier sa destination, à savoir la réalisation d'espaces et équipements publics en lieu et place d'une gare intermodale, le périmètre restant identique.

La liste des emplacements réservés sera actualisée en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sur ce changement de bénéficiaire et de destination sinon qu'il constitue une opportunité et donne l'initiative de l'aménagement futur à la commune.

17 - Modification de l'emplacement réservé n° 46

L'emplacement réservé n° 46, d'une superficie de 5 646 m² destiné à la réalisation d'un parking grève, dans le PLU en vigueur, trois parcelles au bénéfice de la commune.

Le projet n'étant pas engagé, la commune a reconsidéré l'affectation de cette emprise qui présente un potentiel de requalification au profit d'un espace public à proximité immédiate de la gare SNCF.

Il est donc proposé de modifier la destination de l'emplacement réservé n° 46 afin de permettre la réalisation d'une aire de stationnement et d'espaces verts, le périmètre restant identique.

La liste des emplacements réservés sera actualisée en conséquence.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette modification sinon qu'elle permet à la commune d'adapter son projet initial à la suite du changement de bénéficiaire et de destination de l'emplacement réservé n° 45.

18 - Suppression de la servitude n° 53

La servitude n° 53, au bénéfice de la commune, d'une longueur de 120 m et d'une largeur de 12 m, est destinée à l'élargissement de la rue Clair Soleil.

Cette servitude grève en partie la parcelle sur laquelle est située la Villa Clair Soleil, inscrite sur la liste des bâtiments et édifices d'un grand intérêt architectural.

Or, la commune souhaite préserver les bâtiments inventoriés sur son territoire.

Par ailleurs, les propriétaires des 2 autres parcelles concernées ont exercé leur droit de délaissement.

Il est proposé de supprimer la servitude n° 53 devenue sans objet, le pictogramme correspondant à cette servitude sur le document graphique 3c et de modifier la liste des emplacements réservés et des servitudes.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette suppression de servitude.

IV Justification du projet au regard des documents supracommunaux et du PADD

La modification n° 6 doit être compatible avec les documents supracommunaux suivants :

- Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA 06),
- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET),
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée,
- Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée.

La compatibilité de chaque proposition de modifications du PLU avec les 4 documents supra-communaux est examinée.

Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA 06)

La mise à jour des servitudes d'utilité publique, l'intégration du SIS, la modification de l'article UP 6 ainsi que l'actualisation des emplacements réservés et des servitudes sont sans incidence sur les orientations de la DTA 06.

Les porter à connaissance « retrait et gonflement des argiles » et « risque subversion marine », l'intégration du PPRI révisé ainsi que les principes du règlement des eaux pluviales de la CASA s'avèrent en cohérence avec ces orientations.

Les évolutions réglementaires du PLU, en particulier la modification des polygones d'emprise maximum autorisée de la zone portuaire, s'inscrivent dans la logique de restructuration et de densification maîtrisée de la DTA 06, de même l'évolution des articles UB 11 et UC 11 contribue à une meilleure intégration des projets dans leur environnement urbain et paysager.

Commentaire du commissaire enquêteur

La compatibilité du projet de modification n° 6 avec la DTA 06 m'apparaît établie.

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

La mise à jour des servitudes d'utilité publique, l'intégration du SIS, les modifications des articles UP 6 et UP 11 ainsi que l'actualisation des emplacements réservés et des servitudes sont sans incidence sur les orientations de la DTA 06.

L'intégration de l'aléa « retrait et gonflement des argiles » et du porter à connaissance « risque subversion marine », l'intégration du PPRI révisé et des principes du règlement des eaux pluviales de la CASA ainsi que les modifications relatives aux capteurs solaires s'inscrivent clairement dans l'objectif de renforcement du rayonnement du territoire et de déploiement de la stratégie régionale

de développement économique du SRADDET.

Les évolutions réglementaires du PLU, en particulier la modification des polygones d'emprise maximum autorisée de la zone portuaire qui contribue à une meilleure lisibilité et à une gestion plus rationnelle du tissu bâti existant, s'inscrivent quant à elles dans l'objectif du SRADDET de maîtrise de la consommation de l'espace, de renforcement et de mise en réseau des centralités.

Commentaire du commissaire enquêteur

La compatibilité du projet de modification n° 6 avec le SRADDET dans sa version initiale m'apparaît établie, sa modification n° 1 n'ayant pas été prise en compte.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

Si la mise à jour des servitudes d'utilité publique, l'intégration du SIS, les évolutions réglementaires et l'actualisation des emplacements réservés et des servitudes sont sans incidence sur le SDAGE, l'intégration de l'aléa « retrait et gonflement des argiles » et du porter à connaissance « risque subversion marine » se situent parfaitement dans l'orientation fondamentale du SDAGE relative à l'adaptation aux effets du changement climatique, tout comme l'intégration du PPRI révisé et des principes du règlement des eaux pluviales de la CASA, l'un et l'autre concourant, par ailleurs, à l'objectif d'augmentation de la sécurité des populations exposés aux inondations.

Commentaire du commissaire enquêteur

La compatibilité du projet de modification n° 6 avec le SDAGE m'apparaît établie.

Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée

Si la mise à jour des servitudes d'utilité publique, l'intégration du SIS, les évolutions réglementaires et l'actualisation des emplacements réservés et des servitudes sont sans incidence sur le PGRI, l'intégration de l'aléa « retrait et gonflement des argiles », du porter à connaissance « risque subversion marine », du PPRI révisé ainsi que des principes du règlement des eaux pluviales de la CASA se situent parfaitement dans l'orientation première du PGRI, qui vise à améliorer la connaissance et la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols.

Commentaire du commissaire enquêteur

La compatibilité du projet de modification n° 6 avec le PGRI m'apparaît établie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Aucune modification proposée dans le cadre de la modification n° 6 n'est contraire au PADD.

L'intégration de l'aléa « retrait et gonflement des argiles », du porter à connaissance « risque subversion marine », du PPRI révisé ainsi que des principes du règlement des eaux pluviales de la CASA s'inscrit dans l'un des six objectifs du PADD relatif à la protection des espaces naturels et sensibles, à l'enrichissement végétal des espaces urbains et à la prévention des risques majeurs, notamment l'inondation et l'incendie.

De même, la modification des polygones d'emprise théorique maximale autorisée de la zone portuaire, qui optimise qualitativement un espace urbanisé sans extension ni consommation d'espace naturel et requalifie une zone importante du territoire, est en cohérence avec l'objectif de soutien du commerce de proximité et des activités touristiques.

Commentaire du commissaire enquêteur

La compatibilité du projet de modification n° 6 avec le PADD m'apparaît établie.

Justification du projet au regard des contraintes environnementales

Au regard des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des projets de modification des documents d'urbanisme, la commune a saisi l'autorité environnementale, laquelle a répondu

par un avis de la Mission régionale d'autorité environnementale en date du 7 juillet 2026 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation de la modification n°6 du plan local d'urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

II Règlement

Les modifications des articles du règlement intervenant dans le cadre de la modification n° 6 sont signalées par un surlignage de couleur jaune pour les ajouts et les suppressions, ces dernières étant barrées.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les modifications des articles du règlement concernés sont présentées de manière claire et précise, comme dans le rapport de présentation où la rédaction proposée est en regard de la rédaction actuelle.

III Documents graphiques

Les trois documents, qui se complètent, couvrent le premier l'ensemble de la commune hors le centre-ville et GOLFE JUAN, le deuxième le centre-ville et le troisième GOLFE-JUAN.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les trois documents sont très lisibles et bien légendés.

IV Liste des emplacements réservés et des servitudes

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sinon que la liste fait apparaître par un surlignage de couleur jaune les emplacements réservés et les servitudes concernés par la modification n° 6.

V Annexes

6.2 Plan (6.2.1) et Liste (6.2.2) des servitudes d'utilité publique

6.6 Plan de prévention des risques naturels inondation (PPRI)

6.10 Aléa retrait-gonflement des sols argileux

6.11 Porter à connaissance de l'aléa risque subversion marine

6.12 Secteur de l'information sur les sols (SIS)

6.13 Règlement de gestion des eaux pluviales et de ruissellement

6.14 Servitude, PT 1 Centre radioélectrique concernant la Défense nationale.

6.15 Servitude, PT 2 Centre de réception radioélectrique.

6.16 Servitude T5 Servitudes aéronautiques de dégagement

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces annexes constituent les documents de référence auxquels les modifications n° 1 à 6 renvoient, s'agissant de mises à jour ou d'actualisations nécessaires.

Elles n'appellent pas de commentaire de ma part sinon qu'elles sont complètes et détaillées.

Pièces complémentaires

Arrêté de prescription de la modification n° 6 du PLU

Arrêté de prescription de l'enquête publique.

Avis de la MRAe

Délibération concernant l'avis de la MRAE

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces pièces n'appellent pas de commentaire particulier sinon que la commune s'est acquittée des

formalités nécessaires à la mise en œuvre de la modification du PLU n° 6 notamment par sa délibération en date du 17 juillet 2026 approuvant une autoévaluation environnementale compte tenu de la dispense formulée par la MRAe.

Avis des Personnes Publiques Associées consultées

Les Personnes Publiques Associées consultées suivantes ont adressé une réponse :

Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL) PACA

Aucune observation

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes

Aucune observation

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes (SDIS06)

Le SDIS 06 recommande l'intégration dans le règlement de l'obligation de desserte par les voies publiques et privées des constructions en fonction de leur importance et de leur nature de même qu'elles doivent être défendues par une défense extérieure contre l'incendie (DECI).

Par ailleurs, le SDIS 06 recommande l'établissement d'un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie ainsi que la prise en compte des différents plans de prévention des risques naturels et Porter à Connaissance (PAC) impactant la commune et la réalisation si nécessaire des déclarations d'utilité publique (DUP) pour réaliser les travaux prescrits.

Commentaire du commissaire enquêteur

La prise en compte de l'avis du SDIS 06 a fait l'objet d'une question à la commune dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Office National des Forêts (ONF)

Avis favorable assorti de recommandations

En particulier, l'ONF rappelle qu'il doit être associé, pour avis, sur toute demande d'occupation et d'utilisation contractuelle du domaine foncier forestier de la collectivité en vue de développer une activité pastorale et recommande, sauf justification particulière, la suppression du classement en EBC en tant qu'il concerne les terrains relevant du régime forestier.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur (CCINCA)

La CCINCA émet un avis favorable à la modification n°6 du PLU de la commune, qu'elle considère en cohérente avec le PADD.

La modification des polygones d'emprise sur la zone portuaire de GOLFE-JUAN lui apparaît contribuer significativement à réorganiser les espaces portuaires et à requalifier le front de mer.

La CCINCA prend acte du changement de bénéficiaire des emplacements réservés n°45 et n°46 et recommande, au regard de la localisation stratégique de cet espace et de la tension foncière qui affecte le territoire, de ne pas limiter cet espace au stationnement, son potentiel lui permettant d'accueillir des activités économiques et du logement, d'ailleurs compatibles avec le règlement de la zone.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier.

Avis de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA)

La CASA émet un avis favorable à la modification n° 6.

Une note technique contient des observations relatives à l'habitat, au logement, aux servitudes d'utilité publique et surtout à l'assainissement, pour lequel la CASA formule des remarques et propose de nombreux ajouts et modifications de rédaction.

Commentaire du commissaire enquêteur

La question de la prise en compte de ces remarques et propositions a été posée à la commune dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Avis de la DDTM des Alpes-Maritimes

La DDTM ne formule pas d'avis mais attend de la commune des points d'amélioration détaillés dans une annexe technique sur un certain nombre de thématiques.

Concernant la première thématique, le projet ne démontrerait pas la compatibilité avec la nouvelle stratégie de façade maritime méditerranéenne, ni avec la loi littoral, notamment dans la modification des polygones d'emprise de la zone portuaire, pour lesquels la DDTM demande des précisions et des visuels, leur agrandissement semblant s'opérer au détriment des espaces verts prévus.

Des précisions sont aussi attendues concernant la compatibilité avec le PLH 2020-2025 de la CASA prorogé, notamment en termes de logements sociaux, et en particulier dans le secteur de la gare, la DDTM rappelant que la commune est carencée.

Concernant plus précisément la modification des polygones d'emprise de la zone portuaire, la DDTM souhaite que les enjeux énoncés dans le rapport de présentation soient spatialisés et traduits réglementairement et rappelle que les activités et constructions autorisées sur le domaine public portuaire doivent avoir trait à l'exploitation du port ou être de nature à contribuer à son animation ou son développement.

La DDTM demande que soient mis en cohérence la modification du règlement de la zone UP du PLU et la légende du zonage, et que soit justifiée l'augmentation des emprises au profit des commerces au détriment des équipements publics.

Par ailleurs, la DDTM estime que les modifications d'emprise devraient apparaître sur le plan général (3a) et pas uniquement sur le plan de GOLFE-JUAN (3c) et qu'elles doivent prendre en compte le risque de submersion marine ainsi que le plan d'actions de la CASA dans le cadre de la stratégie de gestion du littoral arrêtée en 2025.

Enfin, il lui apparaît utile de mieux encadrer les règles relatives aux implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies, qui pourront se situer à l'alignement ou en retrait dans la zone UP à l'instar de celles appliquées actuellement dans les zones UA, UB et UC, en n'autorisant que des installations légères.

Concernant la thématique de la modification des emplacements réservés n° 43, 44, 45 et 46, la DDTM, outre la fusion des n° 45 et 46, souhaite qu'elles s'inscrive dans la stratégie globale du stationnement menée au niveau de la CASA, l'abandon de la gare multimodale devant, par ailleurs, être justifié et le projet de la commune explicité.

Concernant enfin la thématique des servitudes d'utilité publique et des annexes sur les risques, la DDTM propose des modifications et corrections mineures textuelles et graphiques.

Commentaire du commissaire enquêteur

Une question relative à la prise en compte des attentes de la DDTM a été posée à la commune dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

Avis du Syndicat Mixte Inondations Aménagement et Gestion de l'Eau (SMIAGE) Maralpin
Commentaire du commissaire enquêteur

Cet avis est parvenu hors délai et n'appelle en conséquence aucun commentaire.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1 - Accès du public aux dossiers et permanences

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de VALLAURIS GOLFE-JUAN en date du 30 juin 2026, les pièces du dossier d'enquête publique ainsi que les registres papier à feuillets non mobiles cotés et paraphés par moi-même ont été tenus à la disposition du public durant 32 jours consécutifs, du lundi 17 août 2026 au jeudi 17 septembre 2026, à l'hôtel de ville de VALLAURIS GOLFE JUAN aux jours et heures habituels d'ouverture soit du lundi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ainsi qu'à la mairie annexe de GOLFE-JUAN aux jours et heures habituels d'ouverture soit du lundi au vendredi de 9h00 à 16h30.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier a été consultable sur un poste informatique mis à disposition à l'hôtel de ville de VALLAURIS GOLFE-JUAN dans les locaux de la Direction de l'urbanisme et à la mairie annexe de GOLFE-JUAN aux jours et heures d'ouverture indiqués ci-dessus ainsi que sur le site internet dédié suivant : enquetepubliqueplu@vallauris.fr

Chacun pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête publique et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête publique et les adresser par écrit à M. le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Direction de l'urbanisme, modification n° 6 du PLU, Hôtel de ville, place Jacques Cavasse, 06220 VALLAURIS ou sur la boîte aux lettres électronique suivante : www.vallauris-golfe-juan.fr

Enfin, j'ai été présent et à même de recevoir le public à l'hôtel de ville de VALLAURIS GOLFE-JUAN le lundi 17 août 2026, le mardi 25 août 2026, le vendredi 11 septembre 2026 et le jeudi 17 septembre 2026 de 14h00 à 17h00 et à la mairie annexe de GOLFE-JUAN le mercredi 2 septembre 2026 de 13h30 à 17h30.

Les 5 permanences ont été organisées chaque jour de la semaine afin d'offrir le maximum de possibilités aux personnes désirant rencontrer le commissaire enquêteur.

Il convient de préciser que le dossier numérique et le dossier papier ont été complétés par les réponses des personnes publiques associées ainsi que par les observations adressées par mail et par courrier au fur et à mesure de leur réception.

2 - Climat

Aucun incident n'a été à déplorer au cours de cette enquête.

3 - Publicité

Une attestation d'affichage de l'avis d'enquête publique à compter du 17 juillet 2026 aux emplacements réservés à l'information municipale a été établie le 7 août 2026 par M. le Maire.

Cet affichage est resté en place pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête publique a paru dans les numéros des journaux « Les Petites Affiches des Alpes-Maritimes » du 23 juillet 2026 et du 21 août 2026 et « La Tribune Côte d'Azur » du 24 juillet 2026 et du 21 août 2026.

Une information relative à l'enquête publique a figuré sur la page d'accueil ainsi que dans la rubrique urbanisme du site internet de la ville de VALLAURIS GOLFE-JUAN avant et pendant toute la durée de l'enquête publique.

J'ai pu constater lors de mes permanences la présence de l'avis d'enquête publique à l'entrée de l'hôtel de ville et de la mairie annexe de GOLFE-JUAN.

La publicité de l'enquête publique a ainsi été assurée conformément aux obligations légales mais aussi par tous les moyens d'information et de communication dont dispose la commune.

4 - Clôture de l'enquête publique

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, j'ai procédé à la clôture des deux registres d'enquête publique papier le jeudi 17 septembre 2026 à 17h30, l'enquête ayant été close à 17h00 conformément à l'arrêté de M. le Maire.

5 - Bilan comptable des contributions du public

J'ai reçu 15 personnes (seules ou accompagnées) lors de mes permanences.

Il est à noter que sur 15 observations orales, 6 ont été suivies ou avaient été précédées d'une observation déposée dans la boîte aux lettres électronique dédiée et/ou d'un courrier remis lors d'une permanence.

Aucune observation ne figure sur le registre d'enquête publique.

Il convient de préciser que 251 téléchargements ont été enregistrés sur la boîte électronique dédiée.

Un courrier m'a été adressé par voie postale et un autre m'a été remis, s'agissant en fait de la copie du mail déposé dans la boîte électronique dédiée.

9 observations ont été déposées dans la boîte aux lettres électronique dédiée, aucune n'est anonyme.

Ainsi le total des observations orales, adressées par courrier postal, remises ou reçues dans la boîte aux lettres électronique dédiée s'établit à 26.

Après regroupement, le nombre d'observations, que nous appellerons contributions, s'établit à 19 soit 9 contributions uniquement orales, 6 contributions orales précédées ou suivie par un mail ou un courrier et 4 contributions adressées uniquement par mail ou courrier.

J'ai classé ces 19 contributions en 4 catégories thématiques.

6 - Procès-verbal de synthèse des observations du public

Le procès-verbal de synthèse des observations du public, établi en application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, a été adressé par courriel le 25 septembre 2026 à la commune de VALLAURIS GOLFE-JUAN, qui en a accusé réception ce même jour.

Le détail du bilan comptable des contributions figure dans ce procès-verbal de synthèse.

ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC ET DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE DE VALLAURIS GOLFE-JUAN AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

1 - Analyse des contributions du public et commentaires du commissaire enquêteur

La première catégorie thématique regroupe trois contributions d'ordre général.

Une contribution, orale, est une demande d'information sur le projet dans son ensemble, qui a été satisfaite et qui n'a pas suscité de nouvelle question orale ou écrite.

Deux contributions, l'une et l'autre orales et écrites, concernent le projet de modification n° 6 du PLU dans son ensemble et ont été déposées par 2 associations de protection de l'environnement, le GADSECA et AVENIR 06.

Le GADSECA ne conteste pas l'opportunité des dix-huit modifications mais considère que la commune a fait évoluer son PLU sans avoir mesuré sa consommation foncière, en particulier celle des ENAF, ni avoir fait référence à la dernière version du SRADDET qui en définit la trajectoire, l'absence d'ouverture à l'urbanisation ne constituant pas, pour cette association, une justification suffisante à l'absence de bilan.

Le GADSECA estime, par ailleurs, que la commune n'est pas dispensée de justifier la compatibilité de la modification objet de la présente enquête publique avec la loi « Climat et résidence », laquelle fixe un délai de mise en compatibilité expirant en 2028.

Outre divers points évoqués, à savoir l'assiette des espaces libres sans évaluation, le retard dans l'annexion des documents de risques, l'élargissement en matière de capteurs solaires plus important que le rapport de présentation ne l'annonce et l'information du public insuffisante, AVENIR 06 attache une importance particulière à la prise en compte, par la commune, de ses observations relatives aux eaux pluviales, aux polygones d'emprise de la zone UP, aux équipements publics dans cette zone, ainsi qu'à la requalification des espaces réservés n° 45 et 46.

Commentaire du commissaire enquêteur

La contribution du GADSECA porte principalement sur la consommation foncière et en particulier celle des ENAF.

Bien que ses observations ne concernent pas directement les modifications objet de la présente enquête publique, j'ai demandé à la commune, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, une réponse argumentée.

En revanche, la contribution d'AVENIR 06 porte quasi exclusivement sur les modifications objets de la présente enquête publique.

En conséquence, j'ai demandé à la commune, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, de fournir une réponse détaillée aux observations d'AVENIR 06.

La deuxième catégorie thématique regroupe six contributions portant sur les modifications.

Il convient de préciser que ces six contributions sont les seules à porter sur les modifications contenues dans le projet, soit moins du tiers du total des contributions.

Une contribution, orale, concerne la modification de l'emplacement réservé n° 44 s'agissant d'une demande d'information complémentaire de la part d'une personne concernée par cette modification, qu'elle estime opportune.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette contribution n'appelle pas de commentaire.

Deux contributions, l'une orale et écrite, l'autre uniquement orale, concernent le changement de bénéficiaire de l'emplacement réservé n° 45 ainsi que la modification de l'emplacement réservé n° 46.

Les auteurs de ces deux contributions sont des résidents d'un immeuble situé à proximité de ces emplacements réservés qui font état de nuisances importantes du fait de la création récente d'un parking.

Ils s'interrogent sur les conséquences du projet de la commune qui prévoit sur ces emplacements réservés la réalisation, entre autres, d'une aire de stationnement et d'un espace public de proximité, qu'ils estiment aussi de nature à générer des nuisances.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces deux contributions sont relatives à deux modifications importantes du PLU s'agissant d'éléments participant de la mise en œuvre d'un projet structurant à proximité immédiate de la gare SNCF.

J'ai demandé à la commune, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, une réponse à ces 2 contributions en présentant le projet dans son état d'avancement actuel.

Trois contributions sont relatives au PPRI.

Deux sont des demandes de renseignements, exprimées oralement, sur le règlement du PPRI, l'une à son application à un cas particulier, l'autre à une de ses dispositions générales.

Les réponses se trouvent dans le dossier ou sont susceptibles d'être complétées par les services de la commune.

En revanche, j'ai demandé à la commune, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, de préciser la procédure à suivre pour solliciter le reclassement en zone bleue d'une parcelle située en zone rouge dans le PPRI actuel et dans le PPRI révisé mais qui n'a pas été inondée depuis 10 ans, cette contribution, orale et écrite, ayant la forme d'une question.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces trois contributions n'appellent pas de commentaire de ma part.

La troisième catégorie thématique regroupe neuf contributions qui ne portent pas sur les modifications.

Cette catégorie représente la moitié des contributions.

Trois concernent le zonage et le règlement des zones, trois les prescriptions surfaciques, une les SUP, une le PPRIF et une le chemin de Saint-Bernard (RD 435).

Une contribution, orale, est une simple demande de précisions relative à la constructibilité dans une zone du PLU, sur laquelle la modification n° 6 n'a aucune incidence.

Deux contributions, l'une orale et adressée par mail, l'autre par courrier, sont des demandes de modification du règlement aux fins de rendre constructibles des parcelles situées pour l'une dans la zone UZa (Chemin de Saint-Bernard) et dans une zone NL pour l'autre.

Ces deux demandes ne pourront être examinées que dans le cadre de la révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces 3 contributions n'appellent pas de commentaire de ma part.

Trois contributions concernent les prescriptions surfaciques, les plantations à protéger au titre de

l'article 151-19 du Code de l'urbanisme et les espaces boisés classés (EBC).

Deux contributions, orales, ont pour objet une interrogation quant au maintien, dans la modification n° 6, des plantations à protéger situées dans le secteur des Clos, qui ne figurent pas sur le document graphique 3c.

La modification n° 6 ne comporte aucune modification relative aux plantations à protéger et celles situées dans le secteur des Clos figurent sur le document graphique 3a, qui est le plan général, le document graphique 3 c ne couvrant que GOLFE-JUAN.

Cela dit, les parcelles concernées ne sont pas indiquées dans la liste des plantations à protéger à la page 21, du règlement sous leur référence cadastrale actuelle.

Le règlement fera, en conséquence, l'objet d'un complément.

Une contribution, orale avec production des extraits, est une demande concernant le positionnement d'un EBC, lequel, dans le PLU actuel, chevauche en partie des bâtiments d'habitation, ce qui n'était pas le cas dans le précédent, afin de connaître, s'il s'agit d'une erreur, la procédure à suivre pour en obtenir la rectification.

J'ai demandé à la commune, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, de préciser cette procédure bien qu'elle ne concerne pas les modifications objet de la présente enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces 3 contributions n'appellent pas de commentaire.

Une contribution, écrite, est une demande de réexamen de l'emplacement réservé n° 23 relatif à l'élargissement du chemin de l'Aube, dont l'utilité n'apparaît pas à son auteur, établie en l'absence d'études de circulation notamment en termes de vitesse et de sécurité, d'évaluation du coût pour la commune, de proposition de solutions alternatives et de concertation avec les riverains, pour lesquels il s'agirait d'une atteinte au droit de propriété.

L'élargissement du chemin de l'Aube augmenterait les risques de ruissellement et d'inondation et aurait pour conséquence une artificialisation des sols préjudiciable à l'environnement.

J'ai demandé à la commune une réponse à cette demande dans le cadre du procès-verbal de synthèse bien qu'elle ne concerne pas les modifications objet de la présente enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette contribution n'appelle pas de commentaire de ma part.

Deux personnes que j'ai reçues lors d'une permanence souhaitaient connaître la situation de leur parcelle au regard du PPRIF, qui ne figure pas dans le dossier.

Une réponse leur a été donnée par les services de la commune.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette contribution n'appelle pas de commentaire de ma part.

Une contribution, écrite, est relative au chemin de Saint-Bernard (CD435) que l'auteur considère comme totalement saturé, générateur de nuisances environnementales sans aménagements adaptés au développement commercial marqué par une forte concentration d'enseignes majeures qu'a connu ce secteur.

Des propositions pour trois points critiques et pour l'ensemble du secteur sont formulées.

J'ai demandé à la commune une réponse à cette contribution dans le cadre du procès-verbal de synthèse, bien qu'elle ne concerne pas les modifications objet de la présente enquête publique.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette contribution n'appelle pas de commentaire de ma part.

La quatrième catégorie thématique ne compte qu'une contribution.

Il s'agit d'observations de RTE qui rappelle la présence de liaisons souterraines de transport public d'électricité sur le territoire de la commune et la nécessité d'une mise à jour portant sur 3 points. J'ai demandé à la commune, dans le cadre du procès-verbal de synthèse, la prise en compte de ces observations.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette contribution n'appelle pas de commentaire de ma part.

1 - Analyse du mémoire en réponse de la commune de VALLAURIS GOLFE-JUAN au procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré le 22 septembre 2026 Mme PIZZARDINI, Directrice générale adjointe et M. VILLAIN, Directeur de l'Urbanisme, et établi le 25 septembre 2026 un procès-verbal de synthèse des observations orales et écrites que j'ai adressé par courriel ce même jour à la commune de VALLAURIS GOLFE-JUAN.

Dans le cadre de ce procès-verbal de synthèse, j'ai souhaité obtenir des réponses et des précisions sur un certain nombre de points, qui m'ont été apportées par la commune sous forme d'un mémoire en réponse.

Ce mémoire en réponse, qui m'a été adressé par courriel reçu le 9 octobre 2026, appelle de ma part les commentaires suivants :

Réponses aux contributions du public d'ordre général

GADSECA

Le GADSECA a formulé sa contribution en 5 thématiques centrées sur la consommation foncière, en particulier celle des ENAF ainsi que la compatibilité de la modification n° 6 avec le STRADDET et la loi « Climat et résilience ».

Concernant l'absence de bilan de consommation d'ENAF et d'objectifs chiffrés de réduction ou de compatibilité avec la trajectoire régionale de sobriété foncière, la commune considère que la modification n° 6 est une évolution ponctuelle et limitée du PLU n'ayant pas pour objet l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles, agricoles ou forestières, et qu'elle n'avait, en conséquence, pas d'obligation à redéfinir des objectifs en termes de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain.

Les éléments de bilan et les projections que le GADSECA fournit en matière de consommation d'ENAF seront donc examinés dans le cadre de la prochaine révision générale du PLU, laquelle sera précédée d'une analyse précise du territoire communal intégrant les objectifs de sobriété foncière applicables à la commune.

En l'absence de SCoT, le PLU doit effectivement être compatible avec le SRADDET dans sa dernière version, la commune actualisera donc l'examen de la compatibilité de la modification n° 6 du PLU en référence à la modification n° 1 du SRADDET approuvée le 3 juillet 2025.

Cette référence à la modification n° 1 du SRADDET figurera dans le rapport de présentation de même que l'article du code de l'urbanisme applicable en l'espèce.

Commentaire du commissaire enquêteur

La modification n° 6 étant une évolution ponctuelle et limitée du PLU, la commune considère, à juste titre, qu'elle n'avait pas à établir de bilan ni à redéfinir d'objectifs en termes de consommation foncière.

Elle prend toutefois en compte l'obligation d'actualiser l'examen de la compatibilité de la modification n° 6 du PLU avec la dernière version du SRADDET.

AVENIR 06

AVENIR 06 a formulé sa contribution en huit observations.

La commune précise que la modification n° 6, par l'annexion du règlement de gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la CASA, rend opposable aux administrés le principe d'infiltration à la parcelle au même titre que l'était le principe de l'écoulement vers le réseau collecteur, auquel il se substitue.

Concernant l'évolution des polygones d'emprise maximale dans la zone UP, la commune précise

qu'elle poursuit un objectif de mise en cohérence par la réorganisation et la recomposition des implantations des commerces.

Cependant, l'augmentation prévue n'autorisera pas pour autant l'implantation de constructions à usage de commerce, y compris de restauration, de terrasses et de vérandas sur l'intégralité des polygones dans la mesure où un plafond maximal cumulé d'emprise sera fixé à 9 000 m², les surfaces libres d'occupation ayant, quant à elles, vocation à faire l'objet d'un traitement paysager.

Les équipements publics n'étant actuellement pas soumis, au titre du règlement de la zone, à l'implantation dans les polygones et n'ayant, au regard de leur spécificité pas de raison de l'être, ils ne figureront plus dans le document graphique.

La modification de l'article 10 du règlement a pour objet l'extension aux terrasses du traitement réglementaire des surfaces en caillebotis reposant sur la pleine terre en tant qu'espaces libres à hauteur de 25 %, afin d'éviter les difficultés d'interprétation, ce traitement étant actuellement limité aux plages de piscine.

La commune n'a pas considéré qu'une évaluation des surfaces potentiellement concernées était nécessaire.

L'annexion dans le cadre de la modification n° 6 de documents de risques existant antérieurement n'a pas eu pour effet d'en retarder la mise en œuvre, les dispositions qu'ils contiennent ayant été prises en compte dans l'instruction des projets concernés.

En intégrant ces documents dans la modification n° 6, la commune a procédé à une mise à jour du PLU afin d'en assurer la cohérence et d'en améliorer la lisibilité pour les administrés.

La destination des emplacements réservés n° 45 et 46 étant indiquée, elle est, de fait, rendue opposable en ce qu'elle est attachée à la servitude elle-même.

La suppression d'un emplacement réservé emportant la disparition de cette servitude, la ou les parcelles concernées se trouvent alors soumises aux dispositions réglementaires et aux autres servitudes éventuelles.

Il n'y a pas « élargissement » des possibilités d'installation de capteurs solaires dans la modification n° 6, mais une clarification des règles, qui notamment distinguent les prescriptions applicables aux constructions existantes de celles applicables aux nouvelles constructions et qui précisent les conditions d'intégration architecturale élaborées en cohérence avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'information du public relative au projet objet de la présente enquête publique a été assurée conformément aux obligations légales en la matière mais aussi par tous les moyens d'information et de communication dont dispose la commune.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier a été consultable, sous forme papier et sur un poste informatique mis à disposition, à l'hôtel de ville de VALLAURIS GOLFE-JUAN dans les locaux de la Direction de l'urbanisme et à la mairie annexe de GOLFE-JUAN aux jours et heures d'ouverture, ainsi que sur un site internet dédié.

Les avis des personnes publiques associées consultées ont été versés au dossier papier et sur la version dématérialisée au fur et à mesure de leur réception.

Par ailleurs, sur le site internet de la commune, il était possible au public d'accéder au PADD et à l'ensemble des documents constitutifs du PLU depuis son approbation en 2006.

Enfin, les erreurs matérielles relevées par AVENIR 06 feront l'objet de corrections dans les

documents concernés.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune apporte des compléments d'information très argumentés et des précisions que j'estime de nature à répondre de manière satisfaisante aux observations sous forme de questions d'AVENIR 06.

Réponses aux contributions du public portant sur les modifications du PLU

Emplacements réservés n° 45 et 46

En réponse à deux contributions dont les auteurs se déclarent inquiets, en termes de nuisances, des conséquences du maintien du parking dans le projet, lequel comporte par ailleurs une salle multi-usages susceptible de générer des nuisances supplémentaires, la commune précise que ces emplacements réservés ont vocation à la réalisation d'espaces et d'équipements publics de qualité en lieu et place du parking provisoire.

Elle rappelle que le site accueillait précédemment une activité de stockage et de réparation de bateaux, source de nuisances sonores et d'atteintes à l'environnement.

La commune indique que l'aménagement définitif du parking, qui sera doté de sas d'entrée, pourra être réalisé avec des revêtements adaptés limitant les nuisances sonores, que le fonctionnement du bâtiment existant, qui fera l'objet d'une rénovation intégrant des normes acoustiques, se verra encadré par un règlement intérieur contrôlant son utilisation notamment en soirée et qu'en conséquence, si l'on y ajoute la végétalisation du parking et de ses abords, la qualité de vie des riverains du site devrait s'en trouver significativement améliorée.

La commune précise que l'aire de jeux de Nabonnand est insuffisante pour répondre aux évolutions démographiques du centre de GOLFE-JUAN et justifie la création d'une aire de jeux sur le site.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune apparaissent de nature à convaincre les auteurs des deux contributions d'une possible sinon probable diminution des nuisances dues au parking et à la salle multi-usages, en particulier sonores.

Contribution relative au PPRI

En réponse à la question précise d'un auteur de contribution, la commune indique la procédure à suivre pour demander le reclassement en zone bleue d'une parcelle située en zone rouge qui n'a pas été inondée depuis 10 ans.

La demande doit être adressée à la DDTM sachant que le classement en zone rouge n'est pas lié à la survenue d'une inondation sur une période donnée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier sur cette réponse de la commune.

Réponses aux contributions du public ne portant pas sur les modifications du PLU

Contribution relative au positionnement d'un EBC qui chevauche en partie des bâtiments d'habitation

Après vérification, si une modification du tracé de l'EBC est nécessaire, elle sera examinée dans le cadre de la révision générale du PLU.

Contribution relative à l'emplacement réservé n° 23

La servitude d'élargissement du chemin de l'Aube n'étant ni créée ni modifiée par la modification n° 6, cette contribution est considérée par la commune comme sans objet et il n'y est, en conséquence, apporté aucune réponse.

Contribution relative au chemin de Saint-Bernard (RD 435)

La modification n° 6 ne portant ni sur les aménagements de la RD 435 ni sur la zone Saint-Bernard, les problématiques qui y sont liées seront examinées dans le cadre de la révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces trois réponses de la commune n'appellent aucun commentaire.

Réponse à la contribution de RTE

Une vérification sera effectuée concernant la servitude d'utilité publique n° 14.

Son éventuelle incompatibilité avec un EBC ne pourra en revanche être prise en compte que dans le cadre de la révision générale du PLU.

Les dérogations pour ouvrages techniques sont, quant à elles, déjà présentes dans le règlement du PLU en vigueur.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune n'appellent aucun commentaire.

Réponses aux avis des personnes publiques associées

SDIS 06

Les exigences du SDIS 06 concernant la desserte des constructions par des voies et leur défense extérieure contre l'incendie sont prises en compte dans le PLU en vigueur, qui ne subit aucune modification à cet égard dans le cadre de la modification n° 6.

La commune prend note de la recommandation d'établir un schéma communal ou intercommunal de défense contre l'incendie, qui relève d'une procédure distincte de la modification du PLU.

Par ailleurs, la commune prend acte de la demande du SDIS de prise en compte des différents plans de prévention et porter à connaissance mais précise qu'ils figurent déjà dans les annexes et le règlement du PLU, la réalisation de travaux de voirie et de points d'eau prescrits par le PPRIF étant une démarche opérationnelle hors du champ de la modification.

Enfin, la zone UP étant en zone blanche du PLU, il n'est pas nécessaire de faire référence au PPRIF dans son règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune n'appellent aucun commentaire de ma part sinon qu'elles sont complètes et détaillées.

CASA

La commune prend acte des observations des différents services de la CASA qui n'appellent pas de réponse particulière hormis celles de la Direction de l'assainissement concernant l'intégration des services publics d'assainissement collectif et non collectif.

La commune considère que cette intégration n'entre pas dans le champ de la modification n° 6 et qu'elle sera traitée dans le cadre de la future révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune n'appellent aucun commentaire de ma part.

DDTM

Concernant la compatibilité de la modification n° 6 avec la loi « littoral », qui serait pour la DDTM insuffisamment démontrée, la commune indique qu'elle complètera le rapport de présentation en conséquence.

Elle précise qu'elle ne procède à aucune extension du périmètre de la zone UP, n'ouvre aucun nouvel espace à l'urbanisation, s'agissant uniquement d'une réorganisation interne, la surface cumulée des polygones d'emprise théorique étant une enveloppe réglementaire d'implantation et

non une emprise bâtie projetée ou une autorisation immédiate de construire.

Les constructions resteront subordonnées aux autorisations d'urbanisme, un plafond maximal cumulé de 9 000 m² sera cependant fixé et figurera dans le règlement de zone.

Ainsi, l'enveloppe règlementaire d'implantation sera clairement distinguée de l'emprise au sol effective des bâtiments.

La commune complètera, par ailleurs, le rapport de présentation afin de mieux justifier la compatibilité avec la nouvelle stratégie de façade maritime méditerranéenne, sachant que la modification n° 6 n'a pas pour objectif d'étendre les installations portuaires sur le milieu marin ni de créer de nouvelles surfaces artificialisées.

Dès lors, pour la commune, la requalification de la zone portuaire se situe clairement en cohérence avec la stratégie de façade maritime.

Concernant les visuels, que la DDTM estime non représentatifs des évolutions des polygones et des modifications du règlement, la commune précise qu'ils ne sont qu'un parti d'aménagement résultant du projet retenu dans le cadre de la délégation de service public et non un plan de masse et qu'au titre du règlement de cette zone, qui sera complété, les surfaces libres feront l'objet d'un traitement paysager privilégiant la végétalisation, d'où la présence de visuels indiquant des espaces verts dans le dossier.

La commune ajoutera, dans le rapport de présentation, un schéma de spatialisation des enjeux : ouverture du port sur la ville, mobilités douces et végétalisation des espaces publics.

Elle précise que la modification n° 6 ne supprime pas les équipements publics mais seulement la mention erronée les concernant dans la légende du document graphique.

Enfin, elle confirme que cette modification n'a pas pour objet d'élargir la nature des activités du port ni de conférer au secteur une vocation purement commerciale, la proportion actuelle d'équipements publics étant préservée.

Afin de démontrer la compatibilité de la modification n° 6 avec le PLH, notamment l'opportunité de créer des logements sociaux sur les emplacements réservés n° 45 et 46, la commune développe une argumentation fondée sur le recensement des gisements fonciers mobilisables effectué par la CASA, qui n'a pas identifié ce secteur comme mobilisable pour le développement de l'offre de logements.

Ce secteur présente des contraintes, à savoir la présence d'un vallon et la proximité immédiate de la voie ferrée.

Par ailleurs, une des parcelles des emplacements réservés, appartenant à la SNCF, est mise à disposition sous réserve d'une affectation au stationnement public et une autre, appartenant à la commune, est assortie d'une clause qui en limite l'usage à la réalisation d'une mission de service et d'aménagement public.

Ainsi, la réalisation d'un programme de logements n'est pas apparue envisageable à la commune, étant précisé que tous les sites n'ont pas vocation à être affectés à la réalisation de logements sans qu'il soit tenu compte de leurs caractéristiques propres et des autres besoins.

La réalisation d'espaces et d'équipements publics sur les emplacements réservés n° 45 et 46 ne se situe pas, pour la commune, en contradiction avec le PLH dans la mesure où, en assurant une fonction de mobilité et d'intermodalité à proximité de la gare SNCF, elle demeure en cohérence avec le projet de la CASA.

Cette évolution du projet répond aux importants besoins en stationnement sur le secteur de GOLFE-JUAN, comme en témoigne le niveau d'occupation très élevé du parking provisoire proche de la saturation, qui confirme la nécessité d'une offre en la matière pour tous types de véhicules sur ce site, lequel comportera par ailleurs une salle multi-usage, une aire de jeux pour enfants et des

espaces paysagers.

La commune prendra en compte la demande de la DDTM concernant la fusion des emplacements réservés n° 45 et 46.

Enfin, elle procédera, dans les pièces du dossier s'y rapportant, aux corrections et ajouts demandés par la DDTM concernant la modification n° 1 du SRADDET, les SUP, le PPRI, l'aléa retrait gonflement des sols argileux, le porter à connaissance risque de submersion marine ainsi que le plan d'actions de la CASA stratégie de gestion du littoral.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune, par son argumentation précise et détaillée ainsi que par les compléments qui seront apportés dans le rapport de présentation, établit la compatibilité de la modification n° 6 avec les documents supracommunaux : loi littoral, nouvelle stratégie de façade maritime méditerranéenne et plan d'actions stratégie de gestion du littoral de la CASA.

Concernant la zone portuaire, les réponses de la commune à la DDTM ainsi que les ajouts et compléments au règlement proposés, contribuent à une meilleure compréhension et lisibilité des objectifs et des dispositions qui s'y rattachent, en particulier sur la question des polygones d'emprise théorique, des équipements publics et des activités commerciales.

Concernant les emplacements réservés n° 45 et 46, la commune démontre que son projet d'espaces et d'équipements publics, comprenant notamment un parking public, s'inscrit dans la continuité du projet de gare multimodale de la CASA et qu'il ne contredit pas le PLH, mais, qu'il le complète.

Fait à Antibes, le 19 octobre 2026

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long vertical stroke extending downwards.

Gérard RENAUD