

N° E19000059/06

MODIFICATION N° 2 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE

SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE 06530

ENQUETE PUBLIQUE

Du 18 décembre 2019 au 20 janvier 2020

Dossier N° E 19000059/06 de Madame la Présidente du Tribunal

Administratif de Nice (Alpes Maritimes)

Arrêté Municipal du 21 Novembre 2019 de Monsieur le Maire de

SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE

Commissaire Enquêtrice : Yvette BARATON

RAPPORT

CHAPITRE I

A – GENERALITES

- 1. Préambule**
- 2. Objet de l'enquête publique**
- 3. Composition du dossier**

B – ORGANISATION

C – DEROULEMENT

D – REMARQUES PARTICULIERES

CHAPITRE II

EXAMEN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET REPONSE DE MONSIEUR LE MAIRE

CHAPITRE III

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

CHAPITRE I

A – GENERALITES

1. Préambule

La commune de Saint Cézaire sur Siagne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2017.

Conformément aux articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, la Commune a décidé d'engager en juin 2019 une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

La présente modification ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement.

Les modifications relèvent bien du champ de la modification, dans la mesure où :

- Elles ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature, à induire de graves risques de nuisance,
- Elles n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser.

Les modifications du PLU visent à améliorer la mise en œuvre du projet réglementaire, tout en l'adaptant à l'avancement des différents projets portés par le territoire.

Elles peuvent être classées en différents types :

- Mettre à jour certaines informations du rapport de présentation
- Mettre en cohérence le zonage du PLU (zone UB) avec le projet d'aménagement du Centre Village Contemporain, porté par la commune, impliquant également la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et l'ajustement de certains Emplacements réservés
- Mettre à jour les prescriptions spéciales

Effectuer des ajustements réglementaires, visant à :

- Modifier le zonage de certaines parties des zones UB UC et UE pour apporter de la cohérence,
- Compléter les règles concernant la gestion des eaux pluviales pour l'ensemble des zones
- Ajuster des erreurs matérielles dans le règlement écrit,
- Ajuster divers points réglementaires,
- Préciser certaines définitions dans les dispositions générales du règlement pour faciliter leur compréhension.

L'objet principal de la modification concerne la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmes sur la zone UB permettant d'intégrer pleinement au PLU le projet de création d'une centaine de logements.

La commune a défini dans son PLU un secteur de projet en extension de son centre ancien.

Soucieuse du devenir de son village, de la qualité de vie de ses habitants actuels et futurs, la commune s'est engagée dans une démarche pré-opérationnelle pertinente. Une étude urbaine a été menée en 2017.2018 permettant de déterminer une programmation admissible au regard de l'ensemble des contraintes (foncières, techniques, paysagères, urbaines, etc..)

Une concertation ouverte avec la population a eu lieu, avec 2 temps d'échanges sous forme d'ateliers de travail et de réunion d'information.

Le projet est en partie porté par l'Etablissement Public Foncier Régional, avec l'objectif de production de 60% de Logements Sociaux sur le secteur de projet. Une partie du foncier est donc sous maîtrise publique (EPFR/commune), avec des terrains acquis et certains en cours d'acquisition, permettant de maîtriser l'opération à venir.

La complexité du projet (relief contraint, quartier avec bâti présentant des hauteurs différentes pour s'inscrire au mieux dans la pente, organisation de la desserte dont cheminements doux, parking en sous-sol, proximité du centre ancien et co-visibilités avec des bâtis,..) nécessite la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le secteur d'OAP se situe à proximité immédiate du centre village. Celui-ci se développe sur une crête dans une situation de promontoire. Il est bordé à l'Ouest par une voie majeure, la RD5 qui devient la RD13. C'est un axe

structurant à l'échelle de la commune puisqu'il permet de la traverser de l'Est au Sud et de la raccrocher au bassin de vie et pôle d'emplois de Grasse.

Sur sa partie Est, le secteur est bordé par une voie de bouclage, permettant d'entrer sur le site depuis deux points d'accès majeurs sur les RD 5 et RD 13. Le secteur inscrit entre les axes primaires et secondaires (RD 5 – 13 et les chemins du stade) est desservi par un réseau de voies en impasse. Seule la voie de desserte nommée « chemin de la Chaux » boucle sur la RD 13.

Le site est composé de plusieurs entités, on retrouve ainsi :

- Des équipements publics au nord et au sud-est du périmètre
- Une opération de logements collectifs relativement récente
- De l'habitat individuel

Il est bordé sur ses limites immédiates :

- D'équipements publics majeurs, rayonnant à l'échelle de la commune
- De différents types d'habitat créant pour certains une identité forte du secteur qu'il sera important de conserver et de mettre en valeur par le projet (extension de type faubourg).

La forte végétalisation du site et la qualité des espaces plantés font le lien entre chacun des éléments cités ci-avant.

Depuis son intégration dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune de ST CEZAIRE SUR SIAGNE est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains (SRU) qui impose aux communes un parc de logements locatifs sociaux au moins égal à 20% du nombre de résidences principales.

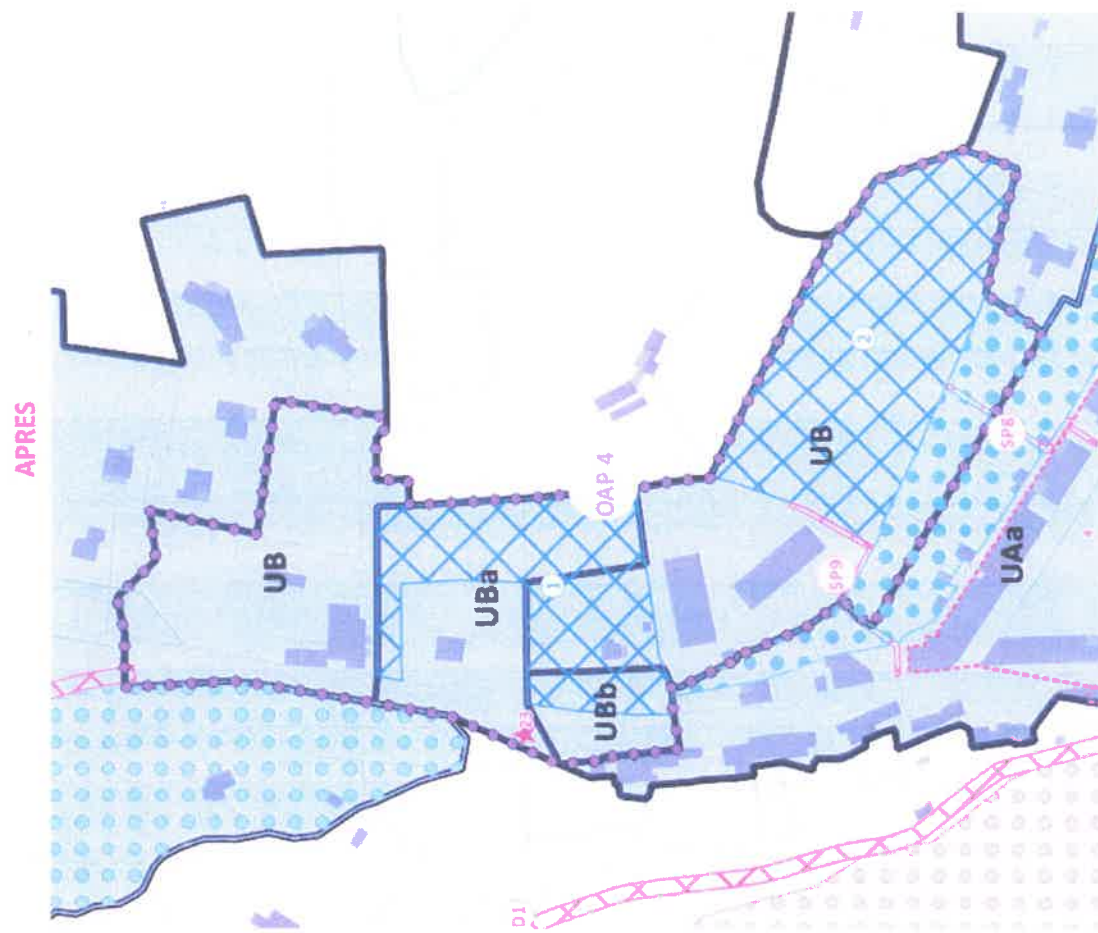
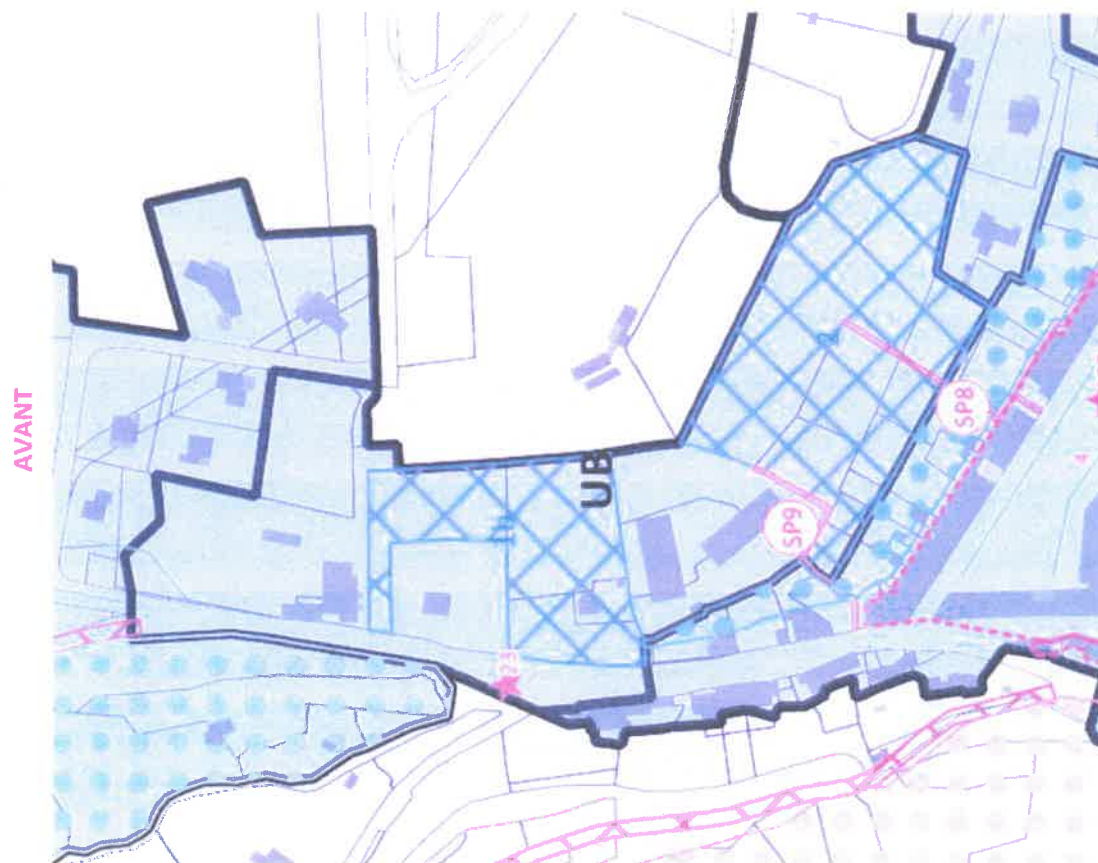
De plus, la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social porte cette obligation à 25%, à horizon 2031 depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018.

Dans ce cadre Saint Cézaire- sur- Siagne se voit dans l'obligation, d'intégrer les objectifs de production de logements sociaux au sein du PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent le centre village contemporain, le secteur du Pré de Pèle, et une modification mineure sur le Parc d'activités économiques de la Festre

3.3.2. Le plan de zonage modifié – zone de projet

L'enveloppe globale de la zone UB sur le périmètre de projet est maintenue, mais fait l'objet à l'intérieur d'un redécoupage en 3 sous-secteurs : UB, UBa et UBb.



2. Objet de l'enquête publique

Dans le PLU approuvé en 2017, les orientations d'aménagement et de programmation sont au nombre de trois : Le Pré de Pèle, Le Centre Village contemporain et d'apporter une modification mineure à l'OAP du Parc d'activités de la Festre. La modification N°2 vise également à effectuer des ajustements réglementaires dans les pièces de zonage, règlement et prescriptions spéciales.

OAP du Centre-village contemporain :

L'aménagement du site est dédié principalement à l'accueil d'habitat mixte ainsi qu'au confortement du pôle d'équipements publics au Nord, nécessaires à l'accompagnement de ce développement urbain

Parallèlement, seront mis en œuvre une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain existant.

Le programme intègre plusieurs éléments définis par la commune :

- Une programmation générale d'environ 100 logements
- 60% de logement social (location/accessions sociale) avec le maintien des 2 servitudes de mixité sociale.
- Une programmation qui privilégie les maisons individuelles groupées, les maisons de village et l'habitat intermédiaire
- Une offre orientée en priorité vers des petits logements T2-T3
- Une offre à compléter pour des logements plus grands en T4 (notamment pour les maisons individuelles groupées).
- Une organisation en plusieurs secteurs, reliés par des cheminements piétons et par une trame verte
- Un projet positionné à court terme sur les terrains appartenant à la collectivité (rétrocédés à l'EPFR) ou en cours d'acquisition : seuls des cheminements doux accessibles aux PMR traversent certaines propriétés privées, dans le but de créer des espaces publics de transition, reliant les nouveaux secteurs d'habitat au centre village
- Des impacts mesurés pour les habitations proches, avec des espaces non bâtis privilégiés à proximité (franges)
- Le maintien d'une trame verte de « jardins et potagers du village » aux abords du centre-ancien
- Une limitation de l'impact visuel de la voiture, en privilégiant du stationnement souterrain quand cela s'avère techniquement possible.

Toutefois, les modes de représentations utilisés sont schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme des opérations ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Les opérations d'aménagement peuvent se réaliser à plus ou moins long terme, en plusieurs phases ou non, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des opérations d'aménagement et de programmation ne précise donc pas l'échéance de réalisation. La représentation de l'ensemble des secteurs de projet est cependant importante car elle donne une vision globale des aménagements envisagés à terme, permettant de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

OAP mineure sur le Parc d'Activités de la Festre :

Le secteur de la Festre se situe au sud-est du centre de Saint Cézaire sur Siagne en bordure de la Route de Grasse (RD13)

Contexte, composition, desserte et environnement du secteur :

Le parc d'activités de la Festre, de compétence communautaire, est occupé de manière relativement structurée, autour de la voie principale de desserte interne (Allée des Parfums). L'aménagement de cette zone a fait l'objet d'un lotissement créé en 1994 . Le parc d'activités compte aujourd'hui une trentaine d'entreprises représentant plus de 300 salariés qui oeuvrent pour l'essentiel dans la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs.

La limite nord-ouest est fixée par l'ancien chemin de Cabris qui est en cours d'aménagement par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG). Au sud le Parc est délimité par la RD 13, principal axe de communication entre le bassin grassois (et le littoral azuréen) et le village de Saint Cézaire sur Siagne. Au sud-ouest, le parc est délimité par la RD 613, Route des Grottes, en cours de requalification par le Conseil Départemental des Alpes

Maritimes. A l'est le parc est délimité par l'Allée des Senteurs au-delà de laquelle se situe une zone naturelle.

Enfin, un secteur d'habitat plus ou moins diffus, entrecoupé par des espaces naturels comble les espaces entre le village et le Parc d'activités.

Le SCOT de l'Ouest des Alpes-Maritimes en cours d'élaboration a identifié ce Parc comme un pôle économique de rayonnement métropolitain « Parfums et arômes » à développer.

Objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation :

L'analyse de l'occupation actuelle du sol, tant urbaine que paysagère, laisse apparaître deux grands enjeux pour la commune

- Permettre l'extension du parc d'activités pour répondre au besoin des entreprises déjà installées, mais également pour offrir de nouvelles disponibilités foncières alloties à celles qui souhaiteraient s'installer dans le bassin du Pays de Grasse.
- Structurer ce projet d'extension au travers d'un schéma d'organisation permettant d'optimiser le fonctionnement futur du parc d'activités en termes d'accessibilité, de circulation interne, de stationnement, de composition urbaine, de qualité paysagère et architecturale et d'espaces de convivialité.

Principes d'aménagement :

La commune par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable, a exprimé le souhait de développer le Parc d'activités de la Festre, notamment en confortant la filière parfums, arômes, senteurs et saveurs.

Plusieurs principes régissent l'opération :

- Une vocation du Parc d'activités dédiée à l'activité industrielle
- Créer un village d'artisan en retrait de la RD 13 afin de limiter son impact visuel.
- Les emprises d'implantation des bâtiments
- Les aspects extérieurs, matériaux et style architectural : La hauteur du bâti sera limitée à 10 mètres (11 mètres dans le cas de la réalisation d'un acrotère, pour masquer tout élément technique) pour harmoniser l'aspect architectural avec les typologies bâties alentours et limiter l'impact visuel depuis notamment la RD 13.
- L'entrée principale du Parc sera valorisée en organisant notamment l'espace de circulation en créant un point d'information qualitatif et fonctionnel

- Les traitements paysagers seront de qualité
- Des aires de stationnements d'une capacité globale d'une centaine de places seront aménagées au sein du parc afin d'accueillir les visiteurs et résorber le stationnement sauvage.
- L'aménagement d'un espace de détente dédié aux salariés des entreprises est prévu au cœur du parc avec la mise en valeur du Dolmen de la Graou et desservi par des cheminements doux.
- Les entités devront être reliées entre elles. Les différents espaces communs aménagés (détente, stationnements) devront être desservis par des cheminements doux sécurisés afin de faciliter leur utilisation par les usagers du Parc.

Les accès seront conçus de manière à limiter les intersections dangereuses sur les voies principales (RD13 et RD 613). Un sens de circulation permettra de sécuriser également les circulations internes des poids lourds et notamment les sorties sur les routes départementales et l'ancien chemin de Cabris.

OAP du Centre-village contemporain :

Le secteur concerné par l'OAP représente un enjeu majeur pour la commune. Il offre d'importantes potentialités de développement. Située dans la continuité immédiate du centre ancien (zone UA) et en surplomb de la zone d'équipements de sports et loisirs (zone Ns), ce quartier est une zone à vocation de mixité fonctionnelle, dédié principalement à l'accueil d'habitat mixte ainsi qu'au confortement du pôle d'équipements publics au Nord, nécessaires à l'accompagnement de ce développement urbain. Il correspond à la zone UB dénommée « Centre village contemporain ». La position dominante du site offre des vues remarquables sur le paysage. La mise en œuvre d'une qualité paysagère renforcée et d'une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain existant est indispensable.

Le développement du secteur d'extension du centre ancien participe à la réalisation des objectifs de développement du territoire communal :

« Affirmer la primauté du noyau villageois en conservant les traits architecturaux et patrimoniaux du village, protégeant les puis et monuments historiques, concentrant les activités commerciales, administratives, de services

et de loisirs et en proposant une offre diversifiée et solidaire de logements reliés au centre par des modes doux »

Depuis son intégration dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains (SRU) qui impose aux communes un parc de logements locatifs sociaux au moins égal à 20 % du nombre de résidences principales.

De plus la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et du renforcement des obligations de production de logement social porte cette obligation à 25 %, à horizon 2031 depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018.

En effet la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN a ainsi instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif, qui disposeront, à compter de leur date d'entrée, de 5 périodes triennales pleines pour atteindre le taux légal de logement social.

La loi ELAN de 2018 élargit également la liste des logements sociaux pris en compte. Sont retenus dans le décompte des logements :

- Les logements locatifs sociaux,
- Les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans
- Les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS bail réel solidaire.

Dans ce cadre, Saint Cézaire sur Siagne se voit dans l'obligation, dès aujourd'hui, d'intégrer des objectifs de production de logements sociaux au sein du PLU. Le projet du centre village contemporain intègre ainsi à la fois la production de logement locatif social, de l'accession sociale et de l'accession libre. Afin d'y répondre, des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) et des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) sont identifiées et codifiées dans le règlement du PLU. Le secteur d'OAP n° 4 intègre ainsi une programmation mixte de logements.

Orientation n° 2 : Maîtriser et structurer le développement urbain

Engager une véritable réflexion urbaine sur les secteurs à enjeux de renouvellement urbain ou d'urbanisation nouvelle, développer des projets

porteurs de mixité sociale, fonctionnelle et urbaine à proximité du village le Pré de Pèle et l'extension du village ;

Orientation n° 4 Encourager un mode de vie Responsable

S'inscrire dans une démarche de mixité sociale en vue, notamment de répondre aux besoins en logements sociaux. Diversifier l'offre en logement pour maintenir un équilibre social (accession, location, typologie, surface...) Affirmer l'attractivité du village en incitant à la réhabilitation et à la réutilisation des bâtiments, et notamment des logements vacants.

Le secteur d'OAP se situe à proximité immédiate du centre village. Celui-ci se développe sur une crête dans une situation de promontoire.

Il est bordé à l'Ouest par une voie majeure, la RD5 (Route de Saint-Vallier) qui devient la RD 13 (Route de Grasse). C'est un axe structurant à l'échelle de la commune puisqu'il permet de la traverser de l'Est au Sud et de la raccrocher au bassin de vie et pôle d'emplois de Grasse ; Sur sa partie Est, le secteur est bordé par une voie de bouclage, permettant d'entrer sur le site depuis deux points d'accès majeurs sur les RD 5 et RD 13. Le secteur est desservi par un réseau de voies en impasse. Seule la voie de desserte nommée « chemin de la Chaux » boucle sur la RD 13

Outre les accès et voies destinés aux véhicules, le site est également parcouru par des cheminements piétons aménagés ou résultant de l'utilisation du site.

Les atouts du site sont :

- Une bonne desserte
- Des espaces de stationnement importants à proximité.
- Des cheminements piétons existants sur site et un potentiel de création de nouveaux cheminements à considérer

De manière générale, le village et le site sont traversés par un véritable réseau de circulations douces et piétonnes. Le projet devra renforcer cette caractéristique et constituer un espace public de transition entre le centre-village et les équipements sportifs situés en aval.

Les principaux éléments patrimoniaux et paysagers :

- L'eau dont la présence est marquée par divers aménagements dans tout le village et à proximité du site
- L'aire d'appellation des AOP « olives de Nice et « huile d'olive de Nice » la culture de l'olive est importante sur la commune, d'où la nécessité de réfléchir au devenir du Moulin

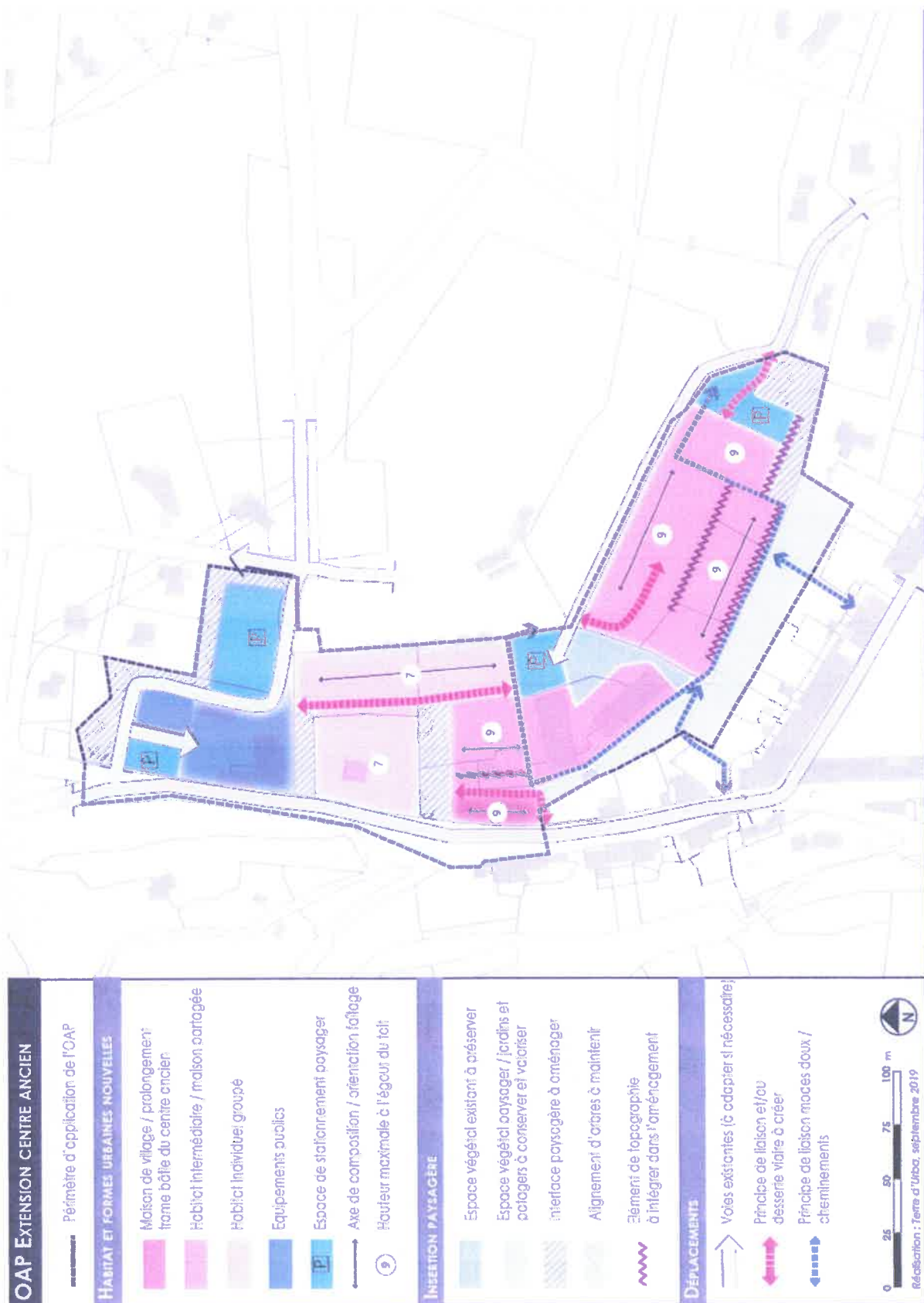
- La trame arborée accompagne les circulations et les différents niveaux du village, souvent marqués par des terrasses (restanques). Elle rythme l'implantation du bâti dans la pente et ceinture le village sur sa partie Est
- Les pentes marquées par des terrasses et les vues qu'elles offrent sur le lointain

Le projet devra faire en sorte de préserver ce cadre de vie agréable. Le cadre paysager exceptionnel sera mis en valeur, en scène, au cœur des habitations et depuis les voies et espaces publics. La greffe envisagée devra s'inscrire au sein des anciennes restanques bordant directement le village. L'adaptation à la pente devra respecter ces ouvrages et prendre en compte l'effet « amphithéâtre » en préservant les vues sur le grand paysage.

Les objectifs en matière d'habitat :

- Une programmation générale d'environ 100 logements
- 60% de logement social dont une part en accession maitrisée
- Une offre orientée en priorité vers des petits logements T2-T3
- Une offre à compléter par des logements plus grands en T4 (notamment pour les maisons individuelles groupées).

Objectifs et principes d'aménagements cartographiés



RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE Modification N° 2 du PLU de la commune de Saint CEZAIRE SUR SIAGNE

Approuvé en juin 2017 (DCM n° 2017-031) le PLU de Saint Cézaire sur Siagne a été modifié une première fois en mars 2019 (DCM n° 2019-009) afin de rectifier une erreur matérielle portant sur la modification N° 1 commise entre l'arrêt et l'approbation du PLU, précisément sur quatre parcelles classées en zone N par le PLU arrêté et en zone UC après enquête publique par le PLU approuvé. Le Tribunal Administratif de Nice ayant considéré que cette modification de classement était entachée d'irrégularité, la commune s'est donc engagée par la modification N° 1 de son PLU à régulariser cette irrégularité affectant le classement de ces quatre parcelles. Le projet du territoire défini dans le PLU approuvé garde le même cadre (la pièce PADD (projet d'aménagement et de développement durables) n'est pas modifié. Après 2 ans d'instruction selon les règles édictées par ce nouveau document d'urbanisme la pratique nécessitait d'apporter quelques ajustements et adaptation sur la modification n° 2.

Par délibération n° 2019-048 du 26 juin 2019 le Conseil Municipal a pris acte de lancement d'une seconde procédure de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme. Elle est diligentée en application des dispositions des articles L 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'extension du centre ancien dénommé « centre village contemporain » (zone UB) a fait l'objet d'une étude préalable opérationnelle menée en étroite collaboration avec le public. Cela en vue d'assurer un aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur et notamment garantir l'insertion paysagère et fonctionnelle de cette extension en créant un espace public de transition entre le centre-village et les équipements de sports et loisir situés en contrebas, dans une démarche de qualité environnementale. En vue d'intégrer les résultats de cette étude dans le PLU, il a été nécessaire d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans ses délibérations N° 2019-048 et 2019-075, le Conseil Municipal a fixé les objectifs de cette modifications n° 2, elle vise à :

- Préciser que l'outil d'aménagement le plus adapté pour intégrer les résultats de cette étude dans le PLU est l'orientation d'Aménagement et de Programmation OAP
- Intégrer le projet d'extension du centre ancien sur les secteurs initialement intitulés « SMS 1 et SMS 2 » au PLU en vigueur, par la mise en œuvre d'un secteur à plan de masse,
- Corriger des erreurs matérielles impactant différents documents du PLU (rapport de présentation, règlement écrit, règlement graphique et annexes),
- Préciser certains points du règlement afin de le rendre plus opérationnel,
- Mettre à jour le format CNIG (Conseil d'information Géographique) du PLU.

Lors de la délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2019 il est précisé

- Que la modification N° 1 a été approuvée le 1^{er} mars 2019
- Que la loi ALUR a imposé à toutes les communes de plus de 3.500 habitants (population atteinte avant 2014) de respecter un taux de 25% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre de résidences principales
- Que la commune a engagé une réflexion avec les services de l'Etat pour limiter l'application stricte de ce taux en affichant un potentiel de création de logements.

Considérant que l'ensemble des modifications à apporter n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Considérant que la modification N°2 relève donc d'une procédure du PLU diligentée en application des articles L.153-36 à 38 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, que le projet de modification N° 2 sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et qu'il fera l'objet d'une enquête publique

La commune a souhaité associer pleinement la population dans la définition de ces premières intentions programmatiques, à travers une concertation multiple :

- Participation de représentants de citoyens au Comité de Pilotage de l'étude urbaine,
- Organisation d'ateliers participatifs de travail avec le public pour changer sur les invariants programmatiques, les formes urbaines, les enjeux paysagers, les objectifs en termes de production de logements,
- Organisation d'une réunion publique expliquant les choix retenus,
- Des informations au public via une page dédiée

Les choix retenus découlent d'une articulation entre les orientations politiques nationales, locales et issues du scénario citoyen.

Suite aux ateliers de concertation du 24 novembre 2017, un scénario habitant a été esquissé, issu des avis recueillis lors des tables rondes.

Ce scénario reprend notamment les principales remarques concernant la forme urbaine avec une déclinaison spatiale différente sur les 3 secteurs.

Le scénario ne décline pas de nombre de logements, mais donne des intentions programmatiques en termes de forme urbaine, de nombre de bâtiments, de typologies de logements admissibles (pas de collectif, plutôt de l'individuel groupé, de la maison partagée et de l'habitat intermédiaire).

Il a permis de retranscrire les éléments acceptables par la population, à partir desquels ont été montés les éléments du scénario final, retenu par la Mairie.

Ainsi le nombre de logements envisagés est inférieur aux capacités théoriques calculées dans le PLU en vigueur. Adapté aux caractéristiques locales, il permet une meilleure intégration urbaine, tout en prenant en compte l'ensemble des contraintes techniques et paysagères fortes sur ce site.

La commune souhaite donc promouvoir un projet de grande qualité, avec une orientation forte en termes de valorisation architecturale et paysagère, pour ne pas porter atteinte à la qualité du site, aux vues, et prenant en compte la proximité du centre ancien et des habitations individuelles proches.

Le secteur du centre-village contemporain est en effet actuellement en partie bâti, avec des constructions à usage d'habitation (maisons individuelles et logements collectifs) et d'équipements publics, des jardins et espaces de jeux.

3. Composition du dossier

Le public avait à sa disposition le dossier d'enquête publique composé des pièces suivantes :

- L'ordonnance N° E 19000059/06 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice en date du 30.10.2019 prescrivant l'enquête publique relative à la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de St Cezaire sur Siagne.
- L'arrêté Municipal de la commune de Saint Cezaire sur Siagne N° 2019/DG/226 en date du 21.11.2019 signé de Monsieur Claude BLANC maire prescrivant l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme en cours de modification N° 2 de la commune de Saint Cézaire sur Siagne.
- La Délibération du Conseil Municipal N° 2019-009 du .01.03.2019 approbation de la modification N° 1 du PLU
- La Délibération du Conseil Municipal N° 2019-048 du 26.06.2019 Lancement de la procédure de modification N° 2 du PLU (information).
- La Délibération du Conseil Municipal N° 2019-075 du 24.10.2019 Lancement de la procédure de modification N° 2 du PLU (Modification de l'outil d'aménagement retenu).
- Le cahier d'enquête, à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la Commissaire enquêtrice ouvert le 18.12.2019.
- La notice de présentation Modification N° 2 du PLU de Novembre 2019

Le règlement graphique :

- Le plan d'ensemble de zonage 4a
- Le plan de zonage « planche Nord » 4b
- Le plan de zonage « planche Sud » 4c
- Le plan de zonage « planche centre » 4d
- Le plan de zonage « planche hameaux » 4 e

➤ Les orientations d'Aménagement et de Programmation Novembre 2019

Les prescriptions spéciales :

- Liste des emplacements réservés pour sentiers pédestres, équipements et voirie 5a
- Liste des emplacements réservés pour mixité sociale et périmètre de mixité sociale 5b

Les pièces administratives :

- Le certificat d'affichage à la Mairie de St Cézaire sur Siagne ainsi que ses annexes (divers lieux publics).
- Les attestations de parutions dans les journaux l'Avenir Côte d'Azur du 29.11.2019 et 20.12.2019 ainsi que Nice Matin du 3.12.2019 au 20.12.2019

➤ Les réponses des personnes publiques associées (**six courriers**) LA CHAMBRE D'AGRICULTURE ALPES MARITIMES –LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DES ALPES MARITIMES Service Aménagement Urbanisme et Paysage – Monsieur le Maire de la Mairie de CALLIAN – REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR – DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES – SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS -

B – ORGANISATION

Désignation de la Commissaire Enquêtrice :

Vu la lettre en date du 29 octobre 2019 par laquelle Monsieur le Maire de SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE (06530) sollicite en application des dispositions des articles L.153-41 et R. 123.19 du Code de l'Urbanisme la désignation d'un Commissaire Enquêteur pour mener l'enquête publique portant sur le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, adopté et approuvé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2017

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice, a, par ordonnance n° E 19000059/06 du 30.10.2019 désigné Madame Yvette BARATON comme Commissaire Enquêtrice pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la Commune de Saint Cézaire sur Siagne.

Consécutivement à cette ordonnance, Monsieur le Maire de la Commune de Saint Cézaire sur Siagne a pris l'arrêté Municipal en date du 21.11.2019, prescrivant la mise à l'enquête publique du PLU en cours de modification.

Cet arrêté de mise à l'enquête publique définissait :

- Les dates de l'enquête fixée du mercredi 18 décembre 2019 au lundi 20 janvier 2020 à 18 H soit pour une durée de 34 jours.
- Le nom du Commissaire Enquêteur désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice
- Le siège de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, destiné à recevoir les observations du public, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur. Le dossier sera également consultable en version numérique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : <http://www.saintcezaireursiagne.fr/enquete-publique-plu-2>
- Le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme
- Le calendrier des trois permanences que le Commissaire Enquêteur assurera en Mairie de Saint Cézaire sur Siagne
- Les conditions de publication de l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête
- A l'expiration du délai d'enquête, les conditions de clôture du cahier d'enquête ainsi que le délai de transmission du rapport et des conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

C – DEROULEMENT

Désignée en qualité de Commissaire Enquêtrice par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice pour conduire l'enquête publique relative à la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juin 2017 (délibération n° 2017-031) modifié une première fois le 01.03.2019 (délibération n° 2019-009) afin de rectifier une erreur matérielle, Madame Yvette BARATON se référant à l'arrêté municipal N° 2019/DG/226, organisant cette enquête du 18 décembre 2019 au 20 janvier 2020 inclus, soit pendant une période 34 jours consécutifs, en indique ci-après le déroulement :

Dès le 15 novembre 2019 j'ai pris contact avec Le service urbanisme de la Commune de Saint Cézaire sur Siagne afin de fixer un rendez-vous.

Le lundi 18 novembre je me suis rendue à la Mairie où j'ai rencontré Monsieur le Maire, Madame ECARD responsable Programmation et Urbanisme ainsi qu'un Conseiller Municipal en charge du dossier. J'ai pu avoir les renseignements dont j'avais besoin, le dossier de modification N° 2 et nous avons fixé les permanences. Nous nous sommes également rendus sur les lieux prévus pour l'extension de village.

Le premier jour de ma permanence, soit le lundi 18 décembre 2019 j'ai signé et paraphé tous les documents, puis j'ai vérifié l'affichage en mairie.

La publicité légale de l'avis d'enquête dans deux journaux différents a bien été faite : dans Nice Matin et l'Avenir Côte d'Azur

Les permanences sont les suivantes :

- Lundi 18 décembre 2019 de 9 H à 12 H et de 14 H à 17 H
- Vendredi 10 janvier 2020 de 9 H à 12 H et de 14 H à 17 H
- Lundi 20 janvier 2020 de 9 H à 12 H et de 14 H à 18 H

A l'expiration du délai de l'enquête, soit le 20 janvier 2020, le registre sera clos par la Commissaire Enquêtrice en présence de Monsieur le maire son premier adjoint et Mme ECARD responsable de l'Urbanisme. Cette dernière disposera d'un mois pour transmettre à Monsieur le Maire de la Commune, Monsieur le

Préfet, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la Commissaire Enquêtrice pendant un an à la mairie de Saint Cézaire sur Siagne ainsi que sur son site internet.

Sept (7) personnes ont été reçues au cours des permanences

Quatre (4) courriers ont été adressés

Trois (3) observations par internet

On peut relever que les remarques sur le registre ou courriers reçus, beaucoup d'interrogations concernant le PLU ou relèvent en général d'intérêts personnels et individuels plus que d'un intérêt d'utilité publique

Concernant les courriers de réponse des personnes publiques associées nous pouvons noter :

LA CHAMBRE D'AGRICULTURE en date du 26.11.2019 : n'a pas d'observation à émettre compte tenu de l'absence d'impact de cette modification sur les espaces et activités agricoles.

La DDTM Pôle Aménagement et Planification : Sur la forme demande de compléter la pièce OAP en rajoutant le 4^{ème} secteur correspondant à l'OAP créée par la présente modification.

Sur le fond :

concernant la production de logements en particulier des logements sociaux, les deux SMS (1 et 2) intégrées dans la nouvelle OAP représentent actuellement un potentiel de 163 logements dont 99 LS, le projet de modification N° 2 entérinerait sur ces deux secteurs, une réduction d'environ 60 logements, dont 40 LS. Considère donc que les objectifs de production de LS aient été revus à la baisse entre la première version du PLU de 2017 et ce projet de modification N° 2 sans pour autant rechercher dans ce cadre des solutions de compensation. A ce titre le projet de modification justifie la

compensation de cette perte en logement par une densification de la zone UB qui, en l'état n'est pas clairement démontrée (notamment réduction de la zone UB parti d'aménagement en parking de certains espaces dans l'OAP. Des éléments de justification complémentaires devront être apportés sur ce point dans la notice de présentation.

Concernant les outils de mixité sociale : Le PLU met en œuvre d'une part un périmètre de mixité sociale (article L.151-15 du code de l'urbanisme) et d'autre part des emplacements réservés de mixité sociale (article L.151-41, 4° du Code de l'Urbanisme). Il conviendrait de préciser dans les dispositions générales du règlement, lequel de ces dispositifs prévaut en cas de superposition, par principe ce sera le dispositif le plus contraignant (ERMS)

Après discussion avec la Responsable de l'Urbanisme, ces précisions seront prises en compte et revues lors du Procès-Verbal de synthèse.

Toutefois on peut relever que les remarques sur le registre ou courriers reçus, beaucoup d'interrogations concernent le PLU ou relèvent en général d'intérêts personnels et individuels plus que d'un intérêt d'utilité publique

MAIRIE DE CALLIAN :

Donne un avis favorable

REGION ALPES – COTE D'AZUR :

Soucieux d'accompagner notre démarche modification N° 2 du PLU a transmis la Délégation afin qu'elle en prenne connaissance.

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES :

Le Conseil Départemental émet un avis favorable au projet de modification N° 2 du PLU toutefois attire l'attention sur le maillage des itinéraires en termes de stationnements dédiés (avec bornes de recharge électrique) ainsi que les raccordements aux routes départementales des voies d'accès des projets d'urbanisation qui devront être étudiés préalablement avec les services techniques du Département.

SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS :

Souhaitent après étude des éléments relatifs au projet de modification N° 2 préciser différentes procédures à mettre en œuvre pour satisfaire aux objectifs d'amélioration de la défense contre l'incendie de la commune par la création d'aménagements de voirie et des points d'eau au titre de la défense extérieure.

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête qui s'est déroulée dans un climat serein et convivial. Merci pour l'accueil, l'organisation et le bon déroulement tout au long de l'enquête publique, auprès des responsables du Service Urbanisme de la Mairie de Saint Cézaire sur Siagne.

Toutes les conditions d'accueil sur le plan matériel étaient mises à la disposition de la Commissaire Enquêtrice et du public telles que grands panneaux d'affichage explicatifs.

D - REMARQUES PARTICULIERES

Approuvé en juin 2017 (DCM n°2017-031) le Plan Local d'Urbanisme de St Cézaire sur Siagne a été modifié une première fois en mars 2019 (DCM N° 2019-009) afin de rectifier une erreur matérielle portant sur la modification N° 1 de zonage commise entre l'arrêt et l'approbation du PLU, précisément sur quatre parcelles classées en zone N par le PLU arrêté et en zone UC après enquête publique par le PLU approuvé. Le Tribunal Administratif de Nice ayant considéré que cette modification de classement était entachée d'irrégularité, la commune s'est donc engagée par la modification N° 1 de son PLU à régulariser, cette irrégularité affectant le classement de ces quatre parcelles. Le projet du territoire défini dans le PLU approuvé garde le même cadre (la pièce PADD « projet d'aménagement et de développement durables » n'est pas modifié).

Après 2 ans d'instruction selon les règles édictées par ce nouveau document d'urbanisme la pratique nécessitait d'apporter quelques ajustements et adaptation : objet de la modification n°2.

Par délibération n° 2019-048 du 26 juin 2019 le Conseil Municipal a pris acte de lancement d'une seconde procédure de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme. Elle est diligentée en application des dispositions des articles 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'extension du centre ancien dénommé « centre village contemporain » (zone UB) a fait l'objet d'une étude préalable opérationnelle menée en étroite collaboration avec le public. Cela en vue d'assurer un aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur et notamment garantir l'insertion paysagère et fonctionnelle de cette extension en créant un espace public de transition entre le centre-village et les équipements de sports et

loisirs situés en contrebas, dans une démarche de qualité environnementale. En vue d'intégrer les résultats de cette étude dans le PLU, il a été nécessaire d'élaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Toutefois il s'avère nécessaire, tout en respectant l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de faire évoluer ponctuellement certains éléments du PLU afin de se mettre en conformité et de prendre note des observations à la suite au courrier de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes par courrier du 26 novembre 2019 et rappelé dans le Procès-Verbal de Synthèse adressé à Monsieur le Maire à la fin du rapport.

La Commissaire Enquêtrice observe :

Que le public a été bien informé du déroulement de l'enquête qui s'est déroulée du 18 décembre 2019 au 20 janvier 2020.

- Que SEPT personnes se sont déplacées lors des permanences
- Que QUATRE courriers ont été remis en main propre au C.E.
- Que TROIS commentaires électroniques sont arrivés les 20 et 21.01.2020

Que le dossier présenté est de très bonne qualité, clair, très complet, avec des panneaux d'affichage clairs et précis

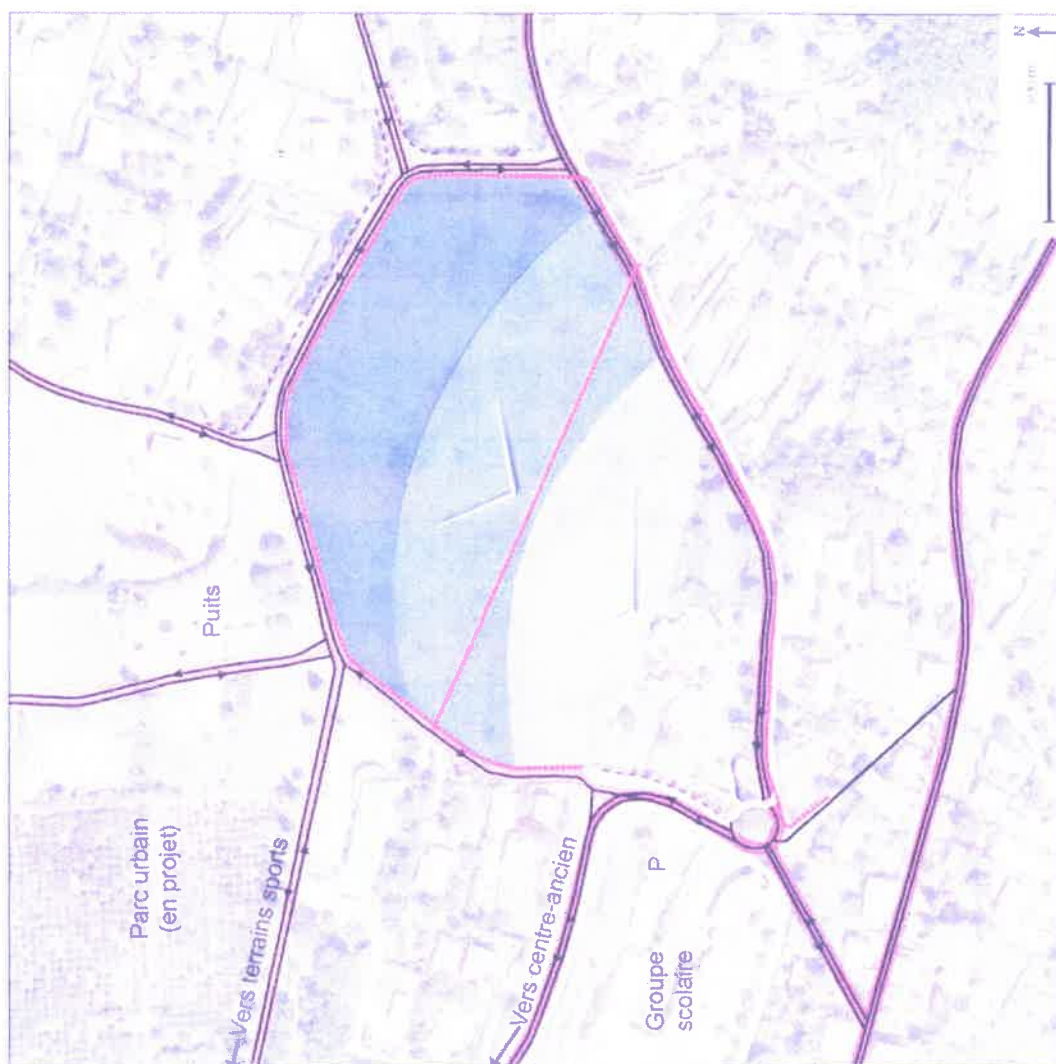
Que l'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions

Fait à Nice, le 23 janvier 2020

La Commissaire Enquêtrice

Yvette BARATON
Commissaire Enquêteur

Yvette BARATON



Composition, desserte et environnement

A proximité immédiate du secteur de Pré de Pèle, on trouve :

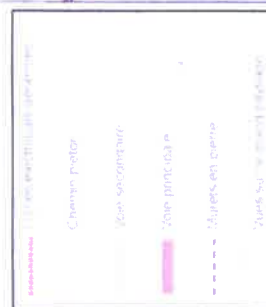
- des éléments patrimoniaux communaux (murets en pierres, puits),
- des anciennes bâtisses en pierres entourées de jardins d'agréments de qualité,
- le groupe scolaire et ses parkings,
- de nombreuses habitations pavillonnaires.

Le secteur de Pré de Pèle est constitué aujourd'hui :

- une végétation abondante et d'arbres en alignement,
- d'un relief marqué par une pente progressive mais importante du Sud vers le Nord,
- de perspectives sur les sommets de Pré-Alpes du Sud,
- de lignes électriques aériennes entourant le site et le traversant en son centre.

Le secteur est desservi par :

- le chemin de la Grange au Sud : voie communale (double sens + trottoir) reliée au boulevard Antoine Cresp et au centre-ancien,
- le boulevard Antoine Cresp et le Chemin des Puits : voie communale récente et structurante offrant un partage de l'espace viaire (piéton, bus, automobiles),
- des voies communales desservant les terrains de sports et les zones d'habitats.



Analyses des observations relevées sur le cahier d'enquête :

Mr et Mme PROST Alain : Registre plus envoi d'un courrier demande un compromis avec Mr le Maire concernant 6 m² environ (une partie de son terrain) zone SMS 4 en reculant le trait de zonage

Réponse : Bien que cette demande particulière ne fait pas partie de la modification N° 2 Monsieur le Maire serait d'accord pour rencontrer Mr PROST afin de parvenir éventuellement à un accord. A REVOIR après R.V.

Mme Frédérique KLOUMAN : explication sur le registre -s'inquiète sur les infrastructures sur OAP Centre Village contemporain (école, cantine..) quels seront les emplois pour ces nouveaux arrivants ? Quel impact sur la circulation ?

Zone 4 du projet : la réalisation des parkings souterrains ne semble pas réaliste ni techniquement ni économiquement, le sous-sol est en bloc calcaire qui est le socle du village ancien, l'emplacement n'est pas pertinent - 190 logements à St Cézaire est-il en capacité d'accueillir toutes ces familles ?

Réponse : Concernant les parkings souterrains, il en va de la responsabilité du maître d'ouvrage qui a bien sûr étudié le sous-sol, il en est de son devoir ; concernant les logements sociaux sur St Cézaire, la loi ELAN du 23.11.2018 n° 2018-2021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, a instauré un traitement spécifique pour les communes nouvellement entrantes dans le dispositif,. Depuis son intégration dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la commune est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13.12.2000 relative à la solidarité et aux renouvellements urbains qui impose aux communes un parc de logements locatifs sociaux au moins égal à 25% du nombre de résidences principales

Je laisse à Monsieur le Maire à apporter des éléments complémentaires dans le procès-verbal qui lui sera remis.

Mr Patrick MEYER : Explication sur le registre - Dans un premier temps Monsieur MEYER reconnaît que l'on manque de logements à prix abordables mais il craint que cette croissance soit trop accélérée, il espère que le bâti s'intégrera au paysage sans dénaturer l'identité du village en essayant de le faire à un rythme raisonnable pour les équipements publics du village.

Entre autre, il pense que c'est l'ensemble du PLU qu'il faudrait modifier pour mieux maîtriser la vitesse du développement du village, précisément à cause

des embouteillages du rond-point de Peymeinade jusqu'à l'entrée de la pénétrante et que la question des équipements publics n'est pas quantifiée.

En ce sens trouve que cette modification N° 2 du PLU va dans le bon sens.

Réponse : Vous avez des questions pertinentes et constructives à reconsidérer. Voir dans le Procès-Verbal de synthèse remis à Monsieur le Maire.

Mme BIOT Coralie : registre plus courrier remis en main propre -parcelle cadastrée section B n°1733-2585 (zone UD)

Réponse : Ces interrogations concernent le PLU et l'enquête publique actuelle est du ressort de la modification N° 2

Par contre votre dernier paragraphe : il devient de moins en moins possible de construire ou acheter pour les jeunes générations qui seront les futurs acquéreurs vous trouverez la réponse dans la modification N° 2

« extension du village » pour des logements sociaux imposés par la loi ELAN DU 23.11.2018. Toutefois des observations intéressantes à prendre en considération lors du prochain PLU.

Mr THIBAUT DESOMBRE : Explication sur le registre - Par votre courrier vous semblez coopérer au projet de la loi ELAN du 23.11.2018 ce qui vous intrigue c'est la nature du socle rocheux du village qui, à votre avis n'est pas faisable pour enterrer les parkings,

Réponse : beaucoup trop technique je laisse à Monsieur le Maire de répondre dans le Procès-Verbal de synthèse qui lui sera adressé dans le cadre du rapport

Mr Jean Marie HAQUETTE : Explication sur le registre plus 6 plans donnés en main propre -me laisse pour études 6 plans concernant la modification N° 2 n'est pas d'accord sur les orientations d'aménagement et de programmation précisément la faisabilité des parkings qui selon lui ne sont pas réalisables sur un sol rocheux.

Réponse : très difficile, étant donné que le maître d'ouvrage de ce projet a, je pense étudié son projet, toutefois je laisse à Monsieur le Maire d'apporter sa réponse dans le procès-verbal de synthèse qui lui sera adressé.

Mr Jean Luc RAYBAUD - Mme Françoise CAMATTE – Jean Pierre XEMARD représentant les riverains de SMSI SMS II : registre plus courrier donné en main propre -

Réponse : Il me semble après lecture d'une longue lettre que les arguments fournis ressemblent plutôt à une querelle municipale ancienne qui n'est pas en rapport direct avec la modification N° 2 du PLU .

Le contenu de ce document doit être soumis à Mr le Maire pour éléments de réponse. Je souligne ne pouvoir répondre avec précisions immédiates à des questions de gestion communale ou de contrôle de légalité qui ne sont pas du ressort d'un commissaire enquêteur.

Mr GUIGNON Philippe : Courriel envoyé par Monsieur Guignon était passé lors de ma première permanence mais n'avait pas souhaité faire un commentaire sur le registre, il me fait donc parvenir un courrier le 20.01.2020. Il fait remarquer que les parcelles avec ses voisins ne sont pas égales précisément la parcelle de Mr DAVER à qui on a retiré une partie de son terrain alors qu'il n'est pas vendeur et qu'il subit une servitude de passage il demande qu'on applique et préserve leurs jardins de façon identique.

Il demande également que leur quartier ne change pas de nom

Réponse : question qui fait partie du PLU et non de la modification N° 2 quant au changement de nom cela ne s'inclut pas dans la modification N° 2

Courriel envoyé par Mme et Mr DEWISME : leurs terrains sont passés en zone rouge puis agricole – cela concerne le PLU et non la modification N° 2

Courriel envoyé par l'Association BIEN VIVRE A SAINT CEZAIRE :

Envoi d'un fichier deux pages – Historique concernant le PLU une contestation : conteste le PLU au sujet de six parcelles - le projet est irréalisable au sujet du sol et des parkings qu'il faudrait creuser six mètres en dessous du niveau du sol Demandent de réduire le nombre de logements et de passer de 100 à 30 logements – En final ne sont pas d'accords sur la modification N° 2

Réponse : un commissaire enquêteur n'est pas le porte parole du maître d'ouvrage, n'avoir aucun intérêt personnel dans la commune mais être un maillon indispensable à la bonne tenue d'une enquête publique. Je souligne que je ne peux répondre avec précision à des questions de gestion communale, de permis de construire, de contrôle de légalité. Je laisse Monsieur le Maire répondre à ce courriel lors du procès-verbal de synthèse.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET AVIS DE MONSIEUR LE MAIRE

L'enquête publique prescrite par arrêté municipal de la commune de Saint Cézaire sur Siagne N° 2019/DG /226 en date du 21.11.2019 prescrivant l'enquête publique relative à la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune, s'est déroulée du 18.12.2019 au 20.01.2020, de 9 H à 12 H et de 14H à 17 h (18 h) le dernier jour)

Le dossier et ses annexes ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

J'ai été moi-même à la disposition du public en Mairie aux heures indiquées ci-dessus.

Le registre d'enquête a été ouvert le mercredi 18 décembre à 9 H et clos le lundi 20 janvier par mes soins signé par moi-même devant Monsieur le Maire, son adjoint et Madame ECARD responsable de l'Urbanisme.

L'avis d'enquête a bien été affiché à la porte de la Mairie ainsi qu'aux lieux d'affichage habituels. De plus cet avis a été inséré dans les journaux de Nice Matin et l'Avenir Côte d'Azur dans les 15 jours avant le début d'enquête et rappelé dans les 15 jours après le début d'enquête, conformément aux prescriptions de l'article R. 123-11 du Code de l'environnement.

Une version numérique du dossier était également consultable sur le site internet de la ville, chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations par écrit à la commissaire enquêtrice en Mairie ou par voie électronique.

Les personnes publiques associées ont donné leur avis.

- Chambre d'agriculture et Territoires des Alpes Maritimes,
- Direction Départementales des Territoires de la Mer des A.M.
- Mairie de Calian
- Région Provence Alpes Côte d'Azur
- Département des Alpes Maritimes
- Direction Départemental des Services d'incendie et de secours A.M.

Concernant les courriers reçus des personnes publiques associées, on peut remarquer des avis favorables. Concernant **la Direction Départementale des Territoires de la Mer des Alpes Maritimes**, je demande à Monsieur le Maire de bien vouloir répondre aux observations demandées.

Sept personnes ont manifesté leur intérêt sur le registre d'enquête publique prévu à cet effet dont

- Trois ont fait leur remarque sur le registre
- trois ont remis un courrier en main propre,
- un courrier envoyé
- trois courriels envoyés

Je joins à ce procès-Verbal mon avis sur ces dix personnes, toutefois beaucoup d'interrogations concernent le PLU aussi je demande également à Monsieur le Maire de bien vouloir répondre à ces concitoyens sur les remarques ou interrogations qui concernent davantage le PLU que la modification N° 2

J'ajoute que l'on peut considérer que plusieurs personnes de « contre-projet » sont sur le même terrain d'entente pour lesquelles les mêmes observations sont signalées et qu'elles concernent plus le PLU que la modification n°2, ainsi que des rancoeurs municipales.

Sachant toutefois que les craintes les plus exposées sont :

- Au niveau de la circulation
- Au niveau de la faisabilité des parkings souterrains
- Au niveau du sol bloc rocheux friable

Concernant certaines de ces observations ci-dessus je demande à Monsieur le Maire et le Maître d'ouvrage de bien vouloir en prendre compte et m'apporter les réponses dans un délai maximum de quinze jours.

Je considère toutefois que les raisons invoquées lors de mes permanences n'ont pas pour effet d'affecter l'économie générale du projet, ces observations relèvent en général et me semble-t-il d'intérêts personnels et individuels relevant du PLU plus que d'un intérêt d'utilité publique pour lesquelles je vous saurai gré de bien vouloir y répondre.

Ce mémoire en réponse sera versé au compte rendu final de mon rapport et joint au présent procès-verbal et éclairera utilement mes conclusions et avis personnel.

Vous remerciant par avance et dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à mes respectueuses salutations.

Fait à Nice, le 24 janvier 2020

La Commissaire Enquêtrice

Yvette BARATON
Commissaire Enquêteur

Yvette BARATON



Plan Local d'Urbanisme–Modifn°2

Phase Enquête publique

du 18 décembre 2019 au 20 janvier 2020

Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse
remis à la commune le 25 janvier 2020

COMMUNE DE SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE GRASSE – DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES
PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne – Enquête publique Mémoire en réponse de la commune, le 6 février 2020

Madame le Commissaire enquêteur,

A la suite de la transmission, de votre part, du procès-verbal de synthèse le 25 janvier 2020, la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne entend apporter les observations suivantes.

A titre liminaire, elle entend rappeler le contexte particulier de la procédure engagée.

La commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE est soumise à la loi du 9 janvier 1985 dénommée loi « Montagne ».

Les deux documents d'urbanisme antérieurs pourtant approuvés postérieurement à la loi « Montagne » du 9 janvier 1985, s'en affranchissaient largement par la création de zones NB conférant, au mépris de la loi et avec l'onction des services de l'Etat, des possibilités importantes de constructibilité aux propriétaires. Le Plan Local d'Urbanisme intègre le nouveau contexte législatif et réglementaire parmi lequel la prise en compte de la loi « Montagne ».

Deux effets importants résultent du parti d'aménagement retenu jusqu'à ce jour.

D'une part, le village a subi une augmentation exponentielle de sa population.

Ainsi, entre 1982 et 2012, la population de la commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE est passée de 1 578 habitants à 3 772 habitants imposant, aujourd'hui, la prise en compte des dispositions liées à l'habitat social avec la loi SRU du 13 décembre 2000 renforcée par la loi DUFLOT portant à 25% la production de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales pour les communes supérieures à 3 500 habitants.

D'autre part, l'entorse constatée aux principes de la loi « Montagne », combinée à l'inscription, dans la loi SRU, du principe de limitation de la consommation de l'espace, a imposé à la commune d'engager une diminution drastique de la consommation de l'espace. Ces objectifs de diminution de la consommation de l'espace sont aujourd'hui largement renforcés par les documents de rang supérieur qui s'imposent au PLU (Schéma de Cohérence Territorial – SCOT'Ouest et Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires – SRADDET).

Consciente des effets pervers du maintien du plan d'occupation des sols pour la qualité de vie de la population, le conseil municipal a, par délibération en date du 26 mai 2011, prescrit la révision des deux documents d'urbanisme. Faute de courage politique et par clientélisme, ce projet n'a jamais abouti entraînant l'aggravation du nombre de logements sociaux à construire et poursuivant l'étalement urbain.

Courageusement et en responsabilité, l'équipe municipale élue en mars 2014 a repris le travail abandonné et une délibération du conseil municipal a relancé la procédure.

C'est dans ce contexte que le plan local d'urbanisme a été adopté en juin 2017 prenant en compte l'ensemble des lois d'urbanisme votées depuis 1985 (loi "Montagne", SRU, Duflot...) avec une réelle volonté d'assurer à la population un meilleur cadre de vie.

I/ Avis des personnes publiques associées – interrogations de la DDTM

A/ Prise en compte des demandes formulées

En réponse à la remarque sur la forme, la pièce Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera complétée page 3, en rajoutant le secteur correspondant à l'OAP créée par la présente modification.

Concernant les outils de mixité sociale, la précision concernant la supériorité des ERMS sur les PMS en cas de superposition sera portée dans les dispositions générales.

B/ Précisions concernant la production de logements sociaux

L'objet de la modification n°2 est clairement de préciser, suite à l'étude pré-opérationnelle menée en concertation ouverte avec les habitants (ateliers participatifs), le projet d'extension du centre-village de la commune.

Alors que les capacités théoriques calculées au regard des droits à bâtir de la zone UB au moment de l'approbation du PLU étaient de 163 logements, ce nombre est aujourd'hui ajusté à 100 pour répondre aux orientations d'aménagement et de programmation définies par la présente modification. Cette décision résulte d'une volonté assumée de maîtriser la production de logements sociaux et d'intégrer les priorités définies dans le scénario citoyen.

La commune entend rappeler que le projet de modification n° 2 est compatible, comme le mentionne la DDTM, avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG).

Toutefois, la commune a tenté de rechercher des solutions de compensation. Les éléments de justification suivants seront portés à la notice de présentation.

1/Renforcer la mixité sociale dans le parc de logements existant du centre-village

La commune a intégré l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) du Pays de Grasse 2017-2020. Ce dispositif vise notamment à :

- Encourager les propriétaires bailleurs à améliorer leur habitat par l'obtention d'aides aux travaux, conditionnée par la signature d'une convention à loyer maîtrisé avec l'ANAH ;
- Engager la récupération des logements vacants en vue de les remettre sur le marché locatif en conventionnant avec les services de l'Etat ;
- Communiquer et valoriser le dispositif de conventionnement sans travaux des propriétaires bailleurs.

A titre informatif, dans le cadre de cette OPAH, une étude pré-opérationnelle a été menée en 2016 par le cabinet Citémétrie. Elle a permis de repérer 86 logements nécessitant des travaux et 24 logements vacants dans le centre-village de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

Par ailleurs, en 2014, la commune a exercé son droit de préemption pour acquérir deux logements situés dans le centre-village, Rue de la République. Après réalisation de travaux de remise en état, la démarche a abouti à deux conventionnements avec l'Etat (PLUS et PLS) en juin 2019. Ces deux logements sont en location sociale depuis novembre 2019.

2/Réserve foncière communale

Comme relevé dans le commentaire de M. HAQUETTE dans le cahier d'enquête publique, la commune dispose d'un terrain cadastré B n°2047 sur lequel une opération de mixité sociale pourrait être envisagée. Cela pourrait permettre de compléter l'offre communale.

II/ Les observations relevées sur le cahier d'enquête

A/ Les observations sans lien avec l'objet de la modification n° 2

A la différence de la procédure de révision, celle de la modification borne la nature des demandes. Ainsi, les demandes de la famille PROST, BLOT, DEWISME sont sans lien avec l'objet de l'enquête.

B/ Sur les observations liées à la faisabilité technique du projet

(Association bien vivre, HAQUETTE, DESOMBRE, KLOUMAN)

La commune prend note de telles observations qui seront intégrées à la phase conception du projet. L'objet de la modification ne consiste pas à discuter sur l'exécution technique du projet qui sera déterminée ultérieurement.

C/ Sur les observations liées à la production de logements sociaux

(Association bien vivre, DESOMBRE, KLOUMAN, RAYBAUD-CAMATTE-XEMARD)

Des précisions ont été apportées par la Commune ci-dessus en réponse aux interrogations de la DDTM.

En complément, la commune souhaite insister sur le cercle vicieux dans lequel les opposants à la création de logements sociaux tentent de nous entraîner.

Ils sont favorables à la construction de logements comme cela a été le cas jusqu'à présent (chaque propriétaire vend ou construit sur son terrain bien souvent éloigné du village). Cette pratique a pour effet d'augmenter le nombre d'habitants, de résidences principales et d'augmenter le coût des services publics. Depuis 2001, cette pratique a un autre effet pervers avec la loi SRU : creuser le déficit de logements sociaux (395 logements sociaux manquants au 1^{er} janvier 2015, porté à 409 au 1^{er} janvier 2018) le rendant aujourd'hui abyssal avec des pénalités.

Le PLU de 2017 vise à briser ce cercle vicieux et à proposer un projet limitant la consommation de l'espace et proposant une alternative en matière de logements pour actifs. Le projet de modification maintient cet objectif en prenant en compte la nécessité d'assurer une couture urbaine propre à préserver la qualité du cadre de vie. C'est la raison pour laquelle, la réduction du projet impose la préservation des jardins : la préservation du cadre de vie consiste bien à moins bétonner !

Concernant la nécessaire corrélation entre les logements, l'emploi et la circulation, la commune prend acte de ces observations et précise qu'elle a justement sollicité (après avoir obtenu le soutien du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, du Préfet de Département et du préfet de Région) une dérogation au titre de la loi Egalité et citoyenneté dès 2017, renouvelée en 2019 qui n'a malheureusement pas abouti (Saint-Cézaire ne figure pas dans la liste des communes exemptées de l'application des dispositions des articles L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat fixée par le Décret n°2019-1577 du 30 décembre 2019). Toutefois, SAINT-CEZAIRE dispose d'un vivier économique fort avec : le parc d'activité, les commerces. Enfin, sur la question de la circulation, le problème reste bien la section Peymeinade - Saint Jacques puis finalement les embouteillages sur la pénétrante ou encore ceux sur l'A8.

S'agissant des impacts sur les équipements publics, l'aménagement du Centre-village contemporain sera phasé dans le temps par la Commune en vue de garantir une intégration dans la vie locale existante. Les équipements publics sont dimensionnés pour répondre aux objectifs démographiques fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il faut noter que Monsieur MEYER indique que ce projet va dans le bon sens.

D/ Sur les observations liées au manque de concertation publique

(Association bien vivre, RAYBAUD-CAMATTE-XEMARD)

Comme précisé page 7 de la notice de présentation de cette modification du PLU, la commune a pleinement associé la population dans la définition des intentions programmatiques, à travers une concertation multiple :

- Mise à la disposition du public du projet de PLU l'été 2016
- Participation de représentants de citoyens au Comité de Pilotage de l'étude pré-opérationnelle ;
- Organisation d'ateliers participatifs de travail avec le public pour déterminer les invariants programmatiques : les formes urbaines, les enjeux paysagers, les objectifs en termes de production de logements ;
- Organisation d'une réunion publique expliquant les choix retenus ;
- Des informations au public via une page dédiée.

Suite aux ateliers participatifs de concertation, un scénario habitant a été esquissé, issu des avis recueillis lors des tables rondes. Les principaux éléments ressortis sont les suivants :

- Faire des jardins partagés en hauteur
- Inscrire les constructions dans la pente / Respecter les vues des voisins du haut / Offrir une vue agréable / Eviter des vis-à-vis
- Respecter le paysage, les restanques, l'environnement
- Relier le quartier au centre-village par des chemins piétons
- Recréer dans chaque îlot des espaces de vivre ensemble (jardins potagers, espaces verts, terrains de jeux, pétanque...)
- De l'ensoleillement pour tous
- Affiner le nombre de logements par secteur
- Bâtiments de petite taille ne faisant pas immeuble, avec décalage de niveaux et façades
- Pas de constructions sur les terrains privés sans l'accord des propriétaires
- Prolonger le centre-ville, son style, ses couleurs / Faire des constructions qui ressemblent à celles du village
- Mixer social et accession à la propriété

Les choix retenus dans la définition des orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent l'ensemble de ces éléments et découlent d'une articulation entre les orientations politiques nationales, locales et issues du scénario citoyen.

CHAPITRE II

CONCLUSIONS MOTIVEES

AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

CONCLUSIONS MOTIVEES

CONCLUSIONS

Monsieur Claude BLANC, Maire de SAINT CEZAIRE SUR SIAGNE a prescrit, par arrêté N°2019/DG/226 en date du 21.11.2019 l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme en cours de modification N2 de la Commune de Saint Cézaire.

La visite des lieux sur le terrain m'a permis d'apprécier la pertinence du projet sur l'approbation N° 2 précisément sur le projet d'extension du centre ancien dénommé « centre village contemporain ». La responsable des travaux d'Urbanisme Madame ECARD accompagné d'un conseiller municipal m'ont expliqué le dénouement du projet avec les constructions en restanque, (afin de ne pas gêner la vue des constructions déjà réalisées) en vue d'assurer un aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur et notamment garantir l'insertion paysagère et fonctionnelle de cette extension en créant un espace public de transition entre le centre-village et les équipements de sports et de loisirs situés en contrebas, dans une démarche de qualité environnementale.

De plus, depuis son intégration dans la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, la Commune de Saint Cézaire est assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et aux Renouvellements Urbains (SRU) qui impose aux Communes un parc de logements locatifs sociaux au moins égal à 20 % du nombre de résidences principales. Dans ce cadre, Saint Cézaire se voit dans l'obligation d'intégrer les objectifs de production de logements sociaux au sein du PLU.

Je précise :

La modification N° 2 s'engage à intégrer le projet d'extension du centre ancien sur les secteurs initialement intitulés « SMS1 et SMS2 » au PLU en vigueur par la mise en œuvre d'un secteur à plan de masse, de corriger des erreurs matérielles impactant différents documents du PLU (rapport de présentation, règlement écrit, règlement graphique et annexes), de préciser certains points du règlement afin de le rendre plus opérationnel, de mettre à jour le format CNIG du PLU.

Ces modifications proposées relèvent en application de l'article 153-36 et suivants du code de l'Urbanisme, de la procédure de modification qui est engagée à l'initiative du Maire.

J'observe :

Concernant les personnes publiques associées, il s'avère nécessaire, tout en respectant l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de faire évoluer ponctuellement certains éléments du PLU afin de le mettre en conformité et de prendre note des observations suite au courrier de la Chambre d'Agriculture des Alpes

Maritimes par courrier du 26 novembre 2019 et rappelé dans le Procès- Verbal de Synthèse adressé à Monsieur le Maire à la fin du rapport. Les autres remarques des personnes publiques associées sont des avis favorables avec des conseils particuliers à prendre en compte par Monsieur le Maire dans son futur projet de modification N° 2.

Concernant les personnes reçues lors des permanences ou courriers reçus ayant manifesté leur intérêt sur la modification N° 2 :

Ces observations relèvent en général et me semble-t-il d'intérêts personnels ou individuels relevant du PLU plus que d'un intérêt d'utilité publique (à valoir sur le prochain PLU). Je demande toutefois à Monsieur le Maire de répondre à chacun de ces concitoyens.

Je considère :

Que les raisons invoquées lors de mes permanences ou après lecture des courriers reçus, n'ont pas pour effet d'affecter l'économie générale du projet.

MA CONCLUSION ET MON AVIS PERSONNEL PRENNENT EN CONSIDERATION : Les justifications de l'utilité publique de l'opération, les avis des personnes associées et de l'ensemble des observations émises dans le cadre de l'enquête publique, y compris mes propres questions ainsi que les réponses apportées lors de mes entrevues avec le Maître d'ouvrage, la Responsable de l'Urbanisme, le Procès-Verbal de Synthèse adressé à Monsieur le Maire et son mémoire en réponse.

- Le PADD est respecté, les paysages, l'environnement sont préservés, le développement urbain est structuré et maîtrisé, l'attractivité économique et touristique est renforcée, un mode de vie responsable est encouragé.

Saint Cézaire a respecté le maintien d'un équilibre entre une urbanisation répondant aux besoins de sa population et une préservation des espaces naturels et agricoles tout en encourageant des comportements responsables adaptés aux conditions et aux modes de vie actuels.

La loi Montagne est également respectée en créant un équilibre urbain tout en préservant la nature et le paysage améliorant la qualité des relations, préserver et valoriser l'environnement en maîtrisant le développement en gérant le territoire de façon économe.

La loi SRU : instauration de la mixité sociale en respectant la réalisation de logements sociaux aux quotas préconisés.

La loi ALUR : Accès au logement et à l'urbanisme rénové, en répondant au besoin de construire des logements nouveaux, favorisant la densification des quartiers pavillonnaires, en optimisant les équipements existants et en préservant la qualité de l'environnement (trames vertes et bleues) dénommé « Centre village contemporain ».

Concernant les personnes publiques associées, précisément la DDTE (Direction Départementale des Territoires de la Mer) Monsieur le Maire a répondu dans son Mémoire en Réponse à cette remarque. Les autres personnes publiques associées préconisent quelques avis pertinents mais donnent un avis favorable sur la modification N°2.

Concernant les problématiques sur les observations relevées sur le cahier d'enquête :

- Au niveau de la circulation
- Au niveau de la faisabilité des parkings souterrains
- Au niveau du sol bloc rocheux friable pour les dits-parkings t le Conseil Municipal

On peut observer que sur le projet d'extension du « Centre village contemporain » : Actuellement le nombre de logements envisagés est inférieur aux capacités théoriques calculées dans le PLU en vigueur. Il permet une meilleure intégration urbaine tout en prenant compte de l'ensemble des contraintes techniques et paysagères fortes sur ce site. Ces nouveaux logements sociaux comprendront une déclinaison spatiale différente sur trois niveaux, remarques d'ailleurs demandées précisément par l'Association « Mieux Vivre ». La Commune souhaite en effet, réaliser un projet de qualité prenant en compte la proximité du Centre Ancien et des habitations individuelles proches qui est, en parti bâti avec des constructions à usage d'habitation, équipements publics, jardins et espaces de jeux.

Le dossier soumis à l'enquête publique est de bonne facture, avec une organisation des documents claire. Il en ressort une excellente préparation technique du dossier, le projet est bien étudié et répond à intérêt général de la Commune de Saint Cézaire Sur Siagne.

L'enquête a été conduite dans de très bonnes conditions matérielles. La conception de la modification N°2 a été appuyée par des réunions de travail avec les citoyens et en concertation avec le conseil municipal et les Services de l'Etat, (avant projet) ainsi que les observations formulées par les citoyens sur le registre d'enquête, les courriers et les courriels (lors de l'enquête publique)

Je considère que certaines observations négatives relevées sur le registre d'enquête, les courriers et courriels relèvent en général, me semble-t-il surtout d'un intérêt personnel ou individuel à reconsidérer toutefois sur le prochain PLU plus que de l'intérêt publique auxquels j'ai apporté un avis confirmé par Monsieur le Maire dans son mémoire en réponse et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

En conséquence, j'émet un

AVIS FAVORABLE

Concernant l'enquête publique relative à la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Cézaire sur Siagne

Fait à Nice, le 11 février 2020

La Commissaire Enquêtrice

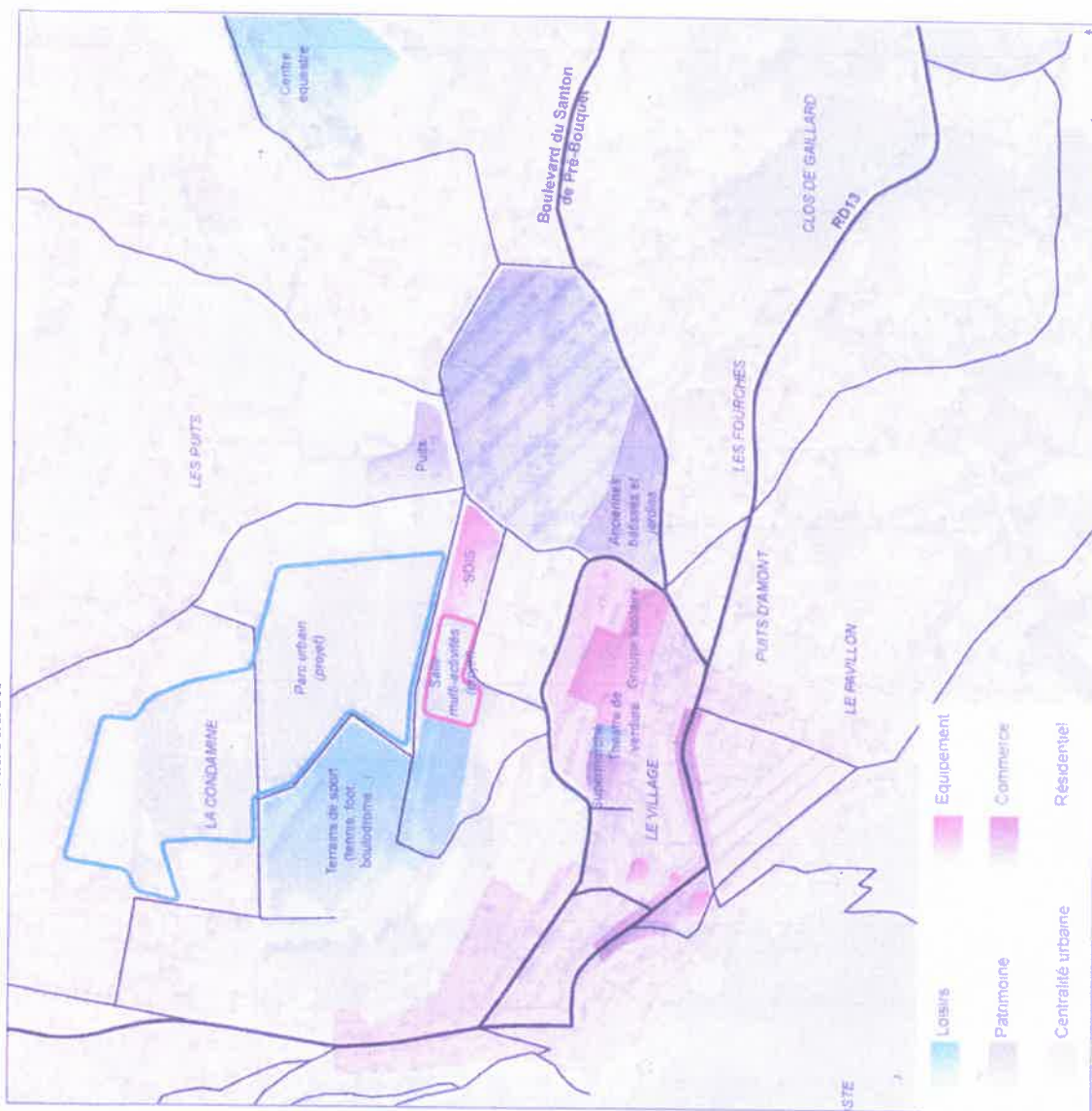
Yvette BARATON
Commissaire Enquêteur



Yvette BARATON

LE PRE DE PELE

Localisation



Le secteur de Pré de Pèle est situé en continuité du centre urbain constitué de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

A proximité, on retrouve les principaux commerces et équipements :

- le supermarché,
- le groupe scolaire,
- le théâtre de verdure,
- les terrains de sport.

Cet espace vierge de près de 3,5 ha (35 617 m²) s'inclut dans un tissu urbain à dominante résidentielle sous forme d'habitat pavillonnaire.

Au Sud, en continuité du boulevard du Santon de Pré-Bouquet, le chemin de la Grange longe le site. Cet axe communal important mène directement au centre-ancien de Saint-Cézaire-sur-Siagne.

De part et d'autre du secteur de Pré de Pèle, les autres axes sont des voies de desserte menant principalement aux espaces résidentiels.