

## COMPTE-RENDU

### SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU MARDI 27 JUIN 2017

---

L'an deux mil dix-sept et le vingt-sept juin à dix-huit heures, le Conseil municipal de la Commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil municipal, sous la Présidence de Monsieur Claude Blanc, Maire de la Commune.

**PRESENTS A LA SEANCE** : Messieurs Claude BLANC, Christian ZEDET, Marc ERETEO, Franck OLIVIER, Michel LEVET, Mesdames Michèle GUYETAND, Marie AMMIRATI, Annie POMPARAT, Messieurs Jacques-Edouard DELOBETTE, Christophe CORLAY, Jacques DON, Henri NICOLAS, Antonin TRIET, Thierry PAÏS et Mesdames Françoise CAMATTE, Barbara DEFOIN, Stéphanie FRANCHI, Claudette GALLET, Frédérique MAURE, Lydia INI, Valérie MONTI et Delphine ROBIN.

**POUVOIRS** : Madame Marie-Françoise EL HEFNAOUI (Pouvoir à Madame Annie POMPARAT), Madame Jocelyne PORCARA (Pouvoir à Madame Claudette GALLET) et Monsieur Bastien FONCEL (Pouvoir à Monsieur Marc ERETEO).

**ABSENTS** : Madame Solange VANLEDE et Monsieur Alain SASSO.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Monsieur Christian ZEDET.

*Monsieur Christian Zedet procède à l'appel. Le quorum est atteint, la séance est ouverte. Monsieur le Maire demande si les conseillers ont des remarques à formuler sur le compte-rendu de la séance du Conseil municipal du 8 juin 2017.*

*Monsieur Thierry PAÏS demande que son intervention concernant la Police municipale soit précisée dans le compte-rendu. Il avait dit que les nouveaux agents faisaient parfois du zèle. En effet, ils avaient laissé un avertissement sur un véhicule qui n'était pas en stationnement mais à l'arrêt.*

*De plus, il avait également mentionné concernant le suivi de l'organisation de l'entretien du village, que deux agents avaient passé ½ journée à travailler autour d'un arbre sur la place du Général de Gaulle.*

Après la prise en compte de ces remarques, le compte-rendu du 08 juin 2017 est donc adopté à l'unanimité.

### **DELIBERATION n° 1 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).**

Claude BLANC rappelle les informations transmises aux membres du Conseil Municipal dans le rapport.

La commune de SAINT-CEZAIRE-SUR-SIAGNE disposait de deux plans d'occupation des sols (POS) partiels approuvés le 7 juin 1985 et le 30 mars 1994, ce dernier ayant été modifié à quatre reprises en 1994, 2002, 2006 et 2010.

Depuis le 24 mars 2017, le territoire communal est soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Il importe donc de finaliser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de protéger le territoire contre toutes les volontés d'extension non maîtrisées de l'urbanisation.

Si, par délibération en date des 26 mai 2011, il a été décidé de prescrire la révision du la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU), une nouvelle délibération, ayant le même objet, a été prise le 25 mai 2016 par l'assemblée délibérante en fixant les objectifs suivants :

- Affirmer la primauté du noyau villageois en conservant les traits architecturaux et patrimoniaux du village, protégeant les puits 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

- Étendre la fonction économique de la commune en étendant les superficies destinées à l'accueil des entreprises et en améliorant leur accessibilité dans la zone d'activité de la Festre
- Développer l'activité touristique en la sensibilisant au respect de l'environnement (valorisation des chemins et sentiers existants, mise en place de points de loisirs et d'aménagements légers destinés à l'information/sensibilisation, diversification des structures d'accueil et éducation aux risques – par exemple feux de forêts en été)
- Protéger les espaces naturels remarquables (vallée de la Siagne, grottes de St-Cézaire)
- Préserver les espaces agricoles et garder leur caractère patrimonial (restanques plantées, murs en pierres sèches, oliveraies)
- Améliorer la desserte du territoire communal en favorisant notamment des transports collectifs adaptés aux actifs

Par ailleurs, les modalités de concertation ont été définies et ont consisté à :

**Phase de diagnostic :**

- article dans le journal municipal présentant la procédure d'élaboration du PLU et les modalités de la concertation,
- réunion de présentation du projet aux habitants (conclusions du diagnostic),
- page sur le site internet de la commune présentant la procédure d'élaboration du PLU et les modalités de la concertation, avec la possibilité pour les habitants de mettre des commentaires.

**Phase préconisations :**

- exposition présentant le PADD et les orientations de la commune,
- inauguration de l'exposition lors d'une deuxième réunion publique,
- page sur le site internet de la commune récapitulant les préconisations.
- recueil des commentaires des habitants pendant 1 mois via une page sur le site internet de la commune.

**Phase de préparation de l'enquête publique :**

- bilan de la concertation initiale
- article dans le journal municipal
- page sur le site internet de la commune présentant ce bilan et le projet finalisé.

Ces modalités de concertation ont été respectées. La concertation a même été menée au-delà en associant un public diversifié tout au long de la procédure. Une page sur le site internet de la commune a été dédiée à l'avancement de la procédure et une seconde à la publication en ligne des documents. Elles sont tenues à jour au fur et à mesure de l'évolution de la procédure.

En application de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, quatre débats au sein du Conseil Municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ont eu lieu en date des 31 mai 2013 (DCM n°2013-110), 18 novembre 2013 (DCM n°2013-138), 16 décembre 2015 (DCM n°2015-078) et 29 juin 2016 (DCM n°2016-033).

Le 21 septembre 2016, par la délibération n°2016-046, le Conseil Municipal a décidé, à une large majorité, de tirer le bilan de la concertation publique et d'arrêter le projet de PLU après avoir pris en compte certaines observations de la population listées dans la délibération susvisée.

*Claude BLANC ajoute que le passage du POS au PLU implique la suppression des surfaces minimales et explique les conséquences de cette suppression sur la densification des zones classées urbaines. Il précise que dans le POS, la loi Montagne n'était pas intégrée, que des parcelles classées en zones constructibles au POS se retrouvaient en réalité inconstructibles en appliquant la Loi Montagne. Le PLU consiste en une remise à plat des toutes les réglementations pour désormais les afficher en toute transparence et toute objectivité, sans instruire les demandes discrètement au cas par cas. Le POS prévoyait des zones urbaines (U) et résidentielles (NB) très importantes. Nécessairement, des parcelles qui apparaissaient (faussement) constructibles au POS deviennent inconstructibles (N et A) au PLU. Il était important de préciser ce point pour que tout le monde ait le même niveau d'information.*

*Par ailleurs, les lois Grenelles imposent la création de trames vertes et bleues, il a donc fallu trouver un équilibre entre les objectifs de densification et de création d'espaces de respiration au sein des zones bâties.*

*En outre, Claude BLANC ajoute que les lois (SRU et Alur) imposent la programmation de LLS (logements locatifs sociaux) à hauteur de 25% du nombre de résidences principales. Il rappelle qu'en 2017, il manque 401 logements sociaux à Saint-Cézaire-sur-Siagne, que pour cela le budget de la commune a été amputé de 63 000€ en 2014, de 66 000€ en 2015 et de 86 000€ en 2016. Certains préféreraient que la commune paie ces pénalités mais il ne faut pas oublier qu'elle a besoin de logements pour actifs ; pour les jeunes, pour les seniors, pour les employés du parc d'activités de la Festre qui font la route tous les jours car le coût du foncier à Saint-Cézaire est trop élevé. Le besoin n'est certes pas de 400 logements sociaux mais il en faut quand même une part et il faut les positionner de manière cohérente, dans une logique de mixité. Des évolutions législatives sont pressenties pour que les objectifs nationaux soient adaptés aux réalités locales mais n'étant pas encore en vigueur, il convient de continuer à travailler avec les services de l'Etat en ce sens, en apportant des réflexions concrètes et pertinentes.*

*Claude BLANC ajoute que le PLU, une fois arrêté en septembre 2016, ne peut être modifié que pour intégrer les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et du public (enquête publique-rapport du commissaire enquêteur).*

Le projet de PLU arrêté a donc été transmis, entre le 04 octobre 2016 et le 13 février 2017, pour avis aux personnes publiques associées (PPA), aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés et à l'Autorité Environnementale.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et le Syndicat Mixte du Scot'Ouest dans le cadre d'une dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ont également été saisis.

*Claude BLANC précise que l'ensemble de ces trente-cinq avis sont favorables, ce qui prouve que ce projet est cohérent et responsable. Ils ont été portés dans le dossier du projet de PLU soumis à enquête publique.*

Les avis favorables émis avec observations :

- l'Office National des Forêts (ONF), reçu le 15 novembre 2016,
- le Syndicat Intercommunal de l'eau potable du grand bassin cannois (SICASIL), reçu le 30 novembre 2016,
- l'Etat (DDTM), reçu le 23 décembre 2016,
- la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes (CA06), reçu le 23 janvier 2017.
- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), reçu le 06 décembre 2016,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), reçu le 17 janvier 2017,
- la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (CAPG), reçu le 03 février 2017,
- l'Autorité Environnementale, reçu le 06 février 2017.

Les avis favorables :

- le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNR), reçu le 18 novembre 2016,
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA), reçu le 09 décembre 2016,
- le Syndicat Mixte du Scot'Ouest, reçu le 19 janvier 2017.

Les autres avis sollicités sont réputés favorables.

Par arrêté n°2017/DG/008 en date du 18 janvier 2017, l'ouverture et les modalités de l'enquête publique portant sur le projet de PLU arrêté ont été prescrites. Elle s'est tenue en mairie du 13 février au 17 mars 2017, soit une durée de 33 jours.

Le commissaire enquêteur, nommé par le tribunal administratif, a remis son rapport, ses conclusions et son avis en mairie le 18 avril 2017 qui ont été mis à la disposition du public. Il a émis un avis favorable assorti de réserves et de recommandations.

Il appartient à l'autorité en charge d'élaborer le document d'urbanisme, en application de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, d'opérer des modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Les réserves du commissaire enquêteur ont été levées en totalité, ce qui a pour effet de qualifier l'avis du commissaire enquêteur comme favorable au projet du PLU.

*Claude BLANC remercie le groupe de travail mis en place pour l'élaboration du PLU, les personnes non élues (en citant particulièrement Monsieur et Madame Poteur, Monsieur Haquette, Monsieur Guignon) et tous ceux qui ont participé de près ou de loin à cette élaboration. Il précise que plus de cent réunions de travail ont été tenues depuis 2014 aboutissant à plus de mille pages.*

*Avant de présenter précisément les modifications apportées entre l'arrêt et l'approbation, un temps de parole est ouvert.*

---

*Thierry PAÏS précise que le CD contenant la version de PLU proposée à l'approbation a été transmise dix jours avant la date du Conseil Municipal. Le projet comportant environ 1200 pages, cela représente peu de temps pour tout lire.*

*Claude BLANC précise que les modifications apportées ne remettent pas en cause le document qui est sur le site internet depuis septembre 2016.*

*Stéphanie FRANCHI demande des explications sur le nombre de logements envisagés car dans une loi votée récemment, les obligations en termes de logements sociaux ont été diminuées. Elle demande de ne pas remettre toujours la faute sur l'ancienne municipalité alors que la majorité des élus autour de cette table en faisait partie.*

*Claude BLANC précise que depuis 2003 le PLU était à l'étude et qu'il n'a jamais été soumis au vote du Conseil Municipal dans la mandature précédente ; les travaux menés par une équipe plus que restreinte n'ont jamais faits l'objet d'échanges avec les autres élus, tout au plus par moment d'information.*

*Thierry PAÏS remarque que c'est le cas pour eux aujourd'hui. Les élus de l'opposition n'ont pas été associés à l'élaboration du PLU.*

*Claude BLANC affirme qu'ils ont eu toutes les informations souhaitées avec le niveau requis à chaque fois que demandé.*

*Stéphanie FRANCHI revient sur le sujet des logements, elle souhaite connaître le nombre de demandes de logement social en cours ?*

*Claude BLANC répond qu'il va revenir sur ce sujet en détaillant les modifications apportées.*

*Stéphanie FRANCHI précise qu'elle ne souhaite pas qu'il y ait de ghetto dans la commune et que la loi de fin 2016 doit être prise en compte pour diminuer le nombre de logements sociaux.*

*Claude BLANC précise que le PLU n'est pas un programme à réaliser mais qu'il réglemente les droits du sol. Ces règles ouvrent un nombre potentiel maximal de logements qu'il faut ensuite affiner en phase opérationnelle. C'est l'objet de l'étude d'aménagement du centre-village contemporain menée avec l'Etablissement public Foncier PACA. Il indique qu'il va y revenir un peu plus tard. La loi Egalité et Citoyenneté votée fin janvier 2017 laisse espérer qu'il y aura des évolutions réglementaires qui permettront d'adapter les objectifs nationaux aux réalités locales, c'est pour cela que le dossier a d'ores et déjà pu être amendé.*

Jacques-Edouard DELOBETTE mentionne qu'il ne faisait pas partie de l'ancienne municipalité et que, pour avoir participé aux réunions du groupe de travail PLU depuis 2014, heureusement que l'ancien projet n'a jamais été voté. Il était indispensable de le retravailler car il prévoyait beaucoup trop d'étages et de logements dans le Pré de Pèle par exemple.

Claude BLANC ajoute qu'il a présenté personnellement le projet à Monsieur le Sous-préfet auprès de qui il a trouvé une qualité d'écoute et une pertinence de propos très appréciables. Monsieur Philippe CASTANET a reconnu la cohérence du dossier et a encouragé la commune à revoir à la baisse les objectifs nationaux en termes de logements pour mieux correspondre aux réalités de la Commune. Toutefois, aucune disposition réglementaire ne permet encore aujourd'hui de modifier profondément le PLU sans risque de recours. Claude BLANC ajoute que le nouveau Président de la République ambitionne de revoir les lois SRU et Alur, il faut donc continuer à travailler dans ce sens. Le PLU pourra être modifié lorsque les dispositions réglementaires seront en vigueur.

---

Claude BLANC détaille les modifications apportées au PLU entre l'arrêt et l'approbation. Une présentation est projetée pour que le public puisse également visualiser les modifications.

· **Modifications sollicitées à la demande des personnes publiques associées au projet du PLU (y compris l'Autorité Environnementale) :**

- Pièce n°3, règlement :
  - Réglementation du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des zones Ns et Nd à 5%
  - Précision apportée à la liste des emplacements réservés (ER) pour servitudes piétonnes (largeur fixée à 2 mètres)
  - Autorisation de blanchisseries-pressing en zone UA
  - Distinction de la réglementation sur le stationnement en zone UZ entre les bureaux/services et l'artisanat
  - En zone A, suppression de la mention « l'imperméabilisation des voies de desserte des constructions est interdite »
  - En zone A, diminution de la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives (de 10m à 5m)
  
- Pièce n°4, plan de zonage :
  - En zone A, secteur la Tane, reclassement de la partie futaie résineuse (2.5 hectares) en zone N
  - Suppression des Espaces Boisés Classés (EBC) dans toutes les forêts soumises au régime forestier
  - Suppression des EBC au Font d'Amic situé en zone A
  - Classement de tous les jardins du village en éléments de paysage de type 2.1
  
- Pièce n°6, Orientation d'aménagement et de programmation :
  - Au Pré de Pèle, modification du tracé des continuités écologiques et cheminements doux

· **Modifications sollicitées par le commissaire enquêteur :**

- Pièce n°1, rapport de présentation :
  - Précision de l'argumentaire méthodologique (zones UC, UD, Agricole, Naturelle)
  - Précision sur la hiérarchisation des servitudes de mixité sociale (SMS) et mise à jour des capacités théoriques de logements

---

Claude BLANC précise que les SMS1 et 2 et l'OAP du Pré de Pèle seront réalisés en premier et en fonction des besoins.

Thierry PAÏS souhaite connaître le nombre de logements qui seront réalisés.

Claude BLANC répond que le nombre de logements figurant dans le PLU est une capacité théorique maximale.

Il rappelle qu'en novembre 2016 le conseil municipal a approuvé, à une large majorité, le projet de convention d'études pré-opérationnelles sur le site du Centre-village Contemporain afin de définir, en collaboration avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, les conditions d'aménagement de ce secteur. Le groupement de bureaux d'études a été sélectionné, le premier comité de pilotage de lancement est prévu en fin de semaine. Sur une durée de huit mois, les objectifs de l'étude sont de définir un projet architectural et paysager (en déterminant notamment le nombre de logements), valider l'opportunité et la faisabilité globale de l'opération, proposer un phasage opérationnel. Trois lignes de force guideront la réflexion : Favoriser une offre en logements adaptée aux besoins locaux ; Garantir la qualité architecturale, fonctionnelle et environnementale du secteur (conception bioclimatique, intégration dans le tissu urbain existant) ; Porter un soin particulier au maintien des caractéristiques paysagères d'exception dans le projet. Il est prévu d'associer étroitement le public pour définir le devenir de ce quartier ensemble.

Il précise qu'avec l'adjointe à l'urbanisme, ils ont déjà organisé une réunion avec les riverains un samedi matin, qu'il leur a proposé de les associer au comité de pilotage élargi, que ceux-ci dans un courrier ont exprimé leur volonté de participer à ce projet à condition que leurs remarques soient réellement prises en compte. Il indique qu'il attend de la part des riverains la désignation de deux personnes pour les représenter pendant l'étude. Il indique que des ateliers de concertation publique seront également organisés et ouverts à tous.

Il ajoute qu'il n'est pas question que l'aménagement de ce secteur se réalise au coup par coup. C'est à la commune d'organiser en amont l'aménagement de tout le secteur. Des bailleurs se sont déjà rapprochés des propriétaires pour faire des offres d'acquisition. Il n'est pas question qu'un permis de construire soit accordé avant de connaître les résultats de l'étude. Les opérations devront toutes s'inscrire dans l'aménagement global du secteur.

Jacques-Edouard DELOBETTE confirme que les règles telles que le coefficient d'emprise au sol ou la hauteur n'ont pas été bonifiées dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale. Si sur un terrain classé en UC on ne peut réaliser que deux maisons, ce sera aussi le cas s'il est couvert par une SMS. La seule différence est que l'une de ces deux maisons devra être réservée à un logement locatif social. Il ne s'agit en aucun cas de faire des immeubles.

Franck OLIVIER pose la question d'un propriétaire situé dans la SMS 1 qui serait réfractaire au projet retenu dans l'étude et qui ne souhaiterait pas vendre son terrain.

Thierry PAÏS demande s'il serait exproprié.

Claude BLANC répond qu'il n'est pas question d'exproprier qui que ce soit. Il est indispensable que cette étude soit menée en étroite concertation avec les riverains pour que ce projet corresponde à tous et soit amendé en fonction de l'avis du public. Il y a déjà des propriétaires qui ont été contactés par des bailleurs et qui sont favorables pour vendre leur parcelle.

Thierry PAÏS demande si ces propriétaires habitent la commune.

Claude BLANC répond que certains oui et précise que Thierry PAÏS a d'ailleurs obtenu à sa demande le nom de tous les propriétaires concernés par des SMS. Il n'est pas question d'expropriation.

Stéphanie FRANCHI mentionne que la commune va encore dépenser de l'argent pour une étude et il faudra encore une autre étude.

Claude BLANC indique qu'à l'issue de cette étude, dans huit mois, peut-être que les propriétaires donneront leur aval.

Françoise CAMATTE demande pourquoi les propriétaires n'ont-ils pas été associés plus tôt ?

Claude BLANC répond que cette étude a été engagée à sa demande, c'est pour lui un incontournable, s'agissant d'un enjeu majeur. Il en a fait part dans chacune de ses réunions publiques, dans les bulletins municipaux ainsi que lors de ses vœux. Il est apparu effectivement nécessaire de préciser l'aménagement de ce secteur. Les résultats de l'étude pourront ensuite être intégrés dans le PLU

*sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afin de réglementer plus précisément ce secteur.*

*Françoise CAMATTE confirme qu'ils auraient dû être associés plus tôt.*

*Claude BLANC mentionne que lorsque les riverains se sont manifestés, il a organisé une rencontre avec Michèle GUYETAND avant même que l'étude ne soit lancée.*

*Thierry PAÏS indique que la commune fait étude sur étude ; d'abord le PLU, ensuite cette étude...*

*Claude BLANC précise que c'est un secteur engageant qui nécessite une réflexion particulière et d'être accompagné par un bureau d'études compétent en matière d'opération de logements. Le cabinet Es-Pace est spécialisé dans la planification et non dans la programmation.*

*Françoise CAMATTE demande ce qu'il en est pour la coopérative agricole.*

*Claude BLANC répond qu'il y a plusieurs possibilités envisageables. La salle des Moulins, les ateliers municipaux et le moulin font partie du périmètre d'étude. Cette réflexion est à mener en lien avec l'aménagement du secteur « BATIPOLY » à côté des pompiers.*

---

Claude BLANC poursuit ensuite la description des modifications apportées.

- Pièce n°3, règlement :
  - Diminution du CES de la zone UB (de 40% à 30%)
  - Augmentation (de 80 à 90) du nombre de logements total autorisé dans le secteur du Pré de Pèle
  - Ajout de la couleur noire au nuancier de menuiseries
  - Reformulation de l'article UAb2 en cohérence avec les articles 4 et 8 des dispositions générales
  - Précision des articles UC11 et UD11 pour éviter les linéaires bâtis disproportionnés
  
- Pièce n°4, plan de zonage :
  - Modification du type d'éléments de paysage de l'ensemble des éléments de type 2.1 en type 2.2 sauf les jardins du village
  - Reclassement en zone A du hameau de Bergeris et en zone N du hameau des Veyans
  - Modification de la limite entre les zones UA et UB au niveau de la SMS n°1 et agrandissement de la SMS n°1

---

*Claude Blanc cite le rapport du commissaire enquêteur :*

*« Le dossier mis à disposition du public comportait toutes les informations permettant de comprendre les objectifs de la commune et donnait ainsi à chacun la possibilité de s'exprimer sur l'évolution de ce territoire »*

*« La participation du public a été importante (environ 200 personnes) mais les observations ont très rarement porté sur l'ensemble du projet et ses objectifs. Il s'agissait le plus souvent d'interventions personnelles aussi l'expression d'avis défavorables, dans une grande proportion, ne s'appliquait pas à l'ensemble du PLU, mais à un aspect personnel de classement de parcelles ou de proximité de logements sociaux »*

*« La commune de SCZ a connu jusqu'à présent un développement important d'habitats diffus encouragé par des POS définissant des zones urbaines très étendues. Revenir à une situation plus en adéquation avec les prescriptions de la loi Montagne était obligatoire, mais nécessaire également pour répondre aux objectifs de maintien de la qualité de vie de la commune »*

« Le mitage important créé par des documents d'urbanisme autorisant une constructibilité sur l'ensemble du plateau a rendu l'exercice ardu et difficile à admettre pour les propriétaires de ce territoire »

Françoise CAMATTE intervient en demandant de ne pas remettre la faute sur la précédente municipalité alors que la plupart des élus actuels en faisaient partie.

Claude BLANC répond qu'il s'agit simplement de remettre tout le monde au même niveau d'information car de faux propos ont été envoyés aux élus afin d'exercer une pression contre ce projet.

Thierry PAÏS ajoute que la commission d'urbanisme existait déjà.

Claude BLANC précise que la commission d'urbanisme n'a pas vocation à élaborer le PLU mais à donner un avis sur les instructions de demandes d'occupation des sols selon le document d'urbanisme en vigueur. Aujourd'hui, il s'agit de remettre à plat toutes les données et de ne plus cacher la réalité. Il indique qu'il ne fait que citer le rapport du commissaire enquêteur qui est objectif puisque nommé par le tribunal administratif. Il poursuit la citation du rapport du commissaire enquêteur :

« Pour ma part je considère que le retour à une situation plus protectrice en termes d'environnement et de qualité de vie en limitant une expansion urbaine sur le territoire est nécessaire. Je comprends que la situation actuelle de fort mitage ait nécessité une application stricte de la loi. Je comprends aussi que la mécanique de la loi SRU faisant augmenter les obligations de production de logements en fonction de l'urbanisation, il était utile de modérer celle-ci pour maintenir l'objectif de croissance. Mais la rigidité avec laquelle les règles ont été appliquées sur certains secteurs aboutit à quelques aberrations qu'il me paraît essentiel de corriger »

« Par ailleurs, les obligations découlant de la loi SRU qui lui ont été imposées en matière de logements et de mixité sociale sont venues se superposer à un projet dont l'objectif est a contrario de tendre vers une maîtrise démographique pour préserver l'identité villageoise »

---

Il décrit ensuite les modifications apportées au plan de zonage en s'appuyant sur la présentation projetée :

- Modification de la limite entre les zones UC et N au niveau du chemin des Redonnets, de la Condamine et de la route de Grasse
  - Modification de la limite entre les zones UD et N au niveau du chemin de la Combe, du secteur de l'Adrech et du chemin de Cadassi
  - Modification des limites de la zone A au niveau du secteur du Prélong
  - Modification de l'implantation de l'emplacement réservé pour servitude piétonne au niveau du parc d'activités de la Festre (et modification de la pièce n°5 pour mise à jour de la longueur)
  - Réduction des périmètres des SMS n°4, 7 et 8
  - Suppression des SMS n°1a (Village) et n°5 (Carrefour des Fourches) et modification de la numérotation des SMS 6, 7 et 8 suite à cette suppression
- Pièce n°5b, liste des emplacements réservés pour mixité sociale
- Réduction du pourcentage de mixité sociale (de 80% à 60% dans les SMS n°1 et 2, de 70% à 50% dans les SMS n°3 à 8)
  - Mises à jour de surfaces et numérotation des SMS suite aux modifications du zonage
- Pièce n°6, Orientations d'Aménagement et de Programmation :
- Modification de l'implantation du principe de desserte piétonne au niveau du parc d'activités de la Festre
- Modifications sollicitées, à la fois, par les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur :
- Pièce n°3, règlement :



- En zone A et N, précision de l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions : cet article ne porte que sur les constructions d'habitation et leurs annexes
- Pièce n°4, plan de zonage :
  - Reclassement en zone A de la partie sud de la parcelle cadastrée section B, n°27

Par ailleurs, des erreurs matérielles sans effet prescriptif ont été corrigées (légendes des documents graphiques, coquilles...) dans le cadre de l'enquête publique ou de l'intervention des personnes publiques.

Toutes les modifications apportées au projet de PLU arrêté sont conformes aux orientations fixées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet de PLU.

L'Etat sollicitait, dans son avis, l'accroissement de l'emprise au sol en zone UC afin de garantir une densification de cette zone et optimiser la gestion de l'espace. Cette remarque n'a pas été prise en compte par la Commune car le CES avait déjà été majoré avant l'arrêt à la demande des services de l'Etat. Le CES avait été porté de 10% à 15% ou 22.5% pour les constructions de plain-pied afin de préserver la qualité paysagère de ces secteurs, en maîtrisant l'imperméabilisation excessive des sols, dans la recherche d'un équilibre entre espaces végétaux et minéraux. Une nouvelle majoration du CES aurait pour effet de remettre en cause les objectifs ci-dessus définis et d'augmenter les perspectives démographiques venant contrarier celles retenues dans le PADD.

Le débat est à nouveau ouvert.

---

*Thierry PAÏS demande ce qu'il en est au niveau des stationnements pour ne pas reproduire les erreurs de la résidence Esclapon.*

*Claude BLANC rappelle à nouveau que les éléments quantitatifs seront déterminés dans l'étude. La loi ne permet pas à la commune d'exiger plus d'une place de stationnement par logement locatif social mais l'étude est justement là pour préciser tous ces points. La problématique du stationnement est évidemment un entrant important de l'étude d'aménagement.*

*Jacques-Edouard DELOBETTE précise que pour les logements libres, la commune a déjà majoré le nombre de places de stationnements exigées dans le règlement du PLU.*

*Claude BLANC conclut que les quantitatifs du PLU ne sont pas des objectifs mais qu'ils vont être affinés dans le cadre d'études opérationnelles. Il ajoute qu'il est temps de mettre en place le PLU car aujourd'hui c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui est applicable et qu'il ne permet pas de réguler l'aménagement.*

*Thierry PAÏS demande quand la construction va commencer ?*

*Claude BLANC répond que l'on ne peut pas le savoir pour l'instant mais nous savons d'ores et déjà vers où nous voulons aller. Tout ou partie de ces éléments seront réalisés en fonction des besoins et de l'évolution des réglementations.*

*Thierry PAÏS affirme que la demande existera dès lors que ce sera possible, il y aura un phénomène d'appel et suggère de réaliser plutôt des logements pour actifs à proximité de la zone d'activités et demande pourquoi cela n'a pas été prévu ?*

*Claude BLANC répond que les logements ont été plutôt envisagés proches du centre-village pour redynamiser le cœur du village et notamment permettre aux commerces de perdurer. Stéphanie FRANCHI s'étonne qu'il n'y ait pas de servitude de mixité sociale sur le secteur Riviera. Elle dénonce le fait de donner des droits à bâtir sur ce secteur sans contraindre le propriétaire alors que d'autres propriétaires le sont ailleurs.*

Claude BLANC répond qu'il n'est pas du tout souhaitable d'y concentrer des logements, cela contribuerait à vider le centre-village et produire un ghetto. Les services de l'Etat ont d'ailleurs fortement déconseillé la Commune de le faire. Un périmètre d'attente de projet Global (PAPAG) a été mis en place le temps de trouver un projet qui réponde aux besoins du territoire. Dans cinq ans, si le projet n'est pas déterminé, le PAPAG tombera, ce sera alors le règlement de la zone UEr qui s'appliquera. Dans cette zone, les logements ne sont pas autorisés.

Jacques-Edouard DELOBETTE ajoute que pour qu'un projet soit réalisable, il pense qu'il faudra certainement un peu de logements mais en aucun cas des immeubles de cette ampleur. Cette urbanisation n'est pas du tout en cohérence avec les caractéristiques de la commune.

---

Conformément aux dispositions des articles L. 151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants, ainsi que celles des articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, qui précisent le contenu et les modalités d'élaboration des plans locaux d'urbanisme, le PLU de Saint-Cézaire-sur-Siagne contient les pièces suivantes :

1. Rapport de présentation
  2. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
  3. Règlement
  4. Plan de zonage
  5. Liste des emplacements réservés
  6. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Annexes
7. Servitudes d'utilité publique et risques naturels
  8. Secteurs d'isolement acoustique
  9. Obligations légales de débroussaillage
  10. Annexes sanitaires
  11. Périmètre de protection de la ressource en eau
  12. Règlement de publicité restreinte et de publicité intercommunal
  13. Taxe d'aménagement
- Pièces administratives
- Bilan de la concertation publique
  - Délibérations municipales

Considérant que le projet d'élaboration du PLU tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé conformément au Code de l'urbanisme, Claude BLANC propose au Conseil Municipal :

- D'APPROUVER le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- D'AUTORISER Monsieur le Maire à procéder aux différentes modalités de publicité imposées par le code de l'urbanisme.

Après en avoir délibéré le Conseil municipal **DECIDE** à la majorité avec 18 voix POUR, 6 voix CONTRE (Madame Stéphanie FRANCHI, Madame Françoise CAMATTE, Madame Frédérique MAURE, Monsieur Thierry PAÏS, Madame Lydia INI et Madame Valérie MONTI) et 1 ABSTENTION (Monsieur Jacques DON) :

- **D'APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération,
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à procéder aux différentes modalités de publicité imposées par le code de l'urbanisme.

La délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme).

Conformément aux dispositions de l'article L.153-24 et suivants, la présente délibération deviendra exécutoire :

- dans le délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Conformément aux dispositions des articles L.153-22 du code de l'urbanisme, le dossier de PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Cézaire-sur-Siagne aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également consultable sur le site internet de la commune.

Une évaluation du Plan Local d'Urbanisme sera effectuée en application de l'article L153-27 tout en rappelant que le Plan Local d'Urbanisme pourra être amendé à l'initiative de l'autorité compétente.

## **AFFAIRES DIVERSES**

---

*Néant*

La séance est levée à 19 h 50.

Le mardi 4 juillet 2017,

Le Maire,  
Claude BLANC

