



EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne  
n° 2023-060  
Département des Alpes-Maritimes

SEANCE DU : MARDI 20 JUIN 2023

Nombre de Conseillers

En exercice : 27  
Présents : 19  
Représentés : 6  
Absents : 2  
Votants : 25

L'an deux mil vingt-trois et le vingt juin à dix-huit heures trente, 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 Christian ZEDET, Maire de la Commune.

Date convocation :  
**14/06/2023**

Date d'affichage :  
**14/06/2023**

**PRESENTS A LA SEANCE** : Messieurs Christian ZEDET, Jacques-Edouard DELOBETTE, Franck OLIVIER, Thibault DESOMBRE, Pierre LARA, Mesdames Marie AMMIRATI, Fabienne MANZONE Catherine BOUILLO-MEYER, Messieurs Yann DEMARIA, Romain GAZIELLO, Marc VAN WAYENBERGE, Jean-Pierre FRANCHI, Claude BLANC et Mesdames Angélique CHATAIN, Sandra NIRANI, Solange VANLEDE, Sophie VILLEVAL, Claudette GALLET et Augusta ROUQUIER.

**REPRESENTES** : Madame Marie-France LOUET (Pouvoir à Monsieur Thibault DESOMBRE), Madame Isabelle PIANA (Pouvoir à Monsieur Pierre LARA), Madame Valérie PELLERIN (Pouvoir à Sophie VILLEVAL), Madame Michèle OTTOMBRE-BORSONI (Pouvoir à Madame Augusta ROUQUIER), Monsieur Adrien VIVES (Pouvoir à Monsieur Christian ZEDET) et Monsieur Marc ERETEO (Pouvoir à Monsieur Claude BLANC).

**ABSENTS** : Madame Marie-Françoise EL HEFNAOUI et Monsieur Alberto DE FARIA.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Monsieur Romain GAZIELLO.

**RAPPORTEUR** : Monsieur Jacques-Edouard DELOBETTE.

**OBJET : Plan Local d'Urbanisme : Débat sur les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L101-2, L101-3, L103-2, LL153-11, 153-31 et suivants, L424-1,  
Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » et notamment son article 136,  
Vu loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Loi Climat et Résilience »,  
Vu la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003,  
Vu la délibération n°2021-015 en date du 25 janvier 2021 portant opposition au transfert de la compétence de Plan Local d'Urbanisme à la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse,

.../...

## AR Prefecture

006-210601183-20230620-2023\_060-DE

Reçu le 28/06/2023

Publié le 28/06/2023

Vu la délibération du Conseil Municipal N°2017-031 du 27 juin 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu les arrêtés municipaux n°2017/DG/188 du 04/10/2017, n°2018/DG/020 du 09/02/2018, n°2020/DG/275 du 30 décembre 2020 et n°2023/DG/74 en date du 16 mars 2023 portant mises à jour du PLU,

Vu les délibérations du Conseil Municipal n°2019-009 du 01/03/2019, n°2020-005 du 26/02/2020, n°2022-076 et 2022-077 en date du 05/10/2022 portant modification du PLU,

Vu Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes, dit SCOT'Ouest, approuvé par délibération du 20 mai 2021,

Vu la délibération du Conseil municipal n°2023-020 en date du 29 mars 2023 portant prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Monsieur Jacques-Edouard DELOBETTE, Adjoint au maire, expose :

A titre liminaire, il convient de rappeler que la révision générale du Plan Local d'Urbanisme prescrite seulement 6 ans après son approbation s'avère indispensable en raison de nos obligations légales. En effet, l'article L.131-4 du code de l'urbanisme précise que les PLU doivent être compatibles aux SCOT. Pour se faire et au vu des modifications à prendre en compte, la mise en compatibilité des documents relève d'une procédure de révision générale.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 27 juin 2017. Un diagnostic de notre territoire avait alors été établi pour déterminer les projections d'aménagement. C'est en tenant compte de ce diagnostic, du bilan de ces six dernières années, des études menées et des retours de la population que nous sommes aujourd'hui en mesure de définir les nouvelles orientations générales de notre projet.

Cette révision générale du Plan Local d'Urbanisme est lancée peu de temps après l'approbation de notre document. Pour rappel, nous devons mettre notre PLU en compatibilité avec le SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes cette procédure de révision générale s'avère indispensable pour assurer la mise en comptabilité de notre document d'urbanisme au SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes en application de l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme.

Concernant l'habitat, une analyse des besoins sociaux a été finalisée début 2022 permettant de connaître la dynamique de notre territoire en termes de population. De plus, à l'occasion du bilan triennal, un point d'avancement sur la mise en œuvre des servitudes de mixité sociale a été fait ainsi qu'un inventaire des agréments délivrés en vue de la création de logements sociaux (65 pour la réhabilitation du site RIVIERA).

D'un point de vue du développement commercial et économique, les deux procédures de modification de droit commun menées en 2022 sur le site de RIVIERA et du Parc d'activités des Hauts de Grasse ont permis de faire un point sur ces thématiques.

Pour ce qui relève des équipements publics, la construction de notre salle polyvalente « Espace Terres de Siagne » a permis de faire un bilan sur notre patrimoine immobilier et son usage. En parallèle, des études ont été menées dont notamment une sur les besoins à court et long termes de notre cimetière ou et une sur l'opportunité de créer une cuisine centrale.

Concernant les réseaux, de nombreux aménagements ont été ou sont encore en cours de réalisation. On peut notamment penser aux multiples renforcements de poste électriques réalisés, au déploiement de la fibre sur notre territoire ou encore au remplacement du réseau d'eau de Siagne.

Les procédures d'évolution du PLU mais également les différents projets communaux et de nombreuses réunions de concertation (réunions publiques, rencontres mensuelles, assemblées citoyennes...) permettent à Monsieur le Maire et aux élus de connaître et d'échanger constamment avec les administrés sur les enjeux et problématiques qu'ils rencontrent au quotidien. De nombreux courriers d'administrés (environ 40) ont été reçus. Ils sont tous répertoriés et seront étudiés.

Enfin, concernant les évolutions législatives et réglementaires, on note plus particulièrement l'approbation du SCOT'Ouest et la promulgation de la loi dite « Climat et Résilience » en 2021. Ces dernières nous fixent un cadre juridique fort et nous contraignent à quantifier nos consommations foncières afin de tendre vers une gestion plus économe et vertueuse de nos espaces.

.../...

A cette fin, le syndicat mixte du SCOT Ouest a dressé un bilan de compatibilité de nos documents d'urbanisme en 2022 permettant aujourd'hui d'avoir une vue d'ensemble sur les évolutions à tenir. En parallèle, nous avons mené une étude de stratégie foncière et paysagère depuis janvier 2023 permettant d'analyser les consommations réalisées sur la précédente décennie mais également de revoir nos perspectives de croissances, trop ambitieuses à ce jour.

A ce titre, on note une consommation de 46 hectares de terres sur la période 2011 à 2020 et déjà plus de 42 logements individuels autorisés sur la période 2020 – 2022. C'est maintenant une diminution de 50% de nos consommations qu'il faut projeter sur la période 2021-2030.

Tenant compte de ces éléments, Monsieur le Maire est aujourd'hui en mesure de proposer un débat sur le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** en application de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

Il s'agit d'un document de référence qui permet de décliner en objectifs et actions les grandes orientations :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les 5 orientations générales du PADD sont les suivantes :

⇒ **Orientation n°1 : Construire le territoire de demain en portant sur lui un nouveau regard :**

- Objectif n°1 : Concilier renforcement urbain et cadre de vie ;
- Objectif n°2 : Préserver les éléments paysagers et patrimoniaux marqueurs de l'histoire ;
- Objectif n°3 : Valoriser le grand paysage et le patrimoine remarquable ;
- Objectif n°4 : Adapter les équipements publics pour tous.

⇒ **Orientation n°2 : Structurer le développement urbain en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire :**

- Objectif n°1 : Maitriser la croissance démographique de la commune ;
- Objectif n°2 : Diversifier l'offre en logements ;
- Objectif n°3 : Adapter le développement urbain aux enjeux fonciers, écologiques et agricoles ;
- Objectif n°4 : Encadrer la densification.

⇒ **Orientation n°3 : Valoriser les atouts économiques :**

- Objectif n°1 : Améliorer la qualité de vie au sein du parc d'activités des hauts de Grasse ;
- Objectif n°2 : Encadrer le développement commercial ;
- Objectif n°3 : Conforter l'activité agricole ;
- Objectif n°4 : Encourager de nouvelles formes de travail ;
- Objectif n°5 : Maîtriser l'offre touristique locale.

.../...

AR Prefecture

006-210601183-20230620-2023\_060-DE  
Reçu le 28/06/2023  
Publié le 28/06/2023

⇒ **Orientation n°4 : Garantir un territoire résilient :**

- Objectif n°1 : Améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire ;
- Objectif n°2 : Prendre en compte les risques naturels et technologiques majeurs ;
- Objectif n°3 : Adapter nos modes de vie et limiter l'impact des nouveaux aménagements sur les milieux.

⇒ **Orientation n°5 : Accompagner la transition environnementale et sociale de la commune :**

- Objectif n°1 : Promouvoir un urbanisme plus durable et mieux adapté au changement climatique ;
- Objectif n°2 : Améliorer les conditions de desserte et d'accessibilité ;
- Objectif n°3 : Favoriser la transition énergétique.

Ces orientations sont présentées en séance et sont déclinées en objectifs et actions. Une cartographie représentative est également projetée.

Le Conseil municipal a pu prendre connaissance du PADD et en débattre.

Monsieur le Maire rappelle en outre les dispositions de l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme qui permet de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan une fois le débat sur le PADD réalisé.

Ainsi, et dans les conditions prévues par l'article L424-1 du Code de l'urbanisme, le sursis à statuer sera possible dès à présent et ce pendant la période de révision du PLU.

Après avoir entendu les informations ci-dessus, le Conseil municipal :

- **PREND ACTE** de la tenue ce jour du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du Conseil municipal.
- **DIT** que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est annexé aux présentes et qu'il sera publié sur le site internet de la commune et consultable en mairie.
- **PRECISE** que la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à faire usage du sursis à statuer dans les conditions prévues par l'article L424-1 du Code de l'urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

*Toute décision réglementaire ou individuelle peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, soit par voie postale au greffe de la juridiction, soit par voie électronique sur l'application « Télérecours » accessible sur le site de téléprocédures ouvert aux citoyens : <http://www.telerecours.fr>*

*Dans ce délai, il peut être présenté un recours gracieux prorogeant le délai de recours contentieux.*

Pour Copie Conforme,  
Christian ZEDET,  
Maire de Saint-Cézaire-sur-Siagne



Certifié exécutoire compte-tenu de la :

Transmission en Préfecture le : 28 juin 2023

Publication/Notification le : 28 juin 2023