



**DELIBERATION DU CONSEIL
MUNICIPAL**
De la commune de Saint-Cézaire-sur-
Siagne
n° 2017-031
Département des Alpes-Maritimes

SEANCE DU : MARDI 27 JUIN 2017

Nombre de Conseillers

En exercice : 27
Présents : 22
Représentés : 3
Absents : 2
Votants : 25

Date convocation :
16/06/2017

Date d'affichage :
16/06/2017

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.

OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le Maire RAPPELLE que 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.

PRECISE que, depuis le 24 mars 2017, le territoire communal est soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et qu'il importait de finaliser le Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de protéger le territoire contre toutes les volontés d'extension non maîtrisées de l'urbanisation.

RAPPELLE que 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
- Etendre 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.

PRECISE que 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.

RAPPELLE, en application de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, que 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).

RAPPELLE que, le 21 septembre 2016, par la délibération n°2016-046, le Conseil Municipal a décidé 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.

.../...

INDIQUE que le projet de PLU, une fois arrêté, a 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.

AJOUTE que, par ailleurs, 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.

DIT que l'ensemble des avis ont été portés dans le dossier du projet de PLU soumis à enquête publique.

INDIQUE 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.

INDIQUE 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.

RAPPELLE que, par arrêté n°2017/DG/008 en date du 18 janvier 2017, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture et les modalités de l'enquête publique portant sur le projet de PLU arrêté. Elle s'est tenue en mairie du 13 février au 17 mars 2017, soit une durée de 33 jours.

INDIQUE que le commissaire enquêteur a remis son rapport, ses conclusions et son avis en mairie le 18 avril 2017 et que ce rapport, ces conclusions et l'avis ont été mis à la disposition du public.

INDIQUE que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de réserves et de recommandations.

EXPOSE, qu'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.

INDIQUE que le projet de PLU arrêté a été modifié afin de prendre en compte les modifications suivantes.

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.

.../...

Ainsi, les principales modifications suivantes ont été apportées :

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

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
- 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

INDIQUE que, 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.

PRECISE que 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.

EXPOSE que 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.

INDIQUE que 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.

PRECISE que 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.

EXPOSE qu'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.

.../...

DIT que 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 annexé à la présente délibération 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.

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 présente 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.

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

Pour Copie Conforme,
Le Maire,



Certifié exécutoire compte-tenu de la :

- Transmission en Préfecture le : - 3 JUIL. 2017
- de la publication le : 30 JUIN 2017

