



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne
n° 2022-076
Département des Alpes-Maritimes**

SEANCE DU : MERCREDI 05 OCTOBRE 2022

Nombre de Conseillers

En exercice : **27**
Présents : **25**
Représentés : **2**
Absents : **0**
Votants : **27**

L'an deux mil vingt-deux et le cinq octobre 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 :
29/09/2022

Date d'affichage :
29/09/2022

PRESENTS A LA SEANCE : Messieurs Christian ZEDET, Jacques-Edouard DELOBETTE, Franck OLIVIER, Thibault DESOMBRE, Pierre LARA, Mesdames Marie AMMIRATI, Marie-Françoise EL HEFNAOUI et Catherine BOUILLO-MEYER, Messieurs Yann DEMARIA, Romain GAZIELLO, Yohann TANGUY, Marc VAN WAYENBERGE, Adrien VIVES, Alberto DE FARIA, Claude BLANC, Marc ERETEO et Mesdames Angélique CHATAIN, Marie-France LOUET, Sandra NIRANI, Isabelle PIANA, Valérie PELLERIN, Sophie VILLEVAL, Claudette GALLET, Michèle OTTOMBRE-BORSONI et Augusta ROUQUIER.

REPRESENTES : Monsieur Jean-Pierre FRANCHI (Pouvoir à Madame Michèle OTTOMBRE-BORSONI) et Madame Fabienne MANZONE (Pouvoir à Monsieur Franck OLIVIER).

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Franck OLIVIER.

RAPPORTEUR : Monsieur Jacques-Edouard DELOBETTE .

OBJET : Approbation de la procédure de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme – Réhabilitation du site RIVIERA.

Vu le Code général des collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme,
Vu la délibération du Conseil Municipal N°2017-031 du 27 juin 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
Vu les délibérations du Conseil Municipal n°2019-009 du 01/03/2019 et n°2020-005 du 26/02/2020 portant modification du PLU,
Vu les arrêtés municipaux n°2017/DG/188 du 04/10/2017, n°2018/DG/020 du 09/02/2018 et n°2020/DG/275 du 30 décembre 2020 portant mises à jour du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal n°2021-056 du 17/05/2021 relative au lancement de la modification n°3 du PLU,
Vu la décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale enregistrée sous le n°CU-2022-3106 en date du 17/05/2022,
Vu les saisines des PPA transmises par envoi en date du 18/03/2022 et différents avis reçus,
.....

Vu l'arrêté n°2022/DG/109 en date du 17 mai 2022 portant ouverture de l'enquête publique sur les projets de modification de droit commun n°3 et n°4 du Plan Local d'Urbanisme,
Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 21/07/2022,

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 27 juin 2017. Deux procédures de modification de droit commun ont ensuite été menées par la commune et approuvées en 2019 et 2020.

Lors de l'élaboration du PLU, un périmètre d'attente d'aménagement de projet d'aménagement global (PAPAG) a été instauré sur le périmètre du site RIVIERA, cadastré section C n°1228. Il s'agit d'une servitude d'inconstructibilité temporaire instaurée pour une durée maximale de 5 ans.

Cette servitude est arrivée à échéance et le site est à présent librement soumis à la réglementation de la zone UEr sur la partie bâtie et de la zone Naturelle pour le reste de l'unité foncière.

Ainsi, la procédure de modification de droit commun n°3 s'est avérée indispensable pour instaurer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site en élaborant un projet d'aménagement d'ensemble et en encadrant les possibilités d'évolution du site.

Pour rappel, à aujourd'hui, le site RIVIERA c'est :

- 302 logements libres sans périmètre de mixité sociale ;
- 8 ha de terrain dont 3,5 ha en zone constructible avec un potentiel d'emprise au sol de 25% ;
- Environ 16 000m² de surfaces de plancher déjà bâties réparties sur 6 bâtiments ;
- Plus de 11 000m² de surfaces déjà imperméabilisées ;
- Un site à l'abandon induisant de nombreux risques ;
- Un arrêt de la Cour Administrative d'Appel en 2021 qui confirme les droits bâtis acquis et la possibilité de réhabiliter le site en l'état ;

Le projet prévoit quant à lui :

- Une mixité fonctionnelle : Logements, commerces, bureaux, tourisme, services publics ;
- Une mixité sociale : Logements libres et locatifs sociaux (61 sur 129 logements au total) de typologies diverses (du studio au T4) ;
- Des espaces de convivialité : Jardins partagés, espaces ouverts, cheminements piétons... ;
- Des objectifs en matière d'exemplarité environnementale : réhabilitation d'une friche urbaine en évitant l'artificialisation de nouveaux sols par la construction de nouveaux bâtiments et un travail sur l'utilisation des matériaux durables et les énergies renouvelables.

Ainsi, cette procédure vient s'inscrire dans les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont les principales orientations sont :

- Orientation n°1 : Préserver les paysages, l'environnement et le paysage ;
- Orientation n°2 : Maîtriser et structurer le développement urbain ;
- Orientation n°3 : Renforcer l'attractivité économique et touristique ;

Les objectifs poursuivis par la procédure sont :

- Lever le PAPAG ;
- Préciser le contenu du projet RIVIERA par l'intégration d'une OAP ;
- Modifier les pièces réglementaires associées.

Les pièces modifiées par la présente procédure de modification sont :

- Le plan de zonage réglementaire ;
- Le règlement écrit ;
- L'annexe 5 : Liste des emplacements réservés
- L'annexe 6 : Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

.../...



Une demande d'examen au cas par cas a été transmise le 16/03/2022 à l'Autorité Environnementale qui a décidé le 17/05/2022 que le projet de modification n°3 du PLU situé sur notre commune n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Par suite, le projet a été notifié pour avis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA). Les avis suivants ont été émis :

- Avis favorable assorti d'observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en date du 02/05/2022 ;
- Avis favorable de la Chambre d'Agriculture en date du 20/04/2022 ;
- Avis favorable assorti d'observations du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes en date du 05/05/2022 ;
- Avis favorable de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse en date du 20/05/2022 ;
- Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 22/06/2022 ;
- Avis favorable de la commune de Callian en date du 14/04/2022 ;
- Avis favorable de la commune de Spéracèdes en date du 30/03/2022 ;
- Avis favorable de l'Office National des Forêts en date du 24/03/2022 ;
- Avis technique du Parc Naturel des Préalpes d'Azur en date du 15/04/2022 ;
- Avis assorti d'observations de la Régie des Eaux du Canal Belletrud en date du 25/05/2022 ;
- Avis favorable du Service Départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes en date du 06/04/2022 ;
- Avis favorable de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Alpes-Maritimes en date du 06/05/2022.

Enfin, le projet a été porté à enquête publique du 8 juin au 8 juillet 2022. A cette occasion, les modalités et formalités de concertation du public ont été rappelées dans un bilan mis à la disposition du public et joint au dossier d'enquête. Madame le Commissaire Enquêteur a rendu un avis favorable sur le projet dans son rapport et ses conclusions motivées en date du 21/07/2022 en recommandant :

- D'utiliser tous les moyens pour améliorer la circulation ;
- De vérifier l'adéquation des futurs programmes de construction avec les objectifs du SCOT nouvellement approuvé.

Le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées sont publiés sur le site internet de la commune et disponibles en version papier à l'accueil de la mairie.

Concernant l'adéquation du projet avec les objectifs du SCOT, la commune s'est assurée que le projet s'inscrivait dans ces objectifs. De plus, le Syndicat Mixte du SCOT 'Ouest a été consulté en tant que PPA lors de l'élaboration du projet. Une analyse sur la comptabilité des documents a été insérée dans la notice de présentation (page 7).

Pour ce qui est de l'amélioration de la circulation, la commune souhaite rappeler que cette problématique est prise en compte dans l'ensemble de nos réflexions d'aménagement. Pour ce qui est du projet de réhabilitation de RIVIERA, l'accès sera redéfini en vue de créer un rond-point. Cela permettra non seulement de sécuriser l'accès au site mais également de réduire la vitesse, parfois excessive, sur cet axe. Une réflexion plus globale est en cours concernant les modes de circulations alternatives et un parking de co-voiturage devrait ouvrir début 2023 au niveau du Parc d'Activités.

Le projet de réhabilitation du site RIVIERA s'inscrit pleinement dans les objectifs poursuivis par la loi Climat et Résilience qui incite les acteurs à développer le territoire en priorité par renouvellement urbain ou réhabilitation de l'existant.

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, le projet mis à enquête publique a été modifié pour tenir compte des avis reçus et recommandations émises par les PPA et des résultats de l'enquête publique. Le tableau joint en annexe présente les données.

.../...

Le projet de modification de droit commun, tel que présenté, est prêt à être approuvé conformément aux articles du Code de l'urbanisme susmentionnés.

Après avoir entendu les informations ci-dessus et en avoir délibéré, le Conseil municipal **DECIDE** à l'unanimité :

- **D'APPROUVER** la modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;
- **DE DONNER** tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour l'exécution de la présente délibération ;
- **DE PRECISER** que :
 - o La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet ;
 - o Le PLU modifié et approuvé sera tenu à la disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
 - o La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera publiée sur le site internet de la commune.
 - o La présente délibération sera exécutoire à compter de la date la plus tardive entre la date de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

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,
Le Maire,



Certifié exécutoire compte-tenu de la :

Transmission en Préfecture le :
Publication/Notification le :