



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
de la commune de Saint-Cézaire-sur-Siagne
n° 2023-019
Département des Alpes-Maritimes**

SEANCE DU : MERCREDI 29 MARS 2023

Nombre de Conseillers

En exercice : 27
Présents : 25
Représentés : 2
Absent : 0
Votants : 27

L'an deux mil vingt-trois et le vingt-neuf mars 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 :
23/03/2023

Date d'affichage :
23/03/2023

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

REPRESENTES : Madame Marie AMMIRATI (Pouvoir à Monsieur Christian ZEDET), Monsieur Alberto DE FARIA (Pouvoir à Monsieur Jean-Pierre FRANCHI).

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Romain GAZIELLO.

RAPPORTEUR : Monsieur Yann DEMARIA.

OBJET : INFORMATION de lancement de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

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, n°2020-005 du 26/02/2020, n°2022-076 et 2022-077 portant modification du 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-074 en date du 16/03/2023 portant mises à jour du PLU,
Vu la délibération du Conseil Municipal n°2021-057 du 17 mai 2021 relative au lancement de l'étude Hameaux Légers,
Vu la délibération du Conseil Municipal n°2022-078 du 5 octobre 2022 portant rachat de la parcelle cadastrée section F n°26 au portage de l'EPF,
Vu la délibération du Conseil Municipal n°2023-010 du 25 janvier 2023 relative au scénario retenu pour la construction du Hameau Léger,

.../...

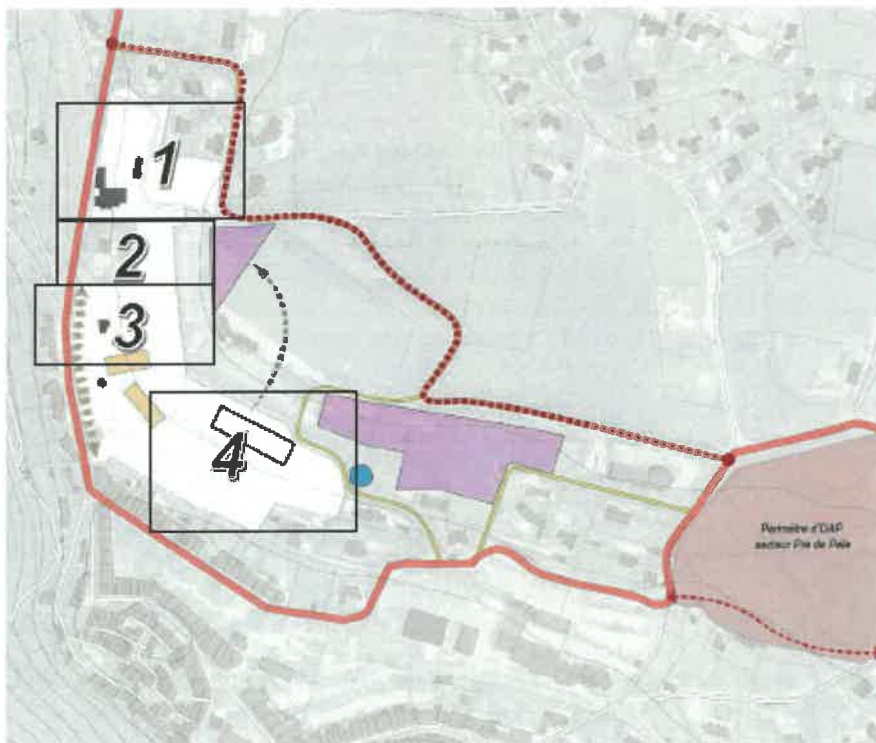
Monsieur Yohan DEMARIA, Conseiller municipal, expose

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dite Centre Village Contemporain a été instituée lors de la procédure de modification de droit commun n°2 approuvée en février 2020.

Ce secteur est situé dans la continuité immédiate du centre-ancien et en surplomb de la zone d'équipements de sports et loisirs. Il présente une position dominante et des vues remarquables sur les paysages. Une attention particulière doit être portée sur la qualité paysagère, une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain existant est indispensable.

Les nombreuses études menées en 2020 ont abouti à la création d'une OAP sectorielle projetant 4 sous-secteurs :

1. Pôle d'équipement publics et de stationnement : Cette programmation est en cours avec la construction du nouveau moulin et d'un garage pour les services techniques dont les travaux ont débuté en début d'année ;
2. Secteur dédié à de l'habitat individuel groupé en R+1 ;
3. Secteur dédié à de l'habitat collectif et d'habitat intermédiaire ;
4. Secteur dédié à de l'habitat intermédiaire avec préservation d'espaces végétalisés.

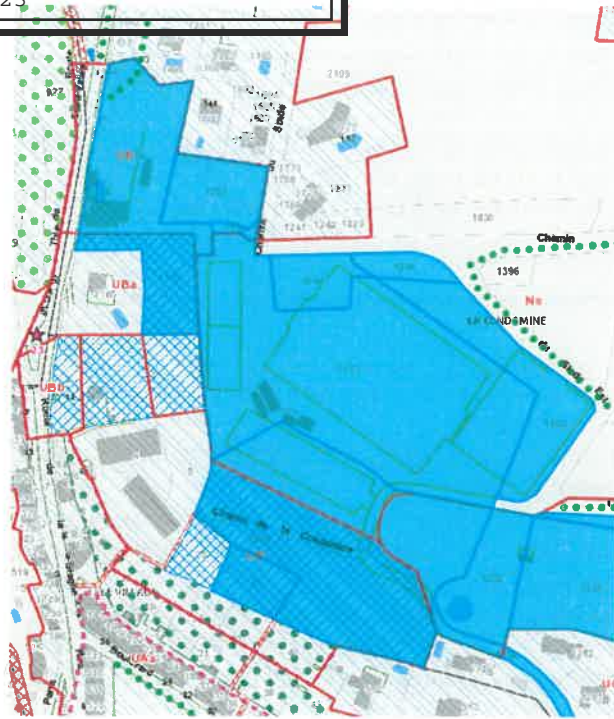


Le parti pris dans ce secteur d'aménagement reprend les formes urbaines d'un village contemporain avec des bâtiments intégrés dans la topographie des lieux pouvant présenter une hauteur à 9 mètres soit du R+3 (notamment secteur 3 et 4).

La programmation envisagée sur ce site permet d'accueillir une centaine de nouveaux logements dont 60% de logements locatifs sociaux.

La commune a une maîtrise foncière importante sur ce secteur et possède de nombreuses parcelles (identifiées en bleu sur le plan présenté ci-dessous).

.../...



Toutefois, de nouveaux éléments récents nous invitent à revoir les projections d'aménagement sur le territoire communal.

D'une part, les objectifs de croissance démographiques prévus au PLU de l'ordre de 1.8% n'ont pas été constatés depuis son approbation. En effet, entre 2008 et 2020, le taux de croissance a été de 1%. Cette baisse tendancielle n'est d'ailleurs pas propre à la commune mais se constate à l'échelle locale également.

D'autre part, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Ouest des Alpes-Maritimes, approuvé en mai 2021, dit SCoT'Ouest impose aux communes de l'Ouest du Pays Grassois un taux de croissance de 0.3% en raison des problèmes de transport liés à la Route Départementale 2562.

En outre, dans les objectifs de croissance démographique du PLU, le potentiel de logements du site RIVIERA n'avait pas été comptabilisé. En effet, ce site était concerné par un périmètre d'attente de projet d'aménagement global et dans une zone UE secteur UEr dans laquelle seuls les logements nécessaires au gardiennage étaient autorisés. La remise en état des 302 logements existants n'était pas envisagée bien que juridiquement possible.

Aujourd'hui, c'est une programmation de 129 logements dont 65 logements (33 logements locatifs sociaux familiaux PLUS et PLAI et une pension de famille de 32 PLAI-Adaptés) agréés à ce jour par la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et les services de l'Etat qui verront le jour sur le site par la réhabilitation de bâtiments existants.

Eu égard à ces éléments, la commune doit repenser ces projections d'aménagements dans le cadre d'une procédure de révision du PLU dont la prescription est soumise au vote du Conseil Municipal réuni en cette séance.

En parallèle de ces nouveaux éléments de contexte, la commune a souhaité s'inscrire dans une démarche innovante en proposant dans sa politique d'aménagement une nouvelle forme d'habitat : participatif, écologique et réversible.

Une étude de faisabilité a été réalisée par l'association Hameaux Légers dont le projet a été évoqué à plusieurs reprises en Conseil Municipal mais également à travers divers ateliers participatifs avec la population. Ce projet est notamment soutenu par le département des Alpes-Maritimes qui subventionne le projet dans le cadre du GREEN DEAL et de l'accompagnement des territoires ruraux.

.../...

AR Prefecture

006-210601183-20230329-2023_019-DE
Reçu le 06/04/2023
Publié le 06/04/2023

Une étude ~~de faisabilité a été réalisée sur les terrains~~ appartenant à la commune et correspondant au secteur 4 de l'OAP Centre Village Contemporain. Ce projet est envisageable sous réserve de modifier le Plan Local d'Urbanisme et plus particulièrement l'OAP sectorielle.

Les échéances des subventions obtenues nous imposent un calendrier d'exécution et ainsi d'opérer une modification de droit commun. En effet, ces changements ne pourraient être inclus dans la procédure de révision du PLU dont les délais sont plus long. Nous mènerons ces deux procédures en parallèle.

Les enjeux de l'OAP actuelle seront réétudiés en maintenant les objectifs poursuivis, à savoir :

- Aménager des circulations douces afin d'assurer la connexion entre les différents espaces : centre ancien, pôle d'équipements sportifs, pôle d'équipements publics dont Espace Terres de Siagne ;
- Gérer les stationnements en limitant la création de voiries internes ;
- Respecter le relief du site ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine construit (murs en pierres) et paysager (alignements d'arbres, maintien des jardins aux abords du vieux village, préservation des vues sur le grand paysage) ;
- Limiter les impacts sur les habitations proches ;
- Maintenir une programmation de logements en mixité sociale ;
- Limiter les imperméabilisations des sols et optimiser les performances énergétiques des bâtiments nouveaux ;

L'OAP viendra s'enrichir d'un nouvel objectif : l'insertion d'une nouvelle forme d'habitat, participatif, écologique et réversible sous la forme d'un Hameau Léger.

Un bureau d'études accompagnera la commune pour mener cette procédure.

Considérant que cette évolution du PLU relève d'une procédure de modification de droit commun, diligentée en application des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme dans la mesure où elle n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 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 d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, que le projet de modification sera soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées et qu'il fera l'objet d'une enquête publique ;

Considérant au surplus qu'une concertation sera menée tout au long de la procédure de modification avec notamment :

- La mise à disposition du public d'un registre à l'accueil de la mairie et la possibilité d'envoyer toute remarque et observation par mail à : amenagement@saintcezaresursiagne.fr ;
- La publication d'articles sur les supports de communication habituels de la commune.

.../...

AR Prefecture

006-210601183-20230329-2023_019-DE

Reçu le 06/04/2023

Publié le 06/04/2023

Dans l'hypothèse où cette procédure serait soumise à évaluation environnementale, cette concertation répondrait à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme.

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

- **PREND ACTE** du lancement de la procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme selon les éléments sus mentionnés et en application des articles L.153-36 et suivants 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 : 06 avril 2023

Publication/Notification le : 07 avril 2023