

DEPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES

ARRONDISSEMENT
DE GRASSE

EXTRAIT DU REGISTRE

MAIRIE
DE CAGNES-SUR-MER

des

*Direction Générale
des Services*

Délibérations du Conseil Municipal

DE LA COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER

OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DE CAGNES-SUR-MER
AVIS DE LA COMMUNE

SÉANCE DU 16 DECEMBRE 2013

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43	Présents : 32 Votants : 41	Date de la convocation : 25/11/2013	Date de l'affichage par extrait à la porte de la Mairie : 19/12/2013
---	-------------------------------	--	---

Le **seize décembre deux mille treize** à 16h30 heures, le Conseil Municipal, convoqué le **vingt cinq novembre deux mille treize**, s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Louis NEGRE, Maire de Cagnes-sur-Mer.

PRESENTS : Mesdames, Messieurs

Louis NEGRE, Marie-José BANDECCHI, Roger MARTIN, Marie-Madeleine CORBIERE, André-Jean ROSSO, Roland CONSTANT, Edith LUPI, Laurence TRASTOUR, Gilbert ANTOMARCHI, Marie-Ange ALBERT-RIGER, Corinne GUIDON, Hervé SPIELMANN, Marcelle CHANVILLARD, François POUTARAU, Romain ALLEMANT, Viviane RUSSO, Géraldine RAIMONDI, Michèle BOTTIN, Jean-Paul CORDERO, Michèle SASSO, Serge BONNAUD, Hélène PROVENCAL, Jean Charles AMOROZ, Rosette GERMANO, Alain GAGGERO, Paul BENSADOUN, Murielle IANNARELLI, Michel SANTINELLI, Martine NATIVI, Bernard-Marie OBRY, Alain GINOUIER, Jean-Antoine BURRONI.

POUVOIRS RECUS DE : Mesdames, Messieurs

Josiane PIRET à Roger MARTIN, Michel GAGNAIRE à Viviane RUSSO, Gabriel ANGLADE à Roland CONSTANT, Saloua CHABOUHA à Marie-Madeleine CORBIERE, Stéphane PIETRASIAK à Laurence TRASTOUR, Pierrette LEOTARDI à Marie-José BANDECCHI, Sébastien SALAZAR à André-Jean ROSSO, Grâce TAIANA à Bernard-Marie OBRY, Jasmine CAVENEL à Louis NEGRE.

ABSENTS : Madame Monique LARTIGUE, Monsieur Michel JEAN

SECRETAIRE DE SEANCE : Madame Rosette GERMANO

oooooooo

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cagnes-sur-Mer, approuvé par le Conseil Communautaire de la Métropole Nice Côte d'Azur le 19 décembre 2011, a nécessité la mise en œuvre d'une procédure de modification afin de prendre en compte, notamment, les dernières évolutions législatives intervenues postérieurement à son approbation et d'apporter des précisions à certaines dispositions du règlement.

Le détail exhaustif de la modification du PLU figure dans la note de présentation annexée au présent rapport.

Ainsi cette modification a pour objet de procéder à différentes mises à jour telles que :

L'intégration dans le règlement du PLU des dispositions du décret du 29 décembre 2011, qui substituent la notion de Surface de Plancher, aux notions de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON).

L'actualisation d'annexes relatives aux risques naturels, en incorporant le Plan de Prévention des Risques contre les feux de forêt approuvé le 11 mai 2012.

Au titre des erreurs matérielles : substitution de la référence à l'article « L.123-12-7 » du code de l'urbanisme par celle de l'article « L123-1-5-7 » concernant les éléments architecturaux et paysagers à protéger et renumérotation de la liste des emplacements réservés pour les chemins piétons.

L'extension de la zone hospitalière (UEh) entre l'avenue des Alpes et l'avenue du Docteur Donat.

Cette modification a également permis d'apporter au règlement du PLU, les précisions suivantes :

- Dispositions générales pour la définition et les règles applicables aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) complétées

- Clarification de la rédaction des règles relatives aux saillies et marges de recul par rapport aux voies ainsi que le calcul de la hauteur des futures constructions par rapport au terrain naturel

- Adaptation des normes de stationnement, compte tenu du nombre réel de véhicules par ménage (1-2 voire 3 véhicules).

Désormais dans toutes les zones du PLU, la norme est de deux places de stationnement par logement, hormis les secteurs centraux desservis par les transports collectifs dans lesquels il est demandé 1,5 place de stationnement par logement.

Conformément à la loi, ces normes ne sont applicables qu'aux logements libres.

Afin de faire face aux nouvelles obligations découlant de la loi DUFLOT qui imposent désormais, pour la ville de Cagnes sur Mer, la création de 391 logements pour actifs par an au lieu de 161 logements sous l'empire de la loi précédente, il était initialement prévu de retenir, dans le dossier de modification du PLU pour les secteurs de mixité sociale, un taux de 40% de logements pour actifs et un seuil de 250 m² de SDP déclenchant l'obligation de réaliser ces logements.

Compte tenu des observations du commissaire-enquêteur, il est proposé un seuil de 400 m² de SDP et le taux de 30 % sera maintenu.

Un surcos social de 30 % a été instauré afin de faciliter la réalisation de ces programmes dans les secteurs où l'habitat collectif est autorisé, soit les zones : UBb et UBc, UCb, le long de l'avenue des Alpes, UBd, le long du chemin du Val Fleuri et du Vallon des Vaux et en zone UCa, dans un périmètre délimité par les voies suivantes : Rue Jules Verne- Avenue du Docteur Donat-Avenue de la Gare.

Les personnes publiques associées (PPA) à cette modification ont émis un avis favorable assorti ou non de certaines observations.

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) n'a formulé aucune réserve.

La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) s'est interrogée sur une éventuelle modification des règles de stationnement de la ZAC Sudalparc en raison de la formulation de la note explicative. En matière de stationnement, les règles concernant les véhicules sont inchangées et le programme du Polygone Riviera comportera 300 emplacements pour les deux roues. Il est proposé, pour le stationnement des deux roues, de retenir comme règle applicable au sein de la ZAC Sudalparc, une place pour 170 m² de surface de plancher (quota similaire au futur centre commercial de Cap 3000).

Le Conseil Général des Alpes Maritimes demande que la dénomination de certaines voies qui relevaient de sa compétence soit actualisée par la Métropole.

La préfecture des Alpes Maritimes souhaite que les adaptations réglementaires pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) soient limitées aux articles 6 et 7 du règlement, c'est à dire à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Les autres règles restant celles applicables au secteur concerné.

La Chambre d'Agriculture a demandé la suppression des champs d'expansion situés dans la vallée de la Cagne. Cette observation ne relève pas de la modification du PLU et ne peut être prise en compte.

La modification du PLU a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 23 septembre au 25 octobre 2013.

Durant cette enquête publique, 37 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur, 20 ont consigné leurs observations sur le registre et 21 lettres dont la lettre-pétition du lotissement Pharos lui ont été adressées

Les principales observations portent sur la réduction de zones naturelles ou des espaces boisés classés au bénéfice d'une zone constructible, d'une modification du PPR Incendie, d'un changement de zonage ou des règles d'emprise au sol et de hauteur. Ces demandes ne peuvent être prises en compte car elles n'étaient pas intégrées au dossier soumis à enquête ou relèvent d'une procédure de révision du PLU.

Certaines observations sont relatives à l'augmentation du pourcentage de logements sociaux dans les secteurs d'habitat collectif.

Une demande concerne la suppression de l'emplacement réservé E n°15 relatif à la création d'un parking public, le long de l'avenue des Tuilières, demande ne relevant pas de la modification du PLU.

Enfin, les co-lotis du lotissement Pharos ne souhaitant pas que «le Mas des Artistes» soit intégré en zone UBd (zone d'habitat collectif) ont vu leur demande prise en compte.

Le commissaire-enquêteur, dans son rapport remis le 25 novembre 2013, a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLU sous réserve de conserver le seuil de 500 m² de surface de plancher déterminant l'obligation de réaliser 40 % de logements sociaux et non celui de 250 m².

L'expérience montre qu'il est tout à fait possible de construire un collectif d'une surface de plancher inférieure à 500 m². En effet, les promoteurs, pour éviter de réaliser des logements pour actifs, déposent des dossiers d'une surface de plancher juste inférieure au seuil des 500 m², afin de contourner cette obligation, augmentant ainsi le nombre de résidences principales et creusant le déficit en matière de logements pour actifs.

En conséquence, la commune désire maintenir un seuil dissuasif pour éviter de telles dérives et souhaite donc retenir le seuil de 400 m² de surface de plancher, étant précisé que cette disposition ne s'applique que dans les zones où l'habitat collectif peut être développé (zone UB et UC).

Par ailleurs, il est proposé de ne pas retenir le pourcentage de logements sociaux souhaité à 40% compte tenu de l'analyse du commissaire-enquêteur et de le maintenir à 30%.

Le commissaire-enquêteur s'interroge à propos des permis de construire valant autorisation de démolir dans les quartiers historiques du Haut de Cagnes et du Cros de Cagnes dont le règlement précise, dans ses articles relatifs à l'emprise au sol et au recul sur voie, que seuls les terrains bâtis ayant fait l'objet d'un permis de démolir **accordé** pourront faire l'objet d'une reconstruction à l'intérieur de l'emprise du bâtiment démolé. Il craint que dans ce cadre un permis de démolir puisse faire l'objet d'un accord tacite. Or, cette crainte est sans objet car conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'intégralité du territoire communal étant en site inscrit, il n'est pas possible de bénéficier d'un permis de démolir tacite.

Le commissaire-enquêteur a été saisi d'une demande d'un particulier pour étudier la possibilité de déroger à la règle de hauteur dans le Haut de Cagnes, pour prendre comme référence la hauteur la plus élevée du corps d'un bâtiment et non la hauteur du pignon limitrophe. Cette étude sera menée afin de mesurer les incidences d'une telle proposition. En tout état de cause, cette demande ne peut être prise en compte dans la mesure où elle ne figurait pas au dossier d'enquête.

La modification du PLU de Cagnes-sur-Mer est donc prête à être approuvée et il est proposé au Conseil Municipal :

- d'émettre un avis favorable sur ce document d'urbanisme
- de retenir un seuil de 400 m² de surface de plancher pour la mise en œuvre de logements pour actifs et maintenir le pourcentage de logements sociaux à 30 %,
- de retenir la règle, pour la ZAC Sudalparc, d'une place de stationnement par 170 m² de surface de plancher applicable aux deux roues
- de demander au conseil communautaire Nice Côte d'Azur de l'approuver.

Le projet de modification du PLU de Cagnes sur Mer peut être consulté au service Droit des Sols et Habitat, situé au 2 avenue de Grasse.

**Le Conseil Municipal adopte par
36 voix Pour et 0 voix Contre, Abstention : 5.**

Abstention : Michel SANTINELLI, Martine NATIVI, Bernard-Marie OBRY, Grâce TAIANA, Jean-Antoine BURRONI

Fait et délibéré à Cagnes-sur-Mer, les jour/an et mois susdits.

POUR EXTRAIT CONFORME



Le Maire,

Louis NEGRE