

**DEPARTEMENT
DES ALPES-MARITIMES**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE**

NOMBRE DE MEMBRES				
EN EXERCICE	PRESENTS	REPRESENTES	ABSENTS	QUI ONT PRIS PART A LA DELIBERATION
35	30	2	3	32

SEANCE DU 12 OCTOBRE 2020

L'An Deux Mille Vingt
et le douze octobre à neuf heures

Le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, au **Centre Expo Congrès**, sous la Présidence de Monsieur Sébastien LEROY, Maire

OBJET DE LA DELIBERATION

124/20 : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Sébastien LEROY, Monsieur Dominique CAZEAU, Madame Christine LEQUILLIEC, Monsieur Gilles GAUCI, Madame Claude CARON, Monsieur Georges LORENZELLI, Madame Sophie DEGUEURCE, Monsieur Serge DIMECH, Madame Muriel BERGUA, Monsieur Patrick SCALA, Madame Arlette VILLANI, Monsieur Patrick PEIRETTI, Madame Marie TARDIEU, Monsieur Eric CHAUMIER, Monsieur Charles BAREGE, Madame Catherine AIMAR, Monsieur Didier LAUMONT, Madame Sandra GUERCIA-CASCIO, Monsieur Patrick SALEZ, Madame Sylvie DE TONI, Monsieur Philippe MARAFETTI, Madame Cécile DAVID, Monsieur Gilbert DEPERI, Madame Patricia YVARS, Monsieur Didier SOBRIE, Madame Valéry BAROGHEL, Monsieur Pierre REVET-SERVETTAZ, Madame Amandine BAZZANO, Monsieur Henri LEROY, Madame Elisabeth VALENTI

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales

ABSENTES EXCUSEES AYANT DONNE POUVOIR

Madame Julie FLAMBARD, représentée par Monsieur le Maire.

Madame Marie-Hélène REY-COLLET, représentée par Monsieur Dominique CAZEAU

ABSENTS SANS POUVOIR

Monsieur Pierre TAILLANT
Madame Pascale SOULIE
Monsieur Jean-Charles DELAPORTE

Madame Cécile DAVID est désignée secrétaire de séance.

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MANDELIEU-LA NAPOULE**

**OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Monsieur Didier LAUMONT rappelle à l'assemblée qu'une procédure de modification simplifiée a été initiée par l'arrêté de Monsieur le Maire 191-1 du 09 septembre 2019. Au cours de cette procédure, la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable au motif d'un alourdissement des procédures pour les nouveaux projets agricoles en étendant l'obligation d'obtenir une autorisation d'urbanisme pour l'abattage d'arbres d'un tronc de diamètre d'au moins 30 centimètres.

La procédure a été reprise. Les objectifs poursuivis ont été définis par l'arrêté 259 du 12 décembre 2019 et les modalités de concertation ont été définies par la délibération du 18 décembre 2019.

Monsieur LAUMONT rappelle ensuite que les objectifs poursuivis sont ainsi définis :

- étendre la protection du patrimoine végétal prévue au 2) de l'article PE3 à toute la commune, de renforcer la règle la protection tout en l'assortissant de prescriptions, prenant en compte notamment les observations formulées par la chambre d'agriculture,
- réécrire la règle relative aux « mesures prises pour le verdissement », en renforçant cette disposition, en supprimant le terme « projet » et en l'assortissant d'une exception pour tenir compte d'impératifs de sécurité,
- de corriger des erreurs matérielles dans le règlement du PLU.

Le projet de modification simplifiée a été notifié à l'ensemble des personnes publiques associées.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a signifié son choix de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale.

La consultation du public afférente à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme a été organisée du 09 juin au 09 juillet 2020 inclus, conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme (mise à disposition des documents au service urbanisme et sur le site internet de la commune – les observations ont pu être envoyées par courrier, par courriel ou directement portées dans le registre)

La consultation des personnes publiques associées et la mise à disposition du public du projet de Modification Simplifiée n°2 a donné lieu à des remarques :

- la DDTM :

1) demande de correction de la coquille dans la rédaction du règlement du sous zonage UZsf (petits ports fluviaux).

> Il est proposé de procéder à la correction

2) demande de préciser dans l'article UZ6, à l'instar du secteur UZsm que le secteur UZsf n'est pas règlementé

> il est proposé de préciser que le secteur UZsf ne réglemente pas la superficie d'espaces verts

3) il est reproché « la cohérence des différentes pièces du projet [de MS2], il conviendrait d'harmoniser l'intitulé des différents articles entre notice explication et règlement modifié, notamment pour les dispositions particulières "DP- UAU 6 6 3" dans le règlement initial devenu " DP- U6C" dans le règlement modifié et non repris comme tel dans la notice (page 4) ».

> la notice, déjà éditée et transmise n'a pas été modifiée – seul le règlement perdurera une fois la procédure de modification simplifiée achevée

- la chambre d'agriculture :

- demande de ne pas conditionner les abattages d'arbres en zone N et A

Pour rappel, la procédure de la MS2 a été reprise pour concéder un aménagement de la règle pour faciliter l'installation d'agriculteurs suite à l'avis défavorable émis par la chambre consulaire : « ne sont pas concernés par cette obligation les arbres situés à la fois sur des terrains en zone agricole et dans le périmètre soumis à autorisation de défrichement »,

> la règle permettant l'abattage d'arbres dans certaines conditions et notamment pour permettre l'implantation d'un projet qui ne peut être réalisé qu'en supprimant ces arbres,

> il est proposé de conserver la règle telle qu'écrite dans le projet de modification simplifiée n°2

- observations d'administrés (plusieurs observations) :

1) il est demandé de préciser que seuls les terrains concernés par un projet de lotissement (divisions en vue de construire) doivent respecter toutes les règles de la zone du PLU dans laquelle ils se trouvent après division.

> il est proposé de préciser que seules les divisions en vue de construire (les lotissements) doivent démontrer que tous les terrains issus de la division, notamment la/les parcelle/s résiduelle (bâtie/s) doivent respecter l'intégralité des dispositions de la zone dans laquelle ils se situent (excluant ainsi l'obligation de ce respect pour les divisions de propriétés bâties).

Nota : TOUTES les divisions demeurent soumises à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune (DCM 106/17 du 30 octobre 2017)

2) il est demandé que soient autorisés les auvents en zone UC (Grand Duc)

> Il est rappelé que la ZAC a été clôturée, que les règles du PLU subsistent, que ces règles prévoient que les constructions et aménagements soient réalisées dans l'enveloppe bâtie et que l'emprise au sol n'est pas réglementée, ni les espaces verts.

> autoriser les auvents alors que la création de surface de plancher n'est pas limitée reviendrait à pouvoir théoriquement bâtir toute la zone UC – cette évolution n'est pas souhaitable et ne pourrait, en tout état de cause, être envisagée dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

> il est proposé de refuser cette demande. L'élaboration de règles de densité en zone UC fera l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une procédure d'évolution le permettant.

3) il est demandé à ce que la distance d'implantation d'une piscine soit réduite en zone UG 3

Il est rappelé que la zone UG3 est soumise à la règle des prospects variables, la demande concerne un terrain pour lequel l'implantation ne peut pas être envisagée à moins de 7 mètres des limites séparatives.

> il est proposé d'adopter une règle « fixe » pour les piscines en zone UG. Elles devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives, quelle que soit la largeur du terrain.

3 bis) il est demandé une densification de la zone UG3 (faisant passer l'emprise au sol autorisée de 15% à environ 23%).

> une telle augmentation des droits à bâtir ne peut pas être envisagée dans une modification simplifiée.
> il est proposé de refuser cette demande.

4) il est demandé de supprimer l'obligation de fournir l'étude de sol au stade de la demande d'autorisation d'urbanisme lorsque le terrain est concerné par le risque « retrait et gonflement des sols argileux ».

> ces études s'imposent aux maîtres d'ouvrages, elles permettent d'anticiper les contraintes techniques de construction liées à la nature du sol, ce qui peut avoir des conséquences sur la présentation de la demande d'autorisation et notamment l'implantation du projet.

Il est proposé de conserver l'obligation de fournir des études de sol dans les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme pour les terrains concernés par le risque retrait et gonflement des sols argileux.

5) il est reproché au PLU de ne pas tenir compte des standards des édifices d'ascenseur dans la dérogation à la hauteur maximale (qui serait d'environ 3,70 mètres)

> il est proposé d'écrire 3,70 mètres au lieu de 3 mètres (article UG 4 B-)

6) il est demandé que soit supprimée la limitation à 2 niveaux (R+1) en zone UG3.

> il est proposé de conserver la limitation à deux niveaux pour le moment, ce sujet fera l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure du PLU.

LE CONSEIL,
Après en avoir délibéré,

A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES (32 VOIX)

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-45 et suivants ;

VU l'arrêté 259 du 12 décembre 2019 prescrivant la reprise de la procédure de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal 179/19 du 18 décembre 2019 décidant des modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

VU le bilan de de la mise à disposition du public ;

ENTENDU l'exposé de Monsieur Didier LAUMONT,

CONSIDÉRANT que la mise à disposition du public du dossier a fait l'objet d'observations qu'il convient de prendre en compte, pour partie.

CONSIDÉRANT que la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'urbanisme,

DÉCIDE

D'approuver telle qu'elle la prise en compte des propositions formulées ci-dessus annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Révisé le 17 décembre 2018 de la commune de Mandelieu – La Napoule, qui en découle.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 123-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le Département et d'une mention au recueil des actes administratifs.

La présente délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité L. 153-48 C. urb.), à savoir :

- l'affichage en Mairie
- et une mention de cet affichage dans un journal du Département.

Le dossier de la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public au service urbanisme de la Mairie de Mandelieu – La Napoule aux jours et heures habituels d'ouverture de ce service, ainsi qu'à la Préfecture.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes.

Fait et délibéré en Mairie les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

Le Conseiller Municipal,
Didier LAUMONT

