

COMMUNE DE SAINT - JEANNET

06640 – Département des Alpes-Maritimes

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 11 JUILLET 2011

Le 11 juillet deux mille onze à dix-neuf heures, les membres composant le Conseil Municipal de Saint-Jeannet se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, salle du Conseil Municipal - Four à Pain, sous la présidence de Monsieur Jean-Michel SEMPÉRÉ, Maire, après avoir été dûment convoqués dans les délais légaux, le 5 juillet deux mille onze.

Avis de la présente réunion a été affiché le jour même de l'envoi des convocations sur le panneau officiel de la Mairie.

Présents : Monsieur Jean-Michel SEMPÉRÉ, Madame Maryse CORMIS, Monsieur Frédéric ALLARY, Madame Hélène MAILLEY-GAZAGNAIRE, Monsieur Christian SÉGURET, Madame Marie-Pierre DEMESSINE, Monsieur Armand PICCHI, Monsieur Francis NIRASCOU, Madame Marie-Georges MICHELI, Monsieur Fabien PANIER, Monsieur Pierre ARNAUDON, Monsieur Jean-Claude PINTO, Monsieur Thierry BORGIA, Monsieur Gérard VOISIN, Madame Marie-Rose ABATE, Monsieur Gérard NIRASCOU, Madame Marie-Christiane DEY, Monsieur Marc BEDINI, Monsieur Pierre GAZAGNAIRE.

Absents excusés ayant donné procuration : Madame Marceline MICHON à Monsieur Pierre ARNAUDON, Monsieur Bruno SALMON à Madame Marie-Pierre DEMESSINE, Madame Laurence BERNAT à Monsieur Francis NIRASCOU, Madame Claude FERRAND à Monsieur Armand PICCHI, Madame Rénata HARQUEVAUX à Madame Maryse CORMIS.

Absents non excusés : Madame Muriel CHRISTOPHE, Madame Danielle VOLPINI, Madame Françoise DELAVILLE.

Soit 19 membres présents sur 27 membres en exercice et 24 votants, dont 5 par procuration.

Secrétaire de séance : Monsieur Fabien PANIER

La séance est ouverte à 19 heures.

Monsieur le Maire donne lecture de l'ordre du jour.

Approbation du compte rendu de la séance du 17 juin 2011

Le Conseil Municipal, par dix-neuf (19) voix pour et quatre (4) contre (celles de Monsieur Gérard NIRASCOU, Madame Marie-Christiane DEY, Monsieur Marc BEDINI et Monsieur Pierre GAZAGNAIRE) approuve le compte rendu de la séance du 17 juin 2011.

Madame Marie-Georges MICHELI prend part à la séance à 19 heures 05.

**PLU – Adoption du Dire de la Commune
(Délibération n°2011.11.07-01)**

Rapporteur : Monsieur Christian SEGURET

Vu :

- La délibération du conseil municipal de Saint-Jeannet, prescrivant, par délibération du 14 Avril 2008, la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- La délibération du conseil communautaire de Nice Cote d'Azur arrêtant le projet de PLU de la commune de Saint-Jeannet le 23 décembre 2011,
- Le courrier du Préfet des Alpes Maritimes par date 11 avril 2011 précisant l'avis des services,
- La délibération du conseil municipal du 14 avril 2011 donnant un avis sur le Plan Local d'Urbanisme,
- L'arrêté du 10 mai 2011 proposant le projet du Plan Local d'Urbanisme.

Description du projet.

Le conseil municipal de Saint-Jeannet a opté, une volonté affirmée de préservation du cadre de vie, pour un projet de PLU très protectionniste vis-à-vis de l'environnement.

- Application de la Loi Montagne, création d'un parc régional des Préalpes d'Azur.
- Augmentation importante de zone agricole secteur A.
- Aménagement impératif des zones urbaines afin d'éviter le mitage du territoire et assurer une meilleure exploitation des zones déjà urbanisées, ceci dans un but économique.
- Volonté affichée de garder un socle du village afin de protéger le caractère patrimonial du village.
- Les personnes publiques associées ont émis plusieurs remarques, corrections, suggestions. Il est impératif, dans le projet définitif, de tenir compte et mettre en application ces observations.
- L'aspect économique du développement de Saint-Jeannet est envisagé au moyen de zones réservées à l'activité économique.

Exposé des motifs

La nécessité de présenter dans les délais impartis par la loi Grenelle de l'environnement 2 a eu pour inconvénient quelques imperfections du document arrêté au niveau du zonage et du règlement, qui cependant ne remettent pas en question les orientations et les options du PLU.

L'économie générale du projet n'en est pas modifiée par ailleurs.

Outre quelques erreurs qui ont déjà été mentionnées lors de la consultation de la commune en tant que « personne associée » (délibération du conseil municipal du 14 avril 2011),

Il est demandé les modifications suivantes sur lesquelles le Commissaire Enquêteur aura à statuer :

1 Les modifications dans le zonage

- la demande sur le secteur Croui-Cabergue d'un élargissement de la zone UGb à l'Est au détriment de la zone A pour une desserte plus douce de la partie supérieure de la zone UGb (raccordement au chemin de Bagneissore), Cette demande s'inscrit dans la réalisation d'un projet global d'aménagement qui pourra adapter la SMS à la nouvelle superficie envisagée et rendre ce projet plus cohérent en matière d'aménagement.

Les parcelles concernées sont les suivantes :

- ✓ AT145
- ✓ Une partie de l'AT 146

- la demande concernant la petite extension de la zone constructible UH dans le secteur de l'Anguille au-dessus du CD 2210 classé en zone agricole A, suite au futur projet de zonage du plan de protection des risques d'incendie de forêt de faire passer deux parcelles de zone rouge en zone bleue

- La parcelle concernée est la suivante : AH68

2 Les modifications dans le règlement

Le recul par rapport aux voies départementales

Dans les zones UGa, UGb, UH, UVa et UZ traversées par les CD 1, 18, 318, 2209 et 2210, le recul imposé de 10 mètres par rapport à ces voies semble injustifié. Ces voies constituent plus des voies de desserte que des voies à grande circulation. Il est proposé le recul de régime commun de 5 mètres.

Possibilité de réalisation de piscines pour les parcelles bâties dans les zones NS et NP du projet de PLU.

Il est proposé de rajouter dans l'article NP-2, à la fin du premier alinéa concernant l'extension mesurée que la réalisation de piscines peut être autorisée dans la limite autorisée.

Il est proposé de modifier l'article NS-2, premier alinéa concernant l'extension mesurée en reprenant la même disposition que pour la zone NP.

Actuellement, le règlement autorise l'extension de construction existante à condition de ne pas excéder 15% en plus de la surface hors œuvre initiale.

La proposition, serait d'autoriser une extension de construction de 30% en plus de la surface hors œuvre initiale, ceci pouvant permettre la réalisation d'une piscine.

Rendre cohérentes les dispositions applicables à la zone UZ

Conformément aux orientations du PADD, la volonté de développer les activités économiques s'est traduite par une majoration du COS sur les zones d'activités UZ (de $4 \text{ m}^3 \text{ par m}^2$ à 6 m^3) et UZa (de $3 \text{ m}^3 \text{ par m}^2$ à 6 m^3), cependant les autres règles de recul par rapport aux limites séparatives ou par rapport aux voies sont beaucoup plus contraignantes que celles du POS précédent et rendent inopérante la majoration du COS dans la zone UZ.

Création d'une zone US (actuellement zone UZ)

Le règlement n'a pas pris en compte l'existence du règlement de la ZAC Sainte Estève. Dans un souci de cohérence et de lisibilité des documents d'urbanisme, il est proposé que la ZAC actuelle conserve sa spécificité dans une zone qui lui est propre, distincte du zonage UZ d'où la création d'une zone US (Leu dit Saint Estève) reprenant les dispositions initiales du PAZ de la ZAC, à savoir :

- Implantation par rapport aux voies : au-delà de la marge de reculement figurant au PAZ (à reprendre dans ce cas dans le document graphique). Recul par rapport au CD 1 de 5 mètres (et non de 10 mètres).
- Implantation par rapport aux limites séparatives : sur les limites séparatives des fonds de parcelle et sur les limites latérales, sinon à 5 mètres des limites séparatives.

Pour la zone ou plutôt le sous-secteur UZ

Le développement non organisé de cette partie située proche de la plaine du VAR en zone d'activités demanderait un examen plus sérieux des compatibilités des règles (COS élevé et contraintes de prospects). Si le règlement proposé au PLU permet d'éviter des erreurs d'appréciation, son maintien exige alors de considérer la zone du Fongeri en zone UZ, comme une zone d'activité avec ses propres règles (différentes de celles de la zone de Saint-Estève. Zone US).

Clarification dans la rédaction du règlement

Pour se mettre en conformité avec le courrier de l'Etat (en date du 11 avril 2011) et des observations orales du commissaire enquêteur, un soin sera apporté au règlement, afin que sa rédaction soit soignée et afin de le rendre plus clair sans remettre en cause l'économie générale du projet.

3 Les modifications dans les emplacements réservés

- Rectifier l'erreur de largeur du chemin du Parriaou dans sa partie basse entre le chemin de l'Houmé et le chemin de la Billoire (6 mètres au lieu de 5 mètres).

L'ER n°9 sur la partie haute entre le chemin de l'Houmé et le CD 2210 reste à 5 mètres.

- Rectification de l'erreur de dénomination dans les emplacements réservés.

ER 23 la ligne « extension du cimetière » concerne l'ER 22.

ER 23 la 2^{ème} ligne « délaissé de voirie » peut être complétée par « espace vert ».

- ER 32 Compléter Commune / Communauté Urbaine.

Monsieur Gérard NIRASCOU : Souhaite reprendre les expressions de Monsieur Christian SEGURET. Selon les propos de ce dernier la Communauté Urbaine serait le maître d'ouvrage de ce PLU. Il explique que cela n'est pas vrai, la Commune est bien l'auteur de ce PLU, la Communauté Urbaine n'aurait fait que l'entériner. Il en appelle aux membres de la majorité. Il rappelle que 5 ou 6 d'entre eux ne voteront pas ce PLU. De plus, il précise qu'environ 250 saint-jeannois sont déjà allés voir le Commissaire enquêteur à ce sujet. Il invite les autres membres de la majorité à aller consulter ces personnes qui ne sont pas d'accord avec le devenir de Saint-Jeannet.

Pour lui lors du vote ce PLU devrait être largement amendé.

Monsieur le Maire : Explique que la municipalité ne diabolise pas du tout ce PLU.

L'équipe en place mesure tout à fait le poids des responsabilités. Il rappelle à Monsieur Gérard NIRASCOU qu'il avait eu suffisamment de temps pendant sa mandature pour mener à bien un PLU et de prendre ses responsabilités. Il lui demande alors quel serait son PLU.

Monsieur Gérard NIRASCOU : Explique que leur PLU serait une prolongation du POS. Il garderait l'identité de la commune et ne la ferait pas devenir une ville de banlieue. D'autre part il rappelle à Monsieur le Maire que le PLU n'était pas obligatoire.

Monsieur le Maire : Rétorque que oui. Il rappelle juste que les saint-jeannois ont tout à fait le droit de s'exprimer, cela s'appelle la démocratie. Cependant il trouve la vision de Monsieur NIRASCOU totalement restrictive et sans avenir pour la Commune. Enfin il précise qu'il adore ce village et qu'il le défendra bec et ongle son authenticité.

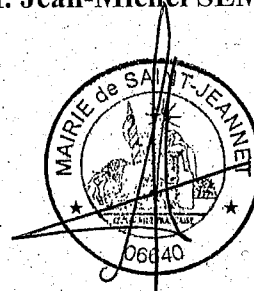
Au terme de ces échanges, le Conseil Municipal par quatorze (14) voix pour, six (6) abstentions (celles de Monsieur Gérard VOISIN, Monsieur Thierry BORGIA, Monsieur Francis NIRASCOU, Madame Marie-Pierre DEMESSINE, Madame Laurence BERNAT et Monsieur Bruno SALMON ayant donné procuration) et quatre (4) contre (celles de Monsieur Gérard NIRASCOU, Madame Marie-Christiane DEY, Monsieur Marc BEDINI et Monsieur Pierre GAZAGNAIRE) décide de saisir le Commissaire Enquêteur afin que ce dernier prenne en compte ces observations.

Questions diverses

Néant

La séance est levée à 19 heures 35

M. Jean-Michel SEMPÉRÉ,



Maire de Saint-Jeannet