

DÉPARTEMENT

des

ALPES-MARITIMES*Arrondissement de Nice*

**Extrait du Registre
des
Délibérations du Conseil Municipal**

DÉLIBÉRATION n° :	8-2022
OBJET :	Approbation, après avis favorable du commissaire enquêteur, de la modification N° 1 du PLU.
SÉANCE du :	LUNDI 31 JANVIER 2022
MEMBRES EN EXERCICE :	33

L'an deux mille vingt-deux, le trente et un janvier à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Patrick CESARI, Maire, Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, Vice-Président de la Communauté de la Riviera Française.

Présent(s) :	28
Patrick CESARI, Jean-Louis DEDIEU, Solange BERNARD, Christian MARTIN, Patricia LORENZI, Ghislain POULAIN, Florence MAZZA, Christophe GLASSER, Daniel BISO, Jeany GUENERET, Annick PILLET, Chantal MARTINO, Chantal PASTOR, Patrick OTTO, Patrick ALVAREZ, Brigitte MAI, Maryline MAKEIEFF ZUNINO, Patricia ZANA, Philippe MISSONIER, Valéry MONNI, Sylviane MENGIN, Roselyne BARROIS, Xavier BEDOUR, Guillaume CONTESSE, Gilbert FURLAN, Sabine VANDEPITTE, Stéphane DELVAL, Chantal NOBLOT.	
Pouvoir(s) :	5
Véronique BATONNIER (à Jean-Louis DEDIEU), Bettina BOUCARD (à Solange BERNARD), Paola BELLAVEGLIA (à Maryline MAKEIEFF ZUNINO), Christophe PROT (à Patrick CESARI), Jérôme PAQUETTE (à Ghislain POULAIN).	
Absent(s) excusé(s) :	0
Le secrétariat est assuré par :	
Valéry MONNI.	

AFFICHÉE LE : 02 FEV. 2022

DÉLIBÉRATION n° :	8-2022
OBJET :	Approbation, après avis favorable du commissaire enquêteur, de la modification N° 1 du PLU.
SÉANCE du :	LUNDI 31 JANVIER 2022
SERVICE ÉMETTEUR :	URBANISME
RAPPORTEUR :	Patrick CESARI
PIÈCE(S) JOINTE(S) :	Conclusions du commissaire enquêteurs ; notice explicative ; PADD ; rapport de présentation ; rapport d'enquête publique ; règlement ; 3 plans.

SYNTHÈSE :

Le Conseil Municipal est appelé à approuver la modification numéro 1 du PLU, après l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur au terme de l'enquête publique organisée dans le cadre de cette modification, en lien avec le projet d'éco quartier ZAC « CŒUR DE CARNOLÈS » concernant le projet d'aménagement et de renouvellement urbain du site de l'ex base aérienne 943.

Dans le PLU approuvé en 2017, le site de l'ex base aérienne 943 était couvert par une servitude d'attente de projet dans l'attente de l'avancée du projet d'aménagement et de renouvellement urbain lié au dossier de la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Carnolès ».

Ce projet d'aménagement porté par la CARF est en cours d'élaboration dans le cadre d'une démarche d'éco quartier comprenant un programme de logements, de commerces, de services (dont un local porte quant à elle la réalisation d'un groupe scolaire avec réfectoire, d'une salle polyvalente et d'une école de musique.

Le projet d'aménagement étant en cours d'approbation, il est nécessaire de lever le périmètre d'attente dénommé dans le PLU, « SAP 1 » (servitude d'attente de projet). De même, deux articles du règlement du plu (UB 6) et (UB 10) doivent être modifiées en vue de ce projet.

L'objet de la modification numéro 1 du PLU consiste en :

- La levée du périmètre d'attente SAP1.
- La modification des règles relatives en secteur UBb à la hauteur des constructions (article UB 10) et à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article UB 6) adaptées à la mise en œuvre du projet cœur de Carnolès.
- La modification des documents graphiques identifiant la SAP1.
- La suppression du zonage du périmètre d'attente SAP1 et l'identification de la parcelle du site de l'ex BA 943 sous le nom « ZAC Cœur de Carnolès anciennement BA 943 » dans les documents du PLU.

La modification de l'article UB 6 du règlement vise à autoriser, s'ils sont situés à une hauteur de plus de 5 m du sol, les débords de balcon jusqu'à 2 mètres au lieu de 1,2 m en surplomb des dépendances de la chaussée supérieure à 2,5m, dès lors que les bâtiments comprennent en rez-de-chaussée des commerces dans le cadre d'une opération d'aménagement.

La modification de l'article UB10 du règlement vise à autoriser une hauteur de 20 mètres au lieu de 18 mètres dans la limite de 6 niveaux (R + 5) pour les bâtiments comprenant des commerces en rez-de-chaussée dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Conformément aux article L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées ont été consultées et ont émis des avis favorables à ce projet.

Le détail de ces avis et observations figure dans les documents intitulés « rapport » et « conclusions » transmis à la Commune par le commissaire enquêteur et annexés à la présente délibération.

Conformément aux article L 123-1 et suivants du code de l'environnement, une enquête publique a été organisée du 11 octobre au 12 novembre 2021 sous l'autorité de Monsieur Claude Hennequin, commissaire enquêteur désigné par la présidente du Tribunal Administratif de Nice.

Le détail des observations du public figure dans les documents intitulés « rapport » et « conclusions » transmis à la Commune par le commissaire enquêteur et annexés à la présente délibération.

Après avoir fait part de sa perception positive du projet, le commissaire enquêteur indique dans ses conclusions :

« - Je note que le dossier de modification du PLU de Roquebrune Cap Martin a été bien étudié et présente l'ensemble des pièces attendues.
- Je considère que la modification proposée, suppression du périmètre d'attente, ne modifie ni le zonage ni le règlement de la zone UB et est en adéquation avec le PADD du PLU actuellement en vigueur.
- Mon analyse fait apparaître que la suppression du périmètre d'attente se justifie par l'utilité du projet au regard des besoins en terme de logements sur la Commune, exprimé dans le cadre du PADD du PLU approuvé en 2017 :
- Augmenter et diversifier l'offre de logements
- Profiter des possibilités de mutation au sein du tissu urbanisé
- Par ailleurs, ce secteur étant actuellement constitué de l'ancienne base aérienne à l'heure actuelle inexploitée et laissée à l'abandon, je considère que la levée du périmètre d'attente permettra une requalification urbaine de ce terrain situé en centre-ville.
- l'analyse de l'avis des PPA qui ont répondu fait apparaître que leurs demandes seront prises en compte.
- De même, la ville a apporté une réponse justifiée à l'ensemble des remarques que le commissaire enquêteur a formulées concernant les observations apportées par les habitants dans le cadre de l'enquête publique. »

Au terme de ses conclusions, le commissaire enquêteur a notifié à la Commune son avis favorable en date du 10 décembre 2021 assorti de 4 recommandations suivantes :

« - Prendre en considération les observations des services préfectoraux,
- Conserver un minimum de 30 % de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- Mettre à jour le dossier d'enquête de toutes les modifications objet de la présente enquête
- Organiser une réunion publique avec les habitants dès la disponibilité des premières avancées sur ce périmètre. »

Les documents joints à la présente délibération ont été mis à jour de la manière suivante, pour tenir compte des recommandations du commissaire enquêteur :

- 1- La page 208 du rapport de présentation a été complétée pour préciser que la modification de l'article UB6 porte sur les débords de balcon.
- 2- Un schéma de principe du projet d'aménagement a été intégré dans la notice explicative.
- 3- Le terme modification « ordinaire » a été rectifié.
- 4- La référence à l'article L153-241 a été corrigée.
- 5- Les données de l'Insee figurant dans la notice explicative ont été actualisées.
- 6- La référence au SRCE a été modifiée dans la notice explicative.
- 7- Le schéma de hiérarchie des documents a été mis à jour avec la mention du SRADET.
- 8- La page 12 de la notice explicative a été clarifiée.
- 9- Les cartouches des différents documents modifiés du PLU ont été complétés avec la mention « modification numéro 1 ».

Le dossier du PLU modifié est tenu à la disposition du public en mairie.

Aussi, je vous demande de bien vouloir, après en avoir délibéré :

APPROUVER la modification numéro 1 du PLU, conformément au rapport qui précède et à ses annexes.

AUTORISER le Maire à prendre toute mesure utile à l'exécution de la présente délibération.

DIRE que la présente délibération sera transmise au Préfet des Alpes-Maritimes et au président de la CARF.

Suffrages exprimés :	33	
Votes POUR :	31	
Votes CONTRE :	2	Gilbert FURLAN, Sabine VANDEPITTE.
ABSTENTION(S)	0	

Ainsi fait et délibéré à ROQUEBRUNE CAP MARTIN le 31 janvier 2022,

Pour ampliation
Roquebrune Cap Martin, le 1^{er} FEV. 2022

LE MAIRE,



Patrick CESARI,
Vice-Président du Conseil Départemental
des Alpes-Maritimes
Vice-Président de la Communauté
de la Riviera Française

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité prévue aux articles R 153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

Délibération n° 8-2022

Approbation, après avis favorable du commissaire enquêteur, de la modification N° 1 du PLU.