



Acte rendu exécutoire après dépôt
En préfecture du
Et publication en mairie du

4/09/2015
7/09/2015

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

REPUBLIQUE FRANCAISE

ARRONDISSEMENT DE NICE

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 SEPTEMBRE 2015 À 18H00

L'an deux mille quinze, le deux septembre, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le vingt-cinq août, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Christophe TROJANI, Maire

- **Étaient Présents :** Monsieur André BEZZINA, Madame Catherine BARRAJA, Madame Joëlle BRAVETTI, Monsieur Jean-Paul GEAY, Madame Pasquale HATTEMBERG, Monsieur Jean-Louis ZAMBERNARDI Madame Juliana CHICHMANIAN, Monsieur Jean-Louis BAUCHET, Madame Anne RAINAUD, Monsieur André BIANCHERI, Madame Monique LAUGIER, Monsieur Joseph COSENTINO, Madame Christiane FROUTE, Madame Marie ADAMO-BRONSONE, Monsieur Régis BELLI, Madame Claudine KHOKHLOV, Monsieur Jean-François GIAUME, Madame Isabelle PALAZZOLI, Monsieur Florian VIALLA, Monsieur Bernard REBUFFEL, Monsieur Jean-Pierre MANGIAPAN, Madame Christine PETRUCCELLI, Madame Patricia DEGUS, Monsieur Richard CONTE, Madame Marie-Paule ZANOTTI

Absents avec procurations :

- Monsieur Robert BOJANOVICH donne procuration à Monsieur le Maire
- Madame Gisèle AMEDEO donne procuration à Madame Catherine BARRAJA

Absent excusé :

- Monsieur Cédric CIRARA

Monsieur Florian VIALLA est élu secrétaire de séance

1/ OBJET: MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE VILLEFRANCHE-SUR-MER – AVIS DE LA COMMUNE

Monsieur André BIANCHERI, Conseiller Municipal, expose à ses collègues

VU le code général des collectivités territoriales,

VU la délibération n° 18.4 du conseil métropolitain du 29 mars 2013 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Villefranche-sur-Mer,

VU le courrier de monsieur le Maire de Villefranche-sur-Mer du 26 août 2014 demandant à la Métropole Nice Côte d'Azur de faire évoluer le plan local d'urbanisme communal,

VU la décision du tribunal administratif de Nice du 23 mars 2015 désignant un commissaire-enquêteur titulaire et un commissaire enquêteur suppléant,

VU l'arrêté métropolitain du 17 avril 2015 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique,

VU les avis formulés par le Centre Régional de la Propriété Forestière, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, la chambre de commerce et d'Industrie Métropolitaine et Territoriale, l'Architecte des Bâtiments de France, la Direction départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, le conseil départemental des Alpes-Maritimes,

VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur,

CONSIDERANT que cette procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme a notamment pour objet de prendre en compte les évolutions législatives en matière d'urbanisme en général et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 en particulier ; qu'à cet effet il est proposé de :

- supprimer le coefficient d'occupation des sols (article 14) et des superficies minima (article 5),
- modifier les règles d'emprise au sol (article 9),
- augmenter les distances minima entre les constructions sur une même propriété (passage de 5m à 10m)
- étendre les limites de la zone UD (hauteur de 9 mètres) par réduction de la zone UC (hauteur de 12 mètres) afin que la zone UC soit centrée sur les quartiers où les immeubles sont dominants.

CONSIDERANT que cette procédure de modification du plan local d'urbanisme a également pour objet de :

- modifier et créer certaines servitudes de mixité sociale,
- modifier le règlement de la zone UM en créant deux sous-secteurs UMa pour le secteur Narvik et UMb pour le secteur de l'Octroi,

CONSIDERANT que le projet de modification du plan local d'urbanisme a été notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique,

CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée du 18 mai au 18 juin 2015 inclus,

CONSIDERANT que 126 dires ont été formulés sur les registres d'enquête et que 33 courriers y ont été annexés,

CONSIDERANT que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable au projet,

CONSIDERANT que la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine et Territoriale a émis un avis favorable avec des remarques,

CONSIDERANT que le conseil départemental des Alpes-Maritimes, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité ainsi que le centre régional de la propriété Forestière ont indiqué ne pas avoir d'observation particulière sur le projet,

CONSIDERANT que l'Architecte des Bâtiments de France a formulé des remarques sur le secteur gabaritaire Narvik et a demandé de corriger des erreurs de rédaction dans le dossier,

CONSIDERANT que la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes a demandé de reprendre certaines règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC) et de corriger des erreurs de rédaction dans le dossier,

CONSIDERANT que dans ses conclusions du 17 juillet 2015, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable, sans réserve, assorti des huit recommandations suivantes :

Recommandation n°1 :

Prendre en compte les observations formulées par les PPA (DDTM et CCINCA),
La DDTM demande que soit :

- réglementée en zones UC9 et UD9 les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs (CINASPIC) entre le PLU et la modification n°1 du PLU,

- envisagé des règles différenciées justifiées par un motif d'urbanisme ou d'intérêt général et non de les exclure de l'application des règles,
- corrigé quelques erreurs relevées dans la rédaction de certaines règles,
- revu la règle de hauteur pour la zone UA.

La CCI demande que soit :

- Supprimé l'expression relative à l'installation classée protection de l'environnement (ICPE) et propose une autre rédaction,
- Davantage encadré en secteur UMa l'autorisation du logement sous condition, notamment avec des superficies,
- Corrigé une erreur matérielle sur le plan de zonage concernant certaines servitudes de mixité sociale.

Recommandation n°2 :

Compléter la notice de présentation par les points suivants :

- corriger les erreurs matérielles signalées,
- ajouter une information sur le processus d'aménagement du terrain du gaz,
- préciser que les espaces verts ou libres correspondent au minimum imposé au futur projet et qu'un complément sera demandé dans le cadre du concours pour bien intégrer les constructions dans le site,

Recommandation n°3 :

Compléter le règlement par les points suivants :

- éviter tout effet de barre et rupture couloir de vue : mieux cadrer ce point important dans la rédaction de l'article 11 du règlement en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France,
- renforcer les objectifs environnementaux pour les toitures dans la rédaction de l'article 11 du règlement avec l'Architecte des Bâtiments de France,

Pour la réglementation du secteur de la vieille ville :

- ne pas appliquer la limitation des hauteurs à 9 mètres aux ouvrages techniques nécessaires pour le fonctionnement des services publics
- ne pas interdire les extensions pour les ERP pour permettre une mise aux normes sous réserves de l'obtention des accords administratifs, techniques de la ville et de l'Architecte des Bâtiments de France au plan architectural,
- prévoir l'effacement des antennes et des paraboles en incitant l'usage de matériel « nouvelle technologie » plus discret dans l'attente de l'installation éventuelle de la fibre optique.

Recommandation n°4 :

Veiller à ce que la rénovation du gymnase soit en harmonie avec le centre de thalassothérapie,

Recommandation n°5 :

Faciliter, par une communication adaptée, l'acceptabilité sociale du projet,

Recommandation n°6 :

Privilégier, à compétence égale, des embauches locales,

Recommandation n°7 :

Intégrer dans la révision du PDU la possibilité de développement des vélos à assistance électrique et des navettes électriques,

Recommandation n°8 :

Ouvrir avec l'Architecte des Bâtiments de France les chantiers suivants :

- adoption d'une palette de couleurs au « Comté de Nice » pour les façades au plus tard lors de l'élaboration du PLUm,
- de mener une réflexion sur les tuiles en toitures en fonction du type et style architectural,
- de réaliser à terme un document architectural qui définisse à partir d'un état des lieux par quartier des préconisations pour la sauvegarde et la mise en valeur des bâtiments.

CONSIDERANT que ces recommandations formulées appellent les réponses techniques suivantes :

Recommandation n°1 : « Prendre en compte les observations des personnes publiques associées»

La plupart des observations émises par la DDTM et la CCINCA ont été prises en compte dans le projet de modification du PLU joint à cette délibération, à l'exception des règles ne concernant pas le projet de modification (CINASPIC) ou de la proposition tendant à fixer une limite aux logements liés aux activités autorisées,

Recommandation n°2 : « Compléter la notice de présentation »

Celle-ci a été complétée avec les éléments demandés.

Recommandation n°3 : « Compléter le règlement »

Le règlement du secteur UM (notamment les articles 10 et 11) a été modifié après examen avec l'Architecte des Bâtiments de France, en notant toutefois que le projet de centre de thalassothérapie ne sera connu qu'à l'issue d'un concours.

Ainsi une marge de manœuvre est laissée pour que ce concours joue pleinement son rôle et permette aux concurrents de proposer des projets différenciés.

En ce qui concerne la réglementation du secteur de la vieille ville, l'article UA 10 a été modifié : la hauteur sera limitée à 9 mètres. Cette règle s'impose à tous les bâtiments, il n'est pas possible de déroger pour les ERP. En effet, cette catégorie de bâtiments n'est pas une destination de construction définie au titre de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Recommandation n°4 : « Harmoniser la rénovation du gymnase »

La rénovation du gymnase est un des principaux objectifs de la commune notamment pour son aspect extérieur (façade et toitures).

Le projet qui sera retenu pour cette rénovation, contrôlée par l'Architecte des Bâtiments de France, prendra nécessairement en compte le projet contigu de centre de thalassothérapie.

Recommandation n°5 : « Faciliter l'acceptabilité sociale du projet »

La commune veillera à communiquer au fur et à mesure de l'avancement du projet de centre de thalassothérapie.

Recommandation n°6 : « Privilégier les embauches locales »

Le projet de centre de thalassothérapie est un enjeu majeur pour le développement économique de la commune et l'emploi local ne manquera pas d'en bénéficier. Cependant, le PLU n'a pas de compétence en matière d'embauche,

Recommandation n°7 : Intégrer dans le PDU les vélos et navettes électriques »

Cette recommandation, hors champ de la modification du PLU, pourra être étudiée dans le cadre de l'élaboration du volet PDU du PLU métropolitain

Recommandation n°8 : « Ouvrir avec l'Architecte des Bâtiments de France divers chantiers pour la qualité architecturale »

Les dispositions relatives aux façades et aux toitures seront déterminées avec l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain, ainsi que dans le cadre du concours du centre de thalassothérapie.

CONSIDERANT qu'afin de tenir compte des résultats de l'enquête publique, notamment les avis joints au dossier d'enquête, diverses adaptations mineures ont été apportées au dossier de modification n°1 du PLU,

CONSIDERANT que ces modifications concernent les pièces suivantes :

- la notice de présentation complétée,

- le règlement complété,
- la liste des servitudes de mixité sociale complétée,

Il leur propose de bien vouloir :

- Émettre un avis favorable sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefranche-sur-Mer.
- Solliciter de la Métropole Nice Côte d'Azur, compétente en matière d'aménagement de l'espace métropolitain en vertu de l'arrêté préfectoral du 16 septembre 2008, de bien vouloir approuver la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefranche-sur-Mer au prochain Conseil Métropolitain, en application du décret n°2009 – 722 du 18 juin 2009 et des articles R.123-20 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que la copie du dossier de PLU modifié étaient joints en annexe de l'ordre du jour.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré à 23 voix pour, 2 voix contre (Monsieur Jean-Pierre MANGIAPAN, Madame Christine PETRUCCELLI) et 3 abstentions (Madame Patricia DEGUS, Monsieur Richard CONTE, Madame Marie-Paule ZANOTTI)

ADOPTE



Le Maire, 7

Pr. Christophe TROJANI

La présente délibération est susceptible d'être contestée dans un délai de deux mois à compter de sa date d'exécution :

- soit en exerçant un recours administratif (gracieux ou hiérarchique)
- soit en exerçant un recours contentieux devant les juridictions administratives