

N° D'ORDRE : 2016 - 213

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/11/2016

Affichage : 01/12/2016

MAIRIE DE SAINT MANDRIER SUR MER**E X T R A I T****DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL***Nombre de Conseillers**En exercice : 29**Présents : 27**Pouvoirs : 2**Excusés : 0**Absent : 0**Qui ont pris part**à la délibération : 29**Date de convocation : 22 novembre 2016*SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2016

L'an deux mille seize, le vingt-huit novembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la ville de SAINT MANDRIER SUR MER a été assemblé dans la salle Charles Aponde du square Marc Baron, sous la présidence de Monsieur Gilles VINCENT, Maire.

Étaient présents : M. VINCENT Gilles, Maire – M. BALLESTER Alain – MME MONTAGNE Françoise – MME ROURE Simonne – M. MARIN Michel – MME GIOVANNELLI Marie-France – M. BLANC Romain (arrivé à 19H10) – MME DEFAUX Catherine (arrivée à 19H00) – M. LHOMME Bernard – M. KUHLMANN Jean – M. BOUVIER Rémy – M. VENTRE Jean-Claude – MME DEMIERRE Colette – MME ROUSSEAU Brigitte – M. TOULOUSE Christian – MME ESPOSITO Annie – M. CHAMBELLAND Michel – MME PICHARD Laure – MME MATHIVET Séverine – MME LABROUSSE Sylvie – M. GRAZIANI Frédéric – MME ARGENTO Katia – M. COIFFIER Bruno – M. PAPINIO Raoul – MME LEVY Séveryn – M. CORNU François – M. POUMAROUX Jean.

Pouvoirs : M.HOEHN Gérard à M. Le Maire – MME BALS Fabienne à MME GIOVANNELLI.

Secrétaire de séance : MME ARGENTO Katia.

29 - CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD) - SECTEUR DU PIN ROLLAND

Monsieur le Maire expose à Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux que l'unité foncière concernée par le projet de création de la zone d'aménagement différé (ZAD) est située dans le secteur de Pin Rolland. Il s'agit des parcelles cadastrées B968, B122, B123, B124, B127, B128, B129 et B1109, délimitées par l'avenue Fliche Bergis et l'ancien chemin du Fort, dont le périmètre est joint à la présente délibération. Cette unité foncière s'étendant sur 8,03 hectares, comprend une maison à usage principal d'habitation, des bâtiments annexes ainsi que des terrains et pinèdes non bâties, compris entre la route départementale n°7 et la plage de Saint Asile.

Pour rappel, il s'agit de terrains classés en zones Ueb et ND au Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par le Conseil municipal le 20 novembre 1992. Par un jugement du Tribunal administratif de Nice du 26 février 1998, le POS de Saint-Mandrier a été annulé partiellement, notamment sur le secteur UE concerné par le projet. Ce secteur UE (parcelles B127 à 129 et B968 pour partie) est couvert actuellement par le Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Par un arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille du 6 juin 2013 (faisant suite à un jugement du TA de Nice du 9/12/2010), la zone UC du PLU en vigueur à cette date a également fait l'objet d'une annulation et d'un retour en zone UEb.

Par conséquent, à ce jour, le POS couvre sur cette unité foncière les zones UEb, placée sous le régime de protection des sites et espaces remarquables de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme par le jugement du Tribunal Administratif de Nice du 9 décembre 2010 (parcelles B122 à 124 et B968 pour partie), et ND (parcelles B1109, B122, B127 à 129) tandis que l'ancienne zone UE est revenue sous l'égide du RNU.

Dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), la zone ND est reclassée en Npr, faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur écologique et paysagère des sites qu'elle couvre. L'ancienne zone UE, retombée au RNU est reclassée en Apr, faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Les parcelles B123, B124, une partie de la parcelle B122 et une partie de la parcelle B968, initialement classées en zone UEb sont également reclassées en zone Apr.

La commune de Saint-Mandrier a pour objectif de projeter au sein de cette unité foncière :

- Sur la parcelle B 129, un parking naturel en arrière de la plage Saint Asile. Un emplacement réservé n°23 a été créé en ce sens dans le projet de plan local d'urbanisme, dans le respect des dispositions des articles L121-23 et L121-24 du Code de l'urbanisme afférents aux espaces remarquables du Littoral.
- Sur la parcelle B 968 les bâtiments édifiés sont grevés d'un emplacement réservé n°22 en vue de la création dans la même emprise que les bâtiments existants, de logements sociaux et d'équipements publics, à savoir une école de musique et un centre aéré.

Par ailleurs, en parallèle, le Conservatoire du Littoral est saisi en vue de l'acquisition de l'ensemble des terrains en zone naturelle, aux fins de protection et de mise en valeur du site.

Une adjudication judiciaire est actuellement en cours sur cette unité foncière. La commune souhaiterait pouvoir préempter ces terrains afin de réaliser son projet d'aménagement. Or, le droit de préemption de la Commune ne porte pas sur l'intégralité de l'unité foncière soumise à adjudication judiciaire de sorte que la commune envisage la possibilité de préempter la totalité de l'unité foncière soumise à adjudication judiciaire par le biais de l'instauration d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

La ZAD permet à une collectivité locale de disposer, pour une durée de 6 ans, d'un droit de préemption en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement à des fins d'intérêt général, conformément à l'article L210-1 du Code de l'urbanisme.

Les ZAD peuvent être créées sur l'ensemble des zones agricoles, naturelles ou urbaines, peu importe que le territoire soit couvert ou non par un document d'urbanisme.

Le droit de préemption doit être exercé en vue de la réalisation des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

- La mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- L'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil d'activités économiques,
- La favorisation du développement des loisirs et du tourisme,
- La réalisation des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- La lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,

Conformément à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme, le projet répond aux objectifs d'intérêt général de la ZAD en ce que :

- ▪ La création de logements sociaux répond aux besoins de mise en place d'une politique locale de l'habitat.
- ▪ L'édification d'une école de musique et d'un centre aéré permettrait de favoriser le développement des loisirs sur le territoire communal, en tant qu'activités non imposées entrant sans conteste dans la définition de « loisirs ».
- ▪ La création d'un parking naturel est indispensable pour la mise en œuvre du projet urbain, en ce qu'il permet de gérer le stationnement dans ce secteur.

Ce projet respecte les objectifs communaux énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur plan local d'urbanisme, prescrit le 30 octobre 2015. Le PADD du plan local d'urbanisme débattu le 4 avril 2016 mentionne ainsi les objectifs suivants :

- Favoriser la production d'une offre de logements destinée à la population résidente

en favorisant notamment la production de logements sociaux.

- Assurer un territoire de proximité en favorisant les activités dans le village (commerces, services, ...).

Dans le cadre du document d'orientations générales du SCoT Provence Méditerranée figurent les objectifs suivants :

- Accroître et mieux répartir l'offre de logements sociaux,
- Aménagement d'une armature de parcs et jardins, d'espaces de nature, supports d'activités de loisirs.
- Promouvoir des formes urbaines économes en espace : les communes doivent favoriser des parkings économisant l'espace pour le stationnement.

La création d'un centre aéré et d'une école de musique entre dans l'objectif d'un confortement de l'offre de loisirs de proximité, tout en privilégiant la pinède alentour. La création de logements sociaux permet de répondre aux besoins en termes de politique locale de l'habitat et de répartir cette offre de logements sociaux. Quant au parking il permettra de désengorger les parkings communaux, saturés du mois de juin au mois de septembre, du fait d'une population qui quadruple à Saint Mandrier lors de la période estivale. En outre, tout au long de l'année, la présence de deux stades implique une problématique de stationnement qui ne peut être réglée que par la création de ce parking naturel dans la mesure où il n'est pas possible d'aménager une zone de stationnement ailleurs sur ce secteur.

Au regard des éléments précités, la création de la ZAD répond donc aux objectifs d'intérêt général fixés par l'article L300-1 du Code de l'urbanisme, lesquels sont compatibles avec les orientations fixées dans le document d'orientations générales du SCoT Provence Méditerranée.

Une ZAD est créée par décision motivée du représentant de l'État dans le département, sur proposition ou avis de la commune, conformément à l'article L212-1 du Code de l'urbanisme.

C'est dans ces circonstances que le Conseil municipal est invité à délibérer sur la création d'une zone d'aménagement différé sur les parcelles B968, B122, B123, B124, B127, B128, B129 et B1109, permettant ainsi à la commune de préempter en vue de la réalisation d'opérations et d'actions d'aménagement.

Le Conseil Municipal délibérant,

- OUI l'exposé de Monsieur le Maire ;
- VU le Code général des collectivités territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L210-1, L212-1, L300-1 ;
- VU le document d'orientations générales du SCoT Provence Méditerranée ;
- VU le projet d'aménagement et de développement durable du futur PLU ;
- VU le dossier de création de zone d'aménagement différé ;

DECIDE PAR 27 POUR ET 2 ABSTENTIONS (M. COIFFIER, M. CORNU)

- De se prononcer favorablement à la création de la zone d'aménagement différé sur le secteur de Pin Rolland, comme indiqué sur le périmètre joint en annexe.
- De solliciter l'intervention de Monsieur le Préfet pour la création d'une zone d'aménagement différé sur le secteur de Pin Rolland, sur le périmètre joint en annexe.
- De demander à Monsieur le Préfet que le titulaire du droit de préemption soit la commune de Saint-Mandrier.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à la bonne exécution du dossier.

Fait à Saint-Mandrier-sur-Mer, le 29 Novembre 2016, pour extrait conforme.

Signé : Le Maire,
Gilles VINCENT

