

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF****DELIBERATION n°17/2011****OBJET : DIRE DE LA COMMUNE RELATIF AU PROJET DE PLU  
ARRETE AU 13 DECEMBRE 2010**

Conseillers en exercice	: 22
Présents	: 18
Excusés	: 4
Pouvoirs	: 2
Votants	: 20

**SÉANCE DU 27 AVRIL 2011**

L'an deux mille onze, le mercredi vingt-sept avril, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le vingt avril 2011, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre MAURIN, Maire.

**PRESENTS** : Mesdames, Messieurs, Emile BEZZONE, Emmanuel DELMOTTE, Christian GORACCI, Heldwige QUEMY, Aline ZANI, Adjointes,

Mesdames, Messieurs : Sébastien BALZANI, Jacques BARRERE, Jean-Marie BELLONE, Pierre BRANCATO, Marie-Christine DEGLI INNOCENTI, Maurice ELSTUB, Hélène GARDET, Martine LIPUMA, Jeannot MANCINI, Claudine NAVARRO, Françoise RICORD, Marie-Christine SARFATI, Conseillers Municipaux.

**ABSENTS EXCUSES** : Danièle MAINCENT, Laurence MARGAILLAN qui a donné pouvoir à Christian GORACCI, Marie-Anne ROUAN qui a donné pouvoir à Marie-Christine SARFATI, Isabelle TOSELLO.

**SECRETAIRE DE SEANCE** : Sébastien BALZANI

Monsieur le Maire indique qu'à l'occasion de l'enquête publique actuellement en cours, il est nécessaire après réflexion, d'apporter des éléments complémentaires ou de précisions, au projet du PLU.

Il propose de les lister par thème de la manière suivante :

**MESURES ENVIRONNEMENTALES :**

Comme indiqué dans le plan d'aménagement et de développement durable, la Commune souhaite inciter les constructions plus respectueuses de l'environnement. La Loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II de l'environnement », et la Loi 5 janvier 2011 (article L128-1 du code de l'urbanisme), permettent d'attribuer un bonus de constructibilité écologique pour les constructions à performances énergétiques élevées.

Pour les secteurs hors zones protégés: un bonus de 30% sur des règles de gabarit (hauteur), et de densité (COS, CES) peut être accordé.

Pour les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) : un bonus de 20% sur des règles de gabarit (hauteur), et de densité (COS, CES) peut être accordé.

Ces bonus pourront être accordés en fonction des critères de performance et des équipements définis par décret en Conseil d'Etat.

Espaces verts protégés (EVP):

Des erreurs matérielles sont à corriger sur la carte. Sont à supprimer :

- L'EVP situé dans le quartier du Pous autour du projet de logements sociaux en accession à la propriété (zone UMa),
- Une partie de l'EVP compris entre la zone UMa et la limite nord du cimetière, en laissant toutefois un tampon végétal ; Il est donc nécessaire de classer cet espace libéré de l'EVP en zone UMa et non en zone N.
- L'EVP situé dans la zone UBa le long du chemin de l'Ubac.

Monsieur le Maire indique que la carte du PLU a fortement protégé les espaces verts grâce à l'utilisation des EVP à l'intérieur de nombreuses parcelles, interdisant tout projet de constructions nouvelles.

Il propose néanmoins de permettre dans le cas de CES ou COS résiduels, l'extension des bâtiments, et les créations de piscines, selon l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions de protection de ces espaces seront précisées dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme.

### Espaces boisés classés (EBC) :

Des erreurs matérielles sont à corriger sur la carte.

Sont à rajouter :

- Un EBC le long du vallon d'évacuation du surplus de l'usine de traitement de l'eau potable du canal du Loup, dans la continuité de celui existant jusqu'au croisement du chemin de la Treille et du chemin de Saint Jean.
- Un EBC le long du vallon du Riou Merlet, partant de la zone N jusqu'au pont des Lauriers.

Ces deux EBC contribuent à assurer la continuité des trames vertes inscrites le long des cours d'eau et vallons. Il est rappelé que ces trames vertes assurent le maintien et le développement de la faune et de la flore.

Sont à supprimer :

- La partie d'EBC contiguë à l'emplacement réservé COM15,
- La partie d'EBC sur la propriété située entre le chemin du Plan de Clermont et le chemin de la Treille. En effet, cette zone complantée d'oliviers et classée en zone Ao ne peut être dans le même temps classée en EBC.

Modifications de zonage :

- Dans la même zone que celle citée ci-dessus, il est nécessaire de redéfinir la limite de la zone N qui correspond aux limites de l'EBC,
- La limite de la zone UDb située chemin des Pèlerins doit incorporer la parcelle bâtie, de celle qui lui est contiguë.

Patrimoine bâti remarquable :

- Oter l'étoile insérée par erreur sur un bâtiment existant sans intérêt particulier dans le quartier des Plaines en zone agricole.

### **REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE :**

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer, a dans son avis du 22 mars 2011, indiqué que la zone 2AUh située dans le quartier Saint Jeume, fait l'objet d'un plan simple de gestion forestière jusqu'en 2026, susceptible d'être reconduit. Les constructions futures envisagées dans cette zone ne semblent donc pas réalistes.

Monsieur le Maire rappelle que cette zone ND au POS actuel, est assortie d'un « espace boisé classé » (EBC).

Il propose de maintenir l'EBC et de classer cette zone en zone N au PLU.

Ce secteur, à dominante pavillonnaire, appelle à réflexion. Afin de conserver un caractère moins urbanisé de ce quartier compte tenu de la suppression de la zone 2AUh, Monsieur le Maire propose de diminuer le pourcentage de logements sociaux inscrits dans la zone contiguë 1 AUh1. Cette opération de 70 logements comporte 50% de logements sociaux. Il propose de ramener ce pourcentage à 30% soit 21 logements sociaux.

Afin de maintenir l'effort de création de logements aidés sur la commune, Monsieur le Maire propose d'ajouter une servitude de mixité sociale (SMS 5) dans la zone située au Nord de la place des Pins. Cette zone, classée en zone Ny, prévoit déjà d'accueillir un parking multimodal, une voie de contournement du quartier de Pré du Lac.

Afin de s'inscrire dans l'esprit dicté par les Grenelles de l'Environnement, Monsieur le Maire indique qu'il est préférable de densifier le logement dans les zones déjà urbanisées telles que le Pré du Lac. Une étude réalisée par un cabinet d'architecte permet d'envisager 83 logements dont 30% en logements sociaux soit 25 logements aidés.

Ces 25 logements sociaux maintiennent les objectifs annoncés au PLU en matière de logements aidés.

L'ajout de bâtiments à usage de commerces et habitations dans cette zone Ny justifie son reclassement en zone 2AU.

### **REGLES DE CONSTRUCTION :**

Bâtiments publics : Monsieur le Maire propose d'ajouter aux dispositions générales, un article permettant de ne pas imposer ou de diminuer le cas échéant les limites relatives aux implantations, aux hauteurs, aux coefficients d'occupation des sols, d'emprise au sol et d'espaces verts. Cette mesure, est justifiée par les contraintes réglementaires imposant des superficies sur des espaces limités. Il s'agit des « CINASPIC », constructions et installations nécessaires au service public ou bâtiments d'intérêt collectif, dont le code de l'urbanisme fait mention à l'article R123-9.

### Limitation du mitage et de la surdensité :

La modification du POS n°6 du 21 juillet 2005 a instauré le contrôle de la surdensité pendant 10 ans sur les propriétés ayant fait l'objet d'une division. Monsieur le Maire propose de maintenir cette règle afin de garder une cohérence entre la surface construite et le terrain rattaché au bâti.

Il propose de reconduire les dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, pour les zones UDa et UDb seulement, dans l'article 14 du règlement d'urbanisme :

« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ... ».

#### Polygones d'implantation gabaritaire :

- Afin de ne pas se contraindre aux limites gabaritaires dessinées sur la carte du PLU de manière trop précises il est nécessaire de redéfinir ces gabarits sous forme de polygones d'intention plus larges. Les droits octroyés dans ces espaces, seront maîtrisés par la réglementation du PLU (hauteur, CES, COS, implantations des bâtiments).
- Le polygone situé le long de la RD2085 en zone UMC doit être divisé en deux sous-ensembles : UMC1 et UMC2. Les hauteurs maximales du côté RD2085 sont de 6 m du niveau de la RD2085 jusqu'à l'égout du toit. La hauteur maximale de la façade opposée à la RD2085 est de 11 m dans le secteur UMC1, et de 13 m dans le secteur UMC2. La hauteur maximale est définie par la hauteur du terrain naturel ou excavé, jusqu'à l'égout du toit. Il propose de rajouter ces règles de hauteur dans le règlement de la zone UMC, et d'inscrire la servitude de vue le long de la RD2085 jusqu'en limite de la zone UMC2.

#### **EMPLACEMENTS RESERVES :**

- L'implantation de l'emplacement réservé COM4 doit être réduit pour être en cohérence avec le projet de parking paysager en contrebas du village. Cet emplacement réservé est situé en zone N sur la carte, ce qui n'est pas compatible. L'emplacement du projet de parking et sa voie d'accès dans le secteur des Ferrages doivent être classés en zone UBe et non en zone N.
- Monsieur le Maire indique qu'un emplacement figure dans le schéma d'assainissement actuel. Il s'agit d'un bassin de régulation des eaux pluviales, situé en amont des sources de la Brague. Cet ouvrage permettrait de réguler les eaux pluviales provenant du quartier Saint Jaume, de la RD2085, et le contrebas du Village. Ces eaux transitent ensuite naturellement dans le lit de la Brague. Il propose donc de rajouter un emplacement réservé sur la carte du PLU à cet effet.

#### **SECURITE SUR LES VOIES :**

- Afin de limiter la multiplication des sorties privées sur les voies communales ou départementales, Monsieur le Maire propose de compléter l'article 3 du règlement du PLU « conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » par la phrase suivante : *toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.*

#### **PPR MOUVEMENTS DE SOLS ET ZONES D'EXPANSION DE CRUES :**

En ce qui concerne la cartographie, deux documents figurent sur le projet de PLU. Ils ont été portés à titre indicatif mais ne sont pas opposables à ce jour. Il s'agit d'une part, du projet de plan de prévention des risques (PPR) mouvements de sols en cours d'élaboration par les services de l'Etat et d'autre part du projet de plan de zonage d'expansion de crues de la Brague fourni par le SIAQUEBA.

Dans le cadre de l'enquête publique, le commissaire enquêteur nous a indiqué que ces documents n'étaient pas opposables en l'état, et ne devaient donc pas figurer ou même être annexés au PLU.

Pour éviter toute ambiguïté, Monsieur le Maire propose de retirer ces deux documents cartographiques ainsi que le projet de règlement du PPR mouvement de sols. L'intégration de ces prescriptions se fera ultérieurement dans le cadre de modifications ou révisions du PLU.

Le Conseil Municipal, l'exposé du Maire entendu et après en avoir délibéré :

**APPROUVE** le dire de la Commune sur le projet de PLU tel qu'arrêté par délibération du 13 décembre 2010.

Adopté à l'unanimité

Certifié exécutoire,  
Les formalités de publicité ayant été  
Effectuées le

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Jean-Pierre MAURIN.

Et la délibération expédiée à la  
Sous-préfecture le