

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF****DELIBERATION n°34/2011****OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Conseillers en exercice	: 22
Présents	: 18
Excusés	: 4
Pouvoirs	: 3
Votants	: 21

SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2011

L'an deux mille onze, le mercredi vingt-huit septembre, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le seize septembre 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, Marie-Anne ROUAN, Aline ZANI, Adjointes,
Mesdames, Messieurs : Sébastien BALZANI, Jacques BARRERE, Jean-Marie BELLONE, Pierre BRANCATO, Marie-Christine DEGLI INNOCENTI, Maurice ELSTUB, Martine LIPUMA, Jeannot MANCINI, Laurence MARGAILLAN, Françoise RICORD, Marie-Christine SARFATI, Isabelle TOSELLO, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Hélène GARDET qui a donné pouvoir à Laurence MARGAILLAN, Danièle MAINCENT, Claudine NAVARRO qui a donné pouvoir à Christian GORACCI, Heldwige QUEMY qui a donné pouvoir à Isabelle TOSELLO.

SECRETAIRE DE SEANCE : Sébastien BALZANI

Monsieur le Maire rappelle :

- la délibération du 30 avril 2009 qui prescrivait la procédure de Plan Local d'Urbanisme ;
- la délibération du 13 décembre 2010 qui à la fois tirait le bilan de la concertation et arrêta pour transmission officielle aux Personnes Publiques le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- l'Arrêté de mise en enquête publique du 21 mars 2011 qui organisait la démarche pour une durée de 33 jours entre le 11 avril 2011 et le 13 mai 2011.

Le dossier d'Approbation du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être approuvé, à la suite des corrections demandées par les Services de l'Etat, et les conclusions du Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Maire rappelle les différentes étapes du PLU ont été présentées au Conseil Municipal à l'occasion de réunions plénières. De même, tous les documents composant le PLU ont été consultables par les élus du Conseil Municipal depuis sa mise en œuvre, directement au service urbanisme et en ligne sur l'intranet de la Commune.

Il ajoute que le projet de PLU a été présenté de manière détaillée et comparative avec la version arrêtée du PLU le 13 décembre 2010, lors d'une dernière réunion plénière du Conseil Municipal le jeudi 22 septembre 2011.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal les modifications à prendre en compte suite aux évolutions demandées par les Personnes Publiques, et par les particuliers au cours de l'enquête publique.

A/ Evolutions demandées par les Personnes Publiques à la suite de la consultation officielle sur le PLU arrêté

Monsieur le Maire rappelle que la consultation des services sur le PLU arrêté s'est déroulée du 13 décembre 2010 (dépôt des dossiers le 24 décembre) au 24 mars 2011.

Cinq personnes publiques ont émis un avis écrit dans le cadre de la procédure :

1/ Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes

Son avis reçu est favorable, en particulier sur le volet logement du PLU et la proportion importante de zones redevenues agricoles (+ 75 hectares).

Plusieurs réserves doivent toutefois être prises en compte :

Agriculture

- le périmètre du bois de Saint Jeume doit être revu pour correspondre à la superficie des surfaces effectivement défrichées et mises en exploitation.

- le rapport de présentation doit être complété dans la justification de ses choix pour l'agriculture.

Monsieur le Maire propose de répondre favorablement à ces demandes.

Espaces Forestiers

Le Plan Simple de Gestion du bois de Saint Jeume n'a pas été pris en compte dans le PLU arrêté. Cet outil de gestion durable de la forêt s'oppose donc au classement en zone d'urbanisation future (2AU) projeté par le PLU. Un reclassement en zone naturelle au PLU approuvé est exigé.

Une seconde servitude de boisement, Réserve Boisée Ministérielle de 2000 à l'Est de la Chapelle Notre Dame du Brusco doit également être prise en compte, et la superficie concernée reclassée en Espace Boisé Classé.

Monsieur le Maire propose de répondre favorablement à ces demandes.

Le paysage et l'environnement

L'avis de l'Etat demande que l'objectif du PLU de maintenir et réaliser de nouveaux chemins de randonnée dans les espaces naturels soit traduit sous forme d'emplacements réservés dans le PLU.

Monsieur le Maire répond que ces chemins existent et sont déjà sous domanialité communale. Il n'y a donc pas de raison de matérialiser sur le zonage cet objectif.

Le Patrimoine

Les services de l'Etat souhaitent que le PLU mentionne la liste du patrimoine à préserver, et notamment que l'inventaire patrimonial de la CASA soit intégré au document d'urbanisme.

Monsieur le Maire propose de répondre favorablement à cette demande.

En revanche, la demande de majoration de 20 à 10 m² pour la plantation de sujets végétaux dans les Espaces Verts Protégés ne sera pas retenue, cette proposition n'étant pas cohérente avec le ratio de plantation des oliviers qui est de 20 m².

Les secteurs de projet du PLU de Châteauneuf.

Le Massif de la Treille – zone 1AUH2

Concernant la zone d'habitat 1AUH2 du bas du massif de la Treille, l'Etat demande que les protections paysagères du POS (classement en Espaces Boisés Classés) soient maintenues et que le programme d'aménagement de la Treille se limite à la partie basse et plane correspondant à l'emplacement COM3.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que ce projet d'aménagement de la Treille figure parmi les objectifs principaux de l'élaboration du PLU. Il s'agit de terrains proches du village et qui n'impactent pas la partie haute de la Treille, protégée par le SCoT. Il n'existe aucune co-visibilité possible entre Pré du Lac et ce secteur orienté Sud, et en aucun cas, compte tenu des hauteurs retenues (7 mètres), les façades ne pourront altérer la ligne de crête positionnée bien plus haut.

Il s'agit également d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant des équipements publics dans la partie basse et une dizaine d'habitations dans le périmètre 1AUH2, opération prévue de longue date et validée par la CASA mais également par l'Etat, notamment lors de la réalisation du PPRIF qui a classé ce secteur en BO le 12 avril 2007, reconnaissant ainsi l'enjeu d'aménagement du bas de la Treille.

Enfin, Monsieur le Maire ajoute que ces terrains étaient déjà classés constructibles au POS en vigueur, (classement en zone NBA) l'ouverture à l'urbanisation de 1 hectare ne répondant qu'à la nécessité d'intégrer le chemin existant dans la zone à aménager pour lever la servitude du BO par la réalisation de la périmétrale de défense Incendie.

Le Pré du Lac – zone UMb du PLU

Les services du patrimoine de l'Etat annoncent dans l'avis de Monsieur le Préfet que le PLU devrait conserver la totalité des constructions sur le bord Sud de la route de Grasse au motif que l'ensemble bâti ancien présenterait une valeur patrimoniale. Cette position conduirait à exclure tout élargissement de la route, en l'espèce tout élargissement de l'espace public de Pré du Lac.

Une réunion de travail avec la DDTM 06 a été organisée dans le courant du mois d'août. Monsieur le Maire a indiqué son désaccord avec cette position conservatrice des services de l'Etat. Aucune démarche patrimoniale n'a jamais été évoquée sur le vieux bâti de Pré du Lac, ni au SCoT, ni dans l'inventaire du patrimoine de la CASA. La demande de conservation de la ferme du Pré du Lac figure en outre de manière évidente et effective au plan de zonage. Au final, aucun enjeu de conservation d'un tissu ancien, sans intérêt architectural aucun, n'a été annoncé par l'Etat tout au long de la procédure PLU avant Arrêt.

Monsieur le Maire demande le maintien des orientations du PLU arrêté en l'état, à savoir la programmation d'un projet de renouvellement urbain, de requalification des espaces publics, et de développement de l'habitat (y compris social) du commerce et de l'économie tertiaire du Moyen Pays, ensemble d'objectifs intégralement conformes aux visions de l'Etat en matière de mixité urbaine et sociale. Dans le même esprit, le SCoT de la CASA confère à ce quartier une fonction centrale avec un enjeu de développement.

Le Pré du Lac – zone UBa du PLU

Monsieur le Maire évoque la remarque de l'Etat sur l'atteinte à un cône de vue paysager avec l'extension du parc hôtelier de Pré du Lac. Une protection paysagère a justement été inscrite pour maintenir libre cet angle de vue sur les Baous. Monsieur le Maire demande à considérer ce dispositif comme suffisant.

Le Pré du Lac – la Fouan – zone UMc

Les services de l'Etat demandent dans ce secteur que le PLU impose des outils pour prévenir toute urbanisation linéaire et de privilégier plusieurs polygones gabaritaires permettant des transparences visuelles.

Monsieur le Maire propose de répondre favorablement à cette demande.

La prise en compte des risques naturels

Au-delà des demandes de précisions dans le rapport de présentation, l'Etat demande à ce que l'évocation du PPR Mouvements de Terrains soit supprimée car ce document n'ayant ni été présenté en enquête publique, ni approuvé par Arrêté Préfectoral, il n'est pas opposable. Les dispositions de l'étude

CETE de 1976, applicable dans le POS en vigueur, remplaceront les dispositions du PPR Mouvement de Terrain, y compris les évolutions de classement survenues depuis.

Monsieur le Maire propose de répondre favorablement à cette demande.

La densification du secteur de l'Adret

Monsieur le Préfet invite la Commune à revoir les ratios de densité dans le secteur de l'Adret en proposant un COS plus fort et une superficie minimale plus faible.

Monsieur le Maire indique que le secteur de l'Adret a été reconnu comme un espace paysager du SCoT, qu'il est mal desservi et que l'objectif du PLU a été de protéger la trame végétale de ce quartier.

Monsieur le Maire propose de ne pas répondre favorablement à cette demande.

Enfin, l'avis de l'Etat annonce plusieurs corrections matérielles et demandes de complément de justification qui n'invitent pas de remarques particulières, par exemple la mise en concordance du tableau des servitudes de mixité sociale avec celles inscrites sur la cartographie. Il est proposé d'y souscrire et de mettre à jour le document de PLU en conséquence.

2/ Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes

Tout en reconnaissant et saluant l'effort réalisé par le PLU de Châteauneuf pour la protection des terres agricoles, la Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable à l'encontre de la réglementation des zones Ao, les zones oléicoles, dont elle juge les dispositions trop pénalisantes pour la filière. Les zones oléicoles doivent être constructibles au même titre que les zones agricoles, les bâtiments raccordés aux réseaux électriques, et clôturées pour protéger les plantations.

Une réunion de travail spécifique avec le représentant de la Chambre s'est tenue le 3 août 2011 en présence de la DDTM 06. Il a été convenu de revoir le zonage agricole en proposant :

- la reconnaissance en zone agricole "classique" pour tous les ensembles oléicoles de grande ampleur qui ne seraient pas situés dans le socle du village de Châteauneuf (cas de l'Adret, le chemin des Gibous, le bas de la Liere de la Couale, la Colle du Riou) assurant leur constructibilité
- l'évolution de la réglementation des zones Ao leur permettant de développer des bâtiments jusqu'à 30 m² d'emprise et 3,5 mètres au faîtage.

Par courrier reçu le 9 septembre en mairie, la Chambre d'Agriculture a exprimé sa satisfaction sur les évolutions apportées au dossier, tout en réitérant sa demande de suppression d'espaces boisés classés en zone agricole.

Seules deux zones Ao du socle paysager de Châteauneuf sont concernées par des Espaces Boisés Classés. Il s'agit de terrains très sensibles au niveau visuel, déjà classés en EBC au POS en vigueur.

Monsieur le Maire propose que ces protections dans le socle soient maintenues. Quant aux EBC de la zone agricole du Piéchal, il s'agit de terrains effectivement boisés et pentus qui présentent peu d'enjeux pour l'exploitation en place.

Il est ajouté que la protection Espaces Verts Protégés (EVP) a vu sa réglementation aménagée à la suite des nombreuses demandes issues de l'enquête publique, et le périmètre d'EVP situé en zone agricole au Vignal a été supprimé.

3/ Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis

Le bureau communautaire a émis un avis favorable assorti de quatre remarques et conseille

- de rendre moins contraignants les implantations gabaritaires de San Bastian en unissant tous les périmètres et en lui ajoutant le principe de transparence visuelle demandé par l'Etat sur le secteur de la Fouan
- de corriger la liste des servitudes de mixité sociale pour la rendre concordante avec le plan de zonage qui compte 5 réservations
- de modifier l'intitulé de l'emplacement réservé CA-1 pour la dénomination de parc-relais
- de majorer la règle de hauteur et d'emprise au sol pour le nouveau pôle scolaire du bas de la Treille en zone UBe

Monsieur le Maire propose de répondre favorablement à ces demandes.

Concernant la proposition de réduction de la superficie de l'emplacement réservé CA-1 à 3000 m², Monsieur le Maire rappelle que le projet définitif de parc-relais n'est pas suffisamment finalisé pour en connaître les contours précis et ses synergies avec la déviation de la route départementale DV1.

Considérant qu'il s'agit d'un projet d'aménagement global, sur des terrains non constructibles, il est préférable de conserver une maîtrise foncière suffisante de façon à ne pas compromettre la rationalité technique et financière du projet.

4/ Monsieur le Président du Conseil Général des Alpes Maritimes

Le Département des Alpes Maritimes a émis un avis favorable sur le projet de PLU assorti de 3 observations des services

- des évolutions de réglementation pour le secteur du collège de Saint Jeume pour la hauteur des clôtures et l'absence d'obligation de tuiles canales sur les toits pentés.
- l'attestation de prise en compte des nouveaux objectifs du PEDMA approuvé le 20 avril 2010 avec l'obligation de locaux de tri dans tout projet de construction
- la demande de poursuite de la politique de réduction des eaux claires permanentes et ponctuelles dans le réseau d'assainissement.

Monsieur le Maire propose de répondre favorablement à ces demandes en précisant toutefois que, contrairement à l'affirmation des services du Conseil Général, le PLU de Châteauneuf impose bien un ouvrage de rétention à l'article 4 du Règlement

"En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassin de régulation avec épandage) sans porter préjudice à son voisin."

5/ Monsieur le Président du Syndicat Intercommunal de l'Amélioration de la Qualité des Eaux de la Brague et de ses Affluents

Le Syndicat souhaite faire intégrer dans le PLU de Châteauneuf ses résultats d'études sur les Zones d'Expansion de Crue en pointant deux secteurs à enjeux hydrauliques : L'aval du golf vers le tennis et le secteur de Bramafan.

Comme le reconnaît le Syndicat, Monsieur le Maire informe que ces terrains sont effectivement classés en zone A et N donc peu constructibles. L'ajout d'une servitude supplémentaire après le passage en enquête publique est en outre toujours sanctionné défavorablement par la justice administrative. Il ne peut donc pas être répondu favorablement à cette demande.

D'autre part, le SIAQUEBA évoque l'intérêt de rendre plus clair dans le règlement d'urbanisme l'obligation de compensation pluviale à toute imperméabilisation, comme souligné par le Conseil Général.

Monsieur le Maire établit la même remarque que celle formulée lors de l'analyse de l'avis du Conseil Général.

B/ Evolutions demandées par les habitants de Châteauneuf et les particuliers à la suite de l'enquête publique

Monsieur le Maire rappelle que l'enquête publique a été menée du 11 avril 2011 au 13 mai 2011.

Le rapport du Commissaire Enquêteur a été rendu le 15 juin 2011, et est consultable en mairie ou sur le site Internet de la Commune depuis cette date.

Il est tout d'abord fait état de la très bonne qualité de l'enquête publique avec une forte mobilisation des habitants très informés de la transformation du POS en PLU et de la teneur de cette évolution, notamment pour ce qui concerne le reclassement des zones NB.

Le PLU a été consulté, appréhendé et compris par la population qui pouvait consulter l'intégralité du document sur un site Internet dédié.

Dans ses conclusions motivées, le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU assorti de 3 réserves et 2 recommandations :

Les réserves :

- le maintien en zone naturelle du bois de Saint Jaume
- le maintien en EBC de la Réserve Ministérielle à l'Est de la Chapelle Notre Dame du Brusac
- la suppression de toute référence au PPR Mouvements de Terrain qui n'a reçu aucune validité juridique.

Monsieur le Maire propose de répondre favorablement à ces demandes.

Les recommandations

- prendre en compte les observations et propositions qui apparaissent opportunes au Commissaire Enquêteur et aux Personnes Publiques tant qu'elles ne remettent pas en cause les orientations du PADD
- apporter au projet de PLU les corrections matérielles qui s'imposent.

Monsieur le Maire indique que 124 observations ont été consignées par le rapport d'enquête.

Chaque requête a été examinée individuellement par le commissaire, puis étudiée à nouveau en commission d'urbanisme. Sans procéder à l'examen individuel de chacune de ces requêtes, Monsieur le Maire propose que le Conseil Municipal statue sur les grands principes d'évolution du PLU qui sont toujours en accord avec chaque avis émis par le Commissaire Enquêteur.

- la contestation sur l'ouverture à l'urbanisation du bois de Saint Jaume : Monsieur le Maire expose les vives inquiétudes des habitants du quartier de Saint Jaume face au projet de zone 2AU créée dans le périmètre EBC. L'Etat ayant rappelé le statut du massif en Plan Simple de Gestion, la zone 2AU sera supprimée et reclassée en zone N, et l'Espace Boisé Classé restauré.

Monsieur le Maire ajoute que la zone 1AUe de Saint Jaume, dont les caractéristiques ont été critiquées lors de l'enquête, va être dédensifiée avec un abaissement des hauteurs de 9 mètres à 7 mètres, une réduction de l'emprise au sol de 35% à 15% et une réduction du coefficient d'occupation des sols de 0,20 à 0,12, soit des règles similaires à celles de la zone résidentielle adjacente.

- les remarques ont été nombreuses sur les périmètres d'Espaces Boisés Classés et d'Espaces Verts Protégés. Monsieur le Maire présente l'état d'esprit avec lequel la Commission d'Urbanisme a étudié les demandes. En suivant intégralement l'avis du Commissaire Enquêteur, très argumenté dans son rapport pour chacune des demandes, il a été retenu :

a) que les évolutions ponctuelles de périmètres affectant des terrains constructibles sont généralement acceptées

b) que les déclassements de parcelles entières sont refusées, et en particulier dans le socle paysager de Châteauneuf et le corridor écologique de la vallée de la Brague, trame bleue de Châteauneuf.

D'autre part, pour prévenir toute difficulté d'instruction des autorisations d'urbanisme, Monsieur le Maire propose de modifier la proposition de la Commission d'Urbanisme en y ajoutant la possibilité de construire dans les EVP, sous réserve de compenser toutes les superficies végétales impactées.

- les 8 demandes de reclassement en zone urbaine de parcelles situées en zone de risque, et notamment risque mouvements de terrain de l'étude CETE 1976, sont refusées.

- les déclassements de zones agricoles pour un pastillage ponctuel, comme l'avis du Commissaire Enquêteur le mentionne, ne seront pas acceptés, en particulier dans la zone agricole du Camp de Tende.

Ainsi les deux demandes de particuliers pour un reclassement de leurs terrains de zone agricole en zone urbaine ne seront pas acceptées car contraires à l'objectif général de développement durable du PLU visant à maîtriser la consommation foncière et à protéger des terres agricoles. Ces demandes visaient les terrains du Camp de Tende situés au-dessus du chemin du Plan de Clermont et des parcelles proches du chemin de la Treille, ces deux ensembles étant assurément des zones agricoles actuelles enherbées.

A contrario, toutes les demandes de reclassement en zone agricole sont acceptées.

- les demandes de réduction des emprises des emplacements réservés sont également refusées, l'aménagement de Chemin de Bellevue notamment étant important pour fluidifier le trafic et faciliter l'accès des engins de secours.

Toutefois, Monsieur le Maire indique que la Commission d'Urbanisme propose de statuer au contraire de l'avis du Commissaire Enquêteur sur deux points sur les 124 remarques

- ne pas accorder l'unification de la propriété en zone Uda au chemin de la Couale (requête n°47) car le secteur bas, en UDb, ne présente pas le même profil paysager que la partie haute, mieux desservie, bâtie de manière plus dense

- d'accorder aux installations sportives dans la zone UZ que les superstructures (mât d'éclairage, couverture d'équipement sportif...) puissent être établies jusqu'à 15 mètres de hauteur.

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

APPROUVE les évolutions proposées par Monsieur le Maire au dossier de PLU au regard des remarques émises par les Personnes Publiques,

APPROUVE les évolutions proposées par Monsieur le Maire au dossier de PLU au regard des remarques émises lors de l'enquête publique et des remarques remises par Monsieur le Commissaire Enquêteur,

DECIDE, en connaissance de ces évolutions ponctuelles, sans effet sur l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 13 décembre 2010 ; **D'APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme ci-dessus,

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal publié dans le département

DIT que, conformément à l'article L. 123-10 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public en mairie de Châteauneuf, à la Préfecture des Alpes-Maritimes ainsi qu'à la Sous-Préfecture de Grasse, aux heures habituelles d'ouverture au public,

DIT que la présente délibération sera exécutoire :

- dès réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au dossier ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications;
- et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Adopté à l'unanimité.

Certifié exécutoire,
Les formalités de publicité ayant été
Effectuées le
Et la délibération expédiée à la
Sous-préfecture le

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