

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF****DELIBERATION n°36/2013****OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE**

Conseillers en exercice	: 22
Présents	: 19
Excusés	: 3
Pouvoirs	: 1
Votants	: 20

SÉANCE DU 30 SEPTEMBRE 2013

L'an deux mille treize, le lundi trente septembre, à vingt heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le dix-huit septembre 2013, 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, Marie-Anne ROUAN, Aline ZANI, Adjoints,
Mesdames, Messieurs : Sébastien BALZANI, Jacques BARRERE, Jean-Marie BELLONE, Pierre BRANCATO, Marie-Christine DEGLI-INNOCENTI, Hélène GARDET, Martine LIPUMA, Jeannot MANCINI, Laurence MARGAILLAN, Françoise RICORD, Marie-Christine SARFATI, Isabelle TOSELLO, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Claudine NAVARRO qui a donné pouvoir à Heldwige QUEMY, Maurice ELSTUB, Danièle MAINCENT,

SECRETAIRE DE SEANCE : Sébastien BALZANI

Monsieur le Maire rappelle la délibération du 22 mai 2013 qui prescrivait l'enquête publique de la Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme pour les objectifs suivants :

- la mise à jour du volet de mixité sociale du PLU pour accorder ses dispositions avec les nouveaux objectifs du second Programme Local de l'Habitat approuvé en 2012,
- l'actualisation du schéma de desserte de la zone AU de la Treille,
- l'amélioration de l'écriture du règlement d'urbanisme
- la possibilité de réaliser le préau du groupe scolaire aux abords des installations existantes
- la mise à jour de certains emplacements réservés (suppression, corrections d'erreurs matérielles...)

Après une réunion technique avec les services Aménagement et Habitat de la Communauté d'Agglomération et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Monsieur le Maire a prescrit par Arrêté Municipal du 24 juin 2013 la tenue d'une enquête publique se déroulant du lundi 15 juillet au lundi 19 août 2013.

Le Commissaire Enquêteur, Monsieur Henri Nouguier, a tenu quatre permanences d'une journée entière les 15 juillet, 31 juillet, 9 août et 19 août.

Cette enquête publique sur la Modification n°1 a connu une forte participation du public avec 48 observations déposées, 14 lettres ou dossiers remis, une pétition de 282 signataires et 13 observations orales sans avis écrits. Le Commissaire Enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse le 21 août 2013 qui a également été présenté le 23 août 2013 lors d'une réunion technique.

Ce PV de synthèse a fait l'objet d'une réponse technique le 6 septembre 2013 aux :

- 4 remarques, observations ou propositions en rapport avec le cadre de l'enquête ;
- 8 remarques, observations ou propositions sans rapport avec le cadre de l'enquête ;
- 4 remarques, observations ou propositions des Personnes Publiques en rapport avec le cadre de l'enquête.

Monsieur le Maire indique que les réponses de la Commune aux remarques émises sont consignées dans le rapport du Commissaire Enquêteur qui a été joint à la présente convocation.

Les réponses apportées par Monsieur le Maire aux deux principales observations émises lors de l'enquête publique sont les suivantes :

- concernant le chiffre de 400 logements de capacité d'accueil face aux 200 logements nouveaux nécessaires pour satisfaire la croissance démographique : la Modification ne procède à aucune évolution de la capacité d'accueil du PLU (pas d'augmentation de COS, ni de gabarit). Elle réalise seulement l'inscription de deux servitudes de mixité sociale supplémentaires. Compte tenu des servitudes d'urbanisme et des contraintes réglementaires, la capacité d'accueil "opérationnelle" du PLU est bien de 188 logements libres auxquels s'ajoutent les 95 logements sociaux. L'adéquation de ces données avec la politique d'habitat communautaire a été confirmée par la Communauté d'Agglomération par son courrier du 13 août 2013 et le 13 septembre 2013. La notice de projet est complétée en ce sens dans le dossier d'approbation.
- concernant le caractère compatible de la zone 1AU avec la DTA et le SCoT, la Commune a démontré que le terrain de Saint Jeume a été défini par le SCoT lui-même comme un secteur à potentiel d'habitat, et donc reconnu à ce titre comme une fonction centrale de la Ville-Pays impliquant que la zone 1AUh1 de Saint Jeume soit un projet d'aménagement développant de la compacité, de la densité et de la performance environnementale.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport le 19 septembre 2013. Ce rapport est tenu à la disposition du public en mairie depuis cette date.

Il émet un avis favorable à la procédure de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme assorti d'une réserve et de deux recommandations :

- concernant la réserve, il est demandé que la notice de présentation justifie de la capacité d'accueil de 400 logements du PLU entre 2010-2020 alors que le PADD fixe le besoin pour la croissance démographique à 200 logements. Cette justification a été apportée en page 6 de la notice de présentation de la Modification.
- concernant la première recommandation de relèvement du taux maximal de 15% d'emprise au sol dans les zones naturelles, pour ne pas entraver la réalisation des activités d'intérêt collectif dans ces secteurs, Monsieur le Maire prend bonne note du conseil technique émis par le Commissaire Enquêteur pour faciliter la réalisation du futur préau du groupe scolaire. Une lecture attentive de l'article N9 montre cependant que les occupations et utilisations du sol d'intérêt public ne sont pas soumises à cette restriction.
- concernant la seconde recommandation, Monsieur le Maire propose de prendre en compte les points suivants :
 - * l'amélioration de la rédaction de l'article N2 pour les équipements et ouvrages publics admis dans la zone N (projet de préau de l'école) ;
 - * la correction des incohérences de calcul dans le tableau des servitudes de mixité sociale ;
 - * l'ajout des précisions demandées par la Communauté d'Agglomération concernant le caractère de centralité de la zone 1AUh1 de Saint Jeume, proche des équipements, des commerces et desservie par les transports en commun.

Le Conseil Municipal,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Entendu le rapport du Commissaire Enquêteur, ses conclusions d'enquête et son avis favorable assorti d'une réserve et de 2 recommandations,

Entendu les propositions de réponse de Monsieur le Maire remises au Commissaire Enquêteur le 6 septembre 2013, notamment aux observations du public et de la Commune du Rouret sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh1 de Saint Jeume,

Considérant que les évolutions de la Modification du Plan Local d'Urbanisme sont justifiées et sont conformes aux dispositions de l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme,

Considérant que la Modification n°1 du PLU telle qu'elle est présentée au Conseil municipal est prête à être approuvée, après prise en compte des dispositions exposées ci-après, et conformément à l'article 123-34 du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré :

APPROUVE les réponses de Monsieur le Maire apportées lors de l'enquête publique,

APPROUVE la modification n°1 du PLU, telle qu'elle est annexée à la présente,

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans un journal conformément aux dispositions des articles R123-24 et R 123-25

Le PLU modifié et approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture,

En présence du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, la présente délibération rend la Modification n°1 exécutoire :

- dès sa réception par Monsieur le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du présent dossier, ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications ;
- à l'accomplissement de la dernière mesure de publicité.

Adopté à l'unanimité

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

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