

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF

DELIBERATION n°01/2016
OBJET : APPROBATION DU PLU

Conseillers en exercice : 23
Présents : 15
Excusés : 8
Pouvoirs : 6
Votants : 21

SÉANCE DU 4 FEVRIER 2016

L'an deux mille seize, le jeudi quatre février, à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 25 janvier 2016, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Emmanuel DELMOTTE, Maire.

PRESENTS : Mesdames, Messieurs, Emile BEZZONE, Christian GORACCI, Martine LIPUMA, Pierre BRANCATO, Sylvie DAVILLER, Adjoint,
Mesdames, Messieurs : Jean-Marie BELLONE, Claudine NAVARRO, Hélène GARDET, Christine VAUTRIN, Olivia LEVINGSTON, Virginie CHABERT, Annie BARBIER, Jean-François PIOVESANA, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Laurence MARGAILLAN qui a donné pouvoir à Martine LIPUMA, Jean-Pierre MAURIN qui a donné pouvoir à Christian GORACCI, Colette ZALMA qui a donné pouvoir à Hélène GARDET, Christian FARALDI qui a donné pouvoir à Emmanuel DELMOTTE, Eric ROMAN qui a donné pouvoir à Pierre BRANCATO, Jean-Louis MILLO qui a donné pouvoir à Jean-François PIOVESANA, Aline ZANI, Théodore PAPPALO.

SECRETAIRE DE SEANCE : Grégory MARCUCCI

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 arrêta le Plan Local d'Urbanisme et permettait sa transmission aux Personnes Publiques pour une durée de 3 mois,
- la première enquête publique qui s'était déroulée lors de l'été 2011,
- la première approbation du Plan Local d'Urbanisme décidée par le Conseil Municipal en date du 28 septembre 2011.

Un recours présenté devant le Tribunal Administratif de Nice a été statué par jugement rendu le 28 mai 2015 prononçant l'annulation totale du Plan Local d'Urbanisme sur des vices de pure légalité externe.

Par délibération en date du 30 juillet 2015, le Conseil Municipal a décidé de relancer l'enquête publique du PLU tel qu'il avait été arrêté le 13 décembre 2010 pour poursuivre la procédure interrompue. Tous les avis des Personnes Publiques émises lors du 1er arrêt ont également été joints au dossier de procédure.

Par ordonnance du 9 septembre 2015, le Président du Tribunal Administratif de Nice désignait Monsieur Alain Ponsot comme Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Maire par Arrêté n°238/2015 du 14 septembre 2015 prescrivait alors une nouvelle enquête publique présentant le dossier de PLU tel qu'Arrêté le 13 décembre 2010.

Cette enquête publique s'est déroulée du lundi 5 octobre 2015 au vendredi 6 novembre 2015, avec 5 permanences du Commissaire Enquêteur.

Une forte affluence a animé l'enquête publique avec plus de 121 Dires de particuliers, des avis d'associations et de collectifs d'habitants de Châteauneuf et des communes voisines.

Monsieur le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport le 4 décembre 2015 conclu par un avis favorable assorti de 9 réserves qui seront examinées dans la seconde partie du rapport.

Considérant que 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 expose les différentes étapes de la procédure.

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 2010) 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 m² à l'Est de la Chapelle ND du Brusco doit également être prise en compte, et la superficie concernée reclassée en Espace Boisé Classé.

Il est proposé 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.

Ces chemins existent et sont déjà sous domanialité publique. 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.

Il est proposé de répondre favorablement à cette demande avec l'ajout en matière de protection des sources de la Brague, et comme demandé par un particulier lors de l'enquête publique, le bâtiment dit du logis des Ormeaux.

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

Un permis d'aménager sur le site de la Treille a été obtenu le 23 décembre 2014 par le porteur de projet, cette autorisation d'urbanisme étant en cours, il n'est pas possible de modifier le droit des sols.

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.

Lors de la réunion de travail avec la DDTM le 21 décembre 2015, Monsieur le Maire a mentionné qu'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.

Il est proposé 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.

Concernant la Servitude d'Attente de Projet de Pré du Lac, instauré dans le premier PLU approuvé de 2011 pour une durée maximale de 5 ans, il est convenu que ses effets sont caducs, et qu'elle est retiré du PLU approuvé.

Le Pré du Lac – zone UBa du PLU

Est évoquée 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 gorges du Loup. 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 (article UM 9).

La prise en compte des risques naturels

Avec l'approbation du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain le 12 août 2013, la remarque des Services de l'Etat sur le retrait du projet de PPR du PLU n'a plus de raison d'être. Ce document est désormais approuvé et en vigueur, celui-ci est joint au dossier d'enquête publique.

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.

Le COS et la superficie minimale ont été supprimés par la loi ALUR de mars 2014.

Enfin, l'avis de l'Etat annonce plusieurs corrections matérielles et demandes de complément de justification qui n'invitent pas de remarques particulières. 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.

Lors de la réunion de travail du 21 décembre 2015, il a été convenu de reprendre les dispositions validées par la Chambre lors de la première approbation à savoir :

- 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.

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.

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

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

- 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, le projet n'a pas suffisamment avancé depuis 2011 pour admettre sa réduction d'emprise. Ainsi, 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 Départemental 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 en pente.
- 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 : Aval du golf vers tennis et le secteur de Bramafan.

L'ajout d'une servitude supplémentaire après le passage en enquête publique est toujours sanctionné défavorablement par la justice administrative. Il ne peut donc pas être répondu favorablement à cette demande d'autant qu'il s'agit de zones agricoles et naturelles faiblement constructibles.

D'autre part, le SIAQEBA 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. Il est proposé d'améliorer nettement cette prescription dans le futur règlement d'urbanisme en intégrant un article 12 des Dispositions Générales spécifique à cette problématique de la régulation des eaux pluviales.

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 5 octobre 2015 au 6 novembre 2015.

Le rapport du Commissaire Enquêteur a été réceptionné le 4 décembre et rendu disponible en mairie 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 également en demander des copies papier et des copies numériques.

Dans ses conclusions motivées, le Commissaire Enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU assorti de 9 réserves et 2 recommandations :

Les réserves :

1/ la mise à jour du PLU selon les conditions de la loi ALUR, de la loi LAAF et la transformation de la SHON en surface plancher

Il est proposé d'intégrer cette réserve à l'exception de la loi LAAF (Avenir Agricole et de la Forêt) car elle nécessite un avis simple de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers des Alpes Maritimes avant que l'enquête publique fut lancée. Or, cette commission n'existait pas à la date du jugement annulant le Plan Local d'Urbanisme.

2/ la suppression de la zone 2AUh de Saint-Jeaume - il est proposé d'intégrer cette réserve

3/ le reclassement en Espaces Boisés Classés de la réserve boisée ministérielle du Brusca - il est proposé d'intégrer cette réserve

4/ la transformation de la zone 1AUe en 2AUe - il est proposé d'intégrer cette réserve

5/ d'ajouter sous forme d'emplacement réservé un bassin de rétention des eaux au dessus des sources de la Brague. Un emplacement réservé COM 15 a été inscrit sur ce périmètre.

6/ de préciser les règles relatives à la régulation des eaux dans le PLU. Un article 12 spécifique à ce point a été ajouté à l'article 12 des Dispositions Générales, empêchant notamment les rejets dans les vallons secs qui créent des désordres chez les riverains en aval de l'unité foncière concernée

7/ de modifier de 50 à 75% le taux d'emprise au sol des équipements publics du bas de la Treille - il est proposé d'intégrer cette réserve

8/ de reconsidérer la SMS 1 du Bois de Saint-Jeaume pour ce qui concerne les accès, la hauteur et la programmation de logements sociaux. Il est proposé de répondre que si les normes d'accès ont été assouplies avec plusieurs accès admis, le PLU en cours ne peut pas intervenir ni sur les hauteurs ni sur le contenu de la servitude de mixité sociale au motif qu'une autorisation d'urbanisme a été délivrée et qu'elle est actuellement en cours d'instruction par la justice administrative.

9/ enfin, de mettre en cohérence la liste des emplacements réservés et des servitudes de mixité sociale avec le zonage. Il est proposé d'intégrer cette réserve

Les recommandations :

1/ prendre en compte les observations et propositions du public et faisant l'objet d'un avis favorable du Commissaire Enquêteur

2/ d'apporter au projet de PLU les corrections matérielles qui s'imposent.

Monsieur le Maire indique que 121 observations ont été consignées dans 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 le classement 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, est reclassée en zone 2AUe.

- 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 le plus souvent 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,

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

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

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, après en avoir délibéré ; le Conseil Municipal :

- **Décide** d'approuver les évolutions proposées par Monsieur le Maire au dossier de PLU au regard des remarques émises par les Personnes Publiques,

- Décide d'approuver les évolutions proposées par Monsieur le Maire au dossier de PLU au regard des remarques émises lors de l'enquête publique, du rapport et des conclusions de Monsieur le Commissaire Enquêteur,

- **Décide** 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 tel qu'il est annexé à la présente ;

- **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 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;

- 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.

19 votes POUR

1 vote CONTRE (Mr MILLO)

1 ABSTENTION (Mr PIOVESANA)

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Emmanuel DELMOTTE

Certifié exécutoire,

Les formalités de publicité ayant été

Effectuées le

Et la délibération expédiée à la

Sous-préfecture le