

CONSEIL MUNICIPAL DE CHATEAUNEUF

DELIBERATION n°32/2017**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME :
DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**Conseillers en exercice : 23
Présents : 12
Excusés : 11
Pouvoirs : 5
Votants : 17**SÉANCE DU 29 JUIN 2017**

L'an deux mille dix-sept, le jeudi 29 juin, à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le vingt-trois juin 2017, 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, Adjointes,
Mesdames, Messieurs : Claudine NAVARRO, Christine VAUTRIN, Eric ROMAN, Grégory MARCUCCI, Aline ZANI, Jean-François PIOVESANA, Conseillers Municipaux.

ABSENTS EXCUSES : Laurence MARGAILLAN qui a donné pouvoir à Emmanuel DELMOTTE, Hélène GARDET qui a donné pouvoir à Sylvie DAVILLER, Olivia LEVINGSTON qui a donné pouvoir à Christian GORACCI, Jean-Pierre MAURIN, Christian FARALDI, Virginie CHABERT, Jean-Marie BELLONE qui a donné pouvoir à Emile BEZZONE, Colette ZALMA, Annie BARBIER, Jean-Louis MILLO qui a donné pouvoir à Jean-François PIOVESANA, Théodore PAPPALO

SECRETAIRE DE SEANCE : Eric ROMAN

Par délibération du 31 mars 2016, le Conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a également fixé les objectifs poursuivis, les modalités de concertation, ainsi que de prescription du PLU sur l'ensemble des documents d'urbanisme afférents.

Pour mémoire, la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a substitué le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS) et ajouté aux éléments le constituant un cadre de référence central : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, tel que créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015,
« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Prenant en compte les documents supra communaux et notamment le SCOT, le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, mais c'est en cohérence avec ses orientations que le règlement viendra fixer les règles d'utilisation des sols. De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui viennent compléter et préciser les orientations du PLU (OAP), sont établies dans le respect du PADD.

La présentation du projet de PADD en Conseil municipal et l'organisation d'un débat autour de ses orientations s'intègrent dans la seconde phase d'élaboration du PLU, après la réalisation d'un diagnostic partagé, également porté à connaissance, suivant l'échéancier général suivant :

- Phase 1 : Elaboration du diagnostic partagé et de l'état initial de l'environnement, identification des enjeux.

- Phase 2 : Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

- Phase 3 : Etablissement du projet de PLU (orientations d'aménagement et de programmation -zonage - règlement).

- Phase 4 : Constitution du dossier règlementaire, arrêt du Projet par le Conseil municipal et consultation des Personnes Publiques Associées.

- Phase 5 : Enquête publique, finalisation et approbation du PLU.

La concertation publique, déjà engagée, se poursuivra tout au long de la démarche jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.

Le projet de PADD, ainsi que le diagnostic préalable, ont été portés à connaissance des membres du Conseil Municipal.

CONSIDERANT que selon l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a été appelé à débattre des orientations générales du PADD du PLU, sans vote,

APRES EN AVOIR DEBATTU (*compte-rendu des débats annexé*), le Conseil municipal prend acte, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, qu'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf s'est tenu en la présente séance du Conseil municipal.

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





Conseillers en exercice :	23
Présents :	12
Excusés :	11
Pouvoirs :	5
Votants :	17

COMPTE RENDU

DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 JUIN 2017

En introduction, M. le MAIRE est revenu sur les phases de concertation préalables au débat, et a présenté les étapes à venir, jusqu'à fin août, objectif d'arrêt du nouveau PLU. La concertation se poursuivra durant toutes ces étapes, à commencer par une réunion publique le 3 juillet prochain, et sera complétée par des réunions obligatoires avec les Personnes Publiques Associées (PPA).

Le document de présentation du projet PADD a ensuite été déroulé par le cabinet CITADIA, et un débat s'est engagé, au terme de la présentation de chaque partie de ce rapport.

Constatant l'objectif ambitieux de de frein démographique, M. PIOVESANA interroge M. LE MAIRE sur le rythme des dépôts de permis actuels, à rapprocher des 20 logements par an visés. Ce rythme a été extrêmement variable, allant de pics 80 à une douzaine actuellement. M. PIOVESANA constate qu'on est très proche de l'objectif fixé et que si les permis actuellement bloqués sortent, l'objectif sera atteint.

M. LE MAIRE fait valoir que, justement, il s'agit de permettre à la collectivité de refuser de prochains permis si nécessaire, afin de freiner la constructibilité et de maintenir le cadre de vie sur la Commune, d'autant plus que l'expérience de ces dernières années a montré la difficulté de freiner, sans se doter des outils adéquats, notamment du fait des divisions parcellaires. Mme LIPUMA note que ces orientations sont tout à fait en phase avec les demandes des habitants interrogés lors des ateliers de concertation en amont.

A propos de l'Axe 1 objectif 1, M. PIOVESANA insiste sur la diversité de la Commune et demande que les quartiers et zones « périphériques » (Les Colles, Le Riou...) fassent l'objet d'une approche spécifique, estimant que d'autres centralités peuvent être organisées. M. le MAIRE convient avec lui que le développement d'identités de quartiers est une richesse pour le territoire. Cependant, la recherche d'une densification autour des zones urbaines existantes, comme au Pré du Lac, répond aux objectifs de préservation environnementale des nouveaux PLU.

Sur le même thème, Mme ZANI demande s'il est prévu un développement des réseaux d'assainissement collectif dans les zones agricoles actuellement non desservies, craignant qu'il y ait deux poids deux mesures. M. le MAIRE indique que non, et que l'attitude responsable de la Commune consistera justement à cibler les possibilités d'urbanisation sur des quartiers secondaires dans les zones déjà raccordées. Par le recours au critère de l'existence effective de réseaux d'assainissement, la Commune évitera d'ouvrir à une potentielle urbanisation près de 120 ha. La construction dans ces zones se trouve ainsi rigoureusement limitée, sans toutefois être prohibée. Le détail sera à définir dans le règlement et les zonages.

A propos de l'axe 1 objectif 2, M. le MAIRE précise qu'il s'agit de favoriser des parcours d'habitat pour

tous, tout en ayant une constructibilité limitée. Mme LIPUMA invite à éviter les commerces en bas d'immeuble, et MM GORACCI et DELMOTTE constatent en effet la difficile acceptation sociétale de la mixité d'usages dans un même immeuble.

A propos de l'axe 1 objectif 3, où la dynamique de desserrement des ménages est mise en évidence, M. PIOVESANA estime que la recherche d'une diversification des logements et le ratio de logements visés entre en contradiction avec la recherche de maîtrise foncière et démographique. M. le MAIRE explique alors que la division des familles constatée génère une divergence forte entre l'évolution de l'habitat et celui de la démographie. ON peut donc répondre aux besoins de diversification et d'augmentation de certains types de logements sans pour autant encourager la démographie.

A propos de l'axe 1 objectif 4, les objectifs en matière de transport collectif ayant été qualifiés de « vœux pieux », M. le MAIRE défend que c'est en n'écrivant pas de tels objectifs dans le PADD qu'ils deviendront de manière certaine inapplicables. Si les objectifs sont présents, même si la collectivité n'a pas compétence sur tout, elle pourra au moins prévoir des contraintes réglementaires, via des emplacements réservés par exemple.

Mme ZANI et M. PIOVESANA demandent d'élargir à la Plaine les objectifs de développement de parkings de covoiturage et de modes doux, et la réflexion sur les voies de délestage. M. PIOVESANA demande également qu'il soit précisé la mise en place de bornes électriques sur les sites visés ; à étudier notamment au Brusco.

A propos de l'axe 2 objectif 1, l'intérêt d'intégrer les oliveraies comme priorité est mis en avant. M. le MAIRE insiste sur l'importance de mettre l'agriculture dans le secteur économique. M. PIOVESANA suggère de viser également l'entrepreneuriat individuel et collectif, sous des formes innovantes, et le développement de l'économie solidaire parmi les cibles, au même titre que l'activité artisanale. M. BRANCATO explique qu'il s'agit de désengorger Sofia en accueillant des entreprises dans le moyen pays, notamment par une offre de bureaux et d'emprises foncières adaptées. Mme LIPUMA insiste sur cette nécessité au regard des problématiques de transports. M. le MAIRE conclut que, pour éviter les déplacements traversants sur la Commune, le mieux est globalement de favoriser le travail et l'habitat des ménages résidents sur cette même Commune, et de limiter à des activités non nuisantes les créations économiques sur les différents secteurs de la Commune.

A propos de l'axe 3, les objectifs environnementaux, patrimoniaux, de risques, de performance environnementale sont déclinés, sans commentaire des participants.

A propos du chapitre 3, reprenant les objectifs quantitatifs du PADD, M. PIOVESANA s'interroge : réduire autant la constructibilité n'encourage-t-il pas la spéculation foncière, tout en empêchant des personnes disposant d'un patrimoine agricole, mais sans moyens, de s'installer dans des zones constructibles ? M. le MAIRE argumente que, de toutes façons, cette pression foncière, une des plus fortes du département, existe, et que c'est justement par un volontarisme communal et la constitution de réserves agricoles que l'on préserve l'avenir. De plus, l'attractivité de la Commune se poursuivra par une politique d'ensemble, dont le gel des terrains agricoles n'est qu'une partie. Mme LIPUMA insiste sur le fait que laisser trop de possibilités de divisions parcellaires ne fait qu'accroître le risque spéculatif. Mme ZANI conclut que, s'il faut veiller à ne pas exploser, il faut aussi veiller à ne pas imploser... Pour sa part, M. le MAIRE préfère prendre du recul, en rappelant que, demain, ces discussions auront probablement lieu dans le cadre d'un PLUI, et qu'il vaut mieux, dans cette perspective, se doter d'un cadre exigeant et serré au départ, quitte à s'ouvrir plus de possibilités par la suite, si les perspectives s'avèrent favorables...