

Commune de CHATEAUDOUBLE

Place vieille, 83300 CHATEAUDOUBLE

Tel : 04 98 10 51 35 / Fax : 04 94 85 15 49

Email : chateaudouble@wanadoo.fr



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAUDOUBLE (83)



### D. LE BILAN DE LA CONCERTATION

#### Dates :

Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par DCM du 30/07/1986  
Révision simplifiée n°1 du POS approuvée par DCM du 14/12/2009  
Révision générale du POS / élaboration du PLU prescrite par DCM du 26/02/2015  
PLU arrêté par DCM du 19/09/2017  
PLU approuvé par DCM du .....

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

### DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



**POULAIN URBANISME CONSEIL**

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



## Bilan de la concertation

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAUDOUBLE

## BILAN DE LA CONCERTATION

### MODALITES DE LA CONCERTATION ENVERS LE PUBLIC

Par délibération en date du 26/02/2015, le Conseil Municipal de CHATEAUDOUBLE a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Dans cette délibération, le Conseil Municipal a précisé les objectifs de la procédure et a défini les modalités de la concertation, à savoir :

- La tenue de réunions publiques suivies d'un débat avec la population, dont les dates et lieux seront diffusés par voie d'affichage
- La mise en place d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, accessible à l'accueil de la mairie aux jours et heures d'ouverture au public, durant toute la durée de l'élaboration du PLU (jusqu'à l'arrêt du dossier par le Conseil Municipal)
- La rédaction d'articles dans le bulletin municipal informant la population de l'état d'avancement des études
- La mise à disposition, en mairie, des documents présentés en réunion publique

La commune a par ailleurs informé que toute personne physique ou morale pouvait envoyer ses remarques, demandes, avis ou autres par écrit à l'attention de M le Maire. Les courriers et courriels étaient analysés au fur et à mesure de la procédure.

M le Maire et ses adjoints se sont également tenus à la disposition de la population pour répondre à toute question inhérente à ce dossier.

Il a été précisé à la population que le bilan de la concertation sera établi par délibération du Conseil Municipal, au plus tard au moment de l'Arrêt du projet de PLU.

### MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Le registre de concertation a été mis en place dans la commune à la date du 06/03/2015.

Les panneaux d'information (format A3) ont été affichés dans les différents sites d'information de la commune de mars 2016 jusqu'en septembre 2017. Se sont succédés des panneaux sur la procédure, sur le diagnostic, sur le projet communal et sur sa traduction réglementaire.

Deux articles sont parus dans la presse (outre les annonces légales relatives aux délibérations) :

- 07/12/2016 : Var Matin pour annoncer les réunions publiques de décembre 2016 et janvier 2017
- 18/01/2017 : Var Matin pour préciser des propos de la salle réunion publique de janvier 2017 sur le plateau Sainte Anne





Durant la période mars 2016 - septembre 2017, un bulletin municipal a tenu la population informée de la révision du POS valant élaboration du PLU

Quant au site Internet, il a pour sa part été mis à jour régulièrement (annonce des réunions publiques, mise à disposition des pièces du PLU, etc.), de même que les panneaux A3 disposés sur les lieux d'affichage de la Commune.

Les pièces du PLU ont été mises à la disposition du public au fur et à mesure de leur élaboration (fichiers téléchargeables sur Internet et format papier disponible en mairie). Comme annoncé lors des réunions publiques ou lors d'échanges oraux quotidiens avec les élus, les pièces du PLU pouvaient être envoyées au format pdf par email à ceux qui en faisaient la demande.

2

Six réunions d'échanges avec le public se sont tenues les :

- 28/06/2016 sur le plateau Sainte Anne (village) : Présentation de la procédure, du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et des principaux enjeux de territoire - Une Quarantaine d'habitants et élus était présente
- 29/06/2016 sur Rebouillon : Présentation de la procédure, du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement et des principaux enjeux de territoire - Une vingtaine d'habitants et élus était présente
- 16/12/2016 sur Rebouillon : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en cours de finalisation avant débat - Une dizaine d'habitants et élus était présente
- 11/01/2017 sur le plateau Sainte Anne (village) : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en cours de finalisation avant débat - Une vingtaine d'habitants et élus était présente
- 22/06/2017 sur le plateau Sainte Anne (village) : Présentation du règlement graphique et écrit ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation - Une vingtaine d'habitants était présente
- 23/06/2017 sur Rebouillon : Présentation du règlement graphique et écrit ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation - Une dizaine d'habitants était présente

## **BILAN DE LA CONCERTATION**

### ***Tenue de 6 réunions publiques générales***

Au cours de la réunion publique du 28/06/2016 (échanges sur le diagnostic), les questions / remarques de la population ont porté sur les thématiques suivantes :

- Les Coefficients d'Occupation des Sols (COS)
- Le quartier du Vanéou
- La restauration de la route des gorges
- La préservation des terrains agricoles
- La réglementation future en zones agricoles et naturelles
- Les modalités de la concertation
- Le Règlement National d'Urbanisme
- Les évolutions possibles d'un PLU et les transferts de compétence



2



### **Bilan de la concertation**

- Etc.

Au cours de la réunion publique du 29/06/2016 (échanges sur le diagnostic), les questions / remarques de la population ont porté sur les thématiques suivantes :

- Le réseau d'assainissement des eaux usées sur Rebouillon
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation
- Les modalités de la concertation
- Le Règlement National d'Urbanisme
- Etc.

3

Lors de la réunion publique 16/12/2016 (échanges sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables), les thématiques abordées par la population ont été :

- Les dépôts de permis de construire et de certificats d'urbanisme
- Le développement urbain de Rebouillon
- Etc.

Lors de la réunion publique 11/01/2017 (échanges sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables), les thématiques abordées par la population ont été :

- Les terrains inondables chemin du Pré de la Tour
- Les terrains constructibles au PLU
- Le quartier de Fontvieille
- Les dépôts de permis de construire et de certificats d'urbanisme
- La loi Montagne
- La réhabilitation d'éléments patrimoniaux
- L'extension du réseau AEU
- La rétention foncière
- Etc.

La réunion publique du 22/06/2017 (présentation des pièces règlementaires avant arrêt de la procédure) a permis d'échanger sur :

- Le quartier de Fontvieille
- Le devenir du PLU et consommation ou non des dents creuses
- Le devenir des habitations en zones agricoles ou naturelles
- La contestation éventuelle du PLU
- Le caractère inondable des terrains sous le chemin du Pré de la Tour
- La taille minimale des parcelles
- Les Espaces Boisés Classés
- Etc.



3





## Bilan de la concertation

La réunion publique du 23/06/2017 (présentation des pièces réglementaires avant arrêt de la procédure) a permis d'échanger sur :

- Les modifications demandées dans le cadre du PADD
- Le classement en zones A ou N le long de la RD 955
- Les possibilités d'extensions et d'annexes en zones A et N
- La devenir du PLU et la consommation ou non des dents creuses
- La hauteur des habitations en zones A et N
- Les éléments patrimoniaux
- La disposition du réseau collectif d'assainissement
- Le classement d'une parcelle en zone constructible
- Etc.

4

Lors de ces réunions, tous les points ont été abordés et les échanges sont restés courtois. Les principaux retours favorables sont liés au maintien du cadre de vie local (préservation d'espaces paysagers, prise en compte du patrimoine bâti, préservation des terres agricoles, prise en compte de la biodiversité, etc.).

Les contestations concernent, d'une part, les quartiers Fontvieille et Le Clos qui n'ont pu être rendus constructibles et, d'autre part, le lieudit Les Ferrages maintenu constructible alors que les propriétaires y font de la rétention foncière depuis toujours. A respecter une Loi établie au niveau national, le PLU risque de bloquer le développement communal.

### ***Prise en compte des demandes écrites***

14 demandes écrites (parfois renouvelées) ont été reçues en mairie. 6 concernaient une demande de constructibilité. 2 concernaient un projet économique et 2 autres un projet agricole. Les 4 autres concernaient des demandes d'informations ou d'ordre divers.

Sur les 14 demandes, 8 ont pu faire l'objet d'un retour favorable. 2 ne concernaient pas directement le PLU. 4 autres n'ont pu être prises en compte.



4

Bilan de la concertation

Date de réception	Demandeur	Nature de la demande	Parcelle(s)	Classement à l'ancien POS	Classement au PLU	Prise en compte	Justification
18/05/2015 et 13/02/2017	M et Mme MANFREDI	Constructibilité	H 313 et 463	Zone ND et EBC	Zone N	NON	Site trop éloigné des réseaux suffisants et urbanisation non justifiable au regard de la Loi Alur et du projet PADD
29/06/2015	Guy SOUHART et Manuel BEDOYA ZURITA	Constructibilité	H 317, 322, 376, 402 et 403	Zone ND et EBC	Zone N	NON	Site trop éloigné des réseaux suffisants et urbanisation non justifiable au regard de la Loi Alur et du projet PADD
04/04/2016	Catherine MONGHAL	Demande d'information et normes accessibilité viaire	F810 et 811			-	Sans objet avec le PLU
26/06/2016, 02/05/2017	Bruno DEBON	Classement en zone agricole	Nombreuses parcelles lieudit La Colle et Saint Clair	Zones ND ou NB	Zone A	OUI	Prise en compte des besoins de l'agriculture locale
09/07/2016 et 04/05/2017	Jeanine CARLETTI	Changement de destination / Réhabilitation	G 174	Zone ND	Zone N	NON	En l'absence de toiture, il ne s'agit pas d'un changement de destination mais de la création d'un bâtiment
22/07/2016 et 28/11/2016	Michèle PAUSELLI	Rénovation de la piste aux lieudits Le Combeau et Le Maul Ribas (vers Finanièmes)	-			-	Sans objet avec le PLU
22/07/2016	Michèle PAUSELLI	Constructibilité	H 173, 243, 244, 268, 269, 357, 358 et 359	Zones NC et ND	Zones A et N	NON	Site trop éloigné des réseaux suffisants et urbanisation non justifiable au regard de la Loi Alur et du projet PADD
22/08/2016 et 30/05/2017	Roland et Michèle SPATARO	Constructibilité	E 648	Zone NC	Zone UC	OUI	Présence des réseaux et zone urbanisée alentour
12/11/2016	Thomas Lopez	Constructibilité pour un éco-hameau	-	?	Zone AUC	OUI	Des zones UC, AUC et AUCa sont constructibles au PLU. Il conviendrait de se rapprocher des propriétaires concernés
15/11/2016	Sophie OTMANI	Repositionner les réseaux comme ils ont été tracés et y a-t-il un projet de camping mobil home sur le lieudit ?	-			OUI	La demande de repositionner les réseaux a été transmise au gestionnaire du réseau. Il n'y a pas de projet de mobil-home sur la Colle d'Aussella
17/11/2016, 11/05/2017	Catherine FLEURY	Changement de destination / activités artisanales	G 140	Zone NC	Zone A avec changement de destination	OUI	Prise en compte des besoins de l'agriculture locale
17/11/2016, 11/05/2017	Catherine FLEURY	Classement en zone agricole	G 211, 205, 207, 223, 224 et 237 (237 inexistante : 7 <sup>2</sup> )	Zones NC et ND	Zones A et N (sans EBC)	OUI	Prise en compte des besoins de l'agriculture locale
01/03/2017	Régine RINGUET	Constructibilité	AB 318	Zone ND	Zone UA avec espace paysager	OUI	La partie basse de la parcelle est rendue constructible car dans la suite logique du village (le POS avait constitué une enclave avec ce terrain). La partie haute, plus impactante, reste inconstructible.
21/08/2017	M et Mme QUINCY	Demande d'information	F 917	Zone NC	Zone A	OUI	Réponse envoyée le 28/08/17





### **Bilan de la concertation**

En conclusion, les modalités de la concertation ont été respectées et les observations ont été prises en compte dans les limites de l'intérêt collectif et de la législation en vigueur.

Les habitants se sont exclusivement exprimés durant les réunions publiques et par écrit.

Les problèmes d'écoulements pluviaux chemin du Pré de la Tour ont ainsi été entendus et se traduisent dans le PLU. De même, les demandes de classement de zones agricoles ont été entendues. Il en va de même lorsque la demande d'une parcelle constructible concernait la continuité immédiate du village ou du hameau de Rebouillon.

La préservation du cadre de vie, des espaces agricoles et naturels, du patrimoine bâti, etc. a été fortement appréciée des habitants au cours des réunions publiques. De même, la prise en compte des habitations existantes situées en zones agricoles ou naturelles a été appréciée (extensions et annexes mesurées autorisées).

Les contestations concernent, d'une part, les quartiers Fontvieille et Le Clos qui n'ont pu être rendus constructibles et, d'autre part, le lieudit Les Ferrages maintenu constructible alors que les propriétaires y font de la rétention foncière depuis toujours.

Le bilan de la concertation reste positif.

6



6