



**EXTRAIT DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 19 SEPTEMBRE 2017**

L'an deux mille dix sept, le dix neuf septembre à dix huit heures trente minutes, le Conseil Municipal de la commune, régulièrement convoqué pour une séance ordinaire, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Georges ROUVIER, Maire.

Présents :

Monsieur Georges ROUVIER, Monsieur Jean-Marc MILESI, Madame Dominique BARBA, Monsieur Daniel MUNTER, Madame Laure BERDUGO, Monsieur Louis MACHUEL.

Absents excusés avec pouvoir :

Monsieur Christian LUQUE donne pouvoir à Madame Dominique BARBA.

Absents non excusés :

Monsieur Olivier CORDOLEANI, Monsieur Bruno GERTOSIO-DEPIERRE et Madame Irma MONACO.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Marc MILESI.

Nombre de membres en exercice : 10 Nombre de membres présents : 07 Nombre de suffrages exprimés : 07
Pour : 07 Contre : 0 Abstention : 0

**BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL
D'URBANISME (PLU) DE CHATEAUDOUBLE**

M. le Maire expose :

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.

Par délibération en date du 25/01/2017, le Conseil Municipal de CHATEAUDOUBLE a précisé que l'ensemble des règles résultant du décret n°2015-1783 du 28/12/2015 sera applicable au Plan Local d'Urbanisme de CHATEAUDOUBLE (article 12-VI alinéa 1 du décret). Ce même jour, il a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme s'est réalisée en concertation avec les personnes publiques associées et consultées. Cette concertation a pris la forme d'échanges permanents (emails, téléphoniques, etc.). Quatre réunions d'échanges ont eu lieu les 09/06/2016 (présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement), 17/11/2016 (échanges sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables), 15/03/2017 (présentation aux principales personnes publiques du projet de règlement graphique et écrit) et 30/05/2017 (présentation du dossier réglementaire avant Arrêt de la procédure). Cette phase d'échanges s'est parfaitement déroulée malgré des points divergents sur la croissance démographique et les espaces urbanisables nécessaires.

L'élaboration de PLU s'est réalisée en concertation avec la population conformément à la délibération du 26/02/2015. La commune a mis en place plusieurs outils de concertation. Des articles ont ainsi été diffusés dans la presse, le bulletin municipal a traité du PLU à plusieurs reprises et des panneaux d'information ont été affichés au fur et à mesure de la procédure. Le site

Internet a été mis à jour au fur et à mesure de la procédure et les documents y étaient téléchargeables.

Un registre de concertation et des documents de travail ont été mis à disposition de la population. M le Maire et ses adjoints étaient disposés à recevoir les habitants sur rendez-vous. Les courriers et courriels étaient analysés au besoin. Six réunions publiques ont été organisées.

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. Le bilan de la concertation est annexé à la présente délibération.

La procédure se situe à la phase d'arrêt du projet. A ce stade de la procédure, le dossier est élaboré techniquement mais n'est pas opposable aux tiers, car il est susceptible de modifications liées à la consultation des personnes publiques associées et consultées et aux résultats de l'enquête publique à venir.

Le dossier PLU comprend les pièces suivantes :

0. Pièces de procédure

1. Le Rapport de Présentation et ses annexes

1a. Rapport de présentation (avec évaluation environnementale)

1b. Annexe n°1 : Evaluation des incidences Natura 2000

1c. Annexe n°2 : Etude pour dérogation à l'article L.142-4 du CU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

4. Règlement

4a. Règlement écrit

4b. Règlement graphique - Ensemble du territoire - 1/12.000e

4c. Règlement graphique - Partie Sud - 1/8.500e

4d. Règlement graphique - Village et Rebouillon - 1/2.000e

4e. Règlement graphique - Report des risques - 1/8.500e

5. Annexes

5a. Servitudes d'Utilité Publique

5b. Droit de Prémption Urbain

5c. Schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets

5d. Bois soumis au régime forestier

Conformément à l'article L153-14 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal doit maintenant arrêter le projet de plan local d'urbanisme. M le Maire précise que conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme, la délibération qui arrête un projet de plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation, en application de l'article L. 103-6. Elle est affichée pendant un mois en mairie.

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu, la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (Loi SRU n°2000.1208 du 13 décembre 2000) ;

Vu, la Loi relative à l'Urbanisme et l'Habitat (Loi n°2009.1208 du 2 juillet 2003) ;

Vu, la Loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Loi Grenelle 1 n°2009.967 du 3 août 2009) ;

Vu, la Loi relative à l'Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE dite Grenelle 2 n°2010.788 du 12 juillet 2010) ;

Vu, la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR n°2014.366 du 24 mars 2011) ;

Vu, l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, R.123-1 et suivants et L.103-2 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-12 qui précise notamment qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-14 qui précise que le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26/02/2015 prescrivant la révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de CHATEAUDOUBLE, définissant les objectifs poursuivis et précisant les modalités de concertation

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25/01/2017 décidant que l'ensemble des règles résultant du décret n°2015-1783 du 28/12/2015 sera applicable au Plan Local d'Urbanisme de CHATEAUDOUBLE (article 12-VI alinéa 1 du décret)

Vu la délibération du conseil municipal en date du 25/01/2017 débattant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Entendu l'exposé de M le Maire et notamment le bilan de la concertation publique prévue et organisée selon l'article L.103-3 du Code de l'Urbanisme

Vu le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement (écrit et graphique) et les annexes

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration et aux personnes publiques consultées en ayant fait la demande

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R104-9 du Code de l'Urbanisme (présence d'un site Natura 2000 sur le territoire)

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme devra être soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Après en avoir délibéré,

Tire le bilan de la concertation de façon favorable, considérant que les modalités ont été mises en œuvre et que les observations ont été prises en compte dans les limites de l'intérêt collectif et de la législation en vigueur (cf. pièce annexée à la délibération) ;

Arrête le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision de la commune de CHATEAUDOUBLE tel qu'il est annexé à la présente ;

Précise que le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision sera communiqué pour avis :

- Aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de
- demandés à être consultés dont les communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés
- Aux présidents d'associations agréées qui en feront la demande
- A l'autorité environnementale pour qu'elle puisse formuler un avis sur l'évaluation environnementale et le projet de document
- A M le Préfet pour déroger à l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme (principe de constructibilité limitée)
- A la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) conformément à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) publiée le 13 octobre 2014

➔ **PRECISE** que la présente délibération sera affichée durant un mois en mairie ;

➔ **AUTORISE** le maire à entreprendre toute démarche et signer tout document visant la réalisation des présentes.

Délibération certifiée exécutoire

avant transmission en préfecture

sous la responsabilité de Monsieur le Maire

Conformément aux dispositions de la loi du 2 Mars 1982

Transmise le 02/10/2017 au représentant de l'Etat

Réception en Sous Préfecture le 02/10/2017

Commune de Châteaudouble, affiché le

Le Maire
Georges ROUVIER



Conformément au Code de justice Administrative, un délai de deux mois est ouvert à partir de la notification ou de la publication de la présente délibération pour contester celle-ci devant la juridiction administrative territorialement compétente. Dans ce même délai, la présente délibération peut être contestée devant l'autorité dont elle émane par l'exercice d'un recours gracieux. Ce recours suspend le délai de recours contentieux jusqu'à la réponse de ladite autorité ; le silence gardé pendant plus de deux mois valant rejet.



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





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 inexistantes : 7 ²)	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.

