

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

COPIE POUR INFORMATION

Nombre de membres :
En exercice 29

L'AN DEUX MILLE SEIZE

Présents : 21

LE QUATORZE AVRIL

à : 20 Heures 30

Votants : Pas de vote

Le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Salle FONTANAROSA
sous la présidence de Mr René JOURDAN

Date de convocation : 8 AVRIL 2016

PRESENTS : Mmes – Mrs - JOURDAN R. – FEVRIER E. – DELEDDA R. - BONIFAY C. – ARLON D. –
MERIC R. - MARTINEZ S. – SERGENT C. - POUTET J.- JUANICAO J. - CHARBONNIER E. –
JOURDAN M.C. - PASCAL A. – DULIEUX I. – CORLETO QUAGHEBEUR S. – CORTI C. – FERRAND K.
- PORTE L. – JANSOULIN MAGNALDI S. – BONNET O. – LUQUET M –

Avaient donné procuration en vertu de l'article L 2121.20 du Code Général
des Collectivités Territoriales =

Mme FAUVEL Anne-Marie	à	Mme MERIC Renée
Mr BOUTEILLE Alain	à	Mr DELEDDA Robert
Mme PARIS Francine	à	Mr MARTINEZ Sébastien
Mme GUERIN Jacqueline	à	Mme FEVRIER Eliane
Mme TERRAGNO Tamara	à	Mr FERRAND Karim

Absente excusée non représentée =

Mme DOSTES Marie-Hélène

Absents non excusés non représentés =

Mr BENOIT Marc

Mr SORRENTINO Fabien

est nommée secrétaire de séance Mme Eliane FEVRIER

OBJET H.C. :

INFORMATION PLAN LOCAL D'URBANISME

La séance ouverte, Monsieur le Maire rappelle que le conseil municipal a été réuni à plusieurs reprises pour échanger sur l'avancée de ce dossier.

Le compte-rendu de la dernière réunion de travail du conseil municipal en date du 26 janvier 2016, ainsi que le diaporama projeté en séance fournis à l'appui de la convocation du présent conseil municipal font état de l'avancée de la réflexion et du projet.

Il précise qu'il est à noter que la commission urbanisme est aussi associée à chaque réunion des Personnes Publiques Associées.

Monsieur le Maire indique que depuis la seconde prescription du PLU en date du 27 juin 2013, les études sur le PLU menées par le cabinet LUYTON ont permis de dégager à la fois les grandes orientations du futur PLU ainsi qu'un projet de pré-zonage.

La réunion publique du 26 février 2016 et l'exposition qui a été organisée du 25 février 2016 au 2 mars 2016 ont permis de présenter l'intégralité du diagnostic territorial, environnemental et paysager ; de définir les enjeux du futur PLU desquelles découlent les orientations du projet communal qui serviront de base au Projet d'Aménagement et de Développement Durable – pièce essentielle du futur PLU.

ACTE RENDU EXÉCUTOIRE
APRÈS DÉPÔT EN PRÉFECTURE
le 27 AVR. 2016
et PUBLICATION ou
NOTIFICATION
des 28 AVR. 2016
Le Maire,

Le compte-rendu de la réunion publique du 26 février 2016 a été aussi remis avec la convocation du présent conseil municipal.

Le diaporama présenté en réunion publique est disponible depuis le 3 mars 2016 sur le site internet de la Commune et peut être téléchargé par chacun ou être remis sous forme papier sur demande auprès du service urbanisme.

Le devenir des zones NB

Tout particulièrement, le devenir des actuelles zones NB est désormais fixé.

Alors que l'Etat dans son Porter à Connaissance de 2012 imposait un classement des zones non desservies par le tout-à-l'égout en zone naturelle, lors de la dernière réunion des Personnes Publiques Associées en date du 26 novembre 2015, la proposition faite par la commune a reçu l'accord des services de l'Etat.

En effet, il a été proposé à l'Etat que sa position initiale soit infléchie afin de classer les secteurs construits des actuelles zones NB (qui ne présentent plus de caractère naturel et qui sont largement urbanisés) en zone UM, c'est-à-dire «zones d'Urbanisation Maîtrisée».

Dans ces zones urbaines, seules seront possibles des extensions limitées des habitations existantes légalement autorisées.

→ Aucune nouvelle construction de maisons individuelles ni d'immeubles collectifs ne sera autorisée.

→ Seule possibilité d'extension du bâti existant limitée à 20 m² de surface de plancher – ou de 40 m² de surface de plancher dans le cas d'un bâti existant inférieur ou égal à 150 m² – avec une emprise au sol maximum supplémentaire de 50 m² dans la limite de 14 % à 15 % du terrain (ce pourcentage sera défini dans le règlement du PLU).

Cette solution permet d'une part de limiter l'étalement urbain exigé par les lois successives (SRU, UH, Grenelle, ALUR...) et d'autre part d'adopter un classement (UM) conforme au caractère largement urbanisé des secteurs déjà construits des zones NB. Il faut donc aujourd'hui considérer que cette solution est désormais figée et n'est plus susceptible d'évolution compte tenu de l'avancée définitive de la position des services de l'Etat.

Plusieurs zones AU sont désormais identifiées : La Barbarie, La Colte de Reyne, Le Tôt, St Jean, Les Vannières, La Colette, Les Capelaniers afin d'y réaliser des opérations de logements, d'équipements et d'activités.

Des emplacements réservés ont été aussi définis afin de permettre:

- La réalisation d'opérations de logements (Les Trous, St Marc, La Colette, Les Capelaniers et dans le village ou à proximité immédiate)
- L'aménagement d'équipements publics dans le village (notamment pour création de stationnements dans le centre-ville)
- L'aménagement de jardins familiaux dans la vallée de St Côme
- Et d'une manière plus générale des emplacements réservés pour élargissement de voiries départementales ou communales.

Des secteurs protégés au niveau desquels aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée (zone Agricole protégée – Ap) au niveau du socle nord et sud au village.

Compte tenu de l'avancée notable du projet de PLU d'une part et de l'information diffusée d'autre part par le biais de divers dispositifs de concertation mis en place : réunions de travail, réunions de concertation avec les associations de quartier, réunion publique, exposition publique, site internet, urne, registre, boîte email, permanences tenus par l'adjoint à l'urbanisme..., à compter du 15 avril 2016, le sursis à statuer sera appliqué conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme.

ACTE RENDU EXÉCUTOIRE
APRÈS DÉPÔT EN FRANCE
le
et PUBLICATION ou
NOTIFICATION le 28 AVR. 2016
le
Le Maire,

Il est rappelé les dispositions de l'article L 153-11 du code de l'urbanisme : «A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.»

Monsieur le Maire explique que le sursis à statuer signifie que l'administration suspend sa réponse pendant un délai maximal de 2 ans sur un projet qui serait incompatible avec le projet du futur PLU.

Il ajoute que le sursis à statuer peut donc être opposé en application de l'article L 153-11 du code de l'urbanisme. Il doit être motivé par une décision individuelle. Il est d'une durée maximale de deux ans. Le sursis à statuer cesse de produire effet à l'expiration de la durée de 2 ans ou à la date à laquelle le PLU est adopté. Le pétitionnaire dispose alors d'un délai de deux mois pour confirmer sa demande et la commune dispose aussi d'un même délai de deux mois pour se prononcer faute de quoi l'autorisation est tacitement accordée.

Monsieur le maire informe que ces dispositions relatives au sursis à statuer seront mise en œuvre pour tout dépôt à compter du 15 avril 2016 concernant une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme notamment dans :

→ les actuelles zones NB pour :

- tout nouveau projet de construction neuve de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs,
- pour tout détachement de lot à bâtir
- pour toute extension conséquence d'une maison individuelle existante ou d'immeuble collectif existant (projet non compatible avec le caractère limité des extensions prévues dans les futures zones UM)

→ les futures zones AU

→ au niveau des futurs emplacements réservés

→ dans les zones Ap (zone agricole protégée) pour construction nouvelle.

Nota :

- Pour les projets de permis de construire déposés après le 15 avril 2016 mais qui sont issus d'un lotissement autorisé antérieurement, le sursis à statuer ne peut être mis en œuvre dans la mesure où le règlement du Plan d'Occupation des Sols (à partir duquel l'autorisation de lotir a été délivrée) est maintenu 5 ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir.

APRES CET EXPOSE,

LE CONSEIL MUNICIPAL PREND ACTE EN TANT QUE DE BESOIN DE L'AVANCEE DES ETUDES SUR L'ELABORATION DU PLU ET DE LA DECISION D'APPLIQUER A COMPTER DU 15 AVRIL 2016 LE SURSIS A STATUER, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 153-11 DU CODE DE L'URBANISME SUR LES DEMANDES D'AUTORISATION CONCERNANT DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS OU OPERATIONS QUI SERAIENT DE NATURE A COMPROMETTRE OU A RENDRE PLUS ONEREUSE L'EXECUTION DU FUTUR PLAN LOCAL D'URBANISME.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an sus dits.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES DEPOT EN PREFECTURE
le 27 AVR. 2016
et PUBLICATION ou
NOTIFICATION
le 28 AVR. 2016
Le Maire,

LE MAIRE
R. JOURDAN

