

## Compte-rendu de la réunion du Conseil Municipal

du 13 Juin 2013

-----

Les membres du conseil municipal, dûment  
Convoqués, se sont réunis le 13 Juin 2013 au lieu habituel des séances,  
salle du conseil, sous la présidence de Madame SIMON, maire.

Présents : Messieurs BURLIER. GIMENO. MARJOLLET. PAILLOUX. Madame  
CHAMBORD. Monsieur POINT. Madame BOURDAREAU. Messieurs LINLAUD. LINARD.  
PAMPIGLIONE. Mesdames MARCHAND. DELAGE. LEGER. DENIS. Messieurs Michel  
MARTIN. CORMAU.

Absents et excusés : Monsieur GORCE qui donne pouvoir à Monsieur MARJOLLET.  
Monsieur HIVERT. Monsieur ARRIVE-BEYLOT qui donne pouvoir à Madame SIMON.  
Monsieur Alain MARTIN qui donne pouvoir à Monsieur Michel MARTIN. Monsieur  
FOURNIER.

Monsieur GIMENO est désigné secrétaire de séance.

Le compte-rendu de la précédente réunion est adopté à l'unanimité.

### **I Approbation du Plan Local d'Urbanisme**

Madame le Maire rappelle que la commission d'urbanisme s'est réunie le 21 Mai 2013 et a  
étudié

Chacune des demandes a été étudiée et a conduit à formuler un avis quant à sa  
recevabilité.

Pour les demandes où un avis défavorable a été émis, des justifications ont été données.  
Des documents ont été remis aux conseillers afin de permettre au conseil municipal de se  
prononcer.

#### Rappel du Projet :

Le PADD a formulé comme objectif un besoin foncier de 13ha.

La prise en compte des observations des Personnes Publiques Associées a conduit à la  
réduction de certains espaces constructibles : 1.80ha (Les Boiges + zone 1AU des  
Pâturaux).

D'autres réductions de zonage constructibles avaient été demandées par les PPA, mais la  
commission d'urbanisme n'a pas souhaité donner une issue favorable à leur requête pour  
les autres sites.

Les demandes formulées lors de l'enquête publique concernent une superficie à transférer  
en zone constructible d'environ : 55.49ha.

Après étude des demandes, celles qui pourraient être acceptées concernent environ,  
1.42ha à transférer en zone constructible et environ 1ha à transférer en un zonage  
permettant l'aménagement des constructions existantes (classement en zonage Nv ou N)

Après prise en compte des observations des personnes publiques associées et des  
demandes acceptables formulées lors de l'enquête publique, l'évolution des espaces  
constructibles sera de -0.38ha (1.80-1.42)

Par rapport aux surfaces à urbaniser souhaitées par les PPA, la commune de Chasseneuil offre un potentiel constructible supérieur, mais répond aux objectifs de son PADD, ce dernier étant cependant jugé comme ambitieux par les PPA.

### Modifications à apporter au projet

Le projet de PLU ne peut prendre en compte que des demandes ne modifiant pas le fond du document et ne remettant pas en cause les orientations du PADD qui définissent pour chaque site le devenir fixé par le conseil municipal.

Ainsi les constructions neuves (hormis celles constituant les évolutions des constructions principales existantes et les changements d'usage) ne peuvent être autorisées en dehors des espaces constituant des pôles significatifs de l'urbanisation, des espaces de tissu bâti existant à conforter (sans extension au-delà des limites actuelles de l'urbanisation ou en légère extension de l'enveloppe bâtie actuelle selon le PADD).

Dans le cas contraire, il serait nécessaire à la commune de revoir le PADD, donc de le débattre à nouveau et de refaire un arrêté projet, puis une nouvelle enquête publique.

Le document devrait également se conformer à la législation Grenelle, ce que la commune souhaitait éviter et qui conduirait à réduire davantage les espaces constructibles.

C'est pourquoi les modifications apportées ne peuvent être que des recalages à la marge, ce qui écarte un certain nombre de demandes émises lors de l'enquête publique.

### N'ont pas été retenues les demandes en rapport avec les points suivants :

- Les demandes concernant la création de lotissement et nécessitant de fait la définition de nouvelles zones AU ont été écartées car remettant en cause le PADD.

A ce sujet, les PPA ont également demandé la suppression de certaines zones AU. Il ne serait donc pas accepté que d'autres puissent être définies. Il est proposé que ces demandes puissent être réétudiées lors d'une prochaine révision du PLU sur la base de projets définis.

- De même certaines personnes demandent la constructibilité de leurs parcelles, placées en second rideau de l'urbanisation. Ces parcelles ne pourraient être desservies que par la réalisation d'un accès long et étroit. La commune ne souhaite pas le développement de ce type d'urbanisation, consommateur d'espace, mitant souvent des espaces non compromis et créant de nouvelles sorties sur des voies pas toujours aptes.

- Des demandes concernent des terrains soumis à des périmètres inconstructibles au titre de la Loi (loi Barnier – recul imposé par la loi en l'absence d'étude dérogatoire) ou en raison de nuisances ou de risques qui s'y appliquent (périmètre de protection imposés par la Loi MAP autour d'exploitations agricoles), proximité d'entreprises générant des nuisances, inondation, secteur de passage d'eau, présence avérée ou supposée de cavités... . Il n'est ni souhaitable ni possible qu'ils soient rendus constructibles.

- La loi impose également aux communes de stopper l'étalement urbain : limiter le mitage des terres agricoles et stopper l'extension de l'urbanisation le long des voies. Les demandes qui concouraient à cela ont été rejetées.

- Pour les sites peu accessibles, ou ne présentant pas des garanties suffisantes au regard de la sécurité routière ou générant de nouveaux accès individuels sur des voies départementales, les demandes n'ont pas été acceptées.

- Les demandes allant à l'encontre du PADD au regard de la protection des espaces paysagers (vallée, bocage, boisements...) bâtis (village en milieu naturel...) et environnementaux (ZNIEFF, zone humide...) ont également reçues un avis défavorable.

- Les demandes concernant des terrains insuffisamment ou pas desservis par les réseaux et services (trop grand éloignement, capacité insuffisante, fonctionnement problématique...) tels que l'électrification, l'assainissement, l'eau potable, les ordures ménagères...ont été refusées.

- Des configurations de terrain peu propices à la construction ont également justifiées le refus de certaines demandent.

D'autres demandes sont des demandes d'information. La commune répondra aux personnes concernées.

Certaines demandes ne sont pas en contradiction avec le PADD et peuvent dans ce cas être acceptées en totalité ou en partie. Les modifications du PLU seront faites en conséquence.

Pour le détail et les justifications des décisions voir le tableau en annexe.

Ainsi des modifications proposées au Conseil Municipal sont des modifications à la marge ne remettant pas en cause le projet et garantissant sa cohérence. Elles sont consignées dans l'annexe 2 de la délibération d'approbation.

Monsieur GIMENO fait remarquer que sur de nombreux points, c'est la commission chargée de l'urbanisme qui a pris position et non le conseil municipal.

De même, Monsieur Michel MARTIN regrette que les demandes figurant au registre d'enquête aient été étudiées seulement par la commission.

Madame CHAMBORD et Madame GUERIF du Cabinet ECP Urbanisme répondent que la loi SRU qui interdit l'étalement urbain a été appliquée.

Monsieur MARJOLLET et Monsieur POINT pensent qu'il faut approuver le PLU proposé même s'il est imparfait ; il évite les contraintes du Grenelle II de l'Environnement qui nous seront imposées plus tard.

Monsieur GIMENO

- Evoque les procédures longues de révision de PLU (18 mois à 2 ans)

- Pense que le PLU dans sa forme actuelle pénalisera le développement de Chasseneuil au profit des communes limitrophes.

- Affirme que le PLU a déjà empêché l'installation de nouveaux habitants sur Chasseneuil en raison de la nette augmentation des permis de construire refusés.

- Objecte que le PLU actuel n'est pas en accord avec un objectif du PADD : « le cadre de vie est à considérer au-delà du centre bourg et jusqu'aux petits villages »

- En accord avec le commissaire enquêteur, pense que de nombreux habitants sont spoliés par ce PLU qui dévalorise une partie de leur patrimoine.

- S'étonne de l'absence de réponse à la demande des exploitants forestiers qui soulèvent la difficulté d'exploitation du massif forestier après validation du PLU dans sa forme actuelle.

Mme CHAMBORD fait remarquer qu'il y a effectivement des procédures de révision mais aussi des procédures de modification simplifiées beaucoup plus rapides.

Madame GUERIF commente les annexes à la délibération qui répondent aux remarques des personnes publiques associées et des particuliers lors de l'enquête publique.

Madame le Maire rappelle que le PLU est une nécessité pour notre commune. Bien qu'il soit imparfait, il pourra être révisé.

Un PLU n'est pas figé et pourra évoluer dans le temps.

Certaines parcelles non constructibles aujourd'hui le seront plus tard.

Le conseil municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L123-10

Vu la délibération en date du 20 Mai 2005, prescrivant l'élaboration du PLU

Vu la délibération en date du 09 Août 2012, arrêtant le projet de PLU

Vu les avis émis par les personnes consultées conformément à l'article L123-8 du Code de l'urbanisme, qui justifient les modifications récapitulées en annexe n°1

Vu l'avis émis par la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles, saisie conformément à l'article L.123-6 du Code de l'urbanisme

Entendu le rapport du commissaire enquêteur, considérant que les résultats de ladite enquête justifient quelques modifications du projet de PLU, telles qu'elles sont récapitulées dans l'annexe n°2

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L123-10 du Code de l'Urbanisme

Après en avoir délibéré, (12 voix pour, 6 voix contre : Messieurs GIMENO. LINLAUD. PAMPIGLIONE. Michel MARTIN. Alain MARTIN. CORMAU et 2 abstentions : Messieurs PAILLOUX. LINARD)

- Décide d'approuver le PLU, tel qu'il est annexé à la présente ;
- La présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R123-24 et R123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local ;
- Le dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Chasseneuil-sur-Bonnieure aux jours et heures d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture

La présente délibération sera exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLU, ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications.

## **II Institution du Droit de Prémption Urbain**

Madame le Maire le Maire expose au conseil municipal que l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé d'instituer sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future, telles qu'elles sont définies au Plan Local d'Urbanisme, un droit de prémption.

Ce droit de prémption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L211-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13 Juin 2013 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune,

- Décide d'instituer le droit de prémption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser tel qu'elles figurent au plan annexé à la présente

- Donne délégation à Madame le Maire pour exercer en tant que de besoin, le Droit de Prémption Urbain conformément à l'article L2122-22-15° du Code général des collectivités territoriales

- Précise que le Droit de Prémption Urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une insertion dans la presse dans deux journaux.

Le périmètre d'application du Droit de Prémption Urbain sera annexé au dossier du PLU conformément à l'article R123-13-4 du Code de l'Urbanisme

Une copie de la délibération et du plan annexé sera transmise :

- A Monsieur le Préfet
- A Monsieur le Directeur Départemental des Services fiscaux
- A Monsieur le Président du Conseil Supérieur du Notariat
- A la Chambre Départementale des Notaires
- Au Barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance
- Au Greffe du Tribunal de Grande Instance

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à disposition du public à la mairie conformément à l'article L213-13 du Code de l'Urbanisme.

### **III Institution de la Déclaration Préalable à l'édification des clôtures**

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 Juin 2013

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son nouvel article R 421-12 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,

Vu le décret n°2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1er octobre 2007,

- Considérant que le champ d'application de la déclaration de clôture prévue par l'article L 441-1 du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur à ce jour est abrogé à compter du 1er octobre 2007 ;

- Considérant qu'à compter de cette date le dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture n'est plus systématiquement requis,

- Considérant que le conseil municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration sur son territoire, en application du nouvel article R 421-12 du Code de l'urbanisme,

Il est précisé qu'au sens de l'urbanisme, constituent des clôtures les murs, treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace. En revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

Instaurer la déclaration de clôture permettra au maire de faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci ne respecte pas le plan local d'urbanisme ou si la clôture est incompatible avec une servitude d'utilité publique, de manière à éviter la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux.

Vu le rapport soumis à son examen, le conseil municipal, après en avoir délibéré (15 voix pour, 2 voix contre : Messieurs Michel MARTIN. CORMAU et 3 abstentions : Messieurs Alain MARTIN. GIMENO. PAMPIGLIONE) :

- Décide de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal. Cette obligation ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Les dispositions ci-dessus entrent en vigueur dès réception par le service du contrôle de légalité.

#### **IV Approbation de la révision du plan de zonage des techniques de l'assainissement**

Madame le Maire fait part au conseil municipal des conclusions du commissaire-enquêteur suite à l'enquête qui s'est déroulée du 2 Avril au 2 Mai 2013 concernant la révision n° 2 du zonage des techniques d'assainissement.

Monsieur GUINOT, commissaire-enquêteur, a émis un avis favorable au projet.

Le conseil municipal, à l'unanimité, approuve la révision n° 2 du zonage des techniques d'assainissement de la commune.

#### **V Remboursement au CALC des billets de train pour le déplacement à PARIS du conseil de jeunes**

Madame le Maire donne lecture au conseil municipal du courrier de Monsieur ARRIVE-BEYLOT sollicitant le remboursement par la commune des billets de train pris en charge par le CALC pour des raisons pratiques pour le voyage du conseil de jeunes à PARIS.

Le conseil municipal, à l'unanimité (Monsieur ARRIVE-BEYLOT ne prend pas part au vote) décide de verser une « subvention » de 652 Euro au CALC correspondant à l'achat des billets de train.

#### **VI Création d'un poste d'adjoint technique 2<sup>ème</sup> classe**

Madame le Maire rappelle au conseil municipal qu'à la rentrée prochaine, l'ouverture d'une cinquième classe à l'école maternelle est prévue pour les plus petits et qu'il est nécessaire de recruter un agent supplémentaire.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de créer un poste d'adjoint technique 2<sup>ème</sup> classe (29,82 h par semaine) pour l'accompagnement des jeunes enfants à l'école maternelle à compter du 3 septembre 2013.

#### **VII Création d'un emploi saisonnier au camping municipal**

Madame le Maire informe le conseil municipal qu'il convient de remplacer Monsieur SOURY au camping pendant son repos hebdomadaire et ses congés.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de créer un emploi d'adjoint technique 2<sup>ème</sup> classe au camping municipal du 17 Juin au 13 Septembre 2013.

## **VIII Demande des « Cavaliers de la Bonnieure »**

Madame le Maire fait part au conseil municipal de la demande de l'association Les Cavaliers de la Bonnieure en vue de la prise en charge par la commune du sable nécessaire au concours hippique du 21 Juin 2013 pour un montant de 1 540 Euro.

Madame le Maire et Monsieur GIMENO rappellent qu'une participation pour cette animation est déjà prévue au budget.

Le conseil municipal, à l'unanimité, décide de verser une subvention de 1 540 € à l'association Les Cavaliers de la Bonnieure.

\* Monsieur Michel MARTIN demande quand la commune aura fini de boucher les trous dans les routes ;

Madame le Maire répond qu'il n'est pas possible en ce moment de boucher les trous qui sont plein d'eau.

\* Madame le Maire invite le conseil municipal à l'inauguration du giratoire de Chantebuse le jeudi 20 Juin 2013.

\* Madame MARCHAND demande si des travaux vont être entrepris pour remédier à la dangerosité du carrefour Rue de l'Eglise/ Avenue de la République.

Madame le Maire indique que des panneaux STOP seront installés avec de la peinture au sol.

La réunion du prochain conseil municipal est fixée au 26 Juin 2013 à 20 h 30.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 h 25 mn.