



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Date de convocation :	Nombre de Conseillers
11 octobre 2013	En exercice : 29
Date d'affichage :	Présents : 22
11 octobre 2013	Votants : 24

DEL-129-2013

L'an deux mil treize le 18 octobre à vingt heures trente le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la présidence de **Monsieur LAMOINE, Maire**.

Etaient présents : **Monsieur LAMOINE, Maire, Mme TRICAUD, M. SIEURIN, Mme TEYCHENEY FATTA, M. BUREAU, Mme ROUSSEAU, M. NIFFLE, Mme TERRIER, M. ROLAND, Mme DE AZEVEDO, Mme THIEBAUT-ARNOLD, M. VINDREAU, Mme PINAULT, M. BELORGEOT, Mme POITOU, Mme GALZIN, M. BOUSQUET, M. PLISSON, Mme LEJARRE, M. DUFOUR, Mme BOUILLY, Mme PISSEAU.**

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents et avaient donné pouvoir :

– **M. PERROTIN à Mme GALZIN – Mme PIERRE à M. PLISSON –**

Absents : - **M. DANTEL - Mme PROCHASSON – Mme BARATON – M. PIRES – Mme MELIQUE -**

Madame Cécile **TEYCHENEY FATTA** a été élue Secrétaire.

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DU PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE AUTOUR DES MONUMENTS HISTORIQUES DE CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE

Monsieur **LAMOINE**, Maire, présente le rapport suivant :

Le Conseil Municipal, aux termes de l'article L.123-10 du Code de l'Urbanisme, doit délibérer pour approuver le projet de révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local d'Urbanisme.

Il doit également approuver le périmètre de protection modifié autour des Monuments Historiques de Châteauneuf-sur-Loire.

Par délibération n°082/2009 en date du 10 avril 2009, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Considérant qu'un débat s'est tenu au sein du Conseil Municipal lors de la séance en date du 7 octobre 2011 sur les orientations générales du PADD,

Considérant qu'un débat s'est tenu au sein du Conseil Municipal lors de la séance en date du 14 décembre 2012 sur des modifications à apporter au PADD afin de prendre en compte les observations des services de l'Etat et nécessitant de préciser certaines orientations d'aménagement.

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) en date du 16 octobre 2012 sur la demande de dérogation au titre des dispositions de l'Article L.122-2 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale des Paysages et des Sites en date du 19 novembre 2012 sur la demande de dérogation au titre des dispositions de l'Article L.122-2 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Par délibération DEL-17-2013 en date du 15 Février 2013, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération DEL-18-2013 en date du 15 Février 2013, le Conseil Municipal a émis un avis favorable sur la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France de modifier le Périmètre de Protection (PPM) autour des monuments historiques de Châteauneuf-sur-Loire (Halle Saint Pierre, Eglise Saint Martial, le Château, portail et croix de la Chapelle de la Bonne Dame).

Le projet de périmètre de protection modifié autour des monuments historiques de Châteauneuf-sur-Loire sera soumis à enquête publique en même temps que l'enquête publique du projet de PLU.

Les personnes publiques associées et les Services de L'Etat ont été consultés sur le projet de PLU arrêté, du 5 mars 2013 au 5 juin 2013.

Par arrêtés n°109/2013 n°109bis/2013 en date du 14 mai 2013, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique sur le projet de PLU et sur le projet de PPM autour des monuments historiques de Châteauneuf-sur-Loire. Cette enquête publique s'est déroulée du 10 Juin 2013 au 12 juillet 2013 inclus pendant 33 jours consécutifs.

Conformément à l'article L.123-10 du code de l'urbanisme, le projet arrêté a été modifié pour tenir compte des observations et avis des personnes publiques associées et des Services de l'Etat d'une part, ainsi que des résultats de l'enquête publique d'autre part. C'est ce Plan Local d'Urbanisme ainsi complété que le Conseil Municipal doit maintenant approuver.

I- Consultation des personnes publiques associées

Le projet de PLU a été transmis pour avis aux Services de l'Etat et aux personnes publiques associées à son élaboration, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'urbanisme.

Les personnes publiques associées ont eu à émettre leur avis dans les trois mois qui ont suivi la transmission du projet de PLU arrêté ; en l'absence d'avis, celui-ci est réputé favorable.

Ont transmis leur avis dans le délai de trois mois :

- Les Services de l'Etat (DDT, DREAL, STAP, ARS, DDCS, DDPP) : avis favorable assorti de prescriptions
- Le préfet en tant qu'Autorité Environnementale : avis favorable
- La Commission départementale de la Consommation des Espaces Agricole (CDCEA) : avis favorable
- Le Conseil Régional du Centre : pas d'observation particulière sur le projet
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret : avis favorable
- La Chambre départementale de l'Agriculture : avis favorable
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre : 3 remarques (EBC, clôtures et voirie)
- La Commune de Saint Martin d'Abbat : pas d'avis sur le projet

II - Déroulement de l'enquête publique

Par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 3 mai 2013, Monsieur Georges KIRGO, Ingénieur général du génie rural des eaux et forêts en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur François MARTIN, Ingénieur en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Monsieur le Maire, par arrêtés n°109/2013 et n°109bis/2013 en date du 14 mai 2013, a soumis à enquête publique unique le projet de PLU et le projet de PPM autour des monuments historiques de Châteauneuf-sur-Loire. Cette enquête publique s'est déroulée du 10 Juin 2013 au 12 juillet 2013 inclus pendant 33 jours consécutifs.

Les avis issus de la consultation des personnes publiques associées ont été annexés au dossier soumis à enquête publique.

Monsieur KIRGO, commissaire enquêteur a adressé à la Commune son rapport et ses conclusions sur le projet de PLU et sur le projet de PPM autour des monuments historiques de Châteauneuf-sur-Loire le 1^{er} août 2013. Celui-ci a émis un avis favorable à l'approbation du projet de PLU de Châteauneuf-sur-Loire et un avis favorable à l'approbation du nouveau périmètre de protection des monuments historiques autour de : la Halle Saint Pierre, l'Eglise Saint Martial, le Château, le portail et la croix de la Chapelle de la Bonne Dame.

Le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ont été transmis à Monsieur le Préfet et au Président du tribunal Administratif d'Orléans et mis à la disposition du public en mairie de Châteauneuf-sur-Loire et sur le site internet de la Ville.

Après examen des observations issues de la consultation des personnes publiques associées, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, il est proposé au conseil municipal d'apporter les modifications suivantes au projet de PLU arrêté, afin de tenir compte des réserves de Services de l'Etat. Outre des adaptations mineures visant à améliorer la qualité et la lisibilité du dossier, les principales modifications sont les suivantes :

III – Modifications apportées au projet de PLU sur la base des avis des Services de l'Etat et PPA

1 - Points essentiels à modifier, identifiés dans l'avis des Services de l'Etat

1.1- Les perspectives de développement retenues :

La Commune de Châteauneuf-sur-Loire est concernée par le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de Communes des Loges. En vertu de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec ce document.

Le PLH prévoit 70 logements/an en moyenne (2012-2017), soit une donnée supérieure aux 57 logements /an en moyenne (2010-2023) prévus dans le PLU. Il convient d'argumenter ces chiffres :

- Les orientations établies dans le PLU vont dans le même sens que celles établies au PLH.
- le PLU établit des projections alors que le PLH définit un programme.
- Les projections affichées au PADD du PLU ne constituent pas un minimum ou un maximum de logements mais plutôt une tendance.
- Les possibilités de construction maximale offertes par le PLU en renouvellement et en extension urbaine sont supérieures aux besoins affichés au PLH : entre 988 et 1215 logements réalisables (calcul théorique sur la base de la capacité des zones soumises à OAP) dans les zones constructibles du PLU pour 350 logements à réaliser dans le cadre du PLH.
- La durée d'application du PLH porte sur la période 2012-2017, alors que le PLU établit des projections jusqu'en 2023.

- Ces compléments et précisions sont apportés dans le rapport de présentation (page 271-272).

1.2- Intégrer la préservation et la valorisation du patrimoine ligérien :

Au titre du classement du Val de Loire au Patrimoine Mondial de l'Unesco, la hauteur maximale de construction a été modifiée en zone UA au niveau du front bâti du quartier du Port, afin de ne pas altérer la qualité paysagère et patrimoniale du site portuaire: hauteur limitée à 3 niveaux ($R+1+c = 7$ m).

- La correction est apportée au règlement : définition d'une zone Uap avec limitation de la hauteur à 7 m à l'égout du toit.

La singularité et la valeur patrimoniale de l'ensemble portuaire (quais, cales, perrés) justifient qu'il soit identifié comme un élément de paysage spécifique, intitulé « patrimoine fluvial ». Inscription au titre du L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

- Cette précision est apportée au règlement et au zonage.

1.3- Prise en compte du risque d'inondation de la Loire en fonction des limites fixées au plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du Val d'Orléans approuvé le 7 juin 2001. La pointe Sud-Ouest du secteur A des zones inondables, classée en zone UA_i du PLU a été modifiée pour être classée en zone NP du PLU (à préserver de toute urbanisation nouvelle).

- La correction est apportée au zonage.
- Insertion des cartes des nouvelles plus hautes eaux connues au rapport de présentation.

1.4- Mise en place d'indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU.

Le rapport de présentation du PLU doit comporter des indicateurs de suivi nécessaires pour l'évaluation des résultats d'application du PLU en termes de réalisation de logements (page 275).

Le tableau indique une prévision de réalisation de logements à 3 ans (2013-2016) et les objectifs de réalisation à l'horizon 2023.

2 - Recommandations, identifiées dans l'avis des Services de l'Etat

2.1- Regualification d'entrées de Ville

L'OAP 19 entrée de Ville route d'Orléans a été complétée : intégration de profils de voies par séquences successives, précisions sur les aspects de circulation et accompagnements paysagers.

Des précisions sont également apportées sur l'OAP 21 Avenue du Gâtinais concernant le traitement homogène de l'axe soulignant son statut historique d'« allée royale ».

2.2- Aménagement des zones d'activités (UZi, UZt, 1AUZt, 2AUz) :

Dans le sens d'une utilisation plus rationnelle du foncier disponible, favoriser plus de densité en supprimant les règles de recul minimum de 5 m et de 25% minimum de surfaces imperméabilisées.

- les articles 6 et 7 du règlement de PLU concernant les règles d'implantation des constructions dans les zones d'activités ont été modifiés en ce sens.

3 - Recommandations, identifiées dans les avis des autres Personnes Publiques Associées

3.1-GRT GAZ : la liste des servitudes d'utilité publique et les plans ont été complétés à leur demande.

3.2-MISSION VAL DE LOIRE : dans le cadre de l'intégration, la préservation et la valorisation du Patrimoine Ligérien par le biais de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) :

- Insertion du descriptif de la VUE au rapport de présentation (page 272 à 275)
- Précisions portées au PADD sur les vues de rive à rive et la volonté d'assurer la qualité des vues réciproques, en concertation avec la Commune de Sigloy.(page5)

3.3-CCI : demande de revoir l'article du règlement de PLU relatif aux espaces de collecte pour les ordures ménagères et qui ne semble pas adapté à la zone d'activités.

Le règlement a été modifié dans ce sens (UZ4-3 et 1AUZt 4-3).

IV – Modifications apportées au projet de PLU suite à l'enquête publique à la demande du commissaire enquêteur

- 1- Prise en compte de l'activité d'installation de stockage de déchets inertes (ISDI) par la ligérienne Granulats dans le PLU. L'insertion a été faite dans le rapport de présentation (page 190).
- 2- Apporter un complément sur les zones AH et NH et rectifier les erreurs de contour par rapport aux parcs urbains, jardins. Les ajustements ont été réalisés sur les plans de zonage.
- 3- Clarifier l'article du règlement de PLU relatif aux Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme (constructibilité autorisées dans ces espaces). Le règlement a été modifié dans ce sens : extensions limitées des constructions existantes à 20% et abris de jardin de 16 m².
- 4- Rattachement à la zone UB des parcelles BH 15, 367, 368, 371, 372 potentiellement raccordables au réseau d'assainissement et situées en zone UBnc. Le plan de zonage a été modifié en ce sens.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 123-10, L.123-12, R.123-24 et R.123-25,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 10 avril 2009 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Châteauneuf-sur-Loire en Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de concertation,

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) en date du 16 octobre 2012 sur la demande de dérogation au titre des dispositions de l'Article L.122-2 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale des Paysages et des Sites en date du 19 novembre 2012 sur la demande de dérogation au titre des dispositions de l'Article L.122-2 du code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 Février 2013 tirant le bilan de la concertation arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 15 Février 2013, émettant un avis favorable sur la proposition de l'architecte des Bâtiments de France de Périmètres de Protection Modifiés (PPM) autour des monuments historiques de Châteauneuf-sur-Loire,
Vu les arrêtés de Monsieur le maire n°109/2013 et n°109bis/2013 en date du 14 mai 2013 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique sur le projet de PLU et sur le projet de PPM autour des monuments historiques de Châteauneuf-sur-Loire,
Vu les conclusions et l'avis favorable du Commissaire enquêteur,
Vu l'avis favorable des Services de L'Etat et des personnes publiques associées,
Considérant l'avis favorable, suite à l'examen par la Commission chargée du suivi du PLU, le 2 octobre 2013, des propositions de complément à apporter au PLU,
Considérant que le projet du plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé.

Le Conseil Municipal,

Entendu le rapport présenté par Monsieur **LAMOINE**, Maire,

Après en avoir délibéré à **la majorité par 19 voix Pour et 5 Abstentions**,

- **APPROUVE** la révision générale du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Châteauneuf-sur-Loire, tel qu'il est présenté et annexé à la présente délibération.

- **APPROUVE** les périmètres de protection modifiés des monuments historiques de Châteauneuf-sur-Loire autour de :

- la Halle Saint Pierre.

- l'Eglise Saint Martial

- le Château

- le portail et la croix de la Chapelle de la Bonne Dame.

- **PRECISE** que l'ensemble des périmètres de protection modifiés sera intégré aux servitudes d'utilité publique du PLU.

- **DIT** que conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un délai d'un mois et d'une mention dans un journal local du département, rubrique annonces légales. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune ainsi que sur le site internet de la Ville.

- **DIT** que la présente délibération et le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé seront transmis à Monsieur le Préfet.

- **DIT** que la présente délibération deviendra exécutoire un mois après sa transmission au Préfet et après l'accomplissement des mesures de publicité.

- **DIT** que le PLU approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Châteauneuf-sur-Loire aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait et délibéré en séance le 18 octobre 2013

Pour extrait certifié conforme

Le Maire,

Loïs **LAMOINE**

Le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération qui a été déposée en Préfecture d'Orléans le 25 octobre 2013 et affichée le 25 octobre 2013
Le Maire,
Loïs **LAMOINE**