



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VERDIERE

COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION DU 03/06/2016 SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Date et lieu : 03/06/2016 à 18h30 en mairie de LA VERDIERE

Personnes présentes :

- Hervé CHATARD, maire de LA VERDIERE
- Laurent BLANC, 5e adjoint délégué à l'urbanisme au maire de LA VERDIERE
- 70 habitants de LA VERDIERE environ
- Frédéric POULAIN, urbaniste

1

La réunion débute à 18h30. M le Maire remercie tout d'abord les personnes présentes pour leur venue.

Introduction - rappel de la procédure

M CHATARD rappelle que le Conseil Municipal de LA VERDIERE a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 29/07/2014.

C'était un engagement de l'équipe municipale et ce projet, bien que difficile à mener, est fondamental pour la commune. Depuis la loi Alur de mars 2014, la caducité des Plans d'Occupation des Sols a été fixée au 1er janvier 2016 ou au 26 mars 2017 si la révision du POS avait été engagée. Au-delà de ces dates, ce sera le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'appliquera.

Malgré les contraintes d'un PLU (disparition des zones d'habitat diffus notamment, prise en compte de la réalité des capacités de desserte de la commune, etc.), il reste un outil de planification urbaine alors qu'un RNU "gèle" un territoire (perte du droit de préemption urbain, impossibilité de définir un zonage, etc.).

Comme pour le diagnostic et comme le seront les pièces réglementaires, le PADD présenté ce jour a tout d'abord été étudié par la Commission d'Urbanisme. Celle-ci se compose des élus suivants : Hervé CHATARD, Laurent BLANC, Michelle DEBORDEAUX, Frédéric BUISSON et Jean-François CHARRAT.

Le projet a ensuite été présenté aux personnes publiques associées (services de l'Etat, Parc Naturel Régional du Verdon, Chambre d'Agriculture, Communauté de Communes Provence Verdon, etc.) et enfin à l'ensemble des élus pour échanges.

Le projet a été validé par les partenaires associés qui ont apprécié les efforts entrepris par la Commune pour concevoir un développement plus en rapport avec son poids démographique. Comme cela sera rappelé dans l'exposé à suivre, la Commune se retrouve à gérer des linéaires de réseaux d'eau potable ou de voirie totalement disproportionnés pour 1 600 habitants. Les travaux à venir pour remettre en état les stations d'épuration ou les conduites d'eau potable vont grever le budget communal.

Quoiqu'il en soit, la Commune porte un réel projet de développement durable, projet qui allie donc trois thématiques fortes : environnement, social et économie.





Procédure propre au PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour objectif d'inscrire les objectifs communaux sur les 10-12 prochaines années.

Réglementairement, un PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Un PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il faut également s'assurer que ce PADD respecte les objectifs poursuivis par la Commune et définis par délibération en date du 29/07/2014, à savoir :

- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisme
- Revitaliser la commune en développant l'offre en matière d'habitat, de tourisme, d'artisanat, de services et de commerces
- Préserver l'aspect du village
- Développer la vocation touristique de La Verdère
- Préserver le patrimoine, les paysages, les grands espaces forestiers et les milieux naturels
- Maintenir et développer le potentiel agricole pour des raisons économiques, environnementales et paysagères
- Prendre en compte les risques naturels

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.

Après le débat en conseil municipal, la Commune aura la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes de permis qui impactent des projets d'intérêt général clairement définis dans le PADD.

Les orientations, objectifs et actions du PADD

Le PADD s'organise de la manière suivante pour l'heure :

Orientation 1 : Préserver la biodiversité locale

- Objectif 1.1 : Renforcer la trame verte du territoire
 - Protéger les espaces naturels sur le territoire (espaces de biodiversité et corridors écologiques)
 - Protéger les espaces naturels limitrophes de La Verdère
 - Sauvegarder la richesse faunistique et floristique, notamment en agglomération
- Objectif 1.2 : Protéger et valoriser la trame bleue du territoire
 - Protéger les cours d'eau du territoire
 - Sauvegarder les zones humides





- Valoriser les éléments hydrauliques ponctuels

Orientation 2 : Valoriser le cadre de vie local

- Objectif 2.1 : Sauvegarder et valoriser le caractère patrimonial du village et ses alentours boisés
 - Requalifier le village pour une mise en valeur de ce patrimoine remarquable
 - Valoriser le château, élément identitaire majeur
 - Préserver et valoriser la ceinture verte autour du village
- Objectif 2.2 : Préserver l'intégrité du hameau de La Mourotte
 - Veiller à l'intégrité du hameau originel
 - Valoriser les abords du hameau de la Mourotte
- Objectif 2.3 : Protéger le patrimoine disséminé sur la commune
 - Préserver le patrimoine religieux sur la commune
 - Valoriser le patrimoine agricole de la commune
 - Sauvegarder autant que possible les éléments patrimoniaux diversifiés répartis sur l'ensemble du territoire
- Objectif 2.4 : Valoriser les paysages locaux
 - Conforter le développement urbain autour du village (principalement) et de La Mourotte (de manière mesurée) tout en veillant à l'intégration paysagère des futurs projets
 - Préserver l'ambiance agricole le long des principales voies de communication (éviter la fermeture des milieux)
 - Conforter les coteaux boisés alentours, arrières plans paysagers de qualité
 - Préserver les cônes de vue les plus emblématiques vers le village, le château et la Mourotte

3

Orientation 3 : Assurer un développement économique harmonieux

- Objectif 3.1 : Développer une activité agricole de qualité et tendre vers l'auto-suffisance
 - Protéger les terres agricoles
 - Soutenir autant que possible les exploitants agricoles dans leurs projets
- Objectif 3.2 : Promouvoir un développement touristique raisonné
 - Renforcer l'attractivité du village et du château
 - Favoriser la découverte du territoire
 - Promouvoir une offre diversifiée d'hébergement touristique :
- Objectif 3.3 : Conforter l'activité commerciale, artisanale et de services sur le territoire
 - Conforter le village au cœur du développement touristique, commercial et de services de la commune
 - Prendre en compte les besoins des activités artisanales et de services situés en agglomération

Orientation 4 : Répondre aux besoins en logement dans un souci d'économie foncière et de développement raisonné et cohérent





- Objectif 4.1 : Définir une croissance démographique et bâtie cohérente au regard des équipements disponibles
 - Viser une croissance démographique raisonnée sur le territoire
 - Diversifier l'offre en logements pour répondre au mieux aux besoins à venir en la matière
- Objectif 4.2 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
 - Tenir compte du parc existant
 - Augmenter les densités à venir des projets pour limiter la consommation foncière sur le territoire
 - Centrer l'offre de logements autour du village (renforcer la centralité urbaine) et conforter quelque peu le hameau de La Mourotte
- Objectif 4.3 : Mettre à niveau les équipements au regard des besoins existants et à venir
 - Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements publics
 - Renforcer la desserte par les réseaux
- Objectif 4.4 : Améliorer les déplacements et circulations sur le territoire
 - Conforter les circulations douces du quotidien et les transports en commun
 - Améliorer la circulation routière

Implication du Règlement National d'Urbanisme

Il est souhaitable que le dossier PLU de LA VERDIERE soit arrêté avant mars 2017. Cependant, il faut compter a minima 8 mois entre l'Arrêt de la procédure et l'Approbation. De fait, si la Loi n'est pas modifiée d'ici là, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) va s'appliquer temporairement en fin mars 2017 et novembre 2017.

Or, l'application de l'article L111-1-2 du Code de l'Urbanisme (*en l'absence de document d'urbanisme seuls sont autorisés, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune, l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes*) conduit bien souvent à réduire de manière importante les zones constructibles par rapport au POS. Les parcelles constructibles se limitent aux seuls sites déjà urbanisés.

Dans une certaine mesure, l'application du Règlement National d'Urbanisme reviendrait à appliquer la Loi Montagne sur le territoire communal.

Aujourd'hui, la jurisprudence et les travaux de la DREAL PACA notamment ont permis de clarifier quelque peu la situation en définissant :

- Caractère groupé des constructions : distance maximum de 50 m entre les constructions nouvelles et le bâti existant
- Maintien du caractère groupé du secteur urbain : les cercles de 25 mètres de rayon de la nouvelle construction et d'au moins deux habitations existantes doivent être sécants deux à deux
- Nombre significatif de constructions : 8 à 15 constructions
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions

Pour LA VERDIERE, les conséquences sont importantes : Quasiment tous les terrains deviendront inconstructibles sauf en limite immédiate de la Mourotte, du village et de





certaines quartiers "denses". A cette contrainte, s'ajoutent l'absence d'assainissement collectif, une défense incendie parfois "limite", etc., autant d'éléments qui permettront aux services instructeurs et/ou les services de l'Etat d'interdire les permis.

De plus, passer au RNU engendrerait deux inconvénients majeurs :

- L'application des articles R111-2 à R111-24-2 du Code de l'urbanisme est difficile. Ces articles manquent de clarté d'où une libre appréciation des services instructeurs (les services de l'Etat pouvant contester une décision de l'agglomération)
- Avec un RNU, il est impossible de définir des emplacements réservés (améliorer les carrefours sur la RD 30, ...), de définir des espaces boisés classés, de réglementer comme la commune le souhaite tel ou tel secteur. En somme, sans RNU, pas de projet local.

Il est donc fondamental, malgré ses inconvénients, d'avancer la procédure PLU et d'approuver un document même a minima.

Point sur la concertation

Pour rappel, les habitants sont invités à s'exprimer sur le projet PLU jusqu'à l'Arrêt du PLU par le conseil municipal. S'ensuivra une enquête publique avant Arrêt. Cette concertation est l'occasion de s'exprimer sur le cadre de vie souhaité pour la commune dans les années à venir, sur les points importants à améliorer, sur d'éventuels projets de tourisme vert, sur des projets de requalification du patrimoine, etc.

A ce jour, environ 25 remarques écrites ont été reçues. Elles concernent quasiment toutes une demande de terrain constructible. Aujourd'hui, ces demandes de terrains constructibles concernent 28,7 ha ! Deux fois plus que les besoins relevés dans le projet PADD.

Pour information, avec des lots à 400 m², 28,7 ha correspondraient à un potentiel constructible de 718 logements nouveaux, plus de deux fois le parc existant ! Il est d'ores et déjà certain que la Commune ne pourra pas répondre favorablement à de nombreuses demandes. Au-delà du cadre réglementaire (loi Montagne notamment), la Commune n'a pas les moyens de tirer des réseaux d'eau et améliorer la desserte sur des hectares disséminés par ailleurs.

Concernant les demandes de permis ou de certificat d'urbanisme, M CHATARD précise que la Commune et la Communauté de Communes en ont géré environ 120 au premier trimestre 2016 (contre 30 à 40 pour les communes alentours). La Commune tente de répondre favorablement à un maximum de demandes mais l'étendue des zones d'habitat diffus NB ne le permet pas toujours (Loi Montagne, défense incendie insuffisante, etc.).

Débat / Echanges avec les habitants

Intervention 1 : Pourquoi bloquer le développement de la Mourotte à cause de la station d'épuration ? Les réseaux existent. Quand les travaux seront-ils lancés ?

Réponse 1 : La station de la Mourotte doit être totalement repensée. Dès la validation du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées et de son programme de travaux, la Commune lancera les démarches pour acquérir le foncier nécessaire puis lancer les travaux nécessaires (demandes de subvention, etc.). En attendant cette nouvelle station d'épuration (il faut compter 2 à 3 ans certainement), le hameau de La Mourotte sera classé en zone à urbaniser. Tout permis sera possible après réalisation des travaux.





Intervention 2 : Le hameau de la Mourotte va donc devenir inconstructible pendant plusieurs années. Le PLU bloque ce hameau !

Réponse 2 : C'est totalement faux. La Commune prévoit au contraire la création d'une nouvelle station d'épuration malgré un coût très élevé et maintiendra certains terrains en zone constructible dans le PLU car la zone à urbaniser sera réglementée pour permettre le dépôt de permis dès réalisation des travaux. La Commune aurait tout aussi bien pu décider d'inscrire ce hameau en hameau agricole et geler totalement son développement.

6

Intervention 3 : Le besoin foncier est estimé à 16 ha mais où les trouver ? Est-ce bien nécessaire ? Ne faut-il pas plutôt améliorer l'existant et valoriser le cadre de vie ?

Réponse 3 : Il est vrai qu'au regard de la disposition des réseaux, les 16 ha disponibles ne sont pas aisés à trouver. Ils seront répartis autour du village et, dans une moindre mesure, sur le hameau de la Mourotte. Il est important de prévoir ce foncier pour que la Commune continue d'évoluer mais cette croissance sera moindre que par le passé et plus respectueuse de l'environnement. La préservation du cadre de vie est mise en exergue dans le PADD.

Intervention 4 : Il faut aussi tenir compte des impôts pour la Commune, car le coût des réseaux existants et ceux à ajouter seront à la charge de chaque habitant. Pourquoi ne pas poursuivre le développement connu jusqu'à présent ?

Réponse 4 : Aujourd'hui, il n'est plus possible d'inscrire des zones naturelles d'habitat diffus. Une zone sera soit urbanisable et donc desservie par les réseaux suffisants, soit déclassée en zones naturelles ou agricoles. C'est bien pour ça que de nombreuses communes n'ont jamais lancé leur PLU. Mais aujourd'hui, avec l'entrée en application prochaine du Règlement National d'Urbanisme, la commune n'a plus le choix. Il lui faut un PLU pour organiser au mieux son développement. Le POS répondait à un besoin passé (faire venir de nouveaux habitants coûte que coûte) mais la Commune se retrouve aujourd'hui à gérer cette politique (étendue trop importante des réseaux, carrefours mal dimensionnés, village à l'abandon, etc.).

Intervention 5 : Outre la construction de nouveaux logements, il faudrait aussi aider les personnes à réhabiliter leur logement dans le village.

Réponse 5 : La lutte contre les logements vacants (et leur remise sur le marché) est prise en compte dans le projet de PLU puisqu'il s'agit de réhabiliter 15% de ces logements (19 unités). La Communauté de Communes Provence Verdon a lancé des études pour mettre en place les outils nécessaires (au-delà des aides ANAH auxquelles ont droit les propriétaires). Elle regarde notamment ce qui a été fait sur SAINT MAXIMIN LA SAINTE BAUME. Mais au-delà de la problématique même du logement, le PLU vise à requalifier les équipements collectifs, à développer le commerce, à améliorer l'espace public, etc. Il faut donner envie aux propriétaires de réhabiliter leur logement. C'est une synergie d'actions qui doit se mettre en place pour requalifier un village qui en a bien besoin.

Intervention 6 : Un projet de commerces en face de la mairie ne risque-t-il pas de nuire aux commerces déjà présents ?

Réponse 6 : Bien au contraire, le commerce appelle le commerce. De plus, cette action se fera parallèlement à l'amélioration des trottoirs, des stationnements, des panneaux d'information sur le Parc Naturel Régional du Verdon, etc. Il faut donner envie aux visiteurs de s'arrêter facilement et accéder à plusieurs commerces. De plus, cela peut permettre à des commerces existants d'avoir une localisation plus visible (telle la





boulangerie dont les clients bloquent constamment la ruelle d'accès avec leur véhicule) et de migrer vers la place de la Mairie.

Intervention 7 : Est-il possible de récupérer la cave viticole ?

Réponse 7 : Malheureusement non.

Intervention 8 : Quand est-ce que va être attaquée la phase réglementaire ?

Réponse 8 : Dès la semaine prochaine par la Commission Urbanisme. C'est la partie la plus difficile qui s'amorce. Les négociations internes vont être longues (étendue des zones urbanisables, définition des emplacements réservés, réglementation sur l'aspect extérieur des constructions, définition des emprises au sol, définition des orientations d'aménagement, etc.). S'ensuivront des négociations serrées avec les partenaires associées avant une présentation à la population.

Intervention 9 : Quand aura lieu la prochaine réunion publique ?

Réponse 9 : Il est souhaitable qu'elle ait lieu en fin d'année 2016 ou au tout début de l'année 2017 pour un arrêt du PLU en mars 2017. Mais tout dépendra du temps nécessaire aux élus pour se mettre d'accord sur le projet et des discussions avec les partenaires associés.

Intervention 10 : Le PLU met en avant le respect du cadre de vie, des paysages, de la biodiversité, etc. mais cela sera-t-il utile au regard du projet trans-Atlantique ? N'y-a-t-il pas un risque de voir un projet d'exploitation de gaz de schiste se concrétiser sur le territoire ?

Réponse 10 : La municipalité actuelle est particulièrement vigilante sur cette question. Il y a une réelle veille qui a été mise en place. Cette thématique sera rappelée dans le PADD.

Intervention 11 : L'évolution démographique prévue jusqu'en 2017 est une estimation. Que faire si rien ne se passe ?

Réponse 11 : Contrairement à un POS, un PLU doit faire l'objet de bilans tous les trois ans pour évaluer ses résultats : le patrimoine est-il sauvegardé, les logements attendus sont-ils réalisés, de nouveaux commerces ont-ils vu le jour, etc. De fait, il est possible de modifier ou réviser le PLU pour adapter au besoin cet outil.

Intervention 12 : Le PADD évoque la biodiversité mais quid des pesticides, de l'importance des haies, etc.

Réponse 12 : Il est vrai que les actions en faveur de la biodiversité (richesse faunistique et floristique) telles qu'évoquées dans le PADD sont avant tout liées à l'occupation des sols : classement de zones naturelles et agricoles, préservation de haie, de boisements, etc. Le PLU ne peut réglementer l'usage des pesticides.

Intervention 13 : Qu'en est-il de la santé publique ?

Réponse 13 : Dans le règlement écrit, il sera possible de réglementer les plantations et éviter les espèces allergènes. En favorisant les déplacements doux et en stoppant l'étalement urbain, le PLU permettra de réduire les distances parcourues en voiture





(amélioration de la qualité de l'air). Ce PLU va permettre une amélioration du cadre de vie et de la santé publique mais ce point sera mieux mis en avant dans le PLU.

Intervention 14 : Il est intéressant de modérer l'évolution démographique et bâtie, de préserver le cadre de vie, la santé, etc. Mais la requalification du village va être difficile. Or, le village doit rester le cœur des préoccupations. Il est essentiel de recréer un vrai centre villageois.

8

Intervention 15 : Il faut aussi tenir compte des abeilles ! C'est un enjeu important pour la santé publique.

Réponse 15 : A ce propos, un projet de 500 ruches n'a pas pu se concrétiser sur le territoire. L'agriculteur souhaité répartir ses ruches sur plusieurs emplacements mais il s'est retrouvé confronté à un double problème : au regard de l'étalement urbain et du mitage excessif du territoire, les parcelles sont forcément contiguës à des habitations, et il y a un fort phénomène de rétention foncière sur la commune. Il faut y mettre fin et permettre à des exploitants agricoles de s'implanter sur le territoire et vivre de leur activité.

Les habitants n'ayant plus de remarques, M le Maire clôt la réunion à 20h10. Il rappelle que le PADD sera mis en ligne sur le site Internet de la Commune dès qu'il aura été débattu au sein du Conseil Municipal (courant juillet certainement).





Retour des élus ce jour

Le projet PADD est partagé par l'ensemble des élus. Il est cohérent au regard des problématiques locales.

Les questions portent sur l'aspect réglementaire à venir :

- Le devenir des habitations situées hors zones constructibles du PLU : Elles pourront s'étendre dans une certaine mesure (pas de nouveau logement possible) et pourront développer des annexes. Elles pourront être reconstruites après sinistre si elles ont été déclarées.
- Le changement de destination : Ce changement de destination ciblera les éléments patrimoniaux sur la commune si les personnes en ont fait la demande et si la Commune est en capacité de les desservir (électricité, eau potable, défense incendie notamment). Il ne faut pas que cela génère un impact sur l'activité agricole alentour. Ce point sera rappelé lors de la réunion publique.
- Les dépôts privés : Le PLU peut bien entendu rappeler que tout dépôt inesthétique ou autre stationnement de véhicules qui ne sont plus en état de rouler est interdit. La Commune peut à la suite de cela faire des constats mais c'est le juge qui peut infliger - ou non - une amende.
- La possibilité de réglementer les clôtures : Le PLU doit réglementer les clôtures mais il faut également que la commune prenne une délibération pour soumettre l'édification de clôture à une Déclaration Préalable.

La réunion publique de concertation du 3 juin 2016

Pour la réunion publique du 3 juin 2016, il est évident que la dernière orientation va être la plus difficile à faire entendre. Le besoin foncier estimé dans le projet est d'environ 15 ha alors que le résiduel foncier du POS dépasse les 220 ha et que la commune a déjà reçu des demandes de constructibilité sur plus de 28 ha.

Après échanges ce jour, il est décidé de conclure la réunion publique sur :

- Une carte rappelant l'étendue des réseaux
- Quelques chiffres sur le coût des réparations projetées sur le réseau AEP et la (les) station(s) d'épuration(s)
- Une carte rappelant les conséquences du RNU sur le territoire (que les habitants comprennent bien qu'à partir de mars 2017, il ne sera plus possible de déposer des permis aussi facilement)

Suite de la procédure

A la mi-juin / fin-juin, les élus devront débattre des orientations générales du PADD. M POULAIN transmettra un modèle de délibération. Dans cette délibération, il sera mentionné que le Conseil Municipal autorise M le Maire à surseoir à statuer au regard de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme. En effet, à partir de ce débat, la Commune pourra suspendre sa décision si un projet pourrait être autorisé au regard du POS actuel mais qu'il remet en cause l'intérêt général du projet.

Au-delà, la phase réglementaire va véritablement débuter avec certainement deux réunions avec l'ensemble des élus (une première sur le règlement graphique et la seconde sur l'ensemble du règlement et des orientations d'aménagement).

L'objectif serait malgré tout d'arrêter le dossier avant mars 2017. S'ensuivront 8 mois de délais de procédure incompressibles pour une élaboration en novembre 2017.





Dépôt d'un certificat d'urbanisme d'information

Pour rappel, la durée de validité d'un certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) est de 18 mois à compter de sa délivrance. La durée peut être prolongée d'une année aussi longtemps que les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable (sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur ce qui ne serait pas le cas ici).

La mairie dispose d'un délai de un mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information. L'absence de réponse de la mairie au terme du délai d'instruction vaut délivrance d'un certificat tacite.

Toutefois, comme c'est un acte d'information et qu'il est impossible de donner tacitement une information, ce certificat ne peut que figer les règles d'urbanisme en vigueur au moment de sa demande. Par conséquent, il peut uniquement garantir que les règles d'urbanisme applicables au terrain, les limitations administratives au droit de propriété et taxes exigibles ne seront pas remises en cause. La mairie reste toutefois tenue de délivrer même tardivement une réponse écrite, correspondant au type de certificat d'urbanisme demandé.

Concernant l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, il précise qu'à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (en réalité plutôt après débat sur le PADD), 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.

Autrement dit, la commune ne peut surseoir à statuer sur un certificat d'urbanisme d'information. Elle pourra le faire lors du dépôt de permis de construire ou lors d'une déclaration préalable.

Par contre, pour sécuriser la procédure, il convient de mentionner dans le certificat d'urbanisme qu'un sursis à statuer sur une future déclaration préalable ou demande de permis sera décidé (lorsque la Commune le sait d'ores et déjà). Il faudra bien préciser qu'au regard du terrain d'assiette de la demande (problème d'écoulement d'eau, insuffisance du réseau électrique, etc.) et au regard de l'avancée des études du PLU, les règles d'urbanisme vont évoluer défavorablement dans le cadre du futur plan local d'urbanisme pour le terrain concerné.

Pour les autres demandes, il est intéressant de mentionner qu'un sursis à statuer peut éventuellement être décidé. Dans tous les cas, il convient de mentionner la date de la délibération de prescription et celle du débat sur le PADD lorsqu'elle aura été prise.

Les intervenants n'ayant plus de questions, la réunion est close à 19h45.

