

**MAIRIE  
DE  
NEFFIES**

**EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS**

**du CONSEIL MUNICIPAL**

**SOUS-PREFECTURE  
REÇU LE**

**10 NOV. 2010**

**SERVICE COURRIER**

Séance du 28 octobre 2010  
Numéro 1/12

Nombre de conseillers :

- en exercice : 15
- de présents : 12
- de votants : 13

L'an deux mille dix et le vingt huit octobre à dix-huit heures,  
Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement  
convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au nombre prescrit  
par la loi, après convocation légale, dans le lieu habituel de ses  
séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Marie  
GUILHAUMON, Maire.

Etaients présents : ADELL JM - BARDOU G - BEDOS D - BONVALET D - CAZENAVE M -  
ESTEBAN P - GOUTY M - GUILHAUMON JM - MARTIN S - MARZA I - PIOCH JL - REVEL M

Procuration : JAFFUEL C procuration à BONVALET D

Absent excusé : MARTIN R

Absents : BERRETTE S

**OBJET : MISE EN REVISION GENERALE DU POS - TRANSFORMATION EN PLU EN VUE DE LA  
REALISATION DU PROJET DES SENIORIALES:**

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Neffies a été sollicitée par « les Senioriales » :  
aménageur de résidences seniors développant un concept d'habitat pour les retraités. Ce projet très  
intéressant et porteur pour la commune, mérite d'aboutir et d'être mené à son terme par le  
constructeur.

A cet effet, le Maire rappelle qu'actuellement la commune est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols  
(P.O.S.), qui est le document d'urbanisme de référence en ce qui concerne les possibilités  
d'occupation des sols de son territoire.

Le projet « les Senioriales » serait implanté, à proximité de la cave coopérative, actuellement en  
zone NC du P.O.S. Ce dernier n'autorisant pas actuellement la réalisation du projet, Monsieur le  
Maire indique au Conseil Municipal qu'il conviendrait donc d'engager une procédure administrative.

La procédure de révision simplifiée d'un POS visée à l'article L. 123-13 (alinéa 5) du code de  
l'Urbanisme, disposant que « lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou  
d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la  
commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur  
matérielle, elle peut, à l'initiative du maire être effectuée selon une procédure simplifiée... »

Initialement prévue jusqu'en 2006, la procédure de révision simplifiée a été prorogée jusqu'au 1<sup>er</sup>  
janvier 2010 par la loi n° 2006-450 du 18 avril 2006 (art. 39, IV). Ne pouvant plus être utilisée par les  
communes dotées d'un P.O.S, monsieur le Maire propose donc d'engager une révision générale du  
document d'urbanisme. Ceci conduisant ainsi à la transformation de son P.O.S. en P.L.U. et intégrant  
le projet « les Senioriales ».

Monsieur le Maire profite pour rappeler que la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée,  
relative à la solidarité et au renouvellement urbain (S.R.U.) a pour but de promouvoir un  
développement urbain cohérent, solidaire et durable a apporté dans les domaines de l'habitat et des  
déplacements des réformes profondes.

Cette loi a réformé notamment l'ensemble des documents d'urbanisme en mettant en place des  
nouveaux instruments de planification sous la forme des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) qui se  
substituent aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Les objectifs du P.L.U. sont :

- assurer un équilibre et une diversité des fonctions urbaines,
- répondre aux exigences en matière de mixité sociale,
- respecter l'environnement.

S'inscrivant dans le cadre de la loi S.R.U., le P.L.U. est un document ayant pour objet de réglementer  
les conditions de construction et d'aménagement des communes, en les adaptant aux spécificités  
locales.

Il délimite les zones urbaines constructibles immédiatement (U), à urbaniser (A.U.), naturelles (N) et  
agricoles (A).

Il définit ce que chaque propriétaire peut ou ne peut pas faire en matière de construction.

Le P.L.U. comporte plusieurs documents :

- 1- un rapport de présentation comportant quatre points :
  - un diagnostic communal
  - un état initial du site et de l'environnement
  - la justification du P.L.U.
  - l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement.
- 2- Un Projet d'aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), document essentiel, véritable clé de voûte du projet politique communal.
- 3- Un règlement intégrant les éléments à prendre en compte pour toutes les constructions avec des règles différentes selon les zones, des documents graphiques et des annexes.

Parallèlement le P.A.D.D. doit respecter les règles nationales.

Pour ce qui concerne notre commune, le P.A.D.D. doit prendre en compte :

- le Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois,
- les servitudes d'utilité publique dont est grevé le territoire.

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**A L'UNANIMITE**

**LE CONSEIL MUNICIPAL DECIDE :**

- 1- de lancer une révision générale du P.O.S. actuel en vue de le transformer en P.L.U. et d'autoriser la réalisation du projet « les Sènioriales » ;
- 2- d'ouvrir une concertation pendant toute la durée de l'élaboration du projet en associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, notamment, selon les modalités suivantes :
  - de tenir un registre en mairie sur lequel les personnes intéressées pourront noter toute réflexion et proposition en rapport avec cette révision. Le conseil municipal conserve la possibilité de consulter la population sur certains points particuliers.
  - la concertation se fera par une réunion publique d'information auprès de la population, ainsi que par panneaux d'affichage pendant une durée d'un mois, aux jours et heures d'ouverture de la mairie après cette réunion d'information.
  - de communiquer et d'informer largement les habitants sur l'avancement de la révision au travers du journal municipal.
- 3- de créer une commission de révision du P.L.U. présidée par Monsieur le Maire et composée de tout le conseil municipal
- 4- d'associer les services de l'Etat conformément aux dispositions de l'article L. 123-7 du code de l'Urbanisme ;
- 5- de consulter au cours de la procédure, les personnes publiques associées prévues par la loi au titre des articles L. 123-8 et R. 123-16 du code de l'Urbanisme ;
- 6- de charger monsieur le Maire de lancer la consultation de bureaux d'études spécialisés en urbanisme pouvant accompagner la commune dans ce domaine ;
- 7- de solliciter l'Etat, conformément au décret n° 83-1122 du 22 décembre 1983, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la révision du P.L.U.

*Ainsi fait et délivré en séance, les jour, mois et an que dessus et ont signé au registre tous les membres présents. Pour extrait conforme.*

**SOUS-PREFECTURE**  
**REÇU LE**  
**10 NOV. 2010**  
**SERVICE COURRIER**

**Le Maire,**  
**Jean-Marie GUILHAUMON**

