

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 NOVEMBRE 2016

L'an deux mille seize, le vingt-huit novembre, le Conseil Municipal de la commune de CHATEAUNEUF DE GALAURE, dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Alain MABILON, Maire,

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 19
présents : 14
votants : 17

Date de convocation du Conseil Municipal : 23 novembre 2016.

Présents : MM. ACHARD, BONNAURE, BURLON, CHAIX, CHALAYE, CLEMENCON, DECOST, FROGET, GEX, MABILON, MONTAGNON, NEHME-RAHME, SAADI, SUCHEL.

Excusés : MM CAMUS, LYONNET (pouvoir à MABILON), ORIOL (pouvoir à CHAIX), PERIOLAT, VIGIER (pouvoir à DECOST).

Secrétaire de séance : Mme CLEMENCON.

Objet : Adaptations à apporter au projet de Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-de-Galaure après l'enquête publique (DCM 01)

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 15 décembre 2011 prescrivant la révision du P.L.U. et définissant les modalités de concertation en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme en vigueur à cette date,

Vu le débat sur les orientations générales du P.A.D.D. au sein du Conseil municipal en date du 18 septembre 2013,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 décembre 2015 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'accord du SCot des Rives du Rhône en date du 2 septembre 2015 pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, au titre de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme en vigueur à cette date,

Vu les remarques émises par les personnes publiques et la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), consultées sur le projet de PLU arrêté,

Vu l'avis favorable tacite de l'autorité environnementale consultée sur le projet de PLU arrêté,

Vu le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur, qui émet un avis favorable au projet de PLU avec une réserve,

Considérant la réunion de la commission PLU en date du 11 octobre 2016, qui a analysé les différents avis et remarques et proposé des adaptations au projet de PLU,

Considérant que le projet de PLU justifie des adaptations pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques consultées ou de remarques émises lors de l'enquête publique,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal par 13 voix POUR, 2 voix CONTRE et 02 ABSTENTIONS :

Décide de modifier le projet de P.L.U. soumis à l'enquête publique suite aux avis des personnes publiques consultées et suite à l'enquête publique. Les modifications principales portent sur les points suivants :

Pour tenir compte de remarques des services de l'État, de la Chambre d'Agriculture, de la CDPENAF, des remarques émises à l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur :

> La zone UL correspondant au camping est réduite de 1 ha : ainsi, l'extension du camping vers le Sud-Est sera limitée à 2 ha au lieu des 3 ha prévus dans le projet de PLU ;
Il est en effet important de maintenir une possibilité d'extension pour cette activité économique qui génère des retombées positives pour les commerces et services locaux et contribue à la volonté intercommunale de faire du territoire une destination touristique.

Pour tenir compte de remarques des services de l'État :

- > Les références aux articles du code de l'urbanisme sont mises à jour dans l'ensemble du PLU pour tenir compte de la recodification entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016 ;
- > Le règlement de la zone A est complété pour préconiser une implantation des constructions agricoles qui minimise la consommation de foncier ;
- > L'emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour entre la RD51 et la voie desserte de la zone d'activités est supprimé (ER n°2 sur le projet de PLU arrêté) ;

Pour tenir compte de remarques de la Chambre d'Agriculture et de la DDT :

- > Le repérage de 13 bâtiments en vue d'autoriser leur changement de destination est supprimé,

Pour tenir compte de remarques de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF :

- > Le règlement des zones agricole et naturelle est adapté en ce qui concerne notamment les possibilités d'évolution des habitations existantes ;
- > Un STECAL Aa correspondant à une activité économique qui n'existe plus aujourd'hui est supprimé.

Pour tenir compte de remarques des services de l'État, de la Communauté de Communes Porte de Drôm'Ardèche et du SCOT des Rives du Rhône :

- > Le PADD est adapté pour diminuer de 14 à 12 l'objectif annuel de production de logements et mettre à jour les chiffres de croissance démographique envisagée à partir de la population légale la plus récente.
- > Le PADD est complété pour inscrire l'objectif de production de 15% de logements sociaux prévu dans le futur PLH et inscrire l'objectif de préserver le sentier de randonnée du « 8 de la Galaure » ;
- > Les OAP des zones AUo5 et AUf du Bourg sont complétées pour que les logements de la zone AUo5 soient des logements sociaux d'une part et d'autre part fixer un minimum de 15% de logements sociaux dans la zone AUf.

Pour tenir compte de remarques de la Communauté de Communes Porte de Drôm'Ardèche :

- > La zone UD des Doyats est réduite pour exclure le secteur d'extension à l'ouest qui est reclassé en zone A ;
- > Le règlement de la zone AUo est complété afin d'interdire les constructions à usage de commerce dans les zones AUo, à l'exception de la zone AUo5, et afin de conditionner l'urbanisation de la zone AUo5 à la mise en service de la future station d'épuration.
- > Le règlement de la zone A est complété afin d'autoriser le changement de destination pour l'accueil du public en milieu rural (gîte ou chambre d'hôtes) comme c'est le cas pour la zone N ;

Pour tenir compte des remarques du CRPF :

- > Les « Espaces Boisés Classés » ont été réduits afin de conserver uniquement ceux sur les bords de rivières, dans les combes et les boisements isolés dans la zone Agricole ;

Pour tenir compte de remarques émises à l'enquête publique :

- > Le plan de zonage est modifié afin de :
 - classer en zone A (au lieu de N) le terrain correspondant à un ancien camping à la ferme ;
 - modifier la limite entre zone AUo3 et UD à St Bonnet ;
 - supprimer un EBC très réduit et non justifié qui empiétait sur la zone UA ;
 - supprimer un EBC qui concerne une haie de thuyas ;
 - repérer un bâtiment agricole pouvant changer de destination ;
- > Le règlement est modifié afin de simplement limiter la hauteur des constructions dans le secteur de cône de vue délimité à St Bonnet en zone UD, au lieu d'y interdire toute construction.

Enfin, le rapport de présentation est complété ou modifié sur plusieurs points suite aux remarques des différentes personnes publiques.

Objet : Approbation du projet de Plan Local d'Urbanisme de Châteauneuf-de-Galaure (DCM 02)

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 15 décembre 2011 prescrivant la révision du P.L.U. et définissant les modalités de concertation en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme en vigueur à cette date,

Vu le débat sur les orientations générales du P.A.D.D.au sein du Conseil municipal en date du 18 septembre 2013,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 décembre 2015 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'accord du SCot des Rives du Rhône en date du 2 septembre 2015 pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, au titre de l'article L.122-2 du Code de l'urbanisme en vigueur à cette date,

Vu les remarques émises par les personnes publiques et la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), consultées sur le projet de PLU arrêté,

Vu l'avis favorable tacite de l'autorité environnementale consultée sur le projet de PLU arrêté,

Vu le rapport de l'enquête et les conclusions du commissaire-enquêteur, qui émet un avis favorable à l'actualisation du zonage assainissement des eaux usées, l'actualisation du zonage des eaux pluviales, à la modification des périmètres de protection des monuments historiques, au projet de PLU avec une réserve,

Vu la réunion de la commission PLU en date du 11 octobre 2016, qui a analysé les différents avis et remarques et proposé des adaptations au projet de PLU,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2016, modifiant le projet de PLU après enquête publique,

Considérant que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intégrant les zonages d'assainissement et la modification des périmètres de protection des monuments historiques tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément au Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal par 13 voix POUR, 2 voix CONTRE et 02 ABSTENTIONS :

1- Décide d'approuver le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente.

2- Indique que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et le dossier tenu à la disposition du public,

Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le Département,

3- Indique que 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 dossier ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications,
 - après accomplissement des mesures de publicité.
-

Objet : DROIT DE PREMPTION URBAIN (DCM 03)

M. le Maire expose au conseil municipal que la législation en matière de droit de préemption donne aux communes la faculté d'instituer un "droit de préemption urbain" sur tout ou partie des zones urbaines (U) ou des zones d'urbanisation future (AU) délimitées par les PLU.

Ce droit a pour objet de permettre aux communes d'acquérir par priorité les biens mis en vente dans le but de réaliser des actions d'aménagement à l'intérieur des périmètres qu'elles auront délimités.

Le Conseil Municipal de CHATEAUNEUF DE GALAURE,

VU :

- Le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.300-1, les articles L.211-1 et suivants et R.211-1 et suivants,
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé.

APRES EN AVOIR DELIBERE :

- Décide d'instaurer le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) définies par le P.L.U.,

Ce droit de préemption sera exercé pour :

- Mettre en œuvre un projet urbain
 - mettre en œuvre une politique locale de l'habitat
 - réaliser des équipements collectifs
 - lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
 - sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
 - constituer des réserves foncières en vue de la réalisation actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets précités.
- La Commune de CHATEAUNEUF DE GALAURE est désignée comme bénéficiaire du Droit de Préemption Urbain. Délégation est consentie à Monsieur Le Maire par cette délibération pour exercer au nom de la commune le Droit de Préemption Urbain.
- En application de l'article L.2122.22 du Code Général des Collectivités Territoriales, le maire peut au coup par coup, déléguer l'exercice de son Droit de Préemption à l'occasion de l'aliénation d'un bien ;
- Dit que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et que mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département (article R.211.2 du Code de l'Urbanisme) ;
 - Dit que la présente délibération sera notifiée avec un exemplaire du plan (si nécessaire) à :
 - Monsieur le directeur départemental des territoires, service de l'aménagement du territoire,
 - Monsieur le directeur départemental des finances publiques,
 - Monsieur le président du conseil supérieur du notariat,
 - Monsieur le président de la chambre départementale des notaires,
 - Monsieur le président du barreau près du tribunal de grande instance,
 - Monsieur le greffier du tribunal de grande instance.
 - Dit que la présente délibération sera exécutoire après l'ensemble des formalités de publicité, à savoir :
 - Après le premier jour de l'affichage en mairie, qui durera un mois,
 - Après parution des insertions dans la presse visées au paragraphe 3 ci-dessus (article R.211-2 du Code de l'Urbanisme),
 - Dit qu'un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de Préemption, ainsi que l'utilisation effective de ces biens, sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du Code de l'Urbanisme.
 - Charge Monsieur Le Maire de l'exécution de cette délibération.
-

Objet : Approbation de la convention entre la commune et Porte de DromArdèche fixant les modalités de mise en œuvre du service commun d’instruction des autorisations de droit des sols (DCM 04)

Vu les articles L5211-4-2 et suivants du code général des collectivités territoriales, permettant en dehors des compétences transférées, à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre et une ou plusieurs de ses communes membres de se doter de services communs,

Vu l'article R.423-15 du code de l'urbanisme autorisant une commune, compétente en matière d'urbanisme, à charger un EPCI d'instruire les actes d'urbanisme relevant normalement de ses compétences,

Vu la délibération de la Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche en date 04 septembre 2014 actant le principe de création d'un service commun d'instruction des actes liés à l'application du droit des sols (ADS),

Vu les délibérations de la Communauté de Communes de Porte de DrômArdèche en date des 26 février 2015 et 17 novembre 2016 fixant les conditions de mise en œuvre et la convention du service commun d'instruction des autorisations de droit des sols,

Il est exposé ce qui suit :

Face au retrait annoncé de la Direction Départementale des Territoires en matière d'instruction des actes liés à l'application du droit des sols (ADS), au 1^{er} avril 2015, la communauté de Communes propose d'apporter une assistance aux communes de son territoire, compétentes en matière d'urbanisme, en mettant en place un service commun ADS.

La mise en place de ce service fait l'objet d'une convention entre l'EPCI et chaque commune concernée, selon le modèle joint à la présente délibération. Elle précise notamment le champ d'application, les missions respectives de la commune et du service commun, les modalités d'organisation matérielle, et les modalités de financement du service.

Il convient de préciser le fonctionnement de ce service commun, mis en place à compter du 1^{er} janvier 2017 :

- Le Maire est responsable de la délivrance et de la bonne exécution des actes relatifs à l'application du droit des sols sur le territoire de sa commune conformément au cadre légal.*
- La relation aux pétitionnaires est du ressort de la Commune, notamment l'accueil, la réception, la délivrance des actes, le contentieux et le contrôle de conformité.*
- Le service commun est un service homogène sur toutes les communes. Il est chargé de l'ensemble de la procédure d'instruction des autorisations et actes, à*

compter du dépôt de la demande auprès de la commune jusqu'à la notification par le Maire de sa décision. Il a notamment la charge de vérifier la complétude des dossiers, de déterminer les délais d'instruction, d'assurer la consultation de l'ensemble des partenaires (hors ABF) et de formuler un avis vis-à-vis des règles d'urbanisme en vigueur à soumettre aux Maires.

- Le service commun ADS instruit les actes relatifs aux autorisations d'urbanisme (Certificats d'urbanisme article L.410-1b du code de l'urbanisme, Déclarations préalables, Permis de construire, Permis de démolir, Permis d'aménager) et les autorisations de travaux relatifs à la construction, l'aménagement ou la modification d'un Etablissement Recevant du Public (ERP),
- Le service commun ADS peut instruire sur demande des communes les Certificats d'urbanisme article L410-1a du code de l'urbanisme.

La mise en place de ce service commun nécessite des moyens techniques et humains, notamment :

- Sur la base du nombre d'actes pondérés mensuels constaté (56,6 actes pondérés /mois en 2015 et 76,5 actes pondérés /mois en 2016), le dimensionnement du service comprend 1 chef de service et 3,5 ETP (Equivalent Temps pleins) instructeurs. Le nouveau service est localisé à Saint Vallier, sur le site de l'ancienne poste réaménagé à cet effet.

Le budget prévisionnel de fonctionnement du service est évalué à 150 000 € /an.

Le coût du service commun est réparti de la façon suivante :

- 30% pour la communauté de communes
- 70% pour les communes concernées.

La contribution de chaque commune est calculée au prorata du nombre d'acte « pondéré », instruit sur son territoire. Chaque commune s'engage pour une durée initiale de 3 ans.

La mise en place de ce service fait l'objet d'une convention entre l'EPCI et chaque commune concernée, selon le modèle joint à la présente délibération. Elle précise notamment le champ d'application, les missions respectives de la commune et du service commun, les modalités d'organisation matérielle, et les modalités de financement du service.

Il est proposé d'approuver cette convention, permettant de bénéficier du service commun ADS à compter du 1^{er} janvier 2017.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité de ses membres présents :

- *DECIDE d'instruire en direct les CUa*
- *APPROUVE la convention ci-jointe, qui précise notamment les modalités de fonctionnement, de financement du service commun, et les rôles et obligations respectives de la communauté de communes et de la commune,*
- *AUTORISE le Maire à la signer,*
- *AUTORISE le Maire à signer tous les actes relatifs à l'exécution de la présente délibération.*

Objet : BUDGET PRINCIPAL - DBM 03/2016 (DCM 05)

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents :

- PROCEDE au virement de crédits suivants :

SECTION D'INVESTISSEMENT	
OP. 191 C/ 21318 - 5 200.00 euros	OP. 180 C/21318 + 5 200.00 euros

Objet : SERVICE ASSAINISSEMENT DBM 01/2016 (DCM 06)

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents :

- PROCEDE au virement de crédits suivants :

SECTION D'EXPLOITATION	
C/6063 – 1020 EUROS	C/678 +1020 EUROS

DELIBERATIONS 01 A 06

PRESENTS	SIGNATURE ou cause empêchement signature
ACHARD	
BONNAURE	
BURLON	
CHAIX	
CHALAYE	
CLEMENCON	
DECOST	
FROGET	
GEX	
MABILON	
MONTAGNON	
NEHME-RAHME	
SAADI	
SUCHEL	