# PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
# Du 8 AOÛT 2023

Présents : Hervé MEDINA, Nathalie SAGE, Françoise ALIBERT, Gérard GUÉRIN, Karine PRIEU, Rémy PARRIER, Jacques AUBERT, Carine FROMENT, Sandrine LABAUME, Héléna CHAFFOIS, Philippe PRINCET, Pascale LEGER, Blandine FONTAINE, Franck CARRU, Elisabeth GUYOT, Santo CALI.
Anne HILAIRE (secrétaire de mairie, à titre de conseil)

Absents : Stéphanie JACOPIN procuration à Sandrine LABAUME, Frédéric NIEDDU procuration à Karine PRIEU, Jérôme CHALAMET procuration à Rémy PARRIER.

Secrétaire de séance : Karine PRIEU

Ouverture de la séance à 20 h

## ORDRE DU JOUR :

## ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU 27 JUIN 2023

Le procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 27 juin 2023 est adopté à l'unanimité.

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

### CESSION D'UNE PARCELLE – CORRECTIF FORMULATION

Par délibération du 23 mai 2023, l'assemblée avait accepté la vente de la parcelle AS 363 au profit de Madame Lise Vigouroux et Monsieur Mathéo Taulier. La formulation de la délibération présentait un oubli car elle ne mentionnait pas l'autorisation donnée à Monsieur le Maire de signer les différents documents nécessaires à cette vente.
Il est proposé de corriger cet oubli.
Adopté à l'unanimité

### APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Karine Prieu, adjointe à l'urbanisme, présente le Plan Local d'Urbanisme qui va être soumis au vote de l'assemblée.

- Documents composants le PLU
- Les étapes du PLU depuis la prescription du 11 décembre 2015 jusqu'à ce jour
- Les notions du PLU : PLU fait pour 9 à 10 ans, progression démographique de 1% soit 170 logements sur notre commune, 17 logements vacants, 20 divisions parcellaires, 20 logements à l'hectare, la zone artisanale est une compétence de la Communauté de Communes Drôme Sud Provence.
- Les 3 lois qui régissent le PLU : SRU en 2000, Grenelle en 2008 et ALUR en 2014
- LE PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) avec les politiques et objectifs
    - Politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement

- Politiques relatives à la démographie et à l'habitat
- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Politiques de développement économique et commercial
- Politiques de transports et déplacements
- Politiques de développement des loisirs
- Politiques de protection des paysages
- Politiques de protection de l'agriculture
- Politiques de protection des espaces naturels et des continuités écologiques

- Les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
  - 6 OAP : 2 zones rue de la glacière, 1 route de Tulette, 1 chemin de la Verdière, 1 à St Turquois, et une dent creuse chemin de l'Estagnier
  - Les modèles d'OAP
- le Zonage
  - remise du format papier aux élus

    question : quel secteur de la commune est en zone UBD : St Turquois

- le Règlement

  document de 107 pages reprenant les dispositions d'urbanisme dans chaque zone à urbaniser

  exemples : sur les règles de hauteur, les règles d'alignement, les façades, les toitures, les couvertures de toitures, les fenêtres de toit, les clôtures, les emprises au sol, les limites séparatives
- l'enquête_publique
  - demandes des suziens pour lesquelles nous avons donné une suite favorable :
    - Le Logis du Comte : modification de la nature du bâtiment
    - Domaine des Gravennes : modification des espaces boisés classés
    - GFA Bacchus : modification des espaces boisés classés
    - Mr Courtney : modification accès OAP 3
    - Mrs Pascalin et Lunel : modification OAP 1
    - Domaine du Jas: : modification des espaces boisés classés
    - La Cave la Suzienne : demande de faire un règlement spécifique pour la zone
    - Mr Calvier : modification des espaces boisés classés
    - Château la Borie : modification des espaces boisés classés
    - Mme Broussard : modification des espaces boisés classés
    - SARL TDSP : modification OAP 5
    - Mr Chauvin : modification des espaces boisés classés (acceptation partielle)

  - Demandes des PPA (Personnes Publiques Associées)

    - Création d'une OAP supplémentaire OAP 6
    - Densifier l'OAP de St Turquois
    - Mise en place d'un échéancier pour les OAP
    - Mise à jour du potentiel de logements (170 logements)

▶ Rajout de documents complémentaires (carte des permis déjà accordés, étude relative à la déviation RD94, règlement STECAL à mettre en conformité avec le PPRI, règlement de l'étude graphique à ajouter, retrait de l'interdiction des toitures blanches, modification des emplacements réservés, demande de documents supplémentaires au SMBVL)

▶ Suppression de la parcelle AT0506

▶ Modification de certains espaces boisés classés en zone A

Tous les documents que nous allons approuver seront mis à disposition sur le site internet de la commune rubrique Urbanisme.

Question de M PRINCET sur les couleurs de superposition des zonages du PPRI et du PLU : il est mis à disposition un plan de zonage sans les superpositions conformément à la demande.

Le Plan Local d'Urbanisme est adopté à l'unanimité

**APPROBATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES**

- Enquête publique conjointe au projet d'élaboration du PLU
- Remise du zonage assainissement aux élus format papier

**Points forts :**

1- cohérence du zonage d'assainissement avec les objectifs du PADD et le projet du PLU

2 - volonté de la commune de permettre son développement par l'ouverture à l'urbanisation par 6 OAP pour développer la mixité urbaine dans un secteur proche du centre village et St Turquois : Grenelle II

3 - capacité suffisante des 2 stations d'épuration

4 - programme en cours pour résoudre les anomalies notamment les eaux claires parasites

5 – projets d'urbanisation qui n'engendre pas de coût pour la collectivité

6 – assainissement non collectif décrit précisément dans le dossier

7 – le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) : compétence de la CCDSP assure le contrôle du dispositif

**Remarques**

L'urbanisation diffuse au nord du LEZ ne permet pas de développer le réseau d'assainissement collectif en raison de coûts importants

46% des installations d'assainissement non collectif sont jugées conformes 22 installations sur 358 ont été jugées non conformes.

Le zonage d'assainissement des eaux usées est adopté à l'unanimité.

**INSTAURATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

Conformément à l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme, les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé peuvent, par délibération du conseil municipal, instituer un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune sur tout ou partie des zones urbaines et des zones A Urbaniser délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption urbain est applicable dans les conditions fixées notamment par l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, relatif à son champ d'application, qu'il n'est pas pour l'heure envisagé de renforcer. Les immeubles achevés depuis moins de 10 ans n'y seront donc pas soumis.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain devra, avant de le céder, le proposer à la commune, afin de purger le droit de préemption, en indiquant le prix de la demande.

La commune devra se prononcer dans un délai de 2 mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise au Directeur des Services Fiscaux par le Maire.

Il est proposé d'instituer le droit de préemption urbain non renforcé au bénéfice de la commune sur les secteurs suivants :
Zones urbaines : UA, UAa, UB, UBa, UBd, UE, Ui, Uic.
Zones A Urbaniser : AUh.
du Plan Local d'Urbanisme approuvé ce jour

Il est proposé de donner délégation à M. le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain conformément à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précises que les articles L. 2122- 17 et L. 2122-19 sont applicables en la matière.

Adopté l'unanimité

## INFORMATIONS DIVERSES

- Les consorts Boyer remercient la commune pour l'achat de la parcelle AR 121 (30 m²)
- Les travaux du collège ont repris avec une solution technique qui comprend une dalle de 75 cm d'épaisseur et des drains, pour un surcoût à la charge du Département de 1,3 millions d'euros.
- La caserne des pompiers devrait être terminée en fin d'année avec un déménagement dans la foulée.
- AGENDA :
  - 18 août : Suz'Estivales et Marché Nocturne
  - 10 septembre : Vide-Greniers et Forum des associations
  - 16 et 17 septembre : Journées du Patrimoine

La secrétaire de séance,
Karine PRIEU

Le Maire,
Hervé MEDINA

MAIRIE DE SUZE-LA-ROUSSE 26790 (DRÔME)