



## COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 23 MARS 2017



|                         |    |
|-------------------------|----|
| Conseillers en exercice | 29 |
| Présents                | 28 |
| Votants                 | 29 |
| Pouvoirs                | 1  |

L'an deux mil dix-sept, le vingt-trois mars à vingt-heures,

Le Conseil Municipal de la commune de Saint-Péray étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Monsieur Jacques DUBAY, maire en exercice.

Etaient présents : M. AMRANE, M. CHABOUD, M. CHAUVEAU, M. CHIFLET, Mme FABREGÉ, Mme FORT, M. FRAISSE, Mme GACHE, M. GERLAND, M. GIRAUD, Mme HART, M. JACQUET, M. LAM KAM, M. LE BELLEC, M. LE GALL, Mme MALLET, Mme MARQUET, Mme METTRA, Mme PETIT (arrivée au point n° 2), Mme PRADON, Mme QUENTIN-NODIN, M. SAUREL, Mme VAN DE VOORT, Mme VOSSEY, Mme MALAVIEILLE, M. TETARD, Mme ROCH.

Etaient absents : Néant.

Etaient absentes excusées : Mme PETIT (arrivée au point n° 2), Mme DUPRE.

Les conseillers ci-après avaient délégué leur mandat respectivement : Mme DUPRE à Mme PRADON.

Un scrutin a eu lieu, Madame Agnès QUENTIN-NODIN a été nommée pour remplir les fonctions de secrétaire.

### **N° 1 – APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16/02/2017**

*François TETARD souhaite qu'une rectification soit apportée au point n°10 (page X) quant aux propos qu'il a tenus. Ainsi, l'observation selon laquelle « il demande pourquoi la ville n'a pas souscrit de nouveaux emprunts » est reformulée comme suit : « Il déplore que la ville n'ait pas pu emprunter ».*

Approbation du compte-rendu du conseil municipal du 16 février dernier à l'unanimité.

*Avant d'aborder les points inscrits à l'ordre du jour, et comme ce fût annoncé en commission finances le 20 mars dernier, M. le Maire précise qu'une délibération supplémentaire sera présentée, relative au droit de préemption urbain.*

**N° 2 – APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

*Jacques DUBAY* souhaite tout d'abord saluer et remercier tous ceux qui ont travaillé à l'écriture d'un nouveau PLU au travers de sa révision : élus, services de la ville, mais aussi la population et les habitants qui ont participé aux comités consultatifs et qui ont contribué à la réflexion.

Il laisse ensuite la parole à **Gérard CHAUVÉAU** qui dresse le bilan de la procédure en rappelant ses différentes étapes.

Pour sa part, **Thomas BISEL** présente de façon synthétique les principaux ajustements apportés au projet à la suite de l'enquête publique. Sont concernés en quelques points : le rapport de présentation, le PADD, le zonage, le règlement, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et enfin les emplacements réservés.

Les modifications ainsi opérées restent marginales et ne sont pas de nature à bouleverser l'économie générale du document.

**Gérard CHAUVÉAU** a tenu à relater les conclusions du rapport du Commissaire Enquêteur où il est expressément indiqué que le PLU nouvellement révisé se concrétise par une volonté de rupture avec le PLU de 2006 et qu'il paraît être vertueux.

**Valérie MALAVIEILLE**, au nom de l'opposition, rappelle que ses observations ont été exposées en séance du conseil municipal du mois de juillet dernier à l'occasion de l'arrêt du projet de PLU, et qu'il n'y a pas lieu à en redébattre. Elle constate que leurs remarques n'ont pas été prises en compte et que les craintes qu'ils ont exprimées n'ont pas été entendues.

La majorité a fait de la réécriture de son PLU un enjeu électoral et elle espère, dit-elle, qu'il plaira à son électorat.

Le document présenté n'est pas celui voulu par l'opposition et par voie de conséquence, elle votera contre son approbation.

**Jacques DUBAY** rappelle que la révision du PLU a fait l'objet d'une concertation élargie, et que le travail réalisé n'est pas seulement celui de l'équipe municipale. Le projet a donné lieu à plusieurs débats, a impliqué de nombreux habitants, et à ce propos les élus peuvent s'en féliciter.

Enfin, pour conclure il remercie **Gérard CHAUVÉAU** en charge de l'urbanisme, car la procédure initiée en début de mandat a été un travail de longue haleine, et il salue en l'occurrence la prestation de **Thomas BISEL** pour sa qualité unanimement reconnue de nos partenaires.

**DELIBERATION N° 10-2017 :**

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu les délibérations du 17 juillet 2014 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme – (PLU) et fixé les modalités de la concertation,

Vu le débat en conseil municipal sur les grandes orientations du PADD qui s'est tenu le 7 avril 2016,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2016 ayant arrêté le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme,

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et consultées après la transmission du dossier de PLU arrêté. Les avis réceptionnés sont les suivants :

- Direction Départementale des Territoires
- Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Chambre d'agriculture
- Conseil départemental de l'Ardèche
- Communauté de Communes Rhône-Crussol
- Compagnie Nationale du Rhône (CNR)
- Chambre de Commerces et d'Industrie
- FRAPNA
- Agence Régionale de la Santé (ARS)
- INAO
- SDIS
- Scot Rovaltain Drôme Ardèche

Vu l'arrêté n° C 269-16 du Maire de Saint-Péray en date du 19 octobre soumettant à l'enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil municipal, entre le mercredi 9 novembre 2016 et le samedi 10 décembre 2016 inclus,

Vu la décision n° E16000256/69 du tribunal administratif désignant M Jean-Pierre REVOL comme commissaire-enquêteur et Mme Danièle SOUBEYRAND-GERY comme suppléante,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, qui rend un avis favorable, assorti de 11 recommandations,

Vu la commission d'Urbanisme du 9 mars 2017,

Vu la note de synthèse et les pièces transmises avec la convocation au présent conseil municipal présentant les modifications apportées au projet de PLU arrêté le 7 juillet 2016,

Monsieur Gérard CHAUVEAU, adjoint en charge de l'urbanisme et des travaux, ayant présenté en séance les modifications proposées suite à l'avis des personnes publiques associées et aux remarques recueillies lors de l'enquête publique,

Considérant que le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément au code de l'urbanisme,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par 26 voix pour et 3 voix contre :

- approuve le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération, avec les modifications prises en compte suite à l'avis des PPA et à l'enquête publique et qui figurent sur le document annexé à la présente délibération.

Le PLU contient :

- \*Un rapport de présentation en 4 tomes
- \* Le projet d'aménagement et de développement durables
- \* Le règlement écrit
- \* Le règlement graphique (plan de zonage)
- \* Les orientations d'aménagement et de programmation
- \* Des annexes

La présente délibération fera l'objet conformément au code de l'urbanisme d'un affichage en Mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre inséré en caractères apparents dans un journal officiel diffusé dans le département.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement de la dernière de ces mesures de publicité.

Le dossier de PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie et à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture.

### **N° 3 – INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

*Jacques DUBAY explique que le transfert de compétence PLUI à la CCRC entraîne automatiquement délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) à l'EPCI.*

*Aujourd'hui, au vu du PLU révisé, la commune doit délibérer quant à l'instauration de son DPU, et ce pour deux raisons :*

- *d'une part, pour faire coïncider le périmètre du DPU à celui des zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) nouvellement identifiées sur le plan de zonage du PLU et,*
- *d'autre part, pour que la ville ne se retrouve pas dépossédée de son pouvoir de préemption si, toutefois la majorité requise n'était pas obtenue auprès des autres communes de la CCRC pour le transfert de la compétence PLUI.*

*Valérie MALAVIEILLE demande quelques précisions et formule des observations.*

*Si effectivement, le transfert de la compétence planification urbaine à l'EPCI emporte de facto transfert du DPU, selon elle, les textes de loi stipulent que seul tout ou partie de cette prérogative, est déléguée, et elle souhaite connaître le choix opéré en l'occurrence.*

*Jacques DUBAY indique que les services de l'Etat ont une autre interprétation des dispositions législatives et que pour ce qui nous concerne, si la compétence PLUI est transférée à la CCRC, la commune proposera de transférer l'exercice de son DPU sur l'ensemble des zones Urbaines et A Urbaniser concernées.*

*Il précise par ailleurs que l'objet de la présente délibération n'est pas le transfert ou non de la compétence PLUI à l'EPCI mais bien l'instauration du DPU de la commune sur les secteurs précités.*

#### **DELIBERATION N° 13-2017 :**

Vu les articles L.211-1 et R.211-2 du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération en date du 23 mars 2017 par laquelle le conseil municipal a approuvé le PLU,

Considérant que l'adoption du PLU nécessite l'instauration du droit de Préemption

Considérant l'intérêt pour la commune de disposer d'un droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future délimitées par le plan ci-joint,

Considérant que l'instauration du DPU permettra de :

- Répondre aux objectifs de production de logements tels qu'ils sont affichés dans le programme local de l'habitat de la communauté de communes Rhône Crussol

- Répondre aux besoins de maintien, de développement et d'accueil d'activités économiques dans leur diversité, et de permettre la création d'emploi
- Lutter contre l'insalubrité, qui peut menacer certaines constructions du centre-ville, et du risque sur la sécurité publique qu'elles représentent
- Sauvegarder et mettre en valeur des éléments de patrimoine
- Mettre en œuvre la politique de cadre de vie et d'équipements publics de la commune

Considérant l'article R211-2 et notamment son aliéna 2, les effets juridiques attachés à la délibération ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées audit alinéa : affichage en mairie et information dans deux journaux diffusés dans le département. La date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 29 voix pour, soit à l'unanimité :

- Décide d'instituer le droit de préemption urbain sur les zones UA, UB (et les secteurs UBo), UC (et le secteur UCp), UI, UL et AU du PLU approuvé le 23 mars 2017

Le champ d'application du DUP est identifié à l'aide d'un plan annexé à la présente délibération.

Ce périmètre du droit de préemption urbain sera annexé au Plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme

- Donne pouvoir au maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption, conformément à l'article L2122-22 du code général des collectivités territoriales
- Dit que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage en mairie, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

En outre, ampliation sera transmise aux personnes suivantes :

- à M. le préfet ;
- au directeur départemental des services fiscaux ;
- au président du conseil supérieur du notariat ;
- à la chambre du barreau constituée près le tribunal de grande instance
- au greffe du tribunal de grande instance

**N° 4 – PRESCRIPTION DE L'ELABORATION D'UN RLP (REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE)**

Concernant l'affichage publicitaire, **François TETARD** souhaite rappeler, comme l'a d'ailleurs évoqué M. le Maire, que la ville a été saisie par des citoyens Saint-Périllais, dénonçant la publicité désordonnée, sans respect ni du cadre de vie, ni de la réglementation sur le territoire communal.

La réponse qui avait été faite à l'époque, précipitamment sans doute dit-il, indiquait que la commune n'était couverte par aucun règlement de publicité.

Or, il relate un courrier de M. le Préfet saisi à son tour, qui précise que la police en matière d'affichage sauvage incombe au Maire.

Ce rappel à l'ordre par personne interposée il le qualifie de salutaire puisqu'il aura permis de savoir qu'une réglementation existait sur le périmètre de l'agglomération valentinoise, mais qu'effectivement, pour les raisons exposées par Gérard CHAUVEAU, il convenait de la réactualiser.

Le RLP permettra de « faire patienter » en attendant le règlement de publicité intercommunautaire, dont il assure que les élus de l'opposition suivront son écriture, et ainsi ils voteront avec enthousiasme pour son élaboration.

Pour répondre à François TETARD, quant au règlement dont Valence Major était l'auteur, **Jacques DUBAY** explique qu'il y a en effet un flou à la fois administratif et juridique à la suite de la dissolution du Syndicat, mais là n'est pas le débat.

Il affirme la volonté de l'équipe municipale de réglementer les modalités d'affichage sur la commune. Elles sont de tous ordres, et il arrive aussi à la ville de solliciter des supports publicitaires à l'extérieur (pour la fête des vins et du jumelage notamment).

Les demandes sont diverses et elles ne se limitent pas aux seules enseignes commerciales puisque pour les associations et les communes voisines, l'affichage est aussi un moyen de promouvoir les activités et/ou les manifestations culturelles, sportives... et c'est ici l'enjeu de la réflexion qui présidera à l'élaboration du RLP communal.

La procédure fera bien évidemment l'objet de réunions de concertation et, aussitôt le document approuvé, Monsieur le Maire entend bien faire respecter ses dispositions par des arrêtés municipaux.

Enfin, il rappelle que la publicité intempestive est un problème récurrent et que ce phénomène n'est hélas pas récent.

**DELIBERATION N°11-2017 :**

Gérard CHAUVEAU, Maire Adjoint en charge de l'urbanisme expose.

L'affichage publicitaire et les enseignes sont réglementés par le Code de l'Environnement, dont les dispositions visent à permettre la liberté d'affichage tout en assurant la protection du cadre de vie et des paysages.

Pour s'adapter au contexte local, une collectivité peut prendre l'initiative d'élaborer un règlement local de publicité afin d'établir des mesures plus restrictives que la réglementation nationale, et protéger ainsi certains secteurs où la publicité peut-être « polluante ».

Le Syndicat Valence Major, dissout depuis quelques années maintenant, avait été à l'initiative d'un règlement de publicité approuvé en 1999, couvrant plusieurs communes de l'agglomération valentinoise.

Aujourd'hui, les dispositions de ce document se trouvent, d'une part, obsolètes et, d'autre part, dénuées de fondement juridique de par la dissolution dudit syndicat.

Au regard du texte de la loi NOTRe, le transfert de compétence en matière de planification urbaine aux EPCI, entraîne également la prise de compétence pour la réglementation de la publicité.

Pour ce qui nous concerne, dans l'attente de l'écriture d'un RLPI, et pour les raisons exposées ci-avant, il est proposé au conseil municipal de délibérer pour élaborer un RLP communal.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu l'avis de la commission Urbanisme du 9 mars 2017,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 29 voix pour, soit à l'unanimité :

- Prescrit l'élaboration de son Règlement Local de Publicité,
  
- Définit les objectifs poursuivis au travers de cette démarche, à savoir :
  - ❖ Préserver la qualité et le cadre de vie sur l'ensemble du territoire,
  - ❖ Soigner l'aspect visuel des axes structurants et mettre en valeur les entrées de ville,
  - ❖ Renforcer l'attractivité des zones commerciales.
  
- Fixe les modalités de la concertation comme suit :
  - ❖ Mise à disposition du public d'un registre permettant de formuler des observations sur des propositions tout au long de la phase d'élaboration du RLP,
  - ❖ Mise à disposition du public du dossier au fur et à mesure de l'avancée de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet,
  - ❖ Organisation d'une réunion publique.
  
- Autorise M. Le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et les formalités nécessaires à l'élaboration du RLP.

#### **N° 5 – PLUI : TRANSFERT DE COMPETENCE A LA CCRC**

*Concernant ce point, Jacques DUBAY précise que le bureau communautaire a décidé qu'il soit débattu en conseil municipal dans chaque commune, bien qu'il n'y ait aucune obligation légale, le silence valant, de fait, approbation de la prise de compétence PLUI par l'EPCI à compter du 27 mars 2017.*

*Il rappelle qu'une présentation a été faite en amont auprès de chaque conseil municipal, et salue à ce propos le travail effectué par Michel BRET, Maire de Saint-Romain-de-Lerps et Vice-Président de la CCRC en charge de ce dossier.*

*Si les communes restent bien évidemment souveraines quant à la décision à adopter, la volonté émise par le bureau de l'EPCI est de proposer l'approbation du transfert de la compétence PLUI à la CCRC.*

*Intervient ensuite **Gérard CHAUVEAU** qui présente le PLUI ainsi que la portée de ses enjeux, à la fois au niveau de la CCRC et des communes membres.*

*Après avoir entendu son exposé, **Valérie MALAVIEILLE** fait part de quelques remarques et de craintes aussi.*

*Le transfert de la compétence PLUI dessaisira la collectivité de son pouvoir de décision, et elle redoute cette situation qu'elle qualifie d'irréversible dans la mesure où le conseil municipal ne sera pas amené à redélibérer en cas de changement de gouvernance. En effet, selon le principe du parallélisme des formes, la décision ne peut être remise en cause qu'au travers d'une procédure identique à celle présentement déployée pour l'adopter.*

*Or, les affinités d'aujourd'hui ne sont peut-être pas celles de demain, et inversement, considère-t-elle. Elle regrette par ailleurs certaines imprécisions et le manque de garde fous, notamment eu égard au DPU. Celui-ci sera transféré sur la totalité des zones concernées, et elle redoute alors que la CCRC use de ce droit de préemption sans même solliciter l'avis de la commune au préalable.*

***Jacques DUBAY** rappelle que la volonté est d'adhérer à la démarche PLUI dès à présent en arbitrant ses modalités, notamment au travers du pacte de non-agression sur lequel les élus ont travaillé, plutôt que de subir le transfert le moment venu sans ne l'avoir anticipé, et d'évidence, des garde-fous seront posés.*

*Enfin, comme le souligne **Valérie MALAVIEILLE**, si les affinités à l'échelle de la CCRC peuvent évoluer, Monsieur le Maire précise que la réflexion engagée sur des sujets tels que l'aménagement de l'espace ou encore le développement économique, s'opère dans une dynamique de territoire, dépassant les ressentis et les problèmes de personnes, fort heureusement.*

#### **DELIBERATION N° 12-2017 :**

La Loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR) a généralisé la déclinaison des PLU à l'échelle des intercommunalités.

Ainsi, les EPCI existants à la date de publication de cette loi, deviendront compétents de plein droit en matière de planification urbaine au 27 mars prochain.

Toutefois, ce transfert de compétence peut être bloqué si, avant cette date, au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent par délibération.

Considérant l'intérêt et la vocation du PLUI à coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat, d'équipement, de déplacement, mais aussi de protection de l'environnement à une échelle qui permet la mutualisation des moyens, des compétences et l'expression de la solidarité entre les territoires,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis de la commission d'urbanisme du 9 mars 2017,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré par 26 voix pour et 3 abstentions :

- Affirme sa volonté quant au transfert de compétence à la CCRC en matière de planification urbaine au travers d'un PLUI.

#### N° 6- QUESTIONS DIVERSES

- M. le Maire informe l'assemblée de la notification d'un contrôle de la Chambre Régionale des Comptes qui sera opéré très prochainement, à la fois sur le budget de la ville, et sur celui du CCAS sur la période 2012-2015.

- Prochain conseil municipal : le 30 mars 2017 à 19h00.

Enfin la liste de toutes les décisions du Maire, prises depuis le conseil du 16 février 2017, a été communiquée comme prévu à l'assemblée.

La séance prend fin à 21 h 15.

La Secrétaire de séance,



Agnès QUENTIN-NODIN.



Le Maire,

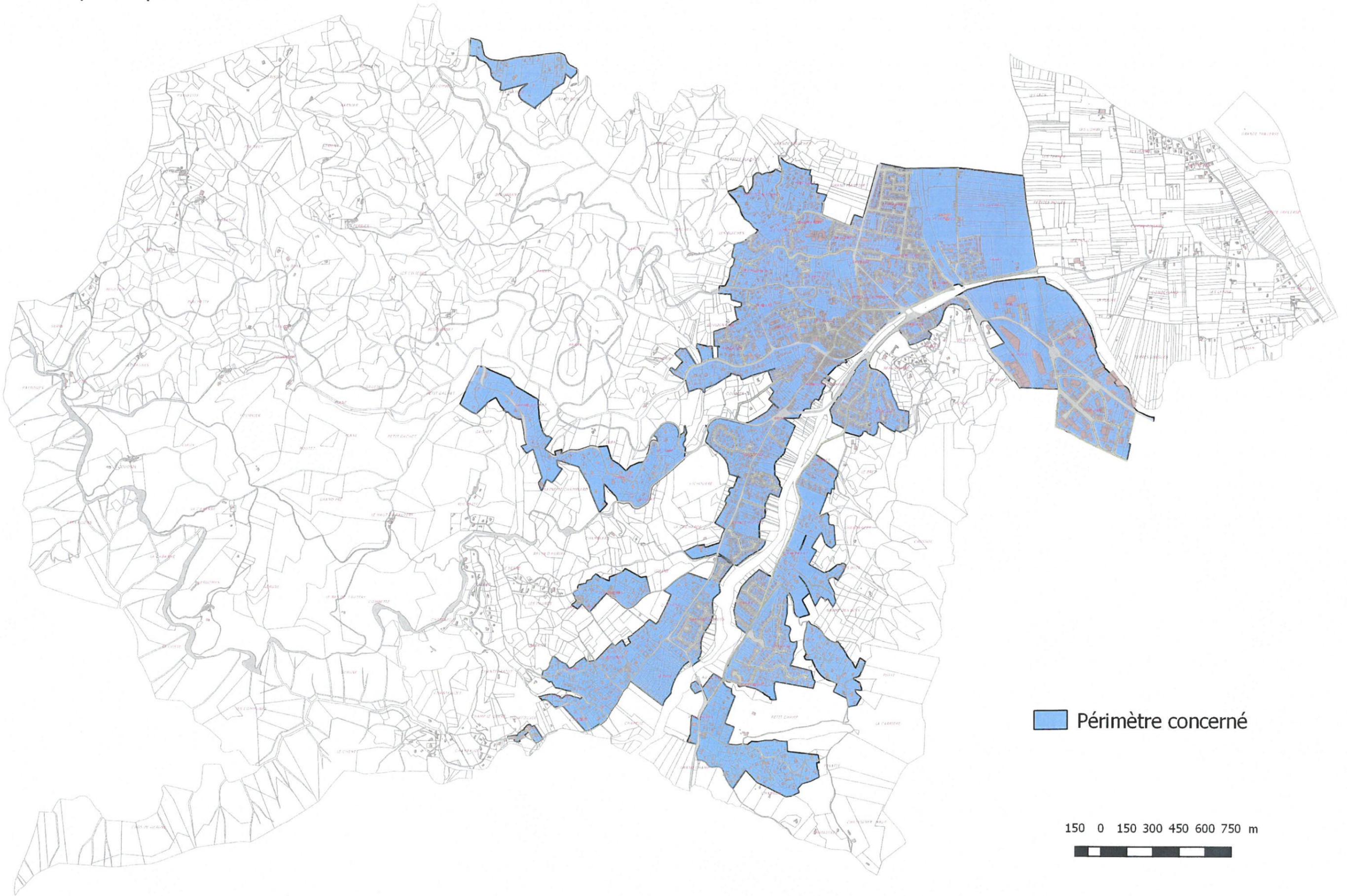


Jacques DUBAY.

| POINT N° | N° DE LA DELIBERATION | LIBELLE DE LA DELIBERATION  |
|----------|-----------------------|---|
| 1        | /                     | APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16/02/2017                        |
| 2        | 10-2017               | APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME                                 |
| 3        | 13-2017               | INSTAURATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN                            |
| 4        | 11-2017               | PRESCRIPTION DE L'ELABORATION D'UN RLP (REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE) |
| 5        | 12-2017               | PLUI : TRANSFERT DE COMPETENCE A LA CCRC                              |
| 6        | /                     | QUESTIONS DIVERSES  |



# Droit de préemption urbain



 Périmètre concerné

150 0 150 300 450 600 750 m



