

PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
DU MERCREDI 29 MARS 2017

L'an **deux mil dix-sept, le mercredi 29 mars à 19h**, le **CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de SAINT-ALBAN-les-EAUX**, dûment convoqué en session ordinaire, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de **M. Pierre DEVEDEUX, Maire**.

Date de la convocation : **22 mars 2017**

Présents : DEVEDEUX Pierre – COMBE Marcel – DEVAUX Françoise – POUDE Éric - PIQUET David - BELLET Jean-Marc - BRUN Jean-Jacques - CONVERT Georges – COUTY Laurent –MIGNERY Patricia — MONCORGER Didier –PRAS Dominique - AUCOURT Patrick - ARBONA JOY Loïc.

Secrétaire de séance : PRAS Dominique

Absente excusée : DURANTET Nadine donne pouvoir à Éric POUDE

Monsieur le maire ouvre la séance à 19H.

Il souhaite la bienvenue au bureau d'étude Réalités. Remercie toutes les personnes qui ont participées à l'élaboration du document d'urbanisme. L'ensemble des personnes publiques associées ont émis un avis favorable.

Ce document d'urbanisme fixe les règles d'urbanisme jusqu'en 2025.

Les zones constructibles sont desservies par les réseaux.

M. le maire rappelle les différentes étapes de l'élaboration du PLU.

Le plan d'Occupation des Sols est caduc depuis le 27 mars 2017. Contrairement au PLU, le POS était un document de planification plus long dans le temps.

Le PLU est beaucoup plus encadré : durée 10ans et contexte réglementaire plus strict.

Le bureau d'étude présente les modifications qui sont intervenues suite à l'enquête publique.

Aucune remarque ni observation n'est soulevée.

Délibération du conseil municipal :

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-21 ;

Vu la délibération en date du 5 Novembre 2012 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs et modalités de la concertation ;

Vu les débats au sein du Conseil Municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables dès le 11 Mars 2015, puis les 22 Octobre 2015 et 20 Janvier 2016 ;

Vu la concertation réalisée tout au long de la procédure ;

Vu la décision de l'autorité environnementale du 29 décembre 2015 ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale ;

Vu la délibération en date du 1^{er} Juin 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal en date du 07 octobre 2016 mettant le projet d'élaboration du PLU à l'enquête publique ;

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu le compte-rendu de la réunion de la commission en date du 3 Mars 2017

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision du Plan d'Occupation des Sols entraînant l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) a été mise en œuvre, et à quelle étape de la procédure il se situe.

Le Conseil Municipal a lancé la révision du POS entraînant l'élaboration du PLU par délibération du 5 Novembre 2012. Les études ont débuté en 2013 avec le bureau d'études Réalités.

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation avec la population et arrêté le projet de PLU lors de sa séance en date du 1^{er} Juin 2016.

Le dossier de PLU a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées et consultées. La commune a reçu les avis suivants :

- Avis favorable sous réserves de l'Etat
- Avis favorable avec recommandations du SYEPAR (SCOT)
- Avis favorable sous réserve de la Chambre d'Agriculture
- Avis général favorable de la CDPENAF, mais avis défavorable à la délimitation des STECAL Ne et NL
- Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)
- Des corrections à apporter pour le Département de la Loire
- Avis favorable sous réserve de Roannais Agglomération
- Avis favorable sous réserve de Roannaise de l'eau
- Avis favorable d'Enedis
- Avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Avis favorable de l'INAO

Monsieur le Maire informe que l'enquête publique s'est déroulée du 31 Octobre 2016 au 30 Novembre 2016 inclus. **Des observations ont été inscrites sur le registre en complément d'expressions orales,**

Lettres reçues :

- M. André GILLE
- M. et Mme Gilles COUDOUR
- M. MOTTET et Mme JACQUET
- M. Raymond DUCROS
- M. et Mme CHARPENET
- M. et Mme GODOT
- Mme Chantal CHIGNIER
- M. BABE et Mme DEFOND
- M. PaulCHANTELOT
- M. et Mme LAKHDARI
- Mme Lucienne BLETTERIE

Observations orales :

- Mme LATTAT/THERVILLE
- Mme Anaïs CHERVIN
- M. Jean-Pierre BERLAND
- M. PALAIS
- M. LAVENIR

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à l'élaboration du PLU de Saint-Alban-les-Eaux avec 2 recommandations : de revoir le classement en zone Ap aux secteurs strictement nécessaire) la protection paysagère et d'avoir une réflexion globale ambitieuse et visionnaire sur le devenir du parc des eaux minérales.

La commission urbanisme s'est réunie avec les Personnes Publiques Associées le 3 mars 2017 pour étudier les avis des personnes associées et le rapport du commissaire enquêteur. La commission a décidé d'apporter les modifications suivantes au projet de PLU, modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du projet. Une synthèse du compte-rendu de cette réunion, explicitant les observations des services, les requêtes des habitants, les modifications apportées au dossier ainsi que la justification des observations non prises en compte, est jointe en annexe à la présente délibération.

Les principales modifications apportées au dossier de PLU sont les suivantes :

- **Modification du zonage**
 - Réduction de la zone UC afin de reclasser le cimetière en zone agricole A
 - Suppression de la zone Ne autour du parc des eaux minérales, et reclassement en zone UB autour des bâtiments existants et en zone N sur le reste du parc

- Mise en place d'une trame en application de l'article L151-15 sur le secteur de Grand Près également concerné par une OAP, pour imposer la réalisation d'au moins 50% en logement social
- Modification de l'emprise de la zone NLe afin de s'adapter au projet envisagé
- Suppression de la trame concernant la zone inondable, remplacée par des sous zones indicées « i »
- Suppression des emplacements réservés autour du parc des eaux minérales et de celui concernant l'ancienne zone NLe
- Suppression de la zone NL au profit d'une extension de la zone UL
- Suppression de la zone Ap, au profit d'une zone agricole A
- Suppression de certaines haies identifiées
- Modification d'une limite d'agglomération

- **Modification du règlement**

- Sur les dispositions générales concernant la zone inondable
- Sur la zone UL pour permettre l'évolution des constructions existantes
- Sur l'article 2 de la zone agricole, pour préciser la notion d'extension « mesurée », permettre la diversification des exploitations pour les énergies nouvelles
- Sur le règlement des zones A et N, à l'article 8 pour préciser que le règlement d'implantation s'applique également aux piscines, à l'article 10 pour abaisser à 5 m la hauteur maximum des annexes
- Sur le règlement des zones A, à l'article 11 pour préciser que la réglementation des clôtures ne s'applique pas aux clôtures agricoles, élargir un peu les possibilités de couvertures pour les bâtiments agricoles
- Sur la zone UF, pour revoir les possibilités en matière de commerce et supprimer la réglementation du CES
- Sur la prise en compte du schéma directeur des eaux pluviales, dans chaque zone et en annexe
- Sur les zones UC, UB et UL concernant la mise en cohérence entre les prescriptions sur les toitures et les toitures terrasses
- La diminution des retraits pour les zones UB et UC, pour les annexes uniquement

- **Modification des OAP pour prendre en compte le nouveau zonage et afficher l'accès à privilégier sur l'OAP de la rue du Grand Près**

- **Mise à jour de la liste des emplacements réservés et intégration des dispositions relatives à l'application de l'article L151-15° du CU**

- **Modifications mineures des autres pièces du PLU : rapport de présentation, liste des servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires,...**

- **Intégration d'une annexe supplémentaire concernant le schéma directeur de gestion des eaux pluviales**

Monsieur le Maire présente le projet de Plan Local d'Urbanisme, avec l'intitulé des diverses pièces le composant. Monsieur le Maire rappelle les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, présente les Orientations

d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage du PLU, le règlement, les servitudes d'utilité publique et informe des annexes présentes.

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal :

- Approuve le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération,

Conformément aux articles R.123-24 et R123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera transmise à Monsieur le Préfet.

Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture.

La commune étant couverte par un SCOT approuvé, la présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa transmission à M. le Préfet et après l'accomplissement des mesures d'affichage et de publicité.

Pour : 14 contre : 0 abstention : 1 (M. Georges CONVERT)

2) Instauration du droit de préemption :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22-15,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 Mars 2016,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2014 donnant délégation au Maire pour exercer au nom de la commune le Droit de Préemption Urbain,

CONSIDERANT qu'il convient de délibérer pour instaurer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du territoire communal, pour permettre à la commune de mener à bien sa politique foncière, le développement et l'aménagement de la commune,

Après avoir entendu l'exposé;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal

- Décide d'**INSTITUER** un Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines « U » et à urbaniser « AU » du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 Mars 2017,
- **Rappelle** que le maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain.
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le Département, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du Code de l'Urbanisme,
- Dit qu'un registre dans lequel seront inscrites toutes les déclarations d'intention d'aliéner, les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Pour : 15 Contre : 0 Abstention : 0

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H10.

