

**REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA DRÔME
ARRONDISSEMENT DE DIE**

COMMUNE DE MIRABEL ET BLACONS

COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 01 SEPTEMBRE 2017

Le premier septembre deux mille dix-sept à vingt heures trente, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie de MIRABEL ET BLACONS, sous la Présidence de Madame Maryline MANEN, Maire, en séance ordinaire.

Etaient présents : Maryline MANEN, Lionel BARRAL, Pierrette MOUYON, Thierry GATTO, Fabrice AYMARD, Denis SERRET, Béatrice VINSON, Nadine BESSET, Nicolas FOREST, Elisa OROSCO, Stéphane GRAVIER, Philippe SIBELLE

Etaient absents excusés : Paul VINDRY, Jean-Philippe ROCHE a donné pouvoir à Maryline MANEN, Valérie SOUAL a donné pouvoir à Béatrice VINSON

Secrétaire de séance : Béatrice VINSON

Séance ouverte à 20H30.

Le compte rendu du conseil municipal du 16 juin 2017 est approuvé à l'unanimité des membres présents à cette séance.

**Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mirabel et Blacons
N°2017-09-01-01**

Madame le Maire expose que par délibération en date du 20/11/2015, le Conseil Municipal MIRABEL ET BLACONS a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration de son Plan Local d'Urbanisme. Dans cette délibération, le Conseil Municipal a précisé les objectifs de la procédure et a défini les modalités de la concertation.

Par délibération en date du 29/06/2016, le Conseil Municipal de MIRABEL ET BLACONS a précisé que l'ensemble des règles résultant du décret n°2015-1783 du 28/12/2015 sera applicable au Plan Local d'Urbanisme de MIRABEL ET BLACONS (article 12-VI alinéa 1 du décret). Ce même jour, il a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Par délibération en date du 15/02/2017, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation de manière favorable et a arrêté son projet de PLU. Celui-ci a été soumis à avis des personnes publiques associées et consultées.

Par arrêté n°2017-058 du 27/04/2017, Madame le maire de Mirabel et Blacons a ordonné l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le projet de révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mirabel et Blacons. L'enquête publique s'est déroulée du lundi 29/05/2017 au vendredi 30/06/2017, soit une durée de 33 jours. M le Commissaire enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 26/07/2017. L'avis est favorable assorti de deux recommandations.

Le Plan Local d'Urbanisme a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par un vote à main levée et à l'unanimité des membres présents :
Approuve les modifications du PLU liées à la prise en compte des avis des personnes publiques associées ou consultées et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, lesdites modifications étant détaillées dans le compte rendu du conseil municipal ;

Approuve le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MIRABEL ET BLACONS ainsi modifié, tel qu'il est annexé à la délibération ;

Précise que conformément aux articles R.153.20 et R.153.21 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fera l'objet des mesures de publicité suivantes:

- Affichage de la présente délibération en Mairie durant un mois.
- Mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Précise que la présente délibération accompagnée du dossier de plan local d'urbanisme annexé sera transmise au Préfet de la Drôme, en sa qualité de représentant de l'Etat.

Précise que le plan local d'urbanisme approuvé est consultable en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Précise que le Plan Local d'Urbanisme est exécutoire dès lors qu'il a été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Autorise Madame le Maire en exercice, à signer tous les actes de sa compétence utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

Objet : Institution du droit de préemption urbain sur la commune de Mirabel et Blacons (26)

N°2017-09-01-02

Madame le Maire expose que la commune, en tant que personne publique, peut donc se porter acquéreur par priorité à l'occasion de toute aliénation à titre onéreux d'un immeuble bâti ou non bâti situé dans des périmètres préalablement institués par délibération du Conseil Municipal.

Elle précise qu'à la suite de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ce même jour, il y a lieu de d'instituer un droit de préemption urbain sur l'ensemble des nouvelles zones U et à urbaniser AU afin de permettre à la commune de mettre en œuvre une politique d'aménagement dans les conditions des articles L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de la sauvegarde et de la mise en valeur des espaces naturels).

A l'issue de l'exposé de Madame le Maire,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er septembre 2017 ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt général de la commune de mener des actions ou opérations d'aménagement,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par un vote à main levée et à l'unanimité des membres présents décide d'instituer un droit de préemption urbain, selon les dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme sur la totalité des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er septembre 2017.

Objet : Institution du droit de préemption renforcé sur la commune de Mirabel et Blacons (26)

N°2017-09-01-03

Madame le Maire expose à l'assemblée que le Conseil Municipal de MIRABEL ET BLACONS a approuvé ce jour son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a ensuite institué le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des nouvelles zones U et à urbaniser AU du PLU.

Par délibération motivée, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées au présent article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

Pour atteindre ces objectifs, le Droit de Préemption Urbain est un outil indispensable. Pourtant, au regard de la disposition du territoire et de ses éléments bâtis, le Droit de Préemption Urbain dit simple sera inapplicable dans de nombreux cas.

En premier lieu, de nombreux immeubles bâtis sur le territoire ont été achevés il y a moins de 4 années et échappent donc au Droit de Préemption Urbain. D'autre part, plusieurs bâtiments, notamment contre les routes départementales RD 70 et RD 93, sont concernés par des parts ou actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n°71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires. Enfin, également contre la RD 93 et la RD 70 mais aussi dans les hameaux denses de Blacons, des Berthalais et de Mirabel, de nombreux bâtiments sont allotés, soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local.

Afin que la commune puisse répondre aux objectifs du PADD et mener sa politique urbaine, Madame le Maire propose donc que le droit de préemption urbain puisse être étendu.

Madame le Maire propose au Conseil municipal d'instituer un droit de préemption urbain dit renforcé sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU) délimitées par le Plan Local d'Urbanisme.

A l'issue de l'exposé de Madame le Maire, vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1er septembre 2017 ;

Considérant qu'il est dans l'intérêt général de la commune de mener des actions ou opérations d'aménagement et que l'institution d'un droit de préemption urbain renforcé permettra à la Commune de

MIRABEL ET BLACONS de préempter des biens exclus par définition du champ d'application du droit de préemption urbain "simple", et sur lesquels il est toutefois important d'avoir une capacité d'acquisition, Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par un vote à main levée et à l'unanimité des membres présents décide d'instituer un droit de préemption urbain renforcé.

Objet : Instauration de la déclaration préalable pour l'édification de clôtures sur la commune de Mirabel et Blacons (26)

N°2017-09-01-04

Madame le Maire expose que la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 01/10/2007 a restreint les champs d'application en matière d'édification de clôture. Ces dernières ne sont plus systématiquement soumises à autorisation d'urbanisme. Aujourd'hui, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable dans certains cas. Les clôtures ont un impact important dans le paysage local.

Le PLU ayant été approuvé ce jour, il semble important de soumettre l'édification de clôtures à déclaration préalable. Il sera ainsi possible d'intervenir en amont des travaux pour s'assurer que le PLU est bien respecté plutôt que d'intervenir une fois l'édification achevée.

Vu, le Plan Local d'Urbanisme de MIRABEL ET BLACONS approuvé ce jour et entendu l'exposé de Madame le Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par un vote à main levée et à l'unanimité des membres présents décide de soumettre les clôtures à déclaration préalable.