

PRESENTATION DE LA P.V.R ET DU P.A.E PAR MR EPELLEY POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE VIABILISATION QUARTIER DRUSIERES

Un Géomètre Expert, apporte des explications sur la P.V.R et sur le P.A.E.

La PVR prend en compte les surfaces des terrains et la PAE prend en compte la SHON ou le logement.

* La PVR est calculée sur une ligne de travaux dans un périmètre déterminé. Les propriétés bâties, les zones non constructibles (exemple : fossé, etc...) sont exclus du calcul. La surface devient le quotient divisé par le nombre de M2. La TLE est conservée.

* Le PAE : Choix du périmètre de propriété calculé sur le nombre de constructions. Il n'y a pas de TLE.

→ Pour la PVR il n'y a pas de délai.

→ Pour le PAE, il y a un délai (restitution des sols).

Il faut bien négocier (le contrat est important).

→ La convention de lotissement semble être une solution pour sécuriser la collectivité (les encaissements sont plus sûrs). Il faut bien déterminer le périmètre envisagé.

→ Création des voies nouvelles. Il faut faire attention au passage des voies : par négociation, par expropriation. Neutralisation des surfaces avec les nouveaux propriétaires.

→ Les subventions sont accordées pour ce type de travaux, notamment pour les réseaux d'eau potable, d'électricité.

→ Il faut faire une étude d'urbanisme.

Les dépenses de préparation, d'études, etc, sont à la charge des demandeurs.

→ Il faut bien cibler le dossier, connaître l'avis de chaque propriétaire. Chaque situation est différente (voir vente immédiate ou non).

Le plan du projet quartier Drusières est présenté.

Le Maire propose au Conseil Municipal de choisir entre une PVR ou un PAE pour le quartier Drusières.

- Est-il judicieux de se prononcer aujourd'hui sur ce point car il manque des éléments portant sur la voirie et l'assainissement.

Il convient de réfléchir sur un plan d'ensemble et de se déplacer si possible sur le site.

- Une simulation financière entre le PAE et la PVR. est demandée

- Le Maire répond que l'intérêt de la présentation de la PVR et le PAE permet de mettre en route le choix et l'étude. D'autant plus que la carte communale apporte des indications sur le passage des réseaux.

« Quelle méthode doit-on suivre ensemble pour ses dossiers ? »

Le problème d'une ligne de conduite à tenir est posé. A ce jour, on ne dispose pas encore du chiffrage précis.

« Quels sont les priorités et les secteurs à privilégier entre les sept Fontes et les Drusières ? »

Dans le cadre de la carte communale, il faut bien définir les enjeux sur les différents secteurs.

Quelle est la part financière qui va rester à la charge de la commune ?

Le phasage par rapport à l'assainissement, l'électricité et l'eau potable reste à définir.

Le Maire revient sur la délibération à prendre : « Pour ou contre la PVR ou le PAE. »

Finalement, la délibération, portant sur le choix entre la PVR et le PAE, est remise à prochain conseil municipal, ce qui permettra d'aller voir sur place et de réfléchir ensemble sur ce dossier.

APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE

Les réponses formulées dans la carte communale sont-elles contractuelles ?

→ Pourquoi la maison et la parcelle 486, section B, ne sont pas à l'intérieur de la carte communale ?

→ Le Maire répond que la maison a échappé au cadastre. N'étant pas mentionnée, elle n'était pas lisible par les services de l'état. Il propose de l'intégrer dans la carte communale. Pour la parcelle 488, section B, il faut répondre favorablement et voir avec les services de l'état comment l'on peut faire.

→ Les réserves, qui ont été faites par le groupe de travail, sont elles prises en compte ?

→ Le Maire demande si le Conseil Municipal envisage d'intégrer la parcelle 486 dans la carte communale ?

→ En réponse, le Conseil Municipal décide de ne pas changer le découpage qui lui a été soumis.

→ Si l'on comprend que la parcelle B 119 ne soit pas en zone constructible de la carte communale. Par contre, on ne comprend pas que la parcelle B 121 s'y trouve.

→ quelle est le devenir des parcelles 515 à 521, section B ?

→ quels sont les impacts paysagers dans ce dossier ?

→ Le Maire déclare que la DDAF, l'INAO et le CODIS ont donné un avis favorable.

→ La carte communale a fait l'objet d'un travail un peu léger et l'évaluation du nombre des constructions envisagées est très approximative.

Le Maire fait un tour de table. Il n'y a pas d'autres questions. Le vote peut commencer.

Après en avoir délibéré, par un vote à bulletins secrets, à la majorité absolue le conseil municipal,

- décide d'approuver le dossier de carte communale tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- décide de transmettre le dossier de carte communale au préfet en vue de son accord par arrêté préfectoral ;

- décide que les permis de construire seront délivrés au nom de l'état.

- dit, en application de l'article L 421-2-1 du Code de l'Urbanisme, que la présente délibération et l'arrêté préfectoral mentionnés ci-dessus, feront l'objet, conformément à l'article R 124-8 du Code l'Urbanisme, d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

L'arrêté préfectoral sera en outre publié au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat dans le Département.

- dit que la carte communale approuvée par le Conseil Municipal et le Préfet sera tenue à la disposition du public en mairie et à la préfecture, aux heures et jours habituels d'ouverture ;

- dit que la présente délibération ne produira ses effets qu'après accord du Préfet par arrêté, et dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

PROCEDURE D.U.P POUR L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'instauration de servitudes de passage concernant la pose de canalisations.

Ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition de parcelles nécessaires à la réalisation de la station d'épuration.

Ouverture d'une enquête parcellaire.

L'étude d'impact vient de s'achever et une réunion, avec tous les responsables concernés par cet objet, sera programmée prochainement par M. CARSANA de la DDAF en mairie de Roche Saint Secret Béconne. Il rappelle que le dossier d'autorisation pour la station d'épuration a été confié à Géo + dans le cadre de la loi sur l'eau pour définir le niveau de rejet.

A ce titre, il convient aussi de solliciter, auprès de M. le Préfet de la Drôme, une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'instauration de servitudes de passage concernant la pose de canalisations dans des parcelles du domaine privé et une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition de parcelles nécessaires à la réalisation de la station d'épuration.

- L'emprise de la servitude sur les terrains privés concernant le collecteur sera d'une largeur de 4 mètres et d'une profondeur moyenne d'1,50 mètre et que les parcelles devront être remises en état à la fin de travaux. L'implantation du regard de branchement de chaque privé sera faite en accord avec celui-ci. Le passage dans les terrains privés devra faire l'objet d'une convention notariale.

- L'implantation de la station d'épuration nécessitera l'acquisition des parcelles (en partie ou en totalité) section B numéros 694, 695, 696, 697,698,699,703,704,705. En cas de refus de pour la réalisation de la STEP en zone orange (PPRI), malgré la construction d'une digue de protection, il serait nécessaire d'acquérir une partie des parcelles section B numéros 700, 701 et 702.

Un courrier préfectoral reçu ce jour qui signifie notamment qu'en vue d'une expropriation, il est nécessaire d'engager non seulement une déclaration d'utilité publique mais aussi une enquête parcellaire. Celle-ci peut être menée conjointement à la D.U.P.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, par un vote à bulletins secrets, à la majorité absolue,

- autorise le Maire à solliciter, auprès de M. le Préfet de la Drôme,
* une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'instauration de servitudes de passage concernant la pose de canalisations dans des parcelles du domaine privé,

* une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique pour l'acquisition de parcelles nécessaires à la réalisation de la station d'épuration,

* une enquête parcellaire conjointe afin de pouvoir exproprier en cas de besoin.

- décide qu'il sera adressé à M. le Préfet, pour être soumis à enquête conjointe, un dossier d'enquête en vue de la déclaration d'utilité publique et un dossier d'enquête parcellaire comprenant :

→ un mémoire explicatif,

→ un plan de situation,

→ un plan général des réseaux (plan parcellaire),

→ un plan d'implantation de la STEP,

→ un plan des périmètres de protection de la ferme ROUX et de la ferme ARMAND,

→ un devis estimatif des dépenses,

→ un état parcellaire.

- autorise le Maire à engager et poursuivre toute démarche ou négociation utile avec les propriétaires concernés et à prendre toutes les décisions nécessaires à la réalisation de ces enquêtes publiques (D.U.P et parcellaire).

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Maire présente la demande d'un permis de construire d'un auvent pour une habitation, quartier les Plainnes.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, émet un avis favorable à cette demande.

QUESTIONS DIVERSES

- Cimetière

Le Maire fait part de son courrier afin de savoir s'il serait possible d'acheter 500 M2 du terrain jouxtant le cimetière de Blacon en vue de son agrandissement.

- Adem- Aménagement parking

Suite à l'étude de l'ADEM, la création d'un parking vers les 4 chemins peut entraîner des problèmes de responsabilité par rapport à l'entretien du chemin d'accès au massif de la Lance. Il convient donc de réfléchir à un autre aménagement.

- Cérémonie du 8 mai

Suite à la demande du Maire, concernant une cérémonie le 8 mai, le Conseil Municipal décide de conserver le 11 novembre qui devient la journée commémorative pour toutes les guerres.

- Accès école

Il est évoqué la possibilité de mettre une barrière avant la montée à l'école pour limiter le stationnement des véhicules à proximité de ce bâtiment. Le Maire en parlera en conseil d'école. Par ailleurs, il rappelle que la motivation principale de la construction de la nouvelle école étant la sécurité, il est donc indispensable que les parents se garent sur le parking prévu à cet effet.

- Dégâts à la Combe du Four

Le Maire fait part des dernières informations en sa possession sur ce dossier.

- Maison René GLEYZE

Le Maire indique qu'il est en contact avec les différentes personnes concernées par ce bâtiment et que ce dossier avance.

- SIAE de Valréas - Enquête publique sur la mise en conformité de la protection sanitaire des captages Armand et Roux

Un conseiller municipal s'étonne qu'il n'y ait pas de réunion avec les services de la Préfecture concernant ces captages.

Le Maire rappelle qu'il n'a pas de nouvelle concernant la table ronde à la Préfecture de la Drôme.

