

**Réunion du Conseil Municipal
du jeudi 19 septembre 2024**

Ordre du Jour

- ⇒ **Approbation du plan de zonage assainissement**
- ⇒ **Approbation de la révision allégée du PLU**
- ⇒ **Loyer de la gendarmerie : avenant n°2**
- ⇒ **Rétrocession de concession au cimetière communal**
- ⇒ **Travaux prioritaires d'assainissement rue d'Annonay : convention avec le Syndicat des Eaux**
- ⇒ **Divers**

**EXTRAIT du PROCES-VERBAL des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL du 19 SEPTEMBRE 2024**

Conseillers en exercice :	23
* Présents :	20
* Votants :	22 (dont 2 par procuration)

Le 19 septembre 2024 à 20 heures 00 minutes, le Conseil Municipal, convoqué le 13 septembre 2024, s'est réuni en mairie sous la présidence de Monsieur **SALQUE PRADIER** David, Maire.

Présents : Mme **FOURNEL** Marie Paule, M. **ROUSSON** Patrice, Mme **DIGONNET** Marie José, **M. RUSSIER** Patrick, Mme **MASSARDIER** Denise, M. **MONTELMARD** Henri, Mmes **BESSET** Martine, **ANDRE** Bénédicte, **BACHELARD** Catherine, M. **MOUNIER** Franck, Mme **ARNAUD** Laurence, M. **PLACIDE** Pierre-Marie, Mme **RANCON** Marie-Pierre, MM. **BRUYERE** David, **GIROUD** Jean Paul, Mme **GROUSON** Valdyne, M. **RECHATIN** Bernard, Mme **LIONNET** Hélène, M. **ROCHER** Lucas.

Absents excusés : M. **PELISSIER** Romain
M. **BOULY** Noël (procuration donnée à Mme **LIONNET** Hélène)
M. **REY** Pascal (procuration donnée à M. **RECHATIN** Bernard)

Elue secrétaire : Mme **ANDRE** Bénédicte.

Délibération n° 2024 – 37 –

Objet : approbation du plan de zonage assainissement

Vu le code de l'environnement, articles R 123-6 à R 123-23
Vu le code général des collectivités territoriales, articles L2224-8 et R 2224-10
Vu l'arrêté municipal du 21 septembre 2023 soumettant le plan de zonage de l'assainissement à l'enquête publique;

Vu les conclusions du Commissaire Enquêteur;

Considérant que le plan de zonage de l'assainissement tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents

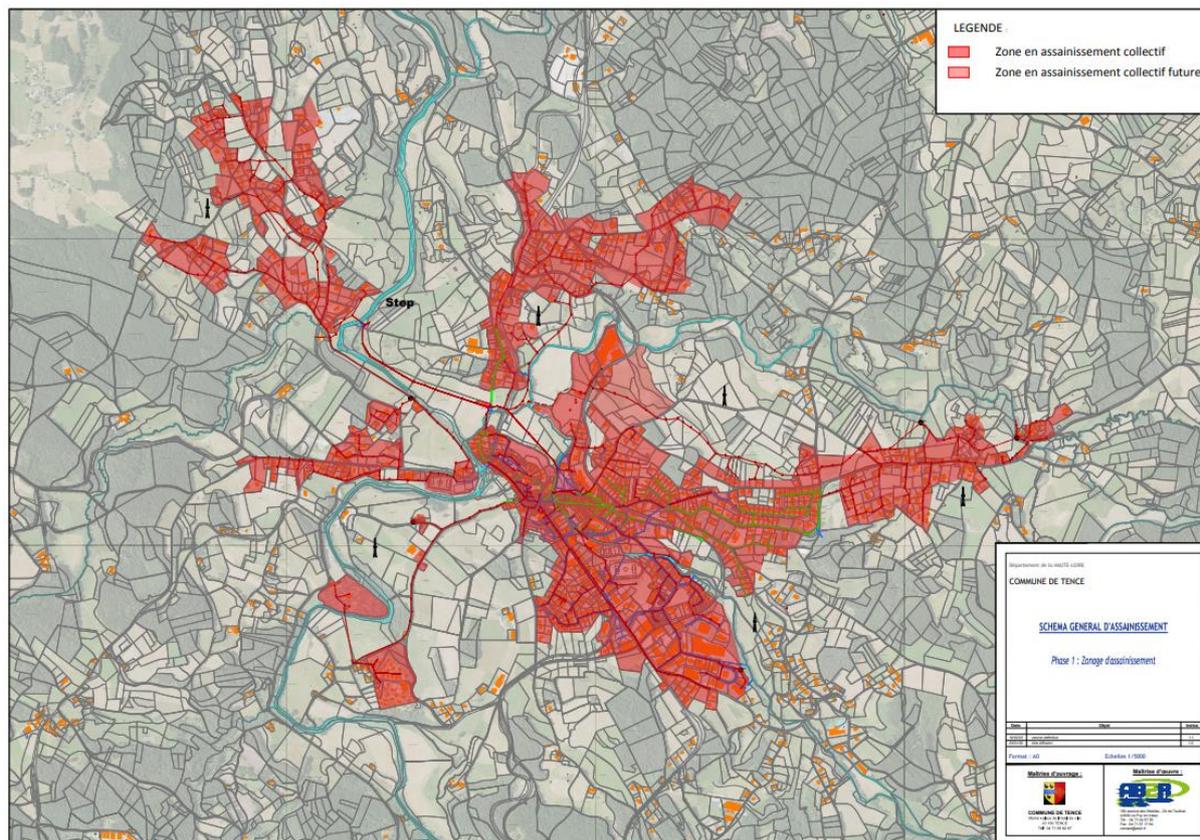
- ▶ **décide** d'approuver le plan de zonage de l'assainissement tel qu'il est annexé à la présente.
- ▶ **dit** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-6 à R 123-23 du Code de

l'Environnement, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux.

► **dit** que le plan de zonage de l'assainissement approuvé est tenu à disposition du public:

- à la Mairie de Tence aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux
- à la Préfecture de Haute-Loire

► **dit** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.



.....

Délibération n° 2024 – 38 –

Objet : approbation de la révision sous format allégé (avec examen conjoint) du Plan Local d'Urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.153-34 et R.153-12 ;

Vu le PLU approuvé le 7 Juin 2016

Vu la délibération n°2019-68 du conseil municipal en date du 5 Novembre 2019 prescrivant une révision allégée du PLU et la délibération complémentaire n°2020-07 du conseil municipal en date du 20 Février 2020

Vu la délibération n° 2023-31 du conseil municipal du 9 Juin 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision sous format allégé n°1 du PLU

Vu le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint en date du 21 Septembre 2023

Vu les avis des personnes publiques associées et consultées

Vu l'arrêté du Maire en date du 21 Septembre 2023, prescrivant l'enquête publique de la révision sous format allégé n°1

Vu le rapp

ort et les conclusions du commissaire enquêteur.

Rappel du contexte :

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles la révision sous format allégé n°1 du plan local d'urbanisme a été mise en œuvre, et à quelle étape cette procédure se situe.

Il rappelle les motifs de cette procédure qui vise uniquement un projet économique, ayant pour objet le renforcement et l'extension de la zone d'activités du Fieu.

Pour cela il est nécessaire de modifier plusieurs pièces du PLU, à savoir le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation afin de :

- Zonage : classement du secteur du projet en zone AUi.
- Orientations d'aménagement et de programmation : définition d'une OAP visant à garantir un traitement quantitatif et qualitatif du projet d'aménagement d'un espace d'activités.
- Règlement : création d'un règlement pour la zone AUi.

Monsieur le Maire rappelle que lors du Conseil Municipal du 9 Juin 2023, le bilan de la concertation a été tiré et le projet de révision allégée a été arrêté.

Résumé des consultations réalisées :

Monsieur le Maire informe de la suite des étapes réalisées avec la présentation du projet en réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

Tout d'abord, le projet et notamment l'évaluation environnementale a été transmise pour avis à l'Autorité Environnementale, qui disposait d'un délai de 3 mois pour rendre son avis. En date du 12 Septembre 2023, elle a rendu son avis assorti de recommandations concernant les points suivants :

- L'articulation du projet de révision allégée avec les documents supérieurs n'est pas traitée de manière conclusive et ne confronte pas les dispositions du projet avec les règles de ces derniers.
- Aucun relevé pédologique n'a été réalisé pour déterminer la présence ou l'absence de zones humides susceptibles d'être impactées par la révision allégée du PLU dans le secteur du Fieu.
- Par ailleurs, le dossier ne comporte pas d'inventaire des espèces faunistiques potentiellement présentes sur l'emprise du projet.
- L'adéquation entre la ressource en eau potable et la capacité de traitement des eaux usées de la collectivité vis-à-vis du projet de révision allégée n'est pas démontrée dans le rapport environnemental.
- L'état initial ne traite pas suffisamment les enjeux liés aux paysages et aux nuisances sonores.
- Le dispositif de suivi est à compléter par la définition de fréquences intermédiaires et la définition d'une trajectoire attendue.
- Les mesures paysagères prévues pourraient être intégrées au règlement graphique de façon à s'assurer de leur prise en compte effective vis-à-vis des nuisances visuelles potentielles.
- Enfin, le dossier ne justifie pas suffisamment que les mesures envisagées contre les nuisances sonores seront compatibles avec la zone pavillonnaire UC située directement en bordure de la future zone AUi .

Au titre de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées a été organisée en mairie le 21 Septembre 2023 :

- La CDPENAF (excusée) a émis un avis favorable.
- Le PETR en charge du SCOT de la Jeune Loire (excusé) a émis un avis favorable.
- La CCI (excusée) a émis un avis favorable.
- La DDT indique que la caractérisation des zones humides via des sondages pédologiques constitue un point qui va suivre le dossier jusqu'à sa concrétisation. Elle attire l'attention sur la contradiction potentielle entre les dispositions du règlement et des OAP concernant les hauteurs.
- Le Conseil Départemental a demandé comment seront gérés les accès à la zone.
- La Chambre d'agriculture demande si des acquisitions foncières ont été réalisées et si des mesures ont été prises en faveur des agriculteurs concernés.

Phase d'enquête publique :

Monsieur le Maire informe que l'enquête publique s'est déroulée du 9 Octobre au 10 Novembre 2023. Elle fut marquée par une participation importante. 251 observations ont été portées et 54 entretiens oraux en permanence.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet avec préconisations concernant les mesures d'intégrations paysagères et l'aménagement des accès à la zone.

Ainsi la commune a décidé d'apporter plusieurs modifications au dossier à la suite de l'enquête publique et aux demandes des personnes publiques associées :

- Zonage :
 - o Création de 2 secteurs au sein de la zone AUi :
 - Secteur AUia : secteur Nord de la zone, où le développement économique à vocation industrielle est privilégié, la vocation artisanale y étant également permise. (emprise d'environ 3,43 ha)
 - Secteur AUib : secteur Sud de la zone dédié au développement économique à vocation artisanale. (emprise d'environ 2,83 ha)
 - o Identification de bandes arborées à créer au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, en périphérie de la zone
 - o Prise en compte des investigations pédologiques de caractérisation des zones humides :
 - Réduction de la zone AUi en limite Est du site sur une emprise d'environ 140 m², portant l'emprise de la zone à environ 6,26 ha
 - Identification complémentaire de secteurs humides en aval de la source
- Règlement :
 - o Création de 2 secteurs au sein de la zone AUi :
 - Précisions dans le chapeau du règlement de la zone AUi
 - Introduction à l'article 1 de l'interdiction des industries dans le secteur AUib
 - o Précisions apportées aux conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en limite de la zone AUi (article 7) : distinction entre la limite avec une zone A et celle avec la zone UC. La distance évolue de 10 à 20 mètres pour les limites avec une zone A accueillant des habitations
 - o Distinction de la hauteur maximale des constructions (article 10) entre les secteurs AUia et AUib, à savoir respectivement 12 et 10 mètres
 - o Mise en place de prescriptions règlementaires complémentaires relatives à l'identification de bandes arborées à créer au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, à l'article 13
- OAP :
 - o Adaptation du périmètre de l'OAP à celui du zonage modifié
 - o En matière de composition fonctionnelle : distinction des vocations entre les secteurs AUia et AUib ; précisions sur la limitation des nuisances sonores par les activités, concernant les périodes nocturnes
 - o En matière de desserte et déplacements modes doux : suppression de la possibilité d'un bouclage de voirie avec la route du Mazel ; positionnement plus au Nord de la voie de desserte permettant d'agrandir l'espace dédié aux activités non industrielles
 - o En matière d'aménagements paysagers : suppression des orientations relatives à la hauteur maximale des constructions, ces dernières étant désormais définies dans le règlement
 - o En matière d'enjeux écologiques : compléments apportés concernant les secteurs humides, visant à intégrer les secteurs humides identifiés au plan de zonage, à protéger les espaces interstitiels et à observer une bande tampon de 5 mètres autour des secteurs humides
 - o En matière de réseaux : relocalisation du bassin de rétention
 - o Evolution en conséquent de l'illustration graphique des orientations
- Rapport de présentation :
 - o Compléments concernant l'articulation du projet de révision allégée avec le SRADDET (atlas cartographique)
 - o Compléments concernant l'alimentation en eau potable et la station d'épuration
 - o Compléments concernant les indicateurs, en reprenant les indicateurs du PLU approuvé et précisant les fréquences et échéances de suivi
 - o Ajout de croquis d'ambiance concernant l'accompagnement paysager du projet
 - o Ajout d'une annexe : étude de détermination des zones humides, portant sur une analyse pédologique du sol

Monsieur le Maire présente le projet de révision sous format allégé n°1 du PLU, avec l'intitulé des diverses pièces le composant, à savoir le rapport de présentation, le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation. Les autres pièces du PLU restent inchangées.

Monsieur le Maire invite le Conseil Municipal à approuver cette procédure de révision sous format allégée n°1 telle que présentée.

Le Conseil Municipal, ouï cet exposé, à la majorité de ses membres présents,

5 votes « **contre** » dont 2 par procurations

17 votes « **pour** »

- Approuve la révision sous format allégé n°1 tel que présentée.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération et le PLU approuvé seront mis sur le portail national de l'urbanisme conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme.

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.



Département de la Haute-Loire
Commune de TENCE



Révision allégée n°1

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (EXTRAIT)

Révision générale du P.L.U approuvée le 7 juin 2016

Révision allégée n°1 du PLU :
Prescription par délibérations du Conseil Municipal en date du 5 novembre 2019 et 20 février 2020

APPROBATION du projet de révision allégée :
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2024

Réf: 46113



Commune de Tence - Révision allégée du PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L.151-6 du code de l'urbanisme. Il précise notamment que les OAP peuvent :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité, c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit).

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

La commune de Tence a défini plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP n°1 : secteur de la Pomme (zone UC)
- OAP n°2 : secteur de Charron (zone UC)
- OAP n°3 : secteur de Cruzillac (zone AUa)
- OAP n°4 : secteur de Leygat (zone AUa)
- OAP n°5 : secteur des Mazeaux (zone AUa)
- OAP n°6 : secteur du Lignon (zones N et Nn)
- OAP n°7 : secteur du Fieu (zone AUi)

Commune de Tence - Révision allégée du PLU

OAP n°7 : secteur du Fieu

Description du site :

- Vocation : développement économique de ce secteur en extension de la zone d'activités du Fieu, de compétence intercommunale par la communauté de communes.
- Zonage : zone AUi (secteurs AUia et AUib).
- Superficie : environ 6,26 hectares.
- Localisation : Fieu, en continuité de la zone d'activités existante et remplie du Fieu, de l'autre côté de la voie ferrée et de la route du Fieu.
- Accès-desserte : secteur à l'Est de la route du Fieu et au Nord de la route du Mazel.

Objectif :

- Permettre à des entreprises existantes sur la commune de pouvoir se développer et/ou délocaliser.
- Accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire.
- Permettre de créer des emplois afin de maintenir un bon indicateur de concentration d'emplois.
- Attirer indirectement de nouvelles populations par une dynamique économique.
- Réaliser un aménagement qualitatif prenant en compte les enjeux environnementaux et paysagers du site.
- Assurer un maillage viaire du secteur favorable à une desserte efficace de la zone.

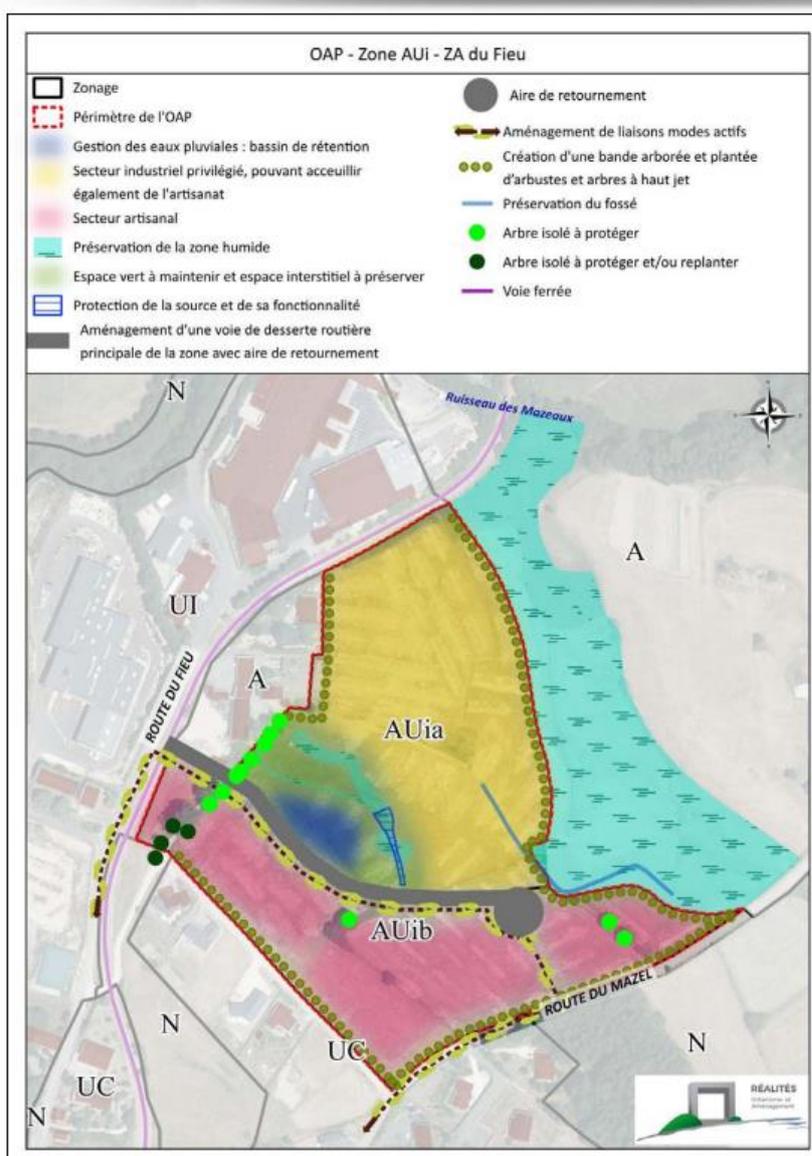
Principes de composition :

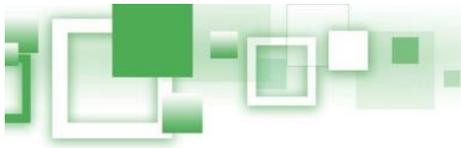
- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation économique, industrielle et artisanale, organisée en 2 secteurs :
 - Secteur AUia : secteur Nord de la zone, où le développement économique à vocation industrielle est privilégié, la vocation artisanale y étant également permise.
 - Secteur AUib : secteur Sud de la zone dédié au développement économique à vocation artisanale.
 - Les activités devront prendre en compte dans leur plan d'aménagement la présence des habitations riveraines et prendre toutes les mesures nécessaires pour limiter les nuisances sonores, en particulier en périodes nocturnes (implantation des bâtiments et des aires de manœuvres, protection phonique des bâtiments...).
- Desserte et déplacements modes doux :
 - La réalisation d'un accès à la zone depuis la route du Fieu à l'Ouest
 - La réalisation d'une voie structurante desservant l'ensemble de la zone économique avec une aire de retournement adaptée aux poids-lourds.
 - L'aménagement de liaisons modes actifs au sein de la zone économique et en direction du centre-ville.

Commune de Tence - Révision allégée du PLU

- Aménagements paysagers :
 - La protection des bandes arborées identifiées ou leur remplacement.
 - La protection des arbres identifiés sur le plan de zonage.
 - Le maintien à privilégier au maximum des arbres isolés identifiés dans le schéma de l'orientation d'aménagement, ou à défaut en cas d'impossibilité du fait des accès ou implantation des bâtiments, leur remplacement en nombre et essence équivalents.
 - Le maintien et le renforcement d'une haie vive accompagnée d'arbres de haut jet en limite Ouest, visant la création d'une bande arborée faisant la transition et limitant les nuisances, vis-à-vis des habitations du hameau du Fieu.
 - La réalisation d'un aménagement paysager, sous la forme d'un écran végétal avec arbustes et arbres de haut jet visant la création d'une bande arborée, en limite Sud, en limite Est et le long de la route du Mazel, faisant la transition avec le quartier d'habitation, et masquant les vues sur la zone.
 - L'aménagement de plates-formes différenciées permettant de limiter la hauteur des constructions.
- Enjeux écologiques
 - Préservation des secteurs humides dans leur intégralité, et de leurs espaces interstitiels, interdisant tout affouillement, assèchement, remblai, dépôt, y compris en phase chantier. Ainsi, les franges du projet ne doivent pas engendrer des remblais débordant ses limites qui pourraient recouvrir les secteurs humides et cours d'eau. Une bande tampon de 5 m autour des limites des secteurs humides, pourrait dans ce cadre être observée.
 - Protection de la source présente au centre de la zone par le maintien d'un espace vert.
 - Préservation de la fonctionnalité de la source en direction du hameau du Fieu.
 - Préservation du fossé présent sur la partie Est de la zone.
- Réseaux :
 - Orienter les ouvrages techniques, les dépôts et autres éléments pouvant créer des nuisances (climatiseur, rafraichisseur...) du côté opposé des habitations et de la voie principale de desserte.
 - Infiltrer au maximum les eaux météorites, sauf en cas d'impossibilité technique.
 - Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales au sein de la zone en tenant compte des fossés existants.
 - Assurer une gestion adaptée des eaux pluviales en terme de débit de fuite et d'occurrence.
 - Ne pas rejeter les eaux pluviales sans traitement dans les secteurs humides et cours d'eau, ni dans le fossé de la source de la parcelle AZ98.
 - Assurer une desserte suffisante de la zone en réseaux et mettre en place au maximum les réseaux au sein des espaces sous domaine public.

Commune de Tence - Révision allégée du PLU





Département de la Haute-Loire

Commune de TENCE



Révision allégée n°1

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

4 – Zonage (EXTRAIT)

Révision générale du P.L.U. approuvée le 7 juin 2016

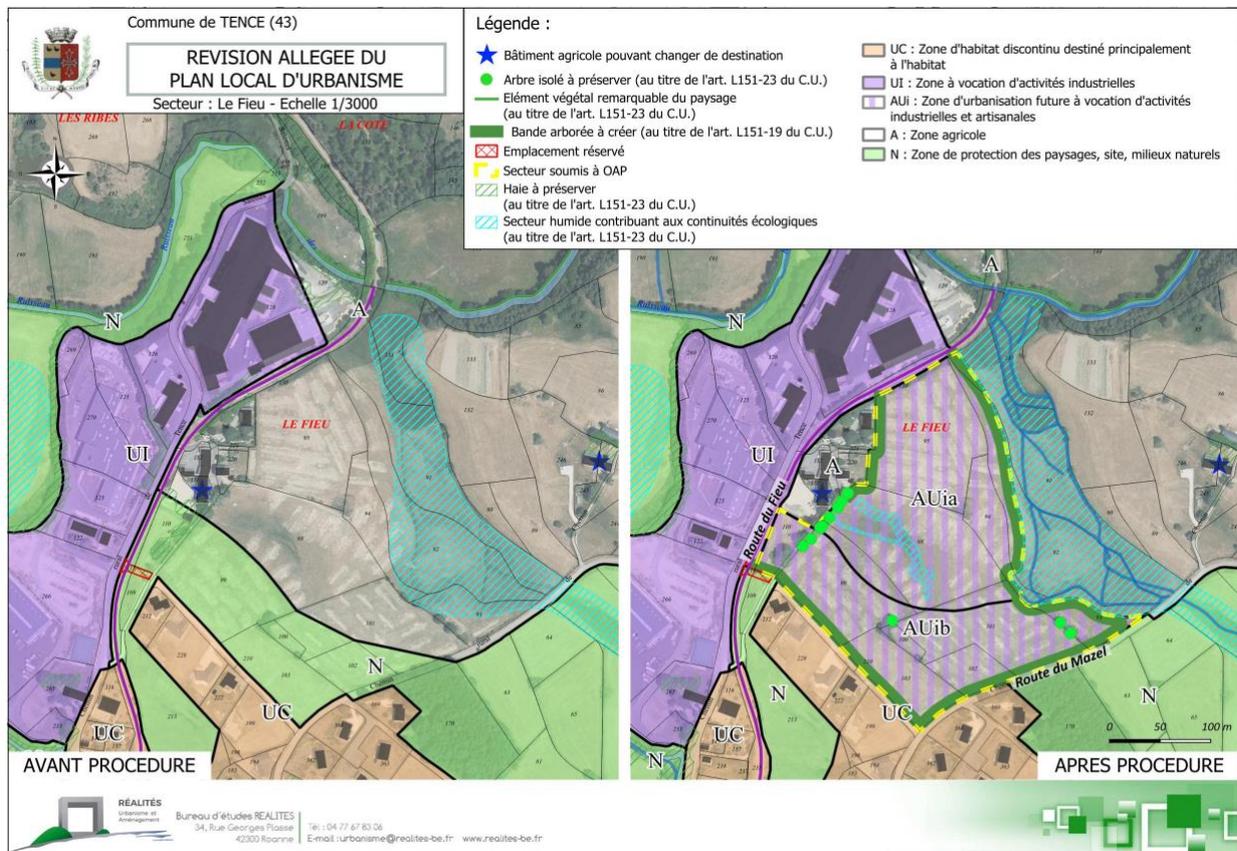
Révision allégée n°1 du PLU :

Prescription par délibérations du Conseil Municipal en date du 5 novembre 2019 et 20 février 2020

APPROBATION du projet de révision allégée :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2024

Réf : 46113



Département de la Haute-Loire Commune de TENCE



Révision allégée n°1

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

4 – Règlement (EXTRAIT)

Révision générale du P.L.U. approuvée le 7 juin 2016

Révision allégée n°1 du PLU :

Prescription par délibérations du Conseil Municipal en date du 5 novembre 2019 et 20 février 2020

APPROBATION du projet de révision allégée :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2024

Réf : 46113



Commune de Tence - Révision allégée du PLU

12. REGLEMENT DE LA ZONE AUi

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUi représente une zone de développement économique à vocation industrielle et artisanale, située au « Fieu ».

Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend 2 secteurs :

- Secteur AUia : secteur Nord de la zone, où le développement économique à vocation industrielle est privilégié, la vocation artisanale y étant également permise.
- Secteur AUib : secteur Sud de la zone dédié au développement économique à vocation artisanale.

Elle est concernée par des prescriptions relatives à la protection autour des monuments historiques.

Elle est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation qu'il convient de consulter (pièce n°3 du PLU) pour connaître les principes d'aménagement et d'urbanisation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUi 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Zone AUi :

- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les parcs d'attraction
- Le stationnement des caravanes isolées, sauf au lieu de la résidence principale
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations
- Les commerces

Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de tous les secteurs humides contribuant aux continuités écologiques délimités sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Secteur AUib :

- Les industries

ARTICLE AUi 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AUi 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent et notamment être

Commune de Tence - Révision allégée du PLU

aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.
Les voies en impasse desservant au minimum 3 constructions principales à vocation économique doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUJ 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction qui requiert un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales. Il est conseillé de réaliser une récupération des eaux pluviales, pour une utilisation personnelle, en respectant les règles sanitaires. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements des espaces non bâtis, devront limiter au maximum les espaces imperméabilisés au profit d'espaces enherbés et plantés.

4. Électricité, téléphone et télédistribution

Les réseaux d'électricité et de téléphone à construire sont à enterrer, sauf impossibilité technique.

ARTICLE AUJ 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUJ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à moins de ce recul à condition de respecter les règles de sécurité et visibilité.

ARTICLE AUJ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'intérieur de la zone AUJ :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en retrait des limites à une distance minimale de 5 mètres.

En limite de la zone AUJ, avec une zone UC accueillant des habitations :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite séparative concernée, dont 8 mètres minimum seront paysagers et plantés d'arbres à haute tige.

En limite de la zone AUJ, avec une zone A accueillant des habitations :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 20 mètres de la limite séparative concernée, dont 8 mètres minimum seront paysagers et plantés d'arbres à haute tige.

Commune de Tence - Révision allégée du PLU

L'implantation des installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif peut se réaliser à moins de ces reculs des limites séparatives.

ARTICLE AUJ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AUJ 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol doit être inférieure ou égale à 0,7.

ARTICLE AUJ 10 HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant tous travaux (affouillements et exhaussements) jusqu'à l'égout des constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des installations et constructions nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif est libre.

Secteur AUJa :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout.

Secteur AUJb :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout.

ARTICLE AUJ 11 ASPECT EXTERIEUR

L'aspect et l'implantation des constructions doivent être compatibles avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les façades des constructions seront traitées d'une façon simple et unitaire, tout en privilégiant les lignes horizontales.

A - PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Sont interdits :

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit
- La multiplicité des matériaux

Murs et huisseries

Les critères d'unités, de simplicité (nombre de matériaux utilisés limités) seront privilégiés. Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, les couleurs de façades et des menuiseries doivent présenter une unité de teinte et être de couleur compatible avec les références du nuancier défini ci-après, privilégiant les teintes sombres grisées :



Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc sont proscrits. Un maximum de trois couleurs est autorisé pour les finitions extérieures.

Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment. Toutefois le découpage des façades en bande verticale de couleurs différentes est interdit.

La texture des matériaux de façade doit rester mate.

D'autres types de couleurs façades sont autorisés pour les énergies renouvelables (murs végétalisées, ou autres), les serres, les verrières.

Commune de Tence - Révision allégée du PLU

Toitures

La pente des toitures doit être inférieure à 30 % (17°).

Les toitures terrasses peuvent être admises dans le cas où le projet témoigne d'une certaine qualité architecturale. Les toitures terrasses entièrement végétalisées sont autorisées.

Les toitures à deux pans seront traitées de la même teinte ou d'une teinte proche de celle des façades.

La texture des matériaux de toiture doit rester mate.

D'autres types de formes, pentes et couleurs de toitures sont autorisés pour les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, toitures végétalisées, ou autres) ou pour des raisons techniques (sheds, verrières...).

Les éléments techniques tels que gaines horizontales, édicules divers doivent être intégrés dans la couverture ou cachés par des dispositifs architecturaux qui les intègrent à la volumétrie générale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

Locaux annexes

Les locaux annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les abris en bois seront traités de teinte naturelle.

Clôtures

Si elles sont mises en place, les clôtures en bordure du domaine public doivent présenter un aspect compatible avec le caractère bâti environnant, doivent rechercher un effet de transparence et d'unité, et doivent être composées :

- soit d'une haie d'essences locales et variées, éventuellement doublé d'un grillage de préférence sous forme de panneau rigide, d'une hauteur maximum de 1,8 mètre,
- soit d'un grillage de couleur gris foncé, de préférence sous forme de panneau rigide, d'une hauteur maximum de 1,8 mètre.

Les murs bahut ne sont pas autorisés.

Les portails pourront présenter une hauteur maximum de 2,00 mètres. Ils seront de couleur gris foncé.

Installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables :

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et même recommandés (cuve de récupération des eaux de pluie par exemple,...).

Les panneaux solaires, photovoltaïques ou autres éléments non traditionnels de caractère climatique sont autorisés.

Les toitures, terrasses, façades végétalisées, sont autorisées.

Installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas mais leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

B - DISPOSITIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (périmètre figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique)

Des prescriptions spécifiques et différentes peuvent être imposées dans le périmètre des monuments historiques.

Tous travaux et constructions de bâtiments sont soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE AUI 12 STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre aux besoins de l'opération et être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Le stationnement ne doit pas entraver la circulation sur le domaine public.

Pour les immeubles de bureaux, il est exigé en plus au minimum 1 emplacement pour le stationnement d'un vélo par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

Commune de Tence - Révision allégée du PLU

Les espaces de stationnements des véhicules légers seront réalisés en sol perméables.

ARTICLE AUI 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées d'essences locales et variées.

Les bandes arborées à créer au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, destinées à accompagner l'aménagement de la zone ou les nouvelles bandes plantées destinées à délimiter une propriété ou à masquer des bâtiments, seront composées d'essences locales et variées*. Ces bandes devront être à 3 espèces différentes minimum, avec aucune espèce représentée à plus de 50 %, et avec une seule espèce persistante au maximum¹.

Les installations, stockage de matériaux seront masqués par des écrans composés de végétaux d'essences locales et variées, en respectant les prescriptions ci-dessus.

Les arbres isolés repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**ARTICLE AUI 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

* Essences autochtones : pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona,..., ni de laurier-cerise, ni de laurier-sauce.

¹ L'espèce persistante ne pourra pas être une espèce ornementale, ni une espèce de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona,..., ni des laurier-cerise, ni des laurier-sauce.

Sans objet.

SECTION IV - Conditions techniques particulières**ARTICLE AUI 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

ARTICLE AUI 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Objet : Avenant n° 2 au bail de la Caserne de Gendarmerie

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée qu'aux termes d'un acte en date du 03 décembre 2018, la Commune de TENCE a donné à bail à l'Etat, un ensemble immobilier situé à Tence, lieu de Leygat, destiné au casernement de la Brigade de Gendarmerie de Tence. Un avenant n°1 a constaté la révision triennale du loyer et la fin d'application du loyer invariable pour la partie extension de la gendarmerie.

Monsieur le Maire présente le projet d'avenant n°2 constatant la majoration de loyer consécutive aux travaux d'amélioration énergétique de la caserne.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité de ses membres présents

► **prend acte** du projet d'avenant n°2 au bail de la gendarmerie tel qu'il lui a été présenté par Monsieur le Maire,

► **approuve** ce projet d'avenant n° 2 au contrat de bail signé le 03 décembre 2018, fixant à compter du 31 août 2023 le loyer de la brigade de gendarmerie à 65 725.25 € annuel,

► **autorise** Monsieur le Maire à signer cet avenant n° 2 au contrat de bail signé le 03 décembre 2018, avec Monsieur le directeur départemental des Finances Publiques de la Haute-Loire assisté du Commandant du Groupement de Gendarmerie du Département de la Haute-Loire.



SERVICE LOCAL DU DOMAINE

CHORUS RE FX N° 146 131/154 028
CODE UNITÉ IMMOBILIÈRE : 1 430 0 210
CASERNE DE GENDARMERIE DE TENCE



**AVENANT N°2 AU BAIL CONSENTI AU PROFIT DE L'ÉTAT
EN DATE DU 20 DECEMBRE 2018**

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

- Monsieur le Maire de la commune de TENCE, dont les bureaux sont situés place de l'Hôtel de Ville, 43190 TENCE, agissant ès-qualité au nom et pour le compte de ladite commune, en vertu de la délibération du conseil municipal n° 2021-61 du 28 septembre 2021,
partie ci-après dénommée « **le Bailleur** », d'une part,

- Monsieur le Directeur Départemental des Finances Publiques de la Haute-Loire, dont les bureaux sont situés 17 rue des Moulins 43000 LE PUY EN VELAY, agissant au nom et pour le compte de l'État en exécution des articles R 4111-1 à R 4111-8 du code général de la propriété des personnes publiques et conformément à la délégation de signature qui lui a été consentie par Monsieur le Préfet du département de la Haute-Loire aux termes d'un arrêté préfectoral n° 2023-88 en date du 1^{er} décembre 2023 et à la subdélégation de signatures qu'il a lui-même consentie par arrêté du 1^{er} décembre 2023 ;

- et assisté de Monsieur le Colonel, commandant du Groupement de Gendarmerie Départementale de la Haute-Loire, dont les bureaux sont situés au PUY-EN-VELAY, 21 rue du 86^{ème} régiment d'infanterie (43000), représentant le service occupant,

partie ci-après dénommée « **le Preneur** », d'autre part,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte administratif en date du 20 décembre 2018, Monsieur le Maire de la commune de TENCE a donné à bail à l'Etat, à compter du 1^{er} décembre 2017, pour une durée de 9 ans, un ensemble immobilier situé 1 route de Sainte Agrève à Tence (43190), destiné au casernement de la brigade de gendarmerie de cette localité, comprenant des logements, des locaux de service technique et des garages.

Ce bail a été conclu moyennant un loyer annuel initial de 73 900 € HC/HT, révisable

triennalement.

La première révision triennale du loyer et les nouvelles modalités de paiement du loyer et des charges ont été constatées par passation d'un premier avenant signé le 26 novembre 2021, avec effet au 15 janvier 2021, date retenue contractuellement par les parties afin de tenir compte de la fin d'application du loyer invariable pour la partie extension de la gendarmerie, fixée à cette même date.

La première révision a porté le loyer annuel à la somme de 58 950 € HC/HT, à compter du 15 janvier 2021.

Suite à la décision d'agrément n° 28145 du 9 juin 2021, la caserne a fait l'objet de travaux d'amélioration de catégorie B12, avec réception des travaux le 31 août 2023. Une décision d'agrément modificative n° 62128 est ensuite intervenue le 21 décembre 2023.

Il est précisé que l'Administration des Domaines a avalisé dans son avis rendu le 5 janvier 2024, l'augmentation du loyer à la somme de 6 775,25 €. Ce montant a été validé par la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale et par le bailleur, la commune de Tence.

Aussi, il y a lieu présentement, par passation d'un second avenant, de constater la majoration de loyer consécutive aux travaux d'amélioration de la caserne effectués par le bailleur.

CONVENTION

Ces faits exposés, les parties soussignées ont, d'un commun accord, apporté au bail en date du 20 décembre 2018 susvisé, les modifications résultant des dispositions ci-après :

ARTICLE 1^{er} - SURLOYER :

Des travaux d'améliorations ont été réalisés par le Bailleur. Ils feront l'objet d'un versement, par le Preneur, d'un surloyer annuel invariable durant 17 ans jusqu'au 31 août 2040. Celui-ci, déterminé sur la base d'un taux de 6 % appliqué au montant des travaux d'amélioration incombant au Preneur et pris en charge par le Bailleur, s'élève à la somme de **six mille sept cent soixante quinze euros et vingt-cinq centimes (6 775,25€)** par an.

Cette somme s'ajoutera au loyer dû à compter du 31 août 2023 et ce jusqu'au 30 août 2040.

En cas de résiliation du présent bail, le Preneur devra rembourser au Bailleur, à la sortie du bail, le solde restant dû à cette date.

Le montant du loyer annuel est ainsi porté à la somme totale de **soixante-cinq mille sept cent vingt cinq euros et vingt-cinq centimes (65 725,25 €)** à compter du 31 août 2023.

ARTICLE 2 - AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS :

Toutes les clauses et conditions du bail en cours, qui ne sont pas modifiées par les présentes, demeurent en vigueur.

ARTICLE 3 - RÉGIME FISCAL :

Le présent avenant est exempt de la formalité de l'enregistrement conformément aux dispositions de l'article 739 du code général des impôts.

Le présent acte est établi en quatre exemplaires, dont un pour la Direction départementale des Finances publiques de la Haute-Loire (Service Local des Domaines), un pour la Direction régionale des Finances Publiques d'Auvergne-Rhône-Alpes (Pôle régional de l'Immobilier de l'Etat), un pour le bailleur et un pour le service occupant.

DONT ACTE

Fait au Puy en Velay, le

Le Bailleur,

Délibération n° 2024 – 40 –**Objet : rétrocession d'une concession trentenaire à la commune**

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que par acte en date du 26 juin 2023, Madame BALLANÇAT Lucette demeurant immeuble Pré Forot – rue des écoles – 43190 TENCE, a acquis dans le cimetière de la commune de TENCE une concession trentenaire de 2.50 m² (2.5m x 1m) enregistrée sous le n° 950, moyennant le prix de 177.50 €.

Cette concession est demeurée inutilisée et se trouve aujourd'hui vide de toute sépulture. Mme BALLANÇAT Lucette déclare vouloir rétrocéder purement et simplement cette concession à la commune de TENCE afin que celle-ci en dispose comme bon lui semblera.

Monsieur le Maire rappelle qu'une telle rétrocession est possible sous réserves :

- Que la concession est libre de toute inhumation
- Que la demande en soit établie par le fondateur et acquéreur de la concession
- et que le conseil municipal accepte les conditions de reprise calculées sur la durée écoulée depuis l'achat.

Considérant

- Le prix de base de 177.50 € correspondant au montant de concession cédée par acte le 26 juin 2023
- Et la date de rétrocession arrêtée au 19 septembre 2024.

Le prix de rétrocession est proposé pour un montant de 170.20 €

$$177.50 \text{ €} \times \frac{10\,500 \text{ (nombre de jours restants)}}{10\,950 \text{ (nombre de jours total)}} = 170.20 \text{ €}$$

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents

► **approuve** le projet de rétrocession par Mme BALLANÇAT de la concession trentenaire de 2.50 m² (2.5 m x 1 m) enregistrée sous le n° 950, acquise au cimetière communal moyennant le prix de 177.50 €.

► **autorise** Monsieur le Maire à mettre en place l'acte de rétrocession qui en fixe les conditions réglementaires et financières, et notamment le prix de 170.20 € pour une rétrocession arrêtée au 19 septembre 2024.

Délibération n° 2024 – 41 –**Objet : convention avec le Syndicat des Eaux de la Région de Tence pour les travaux rue d'Annonay**

Monsieur le Maire rappelle aux membres présents que les travaux prioritaires de reprise des réseaux d'assainissement et la requalification de la voirie rue d'Annonay comprennent des travaux de reprise du réseau d'eau potable (AEP).

Monsieur le Maire précise que la commune, maître d'ouvrage du programme, a conclu avec l'entreprise retenue un marché unique, étant précisé que les états d'acomptes feront apparaître la répartition des sommes affectées respectivement à chacune des collectivités.

Monsieur le Maire propose à l'Assemblée une convention ayant pour objectif de fixer les règles de répartition des coûts restant à la charge du Syndicat des Eaux de la Région de Tence.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents

⇒ **autorise** Monsieur le Maire à signer la convention fixant les règles de répartition des travaux tels que présenté par Monsieur le Maire (convention en annexe).

⇒ **donne pouvoir** à Monsieur le Maire pour prendre toutes les dispositions et signer tout autre document nécessaire au bon déroulement de ce projet,



CONVENTION
ENTRE LA COMMUNE DE TENCE ET
LE SYNDICAT DES EAUX DE LA REGION DE TENCE

Entre les soussignés :

La Commune de TENCE
Place de l'Hôtel de ville – 43190 TENCE –
Représentée par son Maire, Monsieur David SALQUE PRADIER
Conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal
en date du 19 septembre 2024

Le Syndicat des Eaux de la Région de Tence
Dont le siège se situe
Place de l'Hôtel de ville – 43190 TENCE –
Représenté par son Président, Monsieur Olivier BROUSSARD
Conformément aux dispositions de la délibération du Comité Syndical
en date du 18 septembre 2024

Il est convenu ce qui suit,

Article 1 : objet de la convention

La présente convention a pour objectif de fixer les règles de réalisation et de financement des travaux de reprise du réseau d'eau potable (EP) dans le cadre du programme de revitalisation du centre-bourg portant sur des travaux d'aménagement de surface et reprise des réseaux rue d'Annonay.

Le total des travaux est estimé à : 359 334,10 Euros HT, selon le décompte ci-dessous détaillé :

Travaux de reprise des réseaux rue d'Annonay		montant total du programme de travaux	répartition	
			Commune	Syndicat des Eaux
Travaux	Montant total € HT:	335 199,72	245 991,45	89 208,24
Maîtrise d'œuvre	Montant Total estimé € HT:	24 134,38	24 134,38	0,00
montant total HT du projet		359 334,10	270 125,83	89 208,27

La commune de Tence, Maître d'ouvrage du chantier, conclura avec l'entreprise retenue un marché unique, étant précisé que les états d'acompte feront apparaître la répartition des sommes affectées respectivement à chacune des collectivités concernées.

Article 2 : Estimation et financement de travaux

La dépense estimée dans l'étude à 89 208,24 € HT sera prise en charge par le Syndicat des Eaux de la Région de TENCE.

Article 3 : Maîtrise d'ouvrage – maîtrise d'oeuvre

La commune de Tence est maître d'ouvrage de l'opération et confie la maîtrise d'œuvre au groupement AB2R/OSMOSE. Elle s'engage à respecter les choix opérés par le Syndicat des Eaux de la Région de TENCE concernant les caractéristiques techniques souhaitées. En ce qui concerne la dévolution des travaux, la commune de Tence, maître d'ouvrage de l'opération établira les conditions d'attribution du marché et la réalisation des travaux qui en découlent. Le Syndicat des Eaux de la région de TENCE sera associé sur la partie réseau Eau Potable.

Article 4 : Participation de la commune et du Syndicat des Eaux

La commune de Tence règlera par avance les situations de travaux présentées par l'entreprise retenue, et vérifiées par le bureau d'études désigné par la commune de Tence pour la réalisation de l'ensemble du programme de travaux.

La commune de Tence pourra exiger du syndicat des eaux de la région de Tence le remboursement partiel ou total sur justificatif des décomptes dont les montants seront répartis par nature de travaux comme indiqué à l'article 1.

Article 5 : Réception des travaux

Dès l'établissement du décompte général et définitif des travaux établi par l'entreprise et validé par le bureau d'étude, maître d'œuvre du projet, il sera rédigé un mémoire faisant état définitif des sommes à répartir, et le cas échéant, dans l'hypothèse d'engagements de travaux supplémentaires, un avenant à la convention établira de manière précise les montants que le syndicat des eaux de la région de Tence devra rembourser à la Commune de Tence

Article 6 : Règlement des litiges

Les litiges survenant dans l'interprétation et l'exécution de la présente convention et sur lesquels les parties ne pourront aboutir à un accord amiable, seront soumis à l'appréciation du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand compétent.

A TENCE, le 19 septembre 2024

Pour la commune de TENCE
Le Maire

David SALQUE PRADIER

Pour le Syndicat des Eaux de la Région de TENCE
Le Président

Olivier BROUSSARD

* Fin de séance *