

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 MARS 2018 A 20 H

PRESENTS : Messieurs TCHOBDRENOVITCH Robert, LABBAYE Bernard, DURET Henri, , GRAFFOULIERE Daniel, Thomas MONTAGNE, VIGOUROUX Alain.
Mesdames VITALE Bernadette, VIGNAIS Laurie, DE LUZE Laurence, DUPONT Gwenaëlle, FRANCONNE Annie, TEISSIER Mireille

ABSENTS EXCUSES : ESPITALIER Vincent (procuration Daniel GRAFFOULIERE), MARGAILLAN Julie (procuration à Henri DURET), SUMIAN Henri (procuration Alain VIGOUROUX).

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur Thomas MONTAGNE

1) RETRAIT DE LA DELIBERATION N° 2018-001 CONCERNANT LA PRISE EN CHARGE DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT AVANT LE VOTE DU BUDGET PRIMITIF DE 2018

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que lors du Conseil Municipal du 5 février 2018, il avait été décidé la prise en charge de dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif 2018.

Lors de la détermination de l'assiette de calcul il a été pris en compte les dépenses réelles d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent sans déduction des crédits afférents au remboursement de la dette. De ce fait, l'ouverture des crédits dépasse 25 % des dépenses réelles d'investissement du BP 2017.

La délibération n'étant pas applicable, il est proposé au conseil municipal de procéder à son annulation.

Le conseil municipal vote : POUR à l'unanimité

2) CESSIION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Vu la délibération du Conseil Municipal de Mirabeau n° 2017-031 du 12 juin 2017, autorisant le principe de cession des logements sociaux à MISTRAL HABITAT,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de Mistral Habitat en date du 27 novembre 2017 approuvant l'acquisition des 8 logements au prix correspondant au capital restant dû sur l'emprunt au moment de l'acquisition et sans reprise des dettes locatives,

Vu l'avis favorable de la Direction Départementale des Territoires en date du 28 décembre 2017,

Vu l'avis favorable du Crédit Foncier du 13 février 2018 autorisant le transfert du prêt contracté par la commune à Mistral Habitat,

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal l'historique des 8 logements PLS faisant l'objet de la convention APL n° 84/03/12-2004/2001-207/19 que la commune a signé avec l'Etat le 22 décembre 2004.

Il précise qu'un prêt a été contracté auprès du crédit foncier pour le financement de cette construction et qu'au 31 décembre 2017, le capital restant dû était de 483 684.76 €.

Le prix de vente étant inférieur à la valeur transmise par le service des domaines, il convient de justifier la cession « par des motifs d'intérêt général et comporte des contreparties suffisantes » (CE, 25 novembre 2009, n° 310208).

Une réunion avec Madame la Sous-préfète d'Apt le 17 octobre 2017 a validé le caractère d'intérêt général du fait des grosses difficultés financières de la commune.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal de se prononcer sur la cession des 8 logements occupés au montant du capital restant dû sur l'emprunt au 31 décembre 2017 soit 483 684,76 € et sans reprise des dettes locatives,

Le conseil municipal vote : POUR à l'unanimité

3) ADHESION A L'ASSOCIATION DES MAIRES RURAUX DE FRANCE

Monsieur le Maire expose au conseil municipal sa volonté d'adhérer à l'Association des Maires Ruraux de France et rappelle que cette association a pour but :

- De promouvoir et défendre la commune et ses élus comme base de la démocratie et premier contact avec les citoyens, pour la ruralité et l'aménagement du territoire.

La cotisation annuelle est de 75 €.

Le conseil municipal vote : POUR à l'unanimité

4) ADHESION DE LA DLVA ET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE FORCALQUIER-MONTAGNE DE LURE AU SYNDICAT MIXTE DU PARC NATUREL REGIONAL DU LUBERON

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que la DLVA et de la CCPFML sollicitent leur adhésion au Syndicat Mixte du Parc Naturel Régional du Luberon.

Il précise que ces adhésions ont été acceptées par délibération n° 2018-CS 02 lors du Comité Syndical 9 janvier 2018 et que par conséquent les collectivités adhérentes doivent se prononcer sur la modification des statuts du PNRL

Le Conseil Municipal donne un avis favorable :

POUR : 14

CONTRE : 1

5) Prescription de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme – Définition des objectifs et des modalités de la concertation

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-8 à L153-23 ;

Monsieur le Maire indique que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération en date du 6 mars 2017

Il présente l'opportunité et l'intérêt de la commune de réviser le PLU en utilisant la procédure de révision allégée prévue à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Cette révision dite allégée peut être menée uniquement lorsqu'elle a pour objet de :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- d'induire de graves risques de nuisance

Elle ne doit pas porter atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables,

Monsieur le Maire présente l'intérêt pour la commune de réviser, de manière allégée, le Plan Local d'Urbanisme dont l'objectif est de permettre la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur les parcelles E 658, 541 et 542, lieu-dit Camp Fourca afin de rendre possible l'extension limitée des bâtiments existants pour répondre au besoin de développement de l'Entreprise NALIN. Monsieur le Maire explique qu'il s'agit d'une entreprise de commerce de laine de mouton implantée depuis longtemps sur la commune. Cette entreprise achète la production locale et la conditionne avant de la revendre. Cette activité primordiale pour le secteur connaît une croissance importante de son activité et les locaux ne permettent plus de répondre aux besoins, notamment en matière de stockage. C'est la raison pour laquelle il est aujourd'hui nécessaire de pouvoir rendre possible l'extension du hangar actuel. Le bâtiment étant situé en zone agricole, son extension ne peut

pas aujourd'hui être autorisée, c'est pourquoi il est nécessaire de l'intégrer dans une zone spécifique (STECAL) dont le règlement sera adapté au besoin d'évolution de cette activité.

Monsieur le Maire demande à l'assemblée de bien vouloir se prononcer.

Considérant le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 mars 2017 ;

Considérant qu'il y a lieu d'engager une révision allégée du PLU ;

Considérant qu'il y a lieu de fixer les modalités de la concertation de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L.153-11 et L.103-3 du code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

1- de prescrire la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du code de l'Urbanisme

2- dit que l'objectif poursuivi est le suivant : délimiter un STECAL sur les parcelles E 658, 541 et 542, siège de l'activité Nalin SCI Camp Fourca afin de rendre possible l'extension des bâtiments actuels pour répondre aux besoins de stockage de cette entreprise.

3- de fixer les modalités de la concertation prévues par les articles L.153-11 et L.103-3 du code de l'Urbanisme de la façon suivante :

- Registre en mairie ;
- Exposition publique.

4- de donner pouvoir à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme ;

5- de solliciter de l'État, pour les dépenses liées à la révision du PLU, conformément à l'article L.132-15 du Code de l'Urbanisme

6- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20 article 202).

6) Modification du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire indique que la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être utilisée conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Il précise que cette procédure est possible dès lors qu'elle n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Monsieur le Maire indique que la commune souhaite engager la modification du PLU avec deux objectifs :

- ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, (passage en 1AU) au lieu-dit Les Espinasses, afin de permettre la réalisation d'un projet mixte comprenant des logements (opération mixte comprenant les logements locatifs à loyers maîtrisés, accession aidée et accession libre) et des équipements publics (groupe scolaire, centre social,...)
- réduire de 10 mètres à 5 mètres minimum, le retrait imposé pour les constructions, en zone UC, par rapport à l'axe des voies communales.

Monsieur le Maire indique que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Elle indique que le projet de modification doit être soumis enquête publique, et qu'avant l'ouverture de l'enquête publique ce projet doit être notifié aux personnes publiques appelées à émettre un avis.

Monsieur le Maire présente la justification de l'ouverture de la zone 2AU ainsi que la faisabilité opérationnelle :

La commune de Mirabeau dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 6 mars 2017

Depuis la mise en œuvre du PLU, deux permis d'aménager et trois permis de construire ont été accordés pour un total de 22 logements qui devraient être terminés pour les derniers en 2019.

Ainsi, aujourd'hui, on estime, dans les zones ouvertes à l'urbanisation du PLU, les potentialités à environ 50 logements répartis au sein de dents creuses.

Actuellement, les potentialités de construction dans le document d'urbanisme en vigueur se trouvent principalement dans ces petites dents creuses où sont uniquement possibles des projets d'habitat individuel qui ne répondent pas pleinement au besoin de diversification de la typologie des logements.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra de répondre aux objectifs de création de logements locatifs à loyers maîtrisés et d'accession aidée auxquels la commune souhaite répondre dans sa politique d'habitat pour tous. En effet, ce projet, porté par la commune, permettra de proposer des logements adaptés aux ménages plus modestes et aux jeunes ménages, permettant une diversification de l'offre en logements sur la commune avec quasi exclusivement de l'habitat groupé sur des petits terrains.

En outre, l'ouverture de cette zone permettra de créer un nouveau groupe scolaire. En effet, l'école ne répond plus aux besoins de la commune, sa configuration et sa localisation rendent très compliquée son évolution ; c'est la raison pour laquelle les élus souhaitent rendre possible la création d'un nouveau groupe scolaire adapté aux besoins. Le bâtiment de l'actuelle école permettra d'accueillir des activités tertiaires et/ou de services pour lesquels il existe une demande importante.

De plus, l'aménagement de cette zone prévoit la construction d'une nouvelle crèche gérée par la communauté de communes et une réserve foncière pour un centre social et/ou une résidence seniors (projet à l'étude).

Ainsi, il s'agit de créer un véritable quartier, organisé, comprenant des logements et des équipements qui permettant de répondre aux besoins de la commune en continuité du centre du village.

La zone 2AU reste l'unique opportunité foncière du PLU permettant de réaliser une opération d'ensemble importante à l'échelle de la commune avec un nombre important de logements locatifs sociaux.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est rendue possible en raison de plusieurs éléments.

En premier lieu, l'urbanisation de ce secteur est inscrite dans une logique de développement souhaitée par la commune dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme. En effet, cette zone a été délimitée afin de permettre un développement futur de la commune.

De plus, différents critères ont permis l'identification de la zone qui sera ouverte à l'urbanisation :

- La desserte par les réseaux :
Les réseaux électricité, AEP, EU se situent à proximité du site.
- L'accessibilité de la zone :

- le site est facilement accessible par la route de Beaumont à l'est et le chemin de la Diligence au sud et à l'ouest. Il est également prévu un maillage piéton à l'intérieur de la zone, ainsi qu'avec le centre du village.
- Les équipements existants sur la commune ou en projet sont dimensionnés pour prendre en compte ce développement.
- Le potentiel futur en terme de développement urbain porté par ce secteur : le secteur accueillera une trentaine de logements dont le développement se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'habitat groupé. 45% de l'opération sera constitué de logements locatifs à loyers maîtrisés ou en accession aidée.

L'urbanisation de cet espace s'inscrit dans la logique de développement actée dans le cadre du PLU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra donc de poursuivre le développement de la commune tout en assurant une diversification de son parc de logements au sein d'une opération comprenant une part importante de logements locatifs à loyers maîtrisés et en accession aidée, ainsi que des équipements publics structurants pour la commune.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 6 mars 2017;

Considérant qu'il y a lieu de lancer une modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité

1- de prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme qui a pour objectif de :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU (modification en 1AU) afin de permettre la réalisation d'un projet mixte d'habitat et d'équipements publics.
- Réduire de 10 mètres à 5 mètres minimum, le retrait imposé pour les constructions, en zone UC, par rapport à l'axe des voies communales.

2- de donner pouvoir à Monsieur le Maire de mener toutes les démarches nécessaires à la réalisation de cette procédure

3- de solliciter de l'Etat conformément au décret n°83-1122 du 22 décembre 1983 afin qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la modification du Plan Local d'Urbanisme

4- dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du Plan Local d'Urbanisme seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20 article 202).

7) CREATION D'UN SERVICE PUBLIC DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée :

Le décret n°2015-235 du 27 février 2015 relatif à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI), fixe les règles relatives aux procédures de création, d'aménagement, d'entretien et de vérification des points d'eau servant à l'alimentation des moyens de lutte contre l'incendie.

Par arrêté n°17-135 du 10 janvier 2017, le Préfet de Vaucluse a arrêté le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) pour le département de Vaucluse. Cet arrêté fait suite aux derniers textes réglementaires en la matière, textes qui se trouvent codifiés dans le Code Général des Collectivités Territoriales.

Les articles L.2225-1 à 4 au sein du chapitre « défense extérieures contre l'incendie » :

- Définissent son objet : les communes doivent assurer en permanence l'alimentation en eau des moyens de lutte contre les incendies,
- Distinguent la défense extérieure contre l'incendie du service public de l'eau et réseaux d'eau potable,
- Eclaircissent les rapports juridiques entre la gestion de la DECI et celle des réseaux d'eau potable,
- Inscrivent cette compétence de gestion au rang des compétences communales,
- Permettent le transfert facultatif de la DECI aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) afin de permettre la mutualisation.

Ainsi la DECI a pour objet d'assurer l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau incendie (PEI). Les communes sont donc compétentes pour la création, le dimensionnement des besoins, l'aménagement, le contrôle et la gestion des points d'eau nécessaires aux interventions du SDIS.

Par ailleurs, l'article L.2213-32 du CGCT crée la police administrative spéciale de la DECI placée sous l'autorité du Maire.

L'article L.5211-9-2 rend possible le transfert du pouvoir de police spéciale de la DECI du Maire vers le Président de l'EPCI à fiscalité propre si le service public de DECI est transféré à celui-ci et que l'ensemble des Maires des communes membres de l'EPCI le décide.

La police administrative spéciale de la DECI consiste en pratique à fixer par arrêté la DECI communale ou intercommunale, à décider de la mise en œuvre et à arrêter le schéma communal ou intercommunal de DECI et de faire procéder aux contrôles techniques.

Dans le cas de PEI privés, le Maire ou le Président de l'EPCI s'assure du contrôle périodique des PEI privés par le propriétaire ou l'exploitant. Il peut donc être amené à lui rappeler cette obligation, en particulier lorsque que la périodicité du contrôle n'est pas respectée. En cas de carence, il peut réaliser d'office ces contrôles aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

Le service public de DECI assure la gestion matérielle de la DECI. Il porte principalement sur la création, la maintenance ou l'entretien, l'apposition de signalisation, le remplacement et l'organisation des contrôles techniques des PEI et l'échange d'information avec les autres services.

Le service public de DECI est une compétence de la commune (article L.2225-2). Il est décrit à l'article R.2225-7. Il peut être organisé en régie propre ou par délégation de service public.

Il est rappelé que les PEI à prendre en charge par le service public de DECI ne sont pas que ceux connecté au réseau d'eau potable : les PEI peuvent être raccordés à d'autres réseaux sous pression ou être des points d'eau naturels ou artificiels.

La collectivité compétente en matière de DECI peut faire appel à un tiers pour effectuer tout ou une partie de ses missions (création des PEI, opérations de maintenance, contrôles) par le biais d'une prestation de service, conformément au code des marchés publics.

Monsieur le Maire demande au Conseil, conformément à la réglementation en vigueur, de créer le Service Public de Défense Extérieure Contre l'Incendie, de l'autoriser à effectuer toutes les démarches et à signer tous les documents afférents à cette décision.

Le Conseil Municipal :

POUR : 14

CONTRE : 1

INFORMATIONS DIVERSES

- Construction de la cantine : un courrier a été transmis au PNRL pour signaler les dysfonctionnements et les malfaçons. Toutes les entreprises concernées ont été convoquées.

Fin de la réunion 21 h 45