



COMPTE RENDU SOMMAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 DECEMBRE 2010

L'an deux mille dix, le vingt trois décembre à dix neuf heures, le Conseil Municipal s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, convoqué le seize décembre deux mille dix, au nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de Monsieur Joël SERAFINI, Maire.

Le quorum étant réuni, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

PRESENTS :

Joël SERAFINI, Jean-Louis MAZZIA, Réjane AUDIBERT, Brigitte BACCHI, Philippe HECKEL, Sylvette PEZELIER, Jean-Pierre GRANGET, Jean-Luc SANCHEZ, Adjoint, Jacqueline BOSVET, Frédéric IBANEZ, Jean-Christophe FAVA, Roselyne OUAR, Louis PAULHÉ, Corinne ASSELIN, Laure MONZO, Denis VALENTI, Virginie VILLARD, Françoise FORMENT, Sylvie DAMAS, Henri BLONDEL, Laurent ORSERO, Conseillers Municipaux.

ABSENTS REPRESENTES :

Anne-Marie CANDEL qui donne pouvoir à Joël SERAFINI
Magdeleine LÉGER qui donne pouvoir à Jean-Louis MAZZIA
Jean-Claude MORATAL qui donne pouvoir à Jean-Luc SANCHEZ
Michèle BEC qui donne pouvoir à Brigitte BACCHI
Nicolas ROMAN qui donne pouvoir à Jean-Pierre GRANGET

ABSENTS :

Joël BONARIC, Eric BARTEAU, Magali ROBERT

SECRETAIRE DE SEANCE :

Virginie VILLARD

Monsieur le Maire fait lecture des pouvoirs donnés par les conseillers municipaux absents.

Le Conseil après y avoir été invité par Monsieur le Maire désigne à l'unanimité en qualité de secrétaire de séance Mademoiselle Virginie VILLARD.

Monsieur le Maire soumet à l'approbation du Conseil le compte rendu de la séance du 25 novembre 2010.

Le compte rendu est approuvé à la majorité.

POUR : 24

Joël SERAFINI ayant pouvoir pour Anne-Marie CANDEL, Jean-Louis MAZZIA ayant pouvoir pour Magdeleine LEGER, Philippe HECKEL, Réjane AUDIBERT, Brigitte BACCHI ayant pouvoir Michèle BEC, Sylvette PEZELIER, Jean-Pierre GRANGET ayant pouvoir pour Nicolas ROMAN, Jean-Luc SANCHEZ ayant pouvoir pour Jean Claude MORATAL, Jacqueline BOSVET, Frédéric IBANEZ, Jean-Christophe FAVA, Roselyne OUAR, Louis PAULHÉ, Corinne ASSELIN, Laure MONZO, Denis VALENTI, Virginie VILLARD, Henri BLONDEL, Laurent ORSERO votent pour.

CONTRE : 0

ABSTENTION : 2

Françoise FORMENT et Sylvie DAMAS s'abstiennent.

Monsieur le Maire donne lecture de l'ordre du jour du conseil municipal.

1. AVIS DES ÉLUS DE L'OPPOSITION MUNICIPALE SUR LA DEMANDE DE RETRAIT DE LA CCPRO

Monsieur le Maire indique que suite au débat tenu en séance du conseil municipal du 29 octobre 2010 sur les motivations relatives à la demande de retrait de la commune de Bédarrides de la CCPRO, les élus de l'opposition avaient souhaité avoir un temps de réflexion avant de se positionner et qu'ils avait été convenu qu'ils seraient invités à exposer leur position lors de la séance du conseil municipal de décembre 2010. Il leur donne donc la parole.

Françoise FORMENT indique que les élus de l'opposition présents souhaitent donner une réponse collégiale lue par Sylvie DAMAS.

Sylvie DAMAS donne lecture de la réponse signée par quatre élus de l'opposition sur sept :
« Compte tenu de la réponse négative prononcée par Madame le Président de la COGA en date du 22 septembre 2010 relative à la demande d'adhésion de la ville de Bédarrides au sein de la communauté d'agglomération du Grand Avignon, les membres de l'opposition considèrent qu'il n'y a pas lieu pour l'instant de se prononcer pour ou contre le retrait de la commune de Bédarrides de la CCPRO. En revanche, ils prendront position lorsqu'un organisme intercommunal formulera son désir et son accord d'intégrer la Ville de Bédarrides au sein de sa structure.

Ils donneront alors leur avis de façon claire et précise avec comme seul souci celui de l'intérêt des bédarridais au vu des éléments qui leur seront fournis sous la forme d'un document comparatif déclinant de façon nette les avantages et les inconvénients, compétence par compétence, des établissements intercommunaux en lice : ils souhaitent, à cette occasion, que lors d'un conseil municipal, les présidents ou collaborateurs de ces établissements puissent en faire une présentation et répondre aux questions soulevées à ce moment-là.

Pour l'instant, et à notre connaissance à ce jour, sans établissement ayant fait connaître sa position quant à une éventuelle intégration de notre commune, nous ne pouvons que constater, de ce fait, notre appartenance à la CCPRO. »

Brigitte BACCHI indique qu'elle trouve cette position surprenante car les élus de l'opposition ont réclamé la tenue d'un débat sur le changement d'intercommunalité et aujourd'hui ils refusent de se prononcer dans le débat engagé.

Jean-Pierre GRANGET regrette l'absence de positionnement de l'opposition alors que la municipalité leur a fourni tous les éléments pour leur permettre d'apprécier la situation de la commune au sein de la CCPRO.

Monsieur le Maire précise que les élus de l'opposition ont été interrogés sur des éléments concrets : les chiffres de la politique d'appauvrissement mise en place par CCPRO à l'encontre de la commune de Bédarrides, les discriminations arbitraires subies par la commune pour la gestion de crise avec l'exemple du déneigement, l'adoption de mesures préjudiciables financièrement à la commune sans son accord avec la mise en place du PLH. Il s'étonne que sur la base de ces éléments, les élus de l'opposition ne soient pas en mesure de se prononcer pour dire s'ils considèrent qu'il s'agit de bonnes choses pour la commune ou pas.

Françoise FORMENT répond qu'il n'est pas nécessaire qu'ils se prononcent car aucune communauté ne veut intégrer la municipalité.

Monsieur le Maire précise qu'il ne s'agit pas dans ce débat de parler de l'intégration des élus dans une autre intercommunalité mais des Bédarridais.

Françoise FORMENT répond que la municipalité a été mandatée pour décider des choix à réaliser et que les élus de l'opposition ne se prononceront pas sur ces choix à faire tant qu'une intercommunalité n'aura pas exprimé son souhait d'intégrer la commune.

Monsieur le Maire répond que face à aux choix important à faire il souhaitait porter l'avis du plus grand nombre, et que c'est la raison pour laquelle il souhaitait avoir celui des élus de l'opposition. Il prend acte qu'ils refusent de la donner, peut-être parce qu'ils n'en ont pas ou qu'ils ne comprennent pas bien ce qui leur est dit. Il note que les élus de l'opposition refusent de donner leur avis au motif que Marie-Josée ROIG a refusé, en son nom propre, de présenter la demande de la commune de Bédarrides au conseil communautaire du Grand Avignon. Il indique qu'il prend note aussi du fait que l'opposition s'interdit tout droit de parole tant qu'une intercommunalité ne votera pas l'adhésion de la commune de Bédarrides et dit que le Conseil municipal pourra apprécier dans le futur s'ils tiennent parole.

2. APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Sylvette PEZELIER

La Commune de Bédarrides, en application de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) a prescrit la révision du plan d'occupation des sols (POS) aux fins d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) applicable à l'ensemble du territoire communal.

Les objectifs du projet de PLU s'inscrivent dans les axes du projet de développement de la Commune de Bédarrides, à savoir :

- mettre en sécurité les zones soumises au risque inondation
- permettre une ouverture à l'urbanisation mesurée dans les parties peu ou pas soumises aux risques
- favoriser un nouveau développement démographique maîtrisé
- maintenir les équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels
- exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune

Ils répondent aux grands principes du droit de l'urbanisme visant à assurer :

- l'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain, développement de l'espace rural et préservation des espaces agricoles, forestiers, naturels, dans le respect des objectifs de développement durable ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale ;
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, la maîtrise des déplacements et de la circulation automobile, la préservation des ressources, des sites et paysages, la réduction des nuisances, la sauvegarde du patrimoine, la prévention des risques.

Conformément à la législation en vigueur, cette procédure qui distingue trois moments s'est déroulée comme suit :

1 - Prescription de la procédure et conception du projet

Par délibération n° 2008-147 du 22 janvier 2009 le conseil municipal a prescrit la mise en révision du plan d'occupation des sols de Bédarrides visant à l'élaboration du PLU.

Conformément à la législation en vigueur (art. L. 123-6 et L. 123-9 du code de l'urbanisme), cette délibération a été notifiée :

- Monsieur le Préfet de Vaucluse
- Monsieur de Président du Conseil Régional PACA

- Monsieur le Président du Conseil Général du Vaucluse
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture du Vaucluse
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Vaucluse
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Vaucluse
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes Pays Rhône et Ouvèze
- Monsieur le Maire de Sorgues
- Monsieur le Maire de Châteauneuf du Pape
- Monsieur le Maire de Courthézon
- Monsieur le Maire d'Entraigues sur la Sorgue
- Monsieur le Maire de Monteux
- Monsieur le Maire de Sarrians
- Monsieur le Maire d'Althen les Paluds
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture
- Monsieur le Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales
- Monsieur le Directeur de l'Office National des Forêts
- Monsieur le Président du Service Départemental d'Incendie et de Secours
- Monsieur le Président du SCoT du Bassin de Vie de l'aire avignonnaise
- Monsieur le Président du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
- Monsieur le Président du Conseil Architecture, Urbanisme et Environnement du Vaucluse (CAUE)

En application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, le conseil a défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

Celle-ci s'est déroulée du 23 janvier 2009 au 1^{er} juillet 2010 et a fait l'objet d'un bilan approuvé par le conseil municipal le 24 juin 2010 (délibération n°2010-056).

Conformément aux dispositions de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ont été débattues en conseil municipal au cours de la séance en date du 26 novembre 2009.

Ces débats ont permis de préciser les objectifs stratégiques du projet d'élaboration du PLU déclinés selon 6 grandes orientations :

- 1 – Renforcer l'identité villageoise et la centralité historique
- 2 – Protéger le territoire contre le risque inondation
- 3 – Limiter l'étalement urbain, favoriser la qualité urbaine et le renouvellement de la ville sur la ville
- 4 – Développer l'urbanisation de façon maîtrisée, en dehors des secteurs contraints par le risque inondation : ce développement s'opérera par une urbanisation modérée et progressive autour de quatre sites situés en dehors des secteurs contraints : Les Garrigues, La Roquette, La Roquette Nord, le chemin d'Avignon
- 5 – Mettre en place une politique de déplacements : cet objectif portera sur quatre domaines d'intervention pour permettre la mise en place d'une politique de déplacements à différentes échelles.
- 6 – Préserver le patrimoine naturel de la commune et maintenir l'activité agricole

Les documents d'orientation ont été tenus à la disposition du public à la Mairie de Bédarrides, et pris en compte dans le projet d'élaboration du PLU.

Les travaux d'élaboration du document d'urbanisme ont été réalisés en concertation avec les personnes publiques associées qui ont souhaité participer au groupe de travail mis en place par la commune.

Le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal le 24 juin 2010 (délibération n°2010-057).

2 – Consultations et enquête publique

Le projet de PLU a été transmis pour avis à l'Etat et aux autres personnes publiques associées à son élaboration : chambre de commerce et d'industrie de Vaucluse, chambre des métiers, chambre d'agriculture, conseil régional, conseil général, au Syndicat du ScoT de l'Aire Avignonnaise, aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale voisins.

En application de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme, un exemplaire du dossier a été transmis pour avis à la Direction régionale de l'environnement, autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement conformément à l'Ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 ;

Les personnes publiques associées ou consultées ont eu à émettre leur avis dans les trois mois qui ont suivi la transmission du projet de plan. En l'absence d'avis, celui-ci a été réputé favorable.

Les remarques des personnes publiques associées portaient essentiellement sur la densité des secteurs ouverts à l'urbanisation. Le PLU prévoit une densité moyenne sur ces secteurs de 14 logements /ha, cette densité étant limitée en raison de la conservation de certains secteurs déjà ouverts à l'urbanisation dans le Plan d'occupation des sols en zone d'assainissement non collectif. La commune a toutefois veillé à répondre aux obligations de la loi SRU en renforçant la densité de ce secteur en réduisant la surface minimale des parcelles.

Les avis formulés soulignent l'effort de la commune pour répondre aux attentes en matière de mixité sociale et de production de logements pour l'ensemble des types de foyers pour lesquels il existe une pénurie, notamment dans le cadre de la ZAC des Garrigues.

Monsieur le Préfet de Vaucluse a également souligné la nécessité de prévoir des analyses approfondies pour l'ouverture à l'urbanisation de toute la Roquette Nord. Il a également considéré que la prise en compte des risques naturels avait été correctement réalisée.

Sur les espaces naturels et agricoles, la commune a renforcé leur protection en consacrant une zone agricole protégée pour l'ensemble du secteur de l'AOC Châteauneuf du Pape, en interdisant toute nouvelle construction.

La Chambre d'agriculture a émis un avis réservé sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Roquette Nord en raison de la suppression de zones agricoles à la Roquette. Toutefois, l'urbanisation de ce secteur, contrairement à ce qu'écrit la chambre d'agriculture, est conforme aux objectifs du SCOT du bassin de vie de l'aire Avignonnaise.

L'ensemble des autres personnes publiques ayant émis un avis sur le projet de PLU ont émis un avis favorable tout en formulant des recommandations propres à leurs compétences respectives.

En application des articles L. 123-10 et R. 123-19 du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire de Bédarrides, par arrêté n°2010-94 du 3 septembre 2010, a soumis à enquête publique, du 27 septembre au 27 octobre 2010 inclus, le projet de PLU arrêté.

Le plan de prévention des risques d'inondation de l'Ouvèze Provençale arrêté par le Préfet de Vaucluse le 30 avril 2009 a été tenu à la disposition du public au cours de l'enquête ainsi que le PLH adopté par le conseil de communauté de la CCPRO le 8 juillet 2010.

Le recueil des avis issus de la consultation des personnes publiques a été annexé au dossier d'enquête publique.

Les observations formulées dans ce cadre ont porté principalement sur les aspects suivants:

Observations émises par des administrés, ciblées sur leur propriété ou les secteurs de développement limitrophes de leurs lieux de résidence, visant à rendre constructible des terrains situés en zone inondable, à laquelle il ne peut être donné une suite favorable.

Le commissaire enquêteur a émis dans ses conclusions un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Bédarrides assorti d'observations, recommandations et réserves figurant dans son rapport et ses conclusions.

Les conclusions de cette enquête publique, ainsi que le rapport du commissaire enquêteur ont été communiquées à Monsieur le Préfet du Vaucluse et à Monsieur le Président du tribunal administratif de Nîmes.

Ces documents sont mis à la disposition du public à la Mairie de Bédarrides.

3 – Approbation

Suite aux demandes issues de cette consultation, les documents du PLU ont été complétés ou actualisés sur certains aspects en particulier, des précisions ont été apportées dans le règlement notamment pour préciser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU par voie de modification du PLU et après l'élaboration d'un plan d'aménagement.

Le projet d'aménagement et de développement durable a été actualisé pour tenir compte de la consultation des personnes publiques associées et modifier les zones à urbaniser.

Il est demandé au Conseil, aux fins de favoriser une meilleure gestion des protections environnementales et paysagères prévues par le PLU, de bien vouloir délibérer pour soumettre les travaux de clôtures à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R. 421-12d du code de l'urbanisme.

Egalement, les démolitions de tout ou partie d'une construction non liées à des travaux soumis à permis de construire ou à déclaration préalable devront être précédées d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

Il est proposé au Conseil de,

- **APPROUVER** le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération
- **APPROUVER** l'institution du permis de démolir sur tout le territoire de la commune de Bédarrides
- **APPROUVER** que les clôtures soient soumises au régime de la déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R. 421-12d du code de l'urbanisme sur tout le territoire de la commune de Bédarrides
- **DIRE** qu'il sera procédé aux mesures de publicité suivantes :

Le PLU tel qu'approuvé par le Conseil Municipal sera tenu à la disposition du public. Le document sera consultable en Mairie aux jours et heures d'ouverture du service Urbanisme.

Afficher en Mairie la présente délibération pendant un mois conformément à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme

Cet affichage sera mentionné en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, conformément à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, conformément à l'article R123-25 du Code de l'Urbanisme

La présente délibération et le PLU seront transmis pour information aux personnes publiques associées et consultées.

Monsieur le Maire indique que le vote du Plan Local d'Urbanisme est un acte fort dans la vie d'une collectivité et que le récapitulatif de la procédure à respecter pour mener à son adoption explique la longueur de la procédure qui associe des personnes publiques en plus de la population dans le cadre de la concertation.

Il indique que ce document était très attendu en raison du besoin de logements pour la commune indispensable pour renouer avec une croissance démographique qu'elle a perdue par le passé.

Ce document va permettre à la commune d'envisager un apport d'environ 1000 habitants à l'horizon 2025 en répondant aux besoins des jeunes Bédarridais qui ont dû quitter le village faute de logements disponibles mais aussi aux besoins des personnes âgées et des jeunes couples en permettant une diversification du parc de logements et notamment la construction de T2 et de T3.

Monsieur le Maire souligne que malgré la longueur de la procédure, la commune de Bédarrides est une des premières de ce mandat municipal à approuver son PLU dans le Vaucluse. Une envie d'aller vite tout en faisant bien car la municipalité avait pris la mesure des attentes. La municipalité n'a pas ménagé ses efforts pour aboutir le plus rapidement possible. Monsieur le Maire en est fier et remercie les services pour leur implication dans ce dossier.

Le dossier n'appelant plus de commentaires, Monsieur le Maire le soumet au vote du conseil.

Le dossier est approuvé à l'unanimité.

POUR : 26

Joël SERAFINI ayant pouvoir pour Anne-Marie CANDEL, Jean-Louis MAZZIA ayant pouvoir pour Magdeleine LEGER, Philippe HECKEL, Réjane AUDIBERT, Brigitte BACCHI ayant pouvoir Michèle BEC, Sylvette PEZELIER, Jean-Pierre GRANGET ayant pouvoir pour Nicolas ROMAN, Jean-Luc SANCHEZ ayant pouvoir pour Jean Claude MORATAL, Jacqueline BOSVET, Frédéric IBANEZ, Jean-Christophe FAVA, Roselyne OUAR, Louis PAULHÉ, Corinne ASSELIN, Laure MONZO, Denis VALENTI, Virginie VILLARD, Françoise FORMENT, Sylvie DAMAS, Henri BLONDEL et Laurent ORSERO votent pour.

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

3. MAJORATION DU COS POUR LA RÉALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

Rapporteur : Sylvette PEZELIER

La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, et plus particulièrement son article 40, vient renforcer de nombreux aspects de la politique du logement en France. Il modifie le Code de l'Urbanisme de manière à favoriser le développement d'une offre nouvelle de logement et la mixité sociale.

L'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme stipule désormais que le Conseil Municipal peut, par délibération motivée et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du Plan d'Occupation des Sols, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du Coefficient d'Occupation des Sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les services préfectoraux ont exigé que la commune de Bédarrides mette en place ce dispositif incitatif afin de permettre à la commune de combler le retard pris pour respecter les objectifs fixés par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Il est proposé au Conseil de,

- **INSTITUER** une majoration du COS de 20% pour la partie des constructions ayant la destination de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'État au sens du 3^o de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation situés dans les secteurs UB et UC du PLU de la commune de Bédarrides.
- **DIRE** que la délibération sera affichée en Mairie durant un mois.
- **PRECISER** que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département et que la présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre de la présente délibération.

Le dossier n'appelant pas de commentaires, Monsieur le Maire le soumet au vote du conseil.

Le dossier est approuvé à l'unanimité.

POUR : 26

Joël SERAFINI ayant pouvoir pour Anne-Marie CANDEL, Jean-Louis MAZZIA ayant pouvoir pour Magdeleine LEGER, Philippe HECKEL, Réjane AUDIBERT, Brigitte BACCHI ayant pouvoir Michèle BEC, Sylvette PEZELIER, Jean-Pierre GRANGET ayant pouvoir pour Nicolas ROMAN, Jean-Luc SANCHEZ ayant pouvoir pour Jean Claude MORATAL, Jacqueline BOSVET, Frédéric IBANEZ, Jean-Christophe FAVA, Roselyne OUAR, Louis PAULHÉ, Corinne ASSELIN, Laure MONZO, Denis VALENTI, Virginie VILLARD, Françoise FORMENT, Sylvie DAMAS, Henri BLONDEL et Laurent ORSERO votent pour.

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

4. DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN – MODIFICATION DU CHAMP D'APPLICATION SUITE À L'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Sylvette PEZELIER

L'article L.211-1 du code de l'urbanisme (C.U.) offre la possibilité aux communes dotées d'un POS ou d'un PLU approuvé, d'instituer un droit de préemption, sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption permet à la commune de mener une politique foncière en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du C.U., à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels.

Ce droit peut être exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement (L.210-1 du C.U.).

Le Droit de préemption urbain s'applique aujourd'hui uniquement sur le centre ancien de la commune limitant ainsi les possibilités pour la commune d'agir et de maîtriser les zones destinées à être urbanisées. Le Droit de Préemption Urbain a été institué par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 1989. Il y a lieu de délibérer pour redéfinir le champ d'application du droit de préemption urbain sur le tout le territoire urbanisable de la commune.

Suite à la délibération de ce jour du Conseil Municipal ayant approuvé le projet de Plan Local d'Urbanisme, il est proposé au Conseil de,

- **INSTITUER** le droit de préemption urbain sur les secteurs du Plan Local d'Urbanisme approuvé suivants (et tels qu'ils figurent au plan annexé à la présente) :

- zones urbaines : U
- zones à urbaniser : AU

- **PRECISER** que le nouveau droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie et d'une mention dans deux journaux.

Le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain sera annexé au dossier de (PLU) conformément à l'article R.123-13.4 du C.U.

Une copie de la délibération sera transmise :

- à M. le Préfet,
- à M. le Directeur Départemental des services fiscaux,
- à M. le Président du conseil supérieur du notariat,
- à la chambre départementale des notaires,
- au barreau constitué près du tribunal de grande instance,
- au greffe du même tribunal

Un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du C.U.

Le dossier n'appelant pas de commentaires, Monsieur le Maire le soumet au vote du conseil.

Le dossier est approuvé à l'unanimité.

POUR : 26

Joël SERAFINI ayant pouvoir pour Anne-Marie CANDEL, Jean-Louis MAZZIA ayant pouvoir pour Magdeleine LEGER, Philippe HECKEL, Réjane AUDIBERT, Brigitte BACCHI ayant pouvoir Michèle BEC, Sylvette PEZELIER, Jean-Pierre GRANGET ayant pouvoir pour Nicolas ROMAN, Jean-Luc SANCHEZ ayant pouvoir pour Jean Claude MORATAL, Jacqueline BOSVET, Frédéric IBANEZ, Jean-Christophe FAVA, Roselyne OUAR, Louis PAULHÉ, Corinne ASSELIN, Laure MONZO, Denis VALENTI, Virginie VILLARD, Françoise FORMENT, Sylvie DAMAS, Henri BLONDEL et Laurent ORSERO votent pour.

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

5. DÉCLARATION DE PROJET SUR L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DES GARRIGUES

Rapporteur : Sylvette PEZELIER

La commune de Bédarrides a engagé la procédure de création de la ZAC des Garrigues par délibération en date du 25 septembre 2008 portant sur le lancement de la concertation relative à ce projet.

Par délibération n°2010-005 du 28 janvier 2010, le conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC des Garrigues.

La commune a confié la réalisation de cette opération à la société CITADIS dans le cadre d'une concession d'aménagement après mise en concurrence approuvée par une délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2010.

L'aménageur a notamment pour mission d'acquérir à l'amiable ou par voie d'expropriation les biens nécessaires à la réalisation des ouvrages de cette opération dont il assurera la maîtrise d'ouvrage.

Par délibération 2009-211 du 24 septembre 2009, la Ville de Bédarrides a sollicité l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire en vue de la réalisation de la ZAC.

Monsieur le Préfet de Vaucluse a prescrit l'ouverture des deux enquêtes conjointes qui se

sont déroulées en Mairie de Bédarrides du 6 septembre au 8 octobre 2010.

Monsieur le commissaire enquêteur a remis à Monsieur le Préfet deux rapports d'enquêtes et de conclusions motivés en émettant un avis favorable à la déclaration d'utilité publique de la ZAC des Garrigues.

La Ville souhaite poursuivre l'opération de la zone d'aménagement concerté des Garrigues en intégrant les recommandations formulées par le Commissaire enquêteur.

Aussi, le conseil municipal doit se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération en application de l'article L126-1 du Code de l'urbanisme.

Les motifs et considérations qui justifient le caractère d'intérêt général de l'opération de la ZAC des Garrigues sont les suivants.

A) Présentation du projet :

Le dossier d'enquête publique a été établi en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération « ZAC des Garrigues » par le concessionnaire de la ZAC qui en a été chargé par le concédant (la commune) en application de l'article L 300.4 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit d'une opération d'aménagement d'une partie de zone 1NAUZ d'urbanisation future, située au sud de la commune de Bédarrides, sur un promontoire naturel en deçà de l'Ouvèze.

La vocation de l'aménagement est de créer un quartier résidentiel nouveau à proximité et en continuité directe avec les quartiers existants. Cet espace représente pour Bédarrides une zone de développement non contrainte par les risques d'inondation. Le site d'étude recouvre une quinzaine d'hectares.

B) Objectifs de l'opération :

Le choix de la réalisation de petits collectifs et d'individuels sur des parcelles réduites permettra de réaliser une urbanisation dense et mixte. S'agissant d'un secteur contigu au centre ville, celle-ci restera à l'échelle de la densité de la commune.

Le projet de ZAC des Garrigues s'inscrit dans une logique de développement sur des espaces non inondables, au sud de la commune à la limite territoriale avec Sorgues. Ce secteur est aujourd'hui l'une des dernières possibilités d'urbanisation par extension hors du PPRI. Il constitue donc un potentiel important.

L'objectif consiste à inverser la tendance démographique observée depuis une dizaine d'années sur Bédarrides, à savoir une diminution de la population. Pour cela, la commune doit faire face aux besoins des jeunes primo-accédants et à la demande en terrains urbanisables, ce qui permettra de plus d'assurer au minimum le développement de l'habitat nécessaire au maintien des équipements publics élémentaires communaux.

La conception du projet comme un projet de quartier global doit organiser le traitement des espaces publics, les densités, les ambiances... dans le but de faire profiter de ces aménagements aux quartiers voisins existants pour améliorer leurs équipements, par exemple l'assainissement en séparatif ou encore un terrain multisports.

Un aménagement cohérent de ce nouveau quartier permettra d'optimiser l'espace urbain et d'assurer des mixités urbaines, spatiales et sociales en favorisant toutes les formes d'habitat individuel, individuel groupé, maisons de ville, petits collectifs... L'EPHAD existant dans le centre du village sera transféré sur la zone des Garrigues afin de le sortir de la zone inondable

La superficie totale de la ZAC est de 15,6 ha destinés à la construction d'environ 260 logements individuels et collectifs, en accession et en locatif, et d'un EHPAD.

	Nombre de logements	Dont logements aidés
Maisons groupées	96	40
Lots libres	97	
Maisons collectives	6	
Immeubles collectifs	60	40
TOTAL	259	80

C) Le choix du parti retenu par le maître de l'ouvrage

A partir de la nécessité première et fondamentale de prévoir des espaces d'accueil pour les logements qui relèvent d'une exigence formulée par le PLH et d'une demande locale pressante, le parti d'aménagement retenu se base sur les orientations majeures suivantes :

- Des déterminants déjà en place ont fortement orienté la prise de parti. On peut citer entre autre :
 - Les contraintes d'accès
 - L'espace boisé à préserver
 - La topographie
- Une volonté politique forte de proposer :
 - De la mixité sociale
 - Des formes urbaines plus compactes
 - Une répartition équitable des espaces publics sur l'ensemble du périmètre de la ZAC
- La prise en compte de la couverture végétale existante
En effet le projet maintient et renforce l'espace boisé classé existant et conserve les principales haies bocagères existantes.
- La constitution d'une trame verte insérée au tissu urbain
Le parti d'aménagement renforce de manière substantielle la couverture végétale d'origine. De nouveaux espaces verts prolongent l'espace boisé classé existant. L'ensemble des espaces paysagers permet de composer une trame verte de qualité et pensée de manière cohérente et continue avec les nouveaux cheminements doux du quartier.
- La gestion des eaux pluviales par des solutions alternatives
Il a été fait le choix d'une gestion des eaux pluviales par des solutions alternatives en proposant d'aménager des « bassins secs » et des noues.
- La modernisation du réseau d'assainissement des eaux usées
Le réseau d'assainissement des eaux usées existants sera prolongé pour la desserte de l'urbanisation nouvelle et modernisé par mise en place d'un système en séparatif.

D) Caractère de l'Utilité Publique de l'Aménagement

La demande de déclaration d'utilité publique nécessaire à la mise en œuvre de ce projet a pour objectif :

- Développement de l'urbanisation sur une zone non inondable, dernière possibilité d'urbanisation hors du P.P.R.I.
- Répondre à la diminution de la population nécessaire au maintien des équipements publics.
- Diversité de l'habitat et équipements sportifs bénéficiant aux quartiers voisins qui en sont dépourvus (aménagement d'un terrain multisports).

- Déplacement de la maison de retraite médicalisée dans un cadre plus adapté et non inondable.
- Répondre aux exigences législatives concernant l'habitat social et locatif.

E) Dispositions de nature à compléter l'enquête publique pour répondre aux questions du commissaire enquêteur pouvant entraîner une légère modification du projet sans affecter l'équilibre général de celui-ci :

1/ Réalisation d'une étude concernant le chemin du bois de la garde :

Dans le cadre de l'aménagement de cet accès à la future ZAC, il sera procédé à la mise en place d'une étude de circulation réalisée par un bureau d'études spécialisé, visant à déterminer le trafic à venir, l'impact sur les voiries et leur dimensionnement.

Des scénarii seront envisagés afin de préciser la configuration optimale à adopter compte tenu notamment de l'étroitesse du chemin sur une soixantaine de mètres à hauteur des habitations existantes. Une attention particulière sera portée pour assurer la fluidité du trafic, les gênes éventuelles aux riverains, etc. Cette étude sera menée début 2011.

2/ Volet agricole de l'étude d'impact :

Dossier loi sur l'eau : le bureau d'études Aquabane a en charge la réalisation du dossier loi sur l'eau. Ses premières analyses montrent que le régime hydrique actuel de la ZAC sera amélioré par la mise en place de bassins et noues de collecte des eaux pluviales. L'étude doit prendre en compte les zones adjacentes au bassin versant de l'opération et il sera développé un chapitre relatif aux vignes situées au sud. D'ores et déjà, il est prévu la mise en place d'un fossé le long de la limite sud de la ZAC afin de récupérer les eaux pluviales percolant depuis ces vignes.

Le dossier de réalisation de la ZAC prendra en compte ces deux études relatives à l'aspect viticole.

3/ Aménagement paysager au sud de la ZAC :

Il est d'ores et déjà prévu dans le plan de composition de la ZAC actuellement en cours d'optimisation de réaliser un aménagement paysager le long de la limite sud. Un schéma doit être proposé par le paysagiste afin de concevoir une séparation efficace de ces deux espaces différents dans un but de protection d'une part et pour une bonne intégration de ces deux entités sur les plans esthétique et fonctionnel d'autre part. Le schéma sera présenté aux riverains propriétaires des vignes et organisations professionnelles concernées pour avis. Le projet est prévu pour courant début 2011.

4/ Au sujet de la démarche environnementale (basée sur l'outil AEU de l'ADEME) :

Le diagnostic environnemental prend en compte un volet spécifique au regard du caractère agricole de la zone.

En effet, le site présente aujourd'hui des atouts notamment paysagers de part son utilisation actuelle :

- Paysage agricole qui constitue l'identité actuelle en continuité avec la commune limitrophe de Sorgues.
- 90 % de l'espace actuel de la zone dédiée aux espaces naturels et agricoles.
- Espace préservé des habitations par des haies épaisses sur certains secteurs, principalement en partie nord.
- Exposition optimale des terrains cultivés orientés plein sud.

Le diagnostic relève également des contraintes spécifiques liées à l'utilisation agricole du site :

- Exploitations agricoles maintenues au sud à protéger.
- Utilisation de produits spécifiques pour le traitement des cultures existantes.
- Passage d'engins agricoles pour l'exploitation des cultures.

Du point de vue paysager des enjeux ont été relevés comme prioritaires dans l'aménagement de la future zone, ces derniers devront être pris en compte dans le plan d'aménagement de la ZAC :

- Maintenir une zone « tampon » entre l'espace agricole au sud et les habitations en bordure de la zone.
- Recréer un système de protection naturelle pour les exploitations maintenues au sud de la zone.
- Adapter le gabarit des immeubles à l'ouest du site pour conserver l'identité agricole du paysage en perception lointaine extérieure.

L'utilisation agricole actuelle du sol présente aussi des avantages sur le plan du système hydrique et de l'infiltration des eaux pluviales sur le secteur.

Le diagnostic environnemental relève la situation suivante concernant la gestion de l'eau :

- La zone est située hors des crues de l'Ouvèze et des Sorgues de part sa topographie (secteur en terrasse)
- Le caractère agricole du site ne permet pas aujourd'hui une bonne infiltration des eaux de pluies et la collecte sous la voie ferrée en partie basse ouest est insuffisante.
- Il est important de rappeler que le site ne dispose pas actuellement de système de collecte spécifique des eaux pluviales.

Les enjeux sont importants de ce point de vue et ils devront faire l'objet d'une évaluation à compléter et de préconisations dans le dossier « loi sur l'eau » concernant l'évaluation du risque d'imperméabilisation du sol et les conséquences sur les parcelles au sud de la zone.

Des systèmes alternatifs de collecte des eaux pluviales s'appuyant sur la topographie du site sont prévus : bassins de récupération des eaux pluviales, noues...

Des systèmes de récupération des eaux pluviales pour les immeubles collectifs et l'EPHAD de chaque parcelle pourront être envisagés pour réduire le risque de ruissellement en partie ouest.

Au regard de ces considérations,

Il est proposé au Conseil de :

- **APPROUVER** la déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement de la ZAC des Garrigues en application de l'article L126-1 du code de l'environnement

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet de Vaucluse la déclaration d'utilité publique des travaux et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet au profit du titulaire de la concession d'aménagement de la ZAC

La présente déclaration de projet sera transmise à Monsieur le Préfet de Vaucluse afin de lui permettre de prendre l'arrêté de déclaration d'utilité publique en vue d'acquiescer le foncier nécessaire à la réalisation de la ZAC des Garrigues au bénéfice du titulaire de la concession d'aménagement.

La présente déclaration de projet fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R126-1 du Code de l'environnement.

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit dans cette déclaration de réaffirmer ce qui a déjà été voté par le Conseil avant l'enquête publique et au lancement de la concertation.

Le dossier est approuvé à la majorité.

POUR : 22

Joël SERAFINI ayant pouvoir pour Anne-Marie CANDEL, Jean-Louis MAZZIA ayant pouvoir pour Magdeleine LEGER, Philippe HECKEL, Réjane AUDIBERT, Brigitte BACCHI

ayant pouvoir Michèle BEC, Sylvette PEZELIER, Jean-Pierre GRANGET ayant pouvoir pour Nicolas ROMAN, Jean-Luc SANCHEZ ayant pouvoir pour Jean Claude MORATAL, Jacqueline BOSVET, Frédéric IBANEZ, Jean-Christophe FAVA, Roselyne OUAR, Louis PAULHÉ, Corinne ASSELIN, Laure MONZO, Denis VALENTI, Virginie VILLARD votent pour.

CONTRE : 0

ABSTENTION : 4

Françoise FORMENT, Sylvie DAMAS, Henri BLONDEL et Laurent ORSERO s'abstiennent.

6. PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PARCELLES EN ÉTAT D'ABANDON - AUTORISATION

Rapporteur : Sylvette PEZELIER

Le bien situé 11 avenue du Cours cadastré en section AS n°284 et 287 n'est plus entretenu et l'état de délabrement, la condamnation des portes du rez-de-chaussée, les éboulements constatés dans le bâtiment attestent de l'inertie des propriétaires.

Les recherches effectuées par les services de la Ville ont permis de déterminer que cet immeuble appartient à la SCI Foncière du Cheyenne dont le siège social est situé à Nice – 16 boulevard Victor Hugo. Si aucune mesure n'est prise, le bâtiment pourrait, à terme, générer des problèmes d'insécurité et d'insalubrité.

La commune dispose de la possibilité de recourir aux articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, relatifs à la procédure dite « d'abandon manifeste ».

Cette procédure permet de constater, par procès-verbal provisoire dûment publié, l'état d'abandon manifeste de la parcelle considérée, de déterminer la nature des travaux à mettre en œuvre et de notifier ce procès-verbal aux intéressés. A l'issue d'un délai de six mois, et en l'absence de réalisation des travaux demandés, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste des immeubles. Une procédure d'expropriation peut alors être engagée au profit de la commune dans les conditions prévues par le Code de l'Expropriation.

Il est proposé au Conseil de,

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à engager la procédure de déclaration de l'état d'abandon manifeste en vertu des articles L.2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales pour les parcelles cadastrées n°284 et 287 de la section AS
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer les actes à intervenir.

Monsieur le Maire indique que cette procédure est engagée dans l'espoir qu'elle soit incitative pour que le bâtiment soit réhabilité.

Le dossier n'appelant pas de commentaires, Monsieur le Maire le soumet au vote du conseil.

Le dossier est approuvé à l'unanimité.

POUR : 26

Joël SERAFINI ayant pouvoir pour Anne-Marie CANDEL, Jean-Louis MAZZIA ayant pouvoir pour Magdeleine LEGER, Philippe HECKEL, Réjane AUDIBERT, Brigitte BACCHI ayant pouvoir Michèle BEC, Sylvette PEZELIER, Jean-Pierre GRANGET ayant pouvoir pour Nicolas ROMAN, Jean-Luc SANCHEZ ayant pouvoir pour Jean Claude MORATAL, Jacqueline BOSVET, Frédéric IBANEZ, Jean-Christophe FAVA, Roselyne OUAR, Louis PAULHÉ, Corinne ASSELIN, Laure MONZO, Denis VALENTI, Virginie VILLARD, Françoise FORMENT, Sylvie DAMAS, Henri BLONDEL et Laurent ORSERO votent pour.

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

7. PROCÉDURE DE DÉCLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DE BIENS COMMUNAUX

Rapporteur : Monsieur le Maire

Suite au déménagement des associations occupant l'ancienne cure sise au 1, rue Carrousière, ce bâtiment est inoccupé depuis l'année 2009.

Egalement, avec le transfert de l'Espace Jeunes dans les nouveaux locaux situé 15 cours Bouquimard, le bien situé Place du château d'eau auparavant occupé par Caïoula se trouve désaffecté depuis septembre 2010.

Afin de permettre une location du local par bail ou une vente de chacun de ces deux biens, il est nécessaire de prononcer sa désaffectation du service public et de le déclasser du domaine public de la commune. Le bien, ainsi désaffecté et déclassé, appartiendra au domaine privé de la commune et pourra ainsi faire l'objet d'une aliénation.

Il est proposé au Conseil de,

- **PRONONCER** la désaffectation du service public des biens situés :
 - * 1 rue Carrousière portant les références cadastrales AS n°35
 - * Place du Château d'eau portant les références cadastrales AT n°42,
- **DECIDER** le déclassement desdits bâtiments et de leurs parcelles cadastrales dudit domaine public
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer les actes à intervenir.

Le dossier n'appelant pas de commentaires, Monsieur le Maire le soumet au vote du conseil.

Le dossier est approuvé à l'unanimité.

POUR : 26

Joël SERAFINI ayant pouvoir pour Anne-Marie CANDEL, Jean-Louis MAZZIA ayant pouvoir pour Magdeleine LEGER, Philippe HECKEL, Réjane AUDIBERT, Brigitte BACCHI ayant pouvoir Michèle BEC, Sylvette PEZELIER, Jean-Pierre GRANGET ayant pouvoir pour Nicolas ROMAN, Jean-Luc SANCHEZ ayant pouvoir pour Jean Claude MORATAL, Jacqueline BOSVET, Frédéric IBANEZ, Jean-Christophe FAVA, Roselyne OUAR, Louis PAULHÉ, Corinne ASSELIN, Laure MONZO, Denis VALENTI, Virginie VILLARD, Françoise FORMENT, Sylvie DAMAS, Henri BLONDEL et Laurent ORSERO votent pour.

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Monsieur le Maire porte à la connaissance du conseil les décisions passées en application de sa délégation.

QUESTIONS DIVERSES :

Françoise FORMENT souhaite indiquer que le crayon à papier offert avec le bulletin municipal était une très bonne idée.

Monsieur le Maire la remercie.

Monsieur le Maire souhaite à l'ensemble des membres du conseil municipal de passer de joyeuses fêtes et rappelle que les vœux à la population auront lieu le 13 janvier à 18h30 à la salle des Verdeaux.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.