

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le 18 Avril, le Conseil Municipal s'est réuni sous la présidence de Madame MATHERON Françoise, Maire.

Présents : ARNAUD S. ; BRESSON C. ; CAU J. ; DUMENIL D. ; DUSFOUR J. ; EGEA JD. ; PAIS E. ; PEYRIERE L.

Excusés mais représentés : BETTON JC., COUMANS MF. , MAURY C., SIMAO F., VAUDOIS E.

Secrétaire de séance : Cau J.

Le conseil municipal s'est réuni à 20h.

Ordre du jour :

- 1) Approbation du compte rendu du précédent conseil municipal
- 2) Modification simplifiée du PLU
- 3) Vente parcelles communales
- 4) Location appartement communal
- 5) Subventions aux associations
- 6) Plan d'Amélioration des pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH).
- 7) Transfert de la compétence Investissement Eclairage Public à HERAULT ENERGIES
- 8) Demande de subventions à HERAULT ENERGIES
- 9) Intercommunalité
- 10) Questions d'actualités :

I. Approbation compte-rendu du conseil du 04 avril 2016

Aucune remarque n'étant émise, le compte rendu de la séance du 21 mars 2016 est approuvé à l'unanimité.

II. Modification simplifiée du PLU

Monsieur J. Cau, adjoint à l'urbanisme retrace l'historique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et du contexte de l'urbanisation du village ces dernières années :

1- Historique du PLU :

- Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été remplacé en mai 2013 par le Plan Local d'Urbanisme.
- Les services du Préfet ont contesté le potentiel de croissance démographique du village prévu au PLU. La densification n'était pas remise en cause (les politiques publiques imposent depuis plus de 5 ans une densification encore plus forte). En fin de mandature précédente, une première modification a été élaborée et, outre la plupart des terrains ouverts à l'urbanisation au passage POS>PLU, des terrains communaux ont été retirés de l'enveloppe constructible du village. Le potentiel de croissance démographique du village a été évalué, à l'automne 2013 à 2.7%/an. Cette première modification a été approuvée en septembre 2014 par la mandature actuelle.
- La loi pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (ALUR) est parue en mars 2014. Elle modifie profondément le code de l'urbanisme et en particulier a supprimé dès avril 2014 la limite minimale de parcelle utilisée dans le PLU en zone AU1a. Depuis cette date, un terrain dont le potentiel de

construction prévoyait par exemple trois maisons peut en accueillir aujourd'hui treize (exemple réel).

2- Enjeux pour le village:

- Prix du foncier : il a fortement augmenté en relatif. Sur notre commune, le prix des terrains est resté dans l'absolu dans une fourchette de 130 000€-170 000€, mais leur surface, sans limite minimale, est tombée à 400 - 700m². Un terrain de 700m² est aujourd'hui considéré comme « grand » par les acteurs de l'immobilier. Il est important que la population appréhende cette réalité et comprenne qu'imposer des terrains de plus de 1000m² signifie induire une sélection sociale forte et barre l'accès à la propriété de primo-accédants ou de jeunes familles, au détriment d'une nécessaire diversité sociale.
- Lotissement : L'urbanisation de parcelles de plusieurs milliers de m² en plus de trois ou quatre lots nécessite un aménagement et une viabilisation qui ne sont plus à la portée d'un particulier. Depuis le début de la mandature, des dizaines d'aménageurs ont contacté la commune pour neuf groupes de terrains. Un aménageur foncier définit les possibilités de division d'un terrain dans le but de le lotir et de l'aménager avant de le vendre par lots. En l'absence de règle spécifique dans notre PLU, rien ne l'oblige à proposer un lotissement cohérent avec des aspects de construction « homogènes » ou encore des implantations contrôlées de sorte à ménager un espace privatif dans chacun des lots. Il peut en revanche le prévoir dans le règlement de lotissement, document de droit privé s'imposant aux acquéreurs des lots.
- Conséquences financières pour la commune : les projets d'aménagement d'ensemble ont des conséquences financières pour la commune (renforcement des réseaux). La commune a également perdu la maîtrise du développement du village et « subit » les projets d'urbanisation des parcelles, prévus sans échelonnement par la précédente mandature. La commune n'a de poids que lorsque des projets nécessitent des réseaux qui sont inexistantes.

3- Quelles solutions ?

La population doit bien comprendre que la mandature actuelle doit composer avec des terrains constructibles qu'elle n'a pas forcément choisis et des règles d'urbanisme qui ont changé. Il est urgent d'adapter le PLU.

- M. Cau rappelle qu'il n'est pas possible d'interdire un projet sans motif juridiquement valable. Il rappelle qu'instaurer des règles pour limiter l'urbanisation se fait certes à travers le Plan Local d'Urbanisme, mais que la création de ces règles doit être justifiée et étayée par des études chiffrées. C'est le but des études en cours et qui aboutiront à une troisième modification du PLU à l'horizon 2017.
- La loi impose à la commune de modifier, « sous deux ans » et ce depuis mars 2014, le règlement et de faire disparaître toute référence à une limite minimale de parcelle, de toute façon caduque dès mars 2014. En juin 2015, la commune a engagé une modification simplifiée du PLU, sur le fondement de l'article 123-

13 du code de l'Urbanisme. Cette procédure n'existe plus depuis septembre 2015 et cet article a été abrogé et remplacé par les articles L153-36, L153-40 et L153-41. Pour assurer la solidité juridique de cette modification, Madame la Maire, sollicite donc auprès du conseil municipal, l'autorisation d'annuler la précédente procédure et d'engager une nouvelle procédure de modification, comme l'article L153-37 du code de l'urbanisme l'y autorise et d'établir le projet de modification. Elle présente l'objet de cette modification :

- la suppression de la référence à la superficie minimale des terrains en zone AU et l'insertion de dispositions pour ne pas modifier le PADD.
 - Des précisions aux articles 1 et 2 des règlements de zones indiquant ce qui est interdit (article 1) et autorisé (article 2).
 - l'introduction de précisions au règlement (définitions, suppression d'incohérences avec le code de l'urbanisme ou de santé publique, précisions sur les hauteurs)
 - l'introduction de règles spécifiques aux projets soumis à permis d'aménager (lotissements)
 - la suppression de la bande verte de débroussaillage et l'introduction de règles concernant les habitations isolées
 - la modification de la liste des Emplacement Réservés (suppressions, créations)
 - la correction d'erreurs matérielles
- Le conseil autorise à l'unanimité Mme la Maire à engager cette modification. Selon les dispositions de l'article L153-40 et vu l'objet de la modification, il n'y aura pas d'enquête publique.
- L'avancée des travaux préparatoires à l'élaboration du projet est présentée. Ces travaux ont été menés par L. Lemaître et J. Cau, avec la commission urbanisme, le SATESE, le SDIS34, la DDTM (SAFEN, SATEN), la DREAL, le SPANC (SMEA Pic Saint Loup) et Mr Mickael Braz, stagiaire depuis le 15 avril 2016. La SATEN a souligné qu'il sera nécessaire de quantifier le potentiel démographique découlant de ces propositions. A la suite de cette dernière étape, il sera notifié aux personnes publiques associées (article L153-40) puis mis à disposition du public.

III. Vente Parcelles communales

Le conseil municipal a étudié de nouvelles propositions d'achats des parcelles situées route de Braveille, la commune ayant décidé de ne pas donner suite à l'offre d'OPUS développement telle que présentée au conseil en décembre 2015.

Ces nouvelles propositions ont pris en compte les contraintes d'aménagement de ces terrains qui sont pour partie situés en zone d'aléa inondation fort et résiduel selon le PPRI prescrit et les différentes servitudes qui leur sont attachées. Par ailleurs Madame la Maire rappelle que le projet initial de la municipalité était de permettre à des ménages d'accéder à la propriété pour un prix final (terrain + maison) n'excédant pas 200 000€. Un équilibre doit donc être trouvé par les aménageurs pour intégrer et adapter ces multiples exigences en cohérence avec la démarche générale de la commune d'un point de vue financier, urbanisme et paysager. De nombreux aménageurs ont été contactés et la commune a mené des discussions étroites avec

deux d'entre eux. Un premier projet de 15 maisons agencées en rue de village Languedocien, sur des parcelles d'environ 250m² a été analysé. Un second projet de 10 maisons, sur des parcelles de 400 à 600m² a été construit avec un autre aménageur.

Madame le Maire, après avoir recueilli les avis et analyses des élus sur ce sujet, lors de cinq réunions de travail et de deux entretiens en session plénière avec les aménageurs, propose au conseil de retenir la proposition de la société PROMECIA qui est celle qui correspond le mieux aux exigences de la municipalité.

Après en avoir délibéré, le conseil décide de retenir cette proposition et de céder une partie de la parcelle cadastrée C2011 (d'environ 5500m²) à la société PROMECIA pour une somme qui ne serait être inférieure à 310 000€. La partie cédée correspond à l'actuelle parcelle C2011, déduction faite de l'emprise de la voie départementale (voir questions d'actualités) et de l'emprise communale du chemin du Serre de Jeannou. La commune exige que cinq de ces lots, d'environ 400m² soit commercialisés à un prix d'environ 90 000€, afin de faciliter l'accession à la propriété de jeunes familles ou de primo-accédants.

IV. Location appartement maître

Plusieurs agences ont visité avec des élues la maison de Maître du Domaine. Ces agences, ont ensuite rédigé des compte-rendus de visite accompagnés de propositions de gestion. Ces propositions et compte-rendus ont été analysés par les élues en charge de ce dossier et l'adjoint aux travaux, Monsieur L. Peyrière. Quelles que soient les agences, quelques petits travaux sont à prévoir.

Madame la Maire indique qu'il sera nécessaire de signer un bail administratif avec le locataire, afin de pouvoir disposer du bien pour son aménagement définitif.

Le groupe de travail propose de retenir l'agence First immobilier de Sussargues qui semble la plus proche des attentes de l'équipe, sous réserve de sa capacité à établir un tel bail.

Le conseil décide à l'unanimité de confier la gestion et la recherche de locataire à cette agence.

V. Subventions aux associations

Lors du précédent conseil, il n'avait pas été possible d'attribuer les subventions annuelles de fonctionnement à toutes les associations communales, car certains dossiers étaient incomplets. Les retours des documents permettent à présent de compléter les aides financières allouées comme suit :

Associations	Subvention 2015	Proposition 2016	Vote du conseil
AGIR	350	350	Unanimité
Foyer Rural	2100	2100	Unanimité

VI. Plan d'Amélioration des pratiques Phytosanitaires et Horticoles (PAPPH).

Madame la maire rappelle au conseil que la commune a décidé de s'engager dans une démarche « zéro-phyto ». Dans ce cadre il est proposé au conseil d'entamer une procédure visant la labellisation de niveau 2 ou 3. En parallèle il est pertinent d'entamer la mise en place d'un PAPPH. L'étude préalable à l'établissement de ce plan se fera en interne, par les élus accompagnés par l'ETBP Vidourle, sans avoir recours à un bureau d'étude, car les coûts sont trop importants.

Madame la Maire apprécie d'ailleurs à sa juste mesure l'implication de l'équipe qui permet régulièrement à la commune d'éviter le recours à des prestataires extérieurs et de ce fait permet d'économiser des dépenses conséquentes à la commune. Après en avoir délibéré, le conseil décide à l'unanimité de mettre en place un PAPPH.

VII. Transfert de la compétence Investissement Eclairage Public à HERAULT ENERGIES

Conformément à l'article 3.4.1 de ses statuts, le Syndicat Départemental d'Energie de l'Hérault, HERAULT ENERGIES, peut exercer la maîtrise d'ouvrage des investissements sur les installations d'éclairage public et d'éclairage extérieur (installations nouvelles, renouvellement d'installations et extension des réseaux).

Les collectivités qui transfèrent leur compétence, participent au financement des travaux d'éclairage au coût réel déductions faites :

- De l'aide du FEDER pour les seuls travaux éligibles,
- De l'aide d'HERAULT ENERGIES via son programme annuel,
- De la TVA qui sera récupérée par HERAULT ENERGIES en qualité de maître d'ouvrage

Chaque opération fera l'objet d'une convention conclue avec HERAULT ENERGIES définissant le budget prévisionnel ainsi que les conditions d'intervention du syndicat.

Les investissements concernés sont :

- Création d'un 1^{er} réseau d'éclairage public,
- Travaux sur le réseau d'éclairage (extension, renforcement, dissimulation),
- Travaux de mise en conformité,
- Mise en place d'équipements spécifiques visant la gestion et les économies d'énergies,
- Travaux de remplacement par du matériel neuf,
- Travaux de dommages causés aux installations par des tiers (accident, vol, dégradation),
- Eclairage d'aires de jeux, loisirs, terrains sportifs,
- Eclairage des espaces publics, mise en valeur du patrimoine,
- Points d'éclairage avec une alimentation électrique autonome non raccordée au réseau de distribution publique d'électricité

Dans le cadre de ce transfert de compétence, les installations d'éclairage restent la propriété de la commune et sont mises à la disposition d'HERAULT ENERGIES pour lui permettre d'exercer la compétence transférée.

Madame la Maire rappelle qu'en application de l'article L1321-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le transfert d'une compétence entraîne de plein droit la mise à la disposition de la collectivité bénéficiaire des biens meubles et immeubles utilisés, à la date de ce transfert, pour l'exercice de cette compétence.

Cette mise à disposition est constatée par un procès-verbal établi contradictoirement entre les représentants de la collectivité antérieurement compétente et de la collectivité bénéficiaire. Le procès-verbal précise la consistance, la situation juridique, l'état des biens et l'évaluation de la remise en état de ceux-ci.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- de transférer à HERAULT ENERGIES la compétence « Investissements Eclairage public et éclairage extérieur » telle que décrite à l'article 3.4.1 des statuts du syndicat, à compter du 15 avril 2015
- d'autoriser la mise à disposition des biens meubles et immeubles nécessaires à l'exercice de la compétence Investissement Eclairage Public à HERAULT ENERGIES ;
- d'autoriser Madame la Maire à signer le procès-verbal de mise à disposition des biens, ainsi que tous les documents relatifs à ce transfert de compétence.

VIII. Demande de subventions auprès d'HERAULT ENERGIES

Madame la maire indique au Conseil Municipal qu'il est nécessaire de prendre des délibérations afin de valider les opérations suivantes :

- éclairage public chemin des Barandons
- éclairage public Chemin des Brusses / route de Bénovie
- Pose de 6 horloges astronomiques permettant d'ajuster au mieux la période d'éclairage public par rapport à la luminosité naturelle

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, autorise Madame la Maire à solliciter des subventions auprès d' HERAULT ENERGIES

IX. Intercommunalité

Le suivi des véhicules impliqués dans des délits (cambriolages, etc...) est aujourd'hui assuré en partie par un réseau de caméra traçant, par plaque minéralogique, leur déplacement. Ces dispositifs sont utilisés par la gendarmerie nationale et n'ont pas vocation à mesurer la vitesse des véhicules ni les infractions au code de la route. Dans le cadre de sa politique de mutualisation, la Communauté de Communes du Grand Pic St Loup pourrait coordonner une étude qui permettrait de définir des implantations pertinentes de caméras afin de mailler le territoire. Le conseil n'est pas opposé à la réalisation d'une étude, dans la mesure où aucune participation financière n'est demandée à la commune.

X. Questions d'actualité

- La convention pluriannuelle de pâturage de Mr Vidal (Bois Nègre, Matamage) va être modifiée pour prendre en compte la modification de son cheptel (ovin>bovin). Les modalités de mise en place des clôtures temporaires seront suivies par Mrs Peyrière, Egéa et Cau.
- Le Conseil Départemental réuni en assemblée le 4 avril a émis un avis favorable à la régularisation du parcellaire situé au niveau du rond-point « du petit jardin ». Le giratoire, sur une emprise communale actuellement, est rétrocédé au département.
- La commission permanente départementale a attribué à la commune une subvention de 5399€ pour la mise en accessibilité des 2 arrêts de bus sur le Bourg (arrêt rue du Plan Vincent et au droit du Foyer Communal). Les travaux (total d'environ 10 000€) devraient débuter au second semestre 2016.
- Les travaux de la rue du Four se poursuivent. Le réseau de collecte des eaux pluvial est dans un état meilleur que celui initialement anticipé.

- Un des employés communaux est en arrêt maladie depuis plusieurs mois. Son remplacement temporaire et les différentes possibilités sont évoquées (recours à un contrat aidé, autre type de contrat). Cette situation induit un surcoût pour la commune puisqu'une partie du salaire de cet agent lui est versée et qu'il est nécessaire d'avoir recours à une autre personne, à salarier elle aussi.
- Suite à la sollicitation d'une commune voisine accueillant dans son groupe scolaire des enfants habitant Saint-Bauzille Madame la Maire rappelle que la commune ne verse aucune compensation aux communes voisines pour la scolarisation de jeunes Saint-Bauzillois. Considérant que la commune dispose de tous les moyens nécessaires, à l'exception de cas justifiés (situation de handicap par exemple), Madame la Maire émet systématiquement un avis défavorable et en conséquence laisse à la commune voisine ou aux parents concernés la charge financière d'un tel accueil.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h30 heures.