

**COMPTE RENDU**  
**de la séance du Conseil municipal**  
**du lundi 26 janvier 2015 à 18 heures 30, à l'Auditorium**

**1) APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 1<sup>er</sup> décembre 2014**  
(document diffusé à l'ensemble des élus le 18/12/2014)

***M. le Maire tient à apporter une précision au point numéro 12 dudit compte rendu, relatif au montant de l'indemnisation pour l'occupation du domaine public. Il demande à ce que soit précisé que plusieurs conseillers municipaux ont estimé que le montant de cette indemnisation était sous-évalué.***

**Vote à l'unanimité**

**2) PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU ET DEFINITION DES MODALITES DE LA  
CONCERTATION (Annexe 1 : procédure de révision du PLU)**

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;*

*Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 121-1 et suivants, L 123-1 et suivants et les articles R 123-1 et suivants,*

*Vu le Code de l'Environnement ;*

*Vu l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme, relatif à la concertation ;*

*Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;*

*Vu la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 ;*

*Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;*

*Vu la loi Engagement National pour l'Environnement n°2010-78 du 12 juillet 2010 ;*

*Vu le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;*

*Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;*

*Vu le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application le 1er février 2013 ;*

*Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 ;*

*Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;*

*Vu la délibération en date du 25 mars 2013 portant approbation du PLU de Saint-Paul de Vence ;*

Le Maire informe le Conseil que par délibération en date du 30 mars 2009, la commune avait décidé de transformer son Plan d'Occupation des Sols en élaborant un Plan Local d'Urbanisme. Ce dernier a été approuvé par délibération en date du 25 mars 2013 et est opposable aux Saint-Paulois depuis le 08 avril 2013.

Conformément aux engagements politiques pris vis-à-vis des Saint-Paulois et afin de tenir compte d'un contexte juridique profondément bouleversé, sur le plan de l'urbanisme, par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi dite

« ALUR »), le Maire informe les membres du Conseil qu'il convient désormais d'engager la procédure de révision du PLU de la commune. Le Maire informe le Conseil que le PLU révisé devra s'inscrire dans un cadre juridique déterminé par la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 03 août 2009, dite « loi Grenelle I », par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « loi Grenelle II », par l'ordonnance du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, sans oublier la loi ALUR.

Ainsi, le PLU révisé pourra concourir à un développement durable du territoire de la commune, tout en étant compatible avec les dernières dispositions législatives et réglementaires. Le PLU révisé devra respecter la hiérarchie des normes en étant également compatible avec des documents supra-communaux, et notamment la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), le Schéma de Cohérence Territoriale de la CASA (SCOT), ou encore le Plan de Déplacement Urbain (PDU) ou le Plan Local de l'Habitat (PLH).

Par ailleurs, le PLU révisé devra apporter des corrections à quelques erreurs et combler des omissions qui ont pu affecter le Document Graphique de Zonage et le Règlement du PLU actuel.

Enfin, la révision du PLU sera effectuée en tenant compte d'un contexte Saint-Paulois, caractérisé notamment par :

- l'état des voiries et des réseaux insuffisamment dimensionnés, associé à la problématique liée à l'assainissement et au traitement des eaux usées, et dépendant de la limite des capacités de traitement et des dysfonctionnements de la station d'épuration de Cagnes sur Mer ;
- une superficie limitée des terrains constructibles du fait du classement en zone N (non constructible), en espaces boisés classés, en Espaces et Eléments Paysagers Remarquables (EPR), en zones rouges des plans de prévention (des risques d'incendie, des risques d'inondation, etc.) et des zones de risques géologiques ;
- le classement dans le périmètre MH (Monuments Historiques) du village et de ses abords (rayon de 500 mètres) et l'inscription en site inscrit de l'ensemble du territoire communal.

Le Maire rappelle au Conseil que le PLU est un document stratégique et opérationnel qui permet la mise en œuvre des actions et des opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité.

Par conséquent, la révision du PLU doit permettre de transcrire dans un nouveau document d'urbanisme municipal les choix politiques de la municipalité, et ceci dans différents domaines, notamment la gestion des sols et leur zonage, la maîtrise de la densité urbaine, l'équilibre entre zones urbaines et zones naturelle et agricole, la mixité sociale ou encore un développement économique harmonieux.

Le Maire informe le Conseil que les axes politiques majeurs qui doivent structurer le PLU révisé peuvent se décliner ainsi :

1. Répondre à la densification urbaine souhaitée par l'Etat (loi ALUR) tout en préservant l'environnement paysager et en protégeant les caractéristiques identitaires spécifiques de notre commune : l'objectif est celui d'une évolution démographique maîtrisée, notamment au regard de l'état actuel des voiries et des réseaux divers, et de la surface constructible disponible.
2. Procéder à l'affectation des sols dans le PLU révisé en veillant à assurer au minimum une superficie identique des terrains constructibles. Le règlement de zone et le plan de zonage seront réexaminés.
3. Etendre le périmètre de mixité sociale, tout en maintenant les équilibres actuels en matière d'habitat.
4. Valoriser les espaces naturels et les espaces boisés.

5. Favoriser le développement économique de la commune, et notamment les secteurs vitaux du tourisme et de la culture, en améliorant l'attractivité du territoire et son rayonnement international.
6. Favoriser le développement d'activités agricoles raisonnées.
7. Améliorer la lutte contre les risques d'inondation, d'incendies de forêts et veiller à la performance énergétique des bâtiments.

Enfin, le Maire informe le Conseil que la révision du PLU s'effectue en concertation avec la population et plusieurs acteurs institutionnels, tout au long de la procédure. Le Conseil municipal fixe les modalités de cette concertation et se doit de les utiliser, afin que le débat public soit le plus transparent et le plus large possible. Cette concertation donne lieu à un bilan sur lequel le conseil se prononcera, avant l'arrêt du PLU révisé. Les modalités de la concertation peuvent se décliner ainsi :

1. Réunions publiques (au moins trois avant l'arrêt du projet) avec les habitants et les associations Saint-pauloises tout au long de la procédure : avis annonçant ces réunions dans la presse locale et sur le site internet de la commune ;
2. Publication d'articles ou d'interview du Maire dans la presse locale ou dans l'Echo de Saint-Paul ou sur le site internet de la commune ;
3. Mise à disposition de deux registres municipaux, consultables l'un en Mairie et l'autre au Service de l'urbanisme aux horaires d'ouverture au public ; registres destinés à recueillir les observations et remarques du public tout au long de la procédure de révision ;
4. Mise à disposition de documents de synthèse permettant de rendre compte de chacune des étapes de la procédure de révision (Diagnostic, Projet d'aménagement et de développement durable, arrêt du PLU), consultables en Mairie et au Service de l'urbanisme, aux horaires d'ouverture au public.
5. Des permanences sur rendez-vous seront tenues par le Maire, en mairie, deux demi-journées par trimestre, pour recevoir toute personne désirant apporter des remarques ou des observations relatives à la révision du PLU.

Sur la base de ces choix politiques et conformément aux modalités ainsi décrites, le Maire demande aux membres du Conseil de :

- Prescrire la révision du PLU ;
- Approuver les objectifs de la révision du PLU tels qu'ils sont décrits plus haut ;
- Adopter les modalités de la concertation décrites plus haut ;
- Choisir après consultation un bureau d'étude pour assister les services municipaux dans le déroulement de la procédure de la révision du PLU (Cf. L'annexe relative aux différentes étapes de la procédure de révision du PLU).
- Autoriser le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou services concernant la révision du PLU ;
- Autoriser le Maire à solliciter une dotation auprès de l'Etat pour financer les études et dépenses liées à la révision du PLU ;
- Surseoir à statuer sur les projets de constructions ou d'opérations qui pourraient compromettre les changements ou rendre plus onéreuses les modifications apportés par le PLU révisé.
- D'inscrire les crédits nécessaires au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU au budget des exercices concernés.

Conformément aux articles L.123-6 et L.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera publiée, notifiée à l'ensemble des personnes publiques associées, affichée en mairie durant un mois et diffusée dans un la presse locale.



### **Débats :**

**M.ISSAGARE prend la parole concernant le point numéro 5/p 3 (relatif à la mise en place de permanences,). Il se demande pourquoi fixer une limite de 2 demi-journées par trimestre pour un sujet aussi important ; il estime qu'il faut voir tout le monde sans limite.**

**M. le Maire répond qu'il recevra les habitants qui voudront le rencontrer à ce sujet en dehors de ces 2 demi-journées. Il s'agit ici de fixer des règles générales d'application qui n'auront pas nécessairement force obligatoire.**

**M. ISSAGRE intervient en ces termes ci-après littéralement rapportés:**

**"Concernant ma position positive sur la réouverture du PLU, j'ai rappelé au Conseil municipal le constat suivant : en 2012, puis 2013, j'avais demandé à ce que le PLU ne soit pas voté et de laisser la décision finale (possibilité de modification avant sa clôture) à la nouvelle équipe issue des urnes de 2014. Pour des raisons électorales et non d'intérêts publics, je n'ai pas été entendu ... Comme le disait Emile de Girardin «Gouverner, gérer c'est prévoir, et ne rien prévoir c'est courir à sa perte». Cela a pour conséquence une perte de trois années, la mobilisation des effectifs de la mairie, des projets immobiliers qui ont modifié l'image de notre commune qui n'auraient jamais dû voir le jour, de payer à nouveau un bureau d'études pour l'établissement du PLU (estimation de Monsieur Le Maire : 60.000€) et certainement d'autres dépenses annexes que nous aurions dû éviter !**

**En vingt mois, nous aurons payé deux fois la même dépense, quelle gestion ! Je constate aujourd'hui que le temps m'a donné raison, je vous remercie de votre attention."**

**M. le Maire indique que « de ne rien faire, nous aurait mené à la perte », d'où le vote du nouveau PLU en 2013 et il rappelle que la loi ALUR n'est applicable que depuis le 24 mars 2014.**

**M. ISSAGARE répond que sa position de 2013, de ne pas voter le PLU était pour pallier aux erreurs de ce dernier et que tout le monde connaissait les contours de la loi ALUR en 2013 ..."**

**M. le Maire rappelle sa volonté de ne pas induire la parcellisation du territoire de la commune du fait de l'application immédiate de cette loi ALUR.**

### **Vote à l'unanimité**

### **3) FISCALITE LOCALE : MAJORATION DE LA TAXE D'HABITATION SUR LES RESIDENCES SECONDAIRES**

*Vu la Loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014 - JO n° 0301 du 30 décembre 2014*

Le Maire informe le Conseil que suite à l'entrée en vigueur de La loi n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 portant loi de finances rectificative pour 2014, l'article 1407ter du Code Général des Impôts prévoit notamment que dans les communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le conseil municipal peut, par une délibération, majorer de 20 % la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale. Le produit de cette majoration sera affecté aux communes

Notre commune se trouvant justement dans une zone géographique tendue en termes de besoins en logements, le Maire propose au Conseil de majorer de 20% la part lui revenant de la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires (appelées également « logements meublés non affectés à l'habitation principale »).

## **Débats :**

**Après lecture de M. le Maire, M. Burger intervient en ces termes:**

**« Monsieur le Maire,  
Mesdames, messieurs les adjoints,  
Mesdames, messieurs les conseillers,**

**Vu la loi n°2014-1655 du 29 décembre 2014 de finances rectificative pour 2014- JO n°0301 du 30 décembre 2014 – M. le maire nous propose- au point 3 de l'ordre du jour du Conseil municipal de ce lundi 26 janvier 2015 de voter pour l'application de la majoration de 20% (sur la part nous revenant) de la cotisation « taxe d'habitation sur les résidences secondaires » appelées également 'logements meublés non affectés à l'habitation principale ' »**

**Au premier abord, à un moment où nous recherchons des recettes nouvelles, il est vrai qu'il s'agit là d'une mesure tentante.... ! Cependant, n'oublions pas que taxer les résidences secondaires sur notre commune c'est aussi taxer les logements meublés non affectés à l'habitation principale alors que pour la plupart d'entre eux, occupés une bonne partie de l'année ; le tout générant déjà à notre commune en sus de la taxe d'habitation une taxe de séjour !**

**Appliquer cette nouvelle mesure dans notre commune consiste notamment à alourdir les charges des propriétaires de résidences secondaires et de meublés non affectés à l'habitation principale !**

**N'oublions pas que Saint-Paul de Vence est une commune à très forte fréquentation touristique! Par conséquent, je vote contre l'application de cette loi de finances rectificative à Saint-Paul de Vence; pour information, loi déjà rejetée par plusieurs communes touristiques dont celles de Nice et de Cannes.**

**Mesdames, Messieurs, je vous remercie pour votre attention !"**

**M. le Maire rappelle qu'il ne faut pas confondre les taxes qui s'appliquent aux meublés et celles qui s'appliquent aux résidences secondaires dont il est ici question. En effet, pour la taxe de séjour, ce sont les logés qui paient.**

**M. ISSAGARE quant à lui estime que c'est un mauvais signal pour l'investissement.**

**Monsieur DELORD apporte la précision suivante : la résidence secondaire est destinée à un usage total alors que si l'habitation est donnée en location, il n'y a plus d'usage total ; d'où la différence entre taxe de séjour et taxe sur les résidences secondaires.**

**Vote à la Majorité (2 voix contre)**

### **4) RECENSEMENT 2015 : RECRUTEMENT DE 2 AGENTS RECENSEURS SUPPLEMENTAIRES ET REVALORISATION DE LA REMUNERATION**

Le Maire rappelle au Conseil que Saint-Paul de Vence, commune de moins de 10.000 habitants doit recenser sa population tous les 5 ans. Le dernier recensement a eu lieu en 2010, le prochain en 2015 ; la collecte se déroulant du 15 janvier au 14 février 2015.

Conformément aux instructions de l'INSEE, la commune a été redécoupée et divisée en 7 districts afin que chaque district soit équilibré en nombre de logements et en population.

Par délibération n° 20.10.14-92 du Conseil municipal en date du 20 octobre 2014, 6 agents recenseurs ont été recrutés, un coordinateur et un agent de saisie ont été nommés et une rémunération des agents définie sur la base de:

- 1,72€ par bulletin individuel
- 1,13€ par feuille de logement collectée et d'adresse collective
- 10€ pour le bordereau
- 30€ par séance de formation (3h)
- Et une indemnité forfaitaire de 180€ pour couvrir les frais de déplacement.

Sur préconisation de l'INSEE, vu les difficultés de terrain rencontrées et la densité des districts, le Maire propose de recruter 2 agents recenseurs supplémentaires et de reconsidérer la rémunération des agents, comme suit :

- 2€ par bulletin individuel
- 1,50€ par feuille de logement collectée et d'adresse collective
- 10€ pour le bordereau
- 30€ par séance de formation (3h)
- Et une indemnité forfaitaire de 180€ pour couvrir les frais de déplacement.

Les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges de ces agents seront inscrits au Budget, aux chapitres et articles prévus à cet effet.

Le Maire demande au Conseil de l'autoriser à accomplir toutes les formalités nécessaires.

### **Vote à l'unanimité**

**5) MISE A DISPOSITION DE TERRAINS COMMUNAUX POUR L'INSTALLATION DE RUCHES : CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LA COMMUNE ET M. MATARASSO POUR L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION DE RUCHES (Annexe 2 : Convention)**

Le Maire rappelle au Conseil l'intérêt de la commune à développer une politique de biodiversité, et le rôle pollinisateur des abeilles qui permet le développement des plantes à fleurs. A cet effet, la commune a décidé de promouvoir l'implantation de ruches sur les terrains suivants :

- 1) Emplacement n° 1 = Une superficie de 50 m<sup>2</sup> côté ouest du « terrain truffiers » ;
- 2) Emplacement n° 2 = Une superficie de 200 m<sup>2</sup> côté ouest du « terrain truffiers » ;
- 3) Emplacement n° 3 = Une superficie de 250 m<sup>2</sup> côté est du « terrain oliviers » ;

En effet, ces terrains constituent une aire de butinage idéale pour les abeilles en raison de la diversité floristique qu'ils renferment et de l'absence d'utilisation de pesticides. Ils seront gérés de façon raisonnée par M. MATARASSO.

En outre, ces emplacements étant protégés, soit par les remparts, soit par un mur clos pour les deux emplacements n°1 et n°2, soit par des restanques pour l'emplacement n°3, il sera donc inutile de poser des clôtures supplémentaires, sous réserve toutefois de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

M. MATARASSO assurera notamment l'entretien et la signalisation des sites accueillant les ruches. Il assurera la fourniture, l'installation et la gestion des ruches. Il fournira les pots de stockage de la récolte et les étiquettes personnalisées avec notamment le logo de Saint-Paul de Vence. Il organisera des présentations sur le monde apicole auprès des écoles et du monde associatif du secteur, ainsi que des dégustations gratuites sur place. Une quinzaine de ruches sont prévues sur les emplacements 1 et 2, et une autre quinzaine sur l'emplacement n°3.

En conséquence, M. le Maire demande au Conseil de bien vouloir l'autoriser à signer avec M. MATARASSO la convention de partenariat consentie pour une durée de cinq ans renouvelable par reconduction explicite.

***Après une lecture in extenso de la convention, M. le Maire précise qu'à l'article 5 de ladite convention, il y a lieu de lire :***

***« La présente convention est établie pour une durée de cinq ans à compter de la date de signature, renouvelable par reconduction expresse au moins trois mois avant le terme de l'échéance de cinq ans. » (il faut lire « cinq » et non « trois » ans)***

### **Vote à l'unanimité**

## **6) ACTUALITES DU DOSSIER ACQUISITION DE TERRAINS AS16 ET AS105 : PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX CHEMIN DU CERCLE**

Le Maire rappelle que par délibération N° 15.10.13-65 d'octobre 2013, le Conseil municipal a autorisé la signature d'un compromis de vente entre la commune et le propriétaire des parcelles cadastrales AS 16 (7028 m<sup>2</sup>) et AS 105 (241 m<sup>2</sup>) situées chemin du Cercle et ce, pour permettre la construction de logements sociaux au prix principal de 843.000 €, suivant estimation domaniale. Ce compromis, nécessaire pour demander la subvention notamment auprès du Conseil régional et du Conseil général, a été signé par acte notarié le 27 janvier 2014 et a été assorti d'une clause suspensive en faveur de la commune dont la teneur était la suivante :

« La commune de Saint-Paul de Vence doit obtenir avant le 30 juin 2014 la certitude d'obtenir du Conseil régional, du Conseil général et de la CASA au moins 40 % du coût total de l'acquisition qui s'élève à 876.000 € (843 000 € prix principal + 33 000 € de frais d'agence), soit la somme de 350.400 €. À défaut de la réalisation de cette clause, la commune sera alors dégagée de son engagement envers le propriétaire, sauf, à elle de renoncer à la dite condition suspensive ».

Au 15 janvier 2015, la commune dispose des informations suivantes :

Pour le Conseil régional : la séance plénière du Conseil régional du vendredi 17 octobre 2014 a accordé la subvention de 220.000€. Le versement sera effectif à réception de l'attestation de signature de l'acte de vente.

Pour le Conseil général : la séance plénière du Conseil général du vendredi 12 décembre 2014 a donné un accord de principe sur 10% de 623.000€ (843.000€-220.000€). Le dossier sera soumis à la prochaine commission permanente dès réception de l'attestation de signature de l'acte de vente. Le montant attendu est de 62.300€.

La participation financière du bailleur social (Nouveau Logis Azur) s'élève quant à elle à 500.000 € ; une promesse d'achat a été réceptionnée le 15 décembre 2014.

Pour le financement de l'opération : un portage financier s'avère nécessaire pour couvrir le laps de temps qui s'écoulera entre l'acquisition par la commune et le rachat du terrain par le bailleur social. Monsieur le Maire a signé le 20 novembre 2014 la demande de prêt correspondant au dispositif « GAÏA » développé par la Caisse des dépôts, pour un montant de 623.000€ (843.000€ - 220.000€) au taux de 1.60%.

La Caisse des dépôts atteste par courrier du 9 décembre 2014, la recevabilité de l'opération. Le contrat de prêt sera effectif à réception de l'attestation de signature de l'acte de vente.

L'acte de vente pourra être signé à compter du 09 février 2015, date à laquelle la délibération du Conseil municipal n°01.12.14-105 du 1<sup>er</sup> décembre 2014 sera purgée de tout recours.

***M. le Maire précise qu'il ne s'agit pas là d'un vote mais bien d'une information sur l'actualité du dossier.***

***En ce qui concerne la participation du Conseil général, la prochaine commission permanente doit avoir lieu le 23 février prochain.***

**Le Conseil a pris acte**