

PROCES-VERBAL

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Du Lundi 1^{er} février 2010 à 18h00

Date de convocation : 25 janvier 2010

Date d'affichage : 25 janvier 2010

L'an deux mil dix, le 1^{er} février à dix huit heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de GRABELS dûment convoqués se sont réunis dans la salle de la Mairie en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur René REVOL, Maire de GRABELS.

Appel Nominatif des Conseillers

Sont présents Mesdames et Messieurs :

René REVOL, Nicole SORRIAUX, Jean-Louis PAGES, Christine GALANT, Bruno FLACHER, Nancy CHAMUSSY, Richard CAMPOS, Marie-Annick ALEXANDRE, Thierry AUFRANC, Jacqueline MARTICHON, Thérèse LAIGNELET, Jean-Pierre OLIVARES, Sylvain NICOLE, Pascale MIDOL, Jean-Pierre DIVET, Dominique DANCE, Pascal HEYMES, Claire JABADO, Christophe CORP, Claire, GONDRAN, Clément VERNEDAL, Eric FABBRIZIO, Monique LANOT, Nicole ANSIDEI, Marie-Thérèse AVELAN, Vincent CERCLET, Alfred GRISOT D'ALLANCE

Procuration : Patricia BERNARD à Pascale MIDOL.

Absents : Jean-Paul COURT.

Ouverture de la séance :

La convocation a été envoyée le 25 janvier 2010 avec l'ordre du jour suivant :

Affaires :

- 1) Communauté d'Agglomération de Montpellier - Commission Locale d'Evaluation des Transferts de Charges - rapport définitif exercice 2009.*
- 2) Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement – année 2008.*
- 3) Subvention exceptionnelle sinistrés Haïti.*
- 4) Principe de délégation du service public du centre d'escalade*
- 5) Organisation de l'élection de la commission d'ouverture des plis pour la DSP du centre d'escalade.*
- 6) Dispositions en faveur de la mixité sociale dans le cadre du PLU : pondération du nombre de niveaux des constructions pour la réalisation des logements sociaux.*

- 7) *Prescription de la révision simplifiée du PLU et modalités de concertation.*
- 8) *PLU : projet de modification n° 1.*
- 9) *Approbation promesse de vente terrain lieu dit « Marie Thérèse » à la Société GGL.*
- 10) *Approbation de convention de projet urbain partenarial (PUP) : secteur de la Valsière.*
- 11) *Jardins familiaux : convention de mise à disposition de terrains aménagés.*

Informations des décisions prises dans le cadre de l'article L. 2122-22 du C.G.C.T.

Nomination d'un secrétaire de séance:

Monsieur le Maire propose la candidature de Monsieur Jean-Pierre Olivarès, en qualité de secrétaire pour la présente séance.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à l'unanimité.

Approbation du procès verbal du 21 décembre 2009

Madame Christine Galant précise que concernant la dernière affaire relative au vœu du Conseil Municipal sur les projets de loi relatifs à la réforme des collectivités territoriales, elle avait voté contre.

Monsieur le Maire répond que cela sera rectifié.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à l'unanimité.

Approbation de l'ordre du jour de la séance:

Madame Nicole Ansidèi indique qu'elle a deux remarques à faire. « La première concerne l'affaire n°5 concernant l'organisation de la commission d'ouverture des plis pour la DSP centre d'escalade, le 15 avril 2008 une commission d'appel d'offre avait déjà été constituée. Je ne vois pas pourquoi une nouvelle commission serait votée car qui dit commission d'appel d'offre dit commission d'ouverture des plis et examen des candidatures...etc. Sauf si effectivement vous décidez qu'à chaque affaire vous allez constituer une nouvelle commission, c'est peut-être possible mais je tenais à vous le faire remarquer.

D'autre part l'affaire n°9, nous nous posons des questions sur la régularité de cette délibération sachant qu'elle est largement différente du texte de la promesse de vente. Vous ne faites mention que d'un acheteur or il y en a deux. Personnellement, et le groupe avec moi,

souhaiterions que l'examen de cette délibération soit reporté à un prochain conseil municipal. »

Monsieur le Maire répond que comme il s'agit d'une délégation de service public, il est nécessaire de constituer une commission Ad hoc donc il maintient cette affaire. Sur le deuxième point il ne voit pas non plus d'obstacle à la réalisation de ce point donc il n'y a pas modification de l'ordre du jour.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

5 contre : Monique LANOT, Nicole ANSIDEI, Marie-Thérèse AVELAN, Vincent CERCLET, Alfred GRISOT D'ALLANCE

Adopté à la majorité.

Monsieur le Maire souhaite, avant d'aborder le premier point de l'ordre du jour, faire une remarque. « J'ai appris ces jours-ci que lors du précédent conseil municipal les débats avaient été enregistrés et ensuite mis en ligne. Naturellement il n'y a aucune obligation à ce que le conseil municipal soit enregistré car c'est une séance publique ; j'ai appris aujourd'hui que Monsieur Heymes avait enregistré le précédent conseil municipal. Je considère que c'est un manque non seulement d'élégance mais aussi de courtoisie républicaine que de ne pas avertir les gens quand vous êtes dans une réunion que vous êtes en train de les enregistrer. Je trouve cela indigne pour un élu municipal. »

Monsieur Pascal Heymes signale qu'il va enregistrer ce conseil municipal.

Madame Nicole Ansidéï précise qu'elle aussi procédera à l'enregistrement et cela est noté dans le règlement intérieur du Conseil Municipal.

Monsieur le Maire répond que la question n'est pas le fait que les débats du Conseil Municipal soit enregistrés puisqu'ils le sont déjà officiellement et que cela constitue une référence. Le problème est que lors du dernier conseil les personnes ont été enregistrées sans qu'elles en soient averties, qu'il s'agit d'une rupture de la courtoisie républicaine. « Cela m'éclaire sur les principes de certains. »

AFFAIRE N°1

ADMINISTRATION GENERALE : Communauté d'Agglomération de Montpellier – Commission locale d'évaluation des transferts de charge – rapport définitif exercice 2009

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

La commission locale d'évaluation des transferts des charges a été mise en place par délibération du Conseil Communautaire en date du 24 juin 2002.

Le projet de rapport 2009 a été examiné par la commission en séance du 15 décembre 2009 et a été approuvé à l'unanimité. Il convient de se prononcer sur le contenu de ce rapport dont une copie est annexée (n° 1).

Débat :

Monsieur le Maire donne la parole à Monsieur Pascal Heymes car il représente la commune à cette commission.

Monsieur Pascal Heymes : « A chaque fois qu'il y a un transfert de charges ou de compétences, il y a un évaluation du montant que cet équipement a coûté à la collectivité. Il y a alors déduction de ce montant dans l'attribution de compensation de la commune. La commune de Grabels n'est pas concernée car nous n'avons pas transféré d'équipement ou de services mais c'est une obligation que de voter ce rapport. Je souhaite souligner que lors de cette réunion, il est fait référence au montant définitif de l'année 2009 et au montant prévisionnel de l'année 2010. J'ai posé la question, compte tenu du transfert de la compétence eau, du sort de la prise en charge qui existe aujourd'hui par le budget principal de la quote-part des frais d'administration générale. Dans les deux derniers budgets, nous faisons figurer en recette 25 ou 27 000 euros, qui sont la quote-part en frais de gestion du suivi du service. Le Président de la commission m'a indiqué que la communauté d'Agglo était suffisamment outillée administrativement pour gérer ce service eau et que lors du transfert de compétence eau et assainissement, il n'était pas question de rembourser à la commune la quote-part des frais d'administration générale qui émergeait dans le budget principal. Je tenais à le signaler car dans le cadre de la préparation du budget 2010 c'est un élément important car il y aura 25 000 euros de recette en moins dans le budget principal. »

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à l'unanimité.

AFFAIRE N°2

ADMINISTRATION GÉNÉRALE : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement - année 2008.

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

Il rappelle au Conseil que, conformément à l'article L.2224-5 du Code Général des Collectivités Territoriales et du décret n°95-365 du 6 mai 1995, il dresse le rapport annuel sur l'exploitation des services publics, quel que soit le mode de gestion.

Ce rapport comporte quelques 180 pages et il est tenu à votre disposition auprès de la direction générale des services.

Par ailleurs, ce document a fait l'objet des mesures de publicité destinées à l'information du public et aux fins de consultation par les administrés.

Débat :

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à l'unanimité.

AFFAIRE N°3

ADMINISTRATION GENERALE : SUBVENTION EXCEPTIONNELLE – SINISTRES D'HAÏTI

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

A la suite de la terrible catastrophe qui a ravagé la capitale d'Haïti, il est proposé d'allouer une subvention exceptionnelle de 1 500 € au bénéfice de l'association « A.U.I » (association urgence internationale).

Cette association œuvre déjà sur le terrain auprès des familles sinistrées.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à l'unanimité.

AFFAIRE N°4

ADMINISTRATION GENERALE : PRINCIPE DE DELEGATION DU SERVICE PUBLIC DU CENTRE D'ESCALADE

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

Monsieur le Maire informe le conseil que la délégation de service public du centre d'escalade arrivant à échéance le 1 juillet 2010, il est nécessaire de décider des modalités de gestion de ce service.

Un rapport sur le principe de délégation de service public sur le centre d'escalade(annexe n°2) a été joint à la présente note de synthèse, M Le Maire demande au conseil municipal de se prononcer sur ce dernier.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à l'unanimité.

AFFAIRE N°5

ADMINISTRATION GENERALE : ORGANISATION DE L'ELECTION DE LA COMMISSION D'OUVERTURE DES PLIS DELEGATION DU SERVICE PUBLIC DU CENTRE D'ESCALADE

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

Conformément à l'article L 1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, après décision sur le principe de délégation les plis sont ouverts par une commission composée pour les communes de plus de 3 500 habitants et plus par l'autorité habilitée à signer la convention de délégation de service public ou son représentant, président, et par cinq membres de l'assemblée délibérante élus en son sein à la représentation proportionnelle au plus fort reste.

Monsieur le Maire propose d'organiser l'élection des membres titulaires et suppléants de la commission visée à l'article précité du CGCT, qui sera appelée à retenir la liste des candidats admis à remettre une offre, à recevoir et analyser les offres reçues et à donner son avis sur les candidats avec lesquels engager les négociations.

Les élections auront lieu lors de la prochaine réunion du conseil municipal à la représentation proportionnelle avec application de la règle du plus fort reste sans panachage ni vote préférentiel.

Le dépôt des listes relatives aux membres titulaires et suppléants doit avoir lieu au plus tard le 12 février 2010.

Débat :

Monsieur le Maire demande donc à la majorité, comme à l'opposition de déposer des listes. Cette commission est présidé de droit par le Maire, composé de cinq membres et un fonctionnaire. Il propose comme répartition proportionnelle : 3 membres pour la majorité et 2 membres pour l'opposition.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à l'unanimité.

AFFAIRE N°6

URBANISME : Dispositions en faveur de la mixité sociale dans le cadre du PLU : pondération du nombre de niveaux des constructions pour la réalisation de logements sociaux.

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

La nouvelle rédaction de l'article L 127-1 du code de l'urbanisme issue de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 40 (V) dite loi Boutin prévoit un dispositif destiné à délimiter à l'intérieur du PLU des secteurs au sein desquels des règles dérogatoires relatives à la

volumétrie, la hauteur et l'emprise au sol pourront être appliquées pour les constructions à vocation sociale au sens de l'article L 302-5 du code de l'urbanisme.

Cette procédure comme annoncée lors de la séance du 21 décembre 2009 a été menée dans les zones UA 1 et UA 2 du PLU, doublée du dispositif d'information du public prévu par le texte un mois avant l'approbation de la délibération par le conseil municipal.

Ainsi le projet de délibération du conseil municipal a été mis à disposition du public depuis le 22 décembre 2009 à la direction de l'urbanisme et des services techniques aux heures d'ouverture, accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations du public. Le texte du porter à connaissance a été diffusé par voie d'affichage, et sur le site internet de la ville. En outre, une communication a été faite dans le Midi Libre, le mercredi 30 décembre 2009 au page de Grabels.

L'information du public ayant été faite dans les formes et le délai requis, Il est proposé au conseil municipal d'adopter le texte de la délibération joint en annexe (n° 3).

Débat :

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit d'une délibération qui permet, à l'intérieur d'une hauteur délimitée qui ne change pas, la possibilité d'introduire un niveau supplémentaire à la construction. Naturellement il s'agit de réserver cette possibilité uniquement pour les logements sociaux à la différence de ce qui a été réalisé dans le centre de communes voisines (Juvignac, Clapiers...)

Monsieur le Maire indique que dans le registre d'observation rien n'a été inscrit et il compte sur le conseil municipal pour avoir un débat sur ce sujet.

Monsieur Pascal Heymes : « Ce point me pose plusieurs problèmes.

Sur la forme, on a une décision qui a pris la forme d'un « porté à connaissance », et il est intervenu durant un délai d'un mois du 22 décembre au 21 janvier. Cela ne me paraît pas la meilleure période pour permettre aux citoyens de se manifester auprès du service urbanisme. J'avais le souvenir que les enquêtes publiques ne s'effectueraient pas durant les périodes de vacances. Deuxième point, nous avons une charte de la démocratie locale ou participative et ce point important n'a pas été porté à la connaissance du comité de quartier centre avant sa décision, ni même après puisque je leur ai demandé leur position sur ce sujet. Il m'ont répondu ne pas avoir été informé de cette décision, et d'autres associations sont dans le même cas.

Sur le fond, cette décision intervient moins de deux mois après l'adoption du PLU, où dans ce cadre vous aviez insisté sur le fait que vous étiez parvenu à un équilibre entre ce que préconisait le SCOT et ce que nous souhaitions au niveau de la densification de certains quartiers. Or, même si cela est limité aux logements sociaux, il s'agit d'une densification potentielle importante puisqu'on ajoute un niveau supplémentaire à ce qui était prévu dans le PLU ; non seulement sur la zone UA1 sur laquelle se situe la maison Licini qui fait l'objet d'un projet mais également sur la zone UA2. Ces zones possèdent de grande parcelles, notamment sur la partie centrale entre la rue des écoles et la rue du Faubourg, entre autre. Ce qui me gêne c'est le fait de prendre une décision qui va entraîner une densification plus importante sur du centre ancien alors que lors des discussions du PLU nous avions fait le choix de ne pas densifier compte tenu des contraintes de stationnements et de circulation.

Je ne suis pas sûr que l'impact de cette décision ait été bien mesuré. Je comprends bien la nécessité, quand on a un patrimoine faible, de faire des logements sociaux y compris au centre mais l'on n'est peut-être pas obligé de faire du R+3. »

Monsieur Bruno Flacher : « Il y a un accord assez général sur le fait que le manque de logements sociaux nécessite de notre part un certain nombre de responsabilités y compris au niveau du centre ; personne ne peut admettre que les logements sociaux soient relégués à une zone particulière. Dans cette délibération il est demandé d'avoir la possibilité de mettre un niveau supplémentaire sans changer rien d'autre et uniquement pour les logements sociaux. C'est une réponse aux besoins sociaux et je ne vois pas comment on pourrait aller à l'encontre de ce qui est autorisé par un texte récent (mars 2009). Pour ce qui est de la forme, j'avais pris contact après le vote du PLU avec le responsable du comité du quartier centre et lui avait indiqué la possibilité d'y avoir un certain nombre de changements à partir du moment où le PLU a été voté. Une discussion a eu lieu entre des élus et le comité de quartier à partir de l'instant où l'on a été sollicité. Il y a toujours des améliorations à faire mais je ne pense pas que nous avons failli sur ce point. »

Monsieur Vincent Cerlet : « Je rejoins l'avis de Monsieur Pascal Heymes sur la forme. Sur le fond ce qui me dérange essentiellement c'est l'aspect de l'accord systématique pour ces zones. Je suis favorable à la mixité sociale mais je suis aussi très attaché à l'aspect architectural du centre ancien. La possibilité de construire des logements sociaux doit être assorti de contraintes concernant le respect du centre ancien et au cas par cas. Je ne suis pas favorable à cet aspect systématique donc à cette décision. »

Madame Dominique Dance précise que la densification des centres est en plein dans le développement durable et dans la prochaine loi Grenelle n°2 ; l'idée de ne pas consommer de la surface avec tout ce que cela engendre comme infrastructure (réseaux...) est assez logique. Par contre il y a aussi le souci de protéger la qualité de vie des personnes qui vivent dans le centre. Peut on mettre à l'étude que cette décision ne concerne que la zone UA1 ? Il s'agit de la proposition faite par le comité de quartier. Elle n'a pas de position sur cette proposition mais cela semble logique de protéger ces grandes parcelles.

Monsieur Vincent Cerlet répond qu'il est au courant mais cela n'impose pas de faire n'importe quoi.

Monsieur le Maire : « L'une des préoccupations, qui est celle du Conseil Municipal, est un plan de rénovation du Centre Ancien. Il faut partir du général pour aller au particulier ; une première partie a été faite par l'ancienne municipalité et nous avons mis à l'étude la poursuite de cette rénovation. Ce qui suppose aussi un plan de rénovation, par les propriétaires, des bâtiments avec des possibilités de soutien qui existent à l'échelle publique. Il faut y travailler avec le conseil municipal et j'ai pris contact avec l'Agglomération de Montpellier puisqu'il y a un projet au niveau de l'Agglo pour venir en soutien dans les centres anciens des villages pour leur réhabilitation. On peut moderniser un centre ancien en gardant sa valeur patrimoniale alors que de conserver un patrimoine sans rien y faire, c'est détruire ce patrimoine. J'ai pris contact avec un certain nombre de communes pour m'informer de ce qui est possible. Il ne faut pas prendre de décision à la légère. J'ai regardé la proposition qui nous était faite de passer les zones UA1 et UA2 avec cette disposition là et je suis arrivé à la conclusion qu'il ne serait pas opportun de mettre UA2 dans cette situation dans la mesure où sur UA2 les parcelles sont plus grandes. La zone UA1 est beaucoup plus limitée, je considère que l'on pourrait commencer par ne prendre que cette zone et de faire cette disposition. La grande différence avec Juvignac, Clapiers...qui ont pris la même disposition dans le cadre de la problématique que Madame Dance a évoquée, c'est que nous proposons de limiter cette disposition aux seuls logements sociaux dans le centre ancien. Chacun sait que l'occasion de cette révision nous est venue du fait que la commune a hérité de la maison Licini et qui doit être transformée par Hérault Habitat en trois logements sociaux. Je vous propose de supprimer le passage « et UA2 » et que l'on conserve le reste de la délibération. »

Monsieur Pascal Heymes : « Pour répondre à Monsieur Flacher, c'est pas parce que l'on touche à la hauteur, que l'on ne densifie pas. Il s'agit bien de densification, R+3 et 12,50 m j'ai regardé attentivement les plans de la maison, en terme de forme urbaine avec ces contraintes, l'on est effectivement dans les limites de ce que prévoit le PLU en matière de pente et de toit terrasse. Il y a forcément un recul du toit par rapport à l'alignement de la rue, le projet comporte 40% de toit terrasse. Il y a des différences par rapport à la forme urbaine traditionnelle existante dans le centre du village en terme d'alignement, de proportion de toit terrasse et de pente. Par rapport au fait de mettre la zone UA2, j'avais fait la proposition en commission urbanisme et elle n'a pas été retenue. Je note qu'il y a une évolution dans ce sens là, mais il y a également des grandes parcelles dans la zone UA1 entre la rue du Faubourg et la rue du Calvaire. Pourquoi n'avez-vous pas la même réflexion et la même analyse sur la zone UA1 que sur le zone UA2 ?

Madame Monique Lanot : « C'est bien d'aller voir Juvignac mais le contexte n'est pas le même, ici on parle du centre ancien et il doit partir de ce qu'il possède déjà, c'est-à-dire qu'il y a des immeubles qui existent et à partir de ceux-ci on peut concevoir une rénovation du logement social. Il faut garder une unité dans ce centre car c'est l'un des rare, Juvignac court après un centre de village, nous nous avons un vrai village et c'est important. A partir de là, il faut faire une réflexion importante sur ce centre, il faut le délimiter, faire les choses au coup par coup. On a des surfaces pour faire du logement social mais préservons le centre. Il faut faire du logement adapté à des cas sociaux sans dénaturer les immeubles existants. Il faut également aborder l'aménagement de la place de la cave coopérative qui va faire un tout. Un R3+ est composé d'un rez de chaussé (2m50), de trois étages et d'un toit, il faut en être conscient. Dans le centre il n'est pas possible de faire des toits plats, il faut des tuiles.. Monsieur Flacher parle d'un choix politique, qui n'est pas le mien, c'est un village de traditions donc il faut respecter cela. On peut aussi tout raser et reconstruire, on peut le faire aussi. »

Monsieur Bruno Flacher : « Il ne faut pas caricaturer, il n'est pas question de raser et de reconstruire. Il est question de pouvoir réhabiliter ; et dans cette réhabilitation s'il y a la possibilité de logement sociaux en rajoutant un niveau supplémentaire sans changer l'aspect extérieur d'autoriser à le faire. Au niveau de l'agglomération, il y a une volonté de rénovation du centre des villages et la possibilité d'obtenir un certain nombre de subventions pour cela. C'est dans ce cadre quel'on peut le faire de façon maîtrisée. »

Monsieur Richard Campos : « Nous ne pensons pas changer l'identification architecturale du centre ancien, il s'agit simplement de placer des logements sociaux exceptionnellement dans cette architecture, sans densification excessive. »

Monsieur Pascal Heymes : « Je ne suis pas contre des logements sociaux dans le village, mais pourquoi rajouter un étage supplémentaire qui va modifier la forme architecturale. Pourquoi ne pas les faire dans du R+2 ? Sur la maison Licini il y a 40% de toit terrasse et un toit à 15%, il faut le dire et si on adopte cette mesure on va modifier la forme architecturale du centre historique. »

Monsieur Sylvain Nicole : « Pour résumer, dans le volume existant, on rajoute un étage avec un toit terrasse et un toit en tuile plus important que l'existant. »

Monsieur le Maire : « Je vous propose que nous ayons par la suite une discussion en commission puis en conseil municipal sur le projet de rénovation du centre ancien. Il faut un peu de courage politique pour rénover le centre ancien, on peut l'avoir ensemble et réfléchir comment on va le faire mais ce n'est pas encore d'actualité. Aujourd'hui on en est à faire que sur la zone UA1 on ait la possibilité dans le volume des constructions actuelles de réaliser finalement un niveau supplémentaire pour la création de logements sociaux. Il ne s'agit seulement que de ça. Donc je réitère ma proposition de supprimer « et UA2 » de la délibération. »

Madame Monique Lanot : « Donc dans tous les cas on reste à 12,5m avec trois étages, on dépasse la hauteur du centre ancien. »

Monsieur Sylvain Nicole précise que dans la rue de l'Horloge il y a des bâtiments à 12,5m.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à la majorité

6 contre : Pascal HEYMES, Monique LANOT, Nicole ANSIDEI, Marie-Thérèse AVELAN, Vincent CERCLET, Alfred GRISOT D'ALLANCE.

AFFAIRE N°7

URBANISME : PRESCRIPTION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU ET MODALITES DE CONCERTATION

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

Le Tribunal Administratif, suivant jugement rendu le 2 octobre 2009, a annulé l'arrêté préfectoral du 8 août 2007 autorisant l'exploitation d'un dépôt d'inertes sise sur le secteur de « Bel Air ».

L'adaptation réglementaire apportée dans le cadre du « PLU » approuvé le 12 octobre 2009 ne convient pas dans son contenu pour permettre de valider une procédure de maintien ou de réouverture du dit dépôt.

Les services de l'Etat ont demandé à ce qu'une procédure de révision simplifiée du « PLU » soit organisée afin d'intégrer un texte adapté dans le règlement de la zone N2 et destiné à « rétablir » l'exploitation de ce dépôt.

A toutes fins utiles, j'annexe à la présente le projet de délibération correspondant (n°4).

Débat :

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit d'un dépôt et non d'une décharge. Cette activité est prévue pour s'achever dans deux ou trois ans dès que le fossé est comblé. La préfecture est prête à signer un arrêté pour la reprise de l'activité si la rédaction du PLU permet une activité de dépôt d'inertes dans cette zone. Or la rédaction faite dans le PLU voté ne permet

pas cela donc à la demande de la Préfecture nous faisons cette modification de rédaction très particulière.

Monsieur Vincent Cercllet demande s'il est possible de connaître la durée d'exploitation et s'il y avait des garanties sur la remise en état du site.

Monsieur Richard Campos : « Il s'agit de finir ce qui avait été engagé à l'origine. Il faut finir de combler le creux important qui existe de façon à pouvoir réaliser une plate forme qui aura la possibilité d'être paysagère, réalisé par le propriétaire foncier. Lorsque cela sera achevé dans 3 ou 4 ans, il n'y aura plus rien sur le site. »

Monsieur le Maire précise que dans l'arrêté initial l'activité ne devait pas se poursuivre au-delà de 2014 -2015. Une date précise est donnée mais cela n'est pas l'unique critère. Le critère principal étant que la cavité soit comblée. D'après l'entreprise, il est resté environ 3 ans d'activité. Il ne s'agit pas d'une décharge de déchets c'est un dépôt d'inertes, cela remplit une fonction écologique évidente. Il y a un contentieux entre la Mairie de Juvignac et l'entreprise dont je ne connais pas exactement les origines mais cela remet en cause une activité économique et des emplois. Je ne trouve pas normal que l'on puisse pas finir cette activité donc comme la préfecture avait une « oreille attentive » sur ce problème nous devons procéder à cette modification du PLU.

Madame Dominique Dance : « Comment peut-on être sûr d'avoir un dépôt d'inertes sans avoir des métaux lourds ou autres matériaux dangereux pour l'environnement et la santé. Je suppose que des contrôles sont faits mais peut-on avoir lors du prochain conseil des informations précises ? »

Monsieur le Maire répond : « un rapport a été reçu en Mairie avec un contrôle fait par la préfecture pour l'année dernière et j'imagine qu'il y en a eu chaque année.

Monsieur Sylvain Nicole indique qu'il était présent lors d'un refus d'un camion car son chargement était non-conforme et le chauffeur a été obligé de repartir sans avoir vidé la benne.

Monsieur Vincent Cercllet demande si vraiment le terrain sera végétalisé et retraité ou nous allons nous retrouver avec une cuvette pleine d'inertes.

Monsieur le Maire précise qu'il n'y a pas de contrat entre l'entreprise et la commune. C'est un arrêté préfectoral et c'est un engagement pris vis-à-vis de l'Etat. Comme commune nous pouvons exercer notre pouvoir de police sur le terrain communal pour effectuer des contrôles mais nous nous retournerons vers l'Etat. L'aménagement paysager du plateau est prévu dans l'arrêté initial et sera reconduit dans le nouveau.

Monsieur Monique Lanot précise qu'il y a également des reconversions d'un certain nombre de produits c'est-à-dire que les pierres sont concassées, il y a du sable... et les camions repartent pleins.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à l'unanimité.

URBANISME : PLU – PROJET DE MODIFICATION n° 1

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

A la suite d'une réunion de travail intervenue avec les services de la D.D.E., nous sommes convenus d'apporter quelques modifications au P.L.U. :

- création d'un niveau supplémentaire de R+1 à R+2 en zone UD, se limitant aux terrains de la succession Doumergue où se trouve situé le projet de l'EHPAD.*
- intégration de la cour Flottes en zone UAI*
- modification du zonage de l'emplacement réservé longeant la rue de la plaine*
- suppression d'un bout de phrase : «... liés à une exploitation agricole...» dans le 4^{ème} paragraphe de l'article 2 du règlement de la zone A du PLU, intitulé « occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».*

Il est rappelé que la consultation du conseil municipal est facultative, la délibération constitue un acte préparatoire valant avis de l'assemblée municipale

Débat :

Monsieur le Maire indique qu'une enquête publique sera mise en place pendant 2 à 3 mois et qu'un débat en Conseil Municipal est nécessaire au vu des débats qui se sont tenus en commission municipale. Ce projet de modification est venu après une réunion de travail avec les services de la DDE et du cabinet qui nous assistait dans la réalisation du PLU.

Le premier point, l'objectif est que l'EHPAD étant une construction sociale, elle n'est pas limitée à cette contrainte ; il s'agit d'ouvrir la possibilité que sur le terrain à côté de celle-ci nous puissions avoir une éventuelle construction R+2, terrain qui fait parti de la succession Doumergue. Dans le cadre de cette succession, la commune a le projet d'acquérir pour l'année 2011-2012, seule ou avec des partenaires, le Château et l'ensemble du parc pour qu'ils deviennent communaux. Il s'agit de l'urbanisation de cette zone et je rajoute d'ailleurs qu'au-delà de la route il y a également un terrain qui est dans le PLU en emplacement réservé à vocation sociale donc il faudra réfléchir à l'urbanisation de cette zone pour qu'elle ait une certaine cohérence.

Deuxième point, dans le cadre de l'aménagement de la Mairie, il faut réfléchir à l'intégration éventuelle de la cour Flottes en zone UAI, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Troisième point, la modification du zonage de l'emplacement réservé longeant la rue de la Plaine. Le tracé qui a été fait dans le projet PLU rend cette zone constructible donc beaucoup plus chère alors qu'il s'agit d'une zone agricole et que la commune doit l'acquérir pour élargir la route.

Enfin le 4^{ème} point, dans les zones agricoles il y a interdiction absolue de construire des habitations, mais dans le POS précédent il y avait la possibilité pour les gens qui historiquement ont leur habitation dans cette zone d'avoir le droit, en fonction de la SHON qui leur était attribuée à l'origine, de pouvoir faire une extension d'un garage ou d'un abri.

Selon la loi, la consultation du Conseil Municipal pour lancer le débat public n'est pas obligatoire ; mais j'ai tenu à ce que cela soit mis à l'ordre du jour et la délibération constitue un acte préparatoire dans ce débat.

Monsieur Pascal Heymes : « Même remarque sur la forme concernant la consultation des comités de quartier, mais également il s'agit bien une initiative communale et non une demande de la part de la DDE suite à une réunion, il ne faut pas d'ambiguïté.

Sur les quatre points, il y en a trois qui me gênent. Concernant le premier point, ce qui me dérange c'est que dans le secteur qui est concerné, les terrains ont été achetés par un promoteur bien connu avec la possibilité de faire du R+1, et donc après validation du conseil, il aura des droits à construire qui doublent. Il n'y a pas meilleur moyen pour permettre au bilan de ce promoteur de progresser considérablement.

Sur le deuxième point, pourquoi mettre la cour Flottes en Zone U1, y a-t-il un projet d'opération sur cette parcelle et laquelle ?

Sur le troisième point, il est vrai que pourquoi acheter un emplacement réservé au prix de l'UD alors que l'on peut l'acquérir au prix de la zone A

Sur la quatrième point, je suis également étonné puisque lors de nos réunions sur l'élaboration du PLU, nous avons conclu qu'il fallait être extrêmement strict dans le règlement sur la construction ou l'extension de bâtiment en zone A qui est agricole, il fallait qu'il n'y ait que des agriculteurs . Actuellement il est noté dans le PLU que l'extension d'un bâtiment n'est possible que si elle est liée à l'activité agricole et encore dans des proportions limitées. On supprime donc cette restriction et les personnes pourront faire une extension de leur habitation même s'ils n'ont pas une activité agricole. Cela me semble constituer une amorce de mitage de cette zone. »

Madame Monique Lanot : « Lors des discussions, il était clair que la zone agricole qui n'est pas importante sur Grabels devait rester constante. Si vous supprimez cette phrase c'est la porte ouverte à tout les abus. Certes il y a des parcelles où des constructions d'habitations y sont depuis longtemps mais d'autres il s'agit de squat, une boîte aux lettres sur un piquet ne donne pas autorisation à construire. »

Madame Dominique Dance : « Je ne veux pas donner l'impression de passer dans l'opposition sur le problème d'urbanisme. Il faut que l'on soit extrêmement vigilant car cela dérive très vite ; nous sommes à proximité de Montpellier. Je comprends les familles qui ont besoin de faire des agrandissements de commodité de style garage, il faut faire très attention à ce que le garage ne devienne pas un pièce à vivre. Les terrains risquent de voir leur valeur foncière augmenter et ainsi avoir des difficultés si un jour on souhaite installer des agriculteurs. J'attire vraiment votre vigilance, il faut en étudier toutes les conséquences, et peut-être faire une étude au cas par cas. »

Monsieur Richard Campos précise qu'il n'y a pas de soucis à avoir concernant la zone agricole car personne dans le conseil ne veut faire autre chose que de l'agriculture dans cette zone. Mais il y a la possibilité de laisser, aux 10 ou 15 maisons qui existent en étant très vigilant, le choix de l'agrandissement par un garage, tout en contrôlant régulièrement qu'il n'y ait pas de détournement par rapport à la demande initiale.

Monsieur Jean-Louis Pagès indique qu'il a fait lire le projet de délibération à un responsable de l'équipement qui n'a rien à trouver à redire sur cette modification. Il précise qu'il ne tient absolument pas à ce que la zone incriminée soit construite pour des raisons hydrauliques. Il s'agit de permettre un agrandissement d'un existant et non une nouvelle construction.

Monsieur le Maire propose de discuter point par point et de voter après chaque discussion.

Madame Thérèse Laignelet : « J'ai été très perplexe à la lecture de cette affaire parce que l'on a voté le PLU il y a peu de temps et je ne comprends pas bien pourquoi l'on fait ces modifications. Cette façon de procéder me gêne beaucoup car à la lecture j'avais le sentiment qu'il fallait s'en prononcer ce soir or il y a une enquête publique. »

Monsieur le Maire répond sur cette question de la zone agricole : « il faut voir objectivement les choses, il y a 35 ou 37 maisons qui sont en zone agricole, jusqu'à l'adoption du PLU, ils avaient la possibilité d'utiliser la SHON qui leur était attribuée pour compléter leur construction (garage...), et rien d'autre. On ne parle pas de la cabanisation. En liaison avec l'Etat, la commune a décidé pour participer à cette enquête publique de faire le recensement de 35 à 37 maisons qui existent dans les zones agricoles, de les prendre en photo, d'en définir l'état exact avec un descriptif précis avec l'aide de la police municipale. Une fois que ce travail est terminé, et que la SHON aura été bien déterminée pour chaque construction, le service instructeur pourra répondre aux demandes faites par les résidents. De toute façon il est interdit de faire de nouvelles bâtisses en zone agricole. Au mois d'Avril, une réunion est prévue avec l'Association « Terre vivante 34 » pour la présentation d'une dizaine d'agriculteurs (en recherche de terres) susceptibles de s'installer sur la commune, notamment sur l'ensemble de cette zone et nous avons recensé 7 propriétaires qui étaient intéressés par la chose donc nous allons les mettre en relation les uns avec les autres. Je pense que c'est comme cela que l'on peut développer cette zone. »

Madame Monique Lanot adhère tout à fait aux propos de Monsieur le Maire mais ne comprend pas pourquoi il faut enlever ce morceau de phrase puisqu'on ne peut pas construire en zone agricole.

Monsieur le Maire répond que la phrase ne concerne pas les constructions mais les aménagements qui peuvent être faits dans les maisons en fonction de la SHON restante.

Madame Dominique Dance voudrait savoir comment être certain qu'il n'y aura pas de dérive.

Monsieur Pascal Heymes : « j'ai bien compris qu'il ne s'agit pas de construire une nouvelle habitation mais une addition à l'existant. Les règles ont changé, même en zone A, car on n'est plus sous le régime du COS qui était limité dans l'ancien POS, mais on est sous le régime du coefficient d'emprise avec du R+1. Donc les droits à construire en zone A ont aussi été modifiés. Le constat que l'on avait fait sur toutes les zones de la commune, est que lorsqu'on passait du COS au coefficient d'emprise on augmentait le droit à construction. Jusqu'où peut-on aller dans les additions de construction ?

Monsieur le Maire répond qu'il n'a pas le document ici et demande s'il y a des observations sur le point de la rue de la Plaine.

Madame Monique Lanot souhaite que Monsieur Campos explique pourquoi cette limitation est faite maintenant, est ce un emplacement réservé qui n'est pas déjà prévu dans le PLU ?

Monsieur le Maire répond que lors de l'élaboration du PLU, le tracé fait par le technicien de quelques millimètre sur le côté a rendu constructible une zone agricole. Cela se situant sur la partie que la commune doit élargir de la rue de la Plaine, car il y a le projet de bouclage afin de sortir de cette succession d'impasses. La réalisation du projet n'est pas encore daté mais profitant de la modification du PLU, il a proposé au technicien de faire une simple révision simplifiée. Il se trouve que cela est impossible il faut faire une modification du PLU avec enquête publique même pour un détail pareil. C'est pour cela qu'il propose de modifier la rue de la Plaine pour reprendre exactement le tracé le long des terrains agricoles.

Madame Monique Lanot précise que le tracé fait une boucle autour d'un terrain privé et demande s'il n'y a pas de projet en cours.

Monsieur le Maire répond qu'il vient de la dire et qu'il y a un projet de désenclavement des rues au dessus et faire un dégagement par la rue de la Plaine.

Madame Monique Lanot précise que cela désenclave également un terrain privé.

Monsieur le Maire indique que l'étude urbaine a montré la nécessité de ce projet d'ouverture des impasses.

Monsieur Campos : « Il ne faut pas tout mélanger, aujourd'hui on regarde l'élargissement de la rue de la Plaine et non le contournement, ne repoussez pas le problème plus loin. »

Monsieur Pascal Heymes indique que sur la rue de la Plaine cette modification ne le gêne pas car cela permettra à la commune d'acquérir la bande de l'emplacement réservé à moindre coup. Quant au contournement de la parcelle privée afin de désenclaver les impasses, il n'y voit pas à redire à partir du moment où dans le cas où un projet immobilier se présente sur cette parcelle, on applique la participation aux voies et réseaux pour les nouvelles constructions. Il est tout à fait favorable à la modification de ce point.

Monsieur le Maire répond à Monsieur Heymes qu'il partage tout à fait son avis et qu'il en a informé les personnes qui sont venues présenter un projet sur cette zone. Ainsi l'aménagement de la partie haute de la rue de la Plaine ne sera pas supporté par les finances communales.

Concernant l'intégration de la cour Flottes en zone UA1, il n'y a aucun projet. C'est le simple fait qu'il faudra un jour ou l'autre revoir l'aménagement de la Mairie et que l'emplacement de la Cour Flottes ne soit pas aménager risque de gêner à ce moment là. Il est évident que s'il y avait un projet pour la Mairie, il serait soumis au Conseil Municipal.

Monsieur Pascal Heymes ne comprend pas pourquoi il faut classer cette cour en UA1 alors que dans les projets d'aménagement de la Mairie il n'est pas prévu de construction dans la cour Flottes sauf s'il est préfiguré d'autres opérations qui nécessiteraient un droit à construire.

Monsieur Vincent Cercllet reprend les termes de Monsieur Campos : « Préservons l'identité architecturale du Centre Ancien. » S'il n'y a aucun projet sur la cour Flottes, il n'y a aucun besoin de modifier le PLU.

Monsieur le Maire : « Je vous signale que ce soir, rien n'ait changé, on va soumettre à enquête publique. Elle fera peut-être apparaître la nécessité d'enlever cette disposition.»

Sur le point suivant concernant la création d'un niveau supplémentaire R+2 en zone UD, l'objectif est que nous arrivions à une sorte d'urbanisation cohérente de l'ensemble de cette zone qui nous permette d'acquérir en même temps le Château de Solas et le terrain zone réservée au dessus de la rue du Château pour des logements sociaux et des résidences sénior. Il faut avoir une discussion collective sur cet ensemble. Aujourd'hui le zonage sur cette zone abouti à ce que dans vous aurez un EHPAD en R+2 et que de l'autre côté il y aurait une succession de villas. Je vous propose que l'on arrive à faire une habitation collective dans ce secteur qui puisse intégrer légalement une dimension de résidence sénior au côté de l'EHPAD, car elle aura la possibilité d'offrir des services de jour et donc d'être en mesure d'offrir diverses prestations (restaurant...). Dans cette résidence, il pourrait y avoir une partie privative, si cela intéresse un promoteur, et une partie sociale où nous déciderions. J'ai trois volontés ; que l'EHPAD se fasse pour Mars 2011, que nous puissions acquérir le Château et nous allons très vite définir ce que nous pouvons en faire ; et enfin d'établir des résidences séniors à la fois privative et sociale autour de l'EHPAD d'autant que du point de vue routier cette zone est urbanisée et éclairée. Dans le cadre de l'enquête publique chacun pourra s'exprimer, on fera une réunion pour amener les arguments et les développer, montrer les différents projets. Je suis plus sensible à votre argument concernant le point sur la Cour Flottes que sur ce point, c'est intégrer dans une perspective globale l'ensemble de cette zone qu'il faut penser ensemble plutôt que de faire les choses morceau par morceau. Voilà la justification de ce premier point.

Monsieur Vincent Cercllet indique que le problème est pris à l'envers. « j'aurais souhaité que vous nous présentiez un projet précis avec des intervenants précis pour que l'on en débattenne et à la suite de cela on vote éventuellement une modification du PLU. »

Madame Monique Lanot précise qu'en commission d'urbanisme l'on était pratiquement tous d'accord sur le principe qu'a énoncé Monsieur Cercllet, c'est-à-dire de faire un projet d'ensemble. Il faudra connaître les projets du promoteur « du supposé propriétaire ». Nous sommes d'accord pour un projet bien présenté et bien ficelé.

Monsieur Richard Campos répond que pour réaliser un projet complet, il faut modifier le PLU. Il n'est pas possible de présenter un projet sur des hypothèses.

Monsieur Vincent Cercllet précise qu'un projet peut être présenté et s'il convient à tout le monde alors on modifie le PLU.

Monsieur Pascal Heymes : « Par rapport à la situation du PLU aujourd'hui, il avait été choisi de mettre un emplacement réservé n°18 pour la résidence sénior car vous aviez une relation privilégiée avec Monsieur Doumergue et on voulait essayer de négocier la vente de la parcelle n°32 ; et il paraissait difficile de demander, en plus de cette parcelle, la parcelle n°30 beaucoup plus grande avec des droits à construire importants. D'où cet emplacement réservé n°18 qui n'était pas idéal pour avoir à proximité résidence sénior et EHPAD car au niveau des accès cela se situe plus à l'intérieur du village. Si les choses ont changé et je rejoins Monsieur Cercllet, pourquoi ne pas réfléchir, puisque les terrains sont en vente d'après vos dires, sur une nouvelle configuration de cet espace à proximité de la rue du Château. On sait que sur la parcelle 30 il y aura l'EHPAD et qu'au dessus il y a l'emplacement réservé n°18, pourquoi ne pas modifier cet emplacement réservé pour le passer sur une partie de la parcelle 30. J'ai un terrible soupçon c'est-à-dire que la parcelle n°30 a déjà été vendue à un promoteur bien connu de Grabels et que sur cette parcelle il n'est possible que de faire du R+1 et que ce promoteur souhaiterait faire du R+2. Il se passe des choses dans ce secteur donc présentez un projet, on met en pratique les conséquences de ce projet et on modifie le PLU. En agissant de la sorte vous supprimerez les horribles soupçons que je peux avoir sur cette parcelle 30. »

Madame Nicole Ansidèi adhère aux propos de Monsieur Heymes et trouve que ce qui est présenté ce soir est très suspicieux donc il faut que les choses soient claires. « Le terrain est en cours d'acquisition par un promoteur cela a été dit en commission, aujourd'hui vous modifiez le PLU sans que nous ayons le moindre projet. Cela nous paraît prématuré. »

Monsieur le Maire répond qu'il n'est pas ici pour répondre aux suspicions, mais pour mettre en œuvre un projet qui puisse se construire sur cette zone. On ne peut pas modifier le PLU de façon gigantesque en déplaçant un emplacement réservé. Il faut s'adapter. Le terrain pour l'EHPAD est en cours d'acquisition tout sera terminé courant février avec le retour du permis de construire. Les autres terrains sont en cours aussi mais nous n'avons pas plus d'information, la mairie par un courrier a précisé à la famille de Monsieur Doumergue que nous voulions que lors de l'acquisition de ce terrain la commune puisse acquérir le Château et le terrain devant celui-ci pour une somme qui ne dépassera pas cinq cent mille euros. Il faut donner une cohérence urbaine. « Je comprends que vous soyez animés par une suspicion permanente mais c'est de cela qu'il s'agit : mettre en œuvre les projets et pour cela il faut modifier le PLU. »

Madame Monique Lanot répond que le mot de « suspicion permanente » la gêne beaucoup. Ils'agit là d'un marché entre un promoteur et la commune. Il faut être sûr que celui-ci tienne sa promesse quant à la vente du Château à la commune. C'est du donnant-donnant, c'est-à-dire la possibilité de réaliser du R+2 contre la vente du Château au prix souhaité avec le terrain devant. Il faut avoir l'élégance de dire on vous propose cela et en contre-partie nous

vous demandons cela ; il faut être clair et il n'y aura pas de suspicions et on modifie le PLU en conséquence car nous sommes tous d'accord sur le projet.

Monsieur le Maire lui répond qu'elle aura satisfaction avant la fin de l'enquête publique. Cette zone permettra d'embellir Grabels et améliorera la façon de vivre sur notre commune.

Monsieur Pascal Heymes indique que le Château se trouve en zone bleue. Quelles contraintes cela peut engendrer qu'il soit dans cette zone vis-à-vis du PPRI ?

Monsieur le Maire répond qu'il y a des aménagements et des règles spécifiques à réaliser et à respecter.

Monsieur Pascal Heymes demande si l'on peut recevoir du public.

Monsieur le Maire répond qu'il n'y a aucun problème.

Monsieur Pascal Heymes demande ce que l'on vote.

Monsieur le Maire répond qu'il s'agit du lancement de la procédure de modification du PLU.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à la majorité.

6 contre : Pascal HEYMES, Monique LANOT, Nicole ANSIDEI, Marie-Thérèse AVELAN, Vincent CERCLET, Alfred GRISOT D'ALLANCE.

1 abstention : Thérèse LAIGNELET.

AFFAIRE N°9

URBANISME : APPROBATION PROMESSE DE VENTE TERRAIN LIEU DIT « MARIE THERESE » A LA SOCIETE GGL

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

Selon la délibération du 21 décembre 2009 un engagement de principe sur la cession de la parcelle communale cadastré AH 39 d'une superficie de 2 819 m² a été pris tout en conditionnant l'accord définitif de vente sur le principe d'un pacte de préférence.

Il est proposé aujourd'hui de délibérer sur la vente de la parcelle communale sus indiquée à la société GGL selon le pacte de préférence suivant :

-« Dans le cas où la société GUIRAUDON GUIPPONI LEYGUE, ou l'un quelconque des propriétaires successifs de la partie de la parcelle grevée par l'emplacement réservé N°75 du PLU, objet des présentes, décidait d'aliéner à titre onéreux partie de cette parcelle, il s'engage, pour une durée de 10 ans à compter de la signature de l'acte authentique envers la commune de GRABELS, de lui donner la préférence sur tout amateur ou acquéreur qui se présenterait à lui ».

Le prix de la transaction s'établit à 220 000 €, une estimation des domaines du 7 janvier 2010 a évalué le terrain à 200 000 €.

La promesse de vente est jointe en annexe (n°5) à la présente note de synthèse.

Débat :



Madame Monique Lanot fait la lecture du compromis de vente en précisant les vendeurs et les acquéreurs et en indiquant qu'il s'agit d'un acte de vente, seules certaines clauses suspensives peuvent annuler au dernier moment la vente.

Elle trouve que certains points ne sont pas très clairs. Elle précise notamment que l'absence de bornage est une clause de nullité, elle en avait déjà fait part au service administratif.

Madame Lanot demande la durée de la promesse de vente car elle n'est pas mentionnée dans le document.

Monsieur le Maire répond qu'elle est de six mois.

Madame Lanot trouve cela un peu juste comme durée et propose un mois de plus.

Monsieur le Maire indique qu'il est d'accord pour sept mois.

Madame Lanot reprend la lecture du compromis.

Concernant l'enregistrement, elle précise que si cette promesse est enregistrée, elle vaut acte authentique. Elle demande quel est le notaire de la commune, s'il s'agit du même que l'acquéreur, sinon il faut qu'il figure sur le compromis de vente.

Reprise de la lecture par Madame Lanot.

Madame Lanot indique que la vente est illégale s'il n'y a pas de versement d'un séquestre, c'est la première fois qu'elle voit cela.

Madame Lanot reprend la lecture au paragraphe « conditions suspensives au profit du promettant ». Elle indique qu'elle ne comprend pas car à la page précédente il n'y a pas de versement de séquestre et dans ce paragraphe il y en a un mais on ne connaît pas le montant.

Reprise de la lecture page 6 :

«Réalisation des conditions suspensives » : pas de date ni de délai.

Page 7 : « Toutefois, et par dérogation...travaux » Madame Lanot précise qu'il s'agit d'une clause qui engage la commune d'après les termes du paragraphe c'est elle qui est tenue à la garantie des vices cachés. C'est difficile à admettre.

Monsieur Pascal Heymes : « Nous n'avions pas eu le document pour la commission mais j'ai renoncé de lire le document en détail car trop compliqué. Nous avons à chaque fois qu'il y a eu des débats sur le sujet, l'acheteur était GGL, pourquoi figure ici la société AMETIS ? Qui achète quoi ? Par rapport au pacte de préférence, nous avons la possibilité de racheter ce que nous avons vendu correspondant à l'emplacement réservé. Dans le projet de délibération qui va suivre j'ai vu que le prix est fixé à 83 € le m², là où je ne comprends pas c'est que d'après mes calculs, on vendrait au prix de 78€ le m² et on rachèterait à 83€ le m² donc on prend 6% entre le prix de vente et le prix d'achat. Sur le fond je redis mon opposition que l'on vende un terrain sans que l'on sache au juste ce qui va être fait et dans quelles conditions l'on va nous le racheter. Tout cela me semble, entre les remarques de Madame Lanot et ce que j'ai pu voir, d'une confusion telle que plus j'avance dans ce dossier et plus c'est confus.

Concernant l'achat de notre parcelle communale par GGL, cette acquisition est stratégique car sans elle il n'y a pas d'accès à Val Paradis. Je ne suis pas certain que la bonne affaire est faite par la commune.

Madame Nicole Ansidé : « Sur la forme, la délibération précédente que vous avez fait prendre sur le principe d'une enquête dont le terme n'existe pas dans l'affaire 8, est ce que dans l'affaire 9 on parle d'une promesse de vente à la société Guiraudon Guipponi Leygues pour une promesse de vente dont le bénéficiaire principal est la société AMETIS, cela me gêne terriblement »

Monsieur le Maire répond que l'on vend à G.G.L et AMETIS achète à G.G.L pour construire les logements sociaux et toute l'opération qui sera derrière. « Toute l'opération est claire depuis le début, je comprends que certains s'opposent à la forme qui a été choisie maintenant sur la base de ce qui a été dit la dernière fois, on le met en œuvre. La seule chose qui pourrait nous arrêter c'est d'éventuel recours mais je vais veiller à ce que la forme juridique soit la plus parfaite possible pour que cela se fasse et que l'inauguration soit en septembre 2011 »

Madame Monique Lanot précise qu'elle a fait ceci dans le but d'aider la commune afin que les choses ne soient pas retardées, elle est juriste et ce compromis de vente est absolument inqualifiable.

Monsieur le Maire lui propose d'organiser une réunion de travail avec les notaires et le service juridique.

Monsieur Pascal Heymes concernant le pacte de préférence : « On vend à GGL, ils vont revendre à AMETIS le terrain pour lui permettre de faire les logements sociaux et la crèche. Alors le pacte de préférence jouera, c'est-à-dire que lorsqu'ils réaliseront cette vente nous aurons la possibilité de racheter le terrain correspondant à l'emplacement réservé pour 78€ le m². Si nous disons non, comme c'est votre souhait puisque vous désirez que ce soit AMETIS qui réalise les logements sociaux et la crèche, à ce moment là cela veut dire que nous ne pourrons plus racheter le terrain emplacement réservé au prix convenu ici. Si nous voulons racheter le terrain correspondant à la crèche, nous n'avons aucune garantie sur le prix de rachat. »

Monsieur le Maire répond que tous les acteurs concernés sont au travail pour faire ce montage, les soupçons concernant AMETIS n'auront pas lieu.

Madame Lanot précise qu'il n'y a pas de soupçons à avoir, nous devons préserver les intérêts de la commune.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à la majorité

6 contre : Pascal HEYMES, Monique LANOT, Nicole ANSIDEI, Marie-Thérèse AVELAN, Vincent CERCLET, Alfred GRISOT D'ALLANCE.

AFFAIRE N°10

URBANISME : APPROBATION DE CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) – SECTEUR DE LA VALSIERE

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

Conformément à la délibération du 21 décembre 2009, voici le projet de convention pour le projet urbain partenarial PUP (joint en annexe n°6).

Je vous rappelle que ce nouveau mécanisme contractuel instauré par l'article 43 de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, permet le préfinancement par les constructeurs ou les aménageurs, d'équipements publics rendus nécessaires par leur projet de constructions.

Les caractéristiques principales de la convention proposée sont :

- Un montant total de 780 000€ de la participation au titre des équipements mis à la charge de l'opération et se répartissant comme suit :

Type d'équipements publics	Coût prévisionnel de l'investissement	Taux de participation	Montant de la participation
Services annexes municipaux (police municipale, mairie annexe, maison des associations)	700 000 €	30 %	210 000 €
Maison de la petite enfance	2 000 000 €	20 %	400 000 €
Mise à niveaux du restaurant scolaire	150 000 €	20 %	30 000 €
Espace de loisir du quartier de la Valsière	700 000 €	20 %	140 000 €

- Un paiement de la participation échelonné en trois versements.

- Le principe d'exonération du projet de la taxe locale d'équipement pendant une durée de 4 ans pour respecter le principe de non cumul posé par l'article L 332-6 du code de l'urbanisme.

Débat :

Madame Nicole Ansidèi demande s'il est possible de lui indiquer sur la base de quoi les estimations ont été faites, quels sont les avants projets, pourquoi le coût prévisionnel n'est pas multiplié par deux ou divisé par deux ? Qu'est ce qui nous prouve tout cela ? C'est n'importe quoi.

Monsieur Pascal Heymes indique qu'il n'est pas contre le principe qu'un promoteur immobilier verse à la commune 780 000 € à condition qu'il n'y ait pas de contre-partie. Il a bien compris au regard des propos de l'avocat lors de la première commission finances qu'il s'agissait d'un habillage. Si ces équipements ne sont pas réalisés, est ce que juridiquement le promoteur peut dire qu'au bout d'un certain temps, et si oui lequel, vous n'avez pas réalisé ce qui était prévu donc demander le remboursement, ou nous verser la somme quels que soient les réalisations faites.

Monsieur le Maire répond que la question est pertinente. « Nous nous sommes renseignés auprès du service juridique, lorsque le projet partenarial urbain est apparu et que le montage était possible, la différence avec les PAE qui eux peuvent déboucher sur la situation que vous dites. C'est notamment le risque du PAE construit sur la Valsière, la totalité des équipements qui ont été réalisés, ont été réalisés dans ce cadre du PAE sur une délimitation précise de la Valsière avec des équipements publics que l'on attend toujours. Concernant le PUP a cette étape, il n'y a pas d'obligation de remboursement, il y a une participation à l'équipement. Il faut évaluer cette participation et c'est ce qui a été fait ici. Les projets seront financés à la fois par le PUP et par les finances communales »

Monsieur Pascal Heymes indique que pour ce point, il votera pour mais il restera intransigeant par rapport aux autres point où GGL intervient.

Monsieur le Maire précise qu'il ne faut pas être seulement vigilant sur GGL, c'est le plus gros propriétaire de terrain qui existe au niveau de la commune mais il y en a d'autres, et pour ne pas aboutir aux mêmes catastrophes qui ont été faites sur les hauts de la Valsière, il faut la plus extrême vigilance sur le contrôle des projets. C'est ce que nous faisons et nous cherchons à insérer dans ces projets des équipements qui se feront même avant que l'ensemble de la zone soit réalisée. Il est possible que nous arrivions à réaliser le pôle petite enfance et le centre de vie de la Valsière avant que la ZAC Marie-Thérèse soit finie grâce à ce montage que nous avons mis en place. Nous continuerons à le faire étape par étape. »

Monsieur Richard Campos répond à Madame Ansidéï en lui précisant que cela n'a pas été fait n'importe comment puisque une étude a été faite pendant quelques mois sur le montage de la maison de la petite enfance qui nous a permis de faire tout un programme et avec toute l'évaluation.

Madame Nicole Ansidéï indique qu'elle a vu ce dossier et que maintenant il y a cinq projets. C'est pour cela que je ne comprend pas.

Monsieur le Maire indique que le centre de vie de la Valsière est actuellement en discussion pour mise en place donc il va être présenté à l'assemblée. C'est une répartition des sommes sur différents projets.

Madame Ansidéï répond que cela ne repose sur rien, c'est une liste avec des chiffres comme ça.

Monsieur le Maire : « C'est une évaluation qui a été faite. »

Monsieur Campos : « cette évaluation repose sur des surfaces nécessaires pour chacun de ces éléments là. »

Monsieur le Maire précise que dans les prochains conseils municipaux nous allons devoir délibérer sur un marché public concernant l'équipement d'une partie de la crèche.

Monsieur Pascal Heymes : « si nous devons délibérer sur l'équipement de la crèche, j'aimerais savoir à quoi va ressembler la crèche car nous n'avons rien encore une fois, physiquement j'aimerais avoir quelque chose. »

Madame Monique Lanot demande où nous allons trouver l'argent pour faire la crèche qui est budgété à 1,6 millions d'euros puisque les 780 mille euros devaient être affectés en priori à la crèche. Cette affectation est elle toujours valable ?

Monsieur le Maire répond que l'on peut trouver la somme, sans augmenter les impôts et on le verra avant le 30 mars date limite pour voter le budget.

Madame Avelan souhaite s'adresser à tous les conseillers municipaux : « comment peut-on se contenter d'avoir des dossiers d'une légèreté comme cela avec de tels chiffres, avec Monsieur le Maire qui répond qu'il n'y aura pas d'augmentations et qu'il trouvera l'argent ; si vous avez la roue de la fortune on va tous y participer. Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux, courage. »

Monsieur le Maire précise « que c'est lorsque sera discuté le budget qu'il sera communiqué aux conseillers municipaux pour qu'ils puissent en débattre mais l'équipe qui est en responsabilité de la commune, travaille sur le budget depuis plusieurs mois et nous avons ce montage qui est prêt. Nous avons un plan précis de financement de la crèche et avec ces éléments précis nous pourrons le faire sans aucune difficulté. »

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à la majorité.

5 contre : Monique LANOT, Nicole ANSIDEI, Marie-Thérèse AVELAN, Vincent CERCLET, Alfred GRISOT D'ALLANCE.

AFFAIRE N°11

URBANISME : JARDINS FAMILIAUX – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE TERRAINS AMENAGES

Exposé :

Monsieur le Maire présente l'affaire.

Dans le cadre de sa politique sociale et environnementale, la commune souhaite réaliser des aménagements en vue de créer un groupe de jardins familiaux. La mairie est propriétaire des sols et le financement du projet sera prévu dans le budget primitif 2010.

Vous trouverez en annexe un projet de règlement (n°7) ainsi qu'un modèle de convention de mise à disposition de terrains aménagés à usage de jardins familiaux (n° 8) à intervenir avec l'association « Les Jardins de Grabels ».

Il vous est demandé de bien vouloir accepter cette proposition et de m'autoriser à signer toutes les pièces nécessaires à la bonne exécution de cette décision.

Débat :

Madame Nicole Ansidéi demande s'il est possible de préciser le montant d'équipement de ces terrains.

Madame Thérèse Laignelet réponse que le montant total de cette réalisation s'élève à 45 730 euros qui se décompose en 32 827 euros de matériaux, et 12096 euros de main d'œuvre en régie.

Madame Nicole Ansidéi demande pourquoi ce document n'est pas dans le parapheur et qu'il en existait un autre vendredi. Logiquement les dossiers doivent être consultables. Il existe des devis qui visiblement ne sont plus d'actualité, vous en possédez d'autres que nous n'avons pas vu, c'est de la haute fantaisie.

Monsieur Pascal Heymes : « En commission, un certain nombre d'information nous ont été données et je trouve intéressant d'en rendre compte à l'assemblée. Sur les critères d'attribution, j'ai été surpris de voir qu'ils ne faisaient pas référence à des critères sociaux. Je pensais qu'il y aurait plus de demandes que d'offres. Manifestement ceux qui vont être attributaires de parcelles ne sont pas tous des grabellois qui ne sont pas dans une situation sociale qui pourrait justifier l'attribution de ces jardins familiaux. Cela relativise tout ce que l'on peut entendre sur les revenus faibles des grabellois. Si les bénéficiaires ne sont pas tous en situation sociale difficile cela veut dire que d'autres grabellois possédant une maison et un jardin peuvent obtenir une parcelle à condition qu'ils soient tirés au sort. Je trouverai logique que ces habitants qui sont dans une situation plus privilégiée participent financièrement par un petit loyer versé à la commune. Je souhaiterai que soit intégrée cette notion de participation pour les habitants privilégiés. »

Madame Thérèse Laignelet : « je suis toujours gênée quand on parle de social car l'on a toujours à parler de cas sociaux, pour moi le social c'est du lien entre les personnes et

lorsque nous avons fait ces jardins le choix politique que nous avons fait c'est un choix social et environnemental mais jamais il n'a été question de faire des jardins pour des personnes dites en difficulté. Il faudrait faire référence aux revenus et cela paraît difficile car je ne vois pas comment une association ou la municipalité peut demander cela ou alors c'est le CCAS qui s'en occupe. Les réponses que l'on a eu par rapport aux demandes de jardins vont bien dans ce sens là. C'est la possibilité de se retrouver, on aurait pu faire le choix de faire des jardins d'insertion mais c'est un projet totalement différent avec un coup plus important car il faut des animateurs. C'est un public très difficile et instable. L'association qui a été créée s'est voulu ouverte à tous les habitants de la commune non seulement pour les jardins mais aussi pour participer à tout ce qui sera proposé comme animations, conférences... Pour les critères d'attribution j'étais partie pour les attribuer à des résidents sans jardin mais il est vrai que parfois les maisons ne disposent pas suffisamment de terrain pour y faire un jardin potager. Actuellement 30 personnes ont adhéré à l'Association dont 2 n'ont pas demandé de jardin ; sur les 28 restants 12 n'ont pas de terrain et dans les 16 plus de la moitié n'ont pas assez de terrain. Je pense qu'il ne faut pas soupçonner les gens de vouloir profiter de la situation car pour beaucoup le choix et le désir c'est faire du jardinage « en commun ». Il faut tenir compte de ce souhait. »

Monsieur Alfred Grisot D'Allance demande s'il y a une rotation de prévu pour l'attribution ou si les 35 parcelles attribuées le sont jusqu'à ce que les personnes cèdent leur place.

Madame Laignelet répond qu'il n'y a pas de limite dans le temps à condition de respecter les règles énoncées dans le règlement.

Monsieur Pascal Heymes réitère son idée de participation peut-être pour le renouvellement de la convention.

Monsieur le Maire propose de lancer l'affaire aujourd'hui et dans un an faire le point.

Madame Laignelet indique que la convention est faite pour un an. Toutes les communes aux alentours ayant mis en place des jardins familiaux n'ont demandé de participation.

Monsieur Bruno Flacher indique qu'implicitement dès lors que dans les critères figurent les habitations sans terrain cela équivaut à un critère social. On va faire l'expérience sur un an, mais il est intéressant aussi qu'il y ait l'idée d'apports de compétences, par des conférences, etc, et la possibilité d'adhérer à cette association sans demander un jardin ; cela peut avoir un effet bien au-delà des seuls participants aux jardins familiaux.

Personne ne prenant la parole, il est passé au vote.

Vote :

Adopté à l'unanimité.

COMMUNICATION ET POINTS DIVERS

Information des décisions prises dans le cadre de l'article L. 2122-22 du C.G.C.T.

Monsieur le Maire informe l'assemblée des ventes de concessions au cimetière communal.

Monsieur le Maire fait part des décisions suivantes :

Conformément aux prescriptions de l'article L2121-25 du Code Général des collectivités territoriales.

Décision du 8 janvier 2010 – marché public de maîtrise d'œuvre aménagement de liaisons douces, décide de retenir l'offre de l'entreprise Projectec Environnement sise à Baillargues pour le marché public de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement de liaisons douces pour un montant 15 960 € HT se répartissant comme suit :

- tranche ferme : enveloppe travaux : 240 000 € taux d'honoraires de 3.8 % honoraires : 9 120 € HT ;
- tranche conditionnelle : enveloppe travaux : 180 000 € HT taux d'honoraires de 3.8 % soit 6 840 € HT.

Monsieur Pascal Heymes indique que ce qui l'inquiète c'est que le montant indiqué ici a été calculé sur la base d'un coût des travaux pour 240 mille euros HT . A chaque fois que l'on parle de ce projet, le prix des travaux monte.

Monsieur Jean-Louis Pagès : « On a pensé qu'il serait mieux de rajouter au projet la partie qui va du centre commercial au Bugadières »

Monsieur Vincent Cercllet : « Je suis content que la piste cyclable se dirige doucement vers l'école, est il possible d'avoir le dossier puisqu'il semble définitif ? »

Monsieur Jean-Louis Pagès indique qu'il est sur le site de Grabels.

Décision du 28 janvier 2010 – avenant de transfert Montpellier Agglomération pour contrat d'emprunt Agence de l'Eau- décide de passer un avenant tripartite entre la Commune, la Communauté d'Agglomération de Montpellier et l'Agence de l'Eau dans le cadre du transfert de la compétence eau potable à compter du 1 janvier 2010. Cet avenant concerne le contrat d'emprunt passé avec l'Agence de l'Eau convention N°1996 0208 dont le capital restant dû s'élève à 8 943.67 € au 1/01/2010 et dont le remboursement incombe désormais à Montpellier agglomération

Décision du 28 janvier 2010 – Recours en excès de pouvoir annulation de l'approbation du plan local d'urbanisme, présenté par la SCI St Georges 1 contre la commune de Grabels ; autorisation à Maître Jean Luc Maillot et Maître Jean Marc Maillot avocats associés de défendre les intérêts de la commune – décide d'autoriser Maître Jean Luc Maillot et Maître Jean Marc Maillot avocats associés à Montpellier 336 rue Jean Thuile, à défendre les intérêts de la commune dans la requête en excès de pouvoir présenté par la SCI St Georges 1 enregistrée le 21 décembre sous le numéro N° 0905431-1 au tribunal administratif de Montpellier

QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Maire indique qu'il ne faut pas rater le festival de piano qui commence vendredi.

Monsieur Nicole souhaite informer que le terrain de football synthétique est utilisé à 150% actuellement.

Prochain conseil prévu le 1^{er} mars.

A 21h27, Monsieur le Maire lève la séance et donne la parole au public pour un échange citoyen.

SIGNATURES

Le Président
René REVOL

Le Secrétaire
Thérèse LAIGNELET

Les membres,

<i>Pascal HEYMES</i>	<i>Nicole SORRIAUX</i>	<i>Jean-Louis PAGES</i>	<i>Christine GALANT</i>
<i>Bruno FLACHER</i>	<i>Nancy CHAMUSSY</i>	<i>Richard CAMPOS</i>	<i>M.A ALEXANDRE</i>
	<i>Procuration à Richard Campos</i>		
<i>Jacqueline MARTICHON</i>	<i>Thérèse LAIGNELET</i>	<i>J.P OLIVARES</i>	<i>Sylvain NICOLE</i>
	<i>Secrétaire</i>		
<i>Pascale MIDOL</i>	<i>Jean-Pierre DIVET</i>	<i>Dominique DANCE</i>	<i>Claire JABADO</i>
<i>Procuration à Bruno Flacher</i>			
<i>Patricia BERNARD</i>	<i>Christophe CORP</i>	<i>Thierry AUFRANC</i>	<i>Claire GONDRAN</i>
	<i>Procuration à Mme Martichon</i>		<i>Procuration à M.A Alexandre</i>
<i>Clément VERNEDAL</i>	<i>Eric FABBRIZIO</i>	<i>Jean-Paul COURT</i>	<i>Monique LANOT</i>
		<i>Absent</i>	
<i>Nicole ANSIDEI</i>	<i>Marie-Thérèse AVELAN</i>	<i>Vincent CERCLET</i>	<i>Alfred GRISOT D'ALLANCE</i>
		<i>Procuration à Mme Monique Lanot</i>	<i>Procuration à Nicole Ansidèi</i>