



CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2022

PROCES VERBAL



POINTAGE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2022

	PRESENTS	EXCUSES	ABSENTS	POUVOIRS
Gauvan Benoît	+			
Allevard Vincent	+			
Marchal Marion	+			
Sedneff Thierry	+			
Bonnafoux Angélique	+			
Imbert François	+			
Boléa Catherine	+			
Figaroli Roberto	+			
Saez Michèle		+		MT-Martinon
Colleaux Dominique	+			
Martinon M. Thérèse	+			
Feraud Dominique		+		D. Colleaux
Forget Pascal	+			
Doucet Michel	+			
Chesnel Bruno		+		F. Imbert
Vigeneron Eric	+			
Brennus Valérie	+			
Ballot Nathalie	+			
Amaral Frédéric	+			
Berteau Christelle	+			
Dominici Vanessa			+	
Fiori Emilie	+			
Gozzi Julien	+			
Teichmann Eva		+		V. Brennus
Gamba Isabel		+		L. Leplatre
Laurent Olivier	+			
Leplatre Laurence	+			
Bouclier Carole	+			
Benessy Yves	+			
	23	5	1	

SECRETAIRE DE SEANCE : Marion Marchal

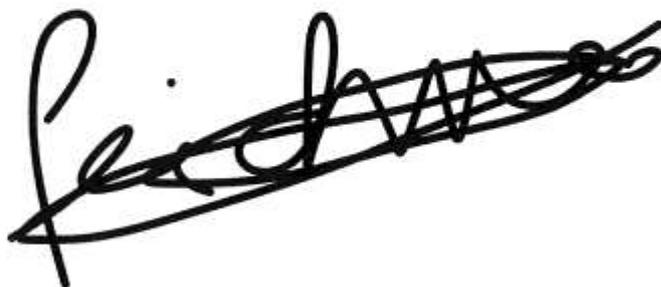
Mlle Eva TEICHMANN
Chemin des Chênes Verts
Lotissement Les Chênes
04700 ORAISON

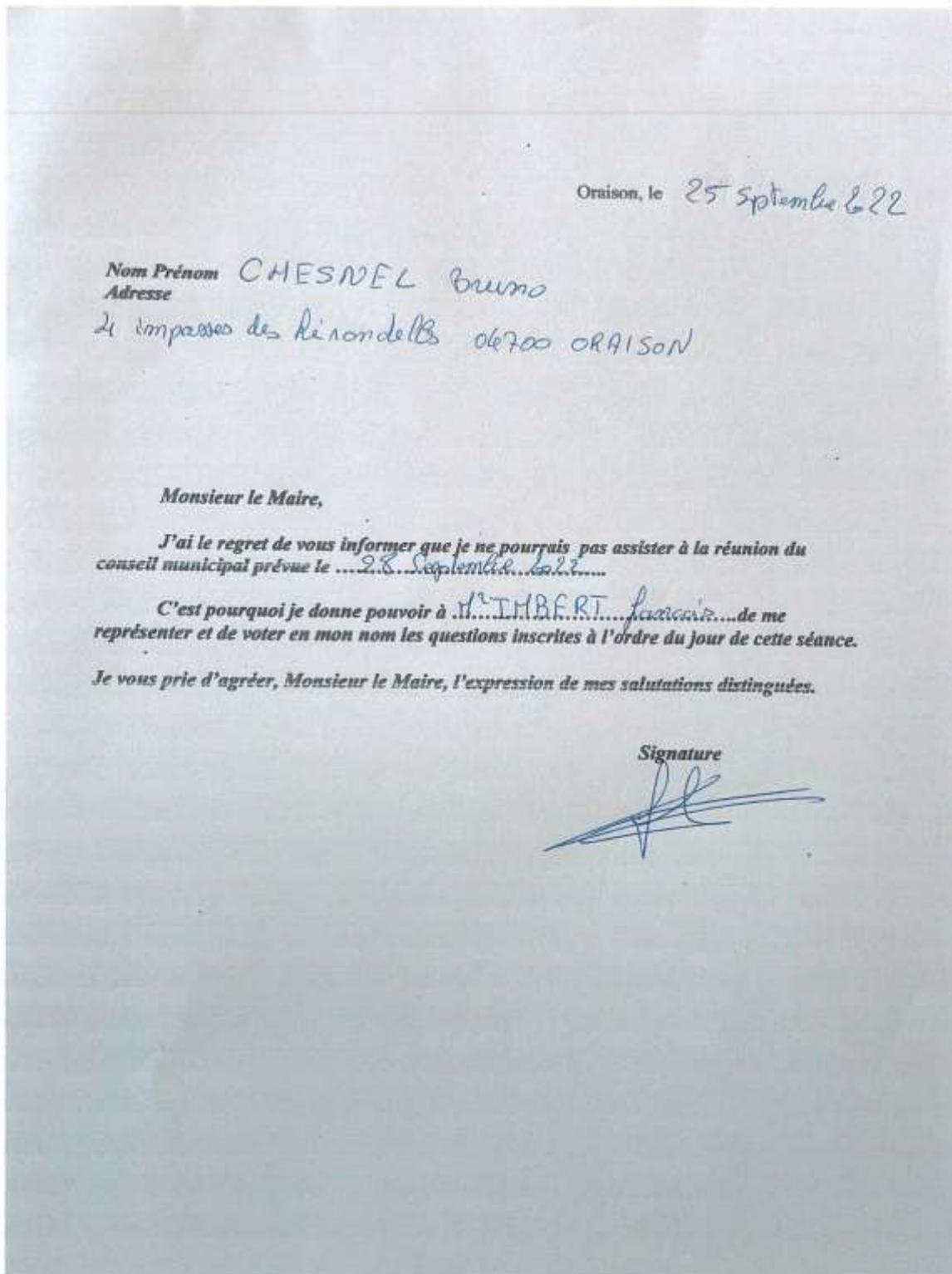
Oraison,

Le 28/09/2022

Je soussignée, **Eva Teichmann**, conseillère municipale de la commune d'Oraison, empêchée d'assister à la séance du conseil municipal qui se tiendra le mercredi 28 septembre 2022, déclare donner pouvoir à ma collègue **Me Valérie Brennus** pour voter en mon nom au cours de ladite séance.

Fait à Oraison, le 28/09/2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eva Teichmann', written in a cursive style. The signature is somewhat stylized and includes a large loop at the end.



— Pièces jointes : —
image0.jpeg 2,4 Mo

FERAUD Dominique
218 ch de Brunet
04700 ORAISON

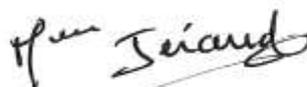
Le 27 Septembre 2022

Monsieur le Maire ,

J ai le regret de vous informer que je ne pourrai pas assister a la Reunion du conseil municipal prévu le 28 Septembre 2022

C est pourquoi je donne pouvoir à Mr COLLEAUX Dominique de me représenter
Et de voter en mon nom les questions inscrites a l ordre du jour de cette scéance.

Je vous prie d' agréer Monsieur le Maire L expression de mes salutations distinguées.



Oraison, le 21 septembre 2022

Nichèle SAEZ
4 Rue des IRIS
04 700 ORAISON

Monsieur le Maire,

J'ai le regret de vous informer que je ne
pourrais pas assister à la réunion du conseil
municipal du 28 septembre 2022.

C'est pourquoi je donne pouvoir à Marie-Thérèse
MARTINON de me représenter et de voter en
mon nom les questions inscrites à l'ordre du
jour de cette séance.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire,
l'expression de mes salutations distinguées



Madame GAMBA Isabel - Conseillère Municipale
Chemin des Joncs La Fabrique
04700 ORAISON

POUVOIR

Je soussignée, Isabel GAMBA, Conseillère Municipale, absente pour raisons personnelles,
Donne pouvoir à Laurence LEPLATRE, Conseillère Municipale
De me représenter à la réunion du conseil municipal convoqué le 28
Septembre 2022 et de prendre part à toutes les délibérations et à tous les votes.

Fait à Oraison, le 27 Septembre 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gamba', with a large, sweeping flourish extending to the left.

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 SEPTEMBRE 2022 A 19 HEURES**SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL****ORDRE DU JOUR**

DCM 65/2022	DEMANDE DE SUBVENTION FODAC POUR LA REALISATION DE DIFFERENTS INVESTISSEMENTS	M. Allevard	P. 10
DCM 66/2022	AUTORISATION DONNEE A M. LE MAIRE DE DEPOSER UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX POUR L'EDEN	M. Amaral	P. 11
DCM 67/2022	DEROGATION AU REPOS DOMINICAL 2023	Mme Bolea	P. 12
DCM 68/2022	TARIFS 2022 – MODIFICATION DES TARIFS RESTAURATION SCOLAIRE	Mme Bonnafoux	P. 12
DCM 69/2022	PROJET DE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE 2022-2027	M. le Maire	P. 15
DCM 70/2022	PROJET HYGREEN- APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES DESIGNATION DU LAUREAT ET POUVOIR DONNE A M.LE MAIRE POUR NEGOCIER LE BAIL EMPHYTEOTIQUE	M. le Maire	P. 17
DCM 71/2022	APPROBATION DU PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP)	M. Sedneff	P. 23
DCM 72/2022	AVIS SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) POUR LA PERIODE 2022-2027	M. Sedneff	P. 26
DCM 73/2022	ASSUJETTISSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS A LA TAXE D'HABITATION	M. Allevard	P. 30
DCM 74/2022	CONVENTION D'ATTRIBUTION DU SOUTIEN A L'INGENIERIE DE LA BANQUE DES TERRITOIRES AU PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN	M. le Maire	P. 32
DCM 75/2022	OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DU CHEMIN D'EXPLOITATION N°39 EN VUE DE SON ALIENATION A LA SCI DU CASSOIRE	M. le Maire	P. 47

➤ **APPROBATION DE L'ORDRE DU JOUR**

M. le Maire demande d'approuver l'ordre du jour tel qu'il est présenté.

VOTE A L'UNANIMITE

➤ **APPROBATION DU PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 28 juin 2022**

M. le Maire demande à l'assemblée d'approuver ou de lui faire part des observations concernant le procès-verbal du conseil municipal du 28/06/2022.

VOTE A L'UNANIMITE

➤ **COMPTE RENDU DES DELEGATIONS DE M. LE MAIRE**

- Décision n°2022/05 du 03/08/2022 portant réalisation d'un emprunt pour travaux d'investissement auprès du Crédit Mutuel de Marseille d'un montant de 1 250 000 € sur 20 ans au taux fixe de 1,73%.
- Marché n°2022/04 : Marché de travaux de requalification et mise en sécurité du Chemin du Bac : avec le Groupement Eiffage Route Grand Sud 04350 Malijai / SETP 04700 Oraison en date du 14/09/2022 pour un montant tranche ferme + prestation supplémentaire+ tranche optionnelle de 349 888,69 €TTC.
- Marché n°2022/02 : Marché de réalisation des études et de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) avec le Groupement Planed/ Ecovia 13100 Aix en Provence en date du 19/09/2022 pour un montant tranche ferme de 60 960 €TTC pour une durée de 27 mois.

**OBJET : DEMANDE DE SUBVENTION FODAC POUR LA REALISATION
DE DIFFERENTS INVESTISSEMENTS**

La commune envisage la pose d'un brise soleil et d'un sol souple dans le patio et sur une terrasse extérieure du multi-accueil afin d'améliorer les conditions d'accueil des enfants.

De même, la pose d'un préau dans la cour de l'école Lucienne Chailan est prévue.

Enfin comme chaque année du mobilier urbain (barrières de ville et bancs) sera acheté.

Ces investissements représentent un coût global de 53 433 € HT et peuvent faire l'objet d'une subvention au titre du FODAC selon le plan de financement suivant :

Dépenses en HT		Recettes	
Brise soleil :	3 599 €		
Sol souple :	15 670 €	Subvention FODAC :	12 480 €
Préau modulaire :	26 400 €	Autofinancement	
Mobilier urbain :	7 764 €	communal :	40 953 €
Coût total :	53 433 €	Coût total :	53 433 €

Il est demandé à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- **DONNER** son accord pour la réalisation de ces investissements d'un coût total de 53 433 € HT soit 64 119,60 € TTC sur l'exercice 2022 pour les investissements prévus au multi-accueil et le mobilier urbain et sur l'exercice 2023 pour le préau modulaire.
- **SOLLICITER** une subvention d'un montant de 12 480 € auprès du Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence au titre du FODAC 2022.

DISCUSSION :

Mme Leplatre : « pour le préau il s'agit bien de l'école Lucienne Chailan où le préau a été démoli ? »

M. Allevard : « oui, on va installer la même structure qu'à Léonie Etienne qui permet de bien protéger les enfants de la chaleur et du soleil ».

VOTE A L'UNANIMITE

**OBJET : AUTORISATION DONNEE A M.LE MAIRE DE DEPOSER
UNE DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX POUR L'EDEN**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Considérant la nécessité de régulariser administrativement les travaux de mise en sécurité réalisés par DLVAgglo, de remplacer la chaudière de l'Eden et de poursuivre les aménagements liés à l'accessibilité de la salle de l'Eden,

Considérant que cela nécessite de déposer une demande d'autorisation de travaux liée à l'Etablissement Recevant du Public (ERP).

Monsieur le Maire indique qu'avant la rétrocession de la salle de l'Eden à la commune, DLVAgglo a réalisé des travaux de mise en sécurité mais qui n'ont pas fait l'objet d'une déclaration auprès des commissions accessibilité et sécurité. Il est donc nécessaire de régulariser administrativement ces travaux suite à la commission de sécurité qui a eu lieu en mars 2022 et d'intégrer également dans cette régularisation les aménagements PMR réalisés à savoir :

- La réalisation dans la salle d'un WC PMR (ce qui n'est pas le cas actuellement au regard de la pente d'accès aux toilettes qui n'est pas aux normes).
- La mise en conformité PMR de l'accès situé à l'arrière de la salle et permettant l'évacuation d'urgence (aménagement d'une rampe).
- La mise en conformité PMR du local billetterie (hauteur d'une partie de la banque à revoir).

De plus, il est précisé que la chaudière de l'Eden est désormais hors service et qu'il est nécessaire de la remplacer.

Il est demandé à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer et déposer la demande d'autorisation nécessaire afin de pouvoir régulariser les travaux effectués dans la salle de l'Eden.

VOTE A L'UNANIMITE

OBJET : DEROGATION AU REPOS DOMINICAL 2023

Le code du travail donne la possibilité aux maires d'accorder des dérogations d'ouverture dominicale aux établissements commerciaux de vente au détail dont le repos a lieu normalement le dimanche.

Il peut autoriser jusqu'à 12 dérogations par an et l'avis conforme de la DLVA est requis si le nombre de demandes accordées est supérieur à 5.

L'arrêté municipal accordant cette dérogation doit être pris après avis des organisations d'employeurs et de salariés intéressés.

Après consultation, les dates suivantes ont été demandées :

- 8 octobre 2023
- 10, 17, 24 et 31 décembre 2023

Il est demandé à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- **DONNER** un avis favorable à ces 5 dérogations.

VOTE A L'UNANIMITE

OBJET : TARIFS 2022 – MODIFICATION DES TARIFS RESTAURATION SCOLAIRE

Le prestataire de restauration scolaire nous a informé de son impossibilité de maintenir les tarifs actuels des repas livrés au regard de la flambée des prix des matières premières, des emballages, des transports et des énergies mais aussi de la hausse des salaires.

L'augmentation de charges sur un repas livré s'élève pour l'entreprise à 7,97 %.

Conformément aux directives gouvernementales demandant aux collectivités locales d'aménager les conditions d'exécution des contrats en cours afin d'assurer la poursuite de l'exécution des marchés publics, une négociation a été engagée avec notre prestataire « Terres de Cuisine ».

Après consultation des représentants des parents d'élèves, il a été décidé de passer à un menu à 4 composantes au lieu de 5 pour les repas en maternelle et en élémentaire en retirant selon les jours soit l'entrée soit le fromage.

L'augmentation du prix du repas a, de ce fait, été limitée à 3,68 % pour la maternelle et à 3,90 % pour l'élémentaire ce qui représente respectivement une hausse de 11 centimes et 12 centimes par repas.

Afin de faire face à cette augmentation, il est demandé à l'assemblée délibérante :

- **D'ACTER** les nouveaux tarifs pour l'année scolaire 2022-2023 applicables à compter du 1^{er} novembre 2022 sur les services suivants :

1 - CANTINE				2021/2022		2022/2023	
		Tarif personne imposable	Tarif personne non imposable	Tarif personne imposable	Tarif personne non imposable		
	repas enfants	4,00 €	3,90 €	4,10 €	4,00 €		
	repas enfants occasionnels	4,60 €	4,50 €	4,70 €	4,60 €		
	repas PAI	2,00 €	1,95 €	2,00 €	1,95 €		
	repas adultes	7,20 €	7,20 €	7,30 €	7,30 €		

2 - ACCUEIL DU MERCREDI (3 - 12 ans)

	2021/2022			2022/2023		
	Enfants scolarisés à Oraison			Enfants scolarisés à Oraison		
	Résidents Oraison et communes conventionnées		Résidents hors Oraison et communes non conventionnées	Résidents Oraison et communes conventionnées		Résidents hors Oraison et communes non conventionnées
tarif personne imposable	tarif personne non imposable	tarif personne imposable		tarif personne non imposable		
½ journée	7,90 €	6,30 €	11,40 €	8,00 €	6,40 €	11,50 €
journée	14,10 €	10,70 €	21,10 €	14,20 €	10,80 €	21,20 €

5 - ALSH PETITES ET GRANDES VACANCES

Général

	2021/2022			2022/2023		
	Résidents Oraison et communes conventionnées		Résidents hors Oraison et communes non conventionnées	Résidents Oraison et communes conventionnées		Résidents hors Oraison et communes non conventionnées
	tarif personne imposable	tarif personne non imposable		tarif personne imposable	tarif personne non imposable	
Tarif Journée	13,00 €	11,00 €	18,00 €	13,10 €	11,10 €	18,10 €
Tarif ½ journée (raison médicales spécifiques)	7,90 €	6,30 €	11,40 €	8,00 €	6,40 €	11,50 €

DISCUSSION :

Mme Leplatre : « il s'agit du prix payé par les parents, mais quel est le prix payé au prestataire avant l'augmentation et aujourd'hui? »

Mme Bonnafoux : « aujourd'hui c'est 3,063 € pour la maternelle et avant on avait un coût de 2,954 € et de 3,234 € pour l'élémentaire au lieu de 3,112 €. Il faut savoir aussi qu'il y a de plus en plus d'enfants qui fréquentent la cantine, presque 85% de l'effectif d'enfants scolarisés ce qui nous a obligé à embaucher aussi une personne supplémentaire pour le service et cela augmente donc les frais de fonctionnement ».

M. le Maire : « on peut préciser qu'aujourd'hui, si on fait le calcul du prix du repas, de l'embauche des agents, des frais annexes (électricité, gaz, eau, produits d'entretien, EPI)...on arrive à un coût du repas avoisinant les 8 €. Il faut garder en tête qu'il y a une grosse part communale qui est mise dans le repas des enfants. Je vais vous donner deux chiffres éloquentes : de septembre 2021 à août 2022 on a servi 57 815 repas maternelle et élémentaire confondus, hors crèche, pour un coût total de plus de 176 000 €. Si on avait gardé le coût de l'inflation qui était proposé par le prestataire c'était 14 000 € d'augmentation. Il y a eu un débat, car au départ les enfants avaient un repas à 5 composantes : entrée, plat protidique, plat d'accompagnement, fromage et dessert. Pour éviter d'avoir une augmentation de 8%, on a demandé au prestataire de nous faire plusieurs scénarii, un où l'augmentation était à la charge totale des parents, un où on enlevait une composante et un dernier avec une baisse de qualité (diminution du bio). On a évité cette baisse de la qualité car pour nous cela n'était pas négociable, donc nous avons proposé aux parents d'élèves le choix entre les 2 premières propositions : enlever une composante en limitant l'augmentation ou appliquer l'augmentation en totalité. C'est la première solution qui a été retenue ».

M. Allevard « au regard de cette suppression d'une composante, je voudrais donner un chiffre sur le gaspillage alimentaire, on est entre 6 et 7 tonnes par an de déchets alimentaires. Depuis mi-avril on a instauré sur tous nos sites de restauration la récupération des bios déchets qui sont compostés grâce à une collecte avec les services techniques qui ont installé un composteur sur la plateforme des services techniques. On pèse chaque jour et on arrive, comme je le disais, à 6 à 7 tonnes de bios déchets annuels. Le compost récupéré va servir aux jardins communaux et c'est aussi un geste de la commune en faveur des problématiques de la gestion des déchets ».

Mme Leplatre : « par rapport au tarif non imposable, vous vous basez sur la feuille d'imposition et quelqu'un qui ne paie pas d'impôt aura le tarif non imposable, mais on peut avoir quelqu'un qui grâce aux crédits d'impôt n'en paie pas alors qu'il a des bons revenus ».

M. le Maire : « le problème c'est que nous n'avons que la déclaration d'impôt ».

Mme Leplatre : « je trouve cela dommage car des gens paient moins cher le repas alors qu'ils peuvent payer le plein tarif mais ils font de la défiscalisation et quand on a un Pinel ou autre on peut payer un repas pour son enfant ».

Mme Bonnafoux : « il y a une différence de 10 centimes entre les 2 ; on a voulu marquer une différence mais elle est minime. L'année dernière, nous n'avons pas fait d'augmentation et on voulait normalement changer les tarifs en début d'année scolaire prochaine, mais là nous n'avons pas eu le choix avec la circulaire qui nous imposait la négociation avec le prestataire, donc on le mettra en place pour la Toussaint ».

M. le Maire : « nous n'avons pas trop de moyens pour vérifier les revenus. Il y a des communes qui fonctionnent avec le coefficient familial mais cela est très compliqué et quand on voit le nombre de gamins qui mangent à la cantine cela est ingérable ».

Mme Leplatre : « il faudrait étudier la feuille d'imposition car c'est clairement marqué, mais cela demande du travail de vérification ».

M. le Maire : « il y a plus de 350 enfants qui mangent à la cantine ».

M. Allevard : « je ne suis pas sûr qu'il y ait beaucoup de familles concernées ».

VOTE A L'UNANIMITE

**OBJET : PROJET DE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL
DES GENS DU VOYAGE 2022-2027**

La loi 90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement a défini le principe de l'établissement dans chaque département d'un schéma déterminant « les conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage ».

La loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage a renforcé ce cadre législatif en le rendant plus contraignant.

Par la suite la réglementation relative à l'accueil des gens du voyage n'a cessé d'évoluer en termes d'intégration et de prise en compte dans les dispositifs liés à l'habitat et à l'intervention sociale vers ces familles mais aussi en redéfinissant les compétences des collectivités.

Actuellement le schéma, outil de planification et de programmation, comporte des prescriptions opposables qui définissent les secteurs géographiques d'implantation où doivent être réalisés 3 types d'aménagement :

- Des aires permanentes d'accueil
- Des aires de grand passage
- Des terrains familiaux locatifs publics

Le schéma doit par ailleurs inclure la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage sur 4 volets : l'accès aux droits, la santé, la scolarisation et l'insertion professionnelle.

Dans les Alpes-de-Haute-Provence, le 1^{er} schéma 2004/2009 a été approuvé en 2004.

Sa révision engagée en 2011 n'a jamais abouti.

Une seule aire d'accueil permanente existe sur Sisteron. Elle est actuellement fermée. Aucune aire de grand passage n'a été réalisée.

9 terrains familiaux locatifs ont été créés à Manosque.

La Préfecture et le Département ont relancé le travail sur le sujet et propose un nouveau schéma pour la période 2022-2027.

Celui-ci prévoit notamment la création de 2 aires de grand passage, une sur le territoire de DLVAgglo, l'autre sur le territoire de Provence Alpes Agglomération de 100 à 150 places chacune.

Il doit également être réalisé 6 aires permanentes d'accueil au regard des 6 communes au titre desquelles intervient l'obligation (Digne-les-Bains, Château-Arnoux Saint-Auban, Manosque, Oraison, Sisteron, Forcalquier) permettant de proposer 87 emplacements minimum et 174 places minimum.

Des terrains familiaux locatifs sont également prévus à Digne-les-Bains, Manosque et Sisteron.

Conformément à l'article III de la loi du 5 juillet 2000, les avis des conseils municipaux des communes et des conseils communautaires des EPCI figurant au schéma départemental d'accueil des gens du voyage doivent être recueillis préalablement à son approbation.

Il est donc proposé à l'assemblée délibérante :

- **DE DONNER** un avis favorable au projet ci-joint en annexe.
- **DE DEMANDER** qu'une mutualisation des aires permanentes d'accueil sur le territoire de DLVAgglo soit privilégiée.

DISCUSSION :

Mme Leplatre : « que va-t-on retenir sur Oraison ? »

M. le Maire : « pour l'instant je ne sais pas. Là, on vote le projet de schéma. Ce que je sais c'est que sur Oraison, nous avons l'obligation de réaliser une aire permanente d'accueil. Nous demandons d'avoir, au niveau de l'EPCI, une mutualisation par rapport à l'aire de grand passage c'est-à-dire ce que je pense c'est que la commune qui accueillera l'aire de grand passage, il serait logique que l'EPCI si cette commune a une obligation de faire une aire permanente prenne à sa charge cette réalisation sur une autre commune. Voilà la démarche que l'on a engagée. Aujourd'hui, je rappelle juste que ce travail aurait dû être fait il y a 20 ans, la loi a 20 ans. On n'a jamais avancé sur ce sujet. Le premier schéma a été fait en 2004 et l'obligation légale est de 2002. Aujourd'hui l'association des maires, avec Sandrine Cosserrat, a pris le problème à bras le corps et essaie de trouver des solutions. Il y a de grosses difficultés pour trouver des terrains, notamment pour l'aire de grand passage. Pourquoi ? Parce qu'on ne peut pas créer une aire de grand passage n'importe où : il faut des réseaux, des routes, on ne peut pas accepter de façon décente, que l'on mette ces aires à côté d'une station d'épuration ou d'une déchetterie, personne n'en veut et je caricature à peine.

Il y a 2 terrains qui ont été retenus, dont un à Oraison. On va travailler avec les services du Département et de l'Agglo pour voir comment on va procéder. Il est clair que si l'aire de grand passage est ciblée sur Oraison, je vais dire à l'EPCI que l'on ne pourra pas accueillir l'aire de grand passage et l'aire permanente. Il faut trouver une solution et pour moi c'est une des deux.

Mme Bouclier : « c'est toujours un terrain vers le tennis qui est identifié ? »

M. le Maire : « oui dans le PLU de 2017, il y a un terrain qui est ciblé pour l'aire permanente qui se trouve derrière le tennis. Il faut savoir que les contraintes pour l'aire permanente sont plus importantes que pour l'aire de grand passage, notamment en termes d'implantation proche de la ville parce qu'il faut notamment la proximité des écoles et il y a aussi plus d'obligations en termes d'aménagement : l'eau, l'électricité mais aussi les sanitaires. On a aussi des séjours qui sont plus longs, qui peuvent aller jusqu'à 3 mois ou plus. Il y a une réelle réflexion à avoir au sein de l'EPCI. C'est un travail qui est engagé, mais qui n'est pas terminé.

Aujourd'hui l'objet de la délibération est de dire : est-ce que l'on est d'accord ou pas avec le schéma départemental ? Soyons honnête la marge de manœuvre est très faible, car on est sous le coup de la loi. La seule adaptation est le choix fait dans le département d'avoir 2 aires de grand passage au lieu d'une, de 150 places chacune sur le territoire de DLVAgglo et de PAA où ont lieu les grands passages de juin à septembre. Ceux-ci sont limités à 3 semaines. Actuellement, quand des terrains sont envahis de manière illégale, comme à l'hippodrome cet été, il y a quand même un coût élevé pour la collectivité. Nous avons eu la chance que les personnes aient fait un don au CCAS de 1 400 € pour les 2 semaines mais cela n'est pas toujours le cas. A Manosque par exemple, ils ont dû installer des groupes électrogènes et le coût du carburant est de 70 000 € pour fournir l'électricité. DLVAgglo a pris en charge l'enlèvement des ordures, l'eau. La dernière chose à préciser c'est qu'aujourd'hui, il nous est impossible d'avoir une réponse d'expulsion quand on a un envahissement comme cet été car le département n'est pas doté d'une aire de grand passage. La réponse est simple mettez-vous dans les clous de la loi et on fera respecter la loi. On a tout intérêt, au niveau des 2 EPCI, à trouver ces terrains pour les accueillir de manière correcte et éviter les envahissements sur des terrains non adaptés et où il y a ensuite des dégâts ».

VOTE A L'UNANIMITE

**OBJET : PROJET HYGREEN- APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR
L'INSTALLATION ET L'EXPLOITATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES
DESIGNATION DU LAUREAT ET POUVOIR DONNE A M.LE MAIRE
POUR NEGOCIER LE BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Vu l'article L 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques,

Vu le dossier d'appel à manifestation d'intérêt et la proposition présentée par la société CVE (Changeons notre Vision de l'Énergie) 5 place de la Joliette 13002 Marseille à la Commune d'Oraison pour les sites de Bois Saint Martin et du Ravin Saint Georges ;

La Commune d'Oraison, propriétaire des sites de Bois Saint Martin et du Ravin de Saint Georges, a souhaité, par l'intermédiaire de l'action menée par DLVAgglo, mettre à disposition ces terrains pour contribuer directement au développement d'installations de production et de distribution d'énergies renouvelables sur son territoire.

C'est dans ce cadre que la Commune a délibéré le 29 mars 2022 en faveur de l'organisation d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) piloté par DLVAgglo suivant une procédure de publicité qui a été réalisée entre le 26 janvier 2022 et le 11 avril 2022.

7 entreprises ont répondu à cet AMI : CVE, Engie, Trina Enoe, EcoDelta, Boralex, Voltalia et EDF ENR. Les offres de Voltalia et EDF ENR ont été rejetées pour non-respect du cahier des charges et celle d'Eco Delta en cours d'analyse pour données insuffisantes.

Un comité de sélection chargé de l'analyse des offres a été constitué avec des représentants de DLVAgglo, des communes concernées, d'un juriste spécialisé en droit public de l'énergie et des techniciens de Cap Energie, du parc du Luberon, du parc du Verdon et de l'ONF.

L'analyse des offres a porté sur trois critères établis dans le cahier des charges à savoir :

- les critères financiers (loyer, provisions dans le plan d'affaires, part de participation des acteurs locaux, mode de commercialisation, retombées locales),
- les critères techniques (prise en compte de l'ancienneté de la forêt, des impacts paysagers, de la prévention du risque feu de forêt ou autres risques, du ruissellement de l'eau, du démantèlement,...) et environnementaux (valorisation des ressources naturelles, atténuation du changement climatique et adaptation face à ses effets, préservation de la biodiversité...).
- les critères de développement durable et de concertation (participation citoyenne, actions de communication et de concertation, sensibilisation à la transition énergétique, réversibilité du site.....)

L'offre de la Société CVE, producteur français d'énergies renouvelables multi-énergies, a été retenue comme étant la plus pertinente et la plus aboutie sur l'ensemble des trois critères en ayant une approche très détaillée sur la communication et la concertation liées à la transition énergétique et au projet.

Suite aux analyses réalisées dans le cadre de l'AMI, les surfaces utilisées pour la réalisation du projet ont été affinées et ainsi réduites à une vingtaine d'hectares sur le site de Bois Saint Martin.

Il est important de rappeler qu'à ce stade, la réalisation des parcs photovoltaïques ainsi que leur dimension vont dépendre des études complémentaires techniques et environnementales que l'opérateur devra entreprendre et des résultats qui en découleront mais également de la concertation locale pour l'acceptabilité du projet.

Le projet de bail emphytéotique devra être travaillé avec CVE et sera proposé à la validation du conseil municipal d'ici la fin de l'année.

Il est demandé à l'assemblée délibérante de :

- **DESIGNER** la Société CVE dont le siège social est situé 5 place de la Joliette 13002 Marseille comme lauréat de l'AMI pour les sites de Bois Saint Martin et Ravin de Saint Georges propriétés de la Commune ;
- **AUTORISER** M. le Maire à négocier et engager toute démarche pour mettre au point la promesse de bail emphytéotique sous condition suspensive avec la société CVE conformément à son offre ;
- **AUTORISER** M. le Maire à signer tout acte et demande administratives s'y rapportant.

DISCUSSION :

M. le Maire : « Je précise que cette délibération n'est pas une autorisation du projet, la réalisation des parcs, ainsi que leur dimension, vont dépendre des études complémentaires, techniques et environnementales mais également de la concertation locale pour l'acceptabilité du projet. Comme souvent évoqué, nous avons souhaité travailler en appliquant une forme d'entonnoir. Vous vous rappelez la délibération du 27 juin 2019 prise sous l'ancien mandat qui proposait 359 ha pour l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bois communaux ?

Il y a eu ensuite une délibération le 29 mars 2022, à laquelle nous avons participé, qui ciblait pour l'étude 217 ha, en sachant très bien que dans ces 217 ha, on aurait des hectares qui seraient retirés car on savait que dans ces endroits-là nous avions des forêts remarquables et l'objectif, qui était proposé par l'agglomération et par les services de l'Etat et les Parcs, était de conserver ces superficies pour qu'elles fassent, elles aussi, l'objet d'études environnementales.

Suite à l'AMI, aujourd'hui nous ne sommes plus qu'en théorie à 22,5 ha et pourquoi je dis « théorie » parce que maintenant, il va y avoir les études d'impacts et il y a de grandes chances pour que cette superficie baisse.

Je voulais simplement faire remarquer que lorsqu'on voit certaines photos et certaines accusations portées contre la municipalité de vouloir faire raser la forêt, on est loin des 359 ha annoncés. Je veux rappeler simplement que la forêt communale c'est 570 ha et que l'on est là sur un projet qui, s'il se fait sur sa totalité, représente 3,5 % de la forêt communale et j'insiste sur la forêt communale car si l'on prend les forêts privées on approche des 1 000 ha. Je dis on approche car je n'ai pas trouvé de données précises sur ce sujet.

On nous reproche notre manque de communication, je veux simplement répondre que dès le départ on avait dit qu'on ne pouvait pas communiquer ,puisque'on nous annonçait 359 ha et que l'on savait très bien que cela allait baisser et qu'on ne voulait pas commencer les débats et les réunions publiques sur des superficies dont on ne savait rien.

On aurait certainement fait beaucoup de réunions publiques pour débattre des 359 ha pour qu'à la fin l'opérateur nous dise : il y en a que 22,5.

Je rappelle aussi que nous avons rencontré les associations Agir autrement et Ecoraison il y a quelques semaines pour les informer sur le projet. Bien sûr, on nous dit que pour l'instant on n'a pas communiqué sur l'AMI, je rappelle juste que légalement un AMI se fait de manière fermée et qu'on ne peut pas inviter, ni donner des informations sur un AMI , tant qu'il n'est pas clôturé.

Aujourd'hui on prend une délibération qui acte le choix de l'AMI.

La prochaine étape c'est une rencontre avec l'opérateur choisi.

Il y aura la rédaction et le vote, comme je l'ai annoncé avant la fin de l'année, du bail en conseil municipal. Bien sûr, vous le comprendrez tous, l'opérateur, tant qu'il n'a pas une promesse de bail, ne va pas lancer les études de son projet et notamment les études d'impact qui sont différentes et courent sur plusieurs mois, voire plusieurs années. Il ne va pas lancer ce type de dépenses sans être certain que nous on s'engage à faire une promesse de bail. Si les études d'impact nous disent qu'il y a un trop fort impact et qu'on ne peut pas faire le projet, ce n'est qu'une promesse de bail.

Après les études d'impact et les réunions de concertation, il y aura ensuite une enquête publique, une fois que ces étapes seront franchies, je précise que le projet reste à la main de la commune car il dépend d'un permis de construire, et surtout aussi de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Et pour finir, sans parler de recours éventuels, une fois le permis accordé, le projet devra être validé par le guichet unique de la Préfecture.

Pour vous donner des précisions sur la procédure de l'AMI, les terrains de la commune (Bois Saint Martin et Ravin de Saint Georges) ont été regroupés dans un seul lot et on avait en totalité 3 lots pour l'agglomération.

7 entreprises ont répondu. L'analyse des offres portait sur 3 critères : financiers, techniques et développement durable.

Il y a eu une première audition le 7 juin et au vu de la faiblesse des dossiers présentés par les porteurs de projet, il y a eu une demande de dépôt de nouvelles offres suite aux auditions. En gros, on a demandé aux opérateurs de revoir leur copie parce que cela ne convenait pas.

Suite à la remise de ces nouvelles offres, il y a déjà un opérateur qui a été écarté, il y a eu une deuxième audition le 13 juillet avec une demande de pièces complémentaires à certains opérateurs et le choix de CVE a été acté le 31 août, d'où notre délibération d'aujourd'hui.

CVE est une entreprise française, basée à Marseille et elle s'appuiera sur différents partenaires dont un, « Energie partagé » que les associations Ecoraison et Agir autrement avaient souhaité voir associer au projet.

Le bail sur lequel nous travaillons est un bail emphytéotique, d'une durée de 30 ans non transmissible et surtout la clause qui sera importante, mais ça on va le retravailler ensemble avec les élus, on aura des réunions là-dessus ... la clause qui sera importante c'est que le bail ne sera pas transmissible durant les 15 premières années.

Pourquoi ? Parce qu'on a vu qu'il y avait pas mal d'opérateurs qui avaient un bail et qui faisaient juste guichet et qui revendaient le bail à leur copain, donc là si, pendant 15 ans, ils ne peuvent pas le revendre c'est une sécurité. Pourquoi 15 ans ? Parce qu'en fait c'est la période nécessaire pour que l'opération soit rentable et ils ne vont pas céder le parc au moment où il devient rentable.

En ce qui concerne le fermage, il sera de 30 000 euros par mégawatt crête par an. Un mégawatt crête c'est environ 1 ha.

Ces 30 000 euros du mégawatt crête sont un prix plancher, sur la base d'un prix de vente de 70 euros le mégawatt/heure.

En cas d'augmentation des tarifs du mégawatt s'appliquera un coefficient multiplicateur, c'est-à-dire que si l'énergie augmente, la somme reversée à la commune augmentera aussi, c'est une des choses qui a été le plus compliquée à faire accepter à certains opérateurs.

La seule impossibilité, c'est qu'il y ait moins de 5,5 ha, à ce moment-là on sait que l'opérateur se retirera et que le permis ne sera pas délivré.

Dans le cas où les 22,5 ha ciblés seraient réalisés, la recette minimale pour la commune serait de 675 000 euros annuel sur 30 ans.

On l'a déjà évoqué et je le redis devant vous et je m'y engage, cette manne financière serait mobilisée pour accompagner la commune dans sa transition écologique.

Vous savez qu'on a en prévision, la création d'un éco quartier, d'un réseau de chaleur/fraîcheur avec la géothermie, de la désimperméabilisation des sols, et notamment de la cour d'école.

Le but est de réinjecter cet argent dans ces projets-là, il est clair, et Vincent ne me contredira pas, que la commune est en difficulté, on en a tous conscience, qu'avec l'explosion des coûts des fluides qu'on subit, la facture d'électricité sera multipliée par 3 cette année, idem pour le gaz et le reste. Il est clair que ce projet est aussi une manne financière pour la commune. Mais je le répète, le but d'abord ce n'est pas de faire de l'argent, si le projet ne convient pas, on n'ira pas au bout et on aura la possibilité de le bloquer.

Je remercie l'ensemble du comité de sélection et notamment M. Sedneff qui a défendu nos intérêts, pour la qualité de leur travail et je veux vous préciser quand même que la méthodologie qui a été mise en place par DLVAgglo a fait des petits.

En fait, elle est citée en exemple au niveau national. Je ne sais pas si vous l'avez vu dans la presse mais le président de l'agglo a rendez-vous à Paris pour présenter le schéma qu'on a mis en place, notamment le fait de porter ces projets sur des terres communales, pour que la manne financière bénéficie aux communes et non pas à des privés et qu'elle vienne servir l'ensemble des habitants et pas simplement quelques privilégiés qui ont la chance d'avoir des terrains.

La prochaine étape, comme je l'ai évoqué tout à l'heure c'est la présentation du projet à l'ensemble des élus. Nous leur demanderons également de faire une présentation aux différents acteurs locaux, aux associations environnementales, société de chasse, clubs de randonnée etc...on essaiera de voir avec l'ensemble des associations qui veulent participer à cette présentation.

Je le rappelle, mais il y a énormément de réunions publiques, de travail en atelier qui sont prévus et c'était dans le cahier des charges et la population sera associée.

C'est la première é

tape, la toute première, on en est juste au choix de l'opérateur, c'était pour nous un impératif pour fixer les superficies, avant d'entrer dans le débat public. On aurait débattu sur 270 ha pour au final savoir qu'il n'y avait que 22,5 ha qui intéressaient les opérateurs.

Seule chose que je n'ai pas précisé, la totalité des 22,5 ha est fléchée sur le bois Saint Martin L'opérateur ne se positionne que sur cette partie-là. Il s'agit de 3 parcelles qui font en tout 22,5 ha. Cela sera affiné et précisé lors de la présentation du projet par l'opérateur.

M. Figaroli : « si tout fonctionne comme on le souhaite, est-ce qu'on a une date prévisible pour avoir les premiers megawatt qui sortent » ?

M. le Maire : « si tout fonctionne, à mon avis, pas avant 4-5 ans. Les études d'impact sont des études très longues, ce sont des études 4 saisons, ensuite il y a aura l'enquête publique puis les études complémentaires ».

Mme Leplatre : « ça veut dire aussi que sur 4 -5 ans on peut augmenter la superficie ? »

M. le Maire : « non, la superficie est actée sur 22,5 ha. Elle ne peut pas aller à la hausse, elle pourra aller à la baisse par contre si jamais après les études d'impact on nous dit « cet endroit-là ce n'est pas bon, », ils pourraient descendre à beaucoup moins que cela.

Là, c'est la surface maximale qui est proposée. Ce que je veux préciser aussi c'est qu'en termes d'installation, il y a aussi beaucoup de critères qui ont été posés c'est-à-dire que déjà le terrain soit rendu en l'état, pas de coulage de béton. Une des contraintes est l'utilisation des pieux en bois ».

Mme Leplatre : « ils vont arracher des arbres quand même ? »

M. le Maire : « oui mais ce sont des zones où les bois n'ont pas une valeur énorme et qui ne sont pas sur un volet diversité très développé, d'après l'étude effectuée par le Parc du Luberon. Il faut savoir que les Parcs du Luberon, du Verdon et l'ONF restent acteurs dans la démarche jusqu'au bout, ils vont nous accompagner jusqu'au bout de la démarche. Ces études d'impact, dont je vous parle depuis tout à l'heure, vont servir aussi à cela, à peaufiner ces études-là qui ont été faites de manière plus globale sur l'ensemble des 270 ha. Maintenant on va se focaliser sur ces 22,5 ha et les études vont être portées et surtout payées par l'opérateur, d'où la nécessité d'avoir un bail, je le répète ».

Mme Leplatre : « vous allez prendre le temps de faire des réunions d'information pour les Oraisonnais ? »

M. le Maire : « d'abord je voudrais qu'on les fasse aux élus majorité et oppositions, qu'on pose nos questions parce qu'on est aussi les relais pour la population, puis associer les associations qui sont intéressées pour faire une 2^{ème} réunion, après on verra sur le schéma du cahier des charges (réunions publiques, ateliers). Le but c'est qu'il nous présente d'abord son schéma, qui comporte des obligations de réunions publiques, d'ateliers, de visites de terrain. Tout cela c'est obligatoire ».

Mme Leplatre : « oui parce que les Oraisonnais sont très partagés ».

M. le Maire : « les Oraisonnais sont très partagés, parce que d'abord l'information qui a circulé portait sur les fameux 300 ha, et je comprends que cela fasse peur. Nous, pourquoi on n'a pas communiqué ? Je vous le redis, parce que, lancer des débats sur des superficies qu'on ne connaît pas...maintenant qu'on connaît les superficies, qu'on connaît l'opérateur, on a un interlocuteur, maintenant on va le rencontrer, on va travailler avec lui et le but, ce n'est pas de le laisser faire n'importe quoi, loin de là. Le but c'est que ce soit fait intelligemment et correctement fait. ».

M. Allevard : « juste aussi pour compléter DLVAgglo a porté 2 AMI, 1 AMI sur les surfaces naturelles et 1 AMI sur les surfaces anthropisées. J'entends ici et là : pourquoi on s'attaque aux surfaces naturelles et pourquoi il n'y a rien sur les surfaces anthropisées, les toitures, pourquoi on ne fait pas des ombrières ? etc... Ces 2 AMI ont été faits sur la même temporalité par la DLVAgglo et celui relatif aux surfaces anthropisées a été infructueux. Il n'y a aucune entreprise qui a répondu sur les surfaces anthropisées. Ils ont répondu uniquement sur les surfaces naturelles. Cela va être relancé, il y en aura d'autres, mais pour vous dire aussi que dans la démarche actuelle c'est compliqué pour avoir des entreprises sur les surfaces anthropisées ».

M. le Maire : « ce que l'on peut aussi rajouter, cela ne veut pas dire que l'on abandonne ces projets-là, on les a toujours, cela ne veut pas dire que DLVAgglo nous abandonne sur ces démarches-là, puisque le pôle technique sur le photovoltaïque, est toujours actif et nous a proposé de nous accompagner, si l'on voulait faire les démarches sur les zones anthropisées. Le problème c'est qu'il faut qu'on ait les moyens

aussi de le faire, car c'est la commune elle-même qui va porter ces projets-là, donc il faut qu'on regarde sérieusement en termes de rentabilité, ce que cela veut dire. Il y a d'autres pistes à regarder, on peut faire une coopérative avec les habitants du village et voir si on ne peut pas avoir de l'investissement privé dans cette coopérative. Ça, c'est une deuxième phase qu'on va continuer à travailler.

L'avantage de ces 2 AMI était le portage par l'agglomération qui nous délestait d'une grosse partie du travail et qui nous apportait aussi de la technicité qu'on n'a pas en interne. On est incapable de mener ce genre d'étude seuls, c'est pour cela qu'on a continué sur cette voie-là, on n'a pas abandonné l'autre. On a aussi d'autres contraintes sur les zones rouges, les espaces Natura 2000, quand on parle du parking du lac ou du parking de l'hippodrome, le problème c'est qu'on est en zone Natura 2000 et zone inondable comment est-ce qu'on joue la dessus ? Bien sûr qu'on va continuer à travailler sur ces espaces-là, maintenant c'est un petit peu plus compliqué, parce qu'on va devoir le porter et peut être à un moment il faudra aussi financièrement avoir les moyens d'aller là-dessus ».

M. Allevard : « concernant la concertation, c'est vrai que DLVAgglo a du mal pour l'instant à lancer celle-ci. Il faut savoir tout de même qu'ils ont sollicité le conseil national du débat public et il y a une personne qui a été désignée justement pour s'occuper et pour veiller à ce qu'il y ait cette concertation sur le territoire pour l'ensemble des différents parcs photovoltaïques qui vont se faire sur les communes qui ont été fléchées, dont celle d'Oraison, et puis rassurer les Oraisonnais dont je fais partie et dont on fait tous partie autour de la table : mes enfants et moi, quand j'étais plus jeune, c'était notre terrain de jeux et c'est notre terrain de jeux, la colline, mes 2 enfants pratiquent le vtt, on travaille justement sur la commune pour développer le balisage, l'entretien de ces sentiers. Croyez-moi, si on mène ce projet, c'est parce que l'on sait qu'il y a quand même aussi un enjeu à la fois économique, environnemental parce qu'il faut dire qu'on table sur un travail d'énergie renouvelable, au niveau solaire, et sans pour autant mettre en péril notre espace naturel, auquel on tient. Quand on voit les travaux d'embellissement qu'on a fait sur le plan d'eau c'est parce qu'on tient à cet espace naturel. Quand on met en place et qu'on passe du temps pour le balisage de nos sentiers VTT c'est parce qu'on tient à notre espace naturel et comme disait M. le Maire c'est 3 % de notre forêt communale, on n'ira pas gâcher nos espaces naturels ».

**VOTE PAR 22 POUR,
5 CONTRE (Leplatre, Bouclier, Gamba, Laurent, Benessy)
1 ABSTENTION (Gozzi)**

OBJET : APPROBATION DU PROJET DE ZONE AGRICOLE PROTEGEE (ZAP)

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le diagnostic agricole réalisé (cf. annexe n°1),

Considérant que la commune d'Oraison dispose d'une dynamique économique agricole qu'il convient de conforter et de pérenniser,

Considérant que la Zone Agricole Protégée (ZAP) permet d'ériger la vocation agricole de cette zone en servitude d'utilité publique,

Monsieur le maire indique qu'une délibération du conseil municipal a déjà été prise à ce sujet lors du conseil municipal du 26 septembre 2019 afin de lancer cette procédure auprès de DLVAgglo. Il est nécessaire de délibérer de nouveau afin de poursuivre la procédure.

Face aux enjeux d'étalement urbain et de confortement de l'activité agricole, DLVAgglo a décidé de mettre en place une politique agricole sur son territoire en lançant deux opérations en octobre 2017 : l'élaboration d'une charte agricole et une étude pour la mise en place de zones agricoles protégées (ZAP) sur le Val de Durance et la plaine du Verdon, conduite en partenariat entre DLVAgglo, les Parcs naturels régionaux du Luberon et du Verdon, le GIE Terres et Territoires et les deux chambres d'agricultures du Var et des Alpes de Haute Provence.

Il est précisé que la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 (article 108) permet le classement en « zone agricole protégée » d'espaces agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison

- soit de la qualité de leur production,
- soit de leur situation géographique,
- soit de leur qualité agronomique.

Ainsi, un diagnostic a été réalisé par la Chambre d'Agriculture et a permis d'exposer les problématiques de la question agricole notamment sur la commune d'Oraison et de mettre en avant l'intérêt d'une Zone Agricole Protégée (ZAP).

La ZAP est un outil foncier de préservation des terres agricoles défini par l'article L 112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime. Il permet de sécuriser à long terme la vocation agricole des surfaces concernées.

La mise en place d'une ZAP permet également de lutter contre les pressions urbaines et de juguler la spéculation foncière. Elle est une base foncière solide pour pérenniser et développer l'activité économique agricole d'un territoire.

Sur la commune d'Oraison, plusieurs secteurs répondant aux critères décrits ci-dessus ont été retenus pour une surface totale de 1163 ha, soit environ 79% de la zone agricole inscrite au PLU et 30 % du territoire communal (cf. annexe n°2).

Il est précisé que ce dispositif constitue une servitude publique applicable au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur. Le classement de ces surfaces ne peut être que compatible avec l'activité agricole. Dans ce cadre, le règlement d'urbanisme qui concerne ces secteurs sera celui défini par le PLU d'Oraison.

Monsieur le Maire expose que cette proposition a été soumise à l'approbation du conseil d'agglomération de DLVAgglo en date du 15 octobre 2021, qui doit solliciter, après accord de toutes les communes concernées, l'avis de plusieurs organismes pour être ensuite présenté à l'enquête publique. L'accord du conseil municipal sera une nouvelle fois demandé avant d'arrêter le classement en tant que servitude d'utilité publique du projet de ZAP.

Au vu de l'exposé, il est demandé à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- **APPROUVER** la proposition de délimitation et de classement de plusieurs secteurs sur le territoire communal d'une superficie totale de 1163 hectares en une Zone Agricole Protégée tel qu'annexée à la présente délibération.
- **AUTORISER** en tant que de besoin Monsieur le Maire à poursuivre les démarches nécessaires à l'instruction du dossier et à signer les pièces et documents y afférents.

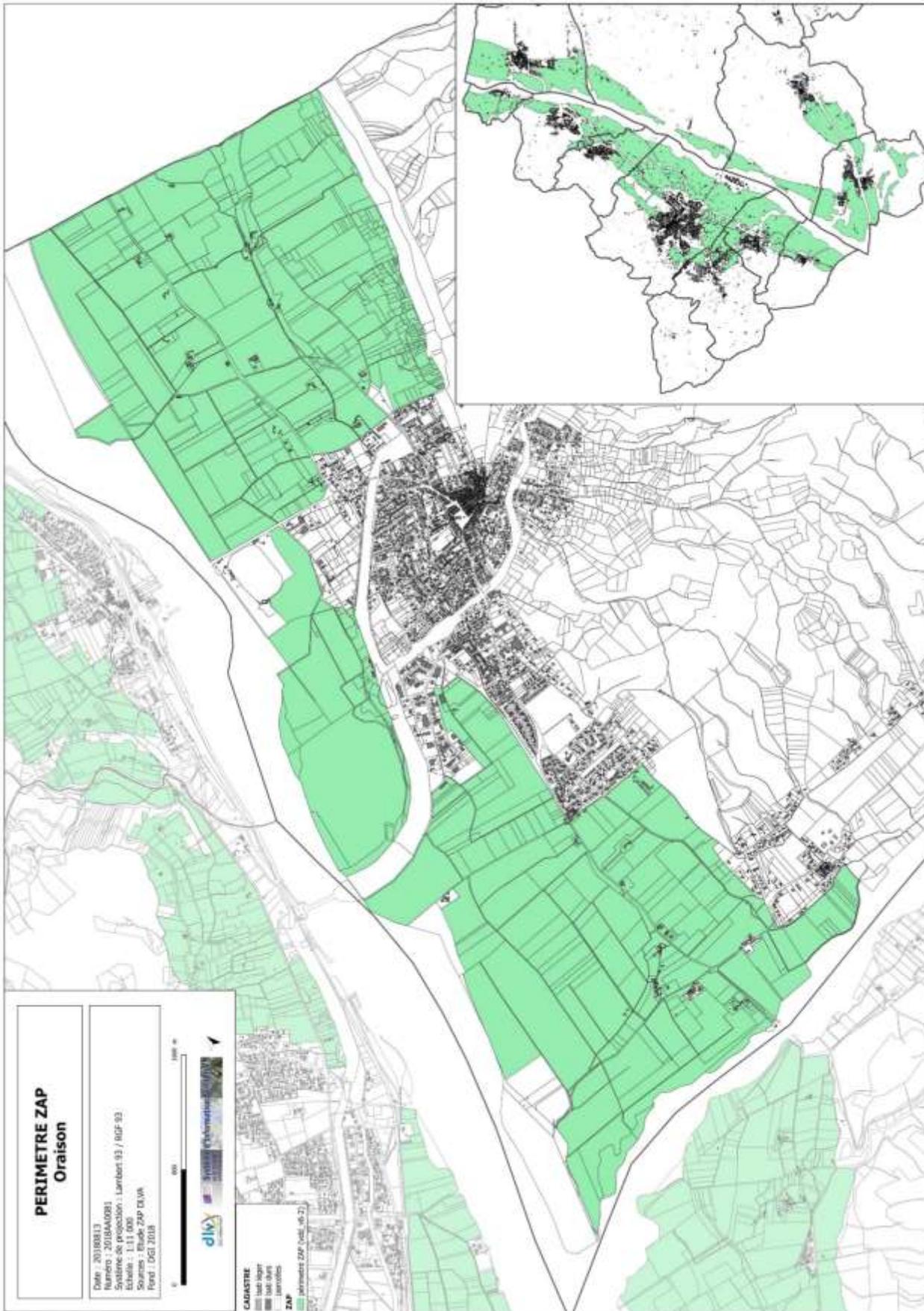
DISCUSSION :

M. le Maire : « je voulais juste dire, j'ai été président des jeunes agriculteurs pendant plusieurs années et c'est un dur combat. Je sais qu'il y a quelqu'un autour de la table qui a participé à ce combat là il y a plusieurs années. Ce qu'il faut savoir, c'est que la disparition des terres agricoles depuis 10 ans correspond aux zones agricoles d'un département. On s'est battu pendant des années, on a souvent manifesté notre mécontentement auprès de la DLVA à cette époque pour l'éco quartier, l'hôpital et toutes ces zones-là, qui empiétaient sur le domaine agricole. Je suis assez fier, en tant qu'élu, de pouvoir voter cela dans ma commune.

Je l'ai dit à la DLVA, je le redis ici, je suis content que ce projet voit enfin le jour. Pour l'anecdote : ma liste au JA date de 2007 et j'ai juste envie de dire aux syndicalistes agricoles, aux jeunes d'aujourd'hui, que ça vaut le coup de continuer et qu'au bout, il y a quelquefois quelque chose de concret. Merci ».

VOTE A L'UNANIMITE

Annexe 2 :



**OBJET : AVIS SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)
POUR LA PERIODE 2022-2027**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R.302-8,

Vu la délibération du conseil communautaire de DLVAgglo du 30 septembre 2014 approuvant le programme local de l'habitat 2014-2020,

Vu la délibération du conseil communautaire de DLVAgglo du 17 novembre 2020 décidant d'engager la procédure d'élaboration du second programme local de l'habitat de DLVAgglo,

Vu l'avis favorable de la commission « Equilibre social de l'habitat » en date du 17 juin 2021 sur la mise en révision du premier PLH de DLVAgglo, sur le bilan du 1er PLH et sur le diagnostic habitat et foncier du second PLH,

Vu la délibération du conseil communautaire du 17 novembre 2021 prorogeant le premier PLH jusqu'au 30 juin 2020 et la délibération du conseil communautaire du 21 juin 2022 actant que madame la préfète accorde à DLVAgglo une nouvelle prorogation jusqu'à fin novembre 2022,

Vu la délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2021 approuvant les orientations du second PLH de DLVAgglo (cf. annexe n°1), définies au regard des bilans du premier PLH, des caractéristiques résidentielles, des rencontres avec les 25 communes de DLVAgglo et des échanges partenariaux tenus depuis le lancement du second PLH, soit :

- Orientation 1 : Massifier les interventions sur l'habitat existant pour agir sur les équilibres sociaux du territoire
 - Lutter contre la vacance et l'habitat indigne pour revitaliser les centralités,
 - Accroître le rythme de rénovation énergétique sur le parc ancien,
 - Diversifier et adapter l'habitat privé en centre ancien pour les différents publics,
 - Accompagner l'organisation des copropriétés manosquines (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés POPAC) et sur le reste du territoire.
- Orientation 2 : Promouvoir une offre résidentielle vertueuse et diversifiée dans la construction neuve
 - Produire 400 logements par an en diversifiant les statuts d'occupation et les produits immobiliers,
 - Poursuivre le développement d'une offre locative sociale au sein des communes SRU et sur le reste du territoire,
 - Développer une offre adaptée aux besoins résidentiels des publics spécifiques,
 - Anticiper les besoins liés au vieillissement de la population et à la perte d'autonomie,
 - Mettre en œuvre la stratégie foncière de DLVAgglo pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser les projets innovants,
 - Répondre aux besoins des gens du voyage et en voie de sédentarisation.

- Orientation 3 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat
 - Assurer le suivi et l'évaluation du PLH,
 - Mobiliser l'ensemble des acteurs de l'habitat pour la réalisation des projets (travail sur le taux de tension, CIL/CIA),
 - Développer une politique de l'habitat concertée avec les élus et les habitants du territoire.

Considérant que les travaux d'élaboration du Programme Local de l'Habitat ont été conduits par la communauté d'agglomération en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix Durance,

Considérant que ce travail partenarial a été mené, malgré les contraintes sanitaires, avec une large association des communes et des acteurs de l'habitat à chaque étape des travaux d'élaboration du Programme Local de l'Habitat :

- L'ensemble des communes du territoire ont été rencontrées lors d'entretiens bilatéraux au sein de chaque mairie, au moment de la phase du diagnostic et lors de la territorialisation des objectifs de production de logements et à la demande,
- Une « Matinée de l'habitat », le 8 septembre 2021, a réuni une soixantaine d'acteurs (partenaires, instances, promoteurs, notaires, agents immobiliers, banquiers...),
- La concertation et les échanges avec les services de l'Etat des Alpes-de-Haute-Provence et du Var ont eu lieu tout au long du processus,
- Enfin, la tenue des comités techniques (trois depuis la mise en révision du PLH) et des comités de pilotage (quatre) a permis d'inclure à la démarche d'élaboration de ce second Programme Local de l'Habitat les personnes morales associées au sens du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH),

Monsieur le maire rappelle les objectifs spécifiques du PLH assignés sur la commune d'Oraison.

- Poursuivre les actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU sur une durée de 5 ans :
 - 4 logements vacants à sortir de la vacance.
 - 12 logements indignes ou très dégradés à réhabiliter.
 - 35 logements à sortir de la précarité énergétique.
 - 5 logements à conventionner.
 - 20 logements à adapter.
 - 2 copropriétés à réhabiliter.
- Au titre de sa stratégie patrimoniale conclue lors de la convention d'utilité sociale, le bailleur HHP a établi un programme de réhabilitation de son parc, soit la réhabilitation de 27 logements sociaux sur le secteur des Ferrages.
- Concernant les objectifs en termes de nouveaux logements à accueillir sur Oraison, il est rappelé que la commune d'Oraison fait partie du pôle relais dont les objectifs ont été fixés à 115 nouveaux logements par an sur la période 2022-2027.
A noter que le pôle relais regroupe les communes suivantes : Oraison, Gréoux-les-Bains, Sainte-Tulle, Vinon-sur-Verdon.
 - Ainsi, sur Oraison, la production neuve sur la période du PLH a été fixée à 30 logements à créer par an, soit 180 nouveaux logements. Cette production en logements correspond à un taux de croissance démographique d'environ 1% sur la période, l'objectif étant de maîtriser la croissance de la commune.

- Concernant les objectifs triennaux liés à la production de logements sociaux, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains fixe sur Oraison des objectifs de 128 logements à réaliser sur la période 2023-2025 et 128 logements sur la période 2026-2028, soit un rythme de 43 logements sociaux à produire par an. Dans la mesure où ce rythme ne semble pas réaliste et atteignable sur la commune, il a été décidé de proposer un objectif en logements sociaux en-deçà de cet objectif théorique.

Il est ainsi proposé sur Oraison la réalisation de 15 logements sociaux par an (représentant 90 logements sociaux sur la période considérée, soit 50% de la production neuve).

A ce sujet, il est important d'insister sur deux points :

- L'objectif fixé dans le PLH d'évaluer le nombre réel de demandes enregistrées dans le SNE (Système National d'Enregistrement) qui a un impact direct sur le taux de tension du territoire de DLVAgglo et donc sur le pourcentage de logements sociaux à réaliser sur les communes soumises à la loi SRU.
- La typologie des logements avec une offre adaptée aux besoins des publics spécifiques.

- Pour atteindre ces objectifs, plusieurs projets ont été identifiés, que ce soit en production neuve ou dans le parc existant, reprenant ainsi les sites identifiés dans le contrat de mixité sociale.

- Mettre en œuvre la stratégie foncière pour lutter contre l'étalement urbain et favoriser les projets innovants : sur Oraison, les deux sites d'entrée de Ville « Cigare » et « Lacroix » portés par l'Etablissement Public Foncier dans le cadre du projet plus global d'Ecoquartier concourent à cet objectif.
- Répondre aux besoins des gens du voyage et en voie de sédentarisation.

Au vu de l'exposé, il est demandé à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- **DONNER** un avis favorable au projet de programme local de l'habitat arrêté pour la période 2022-2027 annexé à la présente délibération.
- **AUTORISER** en tant que de besoin Monsieur le Maire à poursuivre les démarches nécessaires à l'instruction du dossier et à signer les pièces et documents y afférents.

DISCUSSION :

Mme Leplatre: « peut-on avoir une précision sur le taux de tension ? »

M. le Maire : « le taux de tension est de 4, le but n'est pas de le faire baisser en faisant en sorte qu'il y ait moins de demande. On se rend compte de 2 choses : la 1^{ère} c'est que souvent, dans les couples non mariés, on a des demandes multi sites c'est-à-dire que le père fait une demande à Oraison, et si la mère fait une demande à Villeneuve, cela compte pour 2 demandes. On a un autre problème : les opérateurs ont tendance à ne pas enlever les personnes auxquelles ils ont attribué un logement et leurs listings ne sont pas mis à jour. On est en train de voir tout cela avec la DLVA. De l'aveu même de la Préfecture, le taux de tension de la DLVA est faux, ils nous le disent eux-mêmes. Ce taux de tension ne correspond pas à la réalité. On va le faire baisser. Mais le but ce n'est pas de faire sortir des gens en leur disant qu'il n'y a pas de logement, non c'est de vraiment faire le tri et de demander aux opérateurs de jouer le jeu. C'est entre nous, même si c'est filmé, mais plus le taux est haut, plus les opérateurs sont sollicités pour construire. Ils ont aussi, de temps en temps, intérêt à ne pas trop dire quand ils n'ont pas mis leur liste à jour. Voilà aussi sur quoi on doit travailler absolument pour faire baisser le taux de tension. Cela nous permettrait, si on est à 4, de descendre juste en dessous et de passer de 25 % à 20 %. Quand on voit les difficultés qu'on a nous aujourd'hui pour produire du logement social et notamment sur l'acceptabilité des voisins, quand on implante des logements sociaux, c'est bien si l'on peut faire baisser ce taux ».

M. Sedneff : « j'ajouterais que sur la ville d'Oraison 78 % des ménages sont éligibles aux logements sociaux ».

**VOTE PAR 27 POUR,
1 ABSTENTION (Benessy)**

OBJET : ASSUJETTISSEMENT DES LOGEMENTS VACANTS A LA TAXE D'HABITATION

Vu le Code Général des Impôts et notamment ses articles 1407 bis et 232,

Considérant la volonté de la commune de remettre sur le marché les logements vacants dans un objectif de renouvellement urbain,

Considérant le potentiel de logements vacants pouvant être soumis à la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants (THLV),

Monsieur le Maire expose les dispositions de l'article 1407 bis du Code Général des Impôts qui permet au conseil municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation.

Il indique que sont concernés par cette taxe seulement les logements, c'est à dire les locaux à usage d'habitation (appartements ou maisons) qui sont habitables (clos, couverts et pourvus des éléments de confort minimum).

A noter que les logements meublés, les résidences secondaires et les logements détenus par les organismes d'habitation à loyer modéré ne peuvent pas être assujettis à cette taxe.

Il rappelle également les critères d'appréciation de la vacance : les logements doivent être vacants depuis plus de 2 années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition. Un logement occupé moins de 90 jours consécutifs ou 90 jours consécutifs au cours de chacune des deux années de référence est considéré comme vacant. S'il est occupé plus de 90 jours consécutifs, il n'est pas vacant.

Concernant le calcul de la taxe, l'imposition s'applique à la part communale ainsi qu'à la taxe Gemapi (gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations).

La cotisation que la commune perçoit est basée sur la valeur locative du logement à laquelle est appliquée le même taux que celui de la taxe d'habitation de la commune qui est de 10,02. L'administration fiscale se charge de l'assiette de la taxe, de son contrôle, de son recouvrement et du contentieux.

En cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant seront à la charge de la commune.

Cette délibération doit être prise avant le 1^{er} octobre d'une année pour être applicable l'année suivante. Elle demeure valable tant qu'elle n'est pas rapportée.

Au vu de l'exposé, il est demandé à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- **DECIDER** d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation.
- **CHARGER** M. le Maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

DISCUSSION :

M. Allevard : « c'est la suite de ce que de vient de dire M. Sedneff par rapport aux problèmes de logement que l'on a sur la commune et donc la volonté de favoriser la remise sur le marché de logements qui sont vacants. Pour cela, on va utiliser le biais de la taxe d'habitation sur les logements

vacants. La taxe d'habitation a été supprimée, mais sur les logements vacants, on peut continuer à la percevoir.

On a interrogé les services fiscaux, sur la commune d'Oraison c'est 681 logements qui sont potentiellement vacants par rapport aux 180 dont M. Sedneff parlait tout à l'heure c'est quand même assez important, après sur ces 680, il faut un peu modérer c'est-à-dire qu'il y a des critères qu'il faut respecter pour pouvoir appliquer cette taxe d'habitation ».

Mme Martinon : « en ce qui me concerne, même si je comprends cette décision par rapport à tout ce qui a été évoqué, il faut quand même se poser les bonnes questions : il y a des personnes qui ne veulent plus louer pour des raisons très précises. Ces personnes ont fait une habitation pour pouvoir améliorer leur retraite, au bout d'un certain temps, ils ne perçoivent plus de loyer, il leur faut plusieurs années pour évacuer la personne, en payant un avocat et quand ils récupèrent la maison, malheureusement il faut tout refaire. Il faudrait peut-être, à la base, s'inquiéter de cela, même si ce que vous évoquez est parfaitement compréhensible ».

M. Allevard : « sauf que là on n'a pas forcément la main ».

Mme Martinon : « ce n'est pas la somme, c'est sur le principe ».

M. Allevard : « je comprends ».

M. le Maire : « je comprends ce problème-là, après on a plusieurs leviers qui vont venir là-dessus, notamment dès la demande de location, le fait de contractualiser avec des bailleurs sociaux, vous pouvez, en tant que privé, contractualiser avec un bailleur social pour louer votre appartement. Derrière, vous avez un bailleur qui s'occupe de la location de votre logement, vous avez souvent des aides, notamment CAF, qui couvrent une grande partie de votre loyer et le niveau d'impayé est souvent réduit de cette manière-là. On a aussi des assurances qui existent, par rapport aux impayés. Après on est conscient de cela, mais il y a un moment où l'on ne peut pas accepter qu'on ait autant de logements vides sur la commune, avec du coup une augmentation des loyers exponentielle, des jeunes de la commune qui ne peuvent plus se loger. En plus, on voit les difficultés qu'on a à faire du logement social. Je vous le disais tout à l'heure, notamment sur l'acceptabilité de la population, notamment sur la maîtrise foncière, c'est un des leviers qu'on a activés. J'espère que ce sera plutôt positif et qu'on attirera aussi des locataires qui sont, pour une grosse partie, des gens honnêtes qui paieront leur loyer tous les mois. On a vraiment besoin de dégonfler la pression sur l'immobilier qu'on a sur la commune ».

M. Sedneff : « je voudrais ajouter qu'on n'instaure pas cette taxe pour percevoir de l'argent, c'est aussi ce qui est recommandé par le PLH. Je vous rappelle que dans le cadre du PLH, il est indiqué dans l'orientation n° 1 : sortir la vacance des logements.

Dans ce cadre-là il a été instauré par l'ancienne municipalité une OPAH RU c'est l'opération programmée d'aménagement et de renouvellement urbain du secteur du centre-ville et, à cette occasion, un des volets aussi c'est sortir la vacance des logements. C'est un des leviers qui nous permet et qui permet aussi à l'agglomération, de sortir la vacance et de rentrer dans les clous du PLH ».

M. Allevard : « juste pour compléter ce que dit Mme Martinon, il y a la possibilité de bénéficier de la garantie de loyer non payé. A transmettre à tous ceux qui ne peuvent accéder à ces informations ».

**VOTE PAR 22 POUR,
5 CONTRE (Leplatre, Bouclier, Gamba, Laurent, Benessy)
1 ABSTENTION (Martinon)**

OBJET : CONVENTION D'ATTRIBUTION DU SOUTIEN A L'INGENIERIE DE LA BANQUE DES TERRITOIRES AU PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN

Vu la délibération n° 46/2021 du conseil municipal en date du 5 juillet 2021 approuvant le projet de convention « Petites Villes de Demain » entre l'Etat, la Commune d'Oraison, DLVAgglo, le Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence, l'ANAH, l'ANCT et la Banque des Territoires ;

Vu la convention d'adhésion de la Ville d'Oraison au programme « Petites Villes de Demain » signée par tous les partenaires en août 2021 ;

Vu la convention d'attribution du soutien à l'ingénierie de la Banque des Territoires au programme Petites Villes de Demain ci-annexée.

Monsieur le Maire rappelle que le dispositif Petites Villes de Demain (PVD) est un programme national d'appui à la redynamisation des petites villes rurales pour lequel la commune d'Oraison a été retenue. Sur une durée de 6 ans, le programme articule des moyens locaux et nationaux, pour permettre aux petites villes de se doter d'un projet global de revitalisation.

Dans ce cadre, la Banque des Territoires a mobilisé 200 millions d'Euros sur 6 ans, au niveau national, destinés à financer l'expertise et l'ingénierie des moyens de redynamisation.

Pour permettre aux bénéficiaires du programme PVD d'accéder à ces ressources, le Département des Alpes-de-Haute-Provence et la Banque des Territoires ont conclu un partenariat opérationnel visant à garantir le bon accès des petites villes de demain aux ressources d'ingénierie et d'expertises.

Dans le cadre de ce partenariat opérationnel, le Département des Alpes-de-Haute-Provence, en tant que collectivité dédiée notamment à la solidarité territoriale, assure l'attribution du soutien à l'ingénierie de la Banque des Territoires.

La signature par la Ville d'Oraison d'une convention d'adhésion avec l'Etat en août 2021 traduit sa volonté de s'engager dans un projet de revitalisation respectueux de l'environnement.

Afin d'engager ces projets, plusieurs études doivent être lancées dont celle la plus structurante liée à la programmation d'un Eco quartier sur le secteur du centre-ville.

Pour ce faire, il convient de signer avec le Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence agissant pour le compte de la Banque des Territoires, une première convention d'attribution du soutien à l'ingénierie de la Banque des territoires au programme PVD d'une durée de 24 mois, qui fera si besoin l'objet d'avenants au fur et à mesure des nouvelles études qui seront lancées dans les mois à venir.

La présente convention fixe les modalités pratiques et financières par lesquelles le Département des Alpes-de-Haute-Provence apporte à la commune d'Oraison les cofinancements pour l'ingénierie stratégique, pré-opérationnelle et thématique proposée par la Banque des Territoires.

En complément, si nécessaire, le Département pourra solliciter le déclenchement pour le compte de la Ville d'Oraison de missions d'expertises prises en charges par la Banque des Territoires sur les marchés à bon de commande.

Le montant du financement attribué par le Département à la Ville d'Oraison dans le cadre du programme PVD sera compris entre 10 et 50% du coût réel des études TTC, dans la limite de l'enveloppe globale allouée au Département par la Banque des Territoires pour PVD.

Ce taux de participation tient compte notamment des possibilités de co-financements et de l'intérêt et de la valeur ajoutée de la prestation.

Dans ce cadre, et afin d'affiner le plan de financement, le marché public concernant la réalisation d'une étude d'un programme d'aménagement pour la réalisation d'un Ecoquartier sur le secteur du centre-ville a déjà été lancé.

Au regard des offres reçues, la Ville d'Oraison souhaite donc déposer un dossier de demande de soutien à l'ingénierie dans le cadre du plan de financement ci-après (à noter que la Banque des Territoires n'apporte pas de financements sur le volet maîtrise d'œuvre) :

Plan de financement prévisionnel	
Intitulé de l'ingénierie	Etude d'un programme d'aménagement pour la réalisation d'un Ecoquartier sur le secteur du centre-ville d'Oraison
Maître d'ouvrage	Commune d'Oraison
Coût total TTC	<ul style="list-style-type: none"> - 58 800 € pour la tranche ferme - 12 240 € pour la tranche optionnelle (TO) n°1 (désimperméabilisation de la cour de l'école Léonie Etienne) dont : <ul style="list-style-type: none"> - 8400 € TTC pour le volet études. - 3840 € TTC pour le volet maîtrise d'œuvre - 9000 € pour la tranche optionnelle n°2 (assistance pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre)
Autofinancement du Maître d'ouvrage	<ul style="list-style-type: none"> - 9 400 € (sur la tranche ferme) - 8040 € TTC sur la TO n°1. - 9000 € TTC sur la TO n°2
Co-financeurs (hors BDT) : EPF	- 20 000 €
Co-financement BDT (50%)	<ul style="list-style-type: none"> - 29 400 € pour la tranche ferme - 4200 € pour le volet étude de la tranche optionnelle n°1 liée à la désimperméabilisation de la cour de l'école Léonie Etienne

A noter que ce plan de financement prévisionnel ne préjuge en rien des contributions qui seront versées définitivement, étant entendu que celles-ci seront appréciées à réception des pièces justificatives.

Au vu de l'exposé, il est demandé à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- **DECIDER** de lancer l'étude d'un programme d'aménagement pour la réalisation d'un Ecoquartier sur le secteur du centre-ville d'Oraison.
- **APPROUVER** les termes de la convention d'attribution du soutien à l'ingénierie de la Banque des Territoires au programme Petites Villes de Demain, ci-annexée.
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à signer ladite convention en intégrant le plan de financement présenté ci-avant.
- **CHARGER** Monsieur le Maire de demander le soutien de la Banque des Territoires par le biais du Conseil Départemental des Alpes-de-Haute-Provence selon le plan de financement mentionné présenté ci-avant.
- **DIRE** que ladite convention fera si besoin l'objet d'avenants au fur et à mesure des nouvelles études qui seront lancées dans les mois à venir.
- **DIRE** que ces crédits sont prévus au budget.

VOTE A L'UNANIMITE

Annexe : convention d'attribution du soutien à l'ingénierie de la Banque des Territoires au programme Petites Villes de Demain



CONVENTION D'ATTRIBUTION DU SOUTIEN A L'INGENIERIE DE LA BANQUE DES TERRITOIRES AU PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN

Convention type entre le Département des Alpes de Haute-Provence et le bénéficiaire

Entre

Le Département des Alpes de Haute-Provence représenté par Eliane BARREILLE, Présidente du Conseil Départemental habilitée par une délibération de la Commission permanente en date du

Ci-après dénommé « **Le Département** »

D'une part,

Et

La **commune de XXX**, ayant son siège XXX, identifiée au SIREN sous le n° XXX XXX XXX représenté par XXX, en sa qualité de maire, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du XXX

La **commune de YYY**, ayant son siège YYY, identifiée au SIREN sous le n° YYYY représenté par YYYY en sa qualité de maire, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du YYYY

La **Communauté de communes / d'agglomération de XXX**, ayant son siège XXX, identifiée au SIREN sous le n° XXX XXX XXX représenté par XXX, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire en date du XXX

Ci-après dénommée(s) « **Le Bénéficiaire** »

Ci-après désignées conjointement les "Parties" et individuellement une "Partie"

Il a été exposé ce qui suit :

Petites Villes de Demain (PVD) est un programme national d'appui à la redynamisation des petites villes rurales présentant des signes de vulnérabilité. Sur la durée du mandat municipal, le programme articule des moyens locaux et nationaux, pour permettre aux petites villes de se doter d'un projet global de revitalisation et de le piloter sur la durée du mandat. Il associe des ressources proposées par les partenaires du programme (ANCT, Cerema, ADEME, Agence de l'habitat) dans une démarche pluridisciplinaire autour de trois axes d'intervention :

- un appui fort en ingénierie ;
- des outils et expertises sectorielles ;
- la mise en réseau.

Dans ce cadre, la Banque des Territoires mobilise 200 Millions d'euros sur 6 ans, au niveau national, destinés à financer l'expertise et l'ingénierie des moyens de redynamisation.

Pour permettre aux bénéficiaires du Programme PVD d'accéder à ces ressources, le Département des Alpes de haute Provence et la Banque des Territoires ont conclu en date du XXX XX XX un partenariat opérationnel visant à garantir le bon accès des petites villes de demain aux ressources d'ingénieries et d'expertises.

Dans le cadre de ce partenariat opérationnel, le Département des Alpes de Haute-Provence, en tant que collectivité dédiée notamment à la solidarité territoriale et interlocuteur de proximité bien identifié par les communes et leurs intercommunalités, assure l'attribution du soutien à l'ingénierie de la Banque des Territoires.

La signature par le Bénéficiaire d'une convention d'adhésion avec l'Etat en date du XX XX XXXX traduit sa volonté d'engager son territoire dans un projet de revitalisation.

Article 1 : Objet de la convention

La présente convention fixe les modalités pratiques et financières par lesquelles le Département des Alpes de haute Provence apporte au Bénéficiaire du programme « Petites Villes de Demain » les cofinancements pour l'ingénierie stratégique, pré-opérationnelle et thématique proposés par la Banque des Territoires.

En complément, si nécessaire, le Département pourra solliciter le déclenchement pour le compte du Bénéficiaire de missions d'expertises prises en charge par la Banque des Territoires sur les marchés à bons de commande qu'elle met en place au niveau national pour accompagner ce programme.

Article 2 : Engagements des parties pour le déploiement du soutien à l'ingénierie dans le cadre du programme « Petites Villes de demain »

2.1 Engagements du Département

Le Département est chef de file des solidarités territoriales et met notamment en œuvre :

- Un dispositif annuel d'aide aux communes doté d'une enveloppe de 2,1 millions d'euros pour leurs projets d'investissement,
- Un soutien contractualisé aux projets territoriaux des acteurs publics (contrats départementaux de solidarité territoriale) dont l'un des axes vise l'attractivité, la revitalisation des centres bourgs et la rénovation des centres anciens,
- Un soutien en ingénierie au travers de l'agence technique départementale IT04,
- Une politique volontariste de production de logements locatifs sociaux essentiellement ciblée sur les centres anciens.

Pour favoriser la revitalisation des petites centralités du Programme PVD, le Département s'engage à effectuer les opérations nécessaires pour permettre aux bénéficiaires d'accéder aux contributions de la Caisse des Dépôts sous forme de cofinancement d'études stratégiques, pré-opérationnelles ou thématiques, opérationnelles (de 10 à 50 % du coût réel de l'étude).

A l'occasion et en complément de la mise en œuvre de ses propres dispositifs, le Département assure l'information des bénéficiaires sur les contributions de la Caisse des Dépôts au programme PVD, l'assistance technique aux bénéficiaires, l'instruction de leurs demandes, la présentation aux instances décisionnelles, la préparation des éléments nécessaires aux conventionnements ainsi que le suivi du dispositif, conformément aux modalités du programme PVD.

Le Département accompagne le Bénéficiaire dans la définition de son besoin en ingénierie stratégique, pré opérationnelle, thématique et la formalisation de sa demande dans le cadre d'un travail amont relatif à un cahier des charges. Le Département veille également à la qualité des cahiers des charges finalisés et au bon suivi des études.

2.2. Engagements du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour engager les études stratégiques, pré-opérationnelles et thématiques dans les meilleurs délais, et sur la durée de la présente convention.

Le Bénéficiaire est le maître d'ouvrage et le seul responsable de la réalisation des études stratégiques, pré-opérationnelles et thématiques réalisées pour la mise en œuvre du Programme Petites Villes de Demain.

Il prend à sa charge la relation avec le ou les prestataire(s) (ci-après, le « Prestataire ») et en informe le Département dans le cadre du Comité de Projet « Petites Villes de Demain ».

Le Prestataire, sera sélectionné par le Bénéficiaire dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables en matière de commande publique.

A l'issue du processus de sélection, le Bénéficiaire informera à bref délai le Département du prestataire retenu.

Le Bénéficiaire s'engage à conclure toute convention utile pour la réalisation des études et l'obtention de la propriété intellectuelle de l'ensemble des droits qui y sont attachées, aux fins de leur cession.

Le Bénéficiaire prend à sa charge le versement de la rémunération du prestataire.

Le Bénéficiaire s'engage à faire preuve de la plus grande transparence vis-à-vis du Département.

A ce titre, le Bénéficiaire s'engage notamment à :

- répondre, sans délai, à toute demande de précision ou d'information portant sur les modalités d'utilisation des financements octroyés et à toute demande de communication de pièces justificatives de la part du Département;
- informer, sans délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, le Département en cas d'inexécution, de modification substantielle ou de retard dans la mise en œuvre de la présente convention.

Article 3 : Durée et suivi de la mise en œuvre de la convention

3.1 Collaboration entre les parties

Le Bénéficiaire organisera, au moins une fois par semestre, un Comité de Projet « Petites Villes de Demain » auquel il conviera le Département. Ce Comité de Projet est un comité de pilotage qui valide la stratégie d'action et les documents, permet la coordination des acteurs et pilote l'avancement du projet.

Le Bénéficiaire tient régulièrement informé le Département de l'avancée des ingénieries listées en annexe et lui transmet pour information les travaux intermédiaires des Etudes et le rapport final constituant les Etudes. D'une manière générale, les Parties s'engagent à une communication réciproque transparente et régulière.

L'ensemble des résultats des Etudes, le ou les éventuels rapports intermédiaires et le rapport final sont ci-après désignés ensemble les « Livrables ».

Les Livrables devront être transmis au Département à l'adresse suivante :

Département des Alpes de Haute-Provence
13, Rue du Docteur ROMIEU
CS 70216
04995 DIGNE-LES-BAINS CEDEX 9

Dans le cadre de la convention qui le lie à la Banque des Territoires, le Département transmet à la BDT, après analyse et instruction des demandes de cofinancements d'études, une liste des études pour lesquelles le Bénéficiaire sollicite une subvention.

La BDT s'engage à répondre au Département par message électronique dans un délai de quinze jours à réception de la demande. Tout refus de la BDT, en application de sa stratégie d'ingénierie, entrainera le non financement de l'étude par le Département.

3.2 Durée de la convention

La durée de la présente convention est conclue pour une durée de 24 mois avec une prise d'effet à la date de signature de la présente convention. En fonction de l'état d'avancement des projets et programmes, celle-ci pourra le cas échéant, et sous réserve de l'accord de la BDT, être prolongée pour un maximum de 6 mois d'un commun accord par voie d'avenant.

Article 4 : Responsabilité et assurance

4.1 Responsabilité

L'ensemble des actions menées dans le cadre des Etudes est initié, coordonné et mis en œuvre par le Bénéficiaire qui en assume l'entière responsabilité.

Le Bénéficiaire s'engage à respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables aux actions qu'il entreprend et notamment procéder, le cas échéant, aux déclarations nécessaires auprès de la CNIL conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978.

Les Parties conviennent que le Bénéficiaire est entièrement responsable de l'exécution des Etudes et de l'ensemble des travaux y afférent.

En conséquence, le Bénéficiaire ne pourra rechercher la responsabilité du Département en cas de mauvaise exécution des Etudes.

Le Bénéficiaire s'engage à respecter, le cas échéant, les règles légales et réglementaires applicables à la commande publique.

4.2 Assurances

Le Bénéficiaire s'engage à souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires pour garantir sa responsabilité et pour que la responsabilité du Département ne puisse être recherchée.

Le Bénéficiaire devra être en mesure de justifier à tout moment au Département de la souscription de ces polices d'assurances et du paiement effectif des primes correspondantes.

Le Bénéficiaire s'assure que le Prestataire bénéficie d'une assurance responsabilité civile générale couvrant de manière générale son activité pendant toute la durée des Etudes. Le Bénéficiaire s'engage à ce que le Prestataire maintienne cette assurance et puisse en justifier au Département à la première demande.

Article 5 : Modalités financières

5.1 Montant du financement attribué

Le montant du financement attribué par le Département au Bénéficiaire dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain » sera compris entre 10 et 50 % du coût réel de l'étude TTC, dans la limite de l'enveloppe globale allouée au Département par la Banque des Territoires pour « Petites Villes de Demain ».

L'application d'un taux de participation à 50% n'est pas systématique. Le taux à appliquer sera apprécié par le Département en tenant compte de :

- La possibilité de cofinancements par d'autres partenaires du programme « Petites Villes de demain » ou par des tiers ;
- L'intérêt et la valeur-ajoutée de la prestation pour la réalisation du projet de redynamisation ;
- La nécessité de maintenir un engagement significatif du Bénéficiaire.

A titre indicatif, ces différentes contributions sont réparties dans le plan de financement prévisionnel, figurant en annexe à la présente convention.

Ledit plan ne préjuge en rien des contributions qui seront versées définitivement, étant entendu que celles-ci seront appréciées à réception des pièces justificatives (listées en

article 5.2) à fournir pour chaque étude, permettant de conférer le caractère réel au coût de l'étude.

5.2 Modalités de versement

Les contributions visées par la présente seront versées, intégralement et en une seule fois, à réception par le Département des pièces justificatives suivantes et ce pour chaque étude :

- Le livrable final de l'Etude,
- Le coût réel final de l'Etude (HT et TTC),
- Le cahier des charges de l'étude,
- La Délibération du maître d'ouvrage engageant l'Etude sollicitant l'aide du dispositif PVD et précisant, le plan de financement de l'Etude,
- L'échéancier de réalisation de l'Etude et les factures acquittées certifiées par le comptable public.

5.3 Financement des ingénieries

Les cahiers des charges de chaque étude devront avoir fait l'objet d'une validation par les instances citées au point 1 de l'article 3.

L'aide versée par le Département, telle que visée ci-dessus, est strictement réservée au financement d'ingénierie, à l'exclusion de toute autre affectation.

En cas de non-respect de cette affectation, le Département ne sera pas tenu de verser la subvention.

Le Bénéficiaire s'engage à conserver l'ensemble des justificatifs de dépenses liés à la mise en œuvre du programme, pendant toute la durée de la convention et au-delà, pendant la durée de conservation des pièces comptables, documents fiscaux, sociaux, civils et commerciaux définie par la Loi.

Article 6 : Communication - Propriété intellectuelle

6.1 Communication

Le Bénéficiaire s'engage à apposer ou à faire apposer en couleur, les logotypes du Département et de la Banque des Territoires, tels que visés ci-dessous, et à faire mention du soutien du Département et de la Banque des Territoires à la réalisation des Etudes sur l'ensemble des supports de communication, les publications et lors de toutes les interventions ou présentations orales dans le cadre d'opérations de relations publiques et de relations presse, réalisés dans le cadre de la Convention et pendant toute la durée de la Convention.

De manière générale, le Bénéficiaire s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée du Département et de la Banque des Territoires.

A l'extinction des obligations susvisées, le Bénéficiaire s'engage à cesser tout usage des marques susvisées et des signes distinctifs du Département et de la Banque des Territoires, sauf accord exprès contraire écrit.

6.2 Propriété intellectuelle

Dans le cadre de la Convention, le Bénéficiaire cède, à titre gratuit et non exclusif, au Département et à la Banque des Territoires l'ensemble des droits d'usages afférents aux résultats des Etudes, notamment aux supports de communication, publications, documents et fichiers de présentation, études, compte-rendu d'activité et à tout document obtenu dans le cadre de la Convention, au fur et à mesure de leur réalisation et ce, pour une exploitation à titre gratuit.

La présente cession est conclue pour la durée de la convention.

Le Bénéficiaire déclare être titulaire des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la cession des droits cédés telle que visée au présent article.

A ce titre, le Bénéficiaire garantit le Département et la Banque des Territoires contre toute action, revendication ou réclamation intentée par des tiers, sur la base des droits de propriété intellectuelle cédés en vertu de la Convention et s'engage à faire son affaire et à prendre à sa charge les frais, honoraires et éventuels dommages et intérêts qui découleraient de tous les troubles, actions, revendications et évictions.

Le Bénéficiaire s'engage à prendre toute mesure nécessaire afin de garantir l'exploitation paisible desdits droits notamment à l'égard de son personnel et de ses éventuels sous-traitants.

En conséquence, le Bénéficiaire garantit avoir obtenu l'ensemble des autorisations et cessions de droits nécessaires, et respecter les lois et règlements en vigueur, pour exécuter les engagements à sa charge dans le cadre de la Convention.

La Convention n'emporte aucune autre cession ou concession de droits de propriété intellectuelle, quels qu'ils soient, notamment les Parties demeurent seules propriétaires de leurs signes distinctifs respectifs.

6.3 Liens hypertextes

Dans le cadre de la présente Convention, le Département autorise le Bénéficiaire à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site Internet www.mondepartement04.fr

A ce titre, le Département garantit le Bénéficiaire contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur ces sites, et notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ces sites Internet.

Réciproquement, le Bénéficiaire autorise expressément le Département à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site Internet XXX.

A ce titre, le Bénéficiaire garantit le Département contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur son site Internet, notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ce site Internet.

Article 7 : Inexécution de la Convention

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution par le Bénéficiaire de ses obligations contractuelles prévues à la Convention en cas d'atteinte à l'image du Département ou de la Banque des Territoires, après une mise en demeure du Département par lettre recommandée avec avis de réception, restée infructueuse à l'issue d'un délai de trente (30) jours calendaires à compter de son envoi, la Convention sera résolue, conformément à l'article 1217 et suivants du Code civil.

En cas de résolution de la Convention, le Bénéficiaire est tenu de restituer au Département, dans les trente (30) jours de la date d'effet de la résolution, les sommes déjà versées, dont le Bénéficiaire ne pourrait pas justifier de l'utilisation. La ou les sommes qui n'auraient pas encore été versées ne seront plus dues par le Département.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, le Bénéficiaire devra remettre au Département, dans les trente (30) jours suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis et détenus au titre de la Convention.

Article 8 : Dispositions Générales

8.1 Élection de domicile – Droit applicable - Litiges

Les Parties élisent respectivement domicile en leur siège figurant en tête des présentes.

La Convention est soumise au droit français. Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera, à défaut d'accord amiable, soumis au tribunal administratif territorialement compétent.

8.2 Intégralité de la Convention

Les Parties reconnaissent que la Convention constitue l'intégralité de l'accord conclu entre

elles et se substituent à tout accord antérieur, écrit ou verbal.

8.3 Modification de la Convention

Aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit l'objet, ne produira d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles, **à l'exception de son annexe**, dont les éléments prévisionnels y figurant sont repris à titre indicatif.

En cas d'évolution(s) des éléments y figurant, ladite annexe sera mise à jour par le Bénéficiaire.

Chaque mise à jour sera adressée au Département et signée par les parties contractantes en vue de remplacer le document préexistant. Chaque mise à jour sera transmise par le Département à la Banque des Territoires.

8.4 Cession des droits et obligations

La Convention est conclue *intuitu personae*, en conséquence le Bénéficiaire ne pourra transférer sous quelle que forme que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la Convention.

8.5 Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

8.6 Renonciation

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

Fait à Digne-les-Bains, en autant d'exemplaires que de parties,
le.....



Pour le Bénéficiaire

Pour le Département des Alpes de
Haute-Provence.

Commune(s) de.....

Présidente du Conseil départemental

Maire

Communauté de communes / d'agglomération

.....

Président (e)

ANNEXE : Plan de financement prévisionnel du Bénéficiaire

Les éléments détaillés ci-dessous sont repris à titre indicatif (préciser les montants en € et les taux d'intervention de chaque partenaire) :

Intitulé de l'ingénierie	Maître d'ouvrage	Coût total TTC	Autofinancement du Maître d'ouvrage	Co-financeurs (hors BDT)	Co-financement BDT
Etude n°1 : ...				Etat : Région : Département...	
Etude n°2 : ...					
Etude n°3 : ...					

OBJET : OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DU CHEMIN D'EXPLOITATION N°39 EN VUE DE SON ALIENATION A LA SCI DU CASSOIRE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2241-1,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment l'article L.3211-14

Vu le Code de la voirie Routière et notamment son article R.141-4,

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration et notamment l'article R134-7,

Vu l'avis du Domaine en date du 20 juin 2022 (cf. annexe n°1),

Considérant que le propriétaire des parcelles cadastrées ZI n°448, ZI n°446, ZI n°445 et F n°301 (SCI du Cassoire représentée par Monsieur Gwenaël Doucet) a sollicité de la Commune, l'acquisition d'une portion du chemin communal n°39, cadastrée en partie sur les parcelles ZI n°342, ZI n°447, ZI n°444, dans le but de regrouper son unité foncière en vue d'un projet d'extension de l'entreprise « François Doucet Confiseur »,

Considérant qu'en contrepartie, la SCI du Cassoire a proposé de céder à la commune une partie des parcelles ZI n°448, F n°301 et ZI n°445 dans le but de dévoyer le chemin communal en créant ainsi une nouvelle voie,

Considérant que l'échange de parcelles a été présenté par le géomètre Monsieur Petitjean dans un document en date du 9 mars 2022 (cf. annexe n°2), et que les surfaces indiquées (à savoir une cession de 1130 m² de la commune à la SCI du Cassoire et une acquisition par la commune d'environ 760 m²) sont des surfaces estimatives qui nécessiteront par la suite la réalisation des documents d'arpentage correspondants afin de définir de manière exacte les surfaces échangées,

Considérant que dans ces conditions, la conservation de la portion du chemin n°39 dans le domaine public de la commune ne présente pas d'intérêt public,

Considérant que le tronçon du chemin concerné, d'une emprise d'environ 1130 m² est un chemin affecté à l'usage direct du public, qu'il permet de desservir notamment une exploitation agricole ainsi qu'une habitation et que par conséquent, ce déclassement modifiera les conditions de desserte et de circulation assurée par la voie,

Considérant que dans ces conditions, cette cession nécessite au préalable un déclassement de la portion du chemin cédée avec réalisation préalable d'une enquête publique,

Considérant qu'une suite favorable à la demande d'acquisition de la SCI du Cassoire pourrait être donnée selon les modalités suivantes, acceptées par l'intéressé dans un courrier en date du 19 septembre 2022 :

- La commune cèdera les parties de parcelles concernées par le projet au prix majoré estimé par le service du Domaine à savoir 33 €/m².
- En échange, et ce afin que la commune puisse financer les travaux d'aménagement de la nouvelle voirie estimés à 38 132.81 € TTC, il est demandé à la SCI du Cassoire de céder la partie de ses parcelles à la commune (soit environ 760 m²) à l'euro symbolique.

- La SCI du Cassoire doit également s'engager à prendre à sa charge l'ensemble des dépenses liées à cette opération, à savoir les frais de géomètre, les frais liés à l'enquête publique ainsi que les frais de notaire.
- La SCI du Cassoire doit s'engager à lancer les démarches liées à l'extension de son entreprise François Doucet Confiseurs avant la finalisation de la procédure d'échanges de parcelles.

Il est donc nécessaire de procéder dans un premier temps aux démarches pour ouvrir une enquête publique préalable au déclassement de ce tronçon de voie, conformément au code de la voirie routière, afin de recueillir les observations du public.

Au vu de l'exposé, il est demandé à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- **DECIDER** le principe d'échange de parcelles dans les conditions fixées ci-avant, à savoir une cession des parties de parcelles communales cadastrées ZI n°342, ZI n°447, ZI n°444 au prix de 33€/m² en échange de l'acquisition par la commune d'une partie des parcelles cadastrées ZI n°448, ZI n°445 et F n°301 appartenant à la SCI du Cassoire, à l'euro symbolique, en vue de la réalisation d'une nouvelle voie communale d'une largeur de 6m.
- **CHARGER** Monsieur le Maire d'ouvrir prochainement l'enquête publique telle que prévue par le code de la voirie routière, tendant au déclassement d'une partie du tronçon du chemin communal n°39 cadastré ZI n°342, ZI n°447, ZI n°444 en vue de son aliénation.
- **AUTORISER** Monsieur le Maire à effectuer toutes les formalités nécessaires et à signer tout acte ou document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **DIRE** que les frais de géomètre, d'enquête publique et de notaire seront à la charge de la SCI du Cassoire ou toute autre société s'y substituant.

VOTE A L'UNANIMITE

**Direction départementale des
 Finances publiques de Vaucluse
 Conseil aux Décideurs Publics
 et Affaires domaniales**

Téléphone : 04 90 80 41 45
 Mél. : ddfp04.pole-evaluation@ddfp.finances.gouv.fr

Affaire suivie par : Marc CHABERT
 Téléphone : 04 90 27 70 16
 Mél. : marc.chabert@ddfp.finances.gouv.fr
 Réf. Domaines OSE : 2022-04143-44069
 Réf. Démarches Simplifiées : 8.951.946

Avignon, le 20 juin 2022

Le Directeur départemental des
 Finances publiques de Vaucluse

à

Monsieur le Maire d'Oraison
 Service de l'Urbanisme

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

(NOUVELLE PRÉSENTATION EN COURS D'EXPÉRIMENTATION DEPUIS MAI 2021 PAR CERTAINS ÉVALUATEURS DOMANIAUX DES FINANCES PUBLIQUES)

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Le terrain à évaluer à Oraison, récemment vu du ciel.

Désignation des biens :	Terrain constructible en zone d'activités.
Adresse :	Z...A. Les Bouillouettes, 04700 ORAISON.
Valeur :	33 900,00 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (voir en fin d'avis).

1 - SERVICE CONSULTANT :

La Commune d'Oraison.

Affaire suivie par : Madame Claire Lungo, Responsable du Service de l'Urbanisme.

Références du consultant : Échange entreprise Doucet.

2 - DATES :

Consultation :	Déposée sur « Démarches simplifiées » le 2 juin 2022.
Enregistrement de la demande :	2 juin 2022.
Visite sur place :	Non nécessaire.
Caractère complet du dossier :	2 juin 2022.
Délai supplémentaire :	Non nécessaire.
Limite de restitution de l'avis :	2 juillet 2022 (application de l'article L 1311-12 du C.G.C.T.).

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

3.1. Nature de l'opération :

Cession.

3.2. Statut de la saisine :

Au regard de la Charte de consultation des Domaines en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, la présente demande est considérée comme réglementaire, car :

- elle émane d'une Commune de plus de 2.000 habitants.
- elle est relative à une cession immobilière.

3.3. Projet et prix envisagé :

D'ici août 2022, cession du tracé d'un chemin communal à une entreprise propriétaire riveraine, afin de lui permettre de réunir ses emprises qui sont déjà localisées de chaque côté de cette voie.

4 - DESCRIPTION DES BIENS

4.1 Situation générale :

Située dans le Sud des Alpes de Haute-Provence et dans la moyenne vallée de la Durance, la commune d'Oraison est devenue depuis quelques années la quatrième du département par sa population (bientôt 6.000 habitants).

Elle est rattachée à l'intercommunalité Durance Lubéron Verdon Agglomération (siège à Manosque).

Son développement économique et démographique s'accompagne d'une importante demande portant sur les terrains nus en zone constructible, aussi bien pour de l'habitat que pour des activités.

4.2 Situation particulière (environnement, accessibilité, réseaux) :

Le bien à évaluer se trouve dans le quartier d'activités dit des Bouillouettes, secteur de très bonne planimétrie, situé à environ 1,5km au Sud-Ouest du centre historique d'Oraison.

Ce bien est par définition de très bonne accessibilité car il recouvre en grande partie une voie communale existante.

Ce bien est proche des réseaux existants.

4.3 Références cadastrales :

Les parcelles concernées sont les suivantes :

cadastre	ZI 342	ZI 444	ZI 447	total
Surface en m ²	708	315	86	1 109

La collectivité consultante évoque une surface totale à céder de **1.130m²** (intervention d'un géomètre).

4.4 descriptif :

Il s'agit d'une bande de terrain, étroite et allongée, quasiment rectiligne, qui correspond à un segment d'une voie semi-rurale goudronnée, et d'une partie de ses abords.

4.5 surfaces du bâti :

Sans objet.

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1 propriété des biens :

Les biens appartiennent à la Commune d'Oraison.

D'après le fichier de propriété cadastrale, l'origine de propriété remonterait au 16 juin 1992 pour la parcelle ZI 444, et au 16 février 1990 pour la parcelle ZI 447 ; elle n'a pas été retrouvée de façon fiable pour la parcelle ZI 342.

Les parcelles mitoyennes au Nord (F 202, F 1228) et au Sud de la bande de terrain (ZI 301, ZI 446 et ZI 448) appartiennent à la SCI du Cassoire (représentée par Monsieur Doucet), qui a demandé à acquérir les biens communaux.



Le terrain communal à estimer (chemin au centre), vu en octobre 2020, bordé par les terrains liés à l'entreprise Doucet.

5.2 conditions d'occupation actuelle :

Les biens sont libres de tout occupant.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

6.1 Règles actuelles :

La commune d'Oraison est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 16 mars 2017 (source : site internet Géoportail de l'Urbanisme).

Les trois parcelles à évaluer y sont classées en zone urbanisée Ux2 : « secteurs à vocation d'activités économique de la commune ; le zonage Ux2 correspond [entre autres] au secteur des Bouillouettes ».

Eu égard à son zonage, à sa bonne accessibilité et à la proximité des réseaux, la bande de terrain à évaluer peut être qualifiée de terrain à bâtir.

6.2 Date de référence et règles applicables :

Pour les terrains à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'Expropriation, cette date est celle de leur constructibilité légale et effective.

Pour les autres immeubles, cette date est celle de leur usage effectif.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE

Différentes méthodes sont disponibles pour estimer les terrains à bâtir.

La plus simple et la plus courante est celle de la comparaison directe ; elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de(s) l' (les) immeuble(s) à évaluer.

Au cas particulier, cette méthode peut être utilisée, car il existe un marché immobilier local ou régional avec des biens comparables à celui du bien à étudier.

8 - ÉTUDE DE MARCHÉ ; MÉTHODE COMPARATIVE

8.1 Étude de marché :

8.1.1. Sources et critères de recherches ; termes de référence ;

Application « Estimer un bien » (recherche possible seulement parmi les ventes postérieures à 2013) :

Critères de recherches utilisés :

- Catégorie de bien : non bâti.
- Surface : plus de 500m².
- Période de vente : depuis 2014.
- Localisation géographique :



Détail des 5 termes de comparaison détectés :

Date de vente	Cadastre	Superficie	Prix total HT	Prix au m ² HT	Vendeur
03/12/2014	ZY 164	1 026	35 945,00 €	35,03 €	D.L.V.A.
31/01/2017	ZY 163	1 529	53 515,00 €	35,00 €	D.L.V.A.
27/03/2019	ZY 176	1 001	35 035,00 €	35,00 €	D.L.V.A.
10/06/2020	ZY 177	978	34 230,00 €	35,00 €	D.L.V.A.
01/06/2021	ZY 182	941	32 935,00 €	35,00 €	D.L.V.A.

Base de données BNDP (recherche possible parmi tous les actes notariés publiés depuis 2004) :

Précisément sur les biens à évaluer :

- néant.

Sur des biens similaires :

- le 5 juin 2007, le tènement constitué des parcelles ZI 301, ZI 446 et ZI 448 a été cédé par la Commune d'Oraison à la SCI Du Cassoire (établissements Doucet) au prix de 36.960,00€ pour une contenance totale de 4.620m², soit un prix unitaire de 8,00€/m² ; le zonage de ces terrains au P.O.S. de cette époque n'est pas connu.

8.1.2. autres sources :

8.1.2.1. Estimations antérieures sur les biens à évaluer :

Aucune demande antérieure n'a été détectée.

8.1.2.2 Estimations antérieures sur des biens similaires :

Le 11 mars 2022, le terrain de 1.496m² cadastré ZY 180, situé rue Marie Curie 600m plus au Sud dans la même zone d'activités, a été estimé pour Durance Lubéron Verdon Agglomération sur une base unitaire de 35,00€/m² (référence interne : OSE 2022-04143-14476).

8.2 Analyse et arbitrage du service :

8.2.1 Éléments d'arbitrage :

Contrairement aux lots commercialisés par D.L.V.A., la bande de terrain à évaluer n'est probablement pas parfaitement viabilisée (réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunications à déployer).

8.2.2. Arbitrage final :

La gamme dégagée ci-dessus est très homogène à 35,00€/m².

Compte tenu des éléments négatifs qui précèdent, il est prudemment proposé une valeur unitaire de **30,00€/m²**, légèrement inférieure au tarif dominant détecté.

9 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE / MARGE D'APPRÉCIATION :

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **33 900,00€** ; elle est calculée comme suit :

Nature des biens	Surface en m ²	Valeur unitaire :	Valeur totale :
Terrain à bâtir non équipé en zone d'activités	1 130	30,00 €	33 900,00 €

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % amenant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 30.510,00€.

Les collectivités locales et leurs établissements publics peuvent vendre à un prix plus élevé (supérieur à 33.900,00€).

Ils ont aussi la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision motivée pour vendre à un prix plus bas (inférieur à 30.510,00€).

La valeur vénale est exprimée hors taxe, hors droits et hors frais d'agence éventuellement applicables sauf si ces derniers sont à la charge du vendeur.

10 – DURÉE DE VALIDITÉ :

Le présent avis domanial est valable pour une durée de 18 mois.

11– OBSERVATIONS :

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent rapport.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

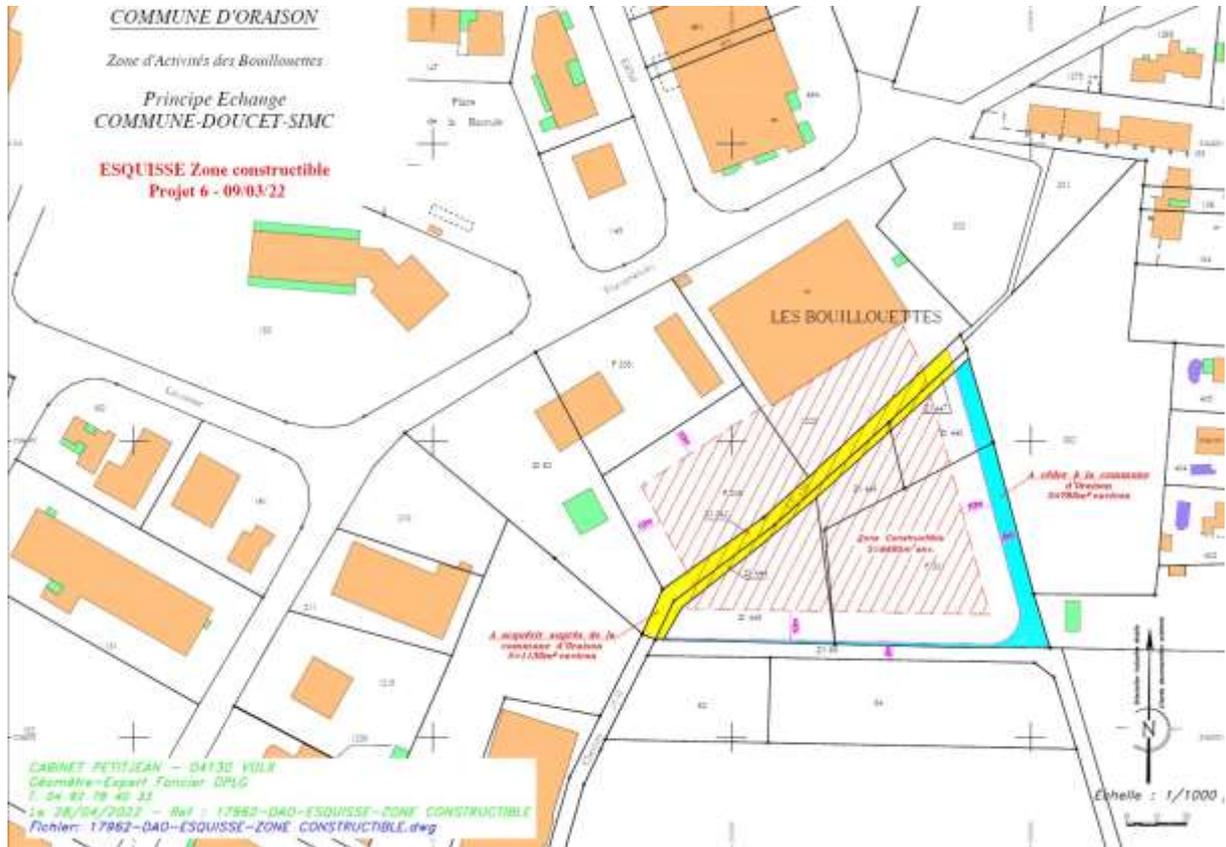
Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse
et par délégation, l'évaluateur au Pôle d'Évaluation Domaniale d'Avignon



Marc CHABERT

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.



L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

Le Maire,



Benoît GAUVAN

OBSERVATIONS LORS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 OCTOBRE 2022

Mme Gamba : J'étais absente à ce conseil municipal et effectivement j'ai été un peu surprise par rapport à la question sur le projet Hygreen et la désignation du candidat CVE pour les études qui vont être réalisées sur les bois.

Alors je ne sais pas comment cela fonctionne.

M. le Maire : Je vous rappelle quand même qu'on est là pour approuver ou pas le procès verbal mais pas pour refaire les débats.

Mme Gamba : c'est pas pour refaire le débat, c'est pour vous dire simplement que je suis surprise du texte de la délibération qui en fait reflète pas du tout les commentaires que vous avez apporté pendant le débat. C'est-à-dire que vous avez affirmé que 22 ha étaient actés, que ces 22 ha étaient fléchés sur le bois Saint Martin, que c'était définitif que cela pouvait être à la baisse et non à la hausse mais par contre cela ne figure nulle part sur la délibération.

Vous avez simplement dit le choix sur CVE mais à aucun moment il n'y a eu une notation sur tout ce que vous avez débattu en conseil.

M. le Maire : c'est difficile de notifier ce qu'il y a dans le débat dans la délibération qui a été rédigée avant le débat.

Mme Gamba : oui mais c'est quand même important. La délibération se prend après le débat. Vous proposez une délibération si vous la modifiez ou apportez une notation particulière, vous pouvez le faire.

M. le Maire : la délibération qui a été votée est bien celle qui a été présentée, on est d'accord. La délibération portait sur le choix de l'opérateur. La délibération a été votée comme cela, on n'a pas proposé lors des échanges de modifier le texte de la délibération proposée.

Mme Gamba : je ne comprends pas pourquoi vous avez mis autant de temps à expliquer qu'il n'y avait pas de souci à se faire, qu'il n'y aurait pas 217 ha et que l'on se limiterait à 22 ha voilà c'est tout. Je pensais qu'il y aurait eu une réserve sur la délibération ou autre. Cela veut dire que quelque part c'est ouvert à plus d'hectares.

M. le Maire : non parce que vous verrez lors de la présentation de CVE quand ils présenteront leur projet que celui-ci porte sur 22,5 ha, superficie sur laquelle ils se sont engagés.

Mme Gamba : très bien heureusement d'ailleurs.

M. le Maire : je n'ai pas pour habitude de présenter des délibérations fausses.

D'autres observations ?

VOTE A L'UNANIMITE

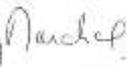


SIGNATURES

**PROCES-VERBAL
CONSEIL MUNICIPAL DU 28/09/2022**



Le Secrétaire de Séance,


Marion MARCHAL
Adjointe au Maire

Le Maire,

Benoît GAUVAN