DÉPARTEMENT DE VAUCLUSE

MAIRIE DE
VILLELAURE
84530

Procès-Verbal de la séance publique du Conseil Municipal

Jeudi 28 août 2025, 18 heures 30 – Espace Simone Veil

15 conseillers présents : Lucien ASNAR - Nicole BICHAT - Gilles BOURDOT - Michel CREST - Estelle DI MEO - Jacqueline DROUIN - Jean-Pierre LE GOFF - Josianne MAURIN - Fabrice RABELLINO - Jean-Louis ROBERT - Serge ROBIN - Richard ROUZET - Catherine SERRA - Michel SOLER - Denis VANDENABEELE - 3 pouvoirs : Claude BERTON à Richard ROUZET - Arthur GARCIA à Josianne MAURIN - Nicole LETREMBLE à Jacqueline DROUIN - 5 absents : Adrien CASTELLI - Josiane GIRAUDON - Aline JOUSSE - Christiane MUSCAT (excusée) - Clémence ROUILLON

La séance est présidée par Jean-Louis ROBERT, qui, à l'ouverture, constate le quorum par la présence de 15 conseillers, et annonce les pouvoirs. Catherine SERRA est désignée secrétaire de séance, Stéphanie BOCKET auxiliaire.

Informations municipales :

❖ Décision municipale 2025-004 : Désignation de la SCP MARGALL D'ALBENAS, avocats au barreau de Montpellier, pour défendre les intérêts de la commune dans l'affaire l'opposant à la SCI LA GARE contre le permis de construire de la SCCV LE CLOS AUGUSTIN

❖ Décision municipale 2025-005 : Contractualisation d'une ligne de trésorerie auprès de l'établissement bancaire de la Caisse d'Epargne CEPAC pour un montant de 400 000 € sur une durée de 12 mois maximum, avec remboursement par débit d'office.

***

Monsieur le Maire demande l'approbation du procès-verbal de la dernière séance ; le Conseil Municipal l'approuve à l'unanimité.
Monsieur le Maire propose l'enregistrement de la séance, qui est approuvé à l'unanimité.

1) Approbation de la reconduction de l'accord local de répartition des conseillers communautaires COTELUB

Par délibération n°2025-072 du 3 juillet 2025, le conseil communautaire a reconduit l'accord local fixant la répartition des sièges de conseillers communautaires en vue du mandat 2026.
Dès lors, les communes en lien avec leur intercommunalité sont appelées à procéder avant le 31 août 2025, à la détermination du nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire selon les dispositions prévues à l'article L. 5211-6-1 du CGCT.
Cet accord doit être adopté par la moitié des conseils municipaux regroupant les 2/3 de la population totale de l'EPCI ou par les 2/3 des conseils municipaux regroupant la moitié de la population totale de l'EPCI lorsqu'il est négocié dans le cadre d'un accord local.

Si aucun accord n'a été conclu avant le 31 août 2025 suivant les conditions de majorité requises, le Préfet constatera la composition qui résulte du droit commun. L'arrêté préfectoral fixant le nombre et la répartition des sièges entrera en vigueur en mars 2026.

Aussi, Monsieur le Maire propose de prendre une délibération pour que l'accord approuvé le 03/07 par le Conseil communautaire visant à porter le nombre de conseillers communautaires à 41 comme à ce jour, puisse être validé par la préfecture ; faute de quoi, les règles de droit commun trouveront à s'appliquer, et la communauté de communes ne disposera plus que de 33 conseillers communautaires.

Cette question est adoptée à l'unanimité :

Voix pour : 18	Voix contre : 0	Abstentions : 0

2) Cession de parcelles de digues à COTELUB

La commune de Villelaure présente une importante vulnérabilité au risque d'inondation dont les enjeux sont caractérisés par des habitats diffus et une importante activité agricole. Le réseau d'ouvrages actuel est complexe et dans un état précaire : son comportement aléatoire en cas de crue pourrait présenter un danger.

Ainsi, les travaux envisagés par le SMAVD doivent permettre la mise en sécurité des habitants de la plaine de Durance, à l'horizon 2026. Ils consistent à créer un système d'endiguement performant et fiable pour une crue d'occurrence cinquantennale.

Par ailleurs, la suppression ou le recul d'ouvrages transversaux, n'assurant plus de protections efficaces contre les inondations, permettra d'élargir l'espace de mobilité de la Durance bénéficiant d'une part à la protection contre les crues (accroissement de la capacité d'écoulement en crue), et d'autre part à la restauration d'une partie des fonctionnalités de la rivière et de son lit majeur (rétablissement du fonctionnement morphologique).

Aussi pour mener à bien ce projet, il est nécessaire d'acquérir 139 parcelles, à l'amiable, réparties entre cinquante-quatre comptes de propriétés, dont 10 sont communales, et devront être cédées à COTELUB pour la surface concernée par l'emprise des travaux.

Prix estimé par les Domaines : indemnités principales (1688 €) et indemnités de réemploi (84€40), soit un total de 1 772,40 euros.

Cette question est adoptée à l'unanimité :

Voix pour : 18	Voix contre : 0	Abstentions : 0

3) *Instauration d'une taxe sur les friches commerciales*

Vu le Code général des impôts et notamment son article 1530 ;
Considérant que la Commune de Villelaure est engagée, notamment dans le cadre de sa participation au dispositif Village d'Avenir, dans une dynamique de renforcement et de relance de l'attractivité économique et commerciale de son centre-ville ;
Considérant le travail d'identification et de lutte contre les locaux vacants acté ;
Considérant que la ville dispose d'une base de données fiable et à jour permettant de connaitre la ventilation de l'ensemble des activités présentes en centre-ville et l'intégralité des locaux vacants en pieds d'immeuble sur le périmètre cœur de ville ;
Considérant le taux de vacance commerciale du périmètre cœur de ville ;
Considérant la vacance commerciale comme une priorité du plan d'actions de redynamisation commerciale, il est proposé d'engager une action volontariste et ciblée sur les locaux commerciaux inoccupés, parfois laissés à l'abandon, qui nuisent à l'attractivité et à l'image du cœur de ville ;
Considérant la nécessité de mettre en place de nouvelles mesures, dont plus particulièrement la taxe sur les friches commerciales ;
Considérant la présence de cellules commerciales inoccupées depuis plusieurs années dans les centres-villes, qui est un phénomène prégnant, incitant le législateur à renforcer dans la loi de finances les modalités de la taxe sur les friches commerciales afin de dissuader les propriétaires de surfaces commerciales de les laisser en friche sans les remettre sur le marché ;
Considérant que la taxe sur les friches commerciales est une taxe qui concerne les propriétaires de biens soumis à la taxe foncière sur les propriétés bâties (immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parkings des centres commerciaux, lieux de dépôts ou de stockage) qui ne sont plus affectés à une activité soumise à cotisation foncière des entreprises depuis au moins 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition, sauf si l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable (contentieux ou redressement judiciaire par exemple) ;
Considérant que les taux de base de cette taxe qui sont de 10 % la première année, 15 % la deuxième puis 20 % à compter de la troisième année, peuvent être majorés par la Collectivité dans la limite du double et ce, dès la première année : soit 20% en année 1, 30% en année 2 et 40% en année 3 ;
Considérant que la Taxe sur les Friches Commerciales, pourra être perçue à compter de l'année 2026 si l'ordre et la liste des cellules sont transmis à l'administration fiscale avant le 1er octobre 2025 ;
Considérant qu'à partir de la stratégie politique et au regard de nos enjeux de développement commercial, il est proposé d'appliquer une taxe de 20% sur ces locaux dès la première année afin d'obtenir un impact plus fort, étant entendu que le dialogue avec les propriétaires concernés reste privilégié et que la commune reste mobilisée pour les accompagner ;
Considérant qu'une première liste de locaux vacants établie à partir des données fiscales des services de la commune fera l'objet d'une vérification et de compléments par la DDFIP ;

Monsieur le Maire propose d'instituer la taxe annuelle sur les friches commerciales sur les secteurs à enjeu stratégiques du cœur de ville, et de majorer les taux de la taxe sur les friches commerciales de la façon suivante :

- 20% pour la première année d'imposition
- 30% pour la 2eme année d'imposition

- 40% à compter de la 3eme année d'imposition

Nicole BICHAT déplore de taxer les propriétaires. Monsieur le Maire déplore que les locaux tombent en ruine si on ne motive pas les propriétaires à les tenir occupés, sachant que par ailleurs le PLU n'autorise pas à les transformer en habitations. A la demande de Lucien ASNAR , Monsieur le Maire répond que les logements Airbnb ne peuvent pas être considérés comme des commerces, d'autant plus qu'ils n'ont pas les stationnements adaptés requis. Denis VANDENABEELE pense que les commerces concernés par la taxe pourraient avoir l'intention de s'installer dans la future zone d'activités. Monsieur le Maire répond que cela ne peut pas être le cas, puisque s'ils sont taxés, c'est justement parce qu'ils sont vides. A la demande de Serge ROBIN, Monsieur le Maire confirme que cette démarche a bien pour but de redynamiser le commerce en centre-ville. Serge ROBIN se demande si alors il n'est pas incohérent de créer par ailleurs une zone d'activités. Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre de notre adhésion au dispositif Village d'avenir, notre objectif est à la fois de redynamiser l'activité commerciale en centre-ville, et de créer une zone d'activités permettant d'accueillir en zone Au1M en priorité nos commerces actuels qui ont besoin de plus d'espace et/ou de devenir propriétaires de leurs locaux alors qu'ils n'en sont aujourd'hui que locataires, au lieu de les laisser quitter le village car nous ne répondons pas à leurs besoins. Le cahier des charges sera rédigé en ce sens.

Cette question est adoptée à l'unanimité :

Voix pour : 12	Voix contre : 1 (Nicole BICHAT)	Abstentions : 5 (Lucien ASNAR, Estelle DI MEO, Serge ROBIN, Michel SOLER, Denis VANDENABEELE)

4) Création de 2 emplois d'agents de maîtrise

Monsieur le Maire rappelle notre besoin d'encadrement en service périscolaire et extrascolaire, dont l'offre va cette année se développer encore avec l'ouverture d'une garderie le mercredi. Il a donc proposé les 2 directrices de centre aéré, en maternelle et en élémentaire, à la promotion interne d'agent de maîtrise, et elles ont été admises toutes les deux.

Considérant que les responsabilités liées à la charge du service périscolaire et extrascolaire pour notre commune de 3 500 habitants face aux demandes de plus en plus exigeantes des parents et des partenaires, à la réglementation très stricte, s'agissant de la sécurité et du bien-être des enfants, et à la judiciarisation croissante en cette matière, nécessitent la compétence et les connaissances de deux agents de maîtrise afin d'assurer la fiabilité et le bon fonctionnement du service, Considérant que c'est la raison pour laquelle la commune avait proposé ces 2 adjoints techniques, les plus qualifiés dans ce domaine, au titre de la promotion interne d'agent de maîtrise, proposition qui a été acceptée

Monsieur le Maire propose donc de créer deux emplois d'agents de maîtrise, sur la base l'un de l'indice brut 437, indice majoré 390, l'autre 479 et 421, et d'approuver la modification du tableau des emplois. Dans un deuxième temps, il y aura lieu de supprimer 2 emplois d'adjoints technique.

Cette question est adoptée à l'unanimité :

Voix pour : 18	Voix contre : 0	Abstentions : 0

5) Conclusion d'un bail emphytéotique avec l'ASA – hangar technique

Monsieur le Maire expose qu'il y a lieu de délibérer sur la conclusion d'un bail emphytéotique administratif par la Commune de Villelaure au profit l'A.S.A., au vu de l'avis des Domaines qui a été requis.

En effet, le troisième alinéa de l'article L2141 – 1 du code général des collectivités territoriales précises que toute "Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le conseil municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité."
Un bail emphytéotique étant une cession d'un droit réel immobilier, pour une durée de 99 ans et le versement unique d'une redevance forfaitaire de 330 000 euros, il convient de requérir l'avis des Domaines avant de délibérer.

Le bail concerne la parcelle AE241 pour 698 m², qui a été détachée de la parcelle communale AE242, comprenant un bâtiment de 351 m², ainsi qu'un terrain permettant l'accès et le retournement de véhicules.

Cette question est adoptée à l'unanimité :

Voix pour : 18	Voix contre : 0	Abstentions : 0

6) Approbation de la Charte 2025-2040 du Parc naturel régional du Luberon

Richard ROUZET rappelle que le Parc naturel régional du Luberon est un espace vivant et préservé, classé depuis 1977. Caractérisé par une mosaïque de reliefs, de paysages et de milieux naturels, son territoire recèle une biodiversité particulièrement riche et un patrimoine architectural d'exception.
Par délibération n°19-978 du 13 décembre 2019, la Région a lancé la procédure de révision de la charte du Parc, en vue du renouvellement de son label « Parc naturel régional ».
Actuellement composé de 78 Communes, de sept Etablissements public de coopération intercommunale, des Départements du Vaucluse et des Alpes de Haute-Provence et de la Région, le syndicat mixte de gestion du Parc a mené la révision de la charte. Le nouveau projet 2025-2040 a été étudié sur un périmètre d'étude composé de 100 communes, intégrant ainsi 22 nouvelles communes.

Dans la continuité de la délibération régionale, le préfet de région a émis un avis d'opportunité le 24 juillet 2020. Une large concertation locale a été organisée afin de construire le projet de charte révisée 2025-2040, approuvé par le comité syndical le 27 septembre 2022.
Le comité syndical du 6 juin 2025 a arrêté le projet définitif de charte qui s'articule autour deux enjeux transversaux - climat et biodiversité - 18 orientations regroupées en 6 défis et déclinées en 47 mesures.

A l'initiative de la procédure de renouvellement du label d'un Parc naturel régional, la Région lance à présent la consultation des collectivités territoriales et des EPCI qui composent le périmètre d'étude. Ainsi, le Président de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a adressé à notre collectivité un courrier demandant au Conseil municipal de délibérer dans un délai maximum de quatre mois pour approuver sans réserve la charte 2025-2040 du Parc naturel régional du Luberon et ses annexes. Conformément à l'article L333-1 du Code de l'environnement, l'approbation du projet de charte emporte demande d'adhésion au Syndicat mixte de gestion du Parc.

Le Conseil municipal doit donc désormais prendre position sur la charte 2025-2040 du Parc naturel régional du Luberon, et acter de ce fait l'adhésion au Syndicat mixte du Parc naturel régional du Luberon dans les conditions fixées dans les projets de statuts.

Après avoir vérifié que les résultats de la consultation remplissent les conditions cumulatives de majorité qualifiée fixées à l'article R.333-7 du Code de l'environnement, le Conseil régional approuvera à son tour la charte. Il déterminera la liste des communes pour lesquelles il demandera le classement au regard des délibérations favorables recueillies. Au titre du deuxième alinéa de l'article L.333-1 du Code de l'est environnement, le Conseil régional pourra, s'il le juge nécessaire, proposer un périmètre de classement potentiel composé des communes du périmètre d'étude qui n'auraient pas approuvé la charte.

La charte approuvée, accompagnée des accords des collectivités territoriales et de l'ensemble du dossier, sera ensuite transmise par le préfet de région au Ministère chargé de l'environnement, pour signature du décret de classement par le Premier Ministre.

A la demande de Denis VANDENABEELE, Richard ROUZET précise que le Parc du Luberon est un syndicat mixte.
A celle de Lucien ASNAR concernant l'intérêt de notre commune à y adhérer, Richard ROUZET et Monsieur le Maire répondent qu'au-delà de la protection de l'environnement, le Parc propose les services d'architectes compétents auxquels nous avons régulièrement recours, ainsi que le SEDEL qui nous apporte lui aussi un soutien technique et des aides financières.

Cette question est adoptée à l'unanimité :

Voix pour : 15	Voix contre : 0	Abstentions : 3 (Nicole BICHAT, Serge ROBIN, Michel SOLER)

7) Acquisition de parcelles AI13 et AI14 Route des Transhumances

Dans le cadre de notre projet d'aménagement d'une voie d'évacuation des Glénettes Nord par le vallon de Tatoule, et en entente avec les propriétaires, il y a lieu d'acquérir les parcelles AI13 et AI14 Route des Transhumances appartenant à Mme NAPOLEONE, au prix estimé par les Domaines pour ce terrain en nature d'espace naturel boisé, à savoir 3 020 euros pour les 19 a 47 ca.

Cette question est adoptée à l'unanimité :

Voix pour : 18	Voix contre : 0	Abstentions : 0

8) Régularisation de trop perçu de PVR

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 18/08/2014 fixant le prix du m² à 22,83 euros dans la limite de zone des 80 mètres linéaires à partir de la voirie nouvellement créée selon le calcul suivant :
387 820,52 euros TTC / 16987 m² = 22,83 euros/m² TTC
(323 183,77 euros HT = 387 820,52 euros TTC : frais estimés par le cabinet KISSEL pour la réalisation de la voirie avec réseaux.
16987 m² : surface totale de la zone de l'Enclos impactée par les 80 mètres linéaires.)

Cette question est adoptée à l'unanimité :

Voix pour : 18	Voix contre : 0	Abstentions : 0

9) Reclassement des locaux au sein de l'école maternelle

Dans le cadre de la fermeture d'une classe de maternelle, qui était actuellement basée en salle 2, il serait opportun de déclasser cette salle 2 et de la sortir de l'inventaire des locaux attribués aux activités scolaires. De la sorte, nous pourrions l'occuper pour accueillir convenablement et en toute sécurité les tout-petits dans le cadre de nos activités péri et extrascolaires, à savoir tous les matins, midis et soirs en garderie, tous les jours d'ouverture du centre aéré pendant les vacances, et tous les mercredis à compter de la rentrée de septembre 2025, ce nouveau service pouvant justement être créé du fait de la fermeture d'une classe.

Le choix de la salle n°2 répond à un impératif logistique pour plusieurs raisons :
- A ce jour, pendant les garderies du matin, midi et soir, de même pour les mercredis désormais, et pendant les centres aérés, la salle de motricité utilisée n'a pas de WC communicants, ce qui impose de devoir en hiver habiller les enfants de leur blouson avant de les faire sortir au froid pour les amener aux toilettes, puis les redéshabiller au retour en salle. La salle 2 répond enfin à cet impératif de toilettes communicants dans le même bâtiment (à côté)
- La porte (avec sonnette) par laquelle les parents sont accueillis pour les activités péri et extrascolaires se trouve à proximité de la salle 2, ce qui permet de voir arriver les parents par la fenêtre

Nicole BICHAT est contre car elle est défavorable aux salles de classe à l'étage, et pense que les activités périscolaires et extrascolaires devraient se dérouler en salle Simone Veil. Josianne MAURIN dit que c'est impossible car cette salle ne peut pas être habilitée pour les enfants de maternelle, sans WC adaptés ni dortoir.

Cette question est adoptée à l'unanimité :

Voix pour : 14	Voix contre : 2 (Nicole BICHAT, Serge ROBIN)	Abstentions : 2 (Lucien ASNAR, Denis VANDENABEELE)

10) Mise en compatibilité du PLU de Villelaure en vue de réaliser les travaux du système d'endiguement de Villelaure

Le projet d'implantation du système d'endiguement de Villelaure intercepte un secteur classé en Espace Boisé Classé au PLU de Villelaure. Aussi, pour pouvoir réaliser les travaux, il est nécessaire de revoir ce classement et de mettre en compatibilité le PLU de Villelaure. Il est projeté de faire appel à un bureau d'études pour réaliser cette mission qui serait assurée par COTELUB conformément à la possibilité offerte par l'article L. 5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales
CONSIDERANT que depuis le 1er janvier 2018, COTELUB exerce la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de Prévention des Inondations (GEMAPI), entrée en vigueur à cette date,

Procès-Verbal de la séance publique du Conseil Municipal

CONSIDERANT la délibération 2023-075 du Conseil Communautaire du 15 juin 2023 approuvant le programme d'actions de prévention des inondations DURANCE,
CONSIDERANT que COTELUB a confié les études, les travaux et la gestion des systèmes d'endiguement de Villelaure et de Cadenet au SMAVD, par délibération 2024-107 en date du 31 octobre 2024,
CONSIDERANT qu'une partie des travaux du système d'endiguement de Villelaure est située dans une zone classée en Espace Boisé Classé par le Plan Local d'Urbanisme de Villelaure, approuvé le 5 juillet 2021 et modifié le 23 janvier 2025,
CONSIDERANT que pour réaliser les travaux d'implantation du système d'endiguement, le classement actuel en EBC nécessite la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par modification des règlements écrit et graphique,
CONSIDERANT que COTELUB peut prendre en charge les frais liés à la modification du PLU de Villelaure, en application de l'article L. 5214-16 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui prévoit le versement de fonds de concours entre les Communautés de Communes et leurs Communes membres en vue du financement de la réalisation ou du fonctionnement d'un équipement.
CONSIDERANT qu'en l'espèce, la digue peut être qualifiée d'équipement public structurant relevant de la compétence GEMAPI, tandis que la modification du PLU constitue une dépense accessoire nécessaire à la réalisation de cet équipement.
CONSIDERANT l'acceptation par COTELUB de la proposition technique et financière du bureau d'étude Altereo, qui a accompagné la commune de Villelaure dans la rédaction de son PLU, dont le montant est évalué à 12 642 € T.T.C.

Il est proposé au Conseil d'approuver l'engagement de COTELUB à mettre en compatibilité du PLU de Villelaure par modification des règlements écrit et graphique, et d'autoriser Monsieur le Maire à réaliser toutes démarches et signer tous documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Cette question est adoptée à l'unanimité :

Voix pour : 18	Voix contre : 0	Abstentions : 0

***

Fin de séance de délibérations à 20 h 30

Le Maire, Jean-Louis ROBERT	MAIRIE DE VILLELAURE (VAUCLUSE)	La secrétaire de séance, Catherine SERRA	