

COMPTE-RENDU
--------------

Ordre du jour :

1. reconduction du taux de la taxe d'aménagement
2. Logements sociaux : engagement à mettre en oeuvre une politique de rattrapage sur la période 2014-2016
3. Convention de transition de mise à disposition des services de l'Etat pour l'instruction ADS durant le 1er semestre 2015
4. Bilan des échanges des groupes de réflexion PLU et RISK
5. Calendrier des prochaines réunions à fixer
6. Question diverses

---

## **I. Reconduction de la TA**

Le taux de la taxe d'aménagement (qui remplace la Taxe Locale d'Équipement depuis le 01/03/2012) a été fixé à 5% par délibération du Conseil Municipal du 15/03/2011, renouvelable tous les 3 ans.

Ce taux est le maximum qui peut être fixé sans justification particulière et est adopté de préférence au taux applicable de plein droit de 1% (c'est à dire à défaut de délibération du CM), c'est ce qui avait prévalu à son adoption en 2011. Seule le taux applicable à la zone Pouvarel est de 8% justifié par les besoins d'équipements eus égard aux accès et réseaux divers que son aménagement implique.

Le calcul de la taxe d'équipement perçue par la mairie et payée par les *constructeurs* est le suivant :

base forfaitaire de 724€ (fixée par l'Etat, 712€ en 2014) x surface de plancher créée x taux retenu, soit 5 ou 8%

Le taux des taxes perçues par le département au titre des espaces sensibles est de 1,5%, et 1,5% au titre de la taxe d'archéologie préventive.

Des exonérations sont prévues notamment pour la construction de logements sociaux.

---

Avis de la Commission : reconduction des taux à l'identique. Exonération au titre des logements sociaux maintenue. Il n'y aura pas de nouvelles exonérations facultatives.

## **2. Logements sociaux et politique de rattrapage sur la période 2014-2016 :**

Le Thor fait partie de l'aire urbaine d'Avignon (délimitation INSEE) depuis 2012. A ce titre la loi Solidarité Renouvellement Urbain impose des quotas de logements sociaux que notre ville est loin d'atteindre puisqu'il manque 659 logements pour satisfaire au taux de 25% des résidences principales. Les règles de rattrapage sont fixées par période triennale (étalement des constructions nécessaires au rattrapage), nous sommes dans la 5ème période triennale qui couvre donc 2014/2015/2016 et à l'intérieur de laquelle 165 logements sociaux doivent être construits pour réduire le déficit. Les constats de carence du préfet pour les périodes précédentes ont conduit au paiement de pénalités pour un montant de 90 000€. Cette somme pourrait être multipliée par 5 à l'issue de l'actuelle période triennale fin 2016. Et l'ultime sanction serait le transfert du droit de préemption de la commune au préfet pour la construction de logements sociaux.

Les indemnités payées peuvent être partiellement récupérées pour financer le logement social dans le cadre d'opérations. (*\*NB c'est ce qui a été envisagé par l'ancienne municipalité pour faciliter la faisabilité des projets de logements sociaux sur la commune*).

La discussion a porté sur la difficulté de rattraper le retard sachant que l'on ne peut imposer un taux de logements sociaux par opération qu'à partir de 16 logements construits dans un même projet, aussi les demandes portent souvent sur moins de 16 logements afin d'échapper à cette obligation, reculant chaque fois le nombre de logements nécessaires au titre du rattrapage (25% du nombre de résidences principales qui augmentent donc au rythme des autorisations délivrées individuellement).

Pour l'heure les projets en cours sont :

Chemin des Estourants :	30	logements sociaux
Grange Vieille :	40	(Mistral)
Foyer logement Verdun :	15	(Mistral)

Chemin des Mourguettes: 19 (Grand Delta Habitat, anciennement Vaucluse Logements)  
Hameau des Vignères : 18  
chemin de Reydet : 15

Soit un total de 137 logements sociaux qui seront livrés avant 2016, il reste en manquer 28 pour être conforme au rattrapage de 165 logements sur la période triennale.

---

Les membres de la Commission prennent acte.

### **3. Convention de transition de mise à disposition des services de l'Etat pour l'Application du Droit des Sols durant le 1er semestre 2015**

En 2015, le 1er juillet, les services de l'état, c'est-à-dire la Direction Départementale des Territoires (anciennement DDE), arrêteront l'instruction des PC pour certaines communes dont Le Tor, conformément à l'article 134 de la loi ALUR.

Avant que l'instruction soit mutualisée au sein des intercommunalités comme cela est prévu au Thor, il convient de mettre en oeuvre une **convention de transition** avec les services de l'Etat qui permettra que la DDT assiste nos services juridiquement, techniquement et de manière ponctuelle pour l'instruction des autorisations (demandes déposées à partir du 1er juillet 2015 et jusqu'à la prise en charge de l'instruction par l'intercommunalité).

Cette convention, qui remplacera donc la conventions de mise à disposition actuelle, sera rédigée fin novembre pour être présentée au Conseil Municipal en décembre.

---

La Commission prend acte.

#### 4. Bilan des groupes de travail PLU et RISK

**PLU** (\*NB : cf compte-rendu complet de la réunion du 01/10/2014 disponible sur le site de LTA) :

Etape 3 : orientation d'aménagement et de programmation

Le bureau d'études doit s'occuper des secteurs d'urbanisation privilégiés et y définir le potentiel :

- La Zone de Saint Joseph pour des activités : concertation publique en cours (\*NB : dossier de présentation disponible sur le site de l'intercommunalité).
- Zone de Grange Vieille : réflexion sur les bords de Sorgue classés Natura 2000, inondables par remontées de la nappe au nord. Il s'agit d'une contrainte qui pose la question de la pertinence des projets à cet endroit d'autant que cela compliquerait la circulation. D'où le projet (peu réaliste) de créer une mini-rocade au dessus de la Sorgue afin de réaliser un sens unique avec la rue de la République.
- Les Estourans : liaison urbaine depuis le centre-ville jusqu'à l'auditorium. Réflexion en cours sur l'opportunité d'urbaniser les terrains situés au nord du chemin des Estourans (terrains actuellement en zone d'urbanisation future).
- Pouvarel : l'urbanisation de ce secteur devra tenir compte des nuisances, chemin de fer et RD 100.
- Les Angevines : terrains rachetés par l'EPF PACA (ancien hangar Nègre) afin de prévoir une requalification de l'entrée de ville.
- Délaissés SNCF appartenant à Réseau Ferré de France.

#### **RISK :**

Le Thor est soumis à 4 risques : sismique modéré, retrait et gonflement des argiles (\*NB : mouvement de terrain tassements différentiels), feu de forêt, inondation (\*NB : le site [prim.net](http://prim.net) prévoit également les risques : rupture de barrage, et transport de marchandises dangereuses).

PPRI COULON CALAVON existe depuis 2002 compte tenu du fait que le sud du Thor est classé « lit majeur exceptionnel », ainsi que des crues qu'a connu le Thor notamment en 1994 (crue tricennale). La carte des aléas rectifiée est en cours d'élaboration.

---

La Commission prend acte.

## 5. Calendrier des prochaines réunions

Groupe de travail lotissement : réunion prévu en décembre

Groupe de travail logements et centre ancien : 9 janvier 2015

Commission urbanisme plénière : 14 janvier 2015

Groupe de travail agriculture : 4 février 2015

---

La Commission prend acte.

## 6. Questions diverses

Réunion avec l'architecte des bâtiments de France afin de régler les infiltrations d'eau dans l'église : l'eau collectée suite aux nouveaux aménagements dans le cadre des travaux Grande Sorgue ne s'évacue pas.

L'aménagement de la piste cyclable de la place Saint Roch pour permettre aux camions de tourner en direction de la coopérative du Méjean sera complété par une chicane pour sécuriser les cyclistes et les piétons. A la question : « qu'en est-il des subventions à percevoir pour le financement des travaux Grande Sorgue dans le cadre du Plan d'Aménagement Solidaire\*\* puisque la condition requise pour son obtention n'existe plus, la piste cyclable ayant été tronquée ? », la réponse donnée est : « tout a été payé ». Toutefois aucune précision n'a été apportée sur la façon dont cela a été effectivement payé.

*\* en italique : note du rédacteur*

*\*\* Plan d'Aménagement Solidaire : Dans le cadre de sa politique, la Région PACA apporte avec « le P.A.S. » des moyens techniques et financiers pour soutenir des projets d'aménagement durable conçus à l'échelle des Communauté de communes qui intègrent les questionnements de la diversité de l'habitat, de la qualité de l'espace public, de la valorisation du patrimoine, et de l'accessibilité aux équipements.*

*Comme d'autres collectivités territoriales, la CCPSMV a saisi cette opportunité et, dès 2009, a lancé la mise en œuvre d'un projet urbain, élaboré et rédigé par un bureau d'étude sous l'autorité d'un Comité de pilotage Intercommunal auquel participe la Région PACA.*

*Ce programme d'une durée de trois années permettra le financement de projets d'aménagements urbains et d'habitat social pour chacune de nos communes dont le montant de subventions atteindra les 3,5 millions € sur les 11 millions € subventionables. source : site de la Communauté de Communes du Pays des Sorgues et des Monts de Vaucluse*