

PROCES-VERBAL - CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 OCTOBRE 2025

Présents : Messieurs Alain GOUIRAND, Daniel FRANC, Bernard MERLINO, Jean-Baptiste CALAC, Baptiste CAVALIER, Jean GARCIA.

Mesdames Nathalie LEBouc, Laurence EYMARD, Suzie MISTRE, Marie-Laure FIORITO, Marielle RODRIGUEZ.

Absents excusés et procurations : Mesdames Myriam BONETY (procuration à Baptiste CAVALIER), Sabrina LEMEUR (procuration à Suzie MISTRE). Monsieur Yannick NOUVEL (procuration à Marielle RODRIGUEZ)

Absente : Madame Chantal BLANC.

Monsieur Le Maire ouvre la séance et constate que le quorum est atteint.

Secrétaire de séance : Daniel FRANC.

1 – Approbation du Procès-Verbal du 21 août 2025.

Lecture du PV du 21 août 2025.

L'assemblée APPROUVE à l'unanimité le PV du 21 août 2025.

2 Instauration d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et des conditions de délivrance et fixation des critères de l'autorisation

La Commune de La Motte d'Aigues est un village typiquement provençal. La Commune compte 1453 habitants à l'année et constate depuis plusieurs années une augmentation corrélative du nombre de logements transformés en meublés de tourisme.

En 2023, est parue une étude Ministérielle sur la lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique, qui établit un lien de causalité direct entre le développement exponentiel des locations de meublés sur de courtes durées, dits meublés de tourisme, est la pénurie de logement locatif résidentiel.

Le développement de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée, par une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, pour l'heure n'est pas alarmante mais doit faire l'objet d'un encadrement.

L'encadrement envisagé nous permettra de prévenir les effets pervers de la transformation massive de logements en location de meublés de tourisme.

En effet, la Commune a besoin de pouvoir compter sur un nombre suffisant de logement à usage d'habitation pour accueillir des familles et des travailleurs qui font la richesse du territoire.

Notre population pourrait ne plus parvenir à se loger à des prix raisonnables, voire ne plus parvenir à se loger du tout, avec pour seule issue de chercher une location sur une commune limitrophe. Les nouveaux arrivants sont pareillement découragés par le manque d'offre et l'emballlement des prix du marché.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît nécessaire, de réguler les changements d'usages de locaux d'habitation en meublés de tourisme afin de contrôler de manière harmonieuse le développement des locations meublées touristiques.

Au-delà de la conciliation de son activité touristique d'une part et de l'accès au logement d'autre part et de la préservation du parc de logements permanents pour les habitants et les nouveaux arrivants, cette démarche répondra également aux objectifs suivants :

- Disposer d'une lisibilité accrue de l'ensemble de l'offre d'hébergement globale,
- Répondre à la nécessité de contrôler à minima les flux touristiques dans le cadre du pilotage et du développement de la politique de tourisme,
- Prévenir un risque pour l'équilibre économique et social de la commune.

Ce règlement a pour objet de définir les critères et conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard notamment des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Selon l'article L.631-7 du CCH, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyer, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur au sens de l'article L.632-1 du même code.

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage serait rendue obligatoire s'il s'agit :

- d'un local à usage d'habitation qui ne constitue pas la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- d'un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, plus de 120 jours par an ;

Seraient dispensés d'autorisation :

- les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile (moins de 120 jours par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Le projet de règlement figurant en annexe du présent rapport détaille les principes et conditions proposées.

Synthétiquement, l'autorisation de changement d'usage pourrait être octroyée selon les critères et dans les conditions suivantes :

- Formulée par le propriétaire personne physique (nu-propriétaire, usufruitier, indivision) ;
- Pour une durée de 3 ans, renouvelable de manière expresse (pas de tacite reconduction) ;
- Le logement faisant l'objet de la demande doit être décent et répondre aux exigences du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Le respect du droit des tiers, le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation ;
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et R.321-23 du CCH.

Le présent dispositif sera amené à être réévalué au regard de l'évolution des données qui seront collectées à travers la mise en place de la télédéclaration avec enregistrement des meublés de tourisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES avoir pris connaissance du projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques ;

Décide :

- **D'INSTAURER** le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1A du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire de la Commune de La Motte d'Aigues ;
- **D'APPROUVER** le règlement municipal fixant les conditions et critères de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques tel que figurant en annexe de la présente délibération ;
- **D'APPROUVER** une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1^{er} janvier 2026.
- **D'AUTORISER** le Maire à prendre toute mesure et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération et à la concrétisation du présent dispositif, dont la mise en œuvre relèvera de l'autorité communale.

VOTE :

UNANIMITE

3 Institution d'une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme et création d'un téléservice correspondant.

Par délibération en date du 16 octobre 2025 notre conseil municipal a instauré l'autorisation préalable de changement d'usage et adopté le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation.

Dans ce contexte, il apparaît pertinent, ainsi que le permet l'article L.324-1-1 III du Code du tourisme, de soumettre toute location de meublé, pour de courtes durées, à une clientèle de passage, à déclaration préalable soumise à enregistrement.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'adopter le dispositif suivant :

Article 1 : La location pour de courtes durées d'un local meublé, situé sur la commune de La Motte d'Aigues, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile est soumise à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune dans les conditions prévues par l'article L. 324-1-1 III du code du tourisme, à compter de la date fixée par l'article 4 de la présente délibération.

Cette déclaration soumise à enregistrement se substitue à la procédure de déclaration prévue au II de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme.

L'enregistrement est obligatoire dès la première nuitée de location.

Article 2 : Un téléservice permettra d'effectuer la déclaration visée à l'article 1. Cette déclaration doit comprendre les informations exigées par l'article D. 324-1-1 II du code du tourisme.

Article 3 : La déclaration fait l'objet d'un numéro d'enregistrement délivré immédiatement par la commune. Ce numéro est constitué de treize caractères répartis en trois groupes séparés ainsi composés :

- le code officiel géographique de la commune de localisation à cinq chiffres ;
- un identifiant unique à six chiffres, déterminé par la commune ;
- une clé de contrôle à deux caractères alphanumériques, déterminée par la commune.

Article 4 : La présente délibération entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2026.

Article 5 : Le Conseil municipal autorise le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution et la mise en œuvre de cette délibération.

VOTE :

UNANIMITE

4 Aménagement d'espaces publics. Maîtrise d'œuvre. Paysagiste-concepteur.

Attribution du marché.

Monsieur Le Maire expose à l'assemblée que dans le cadre de ce projet, une procédure adaptée ouverte (en application des articles L02123-1 et R.2123-1 et suivants du Code de la Commande Publique) a été lancée le 22 mai 2025. La date limite de remise des offres était fixée au 23 mai – 12 :00.

Le Marché portait sur le choix d'un maître d'œuvre architecte-paysagiste en vue de l'aménagement d'espaces publics.

Les critères de sélection retenus étaient : Prix 25 %. Méthodologie 40%. Compréhension des besoins 5 %. Moyens humains 20 %. Délais 10 %.

Six architectes ont soumis des offres, la commission d'appel d'offres réunie le 24 juin 2025 a retenu trois architectes pour une phase de négociation.

Monsieur Le Maire présente le rapport d'analyse des offres de la commission qui s'est réunie le 3 juillet 2025.

La commission d'appel d'offres a retenu, pour un prix de 26 600,00 euros HT, la SARL Lieux et Paysages, celle-ci ayant obtenu le meilleur classement.

Classement des offres :

ANALYSE	PRIX	NOTE	CLASSEMENT
SARL Lieux et Paysages (ALEP)	26 600,00 €	8,70	1
Gwénola Caillé	29 460,00 €	8,18	2
Paysage Ingénierie Conseil	26 562,50 €	7,86	3

Monsieur Le Maire propose donc à l'assemblée :

- D'attribuer le marché relatif à la maîtrise d'oeuvre au groupement ALEP pour un montant de **26 600 euros HT**.
- D'autoriser Monsieur Le Maire à signer le marché pour la maîtrise d'oeuvre,

VOTE :

UNANIMITE

5 : FONDS VERT / Place du Temple

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que dans le cadre de l'aménagement de la place du Temple, la commune peut bénéficier d'une subvention au titre du FONDS VERT pour l'adaptation au changement climatique fondée sur la renaturation des villes et villages.

Le montant des travaux étant de 315 837,50 euros HT, il propose donc de solliciter une aide d'un montant de 200 000,00 euros.

Le plan de financement serait le suivant :

Secteurs 1 – Aménagement de la place du temple

Dépenses	En € en HT	En € en TTC	Recettes	En € HT	En %
Etudes de MOE et études diverses (hydrauliques)	66 837,50	80 205,00	Fonds vert	200 000,00	63%
Travaux	249 000,00	298 800,00			
			Autofinancement	115 837,50	37%
TOTAL	315 837,50	379 005,00		315 837,50	100%

VOTE :

UNANIMITE

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

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal :

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, ce projet a ensuite été soumis à différents avis réglementaires, avec des phases de travail intermédiaires :

- avis du préfet de région en date du 27 mars 2023 (accompagné d'une note technique, de l'avis de la Fédération des Parcs naturels régionaux de France en date du 11 janvier 2023 et de l'avis du Conseil national de la protection de la nature en date du 16 janvier 2023),
- avis de l'Autorité environnementale de l'Inspection Générale de l'Environnement et du Développement Durable en date du 7 mars 2024,
- conclusions et avis motivé de la Commission d'enquête publique en date du 4 juillet 2024, suite à une enquête publique réalisée du 2 au 31 mai 2024,
- examen final du Ministère en charge de l'environnement en date du 7 mai 2025.

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.

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 sa 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'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.

DECIDE :

- **D'APPROUVER**, sans réserve, le dossier de charte 2025-2040 du Parc naturel régional du Luberon comprenant :
 - Le rapport de charte
 - Les annexes du rapport de charte
 - o Le référentiel d'évaluation
 - o Les dispositions pertinentes
 - o Les 4 tomes des secteurs d'enjeux écologiques : milieux forestiers, milieux ouverts / semi-ouverts, milieux aquatiques et humides, milieux agricoles
 - o Le cahier des paysages
 - Le Plan de Parc et sa notice
 - Les annexes réglementaires
 - o La liste et la carte des communes-EPCI-Départements du périmètre d'étude
 - o Le projet de statuts du syndicat mixte
 - o L'emblème figuratif du Parc
 - o Le plan de financement prévisionnel portant sur les trois premières années du classement, accompagné de l'organigramme et du programme d'actions prévisionnel triennal
 - o Le rapport environnemental comportant son résumé non technique, l'avis de l'autorité environnementale, accompagnés du mémoire en réponse du Parc
- **D'ACTER** de ce fait l'adhésion au Syndicat mixte du Parc naturel régional du Luberon dans les conditions fixées dans les projets de statuts.

Les conseillers municipaux s'expriment sur ce sujet :

Baptiste Cavalier, Marie-Laure Fiorito, Marielle Rodriguez sont très favorables à cette adhésion. Bernard Merlino reconnaît avoir eu une certaine réticence mais il est à présent convaincu que l'adhésion au Parc sera positive pour la commune notamment pour que la commune soit associée et non seulement informée des projets d'aménagement de La Bonde puisque Cotelub a une convention avec le Parc.

Daniel Franc souligne que le Parc ne fait pas assez participer les agriculteurs ou propriétaires terriens Il s'abstiendra sur ce vote notamment parce qu'à l'approche des élections municipales il pense que les élus actuels engagent ainsi ceux qui vont leur succéder.

Nathalie Lebouc précise que seulement 5% des forêts sont sur du territoire communal.

VOTE :

POUR : 12 : (Alain GOUIRAND, Nathalie LBOUC, Myriam BONETY, Bernard MERLINO, Jean-Baptiste CALAC, Baptiste CAVALIER, Laurence EYMARD, Suzie MISTRE, Sabrina LEMEUR, Marielle RODRIGUEZ, Marie-Laure FIORITO, Yannick NOUVEL).

ABSTENTIONS : 2 (Daniel FRANC, Jean GARCIA).

7 Questions diverses :

Laurence Eymard :

-Serait-il possible de changer le revêtement au parc, en remplaçant les copeaux par des galets ?

Ce sera étudié.

-Problème des pigeons.

Un dispositif va être mis en place pour les éloigner.

-Problème des rues qui ne sont pas entretenues vu que la balayeuse est en panne, possibilité d'acquérir un aspirateur de rue comme à St Martin ?

Un devis va être demandé pour la réparation de la balayeuse. Nous disposons d'un devis pour la remplacer mais c'est une somme importante.

Fin de la séance 19h24.

Le Maire,
Alain GOUIRAND

Le Secrétaire de Séance,
Daniel FRANC