

PV N° 36 DU CONSEIL MUNICIPAL du 12 septembre 2023

Membres présents : Bernard FERRET – Nicolas BONDUELLE – Francine DANEL – Sylvain RICOLA – Guilène ANDURAND – Nicolas TRICHAUD – Marie BERGOUGNOUX – Alistair MOON – Michel PIERIE – Véréna VOARINO – Sébastien ALAUZET – Gilles FORT – Jacques RIVIEYRAN

Absent (s) (es) excusé (s) (es) : Sandrine VILLENEUVE – Nicolas RAYNAL

Procuration (s) : Sandrine VILLENEUVE à Marie BERGOUGNOUX

Nicolas RAYNAL à Nicolas BONDUELLE

Secrétaire de Séance : Nicolas TRICHAUD

Quorum : 8

Date de convocation : 06/09/2023

I - Approbation du Procès-verbal N° 35 du 11 juillet 2023

2 abstentions (Alistair MOON et Gilles FORT, absents au dernier conseil) – 13 Pour

II – Délibérations

1. Droit de préemption urbain parcelle B1433, 1635, 1637, 1639

Le 7 juillet 2020 le conseil municipal par délibération a limité la délégation de préemption au Maire en application de l'article L240-1 du Code de l'Urbanisme pour les biens dont la valeur dépasse 200 000,00 €.

Il revient donc au conseil municipal de se prononcer sur la préemption des parcelles B1433, 1635, 1637, 1639 sises 221 route de Laval d'une contenance totale de 2856 m² et comportant une maison d'habitation, le tout pour un prix de deux cent soixante-cinq mille Euro (265 000,00 €).

Question portée au vote : Pour ou contre la préemption de cet ensemble foncier ?

Pour	Contre	Abstention
0	15	0

2. Recensement des chemins ruraux

Les chemins ruraux sont, par exemple, susceptibles d'être soumis à la procédure dite de « prescription acquisitive trentenaire » : si un particulier occupe un terrain et l'entretient, « *de façon publique et paisible* », il peut en revendiquer au bout de trente ans la propriété (après validation d'un juge). Une telle démarche peut conduire un propriétaire à revendiquer la propriété d'une parcelle contenant un chemin rural, ce qui peut conduire à l'interruption de la continuité de celui-ci.

La loi 3DS s'attaque à cette question : elle permet en effet aux communes de procéder au recensement des chemins ruraux (sur décision du conseil municipal). Une telle décision, précise la loi, « *suspend le délai de prescription pour l'acquisition des parcelles comportant ces chemins* ». Autrement dit, la décision de recenser les chemins ruraux « suspend » le délai de trente ans de la prescription acquisitive. Mais attention, « suspension » ne veut pas dire « interruption » : le délai recommencera à courir, dans un deuxième temps.

Le recensement des chemins ruraux doit en effet se faire en deux temps – et via deux délibérations. Première délibération : le Conseil municipal décide de procéder au recensement. Il faut ensuite mener une enquête publique ; puis, par une deuxième délibération, « *arrêter le tableau définitif* » recensant les chemins ruraux.

Le délai prescriptif sera suspendu entre ces deux délibérations seulement, soit au maximum pour deux ans.

Question portée au vote : Pour ou contre la mise en place de la procédure de recensement des chemins ruraux ?

Pour	Contre	Abstention
15	0	0

Un groupe de travail d'élus connaissant bien le territoire doit se réunir avant la fin de l'année.

3. Décision modificative n°1 budget général (travaux complémentaire églises de Mauriac)

Les travaux de décrépiage de l'église de Mauriac ne prévoyaient pas à l'origine la réfection de la partie haute du clocher. Il faut se remémorer que la possibilité d'une subvention de l'Europe n'est intervenue que bien tardivement ainsi que sa notification. Le programme initial (opération 278 pour 79 000 €) prévoyait le décrépiage des parties basses pour 46 090€ (dont 6 000 € de location d'échafaudage), plus 10 000 € pour la restauration des deux cadrans solaires et 10 250 € pour la consolidation du mur des remparts et l'habillage en pierre des WC. Cela représentait 66 340€ TTC => nous avons inscrit 79 000 € TTC, bien que les deux artisans (maçon et gnomoniste soient des autoentrepreneurs et ne facturent pas de TVA).

Les travaux complémentaires sont de 18 242 € TTC (dont 7 442 € TTC de location d'un échafaudage et treuil électrique et 10 800 € pour le décrépiage/recrépiage de la partie clocher (abat-son plus flèche)).

L'ensemble des travaux finis sera de 85/86 K€, il manque donc 7 000 € au budget à prendre sur l'opération 268.

Au niveau des subventions, pour mémoire, le conseil département accorde 1 494.88 €, la région 9 300€ et l'Europe 41 438.31€ soit un montant de 52K€, ce qui représentera un reste à charge pour la collectivité de 34K€ soit 40%.

Question portée au vote : Pour ou contre le transfert de 7 000 € de l'opération 268 à l'opération 278 ?

Pour	Contre	Abstention
15	0	0

La partie lavoir à ce jour terminée a coûté 42,5K€ TTC et a été subventionnée à hauteur de 34K€ soit 80%. L'ensemble des travaux (lavoir plus église) est à ce jour autofinancé dans l'attente du versement des subventions. En dehors de la délibération, mais sous la règle de la délégation au Maire, il est proposé pour avis, le financement des deux restes à charge (Eglise : 34K€ + lavoir 8.5K€) par un emprunt de 40 000 € (emprunt long terme). Le conseil donne un avis favorable.

4. Révision libre des attributions de compensations

Pour notre commune, la proposition de révision des attributions de compensation porte sur 2 points :
La Voirie : Correction des retenues sur attributions de compensation **2023** en fonction des enveloppes voiries définies par la commune.

La compétence Mobilité : au titre de la *prise en charge intégrale par l'agglomération du coût du transport scolaire à compter de 2024*, et donc une retenue complémentaire d'AC auprès de la commune, correspondant à la partie de la charge qu'elle supportait précédemment à ce titre (160 € par enfant).

La commune de Senouillac devra verser :

Pour 2023 : un montant définitif d'attribution de compensation à verser à la communauté d'agglomération de **62 251 €** (montant inchangé par rapport au prévisionnel)

Pour 2024 : un montant provisoire au titre de l'attribution de compensation à verser à la communauté d'agglomération de **76 491 €**. **La différence (14 240 €) étant la part de Federteep.**

Question portée au vote : Pour ou contre la validation des attributions de compensation présentées ci-dessus ?

Pour	Contre	Abstention
15	0	0

5. Régularisation du tracé du chemin de randonnée des 4 Châteaux – Déclassement de la VC141 de la Devezié à la Brunarié

Lors du Conseil du 13 septembre 2022, il avait été décidé de régulariser le chemin de randonnées des 4 châteaux et de procéder à une enquête publique. L'enquête publique se déroulera du 5 au 20 octobre 2023. Avant celle-ci il est nécessaire de déclasser les voies communales à aliéner.

Monsieur le Maire précise que le déclassement ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurée par cette voie qui est déplacée selon le plan de division ci-joint.

Question portée au vote : Pour ou contre le déclassement de la VC141 de la Devezié à la Brunarié ?

Monsieur Nicolas RAYNAL, partie intéressée au dossier, ne prend pas part au vote.

Pour	Contre	Abstention
14	0	0

Le nouveau tracé sera reclassé dans le domaine public après la fin de la procédure.

6. Déclassement d'une partie de la VC 107 de La Figoune à Fayssac et d'une partie de la VC155 de Lagarrigues aux Pachères

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les délibérations 09_2022_01 du 12 juillet 2022 et 12_2022_07 du 13 décembre 2022 par lesquelles, l'assemblée avait émis un accord pour l'échange de voies entre la commune et les propriétaires demandeurs.

La première demande concernait l'échange d'une partie de la VC 107 de La Figoune à Fayssac avec une bande de terrain reliant la VC107 et la VC143 afin de rouvrir la continuité du chemin reliant la commune de Senouillac à la commune de Fayssac. Cette transaction nécessite la vente d'une partie de la VC 107 de La Figoune à Fayssac pour une surface de 788 m² et l'acquisition de parcelles à M. RAYNAL Nicolas pour une surface de 995 m² pour le nouveau tracé de la voie communale (cf. plan ci-annexé). Le déclassement préalable d'une partie de la VC 107 de La Figoune à Fayssac est donc nécessaire.

La seconde demande concernait le déplacement d'une partie de la VC155 de Lagarrigues aux Pachères, ce déplacement ne portant pas atteinte aux fonctions de desserte et de circulation. Cette transaction nécessite la vente d'une partie de la VC155 de Lagarrigues aux Pachères pour une surface de 991 m² et l'acquisition de parcelles à M. et Mme Marocano pour une surface de 1398

m² pour le nouveau tracé de la voie communale (cf plan ci-annexé). Le déclassement préalable d'une partie de la VC155 de Lagarrigues aux Pachères est donc nécessaire.

Monsieur le Maire précise que ces 2 déclassements ne portent pas atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par ces voies qui sont déplacées selon les plans de division ci-joint.

Sur ces conditions, et selon la loi du 9 décembre 2004 modifiant l'article L141-3 du Code de la voirie routière l'enquête publique préalable au déclassement n'est pas nécessaire.

Question portée au vote : Pour ou contre le déclassement d'une partie de la VC 107 de La Figoune à Fayssac et d'une partie de la VC155 de Lagarrigues aux Pachères ?

Monsieur Nicolas RAYNAL, partie intéressée au dossier, ne prend pas part au vote.

Pour	Contre	Abstention
14	0	0

Le nouveau tracé sera reclassé dans le domaine public après la fin de la procédure.

7. Assujettissement des logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences Secondaire et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (mise en place de la THLV)

Le code général des impôts permet au conseil municipal d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation. Il est rappelé les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée liée à l'appréciation de la vacance, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la collectivité.

Vu l'article 1407 bis du code général des impôts,

Considérant que les demandes de location sur la commune ne peuvent être satisfaites faute de logement disponible,

Considérant le constat que certaines habitations n'ont pas été occupées depuis plus de 2 années consécutives ou certaines cumulent moins de 90 jours d'occupation consécutives.

Le conseil après avoir délibéré décide d'assujettir les logements vacants à la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale à compter du 1^{er} janvier 2024.

Question portée au vote : Pour ou contre la mise en place de la THLV ?

Pour	Contre	Abstention
15	0	0

Le taux sera voté lors du budget 2024. Les administrés qui se trouveraient injustement assujettis pourront se rapprocher des services fiscaux pour justifier l'occupation du bien nouvellement taxé.

Questions diverses /Projets en cours

1) Réhabilitation des deux logements communaux, => rue des jardins et la maison rue du Lavoir

Il a été très compliqué pour ces deux acquisitions faites entre l'après covid et la hausse des matériaux de trouver des artisans disponibles pour de la réhabilitation intégrale en format tout corps d'état.

- **La première**, rue des jardins est composée d'un ensemble immobilier très bien placé, mais malheureusement nécessitant une démolition quasi complète. Malgré tout la parcelle est suffisamment grande pour envisager d'autres constructions futures (zone N1 du PLU). Le projet consiste à "édifier" dans un premier temps une maison de 85m² habitable avec jardin et place de parking de 63m².

Malgré le coût des travaux de démolition/reconstruction important, 190K€ HT (clé en main prêt à louer) soit 228K€ TTC, et que nous ne pouvons ni bénéficier de taux réduits de TVA, ni la récupérer.

Grâce aux subventions (105K€ => 42% du TTC) le projet dans son ensemble reste proche de l'équilibre. Malgré les taux des emprunts croissants qui vont nous obliger à allonger la durée de remboursement, l'emprunt nécessaire (130K€) pourra être couvert largement par la valeur du bien.

Le conseil est favorable à la poursuite du projet en ce sens.

- **Pour la seconde** rue du lavoir acquise en août 2021 pour 27K€, il avait été décidé d'ajouter un demi-étage afin d'accroître la surface locative pour arriver à 117m² (R+2). Le seul et unique devis complet de ce projet est estimé à 256K€ (clé en main prêt à louer), à l'inverse du projet rue des jardins les subventions sont proportionnellement moindres (70K€ => 23%). L'emprunt d'équilibre nécessaire sera supérieur à la valeur du bien.

Nous devons revoir les plans avec l'entreprise afin de trouver des solutions moins coûteuses de réhabilitation, sans pour autant ne pas imaginer pouvoir revendre ce bien.

Des membres du conseil seraient favorables à l'option revente. Les autres membres veulent d'abord qu'il soit étudié une révision des plans, afin de trouver un juste équilibre financier du projet.

2) Voirie

Le carrefour devant l'école est terminé, le marquage au sol (chaucidou) de la route de Lincarque ne devrait pas tarder.

Les travaux de réfection de chaussée 2023 sont également terminés pour un montant proche des 100K€ TTC. Malgré ce budget conséquent investit annuellement, il devient de plus en plus difficile de tenir nos routes en état, les sécheresses consécutives les mettant à mal.

3) Personnel

Depuis le 13 juin, notre comptable est en arrêt maladie et ce jusqu'à la fin du mois.

L'intérim a été assuré par Hélène et Angélique depuis cette date. Je tiens à les remercier pour leur présence, leur implication et leur disponibilité. Des heures complémentaires seront à prévoir certainement pour Hélène au retour de ses congés.

4) Fibre

Les implantations de nouveaux pylônes bois ont débuté sur les parties où le réseau cuivre est enfoui en pleine terre. Le secteur de Mauriac (périmètre ABF) sera enfoui par SFR.

Les fils de la fibre peuvent être raccrochés sur les pylônes EDF basse tension uniquement quand les fils sont torsadés, quand les fils sont séparés de nouveaux pylônes bois sont posés de l'autre côté de la chaussée. Les pylônes sont plantés uniquement sur le domaine public. Une attention particulière a été portée sur les entrées de champs et sur la hauteur des traversées de route.

Il va rester de nombreux secteurs et des situations particulières encore à traiter.

5) Ecole

La rentrée scolaire s'est bien passée. L'effectif 2023/2024 est pour l'instant de 82 élèves, répartis comme suit : 18 PS/MS ; 15 GS/CP ; 24 CE1-CE2 ; 25 CM1/CM2. Des TPS (nés en janvier, février, mars) devraient être accueillis en janvier.

Une chaudière de remplacement devrait être installée avant les vacances de la Toussaint. Les panneaux photovoltaïques qui devaient être posés sur les deux bâtiments pendant les congés d'été ne sont hélas toujours pas installés.

6) Déplacement et enfouissement de pylônes électrique rue des pavillons.

A la fois dans le cadre de la création de l'office attenant à la salle des fêtes, mais aussi dans le cadre de l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture de la l'ALAE, il serait opportun d'enfouir le réseau sur une distance d'environ 100 m (trois pylônes rue des Pavillons). Après visite du SDET cela semble judicieux, faisable, et peut être gratuit.

Par la même occasion le compteur électrique de l'école devrait être déplacé. Une réunion avec le bureau d'étude du projet photovoltaïque porté par l'agglo sur la toiture de l'ALAE est programmée pour le lundi 18 septembre.

Il sera également nécessaire d'anticiper le branchement pour le café associatif, ainsi que la MAM.

7) Projet éoliennes

Comme évoqué lors du conseil du 11 juillet, la réunion avec les élus de Fayssac et de Cestayrols à bien eu lieu. Cette réunion a permis à l'ensemble des élus présents d'avoir le même niveau d'information. La Société Solvéo a pu répondre aux questions. Ce que l'on peut dire, c'est qu'elle est prête à s'adapter d'un point de vue technique pour rendre le projet "admissible". Comme les membres présents ont demandé plus d'explications sur la partie financière, une prochaine réunion est prévue sous le même format pour présenter plus en détail le "business plan" et ce que la collectivité ou les administrés pourront en retirer.

Le SDET se propose d'assister et intervenir auprès des communes en tant que conseil sur toute la partie technique, et pour le montage financier par l'intermédiaire de leur société d'économie mixte.

Les membres du conseil sont favorables à la poursuite des réunions de concertation, et principalement à avoir plus d'explications sur les retombées économiques vis-à-vis de la commune et des administrés. Le SDET sera associé à ces réunions.

8) Loi APER

Loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables.

L'article L141-5-3 du Code de l'énergie prévoit la création de zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'EnR. Ces zones, qui sont définies par délibération de l'organe délibérant compétent (le cas échéant précédée par une concertation du public), sont ensuite identifiées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). La cartographie de ces zones est arrêtée par l'autorité préfectorale compétente après avis du comité régional de l'énergie ou de tout autre organe en tenant lieu.

Un groupe de travail sera mis en place

9) Réunion de secteur avec le SDET.

Divers sujets d'intervention du syndicat ont déjà été évoqués ci-dessus, il reste la proposition faite par le SDET d'aider les collectivités dans les économies d'énergies vis-à-vis des bâtiments publics. Une rencontre a eu lieu durant l'été afin d'étudier des pistes de travail sur le remplacement de tous les points lumineux intérieurs par des éclairages à LEDs (travail déjà démarré en 2022). : Mairie, finir la salle des fêtes, les ateliers

Le SDET peut également intervenir sur les études de faisabilité sur des projets de photovoltaïque sur les bâtiments, au sol ou sur des ombrières...

Il "semble" que nous ne soyons pas assujettis à l'obligation sur le dispositif éco efficacité tertiaire (décret du 23/07/2019) qui impose une réduction de 40% dès 2030 des consommations énergétiques pour les bâtiments tertiaires dont la surface est supérieure ou égale à 1000 m2.

10) Mauriac

Le chantier a repris depuis la semaine dernière. Les travaux sur le clocher sont fort appréciés. Le gnomoniste va terminer les cadrans solaires. La partie de consolidation des remparts devrait démarrer en octobre. Le coffret électrique de manifestation pourrait rentrer bientôt en service.

11) Borne d'incendie

Quand on observe la répartition des bornes à incendie sur notre commune, le secteur situé au carrefour de la D3 et de la D21 route de Salettes (entre Senouillac et Fayssac) paraît assez mal desservi vis-à-vis de la population. Cela comprend le secteur de Las Planes / La Rampe / Cirvals / Le chemin des Buis et St Martial. Une visite avec un responsable du syndicat de l'eau (à qui nous avons transféré la compétence DECI) a eu lieu, le positionnement optimum vis-à-vis de l'accessibilité et du débit d'eau serait le carrefour D3/D21 route de Salette. Le conseil est favorable et attend le devis pour prendre une décision.

12) Forum des associations

Le forum organisé samedi 9 septembre a pu réunir 15 associations sur les 20 que comptent senouillac. La Mairie les remercie pour leur participation. Un moment agréable où les Sénouillacois ont pu venir discuter ou adhérer. Ce forum s'est terminé par un repas version "auberge espagnole".

Fin de séance à : 23h05

Prochain conseil le : 10 octobre

**Le Maire,
Bernard FERRET**

**Le Secrétaire de séance,
Nicolas TRICHAUD**



