

PV N° 26 DU CONSEIL MUNICIPAL du 11 Octobre 2022 à 20h15

Membres présents : Bernard FERRET – Nicolas BONDUELLE – Francine DANIEL – Sylvain RICOLA – Guilène ANDURAND – Marie BERGOUIGNOUX – Alistair MOON – Michel PIERIE – Nicolas TRICHAUD – Sandrine VILLENEUVE – Gilles FORT – Jacques RIVIEYRAN

Absent (s) (es) excusé (s) (es) : Nicolas RAYNAL – Verena VOARINO – Corinne ROJO

Procuration (s) : Nicolas RAYNAL à Bernard FERRET
Verena VOARINO à Michel PIERIE
Corinne ROJO à Gilles FORT

Secrétaire de Séance : Francine DANIEL

Quorum : 8

Ordre du Jour de la séance :

- Approbation du PV du précédent CM
- Délibérations
- Décisions
- Questions diverses

Approbation du Procès-verbal N° 25 du 13 Septembre 2022

Approuvé à l'unanimité

Délibérations :

1. Droit de préemption urbain

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 B1710 et 1711 sises 89 route de Laval, d'une contenance totale de 1 593 m² et comportant une maison d'habitation, le tout pour un prix de deux cent quarante-six mille euros (246 000,00 €).

Question portée au vote : Pour ou contre la préemption ?

Pour	Contre	Abstention
0	15	0

2. Avenant à la convention tripartite avec l'Etablissement Public Foncier et l'agglomération

L'EPF a pour vocation à accompagner les communes dans le financement des projets (dont minimum 25% de logements sociaux) dans la mesure où ceux-ci sont cohérents.

Pour rappel, le 16/11/2020 une première convention avait été signée pour une mission d'acquisition foncières sur le secteur du « Centre Bourg » en vue de réaliser une opération d'aménagement pour la création de logements dont au moins 25 % de Logements Locatifs Sociaux et ce pour une durée de 8 ans et un engagement financier de 275 000€.

Les propriétaires de la parcelle C 259 ont décidé de mettre en vente la totalité de leur propriété, composée des parcelles C 259 (incluse dans le périmètre de la convention opérationnelle) B 3, 4, 5, 6 (non incluses dans le périmètre de la convention opérationnelle) et qui comprend notamment une maison d'habitation avec des dépendances (parcelles B3, B4 et B5). Ce bien est idéalement situé : à proximité de la mairie, de l'école, en plein centre bourg et à proximité de ses commerces et services actuels et futurs.

Outre la création de logements sur la parcelle C 259 dans le cadre de l'OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation), un projet d'habitat inclusif/logements partagés sera lancé sur le reste de la propriété, notamment sur le bien bâti en 2023 et une étude serait faite pour les VRD (voiries et réseaux divers).

Compte tenu de ce qui précède, il est nécessaire :

- D'ajuster l'engagement financier disponible dans la convention initiale ;
- De modifier le périmètre d'intervention ;

Pour ces motifs, l'article 3.2 et l'annexe 1 de la convention désignée ci-dessus sont modifiés selon les conditions fixées aux articles suivants :

Le paragraphe 1 de l'article 3.2 « ENGAGEMENT FINANCIER » initialement rédigé comme suit :

« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 275 000 €. »

Est supprimé et remplacé par ;

« Le montant prévisionnel de l'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est fixé à 580 000 €. »

Pour	Contre	Abstention
14	0	1 – Corinne ROJO

DECISIONS

Décision 12-22 Non-préemption de la parcelle B2052 sise au 26 impasse du Bayou route de Lincarque d'une contenance totale de 719 m² avec maison d'habitation en cours de construction pour un montant de 149 000€.

Sujets divers en cours

1. CLECT 2022.

Rappel : Les AC (attributions de compensation) sont le principal flux financier entre les communes et la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.

Chaque nouveau transfert de charges ou révision d'AC implique une nouvelle retenue sur AC. La CLECT a pour mission de proposer au Conseil Communautaire une évaluation des charges liées :

- Aux transferts de compétences et/ou d'équipements entre EPCI et communes membres
- Aux révisions de la charge des compétences et/ou équipements déjà transférés

Session 2022

1) Evaluations obligatoires (procédure de droit commun) :

a) Régularisation du financement du service urbanisme mutualisé

Il s'agit de régulariser deux fonds de concours de fonctionnement spécifiques relatifs à la création du service d'urbanisme mutualisé pour les communes de Graulhet et Gaillac, pour un montant respectif de 34 414€ et 63 345€. Cette régularisation par voie d'AC met ainsi fin au versement des fonds de concours annuels.

b) Mise en place d'un observatoire fiscal mutualisé

L'analyse et l'optimisation de la fiscalité locale est essentielle à plusieurs égards :

- Connaissance et déclinaison des réformes fiscales nationales.
- Prévision des impacts budgétaires pluriannuels.
- Anticipation des réflexions à mener (réforme des valeurs locatives pro et privées, sort de la CVAE, ...)
- Equité fiscale entre contribuables au sein du territoire communautaire
- Tentative d'expérimentation de convergence des valeurs locatives communales du territoire (et donc de la solidarité de contribution au sein du bloc communal).

Un observatoire fiscal mutualisé permet globalement :

- De réaliser une veille quant aux réformes fiscales nationales et leur déclinaison sur le bloc communal (ex : réforme de la TH, réforme des VL des impôts ménages, ...)
- De mutualiser les outils de pilotage fiscal
- D'évaluer les disparités fiscales au sein d'une même commune mais aussi du territoire communautaire (écarts entre tarifs par catégorie, niveau des coefficients correctifs, ...)
- De proposer des pistes de convergence de traitement des contribuables
- De proposer le redressement de situations irrégulières, favorablement ou non pour le contribuable (détection de piscines, actualisation des catégories 7 et 8, intégration des éléments de confort, ...)
- D'accompagner chaque commune et l'EPCI lors des CCID/CIID
- De représenter un interlocuteur commun auprès de la DDFIP, plus réceptive aux organisations structurées.

2) Proposition de correction dérogatoire des AC

- Financement de la compétence Voirie 3

Il est proposé de reprendre les mêmes montants d'AC que les années précédentes, soit 5 000[€] en fonctionnement et 49 641[€] en investissement pour environ 100 000 € de travaux.

- Répartition solidaire des charges de la compétence Extrascolaire.

La charge de la compétence extrascolaires est évaluée à 1 455 339[€] pour l'exercice 2021. Ce coût est toujours réparti en fonction de l'évaluation faite en 2016 commune par commune. Certaines communes devant supporter le coût de l'utilisation engendré par les enfants des communes n'ayant pas de centre aéré, il est proposé de faire une "répartition solidaire" par habitant.

Comme cela pourrait générer des charges supplémentaires pour les communes ne payant pas encore de centre aéré et donc pas d'AC ou pas suffisamment. La proposition est faite de prendre sur le budget général (247 000[€]) pour les communes redevables et de restituer (247 000[€]) en déduction d'AC aux 4 communes excédentaires.

2. OPAH : 2022/2025

La communauté d'agglomération a approuvé le lancement du nouveau programme d'amélioration de l'habitat, le 21 mars 2022. Ce dispositif permettra d'intervenir sur l'amélioration thermique du parc privé de logements, sur l'adaptation des logements pour favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, sur les situations d'habitat indigne de la communauté d'agglomération. Sur certains centres anciens, l'OPAH de Renouvellement Urbain permettra d'engager des opérations de restructurations globales à l'échelle de l'îlot ou d'immeubles afin de proposer une offre d'habitat de qualité. Un bureau d'études spécialisé dans ce type d'opération a été retenu pour accompagner l'agglomération. (URBANIS).

Si notre commune était retenue, nous pourrions envisager une aide communale en complément.

L'Assemblée n'émet pas d'objection à poursuivre ce dossier.

3. Déclaration de catastrophe naturelle (Sècheresse 2022 et dégâts sur les habitations)

Habituellement, la commune de Senouillac relaie les déclarations de catastrophe naturelle sur les constructions auprès de la Préfecture une fois par an, au 31 Décembre.

L'été 2022 ayant été particulièrement sec, des associations de particuliers et l'association des Maires se sont mobilisées et ont fait valoir auprès de la Préfecture du Tarn **l'urgence de la situation**. Cette année, la Préfecture autorise la mairie à faire cette déclaration dès **le 15 octobre 2022**.

Les administrés qui se sont inscrits ont été invités à répondre à un questionnaire sur la gravité des dégâts et une évaluation sommaire (ces questionnaires seront transmis à la préfecture afin d'appuyer la demande de la commune.) Par ailleurs, et si cela n'est pas déjà effectué, la préfecture recommande, même si l'arrêté n'est pas encore paru de déclarer (par courrier libre) les dommages **2022** subis à son assureur.

A ce jour 78 administrés ont déclaré un sinistre à la Mairie.

4. Travaux et études en cours (Sylvain RICOLA)

Projet lieux de vie : La V3 du projet à réaliser par le Maître d'Œuvre ne devrait pas tarder. Dès réception de celle-ci, une commission bâtiment sera programmée.

L'estimation financière faite par l'économiste se rapproche de la tranche haute proposée lors des dépôts de subvention.

Mauriac : Toujours en attente de notifications de subventions. L'assemblée n'a émis aucune remarque particulière sur l'avancée du dossier.

Projet MAM (Maison d'Assistantes Maternelles) : En attente de RDV avec la CAF, PMI, services de l'agglomération et les 3 assistantes maternelles.

Comme déjà évoqué, la réalisation de la MAM ne se limiterait pas à la seule transformation du hangar mais pourrait demander la création de surfaces supplémentaires ou d'utiliser d'autres espaces de la maison autre que le hangar. Cet investissement sera à considérer en regard du loyer qui pourra être perçu. Autre point à garder en tête : la surface supplémentaire se prendrait nécessairement au dépend du projet premier de la maison partagée : il faut en conserver le potentiel.

L'assemblée n'a émis aucune remarque particulière sur l'avancée de ce dossier.

Bâtiments : La commission bâtiment s'est réunie le 6 octobre. Les sujets traités ont été les suivants :

- **Maison rue du lavoir** : Une nouvelle visite a eu lieu avec un autre artisan afin d'établir un nouveau devis. L'assemblée n'a émis aucune remarque particulière sur l'avancée du dossier.
- **Maison 2 rue des pavillons** : Voir seconde délibération (convention EPF)

Garage rue des jardins : Il paraît de plus en plus opportun de coupler ce garage sur le projet de réhabilitation de "la ruine de la CRUZ".

Du nord au sud, nous disposons d'un garage transformable en maison de 120m² (parcelle B0065), d'une placette (parcelle B0064), des restes de la ruine (dont une partie s'adosse derrière le garage et la placette) et de son terrain (parcelle B0063). Les différentes parcelles dans cette partie du village pourraient faire l'objet d'une distribution plus avantageuse mais les démarches vont prendre du temps. En revanche, les subventions pour la réhabilitation de la ruine sont acquises et nous devons les utiliser dans un délai raisonnable.

D'où l'approche suivante : un projet global en deux lots. Un premier au nord avec la transformation à courte échéance du garage en logement (rez de chaussée + 1 étage) et la placette, et une partie de l'emplacement de la ruine en terrasse/jardin (pour apporter de l'ouverture au logement). Le second au sud, remis à plus longue échéance pour laisser le temps aux opportunités de se concrétiser. Nous sommes dans l'attente d'un devis pour faire un logement.

L'assemblée n'a émis aucune remarque particulière sur l'avancée du dossier.

Petit garage rue des jardins : Il faudra idéalement grignoter les 10 m² prévus pour élargir la rue avant les travaux de transformation en logement. Concernant le garage restant (2 5m²), nous avons identifié 3 options : 1) le louer, 2) le revendre, 3) le revendre mais en gardant un petit bout pour ranger des containers OM. La vente permettrait de contribuer immédiatement au financement des autres travaux dans le secteur. La location offrirait une recette certes faible mais néanmoins constante. A suivre : chiffrer les travaux, évaluer le besoin en garage auprès des riverains, évaluer un prix de location.

Le garage pourrait être loué sans attendre.

L'assemblée n'a émis aucune remarque particulière sur l'avancée du dossier.

Garage à côté de l'église : Point oublié d'évoquer lors du dernier conseil. Nous cherchons depuis longtemps de l'espace de stockage pour le matériel de festivité (tables, bancs, chapiteaux, barrières...). Le garage existant (ancienne chaufferie de l'église) d'environ 15.50 m² (extérieur) pourrait facilement être agrandi de 19 m² (extérieur) en prolongent la construction le long de l'église. Les travaux pourraient être réalisés en régie par nos agents. Une déclaration préalable de travaux devrait être déposée. Les ouvertures doivent être étudiées pour optimiser l'espace de rangement et l'accessibilité du matériel. Se pose aussi la question des matériaux à utiliser : compromis à trouver entre coût, empreinte écologique et capacité de réalisation. Les devis sont à faire ainsi que le choix des matériaux.

Pas de remarque particulière quant à la poursuite du projet.

Maison 2 côte de Senouillac : Il avait été relevé sur le diagnostic énergétique que la chaudière à gaz de cette maison était en mauvais état (plus de 30 ans). Des devis ont été demandés pour un changement de cette chaudière, mais il paraîtrait judicieux de revoir l'intégralité de l'isolation de cette maison. Sur la base du diagnostic énergétique, quatre postes par ordre de priorité : 1) isolation de la toiture ; 2) isolation du mur nord écurie/étage ; 3) remplacement des fenêtres ; 4) isolation des autres murs. Il est envisagé de déposer des dossiers de subventions au format logement social.

Pour améliorer rapidement le confort du logement, l'isolation de la toiture doit pouvoir se faire rapidement par rouleaux de laine de verre ainsi que l'isolation du mur nord par une solution provisoire par l'extérieur.

L'assemblée n'a émis aucune objection à la poursuite de ce projet et à la demande de subventions.

A prévoir au prochain conseil de novembre la demande de subventions.

Autres travaux à prévoir :

- Presbytère : achever l'isolation du toit, changer le joint de la porte d'entrée.
- Eglise de Mauriac : électricité à remettre aux normes

Pumptrack (Nicolas BONDUELLE): Dans le plan « 5000 équipements sportifs de proximité dans le cadre de Paris » (JO 2024), mais aussi dans le cadre du plan vélo 2022/2027, une réflexion serait à mener par un groupe d'élus motivés sur l'opportunité de créer ce PUMTRACK à l'endroit du stade actuel qui se trouve en dessous du parking devant la mairie.

En effet, malgré les nouvelles cages de foot et le nouveau surfacage du terrain, cet espace reste peu utilisé. Utiliser cet espace avec un objectif de pratique du vélo sous toutes ses formes (VTT, BMX, draisienne) et permettant la validation des blocs 1 et 2 du programme interministériel « Savoir Rouler A Vélo » (SRV) pourrait avoir tout son sens.

Un aménagement de 1600 m² aurait un coût entre 80 000 € et 100 000€ sachant que pour environ 100 m de bande de roulement, la surface utile minimale est de 1000 m².

L'idée aussi d'une piste de modélisme est à explorer.

Le groupe de travail est constitué : Nicolas Bonduelle, Marie Bergougnoux, Guylène Andurand, Sandrine Villeneuve, Nicolas Trichaud.

“Résilience” énergétique

- Eclairage public :

Pour donner suite à la décision du dernier conseil de valider les devis pour le passage en Leeds de l'éclairage public sur le secteur de la place du pressoir, de la route de la Linardié et de la rue des Pavillons, il est proposé de

faire des études pour les autres secteurs pour l'exercice 2023.

- **Utilisation des salles communales.**

La commission qui doit réunir les associations pour parler de divers sujets (plannings, demandes de subventions...). Ce sera également l'occasion de rappeler les règles de bon usage et de respect de l'utilisation des lumières, chauffage ou climatisation.

Salle des fêtes et Mairie : remplacer les éclairages intérieurs néon par des éclairages à LED (gain énergétique, réduction du coût de maintenance, confort visuel).

- **Photovoltaïque**

La préfecture a organisé un séminaire sur les énergies renouvelables (EnR) et principalement le photovoltaïque le 28 septembre. Il en ressort que des opportunités du plan pourraient être intéressantes pour notre commune. La production d'électricité photovoltaïque ne représente que 9% des EnR en Occitanie. Le programme pluriannuel de l'énergie prévoit de maintenir un objectif de 300 MW installés par an pour les installations sur petites et moyennes toitures (inférieures à 100 kWc) en orientant les projets vers l'autoconsommation, dynamiser le développement des projets sur la tranche 100-300 kWc en les rendant éligibles au guichet ouvert et accélérer le développement des projets sur les grandes toitures (>300 kWc)

L'ambition régionale : Le scénario « Devenir la 1ère région à énergie positive d'Europe à l'horizon 2050 ».

Inspiré du scénario national de l'ADEME, « 100 % d'énergies renouvelables en 2050 »

En résumé, dans un contexte de dynamique démographique forte → Réduction de 50 % de la consommation d'énergie → x 3 sur la production d'énergie renouvelable.

Des projets pourraient être intéressants pour des ombrières sur le parking face à la Mairie, la toiture de l'église ou encore le pôle santé. Concernant la toiture de l'école, cela a été demandé à la communauté d'Agglomération.

Il est important de rappeler également la possibilité de consulter le cadastre solaire mis en place par l'agglomération : <https://gaillac-graulhet-agglo.insunwetrust.solar/> sur le site internet et sur le Facebook de la commune.

Voirie (Nicolas BONDUELLE) :

- **Travaux de voirie 2022 :**

Travaux 2022 (rte de Gâche et de Vieulac) terminés, une petite campagne de rebouchage des nids de poules avec les stocks d'enrobé à froid est en cours

- **Carrefour devant l'école :** Deux devis pour la réalisation ont été demandés (à choisir par la commission ou conseil) Une nouvelle proposition de disposition des chicanes est en cours de test. Il serait possible de demander la subvention au Département dans le cadre des amendes de police.

- **Route de Lincarque (D17) :**

Après de multiples rencontres avec différents acteurs, (dernier rendez-vous en date cet été en réunion tripartite sur place Mairie Agglo et département), force est de constater que le projet a du mal à avancer pour différentes raisons.

Aussi, il serait judicieux de faire appel à un maître d'œuvre. L'objectif étant de travailler sur un projet global, de définir nos besoins, de les partager et de les faire valider par nos partenaires, département et agglo, pour ensuite partir à la recherche de financements, d'entreprises, faire un plan d'action, bref, avoir une base solide, et arrêter de remettre en cause chaque idée dès qu'un nouvel intervenant donne son point de vue.

A ce stade : deux devis ont été faits pour le relevé topo : le devis retenu est celui de GéoSudOuest pour un montant de 3 828 € TTC.

Le choix de recourir à un maître d'œuvre est aussi validé.

Les travaux et études en cours exposés par Sylvain Ricola, ainsi que le projet « loisirs » et le point voirie de Nicolas Bonduelle n'ont présenté aucune objection. Le Conseil municipal approuve l'étude des différents projets

en commission.

5. Urbanisme : SCOT/PADD/PLUI

Les travaux continuent : Les communes devraient recevoir sous peu les plans qui recensent les surfaces utilisées sur les 10 dernières années. Les élus en charge de l'urbanisme devront vérifier ces cartes avant restitution aux services. Ces surfaces devront être réduites de 50% pour le prochain PLUI. La phase de concertation/enquête publique grand public sur le projet agglomération s'est clôturée au 30 septembre, vont s'en suivre 4 réunions publiques sur le territoire ouvertes à tous (inscription conseillée). Les réunions sont organisées en tables rondes pour travailler un territoire « rêvé ». Les dates des réunions sont les suivantes :

- Le 8 novembre 2022, à 19h, à la salle du Foulon à Graulhet
- Le 9 novembre 2022, à 19h, à la salle des spectacles à Gaillac
- Le 15 novembre 2022, à 19h, à la Halle de Rabastens
- Le 17 novembre 2022, à 19h, à la salle des fêtes de Castelnau de Montmiral

Inscription : www.gaillac-graulhet.fr

Demain (2025), il n'y aura plus qu'un PLUI commun qui organisera le développement du territoire de manière cohérente à l'échelle intercommunale.

Il définira les règles juridiques d'utilisation des sols applicables sur l'ensemble des communes, à partir desquelles les maires délivreront les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager ...) des particuliers, professionnels ou organismes publics.

Il est évident que les administrés peuvent faire des propositions, ce qui est le cas actuellement pour la concertation en cours au niveau de l'agglomération, comme ce sera le cas en 2023 pour les concertations communales.

Mais il faut rappeler que le droit de l'urbanisme est d'ordre public, il revient aux collectivités locales et intercommunales d'en rédiger les règlements particuliers tout en respectant les règles du code général.

Ces documents sont ensuite validés par les autorités préfectorales (Etat).

Le conseil s'est déjà prononcé favorablement sur un recentrage des nouvelles constructions sur le centre bourg. L'époque de réalisation d'habitats diffus et anarchiques le long des voies est révolue.

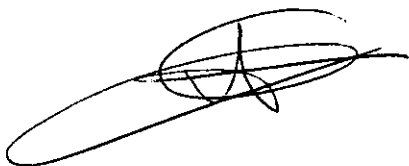
Calendrier :

- Assemblée générale de l'ADMR le samedi 15 octobre à 14h30 à Senouillac.
- 5 novembre : Rallye des Côtes du Tarn
- 11 novembre : Organisation de la cérémonie
- 11 novembre : Randonnée St Martin

Fin de séance à : 23h30

Prochain conseil le 8 novembre

**Le Maire,
Bernard FERRET**



Le Secrétaire de séance,

