

PV
28 septembre 2023

Pouvoir Cadéac à Gandit et Verdier J à Verdier MCV
Secrétaire de séance MCV

Grange Francingues

Récapitulatif

Le bâtiment est presque achevé La réception devrait avoir lieu sauf retard le 17 octobre.

Montant total des travaux HT 170 880 dont 102 064 facturés

Montant architecte 16 839

Reste le consuel pour mettre en route les compteurs électriques

Plan de financement

État DETR 73 500 €

Région 12 500 sur 20 000 € sollicité

Département 18 000 €

Prêt 100 000 €

Autofinancement 30 000 € TVA à récupérer en 2024 37 500 €

A ce coût, vont s'ajouter le prix des rayonnages et la pose des compteurs électriques

Étagères

Nous aurions la possibilité d'acheter des étagères d'occasion provenant de l'ancienne épicerie Lacime à Campuzan

Nous pourrions disposer de 5 étagères 2mx2mx0,6 pour un prix de 80€/l'une soit 400 €

Il est possible d'acheter à un privé dès lors qu'une délibération précise est établie et que la mairie dispose d'une attestation du vendeur précisant les conditions.

DM2

Des ajustements budgétaires doivent être effectués dans le cadre de l'exercice 2023

- En fonctionnement un ajustement de 2 033 €

- En investissement un ajustement de 2 500 €

Bâtiment Francingues

Situation des locataires du Francingues

A la fin de l'achèvement de la grange, 3 logements du Francingues disposeront chacun d'un abri voiture et d'un cellier ce qui débarrassera les parties communes et les placards Il est proposé que ?? :

- ? ces annexes soient mises à disposition à titre gratuit et que seules l'assurance pour leurs locaux et les charges d'électricité supplémentaires soient assurées par les locataires. Dans ce cas une convention serait établie avec chacun. Éventuellement il pourrait être précisé que la grange pourrait être mise à disposition 3 jours par an à la mairie si besoin.
- ? chaque ensemble ferait l'objet d'un avenant au bail avec une augmentation de 10/20€ ? et la prise en charge des frais d'électricité ?

Approuvé pour augmentation de 10€ pour les locataires occupants ; révision du prix pour futurs nouveaux occupants
Gratuit des abris voiture en échange d'une mise à disposition éventuelle 3 jours par an

Poursuite du projet Francingues

La commune a décidé en 2020 de la modernisation du bâtiment Francingues, celui-ci aménagé à neuf en 1992 ne répond plus à toutes les normes et le vieillissement des équipements nous amène régulièrement à effectuer des travaux (changement de cumulus, réfection de salles de bain, pose de VMC..)

Une étude thermique et un projet global que l'on pourra phaser sur plusieurs exercices sont prévus. Un architecte a été désigné après consultation. Ce dossier sera évoqué ultérieurement en Conseil Municipal.

Certains travaux peuvent être effectués en milieu occupé mais pour un logement, voire 2, qui nécessitent des travaux plus importants, le local doit être vide de locataire mais également vidé entièrement. C'est pourquoi congé a été donné en septembre 2020 pour un premier logement, le second sera probablement donné en novembre 2023 pour 2026. Il est signalé que le comportement du locataire du 1^{er} logement et les conditions d'habitation ont aggravé l'état du studio.

Ce locataire n'a pas trouvé de logement et le bail est rompu depuis le 14 septembre. La Mairie a proposé une convention d'occupation provisoire de quelques mois, le temps qu'il trouve avec l'aide des services sociaux un nouveau point de chute.

Compte tenu de l'état du logement, au départ du locataire, la commune examinera la possibilité de réaliser quelques travaux dès lors qu'ils ne nuiront pas au projet global. A noter que près de 5 000€ de travaux y ont déjà été réalisés cette année : réfection de la salle de bains, pose d'une Vmc et travaux d'électricité.

Urbanisme

Droit des sols

Les autorisations d'urbanismes (Cu ou Pc) deviennent très compliquées à obtenir et les demandes de dérogation rejetées du fait de l'application du droit des sols et des normes de sécurité incendie notamment, ce qui conduit finalement à n'autoriser que des constructions au centre du village. Des CU actuels ne sont pas renouvelés. Les services de la DDT interdisent les nouvelles demandes y compris si elles sont en bordure de voie et desservies par eau et électricité.

Leurs consignes qui visent à regrouper l'habitat prévoient :

- Interdiction de construire hors des parties urbanisées de la commune
- Une maison à moins de 100 m du même côté de la voie
- Préférence pour les petits lots (1000 à 2000 m² plutôt que 3 000/4000 ?)
- Sécurité incendie à moins de 400 m
- ...

Compte tenu de l'absence de document d'urbanisme spécifique, le RNU s'applique ce qui veut dire que toutes les règles pré-citées s'imposent

Or notre village est composé de 3 hameaux : il ne s'agit pas de vouloir construire partout et de contribuer au mitage complet du territoire et à l'artificialisation des sols (même si nous en sommes un « prédateur » infime !).

Il conviendrait d'examiner la possibilité de réserver dans chaque hameau un secteur déjà desservi ce qui permettrait de poursuivre le développement du village (60 habitants dans les années 90, 93 en 2023)

La DDT souhaite que la communauté de communes réalise un PLU intercommunal mais il s'agira d'une démarche longue et compliquée.

A défaut de d'établir une carte communale et dans l'attente d'un PLUI, il est proposé de rencontrer les services de l'Etat pour examiner les éventuels moyens de lever les blocages (au moins en partie).

Régularisations d'urbanisme

Certaines constructions ou aménagement de maison ont été réalisées sans autorisations d'urbanisme : grange, garage ou atelier transformés sans PC ou PC modificatif modificatif. Il convient d'engager une opération de régularisation.

Bois

Coupe SATO La coupe organisée par la commune a donné lieu à un surplus 2 031 euros. Il convient d'approuver ce crédit supplémentaire.

Restauration du tabernacle et de la statuette de St Laurent a l'église d'Espanan

On a pu constater la forte dégradation de la statuette de St Laurent et du tabernacle : invasion de parasites qui rongent le bois, réparations inadaptées du tabernacle il y a quelques décennies.

Cet ensemble du 18ème n'est malheureusement pas classé.

Si l'on ne fait rien, du fait du coût pour la commune, infesté, il pourrait ne plus rien en rester dans quelques décennies. On ne sait rien de son histoire, mais c'est un élément de notre patrimoine à protéger.

Compte-tenu de l'impossibilité d'aide automatique de l'état du fait de l'absence de classement de ces objets religieux, la sous-préfète a bien voulu proposer d'attribuer une subvention sur un solde de crédits DETR sur l'année 2023 et demander à la Mairie d'envoyer un dossier à l'automne.

Il convient donc de délibérer sur une demande à hauteur de 50% du devis évalué à 12 000 €

Certains Conseillers considèrent qu'il y a d'autres priorités et que cette opération ne s'engagera si les moyens financiers sont trouvés. Le Maire indique d'elle tiendra les Conseillers informés de l'évolution du dossier.

Ponts

Une première évaluation de la réparation des ponts a été établie : 350 000 € pour le Pont d'Espanan et 150 000 € pour le Pont d'Ariès. Pour Espanan, le tablier est entièrement à refaire et il faudra créer un gué pour assurer le franchissement pendant les travaux. Pour Ariès, il faut traiter les poutrelles, consolider les piles et éventuellement prévoir un radier.

La Loi sur l'eau n'autorise les travaux en rivière qu'entre 1er mai et le 31 octobre, alors même que c'est la période de fonctionnement du camping. Il faudra solliciter une dérogation mais elle ne pourra être que marginale : dépassement sur novembre. Ceci imposerait de commencer les travaux dernière semaine d'août.

Vu le coût des travaux, même si on effectue un seul dossier d'autorisation de travaux en rivière, il faudra réaliser les deux ponts séparément car la commune ne pourra pas supporter l'ensemble de la dépense.

L'hypothèse serait de réaliser les études en 2024 y compris les études financières et le dépôt des dossiers de demande de subvention.

En 2025, il faudrait réaliser le pont d'Espanan qui est maintenant le plus dangereux et le plus fréquenté. Le pont d'Ariès pourrait être traité ultérieurement, (avant 2030 ?)

Il faudrait lancer un appel d'offre pour retenir un bureau d'étude « structure » qui pourrait assurer les études techniques, les études « Loi sur l'eau » et assurer la consultation pour les travaux avec assurance décennale. Dans l'année, la Mairie pourrait engager le tour de table financier auprès des partenaires territoriaux et des banques (pour la mise en place de prêt lo, terme) pour stabiliser un plan de financement prévisionnel.

A noter que nous sommes déjà dans l'attente de la création par l'Etat d'un Fonds dédié pour ces opérations et de la mise en place éventuelle de mesures qui viendraient soutenir les petites communes dans ces chantiers de sécurité qui sont exceptionnels pour elles : exonération de Tva, Prêt à taux zéro ou bonifié... ?

Emploi d'agent d'entretien

Il conviendrait de créer un emploi de renfort de 2 h semaine pour assurer l'entretien de la Mairie, du Bâtiment Francingues et de l'Eglise d'Ariès, l'actuelle femme de ménage ayant démissionné.

Approuvé

Information diverses

Sécheresse : attente de la visite d'expert

Orange et Fibre : avancée prévue pour la fin de l'année

Enedis EDF : les dossiers avancent lentement malgré les relances

Comité d'Animation : relances multiples pour organisation de l'AG

Suite cimetières : préparation concessions abandonnées