

Compte rendu du conseil municipal du 27 février 2014

L'an deux mille quatorze et le vingt sept février, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en lieu et place habituels à dix neuf heures. Date de la convocation le vingt et un février deux mille quatorze.

Étaient présents : M. Robert BALDÈS, maire, M. Raymond RODRIGUEZ, Mlle Christiane SOU, M. Jean-Marie ARRIVÉ, adjoints, MM Jean-Louis GUIRAUD, Jean-Christophe MARMEY, Mmes Gisèle SOU, Valérie PIRRONE, Josiane BROSSARD, MM Christian SCHMAUCH, Michel LECRENAIS.

Étaient absents ayant donné procuration : René ARRIGHI à Jean-Marie ARRIVÉ, Alain DUPOUY à Jean-Louis GUIRAUD

Était absente : Sandrine NUEL

Secrétaire de séance : Valérie PIRRONE

Le conseil municipal a approuvé le procès-verbal de la séance du 15 janvier 2014

Ordre du jour

- 1 – Acquisition d'une parcelle de terre à la Plaine (Robert BALDÈS)
- 2 – Location du bar et de son appartement (Robert BALDÈS)
- 3 – Questions diverses

1– Acquisition d'une parcelle de terre à la Plaine (Robert BALDÈS) D-14-02-04

Monsieur le Maire présente l'historique du projet d'acquisition d'une parcelle de terre au lieu-dit La Plaine

Une première négociation engagée avec la propriétaire de la parcelle section AH n°253 et 254 n'a pas permis de trouver un terrain d'entente pour l'acquisition en raison du prix excessif réclamé de 70€ le m². Cette situation a conduit à modifier l'objectif d'aménagement, tant pour la zone des commerces que pour débiter l'implantation des premières habitations.

Une négociation a été engagée pour l'acquisition d'une parcelle destinée au développement ainsi reconsidéré de la Plaine en tenant compte du schéma d'orientation d'aménagement. La transaction engagée avec le propriétaire de la parcelle cadastrée AH n° 260 a permis de trouver un accord au prix de 30€ le m² en zone constructible. La division de cette parcelle réalisée par un géomètre permet maintenant de connaître la superficie exacte de l'acquisition soit : 1 718 m².

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'acquérir cette parcelle sise à Gauriac cadastrée section AH n°260 au lieu-dit La Plaine, classée en 1AUa et 1AUB « terrains immédiatement constructibles » au plan local d'urbanisme pour un montant de 51540€. Cette opération foncière sera financée sur le budget communal sans emprunt.

Monsieur le maire rappelle qu'un schéma d'orientation d'aménagement a été élaboré par Gironde Développement en 2008 et 2009 pour être approuvé en conseil municipal du 7 octobre 2010. Disponible sur le site internet de la commune, il prévoit la création d'une voie routière transversale bitumée, d'une piste de déplacements doux, d'une noue pour l'évacuation des eaux pluviales sur place et de deux accotements, le tout sur une largeur de 15 à 20 mètres.

L'aménagement d'une zone de constructions, implique pour la commune de réaliser des travaux de viabilisation. C'est-à-dire l'amenée des réseaux indispensables à l'alimentation des constructions à venir, électricité, etc. Ces travaux bénéficieront aux lotisseurs mais également aux particuliers qui construiront des maisons individuelles. En effet la loi concernant la réforme de la fiscalité de l'aménagement instituée à l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 n°2010-1658 du 29 décembre prévoit l'instauration d'une taxe d'aménagement supérieure à 5% pour mettre à la charge des constructeurs le coût de la viabilisation imposée à la commune. À ce titre nous avons décidé d'instituer un taux de 12,5 %, pour cette zone à compter du 1er janvier 2014, en conseil municipal du 26 septembre 2013. Par exemple, un projet pour l'implantation d'une résidence seniors d'une trentaine de maison est à en cours, le promoteur intéressé devra verser à la commune une taxe d'environ 100 000€ « suivant la surface bâtie » pour participer à sa cote part de l'aménagement de l'ensemble de la zone.

Raymond RODRIGUEZ explique qu'au delà du schéma d'aménagement de la Plaine, le PLU prévoit des emplacements réservés le long de la RD669 pour créer une contre-allée à la route départementale, un autre le long de la route de la Cabane de Vigne pour élargir la voie communale et un troisième au Breuil pour créer un rond point que nous avons demandé, conjointement avec la commune de Bayon, au Conseil Général qui à la charge de financer et de réaliser les travaux. Il s'agit en effet du croisement de 2 routes départementales n°669 et n°133^E5, la commune n'ayant qu'une voie communale. La commune n'a pas le pouvoir sur la réalisation d'un tel carrefour.

Monsieur le Maire donne lecture du courrier recommandé avec accusé de réception, de Monsieur CAZES Georges, reçu en mairie le 27 janvier 2014. Monsieur CAZES Georges indique un prix de terrain en nature de prairie (0,50€ à 1€ le m²) communiqué par la SAFER qui ne tient pas compte du classement en zone constructible de cette parcelle constructible située en agglomération.

Le conseil municipal demande à M. le maire de répondre au courrier en adressant à M. CAZES le compte rendu de la réunion de ce jour concernant la question de La Plaine pour lui permettre d'appréhender le sujet dans son ensemble.

Tour de table

Jean-Christophe MARMEY : le travail a commencé dans la transparence. Tout à toujours été très clair dans ce dossier et il souhaite poursuivre la démarche d'acquisition foncière à la Plaine, il votera pour.

Gisèle SOU : « tout à toujours été fait pour faire vivre le village. » Certaines personnes ne semblent pas bien connaître la commune » elle votera pour

Josiane BROSSARD insiste sur le travail accompli pendant 6 ans au sein du conseil municipal en place pour faire vivre la commune qui serait un village en déclin si on ne faisait rien, en raison des contraintes imposées par le PPRMT et le PPRI. Elle votera pour.

Robert BALDÈS rappelle que, lors du dernier recensement, la population a baissé malgré une trentaine de constructions ou réhabilitations récentes ces dernières années. Gauriac est le seul village de la Haute Gironde à avoir un taux aussi élevé (12%) de résidences secondaires. Les maisons de Gauriac sont de grandes bâtisses avec souvent beaucoup trop de travaux, ce qui ne favorise pas l'arrivée de jeunes ménages sur la commune, remarque Raymond RODRIGUEZ.

Christiane SOU précise que l'aménagement de la Plaine est un projet de longue date et qu'il est attendu par beaucoup de Gauriacais. Les prospections sur ce point du village remontent bien avant 2001 elle votera pour.

Michel LECRENAIS souligne le déroulement des opérations pour le PLU et plus particulièrement les enquêtes publiques auxquelles de nombreux administrés ont participé. Il votera pour.

Jean-Louis GUIRAUD ne comprend pas le courrier de Monsieur CAZES. C'est au moment de l'étude qu'il fallait réagir. De plus tout à été fait, à l'époque, pour favoriser l'installation de l'exploitation viticole. Il ne souhaite pas remettre en cause le travail de 2 mandats, il votera pour.

Jean-Marie ARRIVÉ indique que lors de la venue sur la commune de la famille CAZES le projet d'aménagement de la Plaine était déjà en cours depuis 4 ans puisque la commune a pu acquérir avec l'accord de la SAFER 4000m². De plus le PLU a durée 7 ans ce qui a laissé le temps aux personnes intéressées de s'informer et de se manifester au travers des réunions publiques et des enquêtes publiques. Il votera pour

Il tient à préciser, ainsi que Josiane BROSSARD, que les décisions ont toujours étaient prises par l'ensemble des conseillers.

Les Gauriacais sont informés régulièrement, et en toute transparence depuis de nombreuses années maintenant, dans le journal de Gauriac et sur le site internet gérés par Raymond RODRIGUEZ. Il suffit de les consulter pour retrouver l'historique du projet de l'aménagement de La Plaine qui n'a pas été choisi par hasard mais par la nécessité liée aux contraintes de la configuration géologique de la commune.

Le conseil municipal décide de poursuivre la transaction lancée le 27 novembre dernier dans le cadre des orientations décidées depuis plus de trois ans.

Délibération :

Monsieur le Maire rappelle la décision prise lors du conseil municipal du 27 novembre 2013 et communique les résultats du bornage de la partie de la parcelle AH n°260 au lieu-dit La Plaine. Le conseil municipal décide de poursuivre la transaction lancée le 27 novembre dernier dans le cadre des orientations décidées depuis plus de trois ans soit l'acquisition de 1 718 m² parcelle classée en 1AUa et 1AUB « terrain immédiatement constructible » au plan local d'urbanisme pour un montant de 51 540€.

Les crédits nécessaires étaient prévus au budget primitif 2013 et font partis des restes à réaliser sur le budget de la commune 2014.

Vote : 13 pour

5- Location du bar et de son appartement (Robert BALDÈS) D-14-02-05

Monsieur le Maire rappelle que la locataire du bar avait fait connaître son souhait d'arrêter son activité et que lors du conseil municipal du 15 janvier 2014 il avait rencontré une candidate intéressée pour reprendre cette affaire.

La nouvelle locataire est intéressée par la location de l'appartement du dessus. Elle propose de réaliser les travaux de rénovation. Il resterait à la charge de la commune l'installation électrique et la plomberie. La locataire effectuerait les travaux suivants : remplacement de toutes les fenêtres « bois » et volets « bois », réfection des parquets, doublage avec isolation des murs et plafonds, fourniture des matériaux et mobilier salle de bain, cuisine et appareils de chauffage, peintures, ouverture d'une porte dans le bar avec fermeture de celle donnant dans la Gabare, réparation de l'escalier. Ces travaux seraient réalisés en accord avec la commune et copie des factures (artisans+matériaux). Le devis communiqué s'élève à 16 953,80€ HT, soit 18 649,18€ TTC. Il lui est proposé de ne pas payer le loyer jusqu'à concurrence du montant des travaux. Il est décidé d'arrêter le montant du loyer mensuel comprenant le bar et son appartement pour la somme de 775,50€. Cette solution conduira la commune à ne pas prélever de loyer durant 24 mois dans le cas où les facturations correspondront au devis qui a été adressé en mairie le 27 février 2014. Dans le cas contraire la date du premier loyer à régler sera ajustée en fonction de la facturation finale des travaux. Cette opération permettrait à la commune de rénover cet appartement sans apport financier important et en même temps de donner un peu d'oxygène à la locataire pour relancer son commerce dans les meilleures conditions. Toutefois, le loyer annuel de la licence IV, d'un montant de 201€ sera prélevé dès la signature du bail commercial.

Il est convenu que quoi qu'il arrive les travaux réalisés deviendront immédiatement propriété de la commune sans qu'il puisse lui être réclamé la moindre indemnité pour cause de cession d'exploitation du commerce et résiliation du bail.

Jean Marie ARRIVE et Robert BALDÈS ont rencontré la future exploitante le 14 février 2014. Elle a donné son accord sur le montage de cette transaction qui sera formalisée dans le bail.

Délibération :

Monsieur le Maire informe les conseillers que la nouvelle locataire est intéressée par l'appartement situé au dessus du bar au premier étage. Elle propose de réaliser les travaux de rénovation.

Ces travaux seront réalisés en accord avec la commune et copie des factures (artisans+matériaux). Le devis communiqué s'élève à 16 953,80€ HT, soit 18 649,18€ TTC. Le conseil municipal décide d'arrêter le montant du loyer mensuel comprenant le bar et son appartement pour la somme de 775,50€. Cette solution conduira la commune à ne pas prélever de loyer durant 24 mois sous réserve de présentation des factures à réception des travaux. Le début du contrat de location est prévu le 15 mars 2014 avec l'exonération de deux mois de loyers, aide accordée lors du conseil municipal du 15 janvier dernier afin de relancer l'activité commerciale.

Vote : 13 pour

Questions diverses

✓ **Médaille d'honneur du travail promotion du 1^{er} janvier 2014 :**

Robert BALDÈS donne lecture du courrier de M. le Préfet de la Région Aquitaine, Préfet de la Gironde accordant 4 médailles à Monsieur GUIRAUD Denis, employé chez B2C à Eysines (Médailles d'argent, de vermeil, d'or et de grand or) par arrêté en date du 16 décembre 2013. Le conseil municipal félicite l'heureux récipiendaire.

✓ **Assainissement à Perrinque**

Robert BALDÈS indique qu'il a adressé, en janvier 2014, un courrier recommandé adressé à Monsieur ARRAMON-TUCCO pour lui demander de l'informer de la suite qu'il compte donner à la demande d'enfouissement de la canalisation du tout à l'égout sur sa propriété. Ceci en raison des difficultés à passer sur la voie publique située sur une carrière dont le toit est peu épais. Cette lettre qui n'a pas été retirée a été retournée en mairie par les services de la poste. M. le maire a déposé aujourd'hui un nouveau courrier dans sa boîte aux lettres de Perrinque. Concernant cet assainissement le SIAEPA a engagé les démarches depuis 2013 pour lancer la première tranche de travaux, mais les subventions se font attendre. Peut être que ce délai permettra à M. ARRAMON-TUCCO de finalement donner un avis favorable au passage de la canalisation sur son terrain pour solutionner dans les meilleures conditions cette question d'une importance sanitaire.

Jean-Christophe MARMEY remercie Monsieur le Maire pour sa nouvelle intervention et trouve dommageable que Monsieur ARRAMON-TUCCO bloque toujours l'accès au réseau d'assainissement collectif pour une partie de la population de Gauriac, sachant qu'il a bénéficié de l'argent public pour le confortement de sa maison.

✓ **Fontis de la route de l'Île du Nord**

Jean Marie ARRIVÉ indique que l'entreprise BOUCHER TP vient de terminer les travaux en effectuant l'enrobé. Alain DUPOUY qui suit ce dossier sera informé.

Il assistera à une réunion du SMICVAL le 5 mars 2014, de la CDC de Bourg en Gironde le 6 mars prochain et du SIRP BAYON-ST SEURIN et COMPS-GAURIAC sur le rythme scolaire le 28 février.

✓ **Rythmes scolaires**

Josiane BROSSARD informe le conseil qu'une réunion du SIRP se tiendra à Comps vendredi 7 mars 2014 à 18h00. Raymond RODRIGUEZ y participera pour apporter des précisions « CDC » à la demande du Président Bernard GRIMARD.

✓ **Valérie PIRRONE** demande si l'exposition des artistes est maintenue pour cette année. C'est une manifestation annuelle qui doit avoir lieu lui répondent les autres élus elle est programmée pour le samedi 12 avril 2014, le vernissage sera à 18h00.

✓ **Michel LECRENAIS** demande l'état d'avancement du dossier de la propriété en état d'abandon manifeste. Tous les héritiers ont reçu leur lettre en recommandé sauf un.

Monsieur le Maire l'a contacté par téléphone et un ferrailleur s'est rendu à deux reprises sur les lieux. Celui-ci a fait savoir dans le voisinage qu'il ne voulait plus revenir.

Après 3 mois d'affichage sur les lieux, si rien n'est fait, le procès verbal définitif du constat d'abandon sera fait. La procédure d'acquisition pourra être enclenchée il faut rappeler que la destination d'une acquisition sous cette forme doit être pour un bien public tel qu'un logement social par exemple.

Séance levée à 20h55