

Nombre de membres :

SEANCE DU LUNDI 12 DECEMBRE 2022

Afférents au Conseil municipal : 15
En exercice : 15
Ayant pris part à la
délibération : 10

*L'an deux mille vingt-deux, et lundi 12 décembre à
20h30, le Conseil municipal régulièrement convoqué,
s'est réuni à Maury au nombre prescrit par la loi, dans
le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de
Monsieur Charles Chivilo, en sa qualité de maire.*

Date de la convocation : 08/12/2022

Date d'affichage de la
convocation : 08/12/2022

Présents 10 CHIVILO Charles, ALONSO Christelle, VILLA Alexandre,
PLA Jean, BOLUDA Jean-Pierre, BEYSSAC Marie-José,
COMMUNIER Stéphane, BERTHOMIEU Aurore, BEUZE
Lola, GOMEZ Henri.

Absents Excusés 2 MENETREY Amandine, HURTADO Edith

Arrivés en cours de séance 0

Absents non excusés 0

Procurations 3 DELONCA Michel à BEYSSAC Marie-José, BATLLE
Sophie à ALONSO Christelle, SALVAT Robert à PLA
Jean

Secrétaire de Séance Christelle ALONSO

COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU LUNDI 12 DECEMBRE 2022

Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 heures 30. Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer valablement. Madame Christelle ALONSO a été élue secrétaire de séance. Le Maire donne lecture des dernières délibérations en date du 24 novembre 2022 soumet le registre pour signatures des membres présents lors de la dernière séance. Le compte rendu précédent n'appelle aucune remarque et est approuvé à l'unanimité. Il présente à l'assemblée l'ordre du jour suivant.

Affaire N°1 – MAPA Pôle d'activités – Avenants

M. le Maire rappelle la délibération du 24 juin 2021 portant attribution du MAPA concernant les travaux de construction du pôle d'activités, bâtiment qui regroupe pharmacie avec logement de fonction, antenne médicale et paramédicale, boulangerie-pâtisserie avec logement de fonction.

M. le Maire précise que les travaux supplémentaires décrits ci-dessous nécessitent de prendre des avenants :

Lot 6 – Menuiseries intérieures

- Avenant n°2 : travaux en moins-value, pour un montant de -3 975.00 € ht (montant initial du marché 28 885.12 € ht), soit -13.76 % du montant du marché.

Lot 8 – Façades

- Avenant n°1 : travaux en moins-value pour la prestation d'appareillage en pierre à ne pas faire et travaux en plus-value pour la prestation RPE à la place de la pierre, pour un montant de -32 631.00 € ht (montant initial du marché 52 000 € ht), soit - 63 % du montant du marché).

En conséquence, Monsieur le Maire demande aux membres du conseil de se prononcer.
Le conseil ouï cet exposé et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents,
ACCEPTÉ les avenants tels qu'indiqués ci-dessus.
AUTORISE le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document utile à la régularisation de ce dossier.

Affaire n°2 – Projet Cœur de Vie : Demande fonds de concours auprès de la communauté de communes Agly Fenouillèdes

M. le Maire présente à l'assemblée le projet cœur de vie, cher à la commune.

A l'instar de beaucoup de communes rurales, la commune de Maury subit à la fois la dévitalisation de son tissu démographique, le vieillissement du patrimoine immobilier - cœur de village - et la disparition au fil des années des commerces de proximité.

Par ailleurs, la topographie particulière de notre espace aggloméré, la difficulté d'accéder à la place située en haut du village, l'exiguïté de certaines voies communales accentuent ce phénomène de dévitalisation, surtout à une époque où les déplacements en véhicule sont systématiques.

Pour autant, la commune de Maury bénéficie d'atouts stratégiques et de points forts qui peuvent permettre de renverser cette tendance : la présence de la RD 117 – route de Foix – desservant également de nombreux sites touristiques majeurs ; des aires de stationnement de grande capacité en bordure de cette route départementale, incitant la clientèle de passage à s'arrêter.

De plus, une augmentation de la création et la reprise de commerces a été observée depuis plus de 2 ans, confirmant ainsi l'attractivité du territoire (reprise de la pharmacie par un jeune couple ; orthophoniste ; agence immobilière ; reprise du fonds de commerce de la Maison du Terroir ; reprise du café du village ; création d'une filière PPAM - distillerie d'huiles essentielles et magasin de vente de produits bio ; création d'un écoquartier et d'un pôle d'activités au cœur de l'agglomération regroupant les commerces et services essentiels.

En effet, la commune de Maury bénéficie d'une position de centralité secondaire eu égard à son implantation géographique.

M. le Maire précise à juste titre que les commerces situés en bordure de la RD117 engendrent une dynamique locale, qui représente un effet de levier pour l'ensemble du tissu économique selon le postulat que « le monde attire le monde ».

M. le Maire rappelle que la commune s'est interrogée sur l'évolution de son cœur de village : étude de revitalisation centre-bourg avec l'association Pays Vallée de l'Agly ; étude de logements vacants avec la communauté de communes Agly-Fenouillèdes, mise en valeur de jonctions et d'espaces publics.

Concrètement, pour un urbanisme rural de qualité, le projet propose de supprimer de l'habitat très dégradé et aménager un espace public qui conjugue espaces verts partagés, qualité paysagère et fonctionnalité.

Il s'agit de procéder à la démolition de 5 immeubles, de valoriser la circulation piétonnière, de rendre le cœur de village plus attractif et de favoriser les échanges et les liens sociaux.

M. le Maire précise le contenu opérationnel décrit dans le dossier présenté.

Le montant des travaux pour cette opération représente un coût global de **421 625 € Ht**, y compris maîtrise d'œuvre et bureaux d'études divers. Il précise que l'opération ne pourra être réalisée qu'à la condition de l'obtention de financements extérieurs.

➤ **PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL**

Montant estimatif des travaux HT		421 625.00 €	
Démolition		201 000.00 €	
Coût des travaux		187 942.50 €	
MOE		32 682.50 €	
PLAN DE FINANCEMENT			
	Programme		100.00 %
Conseil départemental 66	AIT/ADES 2023	120 000.00€	29.00 %
Etat	DETR 2023	140 000.00€	33.00 %
Région Occitanie		50 000.00€	12.00 %
Agence de l'eau	Appel à projet	20 000. 00€	5.00 %
	Total des aides	330 000.00€	79.00 %
	Autofinancement de la collectivité	91 625.00 €	21.00 %

Monsieur le Maire indique que la faisabilité de cette opération reste conditionnée par l'obtention d'aides extérieures. Il propose en conséquence de solliciter auprès de la communauté de communes Agly-Fenouillèdes un fonds de concours.

Monsieur le Maire demande aux membres du conseil de se prononcer.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents,

APPROUVE le projet tel qu'il a été présenté,

SOLLICITE un fonds de concours auprès de la Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes pour le montant le plus élevé possible, soit 25 000€.

AUTORISE le Maire ou son adjoint par délégation à signer toutes les pièces constitutives du dossier.

Affaire N°3 – Distillerie : Convention ENEDIS – Armoire C4 – Tarif jaune

M. le Maire rappelle aux membres de l'assemblée que, dans le cadre des travaux de rénovation du projet de distillerie, la réalisation d'ouvrages de distribution électrique a été rendue nécessaire.

En conséquence, M. le Maire soumet la convention et demande aux membres du conseil de se prononcer.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

APPROUVE la convention de servitude N°PO 12035 telle que précisée ci-dessus,

AUTORISE M. le Maire ou l'adjoint délégué à signer les actes authentiques réitérant les termes de la convention n° PO 12035.

Affaire N°4 – Pôle d'Activités : Convention ENEDIS – Armoire C4 – Tarif jaune

M. le Maire rappelle aux membres de l'assemblée que, dans le cadre des travaux de rénovation du projet du pôle d'activités, la réalisation d'ouvrages de distribution électrique a été rendue nécessaire.

En conséquence, M. le Maire soumet la convention et demande aux membres du conseil de se prononcer.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

APPROUVE la convention de servitude N°PO 12060 telle que précisée ci-dessus,

AUTORISE M. le Maire ou l'adjoint délégué à signer les actes authentiques réitérant les termes de la convention n° PO 12060.

Affaire N°5– Création d'une filière de plantes à parfum, aromatiques et médicinales : bail de location avec promesse synallagmatique de vente et d'achat

M. le Maire rappelle le projet de création d'une distillerie de plantes à parfum, aromatiques et médicinales (PPAM) dans le cadre de la politique agricole, de diversification et d'attractivité du territoire.

Monsieur le Maire rappelle l'acquisition faite d'un ensemble immobilier composé d'une maison, d'un garage et d'un hangar sis 134 avenue Jean Jaurès à Maury. Cet ensemble fait partie du domaine privé de la commune.

De par sa situation, cet immeuble se trouve dans une position géographique privilégiée : en bordure de la RD 117, face à la gare du petit train touristique, à l'entrée du lotissement écoquartier, etc...

De fait, l'immeuble est tout à fait indiqué pour l'installation d'une activité qui conforte l'attractivité de notre territoire rural.

La filière des plantes aromatiques est en forte expansion tant les usages des produits sont multiples : alimentaire, parfumerie, cosmétique, pharmaceutique, compléments alimentaires, vétérinaires.

Parallèlement, la Région Occitanie accentue son programme d'aides à la conversion des friches agricoles en faveur de la plantation des plantes aromatiques.

Il se trouve qu'un jeune couple d'agriculteurs de plantes aromatiques domiciliés sur la commune de Vingrau, portent un projet de création d'une filière complète, allant de la production à la commercialisation. Les cultures sont exploitées sur 4.5 ha entre Vingrau et Maury. Une partie des espaces verts de l'écoquartier est dédiée à ces cultures qui sont certifiées par l'organisme ECOCERT. En parallèle, il sera proposé de la prestation de service en distillerie, compte tenu des besoins recensés par les producteurs de plantes situés dans les environs de la Vallée.

En outre, le projet comporterait un petit magasin de vente de produits agro-biologiques.

Par ailleurs, le projet apportera du dynamisme local et contribuera à la synergie de l'ensemble des acteurs du tourisme (EPCI, syndicat du train touristique, restauration, caves...).

Dans un souci d'obtention de co-financements, la collectivité a porté l'opération étudiée en étroite collaboration avec les intéressés et l'association Pays Vallée de l'Agly qui signale un vif intérêt pour la Vallée de l'Agly, en termes d'innovation et de développement économique.

Le parti d'aménagement a consisté à rénover la bâtisse actuellement à usage d'habitation, à créer un magasin de vente, un laboratoire, un local de séchage pour les plantes, une distillerie...

M. le Maire rappelle le plan de financement :

M. Axel Aguinain, demeurant actuellement à Vingrau et en cours d'installation jeune agriculteur sera titulaire du contrat de location et aux termes des échanges, il est proposé au conseil le dispositif contractuel suivant :

- Possibilité d'acquérir l'ensemble immobilier par le moyen d'un contrat de location assorti d'une promesse synallagmatique de vente et d'achat ;
- Le montant de la vente correspond au coût final de l'opération de construction (autofinancement de la commune), déduction faite des subventions, soit **283 163 €** ;
- Durée de la location : 15 ans ;
- Redevance : le contrat de location sera établi moyennant le versement d'une redevance mensuelle d'un montant de **1 240 € TTC** comprenant 2 fractions :
 - Une fraction dite « fraction A » qui est la contrepartie du droit de jouissance transféré au preneur d'un montant mensuel de **600 € TTC** ;
 - Une fraction dite « fraction B », correspondant à la capitalisation des acomptes versés sur le prix de vente pour un montant de **640 € TTC** par mois. Cette redevance sera exigible en totalité à compter du jour de l'entrée en jouissance et sauf résiliation anticipée, jusqu'au terme prévu pour la levée de l'option d'achat. Cette capitalisation sur la durée totale de la location représente ainsi un montant de **115 200 €**.

Le paiement du solde, soit **167 963 €** aura lieu à la comptabilité du notaire qui sera chargé de dresser l'acte de constatation du transfert de propriété.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, APPROUVE le projet tel qu'il a été présenté, AUTORISE le Maire ou son adjoint par délégation à signer toutes les pièces constitutives du dossier.

Affaire N°6– Pôle d'activités : bail de location avec promesse synallagmatique de vente et d'achat pour la création d'une boulangerie-pâtisserie.

M. le Maire rappelle le projet de création du pôle d'activités défini dans le plan d'actions issu de l'étude de revitalisation des centres-bourgs, étude menée par l'association Pays Vallée de l'Agly et 10 autres communes en 2018 et 2019.

Cette étude faisait ressortir notamment la nécessité de sauvegarder les commerces de proximité en les rendant plus accessibles notamment.

Le diagnostic faisait état également d'une difficulté d'accès pour la pharmacie actuellement située sur la RD 117, près du rétrécissement, sans place de stationnement. L'arrêt minute qui figure actuellement devant l'officine ne favorise pas la fluidité de la circulation sur cet axe majeur.

Par ailleurs, en 2020, la commune a vu la fermeture définitive de la dernière boulangerie du village située en cœur de village.

En fin de compte, la commune a lancé une opération de construction sur un ensemble de terrains issus de son domaine privé, repris au cadastre à la section AZ sous les n°1256, 1290, 1291, 1420 et 1421, (renumérotation en cours). Concrètement, il s'agit de créer un pôle d'activités regroupant une boulangerie-pâtisserie avec logement, une pharmacie avec logement de fonction ainsi qu'une annexe médicale et paramédicale.

M. le Maire rappelle que suite à un appel à candidatures lancé fin 2021, la commune a décidé de retenir la seule candidature reçue de M. et Mme Mollet, respectivement boulanger et pâtissière qui ont manifesté leur intérêt pour créer leur activité au sein de la commune.

Rapidement ces derniers ont été associés à la création du bâtiment.

Afin de permettre l'installation de ces nouveaux commerçants, et aux termes des échanges, il est proposé au conseil le dispositif contractuel suivant :

- Possibilité d'acquérir les locaux de boulangerie-pâtisserie et du logement par le moyen d'un contrat de location assorti d'une promesse synallagmatique de vente et d'achat ;
- Le montant de la vente correspond au coût final de l'opération de construction (autofinancement de la commune), déduction faite des subventions, soit **312 459 €** ;
- Durée de la location : 15 ans ;
- Redevance : le contrat de location sera établi moyennant le versement d'une redevance mensuelle d'un montant de **1 080 € TTC** comprenant 2 fractions :
 - Une fraction dite « fraction A » qui est la contrepartie du droit de jouissance transféré au preneur d'un montant de **500 € HT** par mois, soit **600 € TTC** ;
 - Une fraction dite « fraction B », correspondant à la capitalisation des acomptes versés sur le prix de vente pour un montant de **480 € TTC** par mois. Cette redevance sera exigible en totalité à compter du jour de l'entrée en jouissance et sauf résiliation anticipée, jusqu'au terme prévu pour la levée de l'option d'achat. Cette capitalisation sur la durée totale de la location représente ainsi un montant de **86 400 €**.

Le paiement du solde, soit **226 059 €** aura lieu à la comptabilité du notaire qui sera chargé de dresser l'acte de constatation du transfert de propriété.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, APPROUVE le projet tel qu'il a été présenté, AUTORISE le Maire ou son adjoint par délégation à signer toutes les pièces constitutives du dossier.

Questions et informations diverses

- Appel à candidature pour le projet de création d'une gendarmerie mobile ;
- Spectacle des enfants de l'école ce jeudi 15/12 à partir de 15 h avec père Noël ;
- Distribution des colis ce samedi. RV à la Mairie à 10h
- Repas de Noël aux aînés : accueil du groupe, modalités.

L'ordre du jour étant épuisé, le Maire lève la séance à 22h45.

Fait à Maury, le 15/12/2022

Le Maire,
Charles CHIVILO

