

Nombre de membres :

SEANCE DU MERCREDI 27 SEPTEMBRE 2023

Afférents au Conseil

municipal : 15

En exercice : 15

Ayant pris part à la
délibération : 11

Date de la convocation : 22/09/2023

Date d'affichage de la
convocation : 22/09/2023

*L'an deux mille vingt-trois, et mercredi 27
septembre à 17h30, 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.*

Présents 9

CHIVILO Charles, ALONSO Christelle, DELONCA
Michel, PLA Jean, BOLUDA Jean-Pierre, BEYSSAC
Marie-José, COMMUNIER Stéphane, BATLLE
Sophie, BEUZE Lola.

Absents Excusés 2

SALVAT Robert, GOMEZ Henri

Arrivés en cours de séance 0

Absents non excusés 4

VILLA Alexandre, MENETREY Amandine,
BERTHOMIEU Aurore, HURTADO Edith.

Procurations 2

SALVAT Robert à PLA Jean, GOMEZ Henri à
Charles CHIVILO

Secrétaire de Séance

Christelle ALONSO

COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU MERCREI 27 SEPTEMBRE 2023

Monsieur le Maire ouvre la séance à 17h30 heures. 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 12 septembre 2023 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 – Annexe médicale du pôle d'activités – Projet de contrat de location pour l'installation de deux kinésithérapeutes

M. le Maire rappelle aux membres du conseil l'opération de réalisation du Pôle d'Activités dont les travaux viennent de s'achever. Concrètement, il s'agit de regrouper dans un site plus accessible et plus attractif, au sein d'un même bâtiment les activités essentielles de la collectivité, telles que la pharmacie, la boulangerie-pâtisserie et l'annexe médicale.

Dans cette dernière figure une activité médicale, des activités paramédicales et de bien-être.

M. le Maire rappelle l'avis favorable émis lors du conseil municipal du 12 septembre 2023 pour l'installation de deux kinésithérapeutes qui ont fait la demande auprès de la commune de louer les deux cabinets restants.

S'agissant d'activités professionnelles dites non commerciales, le statut de bail professionnel a été convenu avec les locataires suivants :

- Monsieur Jean-François Prats
- Monsieur Jean-Yves Parent

M. le Maire rappelle les caractéristiques du bail professionnel et soumet aux membres du conseil le contenu des projets de contrat de location :

Concrètement, la durée initiale est fixée à 6 ans, à compter du 01/10/2023 pour se terminer le 30/09/2029. A l'expiration, le contrat de location est reconduit tacitement pour une période de 6 ans sauf résiliation anticipée avec un préavis de 6 mois.

Désignation du preneur	Montant du loyer mensuel	Charges mensuelles	Montant total annuel
Jean-François Prats	250 €	100 €	4 200 €
Jean-Yves Parent	250 €	100 €	4 200 €

Chaque partie peut notifier à l'autre son intention de ne pas renouveler le bail professionnel à son expiration en respectant un délai de préavis de six mois.

Est annexé au contrat de location notamment l'état des lieux, le tableau de répartition des charges prévisionnelles et le rapport de conformité établi par l'organisme agréé.

Chaque praticien devra fournir à la collectivité ses qualifications, son affiliation au répertoire SIRENE, son attestation d'assurance professionnelle et l'attestation d'assurance d'utilisation du local mis à disposition.

Il sera stipulé dans le bail que :

« Tout changement, même temporaire, dans la destination des lieux ou la nature de l'activité exploitée, devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du bailleur sous peine de résiliation du bail. De même, le preneur devra s'engager à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans l'immeuble objet du présent bail. »

Le montant du loyer mensuel, auquel s'ajouteront les charges prévisionnelles, est réparti en fonction de la surface occupée et établi comme suit :

Le loyer mensuel sera révisable chaque année à la date anniversaire du contrat.

En outre, les locataires déclarent ne pas être assujettis à la TVA.

En conséquence, il demande aux membres du conseil de se prononcer sur ce dossier.

Considérant que la Ville de Maury souhaite préserver et développer les services de proximité au sein de son territoire.

Le Conseil Municipal ouï cet exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents, APPROUVE la signature des contrats de baux professionnels et précaires avec les personnes et entités telles qu'indiquées ci-dessus ;

AUTORISE le maire ou l'adjoint délégué à signer tous documents à intervenir pour la régularisation de cette affaire.

Affaire n°2 – Filière PPAM - Distillerie – Dispositif d'aide économique

Monsieur 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 agrobiologiques.

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...

C'est dans ces conditions que selon délibération du conseil municipal du 7 février 2023, il a été approuvé de consentir un bail à des commerçants selon un dispositif de location-vente à M. Axel Aguinain, demeurant actuellement à Vingrau et en cours d'installation jeune agriculteur.

Or, il est apparu que ce dispositif légal, juridiquement très lourd et contraignant, ne correspond pas à l'intention de la collectivité et des commerçants.

Les commerçants recherchent une adaptabilité du bail aux besoins évolutifs de leurs activités en développement faute d'anticiper les besoins et les effectifs de leurs commerces à moyen terme. Cette période leur permettra de pouvoir se positionner sur l'acquisition des locaux pour un prix bénéficiant de l'aide économique prévue à l'article L1511-3 du code général des collectivités territoriales (CGCT) consistant en un rabais sur le prix de vente pour permettre l'installation pérenne de l'activité économique ainsi créée.

Dans ces conditions, il est proposé de conclure avec chaque commerçant un bail commercial dont les caractéristiques seraient les suivantes :

- Perception d'un loyer commercial par la commune
- Assortir le bail commercial d'une promesse de vente du local d'une durée de 8 ans pour un montant correspondant au coût final de l'opération de construction net, déduction faite des loyers versés dans la limite du plafond prévue aux termes de l'article L1511-3 du CGCT et de celui prévu dans le cadre du règlement européen « minimis ».

Considérant que l'immeuble a été réalisé avec le concours de tiers financeurs, aucune cession ne peut intervenir dans un délai de 5 ans. La promesse de vente devra donc prévoir qu'elle ne vaut qu'à compter de la 5^{ème} année d'occupation au titre du bail.

Par délibération séparée, le conseil municipal sera appelé ultérieurement à approuver le bail à consentir en application du présent dispositif.

Entendu le rapport du Maire,

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

RETIRE la délibération du 12 décembre 2022,

ADOpte le dispositif d'aide économique pour la distillerie tel qu'exposé,

AUTORISE M. le Maire, ou l'adjoint délégué, à signer toutes les pièces constitutives du dossier.

Affaire n°3 – Pôle d'activités – Dispositif d'aide économique pour la boulangerie

Monsieur 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 ; la difficulté d'accès de la pharmacie actuelle, située sur la RD 117, près du rétrécissement, sans place de stationnement. Par ailleurs, l'arrêt minute positionné devant l'officine ne favorise pas la fluidité de la circulation sur cet axe majeur et crée une confusion du sens de priorité. En outre, l'immeuble abritant la pharmacie est vétuste et a déjà fait l'objet d'une procédure de péril ordinaire.

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

Compte tenu de cette problématique globale et du diagnostic de revitalisation du centre-bourg, 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.

C'est dans ces conditions que selon délibérations du conseil municipal du 7 février 2023, il a été approuvé de consentir des baux à des commerçants selon un dispositif de location-vente.

Or, il est apparu que ce dispositif légal, juridiquement très lourd et contraignant, ne correspond pas à l'intention de la collectivité et des commerçants.

Les commerçants recherchent une adaptabilité du bail aux besoins évolutifs de leurs activités en développement faute d'anticiper les besoins et les effectifs de leurs commerces à moyen terme. Cette période leur permettra de pouvoir se positionner sur l'acquisition des locaux pour un prix bénéficiant de l'aide économique prévue à l'article L1511-3 du code général des collectivités territoriales consistant en un rabais sur le prix de vente pour permettre l'installation pérenne de l'activité économique ainsi créée.

Dans ces conditions, il est proposé de conclure avec chaque commerçant un bail commercial dont les caractéristiques seraient les suivantes :

- Perception d'un loyer commercial par la commune
- Assortir le bail commercial d'une promesse de vente du local d'une durée de 8 ans pour un montant correspondant au coût final de l'opération de construction net, déduction faite des loyers versés dans la limite du plafond prévue aux termes de l'article L1511-3 du CGCT et de celui prévu dans le cadre du règlement européen « minimis ».

Considérant que l'immeuble a été réalisé avec le concours de tiers financeurs, aucune cession ne peut intervenir dans un délai de 5 ans. La promesse de vente devra donc prévoir qu'elle ne vaut qu'à compter de la 5^{ème} année d'occupation au titre du bail.

Par délibération séparée, le conseil municipal sera appelé ultérieurement à approuver le bail à consentir en application du présent dispositif.

Entendu le rapport du Maire,

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

RETIRE la délibération du 12 décembre 2022,

ADOpte le dispositif d'aide économique pour la boulangerie tel qu'exposé,

AUTORISE M. le Maire, ou l'adjoint délégué, à signer toutes les pièces constitutives du dossier.

Affaire n°4 – Pôle d'activités – Dispositif d'aide économique pour la pharmacie

Monsieur 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 ; la difficulté d'accès de la pharmacie actuelle, située sur la RD 117, près du rétrécissement, sans place de stationnement. Par ailleurs, l'arrêt minute positionné devant l'officine ne favorise pas la fluidité de la circulation sur cet axe majeur et crée une confusion du sens de priorité. En outre, l'immeuble abritant la pharmacie est vétuste et a déjà fait l'objet d'une procédure de péril ordinaire.

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

Compte tenu de cette problématique globale et du diagnostic de revitalisation du centre-bourg, 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.

C'est dans ces conditions que selon délibérations du conseil municipal du 7 février 2023, il a été approuvé de consentir des baux à des commerçants selon un dispositif de location-vente.

Or, il est apparu que ce dispositif légal, juridiquement très lourd et contraignant, ne correspond pas à l'intention de la collectivité et des commerçants.

Les commerçants recherchent une adaptabilité du bail aux besoins évolutifs de leurs activités en développement faute d'anticiper les besoins et les effectifs de leurs commerces à moyen terme. Cette période leur permettra de pouvoir se positionner sur l'acquisition des locaux pour un prix bénéficiant de l'aide économique prévue à l'article L1511-3 du code général des collectivités territoriales consistant en un rabais sur le prix de vente pour permettre l'installation pérenne de l'activité économique ainsi créée.

Dans ces conditions, il est proposé de conclure avec chaque commerçant un bail commercial dont les caractéristiques seraient les suivantes :

- Perception d'un loyer commercial par la commune
- Assortir le bail commercial d'une promesse de vente du local d'une durée de 8 ans pour un montant correspondant au coût final de l'opération de construction net, déduction faite des loyers versés dans la limite du plafond prévue aux termes de l'article L1511-3 du CGCT et de celui prévu dans le cadre du règlement européen « minimis ».

Considérant que l'immeuble a été réalisé avec le concours de tiers financeurs, aucune cession ne peut intervenir dans un délai de 5 ans. La promesse de vente devra donc prévoir qu'elle ne vaut qu'à compter de la 5ème année d'occupation au titre du bail.

Par délibération séparée, le conseil municipal sera appelé ultérieurement à approuver le bail à

consentir en application du présent dispositif.

Entendu le rapport du Maire,

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

RETIRE la délibération du 7 février 2023,

ADOpte le dispositif d'aide économique pour la boulangerie et la pharmacie tel qu'exposé

AUTORISE M. le Maire, ou l'adjoint délégué, à signer toutes les pièces constitutives du dossier.

Affaire n°5 – Renouvellement de la ligne de trésorerie pour la construction du Pôle d'Activités

M. le Maire rappelle aux membres du conseil la délibération du 6 septembre 2022 relative la contractualisation d'une ligne de trésorerie auprès du Crédit Agricole Sud Méditerranée. La commune évoque la nécessité de renouveler la ligne de trésorerie en attendant le reversement de la TVA et des reliquats de subventions.

M. le Maire rappelle les modalités :

• Montant	: 300 000 €
• Durée	: 1 an
1- Taux d'intérêt :	
- Index monétaire	: EURIBOR 3 MOIS MOYENNE
- valeur de l'index d'août 2023	: 3.78%
- Marge bancaire	: 2.50%
- taux <u>indicatif</u> du prêt (sur la base de L'index d'août 2023)	: E3M + 2.50 %
- Base de calcul	: exacte, 365 jours
- Paiement des intérêts	: mensuellement, sans capitalisation, sur les Sommes utilisées, par débit d'office.
- Commissions et frais de dossier	: <u>600 €</u>

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,
ACCEPTTE l'offre de renouvellement de la ligne de trésorerie du Crédit Agricole Sud Méditerranée telle que présentée ci-dessus.

AUTORISE le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document utile à la régularisation de ce dossier.

Affaire n°6 – Demande de prise en charge exceptionnelle d'obsèques pour une personne indigente

Vu le code des collectivités territoriales et son article L.2223-27 que le Maire pourvoit à ce que toute personne décédée soit ensevelie et inhumée décemment sans distinction de culte ni de croyance. La commune est amenée à prendre en charge les frais d'obsèques pour les indigents mais également pour les personnes décédées dont la situation financière ou celle de leur famille ne permet pas de pouvoir acquitter ces frais.

Considérant le décès de Mme LACOSTE Fanny née le 15/01/1997 et décédée le 12/06/2023

Considérant l'existence d'ayants droits à l'encontre desquels la commune a la possibilité de se retourner,

Vu la situation financière de l'intéressée,

Vu la nécessité de procéder à l'inhumation de la défunte selon les textes et règlements en vigueur,

Vu le devis établi par la société de Pompes Funèbres PFG à Agen, d'un montant de 6 341,28 €

Vu l'aide exceptionnelle accordée par la Caisse d'Allocations Familiales le 21/09/2023 d'un montant de 2 000 €,

Le conseil ouï cet exposé et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents, ACCEPTE une prise en charge exceptionnelle des frais d'obsèques d'un montant de 2 000 €.

DIT que la dépense sera inscrite au budget principal à l'article 658821 – secours d'urgence – par décision modificative.

AUTORISE le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document utile à la régularisation de ce dossier.

Affaire n°7 – Décision modificative n°3 – Budget principal

Monsieur le Maire présente à l'assemblée les modifications à apporter sur le budget principal 2023 de la commune :

SECTION DE FONCTIONNEMENT

DEPENSES article/chapitre	Prévu au BP/ DM	Décision modificative N°3 du 27/09/2023	Total imputation	Observations
014/739223 FPIC	-	4 850,00	4 850,00	
	TOTAL	4 850,00		
RECETTES article/chapitre	Prévu au BP/ DM	Décision modificative N°3 du 27/09/2023	Total imputation	Observations
73/73223 FPIC	11 000,00	3 200,00	14 200,00	
74/7473 participations Département	1 000,00	1 650,00	2 650,00	
	TOTAL	4 850,00		

SECTION INVESTISSEMENT

DEPENSES article/chapitre	Prévu au BP/ DM	Décision modificative N°3 du 27/09/2023	Total imputation	Observations
27/27638 Autres établissements publics (EPFL)	21 850,00	7 000,00	28 850,00	Titres 2022
2313/072023 Carte électronique ascenseur	-	3 600,00	3 600,00	
2315/032022 Programme rénovation cœur de village	10 785,00	20 400,00	31 185,00	
	TOTAL	31 000,00		
RECETTES article/chapitre	Prévu au BP/ DM	Décision modificative N°3 du 27/09/2023	Total imputation	Observations
13/1342 Amendes de police	-	31 000,00	31 000,00	
	TOTAL	31 000,00		

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, ACCEPTE les modifications budgétaires telles que présentées.

AUTORISE le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document utile à la régularisation de ce dossier.

Question n°1 – Modification des tarifs de concessions

M. le Maire rappelle la délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2021 portant fixation des tarifs de vente des concessions du cimetière.

Il rappelle également que suite à la procédure de reprise des concessions - 1ère phase – achevée fin 2018. La restructuration du cimetière ainsi faite a permis à la commune de créer un columbarium, dont les travaux sont en cours d'exécution.

Par voie de conséquence, M. le Maire propose de modifier les tarifs des concessions pour tenir compte des évolutions apportées dans la gestion du cimetière et définis comme suit :

CIMETIERE de Maury	DUREE		
	15 ans	30 ans	50 ans
CONCESSION			
CASIER	400 €	800 €	1 080 €
CONCESSION EN PLEINE TERRE	120 € par m ²	150 € par m ²	180 € par m ²
COLUMBARIUM (urne)	300 €	600 €	800 €
CAVEAU PROVISOIRE	150 €		

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

ADOpte les nouveaux tarifs des concessions tels que proposés ci-dessus par M. le Maire à compter de ce jour.

Informations diverses :

- Programmation du prochain exercice du PCS, essais de sirène,
- Intervention pour dépôt d'encombrants sur terrain privé,
- Demande de formation d'un agent pour l'installation de tribunes dans le cadre de la sécurité du festival Voix de Femmes,
- Organisation de l'opération « petits déjeuners », prévue une fois par semaine pour les élèves du groupe scolaire ;
- Organisation de la Saint-Brice et question de la venue des forains ;
- Manifestation pour l'accueil des nouveaux arrivants ;
- Mariage du 14/10
- Projet de Mémorial itinérant
- Poursuite de la campagne de stérilisation des chats
- Détermination des dates des prochaines réunions et manifestations

L'ordre du jour étant épuisé, le Maire lève la séance à 19h35.

Fait à Maury, le 02 Octobre 2023.

Le Maire,
Charles CHIVILO

