

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 JUN 2022

L'an deux mille vingt-deux, le seize juin, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal s'est réuni à la Salle Polyvalente de Bieujac sous la présidence de M. Frédéric BIRAC, Maire.

Etaient présents : Mmes DARRIET – MEYER – RISPAIL - JAUBERTIE
MM. CHALOU PIN – DELAGE – NORMANT – MAGOT - RASSIS
THOMAS – BORDESSOULLES - DUFFILLOL

Absents excusés : M. GARRIGUES ayant donné procuration à M. CHALOU PIN
M. CLAUDEL ayant donné procuration à Mme RISPAIL

Monsieur Christophe RASSIS est élu secrétaire de séance.

PROCES-VERBAL DU 19 MAI 2022

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal s'il y a lieu de prononcer des remarques sur le compte rendu de la dernière assemblée. Aucune remarque n'ayant été formulée, le procès-verbal est adopté à l'unanimité.

GEL DES LOYERS COMMUNAUX

Délibération n° 2022-017

Monsieur le Maire rappelle à son Conseil Municipal que chaque année les loyers de la commune sont revalorisés sur la base de l'indice de référence des loyers de l'INSEE. Au regard de la situation économique très difficile que traverse notre pays, cela pénalise fortement les plus bas revenus. Ainsi, l'ensemble des élus souhaite contenir la part du loyer dans le budget familial afin de maintenir au mieux le pouvoir d'achat des familles. Il s'agit d'une démarche de solidarité. Il est à noter que ce gel ne concerne que les évolutions qui pourraient impacter les indices à la hausse. En cas de déflation et donc de baisse des indices induisant une baisse de loyers, cette dernière sera bien répercutée.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- ACCEPTE le gel de la revalorisation des loyers communaux du 1er Juillet 2022 au 30 Juin 2023
- DIT qu'en cas de déflation, la baisse des loyers sera répercutée
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette décision

LOYER 18 ALLEE DE MAUCO

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a reçu un agent immobilier afin de faire une estimation du loyer communal du 18, Allée de Mauco. Lors de la visite du bâtiment, Monsieur le Maire a constaté que certains éléments à changer dont l'entretien incombe à la Commune, en tant que propriétaire du bien. A l'issue de l'état des lieux, il a été noté un trou dans le bac à douche, un WC fendu en deux, une baignoire fuyante (normalement interdite en ce type de location), un trou en bas d'une porte, la VMC débranchée depuis plusieurs mois voire plusieurs années, des plafonds avec des moisissures dues à l'humidité, une absence d'isolation thermique ainsi qu'un assainissement non conforme, commun avec une propriété mitoyenne.

En conclusion, la Commune va en urgence réaliser des travaux en régie afin de remédier à certains mal fonctionnements (VMC, Isolation, WC, bac à douche, peintures, etc....).

De plus, si la Commune souhaite vendre ce bien, tous ces travaux deviennent une obligation.

Des devis vont être demandés au plus vite afin de faire ces travaux cet été en vue de la prochaine rentrée. Un contrôle de vente va être également demandé aux services du SPANC.

L'agence immobilière a donné une estimation sans les travaux. Si les travaux sont effectués, le bien pourra se vendre à partir de 30 000€ au-dessus de l'estimation première.

La loi donne la priorité au locataire pour l'achat. La proposition lui a été faite pour l'acheter en l'état au montant de l'estimation de base, à savoir 170 000 €. La locataire a deux mois pour se positionner. Les premiers travaux seront enclenchés dans les meilleurs délais.

DROIT DE PREEMPTION DES TERRAINS EN ZONE AGRICOLE (DIA – SAFER - NOTAIRES)

Monsieur le Maire souhaite informer le Conseil Municipal et les habitants de la Commune sur les ventes de terres agricoles à des acheteurs n'ayant aucun projet agricole.

« Suite au fait qu'une parcelle agricole vient d'être mise en vente par un ancien agriculteur de Bieujac, en direction d'un habitant de la Commune non agriculteur, ceci nous pose question à la lecture de cette DIA (Déclaration d'Intention d'Aliénation) reçue en Mairie, surtout en cette période où il manque cruellement de surface cultivable, au vu de ce qui se passe en ce moment en Ukraine. J'apprends, en même temps, qu'un autre habitant de Bieujac venant de mettre sa maison en vente, dit à des personnes du village, qu'il va aller habiter sur la parcelle en question, non constructible et vendue à un membre de sa famille en sachant pertinemment qu'elle ne sera jamais constructible.

Au vu de ces éléments, cette opération nous pose un vrai problème de responsabilité juridique pour la Mairie et de prise de conscience des élus car la Mairie a déjà été par le passé, mise en cause au Tribunal Administratif pour une affaire assez similaire sur la Commune. Par conséquent cette vente nous interpelle au plus haut point et surtout sur le plan juridique.

Je constate que la SAFER a donné un avis de non préemption, car elle n'a pas été sollicitée par la Mairie, ni contactée par des personnes prioritaires sur cette vente. Je constate aussi que la SAFER n'a contacté aucun agriculteur du village pourtant prioritaire, ni même le fermier prioritaire lui aussi qui cultive cette parcelle en ce moment.

Je contacte la SAFER, pour avoir des explications, et j'apprends qu'ils ont bien reçu la DIA au mois de mars, donc 2 mois avant la réception en mairie. Pour précision, nous l'avons reçu en mairie le lendemain de la date butoir, pour que la SAFER ne puisse se positionner en préemptant avec un éventuel projet, ce qui est la vocation de celle-ci ! Passé les deux mois c'est hors délais et donc non recevable !!

- Je trouve cette façon de faire du notaire assez légère, alors que nous aurions dû, à mon sens, recevoir cette demande en même temps que la SAFER.
- Je ne trouve aussi pas très professionnel de la part de la SAFER, de ne pas faire son travail pour essayer de préserver les terres agricoles quand cela est possible, alors qu'ils avaient deux mois pour le faire.
- Je ne comprends pas non plus pourquoi cet ancien agriculteur, tient absolument à vendre uniquement à un non agriculteur, cela me fait me poser questions.

Je décide par conséquent et après avis de la commission, de ne pas valider cette DIA par la positive. J'apprends en même temps que l'avis du Maire est facultatif et qu'il n'est pas obligatoire pour les services d'urbanisme de la Communauté de Communes. De plus, je suis informé que la vente se fera avec ou sans mon avis quoi qu'il arrive. Je prends acte de cette règle d'urbanisme.

Dès le lendemain, je fais un mail au notaire, pour lui signifier notre volonté de ne pas valider cette

DIA et je reçois en suivant, une information de celui-ci sur le fait, que je ne peux pas m'opposer à une vente de terre agricole à un non agriculteur, c'est la loi, sauf pour préempter et avoir obligatoirement un projet bien défini sur cette parcelle. Ce que nous n'avons pas bien entendu le projet de faire du jour au lendemain. Là aussi, je prends acte de cette notification pour l'avenir !

Je reçois un appel de cet ancien agriculteur qui me dit qu'il a été contacté par son notaire pour l'avertir de notre décision de ne pas valider la DIA. Je réponds, qu'effectivement c'est bien cela, car nous ne voulons pas que cette terre change de destination pour aller vers de l'habitat illégal, comme le prétend cet autre habitant de Bieujac. Il me dit qu'il va faire rajouter une close sur les l'actes de vente, en direction de l'acheteur sur lequel sera marqué noir sur blanc « interdiction de mettre un abri de jardin, ou tout autres formes de logements provisoires ». Je lui réponds que cela sera notifié dans le procès-verbal du compte-rendu du Conseil Municipal du mois de juin.

La volonté du Conseil Municipal est que la Commission Urbanisme prépare une délibération de préemption, qui couvrira la totalité de la commune pour préserver les terres agricoles, naturelles et forestières. Cela s'appliquera pour toutes nouvelles demandes de ventes présentées en Mairie.

En conclusion, nous souhaitons informer l'ensemble de la population pour réaffirmer notre volonté de faire le maximum pour préserver notre environnement et souhaitons par la même occasion réaffirmer notre volonté de faire respecter des règles et quelles soit les mêmes pour tous ».

COMPTE RENDU DES REUNIONS

- S.I.S.S. : Madame Mélanie DARRIET a assisté à la dernière réunion du S.I.S.S. Au terme de cette réunion, il apparaît que la Région Nouvelle Aquitaine vient d'ouvrir les réinscriptions pour les transports scolaires. De plus, deux projets sont lancés par le S.I.S.S : un projet de mise en place de panneaux photovoltaïques ainsi qu'un projet de location de boxes de 50 m² à destination de micro-entreprises.
- Ecole : Monsieur le Maire indique qu'il a participé au dernier Conseil d'Ecole d'où plusieurs requêtes ont été évoquées pour la future rentrée scolaire, à savoir repeindre des marquages au sol pour des aires de jeux, graisser certaines portes, etc.... De plus, un projet de fresque sur le mur de l'école a été présenté. A noter également le très bon bilan du projet « boîte à jeux ». Enfin, deux institutrices vont partir à la fin de l'année scolaire.
- SIRP : Monsieur Ludovic BORDESSOULES fait compte-rendu de la dernière réunion du SIRP. Les horaires de garderie vont être modifiés à la rentrée pour adapter mieux les horaires à des parents qui rentrent tard de Bordeaux le soir. Les tarifs garderie et cantine 2022-2023 seront équivalents à cette année. Un problème de connexion wifi existe à Bieujac. Deux solutions sont envisagées : tirer des câbles pour des capteurs wifi partout ou installer des répéteurs. Ces deux solutions vont être explorées. Un projet d'école de sport en partenariat avec le Conseil Département va être mise en place : 1 h 30 de d'activité sportive hebdomadaire animée par des associations sportives locales. (Danse, Skate, Basket, Athlétisme)

COMPTE RENDU DES COMMISSIONS

Monsieur Guillaume NORMANT présente au Conseil Municipal le compte-rendu de la dernière réunion de la Commission « Voirie et Bâtiments »

1- ENFOUISSEMENT LIGNE FIBRE

Suite à la dernière réunion du Conseil des Maires de la Communauté de Communes, un bilan des travaux de raccordement à la fibre optique a été rendu par un technicien de Gironde Numérique. Avec une fin des travaux programmée à l'horizon 2025, plus de 56 % des travaux ont été réalisés en Gironde. Le Sud Gironde reste le mieux loti et notre Commune est parmi les premières à être totalement raccordée.

Toutefois, suite à des pénalités de retard inhérentes au marché, une enveloppe financière s'est dégagée et a été dévolue à l'enfouissement des lignes de fibre optique. Cette enveloppe est de 700 000 € pour la Communauté de Communes du Sud Gironde.

Lors de cette réunion, il a été demandé aux Communes de faire part de leur souhait afin de pouvoir bénéficier de cette manne financière.

2 tronçons ont particulièrement retenu notre attention :

- Route des Poupettes, du virage de la « cure », Résidence du Val du Beuve, à l'entrée de l'Impasse Pichauqué. Cette zone est une priorité pour deux raisons : le futur projet d'aménagement du pont du Beuve (ce qui permettrait d'enfouir les lignes lors des travaux afin d'améliorer la qualité visuelle du site), la stabilité des poteaux dans la descente de Ménaubayle notamment en raison de la végétation mais aussi de la nature très humide du sol.
- Rue Pierre Pescay, de l'entrée du lotissement le Hameau de la Place Verte au carrefour avec la Route de Dugay. Cette portion possède énormément de réseau aérien dans un milieu très urbanisé ce qui nuit non seulement à la qualité visuelle du site mais aussi fragilise ces installations avec des poteaux en mauvaise posture.

Par ailleurs, le technicien de Gironde Numérique a pris contact très récemment avec nous pour nous signifier que l'enveloppe financière serait réservée uniquement à l'enfouissement de la fibre et non des réseaux existants (électrique, cuivre, etc.). De plus, les Communes ayant déjà un déploiement de fibre conséquent ne sont pas concernées par l'opération, les Communes n'ayant pas encore totalement été raccordées étant prioritaires.

Ces deux éléments mettent évidemment à mal nos souhaits, même si Gironde Numérique doit nous indiquer les endroits de Bieujac où seule la fibre est présente.

Malgré cela, la Commission garde en tête ces deux projets d'enfouissement de ligne fibre et téléphone qui vont s'avérer plus que nécessaires dans le futur.

2- REALISATION D'UN CHENIL MUNICIPAL

Déjà en pourparlers lors de précédents conseils municipaux, la réalisation d'un chenil communal a été acté par la Commission. Il sera réalisé en régie par notre agent communal et sera situé à proximité de la zone des Points d'Apports Volontaires en bas du cimetière au droit de l'ancienne station d'épuration.

Ce chenil permettra de recueillir les animaux errants et ainsi de ne plus les envoyer à la SPA sur Bordeaux où leur avenir semble paraître des plus incertains.

3- DOSSIER SIGNALISATION ROUTIERE

Comme prévu, la commande des futurs panneaux de signalisation a été envoyée à la société SIGNAUX GIROD. Les panneaux ont été livrés la semaine dernière. Reste à livrer les panneaux concernant l'appellation d'agglomération.

Désormais, nous sommes dans la possibilité, dans un premier temps, de remplacer les panneaux abîmés de la Commune, à savoir les 4 panneaux « interdiction au plus de 10 tonnes » Route de Jean Gros, Route de Lagrave, Route de la Gravette, Route de Lahitault et le panneau « STOP » Route de Bartzac. De plus, nous allons rajouter le panneau « RAPPEL » au niveau de la limitation à 30km/h au niveau de la Salle Polyvalente. Enfin nous allons déplacer le panneau passage piétons Rue Pierre Pescay à l'entrée du lotissement du Hameau de la Place Verte.

Concernant les limitations de vitesse Route de la Gravette, Route de Lahitault et Route du Beuve, ainsi que « l'interdiction sauf riverains et véhicules de service » Route du Beuve, les arrêtes seront pris dès que possible afin d'avoir une mise en application à l'automne.

Pour les panneaux d'agglomération, nous sommes dans l'attente du CRDSG qui a des délais de fourniture et pose assez conséquents.

4- DIVERS

Plusieurs dossiers sont en cours :

- Busage du fossé Allée de Mauco : l'entreprise AGTP doit nous donner une date d'intervention
- Curage des fossés communaux : l'entreprise AGTP doit faire parvenir un devis rectifié suite à une diminution du linéaire prévu
- Les 3 érables pourpres morts Rue Pierre Pescay (secteur abribus) seront arrachés dès que possible
- Une fuite sur le réseau d'eau potable est en cours Rue du 19 Mars 1962. Le SIAEPA doit intervenir dans les jours prochains

QUESTIONS DIVERSES

- Monsieur le Maire fait part au Conseil Municipal qu'il a été sollicité par les héritiers de la famille Klein, propriétaires du moulin de Repassat. Suite à plusieurs visites infructueuses pour la vente de cette propriété, l'indivision propriétaire des biens a décidé de détacher de la vente de la propriété la parcelle Section ZA n° 79, d'une contenance d'environ 5 000 m², située au bord du Beuve en dessous du cimetière, au coeur de plusieurs parcelles communales. Cette parcelle, entièrement inondable et située dans le périmètre de NATURA 2000, est constituée de nombreux grands arbres (notamment des frênes) et possède environ 130 mètres de rives du Beuve. L'indivision souhaite céder cette parcelle à la Commune en la détachant du reste de la propriété. Cette proposition ne sera faite uniquement qu'à la Commune de Bieujac. La Commission émet un avis favorable pour l'acquisition de cette parcelle et charge Monsieur le Maire de mener à bien les discussions sur cette acquisition. La Commune fera une proposition d'achat à 1 500 € et prendra en charge les frais notariés. Cette acquisition pourrait permettre, toujours dans la politique communale de protection des rives du Beuve et de son environnement naturel, de sanctuariser près de 2 hectares de terrain en centre-bourg, le long du Beuve, véritable poumon vert pour les Bieujacais et les générations futures.
- Monsieur le Maire fait état d'une proposition du SIRP d'installer une signalétique de l'Ecole Élémentaire de Bieujac au-dessus de la porte d'entrée de l'école. Madame Mélanie DARRIET fait part de sa proposition de lettrage en métal thermolaqué pouvant être réalisée par un artisan de la Commune (coût estimé à environ 2 500 € HT). Cette proposition allierait esthétique et durabilité. Le Conseil Municipal donne son accord de principe pour avancer sur ce sujet.
- Monsieur Guillaume NORMANT signale que la distribution des sacs poubelles se déroulera le jeudi 23 juin prochain de 15 h 30 à 18 h 30 et le samedi 25 juin de 9 h à 12 h.
- Monsieur le Maire a été saisi d'une demande de l'association Sundance Zumba qui souhaite changer de créneau horaire pour l'utilisation de la salle polyvalente, à savoir le mardi soir en lieu et place du lundi soir avec 1 h de cours pour les enfants. Etant donné que cette requête ne modifie en rien le planning de l'utilisation de la salle polyvalente, Monsieur le Maire donne son accord à l'association pour cette modification de créneau horaire.
- Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il participera à une réunion avec la SAFER la semaine prochaine.
- Madame Chantal MEYER, responsable de la Commission Fêtes et Cérémonies, propose une rencontre dès septembre avec les associations afin de coordonner les dates des manifestations à venir en 2023.

- La Maison de Bieujac demande l'autorisation d'organiser un concert le soir de la Fête de la Musique, le 21 juin prochain. Des barrières seront installées de 19 h 30 à minuit afin de sécuriser la place des marronniers.
- L'Association des Parents d'Elèves demande l'autorisation d'organiser la fête de l'Ecole. Elle sollicite la Commune pour le don d'un lot pour cet événement. Monsieur le Maire donne son accord pour l'achat d'un jambon.
- La prochaine réunion du Conseil Municipal est fixée au jeudi 15 septembre prochain à 19 heures.

FIN DE LA SEANCE à 21 H 55