

**Nombre
de membres
en exercice : 15**

Séance du 23 septembre 2025

Présents : 9

Le vingt-trois septembre deux mille vingt-cinq à 20 heures 30 l'assemblée régulièrement convoquée le 18 septembre 2025, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Gilles CORMIGNON (Maire).

Votants : 10

Présents : M. Gilles CORMIGNON, Mme Chloé SOULAYRAC-GELIS, M. Franck BRETEAU, Mmes Sylvie RAYSSEGUIER et Nathalie CAUWET, MM Benoît COLAS, Christophe BREST, Xavier BOULARD et Francis BACCHIN

Représenté : M. Pascal FLAHAUT représenté par M. Benoît COLAS

Excusés : M. Daniel ARMENGAUD, Mmes Pascale GOMBAULT et Marjorie DABERT, M. Frédéric DIAZ, Mme Adeline MOULIS

Secrétaire de séance : M. Benoît COLAS

M. le Maire ouvre la séance et soumet au vote les procès-verbaux des conseils municipaux du 22 juillet et du 26 août 2025. Les procès-verbaux sont approuvés à l'unanimité.

Il demande ensuite à l'assemblée si des questions diverses sont à ajouter à l'ordre du jour.

Ordre du jour

Approbation des procès-verbaux du 22 juillet et 26 août 2025

1. Délégations du conseil au Maire

1. *Marché de travaux de réhabilitation des bâtiments communaux – lot 1 – VRD - démolition gros-œuvre - Avenant n° 7 - Plus-value (DC-08-2025 du 11/09/2025)*
2. *Marché de travaux de réhabilitation des bâtiments communaux – lot 2 – Menuiseries extérieures – serrurerie – Avenant n°2 – moins-value (DC-09-2025 du 11/09/2025)*
3. *Marché de travaux de réhabilitation des bâtiments communaux – lot 3 – VRD – Menuiseries intérieures - Avenant n° 2 - Moins-value (DC-10-2025 du 11/09/2025)*

2. DPU

1. DIA parcelle ZC254-Les_caussanelles_rte_st_jean_1016m²
2. DIA parcelles et maison, 25-12-ZA-1123-4-el-fount-del-mar-2505m²
3. BP Commune 2025 – Demande de subventions travaux voirie – FDT et FDC
4. Création d'un syndicat à vocation unique (SIVU) pour la gestion du Viaduc de Salles
5. Convention de d'intégration dans le domaine public de voirie de l'impassé des près après réalisation des travaux
6. Rétrocession dans le domaine public parcelle ZB 408

Questions diverses

Droit de préemption urbain - DIA parcelle ZC 254 - Les caussanelles, rte de Saint-Jean, 1016 m² (n° DE 45 2025)

M. le Maire informe l'assemblée qu'une déclaration d'intention d'aliéner n° DIA-0812612500011 a été reçue en Mairie le 25 août 2025 de Mme Yvette BERENGUER, greffière du Tribunal judiciaire

de Castres – Greffe du juge de l'exécution – saisies immobilières (*4 rue du palais, 81100 CASTRES*) concernant la parcelle cadastrée ZC 254, les caussanels, d'une superficie de 1016 m², située sur une zone grevée du droit de préemption urbain sur le Plan local d'urbanisme.

Le tribunal judiciaire de Castres a été saisi d'une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Dominique Vincent BENAZETH et Esméralda GALY épouse BENAZETH tendant à la vente forcée de la parcelle ZC 254 concernant l'affaire Claude Joseph André BENAZETH, Nicole Marie GOUX épouse BENAZETH contre Dominique Vincent BENAZETH, Esméralda GALY épouse BENAZETH. N° RG 23/00022 – n° portalis DB3B-W-B7H-C2DU.

Cette vente aux enchères a eu lieu le 12 septembre 2025 à 14 h. La parcelle a été adjugée au prix de 31 000 €.

Au 23 septembre 2025, aucune surenchère n'a été déposée. La Commune peut donc exercer son droit de préemption sur cette parcelle au prix de l'adjudication.

Des frais de poursuites s'ajoutent au prix de vente soit 1949.32 € ainsi que des émoluments de vente de 958.60 €.

Des frais d'enregistrement au service des hypothèques par le notaire d'environ 1 000 € sont également à prévoir.

M. le Maire rappelle que la Commune fait face à une grosse pression locative. Les logements locatifs à loyers modérés ne sont pas suffisants pour répondre à une demande croissante.

Il propose d'exercer le droit de préemption de la Commune sur cette parcelle afin de créer des logements locatifs à loyers modérés pour offrir à des foyers ayant des revenus modestes la possibilité de rester sur la commune et permettre une mixité sociale.

Le conseil municipal ainsi informé

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.213-1, L.213-14, R.213-14 et 213-15 ;
- Vu l'exposé de M. le Maire ;
- Considérant que cette parcelle se situe dans une zone grevée d'un droit de préemption urbain dans le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 mars 2014, modifié le 26 septembre 2016, révisé le 19.11.2024 et exécutoire depuis le 27.11.2024, modifié le 25 février 2025 et exécutoire le 04.03.2025 ;
- Considérant la délibération du 20 mars 2014 instituant le droit de préemption urbain ;
- Considérant qu'un projet communal d'intérêt public est prévu sur cette parcelle ;

et après avoir délibéré, à l'unanimité par 10 voix

- Décide d'exercer le droit de préemption urbain sur la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA-0812612500011, reçue en Mairie le 25 août 2025 de Mme Yvette BERENGUER, greffière du Tribunal judiciaire de Castres – Greffe du juge de l'exécution – saisies immobilières (*4 rue du palais, 81100 CASTRES*) concernant la parcelle cadastrée ZC 254, les caussanels, d'une superficie de 1016 m², située sur une zone grevée du droit de préemption urbain sur le Plan local d'urbanisme.
- Indique que la Commune a un projet d'intérêt public sur cette parcelle. Elle souhaite y construire des logements à loyer modéré compte tenu :
 - de la pression locative sur le territoire et des offres de location insuffisantes,
 - de la hausse des loyers qui ne permet pas à certains foyers à revenus modestes de se loger,
 - d'une volonté de mixité sociale sur la Commune.
- Rappelle que le tribunal judiciaire de Castres a été saisi d'une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Dominique Vincent BENAZETH et Esméralda GALY épouse BENAZETH tendant à la vente forcée de la parcelle ZC 254, située au lieu-dit « les caussanels » concernant l'affaire Claude Joseph André BENAZETH, Nicole Marie GOUX épouse BENAZETH contre Dominique Vincent BENAZETH, Esméralda GALY épouse BENAZETH. N° RG 23/00022 – n° portalis DB3B-W-B7H-C2DU.

- Précise que l’audience d’adjudication était prévue le 12 septembre 2025.
- Indique que la parcelle a été vendue par adjudication à la barre du Tribunal judiciaire de Castres le 12 septembre 2025 au prix de 31 000 € à Mme GENEST représentant l’acquéreur M. Jean-Christophe MATRE (*21 chemin rivière longue, 31850 BEAUPUY*) et qu’aucune surenchère n’a été reçue au 23 septembre 2025.
- Précise que des frais sont à ajouter au prix de vente de cette parcelle comme indiqué sur le mail de Maître Anne-Julie GUIGNON avocate en charge de la vente (*31 rue de metz, 31000 TOULOUSE*) :
 - Etat de frais taxé par le juge de l’exécution à la somme de 1949.32 €.
 - Emolument de vente prévue par l’article A 444-191 du code de commerce (3/4 droit sur 31 000 €) 958.60 € TTC.
- Indique que des frais d’enregistrement aux hypothèques de 1000 € seront à régler auprès du notaire qui effectuera la démarche d’enregistrement.
- Demande à M. le Maire de créer une opération budgétaire sur le BP Commune 2025 et réaliser les virements de crédits nécessaires à l’achat de cette parcelle.
- Habilite M. le Maire à effectuer les démarches nécessaires à cette décision.
- Informe que cette délibération peut faire l’objet d’un recours auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois qui suivent sa transmission au Représentant de l’État et sa publication.

DÉBATS

M. le Maire rappelle que cette DIA avait été ajoutée à l’ordre du jour du conseil municipal du 26 août mais aucune décision n’avait été prise en l’absence de renseignements du tribunal concernant la procédure d’un droit de préemption pour une vente aux enchères.

M. Xavier BOULARD voudrait connaître le délai imposé pour la réalisation du projet communal en matière de recours.

M. le Maire pense pouvoir réaliser ce projet dans un délai suffisamment court.

Droit de préemption urbain - maison et parcelle cadastrées ZA 1123, 4 rue el fount del mar, 2505 m² (N° DE 46 2025)

M. le Maire informe l’assemblée qu’une déclaration d’intention d’aliéner n° DIA-0812612500012 a été reçue en Mairie le 5 septembre 2025 de Maître Karine SIMON-FASSINO, notaire (*Parc d’activité les Massiès, le Cube, 4 rue des acacias, 81500 Giroussens*) concernant la maison et la parcelle cadastrées ZA 1123, 4 rue el fount del mar, 2505 m², situées sur une zone grevée du droit de préemption urbain sur le Plan local d’urbanisme.

Le conseil municipal ainsi informé

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu l’exposé de M. le Maire ;
- Considérant que cette maison et parcelle se situent dans une zone grevée d’un droit de préemption urbain dans le Plan local d’urbanisme (PLU) approuvé le 20 mars 2014, modifié le 26 septembre 2016, révisé le 19.11.2024 et exécutoire depuis le 27.11.2024, modifié le 25 février 2025 et exécutoire le 04.03.2025 ;
- Considérant la délibération du 20 mars 2014 instituant le droit de préemption urbain ;
- Considérant qu’aucun projet communal n’est prévu sur cette parcelle ;

et après avoir délibéré, à l’unanimité par 10 voix

- Décide de ne pas exercer le droit de préemption urbain sur la déclaration d’intention d’aliéner n° DIA-0812612500012, reçue en Mairie le 5 septembre 2025 de Maître Karine SIMON-FASSINO, notaire (*Parc d’activité les Massiès, le Cube, 4 rue des acacias, 81500 Giroussens*) concernant la maison et la parcelle cadastrées ZA 1123, 4 rue el fount del mar, 2505 m².

- Habilite M. le Maire à effectuer les démarches nécessaires à cette décision.
- Informe que cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois qui suivent sa transmission au Représentant de l'État et sa publication.

BP COMMUNE 2025- Demande de subventions travaux voirie - FDT et FDC (n° DE 47 2025)

M. le Maire rappelle à l'assemblée que des travaux de voirie 2025 ont été prévus dans le BP 2025.
Il propose de

- créer un pluvial route des lacs pour assainir la chaussée,
- réaménager le parking de la boulangerie.

Le conseil ainsi informé

- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu la délibération d'approbation du budget primitif 2025 de la Commune n° DE-21-2025 du 11 avril 2025 et les crédits inscrits sur les opérations de voirie ;
- Considérant les devis reçus de :
 - EUROVIA (*33 rue Evariste Galois, ZA de Montplaisir, 81011 Albi Cedex 9*), du 10/09/2025, n° D23-223 d'un montant de 6 894,50 € HT, soit 8 273,40 € TTC ;
 - CABARET TP (*1730 route des lacs, 81500 Saint-Lieux-lès-Lavaur*), du 12 septembre 2025, n°17222 d'un montant de 14 855€ HT, soit 17 826 € TTC ;
- Considérant que les aides auxquelles la Commune peut prétendre du Conseil départemental dans le cadre du fonds de développement territorial pour la voirie d'intérêt local et de la Communauté de communes Tarn-Agout (CCTA) dans le cadre des fonds de concours ;

Et après avoir délibéré par 10 voix

- sollicite des subventions dans le cadre :
 - du fond de développement territorial auprès du conseil départemental
 - des fonds de concours auprès de la Communauté de communes Tarn-Agout
- pour les travaux de voirie programmées sur l'année 2025 suivant le plan de financement suivant :

ENTREPRISES	DEVIS		MONTANT	
	n°	date	HT	TTC
EUROVIA	D23-223	10/09/2025	6 894,50	8 273,40
CABARET TP	17222	12/09/2025	14 855,00	17 826,00
TOTAL TRAVAUX VOIRIE			21 749,50	26 099,40
PLAN DE FINANCEMENT				
			en euros	en %
DEPARTEMENT DU TARN FDT VOIRIE			7 130,00	32,78
CCTA - FONDS DE CONCOURS			7 000,00	32,18
COMMUNE - AUTOFINANCEMENT			7 619,50	35,03
TOTAL TRAVAUX VOIRIE			21 749,50	100,00

- Habilite M. le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.
- Informe le Conseil départemental et la Communauté de communes Tarn-Agout de toute modification qui pourrait être apportée à ce plan de financement.

- Indique que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'État et sa publication.

Délibération de principe pour la création d'un syndicat intercommunal à vocation unique pour la rénovation et l'entretien du Viaduc de Salles - SIVU V.S. (n°DE 48 2025)

M. le Maire rappelle à l'assemblée que des travaux de consolidation du Viaduc de Salles ont été entrepris. La circulation est maintenant autorisée au petit train touristique.

De futurs travaux sont nécessaires au niveau de la voirie et de encorbellements.

Ce Viaduc doit également faire l'objet d'un entretien régulier.

L'entretien de ce pont est de la compétence des communes de Saint-Lieux-lès-Lavaur et de Giroussens.

Après concertation avec M. le Sous-Préfet et M. le Maire de Giroussens, il est apparu que la création d'un syndicat intercommunal à vocation unique pour la rénovation et l'entretien du Viaduc de Salles permettrait de gérer au mieux cet équipement.

M. le Maire présente un projet de statuts du SIVU V.S.

Il propose d'adopter une délibération de principe pour la création prochaine du SIVU V.S. selon ce projet de statuts.

Le conseil municipal ainsi informé

- Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5212 et suivants,
- Considérant que les communes de Giroussens et de Saint-Lieux-lès-Lavaur ont la compétence d'entretien du Viaduc de Salles,
- Considérant qu'un syndicat intercommunal à vocation unique permettrait de gérer au mieux cet équipement,
- Considérant les statuts proposés pour le SIVU V.S.,

Et après avoir délibéré par 10 voix

- Accepte le principe de création d'un syndicat intercommunal à vocation unique pour la rénovation et l'entretien du Viaduc de Salles – SIVU V.S. au 1^{er} janvier 2026.
- Précise que les communes membres seront la commune de Giroussens et la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur.
- Demande à M. le Préfet du Tarn de se prononcer sur la validité du projet de statuts ci-annexé.
- Informe que cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois suivant sa transmission au contrôle de légalité.

DÉBATS

M. le Maire rappelle que les travaux de rénovation du Viaduc de Salles ont été entrepris grâce à M. le Préfet du Tarn, avec l'aide financière de l'Etat, la Région, le Département, la communauté d'agglomération de Gaillac/Graulhet (porteuse du projet), la communauté de communes Tarn-Agout et les communes de Giroussens et de Saint-Lieux-lès-Lavaur.

Le plan de financement avait été établi et l'ingénieur qui suivait les travaux a répondu à un appel à projet lancé par le CEREMA. Le projet a été retenu et le CEREMA a attribué une subvention de 195 000 €.

Le plan de financement a donc été revu avec l'aide du CEREMA et les subventions qui avaient déjà été perçues.

D'autres travaux sont prévus comme l'étanchéité et les encorbellements.

La commune de Giroussens va prendre une délibération concordante et la Préfecture doit donner son avis sur le projet de statuts.

Après s'être entretenu avec M. le Préfet et M. le Sous-Préfet, même si l'Etat souhaite supprimer des syndicats, la création d'un syndicat semble la meilleure solution pour garantir un entretien pérenne du pont.

Il précise qu'après l'accord de la Préfecture, le syndicat sera créé et les statuts votés.

Plusieurs points seront à clarifier : déterminer le siège du syndicat et sa gestion administrative avec la possibilité de mettre à disposition du personnel communal.

M. Xavier BOULARD demande quel sera le taux de participation de chaque commune ? 50 /50 ? Il demande si la Communauté de communes Tarn-Agout (CCTA) ne souhaiterait pas en être membre pour y exercer sa compétence touristique.

M. le Maire confirme que chaque commune participera à hauteur de 50 % dans ce syndicat. Il pense que l'entrée de la CCTA comme membre ainsi que la Communauté d'agglomération Gaillac/Graulhet est envisageable après sa création.

Convention de transfert de voirie après réalisation des travaux - SARL RIGAL TERRAINS / Commune St-LIEUX-LES-LAVAUR - lotissement "en Paris 3" - impasse des près (n° DE 49 2025)

M. le Maire rappelle à l'assemblée qu'un permis d'aménager (n° PA 08126119A0002) a été accordé à SARL RIGAL TERRAINS pour la réalisation du lotissement « en Paris 3 » le 21 juillet 2020.

Des logements sociaux sont prévus sur une parcelle de ce lotissement et le bailleur social souhaite que la SARL RIGAL TERRAINS conventionne avec la Commune pour garantir le transfert de la voirie, impasse des près, après réalisation des travaux.

M. le Maire présente la convention proposée par la SARL RIGAL TERRAINS. Cette convention liste les obligations du lotisseur quant à la réalisation des travaux et leur conformité indispensables au transfert de la voirie à la Commune.

Le conseil municipal ainsi informé :

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu le permis d'aménager n° PA 08126119A0002 pour le lotissement « en Paris 3 » accordé à SARL RIGAL TERRAINS le 21 juillet 2020,
- Considérant la voirie qui sera réalisée par SARL RIGAL TERRAINS pour desservir ce lotissement, impasse des près,
- Considérant la convention de transfert de voirie après réalisation des travaux présentée,

Et après avoir délibéré par 10 voix

- Accepte la convention de transfert de voirie après réalisation des travaux ci annexée entre SARL RIGAL TERRAINS et la Commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur.
- Précise que la Commune de Saint-Lieux-lès-Lavaur sera tenu d'intégrer dans le domaine public de la Commune l'impasse des près seulement si le lotisseur a procédé aux travaux et fourni les justificatifs de conformité tels qu'indiqués dans la convention.
- Indique que le transfert se fera à l'euro symbolique.
- Précise ci-dessous les parcelles concernées par ce transfert :

N° de parcelle	Superficie en m ²
ZB 453	24
ZB 481	135
ZB 484	151

ZB 492	46
ZB 493	51
ZB 494	24
ZB 495	17
ZB 496	1452

- Indique que tous frais de notaire y compris l'établissement des actes de vente seront à la charge exclusive de la société SARL RIGAL TERRAINS (*5 place du Grand rond, 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe*).
- Habilite M. le Maire à signer tout document et à effectuer toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.
- Informe que cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois suivant sa transmission au contrôle de légalité.

DÉBATS

M. le Maire précise bien que la voirie sera rétrocédée à la Commune, comme le mentionne la convention, si et seulement si elle est conforme, ainsi que les réseaux et espaces verts, aux exigences du permis d'aménager et après que le lotisseur aura fourni tous les documents justificatifs.

Rétrocession dans le domaine public de la parcelle ZB 408 (n° DE 50 2025)

M. le Maire rappelle à l'assemblée que la voirie et espaces verts des lotissements « plaine d'en Paris 1 » et « plaine d'en Paris 2 » ont été rétrocédés à la Commune à l'euro symbolique par délibération n° DE-46B-2022 du 20 juillet 2022.

Une parcelle n° ZB 408 a été omise dans la délibération.

M. le Maire précise que cette parcelle se situe en partie le long de la rue d'en sestier et que des arbres seront plantés par le lotisseur au mois de novembre 2025.

Il propose d'intégrer cette parcelle dans le domaine public.

Le conseil municipal ainsi informé :

- Vu le code général des collectivités territoriales,
- Vu les permis d'aménager n°
 - PA-08126118A0001, accordé le 18 juin 2018 pour la création du lotissement « plaine d'en Paris 1 »,
 - PA-08126118A0002, accordé le 14 décembre 2018 pour la création du lotissement « plaine d'en Paris 2 »,
- Vu la délibération DE-46b-2022 portant intégration de voiries et espaces verts des lotissements « plaine d'en Paris 1 » et « plaine d'en Paris 2 »,
- Vu l'exposé de M. le Maire,
- Considérant que la parcelle ZB 408 a été omise dans la délibération d'intégration des voiries et espaces verts énoncée ci-dessus,

Et après avoir délibéré par 10 voix

- Accepte la rétrocession et intégration dans le domaine public, à l'euro symbolique, de la parcelle d'espace verts cadastrée ZB 408, située rue d'en sestier, d'une superficie de 897 m².
- Autorise M. le Maire à effectuer les démarches administratives et à signer les actes nécessaires pour le classement et l'intégration dans le domaine public communal la parcelle ZB 408.

- Demande à M. le Maire d'informer le service du cadastre de cette intégration.
- Indique que tous frais de notaire y compris l'établissement des actes de vente seront à la charge exclusive de la société SARL RIGAL TERRAINS (*5 place du Grand rond, 81370 Saint-Sulpice-la-Pointe*).
- Informe que cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Toulouse dans les deux mois suivant sa transmission au contrôle de légalité.

DÉBATS

M. le Maire rappelle que la société SARL RIGAL TERRAINS s'était engagée à planter des arbres le long de la voirie sur cette parcelle, comme le stipule le permis d'aménager. La plantation est prévue en novembre 2025.

Questions diverses

Rapport d'activité SDET

M. le Maire indique que le rapport d'activité 2024 du SDET est consultable en Mairie.

L'ordre du jour épuisé, la séance est levée à 21 h 30.

Le secrétaire de séance
Monsieur Benoît COLAS



Le Maire
Monsieur Gilles CORMIGNON

