

COMMUNE DE SERANON
Procès-Verbal de séance du Conseil Municipal

Séance du : 21 Mai 2025 à 14h30

Date de la Convocation : 07 Mai 2025 par le Maire, Monsieur Claude Bompar,

Présents : Mesdames Nadia Tensic, Nicole David, Florence Dalmasso

Messieurs Alain Buselli, Michel Charabot, Damien Matteoli,

Procurations : Monsieur Saladin a donné procuration à Monsieur Charabot

Absents : Madame Elias, Monsieur Berge, Monsieur Chiapelli

Secrétaire de séance : Madame Nadia Tensic

Lesquels forment la majorité des membres en exercice. Le quorum étant atteint, la séance est déclarée ouverte à 14h30

Monsieur le Maire donne lecture du procès-verbal de la séance du 08/04/2025. Le PV est validé à l'unanimité.

Le projet de délibération sur le Bail avec la société Voltalia est reporté ultérieurement, nous n'avons pas reçu les nouveaux numéros de parcelles.

N° d'ordre 01/2025 : Vote des Taux d'Impositions - 2025

La Préfecture des Alpes Maritimes a fait des observations sur la délibération n°03/2025 du 08/04/2025 : le taux voté pour le THRS est supérieur au maximum autorisé par les règles de lien prévues à l'article 1636B sexies du Code Général des Impôts.

Toutefois, la commune peut bénéficier de la mesure dérogatoire de l'augmentation spéciale du taux de THRS sans lien avec les autres taux, de 1.03 points.

Le taux initial de la THRS de la commune de 8.54% étant inférieur au plafond fixé par le Département des AM de 15.42 %, la commune peut augmenter la Taxe d'Habitation sur les Résidences Secondaires à 9.57%.

Monsieur le Maire précise qu'il faut rapporter la délibération n°03/2025 du 08/04/2025 et propose de fixer les taux d'imposition comme suit :

- Taxe d'habitation sur les résidences secondaires : 9.57 %
- Taxe foncier bâti : 18.71 %
- Taxe foncier non bâti : 22%

Où l'exposé du Maire et après en avoir discuté, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- DECIDE le retrait de la délibération n°03/2025 datée du 08 avril 2025
- ADOPTE les taux suivants :
 - Taxe d'habitation sur les résidences secondaires : 9.57 %
 - Taxe foncier bâti : 18.71 %
 - Taxe foncier non bâti : 22 %

N° d'ordre 02/2025 : Fixation du nombre et de la répartition des sièges au Conseil Communautaire de la CAPG.

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

Vu la loi n°2015-264 du 9 mars 2015 autorisant l'accord local de répartition des sièges de conseiller communautaire ;

Vu l'article L. 5211-6-1 du code général des collectivités territoriales ;

Vu le décret n°2024-1276 du 31 décembre 2024 « authentifiant les chiffres des populations de métropole, des départements d'outre-mer de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, et des collectivités de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon » ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2019-826 du 08 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse ;

Vu les populations municipales des communes membres, authentifiées par le plus récent décret publié ci-dessous :

Commune	Population municipale
Grasse	48 669
Mouans-Sartoux	10 847
Peymeinade	8 491
Pégomas	8 143
La Roquette-sur-Siagne	5 552
Saint-Cézaire-sur-Siagne	3 971
Saint-Vallier-de-Thiey	3 662
Auribeau-sur-Siagne	3 346
Le Tignet	3 158
Cabris	1 421
Spéracèdes	1 180
Andon	652
Escragnolles	621
Séranon	537
Valderoure	517
Caille	423
Saint-Auban	204

Briançonnet	168
Le Mas	98
Collongues	80
Gars	70
Amirat	49
Les Mujouls	38
	101 897

Considérant qu'il convient de déterminer le nombre total de sièges que comptera l'organe délibérant de la communauté d'agglomération ainsi que celui attribué à chaque commune membre lors de l'élection des conseillers communautaires concomitante au prochain renouvellement général des conseillers municipaux en 2026 ;

Considérant que les communes peuvent, jusqu'au 31 août 2025, décider de répartir les sièges des conseillers communautaires au sein de leur établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre selon un accord local conformément aux dispositions du L.5211-6-1 du code général des collectivités territoriales ;

Considérant qu'à défaut d'accord ou d'une délibération prise dans les délais susmentionnés aux conditions de majorité requises, c'est le nombre total de sièges et sa répartition de droit commun qui s'applique ;

Considérant que cet accord local doit répondre aux règles de l'article susvisé notamment en ce qui concerne la proportionnalité par rapport à la population ;

Considérant qu'il est proposé de conclure entre les communes membres de la communauté d'agglomération un accord local fixant à 72 le nombre de sièges total du conseil communautaire réparti conformément aux principes énoncés au 2° du I de l'article L5211-6-1 du CGCT, de la manière suivante :

	Rappel répartition DROIT COMMUN 2025 (absence d'accord)	Proposition Répartition ACCORD LOCAL Pour scrutin 2026
Communes	62 sièges	72 sièges
Grasse	26	28

Mouans-Sartoux	5	6
Peymeinade	4	5
Pégomas	4	5
La Roquette-sur-Siagne	3	4
Saint-Cézaire-sur-Siagne	2	3
Saint-Vallier-de-Thiey	2	3
Auribeau-sur-Siagne	1	2
Le Tignet	1	2
Cabris	1	1
Spéracèdes	1	1
Andon	1	1
Escragnolles	1	1
Séranon	1	1
Valderoure	1	1
Caille	1	1
Saint-Auban	1	1
Briançonnet	1	1
Le Mas	1	1
Collongues	1	1
Gars	1	1
Amirat	1	1
Les Mujouls	1	1
Nbre total de sièges	62	72

Considérant que l'accord local présenté ci-dessus propose de conserver la répartition qui se rapproche le plus de la répartition actuelle et paraissant être la plus respectueuse des équilibres construits depuis le début de la CAPG et dans une certaine continuité ;

Considérant en outre que l'accord local ci-dessus présenté répond aux conditions prévues à l'article L5211-6-1 du code général des collectivités territoriales, dont la conformité a été validée par les services de la Préfecture ;

Après avoir délibéré et procédé au vote, le conseil municipal à l'unanimité DECIDE :

- DE DONNER SON ACCORD au projet d'accord local de répartition des sièges en fixant à 72 le nombre de sièges du conseil communautaire, réparti comme suit :

	ACCORD LOCAL pour le scrutin de 2026
Grasse	28
Mouans-Sartoux	6
Peymeinade	5
Pégomas	5
La Roquette-sur-Siagne	4
Saint-Cézaire-sur-Siagne	3
Saint-Vallier-de-Thiery	3
Auribeau-sur-Siagne	2
Le Tignet	2
Cabris	1
Spéracèdes	1
Andon	1
Escragnolles	1
Séranon	1
Valderoure	1
Caille	1
Saint-Auban	1
Briançonnet	1
Le Mas	1
Collongues	1

Gars	1
Amirat	1
Les Mujouls	1
Nbre total de sièges	72

- DE CHARGER Monsieur le Maire/Madame le Maire de NOTIFIER le présent accord local à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

N° d'ordre 03/2025 : Projet de programme local de l'habitat (PLH) du pays de grasse 2025-2030
– avis du conseil municipal

Vu l'article L5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales définissant les compétences des communautés d'agglomération en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu les articles L302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, relatifs au contenu et aux conditions d'élaboration du programme local de l'habitat (PLH) ;

Vu la délibération n°2022-073 du 7 avril 2022 du conseil communautaire du Pays de Grasse, lançant la procédure d'élaboration du PLH du Pays de Grasse pour la période 2025-2030, et prorogeant la durée du PLH 2017-2022 jusqu'au 21 décembre 2024 ;

Vu la délibération n°2025-74 du conseil communautaire du 3 avril 2025 arrêtant le projet de PLH du Pays de Grasse pour la période 2025-2030.

Conformément aux articles L302-2 et R302-9 du code de la construction et de l'habitation, le projet arrêté est soumis pour avis aux 23 communes membres du Pays de Grasse ainsi qu'à l'établissement public compétent chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

CONTENU DU PROJET PLH ET SYNTHÈSE

Le PLH, document cadre de la politique locale de l'habitat, définit, pour la période 2025-2030, les objectifs et les principes d'une stratégie opérationnelle visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre. Les documents d'urbanisme, tel que les PLU, doivent être compatibles avec ses orientations.

Ainsi, le projet de PLH, feuille de route des six prochaines années de la politique locale de l'habitat menée sur le Pays de Grasse, comporte un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions ambitieux, pensé pour répondre aux défis du territoire en matière d'habitat, de logement et d'hébergement. Il est le fruit d'une concertation engagée avec :

- la diffusion d'une enquête auprès des citoyens,
- la tenue d'ateliers réunissant acteurs et professionnels du territoire,
- des temps d'échanges avec les partenaires institutionnels
- un séminaire élus, et des rencontres communales, afin de construire une vision partagée du territoire et de définir la stratégie à conduire.

Le diagnostic a mis en exergue :

- Des besoins pluriels en logement liés aux dynamiques socio-démographiques et à l'attractivité du territoire ;
- Des tensions sur les ressources et un cadre contraint dans lequel s'inscrivent les projets, conduisant à repenser l'offre de logements ;
- Des enjeux de lutte contre la vacance et l'habitat indigne et de rénovation du parc existant ;
- Une animation et une gouvernance à poursuivre et à amplifier, mettant en œuvre une politique locale de l'habitat dynamique et ambitieuse.

Le document d'orientations s'articule autour de quatre axes stratégiques :

- 1) Produire les logements nécessaires pour répondre aux besoins en cohérence avec les réalités du territoire ;
- 1) Soutenir la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins pluriels des ménages ;
- 2) Agir sur la parc existant pour des logements de qualité ;
- 3) Poursuivre et renforcer l'animation de la politique locale de l'habitat.

Le programme d'actions en est la traduction opérationnelle, et notamment, au travers du programme territorialisé qui fixe des objectifs en matière de programmation de logements :

- ✓ Tendre vers un objectif de production globale de 500 logements par an en compatibilité avec les objectifs du SCOT'Ouest des Alpes-Maritimes, et permettant d'accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions ;
- ✓ Programmer 50% de logements sociaux parmi l'offre nouvelle ;
- ✓ Tendre vers 80% en secteur dit de renouvellement urbain : intensification du foncier bâti existant, acquisition-amélioration.

Seize actions pour mettre en œuvre un PLH ambitieux et réaliste, améliorant les parcours résidentiels et conjuguant diversification de l'offre de logements et préservation des équilibres et des ressources :

Axe 1 : produire les logements nécessaires pour répondre aux besoins en cohérence avec les réalités du territoire

Action 1 | Produire 500 logements par an dont 50% de logements sociaux et 80% en renouvellement urbain

Action 2 | Placer les enjeux environnementaux au cœur des stratégies foncières déployées par les communes

Action 3 | Concilier enjeux de production de logements et qualité de vie en lien avec l'évolution des modes d'habiter

Action 4 | Accompagner la sortie d'opérations exemplaires au travers d'appels à projets portant sur des fonciers maîtrisés

Axe 2 : soutenir la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins pluriels des ménages

Action 5 | Fluidifier les parcours résidentiels en proposant une offre de logements diversifiée

Action 6 | Améliorer l'accès au logement des plus fragiles

Action 7 | Apporter des réponses adaptées aux situations particulières des personnes âgées & handicapées, jeunes actifs et étudiants

Action 8 | Identifier des solutions innovantes pour le logement des agriculteurs, sapeurs-pompiers volontaires et saisonniers

Action 9 | Mieux répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Axe 3 : agir sur le parc existant pour des logements de qualité

Action 10 | Poursuivre et amplifier l'intervention sur le bâti existant à l'aide de dispositifs adaptés

Action 11 | Finaliser le processus de revitalisation du cœur historique de Grasse via la combinaison des dispositifs opérationnels

Action 12 | Accompagner le projet de rénovation urbaine du quartier des Fleurs de Grasse

Action 13 | Accompagner la réhabilitation du parc social

Axe 4 : poursuivre et renforcer l'animation de la politique locale de l'habitat

Action 14 | Affirmer la gouvernance locale et optimiser les moyens engagés en faveur de la politique locale de l'habitat et du logement

Action 15 | Renforcer l'offre de service au public

Action 16 | Installer un observatoire de l'habitat et du foncier

PROCÉDURE ET FORMULATION DE L'AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH tel qu'il a été arrêté par délibération du conseil communautaire du 3 avril 2025, a été notifié aux communes membres de la communauté d'agglomération qui disposent de deux mois pour faire connaître leur avis et formuler, le cas échéant, leurs remarques.

Au vu de ces avis, le conseil communautaire délibèrera à nouveau pour amender au besoin le projet avant de le soumettre au Préfet du Département. Celui-ci soumettra le projet au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), qui disposera d'un délai de deux mois pour se prononcer. Au vu de cet avis, le conseil communautaire prendra en compte les demandes motivées de modifications présentées, le cas échéant, par le Préfet de Région.

Au terme de cette phase de consultation, le PLH sera proposé au conseil communautaire pour approbation définitive au plus tard en décembre 2025.

Ainsi, après avoir pris connaissance du projet de Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse pour la période 2025-2030, dont la synthèse est présentée en annexe de la présente délibération [en PJ le document de synthèse], il est proposé de se prononcer sur le projet, considérant :

- La pertinence du programme, posant un cadre d'intervention volontariste et réaliste en matière d'habitat et de logement, en cohérence avec la vision stratégique des politiques publiques menées par la commune, en faveur du maintien de la population, de la fluidification des parcours résidentiels, en améliorant les conditions d'habiter et la qualité de vie, tout en prenant en compte les contraintes réglementaires et les équilibres du territoire communal ;
- Les objectifs quantitatifs et territorialisés en matière de logements définis dans le PLH, en compatibilité avec les réalités territoriales, et les objectifs poursuivis par la commune notamment au travers de son document d'urbanisme et des moyens mis en œuvre pour les atteindre.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- D'émettre un avis favorable au projet de Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse pour la période 2025-2030, tel que présenté en 1^{er} arrêt par la communauté d'agglomération du Pays de Grasse ;

- De mettre en œuvre les moyens nécessaires à la stratégie définie dans le cadre du projet de Programme Local de l'Habitat du Pays de Grasse pour la période 2025-2030.

N° d'ordre 04/2025 : Zone les Courtils – Vente de Terrains.

Pour : 6 Contre : 0 Abstention : 2 - Mme DALMASSO, M. MATTEOLI

Monsieur le Maire rappelle les différentes délibérations prises par le Conseil Municipal concernant la vente du terrain des Courtils et la division parcellaire de la parcelle A 1780 en deux lots : un lot de 2ha19a16ca et un lot de 2ha18a86ca, en attente de numérotation.

Monsieur le Maire fait part à l'Assemblée de la proposition de la société CHATEAUNEUF INVEST représentée par Monsieur Pourchaire d'acquérir le lot de 2ha18a86ca.

Oui l'exposé du Maire, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité :

- Rapporte les délibérations n°06/2018 du 03 décembre 2018, n°02/2019 du 04 janvier 2019, la délibération n°08/2019 du 18 Mars 2019, la délibération n°01/2019 du 24 Avril 2019 et la délibération n°28/2025 du 28 juin 2023.
- Accepte la mise en vente d'une partie de l'ancienne parcelle A1780 d'une superficie de 2ha18a86ca, située quartier les Courtils
- Accepte que la vente du terrain puisse être consentie au profit de la société CHATEAUNEUF INVEST représentée par Monsieur Pourchaire ou à toutes personnes physiques ou morales se substituant à lui.
- Fixe le prix de vente du terrain en l'état, à 831 668 euros hors taxe..
- Autorise le Maire à signer le compromis de vente et la vente définitive du terrain.
- Autorise le Maire à exécuter toutes les démarches nécessaires à la vente de ce terrain.

DIVERS :

Les élus demandent si la société Chateauneuf Investissement peut venir présenter le projet de la zone des Courtils. Une discussion s'engage sur le projet : Monsieur Pourchaire représentant la société, a déjà un Intermarché sur le Tignet, c'est une personne sérieuse. Le reste des parcelles est disponible pour d'autres projets. Cela va être également bénéfique pour les autres communes du Canton.

Monsieur le Maire informe que Madame Viacava a demandé à acheter le garage qu'elle loue actuellement. Le problème est qu'il n'y a pas de permis pour ces garages, il faut les passer du domaine public au domaine privé, puis faire les démarches pour régulariser la situation. Monsieur Charabot dit qu'il faut se renseigner concernant le toit terrasse communal au-dessus. Monsieur Matteoli s'interroge sur le refus de la vente à Monsieur Girone et la vente à Madame Viacava. Madame Dalmasso demande quel prix de vente pourrait être proposé : Monsieur le Maire pense environ 12 000 €. Après réflexion, les élus ne souhaitent pas vendre les garages.

Monsieur le Maire informe que la locataire du Presbytère de Curnier quitte le logement, la mairie ne peut pas de relouer de suite, il est insalubre, il y a un gros problème d'humidité. Il faut prévoir des travaux avant de le relouer, un rendez vous est fixé vendredi avec les entreprises pour établir des devis. Monsieur le Maire rappelle qu'il faut fournir un DPE à chaque location.

Madame Tensic a fait visiter la chapelle Gratemoine : il n'y a pas d'électricité à l'intérieur, le branchement est trop coûteux, il faut louer un groupe électrogène pour les manifestations ; un devis pour l'installation de panneaux photovoltaïque avait été fait mais le montant est très élevé.

Madame Tensic informe que le CDD de l'agent des Services Techniques n'est pas renouvelé. Monsieur Charabot signale qu'il faut nettoyer les cimetières. Les agents du Service Technique ne prennent

aucunes initiatives, les élus signalent les voir passer tous les matins faire le tour de la commune : c'est un perte de temps, ils ne voient pas ce qu'il y a faire et ne suivent pas toujours les instructions.

Monsieur Renault remercie la Mairie pour l'aide apporter à l'association Sera Tous.

Il signale également :

- que les déchets ont été laissé au croisement du chemin de Co de Caille , poteaux... suite à des travaux.
- A l'entrée du Chemin de Co de Caille en face l'ancienne poste, il y a un trou de raccord enrobés entre le chemin et le RD6085. Est il possible de le faire arranger ?
- Il n'y a plus de panneaux d'affichage aux containers du hameau de Co de Caille, il en manque également un à Villaute.
- L'association Sera Tous voudrait nettoyer les chaises bleu du cinéma, le Service Technique peut le faire les jours de pluie.
- Le rideau de la salle du Pra Redon était détaché, l'association l'a remis en place.
- Il y a un tas de terres à la chapelle Gratemoine, il faudrait l'enlever.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16h20



Le Maire

Claude Bompar

Le secrétaire de séance