

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DE CAZAUBON
17 janvier 2023 à 18 heures 30 en Mairie de Cazaubon

L'an deux mille vingt-trois, le dix-sept du mois de janvier, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de CAZAUBON, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie de CAZAUBON, sous la présidence de Madame Isabelle TINTANÉ, Maire.

Présents ou représentés : Mme Isabelle TINTANÉ, Maire ; M. Didier EXPERT, Mme Elisabeth DOUMENJOU, M. Pierre DELHOSTE, Mme Marie BERNARD DE WILDE et M. Régis LAPORTE, Maires adjoints ; M. Henri DIEDERICH, Mme Monique DRAPIER (pouvoir à Mme Catherine MONCASSIN), M. Guy BERNADET, M. Max DUMOLIÉ (pouvoir à M. Pierre DELHOSTE), Mme Catherine MONCASSIN, M. Franck BIBÉ (pouvoir à Mme Céline BIBÉ), Mme Céline BIBÉ, Mme Angélique DAULAN (pouvoir à Mme Isabelle TINTANÉ), Mme Marie-Ange PASSARIEU et M. José RIPOLL, conseillers municipaux.

Étaient excusés : Mme Stéphanie CHARBONNIER et M. Jean-Bernard BIDAN, conseillers municipaux.

Était absent : M. Jean-Marc BOULIN, conseiller municipal.

Secrétaire de séance : Mme Céline BIBÉ.

Constatant la majorité des membres présents ou représentés, Madame le Maire confirme que l'assemblée peut valablement délibérer.

Ordre du jour :	N° délibération
1°) Compte rendu des délégations du Maire.	
2°) Requalification de la Place Alban Dulhoste (place des Arènes) et de ses abords – Modification du plan de financement.	D.23.01.01
3°) Convention de servitudes avec ENEDIS	D.23.01.02
Questions diverses : <ul style="list-style-type: none">➤ Containers SICTOM➤ Photovoltaïque sur bâtiments communaux➤ Schéma d'assainissement collectif	

1°) Compte rendu des délégations du Maire

- **Révision des loyers de la résidence les Pins**

DM 2023 – 01

Considérant que depuis la loi ALUR de mars 2014, en vertu de l'article L. 353-9-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les loyers et redevances maximaux des conventions conclues en application de l'article L.351-2 sont révisés chaque année au 1er janvier en fonction de l'indice de référence des loyers prévu au I de l'article 17-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. La date de l'indice de référence des loyers prise en compte pour cette révision est celle du deuxième trimestre de l'année précédente ;

Considérant que l'indice INSEE du 2^{ème} trimestre 2022 accuse une augmentation annuelle légale de 3,60 % ;

Considérant qu'à compter de l'indice INSEE 3^{ème} trimestre 2022, la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers sera plafonnée à 3,5 % par l'État selon l'article 12 de la loi n° 2022-1158 du 16 août 2022 ;

La variation de l'indice INSEE retenue pour la révision des loyers de la Résidence les Pins, pour l'année 2023, est de 2%.

Ainsi les loyers ont augmenté :

- de 6,45 € pour les plus petits appartements type T2 comme les n° 5 ou 7 (loyer avec garage porté de 322,27 € à 328,72 €)
- à 10,36 € pour les plus grands appartements type T5 comme le n° 9 (loyer avec garage porté de 517,85 € à 528,21 €)

Pour information, les plus petits appartements comme les n° 5 et 7 de type T2 ont une superficie de 76 m² et le plus grand appartement le n° 9 de type T 5 a une superficie de 130 m².

La provision mensuelle pour charges 2023 a été maintenue à :

- 20 € pour les appartements n° 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12 et 14
- 25 € pour les appartements n° 1, 2, 9, 10, 11 et 13

(avec réajustement en début d'année suivante en fonction des dépenses réellement exposées de la résidence).

➤ Urbanisme

DM 2022 – 56 - Déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le Code de l'Urbanisme – Vente TARTAS / LEFETZ.

Suite à la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, présentée par Me Vincent WÉRY, notaire à LABASTIDE D'ARMAGNAC (Landes), reçue en mairie le 5 décembre 2022, sous le numéro 2319, informant du projet de vente d'un appartement, lot n° 8 de 56,92 m² avec les 80/ 1000èmes des parties communes et d'un parking lot n° 32 avec les 3/1000èmes des parties communes, lots situés à la résidence Les Sauges 4 rue de l'Abbé Escarnot à BARBOTAN LES THERMES commune de CAZAUBON (Gers), bâtiment en copropriété dont le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis moins de 10 ans, et cadastré section AN n° 113 et 114, d'une contenance totale de 2374 m², bien appartenant à Madame Marie-Thérèse TARTAS demeurant Résidence les Sauges 4 rue de l'Abbé Escarnot à BARBOTAN-LES-THERMES, commune de CAZAUBON (Gers), pour un montant total de soixante-neuf mille cinq cents euros dont quatre mille deux cent quinze euros de mobilier ; une commission de quatre mille euros est à la charge du vendeur, il a été décidé de ne pas préempter.

Les parcelles cadastrées section AN n° 113 et 114 sont classées en zone UCa du PLU donc soumises au droit de préemption urbain.

DM 2022 – 57 - Déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le Code de l'Urbanisme – Vente REBELO DOS SANTOS / MARGUENDA.

Suite à la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, présentée par Me Marion BERNADET, notaire à ROQUEFORT, Landes, reçue en mairie le 8 décembre 2022, sous le numéro 2338, informant du projet de vente d'une maison d'habitation sise lieudit « la Ville Sud » au 13, Rue de Gelle, commune de CAZAUBON (Gers), cadastrée section AV n° 61, d'une contenance totale de 157 m², bien appartenant à Monsieur Nuno Filipe REBELO DOS SANTOS demeurant 113 Chemin du Beroujats, à MAUVEZIN D'ARMAGNAC (Landes), pour un montant de soixante-quatre mille euros ; une commission de six mille euros est à la charge du vendeur, il a été décidé de ne pas préempter.

La parcelle cadastrée section AV n° 61 est classée en zone Ua du PLU donc soumise au droit de préemption urbain.

DM 2022 – 58 - Déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le Code de l'Urbanisme – Vente SOULIER / SOGNI.

Suite à la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, présentée par Me Sophie PAULET, notaire à MAUBOURGUET, Hautes Pyrénées, reçue en mairie le 19 décembre 2022, sous le numéro 2391, informant du projet de vente d'une parcelle de terre à usage d'habitation sise lieudit « à Baqué », commune de CAZAUBON (Gers), cadastrée section AS n° 258, d'une contenance totale de 494 m², bien appartenant à Madame Christine Marie, Bernadette SOULIER demeurant 7 Route de Marçay, à VIVONNE (Vienne), pour un montant de douze mille euros ; une commission de quatre mille euros est à la charge du vendeur, il a été décidé de ne pas préempter.

La parcelle cadastrée section AS n° 258 est classée en zone UC du PLU donc soumise au droit de préemption urbain.

DM 2023 – 02 - Déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le Code de l'Urbanisme – Vente RAKUCKI / SAS PRESTAGRI 40.

Suite à la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, présentée par Me Jean-Laurent DELZANGLES, notaire associé à ÉAUZE, Gers, reçue en mairie le 30 décembre 2022, sous le numéro 2461, informant du projet de vente d'une maison d'habitation sise 1, Rue de Gascogne, commune de CAZAUBON (Gers), cadastrée section AV n° 398, d'une contenance totale de 449 m², bien appartenant à Monsieur Michel Gérard RAKUCKI demeurant 1356 Merveille Sud, à SAINT CHAMAS (Bouches-du-Rhône), pour un montant de cent cinq mille euros ; une commission de huit mille six cent soixante-dix euros est à la charge du vendeur, il a été décidé de ne pas préempter.

La parcelle cadastrée section AV n° 398 est classée en zone Ua du PLU donc soumise au droit de préemption urbain.

DM 2023 – 03 - Déclaration d'intention d'aliéner un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le Code de l'Urbanisme – Vente QUIERZY / CASEAU NEDYJ.

Suite à la réception de la déclaration d'intention d'aliéner, présentée par Me David BOUYSSOU, notaire à CONDOM, Gers, reçue en mairie le 3 janvier 2023, sous le numéro 13, informant du projet de vente d'une maison d'habitation sise au lieudit « Sainte-Fauste », commune de CAZAUBON (Gers), cadastrée section G n° 682 et 683, d'une contenance totale de 1937 m², bien appartenant à Madame Josiane QUIERZY demeurant 19, Impasse Hondartza à ANGLET (Pyrénées Atlantiques), d'une valeur totale de soixante-quatre mille euros, il a été décidé de ne pas préempter.

Les parcelles cadastrées section G n° 682 et 683 sont classées en zone Um du PLU donc soumises au droit de préemption urbain.

2°) Requalification de la Place Alban Dulhoste (place des Arènes) et de ses abords – Modification du plan de financement.

Madame le Maire rappelle à l'assemblée qu'en séance du 15 décembre 2022, le plan de financement suivant a été approuvé pour la requalification de la Place Alban Dulhoste et ses abords :

Financier	Pourcentage	Montant € HT
Etat (DETR)	50%	286 084,63
Région	15%	85 825,39
Conseil Départemental (DDR)	10%	57 216,93
Auto-financement	25%	143 042,30
	100%	572 169,25

Après étude du dossier avec le Pays d'Armagnac, toutes les dépenses ne seront pas éligibles à un subventionnement du Conseil Régional Occitanie notamment les dépenses de voirie et l'aide pourrait être de 25% des dépenses éligibles.

Les dépenses éligibles seraient :

Dépenses	Montant HT
Trottoirs béton	18 900,00
Mobilier	55 757,90
Végétalisation	70 803,70
Total des dépenses éligibles :	145 461,60
+ MOE proratisée à 8%	157 098,53
Aide de la Région 25%	39 274,63

De plus, l'aide du Conseil Départemental du Gers pourrait être portée à 20% au titre de la DDR+.

Pour rappel, les dossiers dont le montant est supérieur à 100 000 € relèvent de la DDR+. Le taux plafond de la DDR+ est de 20% mais la Commune ne peut solliciter que 2 DDR+ sur la durée du mandat. Mme TINTANÉ précise que ce dossier serait le premier présenté au titre de la DDR+, le second pourrait être afférent à la réfection de la piscine en 2024.

Ainsi, il est proposé le nouveau plan de financement suivant :

Financier	Pourcentage du total HT	Montant € HT
Etat (DETR)	50%	286 084,63
Région Occitanie 25 % de 157 098,53 €	7%	39 274,63
Conseil Départemental (DDR+)	20%	114 433,85
Auto-financement	23%	132 376,14
	100%	572 169,25

Madame le Maire demande à l'assemblée de délibérer.

Mme TINTANÉ confirme à Mme PASSARIEU que la DETR est bien sollicitée à hauteur de 50% et espère cette aide supplémentaire de M. le Préfet. Avec ce nouveau plan de financement, l'autofinancement serait légèrement inférieur au montant indiqué dans le plan précédent.

Délibération D. 23.01.01

Considérant le projet de requalification de la Place Alban Dulhoste (place des Arènes) et de ses abords,

Considérant la délibération D.22.07.02 du 15 décembre 2022 autorisant Madame le Maire à solliciter des subventions auprès des financeurs potentiels pour ce dossier, à savoir l'Etat au titre de la DETR, le Conseil Régional Occitanie et le Conseil Départemental du Gers,

Considérant qu'il convient de réactualiser les aides éventuelles du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
Le Conseil municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des voix exprimées (2 abstentions : Mme PASSARIEU et M. RIPOLL) :

- **AUTORISE** Madame le Maire à solliciter des subventions auprès de l'État (DETR 2023), du Conseil Régional Occitanie et du Conseil Départemental du Gers (DDR +), pour le dossier de requalification de la Place Alban Dulhoste (place des Arènes) et de ses abords,
- **APPROUVE** le plan réactualisé de financement suivant :

Financier	Pourcentage du total HT	Montant € HT
Etat (DETR)	50%	286 084,63
Région Occitanie 25 % de 157 098,53 €	7%	39 274,63
Conseil Départemental (DDR+)	20%	114 433,85
Auto-financement	23%	132 376,14
	100%	572 169,25

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tout document se rapportant à cette décision.

3°) Convention de servitudes avec ENEDIS

Madame le Maire indique qu'ENEDIS sollicite une convention de servitude pour le raccordement électrique réseau HTA/BT « avenue du lac » sur la Commune de Cazaubon. La servitude est créée sur la parcelle cadastrée section ZA n° 4 (en bordure du camping) afin d'établir à demeure, dans une bande d'1 mètre de large, une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 5 mètres ainsi que ses accessoires (sans coffret).

Cette convention est conclue à titre gratuit et pour la durée des ouvrages et de tous ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou sur une emprise moindre.

Un dossier technique est joint à la demande ; la convention fera l'objet d'un acte authentique par devant le notaire d'ENEDIS aux frais d'ENEDIS.

Mme PASSARIEU indique qu'elle avait vu ENEDIS pour l'emprise des ouvrages, sur sa propriété, à gauche de la route de la Montjoie et avait posé des questions restées sans réponse. Mme TINTANÉ indique que M. DUFFOUR, propriétaire riverain de l'autre côté de la route de la Montjoie, était également venu la voir pour obtenir des informations.

Délibération D.23.01.02

Considérant la demande d'ENEDIS, sollicitant une convention de servitude pour le raccordement électrique du réseau HTA/BT « avenue du Lac » sur la Commune de Cazaubon, sur la parcelle cadastrée section ZA n° 4,

Considérant le plan de ce raccordement joint à la demande d'ENEDIS,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des voix exprimées (2 abstentions : Mme PASSARIEU et M. RIPOLL) :

- **APPROUVE** la constitution d'une servitude créée sur la parcelle cadastrée section ZA n° 4 afin d'établir, à demeure, dans une bande d'un mètre de large, une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 5 mètres ainsi que ses accessoires ; cette

convention est conclue à titre gratuit pour la durée des ouvrages et de tous ouvrages qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants ou sur une emprise moindre.

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer la convention de servitude à intervenir avec ENEDIS et tout document se rapportant à cette décision.

Questions diverses.

➤ **Containers SICTOM**

M. EXPERT indique que le SICTOM Ouest tourne actuellement dans le village pour distribuer les nouveaux containers marron pour les « ordures ménagères » et jaunes pour le « tri sélectif » dans tous les foyers de l'agglomération ; les containers devront être aux $\frac{3}{4}$ pleins pour être ramassés. Mme TINTANÉ précise que les foyers de Barbotan recevront prochainement cette dotation. Mme BERNARD DE WILDE indique que, dans certains villages, les foyers sont taxés en fonction des containers sortis donc en fonction du volume des déchets produits.

➤ **Photovoltaïque sur bâtiments communaux**

Un projet photovoltaïque est en cours sur les parcelles « au Courros » et Mme PASSARIEU demande s'il a été étudié la possibilité de mettre du photovoltaïque sur des bâtiments communaux car, en termes d'éco-énergie, le photovoltaïque est très en vogue et les communes sont très sollicitées.

Mme TINTANÉ répond qu'un projet de mise en place d'ombrières sur les parkings est à l'étude avec le Territoire d'Énergie du Gers (SDEG). M. VILLEMAGNE indique que la loi impose dorénavant la pose d'ombrières photovoltaïques sur les grands parkings de plus de 1500 m².

Quant aux bâtiments communaux, une réflexion doit être engagée ; peu de bâtiments peuvent y prétendre car il faut une bonne exposition. De plus, sur Barbotan, tous les dossiers comportant la mise en place de photovoltaïque sont rejetés par l'Architecte des Bâtiments de France.

➤ **Schéma d'assainissement collectif.**

Mme PASSARIEU, directrice du SETA, indique qu'il conviendrait de travailler sur le Schéma d'assainissement collectif de Cazaubon. En effet, ce schéma existe depuis longtemps mais n'est pas respecté ; il faudrait modifier et préciser le zonage de cet assainissement collectif. Mme TINTANÉ indique que des maisons non raccordées mais surtout pas raccordables doivent être sorties de la zone d'assainissement collectif. Mme PASSARIEU rajoute que, route d'Estang, certains ont un assainissement individuel or ils sont raccordables au collectif. Mme TINTANÉ demande si les habitations, situées en zone d'assainissement collectif, peuvent conserver leur assainissement individuel s'il est conforme. Mme PASSARIEU acquiesce mais précise que certains foyers payent depuis des années comme s'ils étaient en assainissement collectif alors qu'ils ne se sont jamais raccordés. Lors de la mise en place d'une zone d'assainissement collectif, les foyers ont deux ans pour se raccorder ; ceux qui ne se sont pas raccordés dans les temps doivent être sortis du schéma collectif.

La séance est levée à 19h30.