

COMMUNE DE PEZENS

PROCES VERBAL DU

CONSEIL MUNICIPAL DU

LUNDI 23 OCTOBRE 2023 - 18H30

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué (le 17 octobre 2023), s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil de la Mairie, sous la présidence de Monsieur FAU Philippe, Maire.

Etaient présents : FAU Philippe ; GARCIA Valérie ; VIEU Nicolas ; ROGER Christine ; ROBINET Christophe ; TURQ Séverine ; GALLO Danielle ; DELMAS Olivier ; CAUMETTE Stéphanie ; FOUET Frédérique ; FABRE Joël ; LAMBERT Laetitia ; ZEYNALOV Zaur ; MARCHIO Yann ; VERAN Julie ; ZOIA-PAYS Florian ; GABRIEL Jean-Louis

Absents ayant donné procuration : BROQUERE Francis à FAU Philippe

Absents excusés : ARIBAUD Baptiste

Absents non excusés : / **Secrétaire** : GARCIA Valérie

L'ordre du jour était le suivant :

- 1- Approbation des dossiers d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des biens (lotissement les Terrasses du Fresquel)
- 2- Demande de subventions : création de deux cours oasis école élémentaire et maternelle
- 3- Convention de mise à disposition de personnel avec le CIAS « Carcassonne Agglo Solidarité » : renouvellement
- 4- Bail de chasse
- 5- Acquisition maison Roques
- 6- Décision modificative N° 4 du BP 2023 – M57 (acquisition nacelle)
- 7- Acquisition logiciel cantine

Le compte rendu de la précédente séance est approuvé à l'unanimité.

DELIBERATION N° 2023 - 40

APPROBATION DES DOSSIERS D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET D'ENQUETE PARCELLAIRE PREALABLE A LA CESSIBILITE DES BIENS

Cette délibération annule et remplace la délibération n° 2023 – 23 en date du 26 juin 2023.

Monsieur le Maire expose au conseil municipal :

La Commune de Pezens en partenariat avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) d'Occitanie souhaite revaloriser une ancienne friche urbaine localisée en continuité du centre-bourg de Pezens. Ce projet consiste en la réhabilitation du lotissement « Les Terrasses du Fresquel ».

En vue d'assurer la maîtrise foncière de ce site, la Commune est accompagnée par l'EPF d'Occitanie. En effet, dans le cadre de sa politique foncière et afin de répondre aux enjeux de développement de

l'habitat sur son territoire, l'EPF Occitanie, conformément à la convention de portage avec la commune de Pezens, soutient le projet d'aménagement du lotissement « Les Terrasses du Fresquel ».

Pour mener à bien cette démarche, une convention opérationnelle entre la commune de Pezens, Carcassonne Agglomération et l'EPF d'Occitanie a été signée le 22 juillet 2022.

L'EPF d'Occitanie agit au titre de sa compétence en matière de développement foncier, et plus spécifiquement sur le développement de l'offre de logement. En effet, l'EPF accompagne les collectivités pour identifier les biens en renouvellement urbain présentant une opportunité foncière, de manière à lutter contre l'étalement urbain. Cette démarche a vocation à valoriser le patrimoine architectural et urbain et permet de favoriser la diversification de l'offre de logements.

La production de logements nécessaires à la satisfaction des besoins identifiés à l'échelle de la région est l'axe prioritaire d'intervention du Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur.

C'est en ce sens que s'inscrit le projet d'aménagement sur la commune de Pezens : proposer une offre variée de logements afin de répondre au plus grand nombre d'habitants.

Le futur lotissement, situé à proximité immédiate du bourg de Pezens, permettra de réaliser un projet intergénérationnel favorisant la mixité sociale en regroupant des logements locatifs sociaux à destination des seniors, de rendre des logements accessibles par le dispositif de la location accession et de proposer des lots à bâtir.

Par ailleurs, par décision du Préfet de région, ce projet bénéficie du soutien du Plan de relance « Fonds friches – recyclage foncier » au titre de l'année 2022.

Par délibération en date du 28 mai 2018, le conseil municipal décidait de l'acquisition par la commune des 19 lots (16 constructibles et 3 annexes) en liquidation judiciaire chez Maître Frontil. L'acte d'acquisition a été signé le 20 décembre 2018.

Aussi près des 2/3 des parcelles du projet sont aujourd'hui maîtrisées par la Commune de Pezens qui a acquis 19 parcelles grâce aux actions foncières engagées soit près de 80%.

A ce jour, il reste 7 unités foncières comprenant 9 parcelles appartenant à des propriétaires privés dont certains vivant à l'étranger (Irlande, Pays-Bas) ce qui rend difficile les négociations amiables.

Le projet, correspondant au périmètre de la DUP, porte sur un terrain d'assiette totale d'une superficie qui s'élève à 2,029 ha, composé de :

- parcelles appartenant à la Commune de Pezens pour une contenance totale de : 13 790 m²
- parcelles privées restantes à acquérir, pour une contenance totale de : 4 922 m²

VU le Code général des collectivités territoriales, *et notamment son article L.2121-29* ;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment l'article L.300-1 ;

VU le Code de l'expropriation et notamment l'article R. 112-4, ;

VU la délibération en date du 11 avril 2022 approuvant la convention foncière, signée entre la Commune de Pezens, Carcassonne Agglomération et l'EPF d'Occitanie le 22 juillet 2022 et son objet ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 24 octobre 2022 approuvant la mise en œuvre d'une procédure visant à la déclaration d'utilité publique pour le projet de réhabilitation du lotissement « les terrasses du Fresquel » ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 16 janvier 2023 donnant délégation du droit de préemption urbain à l'EPF d'Occitanie ;

VU les négociations infructueuses avec les propriétaires des parcelles ;

VU le rapport présenté et le dossier général annexé ;

Considérant que pour réaliser le projet, il est nécessaire d'assurer la maîtrise foncière des terrains situés sur le périmètre du projet.

Considérant que les acquisitions à l'amiable et par voie de préemption ne sont pas suffisantes pour maîtriser les fonciers nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du lotissement « les terrasses du Fresquel ».

Considérant que le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue des acquisitions d'immeubles pour permettre la réalisation du projet d'aménagement du lotissement « les terrasses du Fresquel », concerne un périmètre de 4 922 m².

Considérant que des propositions d'acquisitions amiables ont été faites aux propriétaires. Ces derniers n'ont pas donné de suites favorables à ces propositions.

Considérant que les parcelles à exproprier sont déterminées et il est possible de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire pourra être conjointe à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), tel que prévu par l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation.

Ainsi, il est demandé au conseil municipal de bien vouloir approuver le dossier qui sera soumis à l'enquête publique, comprenant :

I. Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique établi conformément aux dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation comprenant :

- une notice explicative
- Le plan de situation
- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses

II. Le dossier d'enquête parcellaire établi conformément à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation comprenant :

- le plan parcellaire
- l'état parcellaire

Il convient d'apporter les précisions suivantes :

La commune de Pezens sollicitera à son profit l'utilité du projet d'aménagement du lotissement « les terrasses du Fresquel » et s'appuiera sur l'EPF d'Occitanie qui agit pour le compte de la commune au titre de la convention foncière précitée. Il sera autorisé à procéder aux acquisitions soit à l'amiable soit par voie d'expropriation.

La cessibilité des biens précités sera sollicitée au profit de l'EPF d'Occitanie afin de poursuivre la procédure d'expropriation.

⇒ Il est demandé au conseil municipal :

D'approuver :

- le dossier destiné à être soumis à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, conformément notamment aux articles L.1 et suivants et R.112-4 et 131-3 suivants du Code de l'expropriation, relatif aux acquisitions des immeubles annexés à la présente,
- le périmètre de la DUP,
- le coût total du projet s'élevant à 4 397 988,13 euros HT, soit 4 816 058,92 euros TTC.

La décomposition de ce montant par nature d'investissement est présentée dans le tableau suivant :

POSTES	En € HT	En € TTC
Acquisitions foncières (comprenant acquisitions déjà réalisées, restant à réaliser et frais divers sur acquisition)	270 890,00 €	270 890,00 €
Etudes préalables (topo, géotechnique, hydraulique...)	1 192 066,77 €	1 333 927,23 €
Travaux	2 444 700,00 €	2 670 037,57 €
Honoraires techniques (MOE, études réglementaires)	440 776,21 €	491 648,97 €
Frais généraux (frais portage, personnel, assurance, ...)	49 555,16 €	49 555,16 €
Total	4 397 988,13 €	4 816 058,92 €

A ce jour une partie du foncier a déjà été acquise pour 111 000,00 €.

Concernant le coût du foncier restant à acquérir, un avis a été rendu par la Direction de l'Immobilier de l'Etat en date du 22/12/2022 qui estime ce dernier à 77 000,00 €. Ce montant comprend les indemnités principales (biens restant à acquérir), les indemnités de emploi, les éventuelles indemnités d'éviction, ainsi qu'une majoration pour aléa.

- la nécessité de recourir à l'acquisition du bien permettant la réalisation de cette opération par voie d'expropriation opte tenu des négociations amiables non abouties.

D'autoriser Monsieur le Maire :

- à solliciter auprès de Monsieur le Préfet de l'Aude de prescrire l'ouverture des enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et parcellaire ;
- à transmettre à Monsieur le Préfet de l'Aude le dossier ainsi approuvé d'enquêtes publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointes ;
- à effectuer les démarches nécessaires pour engager la procédure d'expropriation pour acquérir les immeubles nécessaires à la réalisation du projet ;
- à signer tout document se rapportant à ces expropriations.

Adopté à l'unanimité.

DELIBERATION N° 2023 - 41
DEMANDE DE SUBVENTIONS :
CREATION DE DEUX COURS OASIS A L'ECOLE ELEMENTAIRE
ET A L'ECOLE MATERNELLE

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'il convient dès à présent de déposer auprès des divers organismes les dossiers de demandes de subvention relatifs aux projets d'investissement prévus en 2024.

Monsieur le Maire précise que divers travaux sont susceptibles d'être subventionnés et peuvent être d'ores et déjà envisagés. Il s'agit notamment de la création de deux cours oasis à l'école élémentaire et à l'école maternelle.

A l'unanimité, le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à déposer les dossiers de demandes de subventions.

DELIBERATION N° 2023 - 42

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE PERSONNEL AVEC LE CIAS « CARCASSONNE AGGLO SOLIDARITE » : RENOUELEMENT

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que, depuis plusieurs années, la commune met deux agents à disposition du CIAS de Carcassonne Agglo entre 12h00 et 13h20 les lundi, mardi, jeudi et vendredi (pendant les périodes scolaires). Ces deux agents ont pour principales missions l'aide à la prise du repas et la surveillance des enfants pendant la pause méridienne, et exercent les fonctions d'animateur d'Accueil de Loisirs Associé à l'Ecole (ALAE).

⇒ Afin de formaliser cette mise à disposition, Monsieur le Maire demande au conseil municipal de l'autoriser à signer la convention de renouvellement telle que proposée par le CIAS.

Adopté à l'unanimité.

DELIBERATION N° 2023 - 43

BAIL DE CHASSE

⇒ Monsieur le Maire demande au conseil municipal de l'autoriser à signer un bail de chasse avec l'Association Communale de Chasse Agréée (ACCA) de PEZENS, représentée par son Président Monsieur Jean-Claude ROUGER.

Ce bail a pour objet de céder à l'ACCA de PEZENS, le droit de chasse et de destruction des nuisibles sur le territoire de la forêt communale de PEZENS, qui se situe sur la Commune de MOUSSOULENS, lieu-dit « Plateau de Font Grande », cadastrée section D n° 1, n° 2, n° 3 et n° 355, pour une superficie totale de 57ha 86a 20ca.

Adopté à l'unanimité.

DELIBERATION N° 2023 – 44

ACQUISITION BIENS IMMOBILIERS

*L'avis des domaines étant nécessaire, cette délibération annule et remplace
la délibération n° 2023 – 31 en date du 10 juillet 2023.*

Vu l'avis du service des domaines en date du 12 octobre 2023 ;

⇒ Monsieur le Maire demande au conseil municipal de se prononcer sur l'acquisition des biens appartenant à Madame ROQUES Suzanne, composée de trois parcelles cadastrées à PEZENS :

- section AO n° 337 - 2, rue Jules Ferry, d'une superficie de 425 m²
- section AO n° 338 - rue Jules Ferry, d'une superficie de 1515 m²
- section AO n° 339 - rue Aristide Briand, d'une superficie de 477 m²
soit une superficie totale de 2417 m²,

pour un montant de 190 000.00 €uros.

Adopté à l'unanimité.

DELIBERATION N° 2023 - 45

DECISION MODIFICATIVE N° 4 DU BUDGET PRIMITIF 2023 -M57

Monsieur le Maire informe le conseil municipal qu'afin d'acquérir un camion nacelle, il convient d'effectuer un virement de crédits afin de mandater cette acquisition qui s'élève à 22 000.00 €.

Adopté à l'unanimité.

DELIBERATION N° 2023 - 46

ACQUISITION LOGICIEL CANTINE

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'acquérir un logiciel pour la cantine, qui faciliterait la gestion de la restauration scolaire, notamment pour :

- Atteindre plus facilement les objectifs EGalim en automatisant le suivi des ratios de produits bios et durable, du budget et du gaspillage alimentaire.
- Faciliter la conception des menus en fonction des saisons, du budget, des critères nutritionnels.
- Gagner du temps sur les tâches administratives (commandes fournisseurs, gestion des stocks, suivi administratif, budgétaire et réglementaire...)
- Renforcer la communication et mettre en valeur les initiatives de la Commune en faveur d'une alimentation de qualité (affichage de menus et application mobile).

Cet outil NONA est développé par une entreprise de l'économie sociale et solidaire qui s'engage à fournir des prestations de maintenance à savoir :

- une assistance en ligne via des équipes techniques et commerciales,
- une réponse personnalisée selon l'incident survenu ou le renseignement demandé,
- des interventions directes ainsi que des mises à jour ponctuelles et correctives.

Cette acquisition se ferait sous la forme d'un abonnement composé de :

- | | |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| - un module Master Chef – logiciel SaaS annuel | pour un montant HT de 2000.00 € |
| - un module HACCP annuel | pour un montant HT de 500.00 € |
| et, | |
| - pour la première années des séances de formation et d'accompagnement | pour un montant HT de 1 700.00 € |

Adopté à l'unanimité.

Fin de séance à 19h16.