

Conseil Municipal du 23 juillet 2019

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-trois juillet,
Le Conseil Municipal de la Commune de Cajarc
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,
A la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jacques BORZO, Maire.
Date de la Convocation du Conseil Municipal : le 16 juillet 2019

Présents : MMES et MM. BORZO, BARDON-BILLET, BARIVIERA, GINESTET, MAGNE, MARTINEZ, MASBOU, MOURGUES, PAPIN, PEGOURIE, PELIGRY, POUGET, VIRATELLE

Excusés : M. CANCE, donne procuration à M. VIRATELLE,

Secrétaire de séance : Mme Catherine BARIVIERA

ORDRE DU JOUR :

1 – Proposition de convention avec Etablissement Public Foncier pour l'acquisition de l'îlot Conti, centre bourg.

2 - Possibilité de préempter sur la vente de la maison Bosc, Rue Centrale

3 – Renouvellement du bail de la caserne de Gendarmerie

4 – Dissimulation de réseaux aériens, secteur Avenue de la Capelette : approbation du projet présenté par la FDEL

5 – Recensement de la population de 2020 : Présentation du principe et désignation de l' élu référent

6 – Accord sur intervention du SYDED pour la demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral autorisant l'assainissement de Cajarc

7 - Questions diverses

.....

Préambule aux points 1 et 2 :

En préambule aux 2 premiers points de l'ordre du Jour, M. le Maire souhaite rappeler les éléments suivants :

L'îlot « Conti » est situé dans le quartier médiéval de Cajarc, il est constitué de la Maison de l'Hébrardie du 14ème siècle (le château), d'une Maison Consulaire du 14ème également, et de différentes maisons d'habitation insalubres et partiellement en ruines. Une partie de ces constructions en pierres sont inhabitées depuis très longtemps. Bien que d'une grande qualité architecturale et patrimoniale, cet îlot a été laissé à l'abandon et plus ou moins squatté.

Dans le passé la commune a déjà essayé d'acquérir ces propriétés sans voir aboutir les démarches menées dans ce sens.

Le 22 septembre 2011 le Conseil Municipal de Cajarc a voté le droit de préemption sur les zones U (zones urbanisées) de la commune dans le cadre de la mise en place du PLU. Grand-Figeac est devenu titulaire de ce droit de préemption depuis l'arrêté préfectoral DRCP/2016/073 en date du 15/11/2016, portant création de la communauté de communes Grand Figeac .

En 2018, à la suite de la visite du Premier Ministre (décembre 2017) et dans le cadre de la Mission Dauge et de l'Atelier des Territoires, Cajarc et l'îlot ont été ciblés pour bénéficier d'une opération expérimentale menée sur un plan national ;

- Dans ce cadre, plusieurs missions ont été menées sur 4 sites du Grand Figeac : Figeac, Aynac, Cajarc et Latronquière.
- Une équipe d'urbanistes et d'architectes a travaillé sur cet îlot (cofinancement Etat, Région, Grand Figeac).
- Compte tenu du contexte et de la démarche patrimoniale, un seul principe d'aménagement s'est imposé.
- Le principe d'aménagement a été validé par l'Architecte des Bâtiments de France qui a apporté quelques aménagements.
- Le périmètre défini pour l'opération est limité aux maisons d'habitation et espace public constituant l'îlot (700 m² environ).
- L'axe fort de la solution proposée, consiste à prolonger la rue du Roy afin de desservir l'îlot et lui donner la « respiration » dont il souffre aujourd'hui, et qui semble avoir été l'obstacle aux projets d'aménagement antérieurs.

En 2018 / 2019, le Grand Figeac a recruté une « Chargée de Mission Dauge », et missionné l'Etablissement Public Foncier Occitanie pour accompagner la commune pour acquisition, relai financier, expertise juridique ...

Juin / Juillet 2019 : la commune est informée de la vente de la propriété Bosc, constituée d'une maison d'habitation (AK179) et d'un jardin (AK 180) par une demande de renseignements d'urbanisme déposée par le notaire. Dans sa réponse, la commune a fait part de son intention de faire valoir son droit de préemption sur les dites parcelles. Intention confirmée par la Déclaration d'Intention d'Aliéner du 11 juin, transmise au Grand Figeac qui en a la compétence.

La commune, ne souhaitant pas empêcher la vente de cette propriété à un jeune couple avec enfants, a engagé, avec lui, des négociations portant sur plusieurs propositions :

- Rachat d'un passage en prolongement de la Rue du Roy, permettant l'accès au futur jardin public qui se situera au cœur de l'îlot réhabilité, tout en lui laissant la propriété de l'abri de jardin.
- Rachat du passage et de l'abri de jardin en lui compensant la superficie et le bâti perdus par la création du même espace et de la même surface bâtie dans le jardin attenant.

Ces deux propositions n'ayant pas obtenu satisfaction, il a été dit que la commune restait ouverte à toute contre-proposition de la part de l'acquéreur.

Après un ultime contact avec l'Architecte des Bâtiments de France, ce dernier a reconfirmé la nécessité de mettre à profit l'opportunité qui s'offre aujourd'hui à la commune pour l'aménagement et le bon fonctionnement de l'îlot et de la voie qui sont nécessaires à sa requalification.

En conséquence il est demandé au Conseil Municipal de se prononcer sur le projet constitué en 3 volets étroitement liés :

1. Saisir l'opportunité de remettre en valeur le Centre bourg en procédant à l'acquisition de l'îlot en ruine ;
2. Conventionner avec EPF qui assurera un portage financier de l'opération pendant 8 ans et qui procédera à toutes les démarches administratives (consultation des Domaines, acquisitions, conception...) afin d'aider la commune dans la réhabilitation de cet îlot ;
3. Faire jouer le droit de préemption de Grand-Figeac sur les parcelles AK 179 et 180 afin de permettre la création d'une voie d'accès au cœur de l'îlot concerné, en prolongement de la rue du Roy.

1 – Proposition de convention avec Etablissement Public Foncier pour l'acquisition de l'îlot Conti, centre bourg :

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu les articles L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 portant création de l'Etablissement public foncier modifié par décret n°2017-836 du 5 mai 2017,

Vu le projet de convention,

L'Etablissement public foncier d'Occitanie est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial. Créé par le décret n°2008-670 du 2 juillet 2008 modifié par le décret n°2017-836 du 5 mai 2017, l'EPF est habilité à procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter les opérations d'aménagement. Il contribue à la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières pour favoriser le développement durable des territoires et la lutte contre l'étalement urbain.

Ces missions peuvent être réalisées pour le compte de l'Etat et de ses établissements publics en application de conventions passées avec eux et dans les conditions définies à la fois par l'article L.321-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que par son programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) en vigueur.

La Ville de Cajarc, 1 130 habitants en 2015, est considérée comme une polarité intermédiaire à l'échelle du SCoT du Pays de Figeac, avec un fort potentiel structurant à l'échelle du territoire. L'enjeu pour la commune est de conforter l'arrivée de nouveaux arrivants dans le centre-bourg, et ainsi son attractivité, en offrant un habitat de qualité et adapté aux besoins actuels de la population, tout en conservant son identité architecturale.

Dans le cadre des Ateliers des territoires « Villes patrimoniales », pilotés par la DREAL Occitanie sur le territoire du Grand Figeac, la commune a été retenue pour réfléchir à son projet urbain.

À l'issue de cette réflexion, l'îlot de l'Hébrardie est apparu comme un projet stratégique pour la revitalisation du centre-bourg de Cajarc. Il s'agit d'une emprise importante dans le centre ancien de Cajarc. Le bien comporte des ruines, des bâtisses anciennes et un château en mauvais état. Sur cet îlot dégradé, le projet consiste à travailler sur la création de logements, en mélangeant construction neuve et réhabilitation suivant l'état du bâti existant et son potentiel patrimonial, tout en offrant des espaces publics, pour créer un espace de rencontre en centre-bourg, et de créer un espace de respiration dans un centre relativement dense.

Le projet de l'îlot de l'Hébrardie sera approfondi dans le cadre d'un atelier de maîtrise d'œuvre urbaine et patrimoniale (AMOUP) qui réunira un groupe de travail partenarial (Grand Figeac, DDT, CAUE, EPF, etc) afin de permettre la mise en œuvre du projet.

L'îlot, objet de la convention est situé dans la bastide médiévale. Une partie de ces constructions en pierre, sont inhabitées depuis plus de 50 ans, bien que d'une grande qualité architecturale et patrimoniale, certaines sont laissées en l'état d'abandon par leur propriétaire.

La commune a engagé des démarches depuis fin des années 1990 :

- péril grave et imminent avec travaux de sécurité urgents
- en 2007, constitution d'un dossier de déclaration d'utilité publique

Le projet de la commune consiste en :

- la résorption d'un îlot insalubre,
- la résolution de différents problèmes de sécurité,
- la remise en valeur d'immeubles dont l'ancienneté revêt un caractère historique et patrimonial confirmé,
- la requalification d'un quartier constitué de nombreux immeubles emblématiques du cœur historique de Cajarc.

Afin d'accompagner au mieux le renouvellement de cet îlot central dans la bastide médiévale, il convient de réfléchir à la reconversion de ce secteur notamment par le biais d'une étude urbaine à conduire. Pour mener à bien cette démarche, les parties ont convenu de la mise en place d'une convention opérationnelle.

L'action foncière conduite par l'EPF aura pour finalité :

- pendant la phase d'élaboration ou de finalisation du projet, la réalisation des acquisitions par voie amiable et par délégation des droits de préemption et de priorité et, le cas échéant, par voie de délaissement ;
- dès validation de ce projet par la collectivité compétente, la maîtrise de l'ensemble des biens nécessaires au projet.

Le projet de convention opérationnelle vise à définir les engagements et obligations que prennent les parties pour conduire sur le moyen/long terme une politique foncière sur le périmètre défini en annexe, dans le respect des dispositions du programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) de l'E.P.F. et de son règlement d'intervention en vigueur à la date de la signature de la convention.

Il prévoit : - une durée de convention de huit ans,
- un périmètre d'acquisition,
- une garantie de rachat pour la commune,

- une enveloppe prévisionnelle d'opération sur une durée de 8 ans, de 300 000.00 € HT
- les acquisitions foncières par l'E.P.F.

Il est demandé au Conseil Municipal :

- d'approuver le projet de convention opérationnelle entre la commune de Cajarc et l'Etablissement public foncier d'Occitanie,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou ses adjoints à signer la convention et les documents y afférant ;
- de donner tout pouvoir à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre des dispositions relatives à ladite convention.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité, 1 abstention (POUGET C.),

- **Valide** le projet de remise en valeur de l'îlot insalubre du centre bourg,
- **Approuve** le projet de convention opérationnelle entre la commune de Cajarc et l'Etablissement public foncier d'Occitanie,
- **Autorise** Monsieur le Maire ou ses adjoints à signer la convention et les documents y afférant ;
- **Donne** tout pouvoir à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre des dispositions relatives à ladite convention.
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-préfète pour enregistrement.

2 - Possibilité de préempter sur la vente d'une maison, Rue Centrale : Echange sur l'intérêt des parcelles AK 179 et AK 180, 13 rue du château, à la suite de la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner

Mme Corine Pouget, Conseillère municipale, concernée par le sujet, ne prend pas part au débat.

M. le Maire rappelle que la commune a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner reçue le 11/06/2019, adressée par Maître THOURON, notaire à Cajarc, en vue de la cession d'une propriété sise à Cajarc, 13 rue du Château - Le Bourg Ouest, cadastrée section AK n° 179 et 180, d'une superficie totale de 226 m².

M. Le Maire souligne les enjeux spécifiques de requalification de centre bourg sur l'îlot de l'Hébrardie, dans le cadre des Ateliers du territoire villes patrimoniales.

M. le Maire précise qu'une partie du jardin de la parcelle AK 180 rendrait possible la création d'un accès, dans le prolongement de la rue du Roy, permettant de rejoindre le futur espace public qui se situera au cœur de cet îlot.

Malgré différentes négociations entreprises auprès du futur acquéreur portant sur :

- le rachat par la commune d'un passage en prolongement de la Rue du Roy, tout en lui laissant la propriété de l'abri de jardin,
- le rachat du passage et de l'abri de jardin en lui compensant la superficie et le bâti perdus par la création du même espace et de la même surface bâtie dans le jardin attenant.

Aucun accord amiable n'a pu être trouvé à ce jour.

Considérant que la création de ce passage est essentielle pour l'aménagement et le bon fonctionnement du futur îlot, élément reconfirmé par l'Architecte des Bâtiments de France.

M. le Maire souhaite consulter le Conseil Municipal pour connaître son avis sur l'opportunité de disposer des parcelles objet de la DIA en demandant à Grand Figeac d'activer son droit de préemption.

Considérant en effet que Grand-Figeac est titulaire du droit de préemption depuis l'arrêté préfectoral DRCP/2016/073 en date du 15/11/2016, portant création de la communauté de communes Grand Figeac et portant mention de la compétence «plan local d'urbanisme, document en tenant lieu et carte communale», intégrée à la compétence obligatoire «aménagement de l'espace communautaire».

Après un tour de table, la pertinence du projet a été acceptée par la majorité des membres présents.

Considérant toutefois, que la préemption compromettrait l'installation d'un jeune couple avec enfants, un certain nombre d'élus a demandé que de nouvelles propositions soient étudiées. Compte tenu des délais de la préemption et de la réaffirmation de l'intérêt de cette solution par l'A.B.F., M. le Maire précise que cette possibilité est peu envisageable.

La consultation a donné le résultat suivant :

- 7 élus favorables à l'activation du droit de préemption par Grand Figeac afin de faire aboutir un projet d'intérêt général,
- 6 élus opposés, privilégiant l'aboutissement d'un projet d'ordre privé.

M. le Maire conclut en confirmant que la commune de Cajarc va demander à Grand Figeac l'application du droit de préemption sur cette propriété au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier, sous réserve de la signature par l'ensemble des contractants à la convention opérationnelle évoquée au point précédent ce jour, ou de la commune.

M. le Maire précise que la collectivité restera attentive à toute solution à l'amiable et ce jusqu'à l'aboutissement de la procédure de préemption.

Par ailleurs, le Conseil Municipal retient la possibilité d'acheter la parcelle AK 181 (grange), pouvant compléter la restructuration de l'ilot. Le notaire sera consulté pour estimation du bien.

3 – Renouvellement du bail de la caserne de Gendarmerie :

Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que le bail de location de la caserne de gendarmerie de Cajarc est arrivé à expiration le 31 mai 2019 et propose de le renouveler pour une période de neuf ans. A la demande du groupement de gendarmerie du Lot, il invite l'assemblée à l'autoriser à renouveler ce bail.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **à l'unanimité** :

- **Décide** de reconduire le bail des bâtiments recevant la caserne de la gendarmerie et les six logements pour une période de neuf ans à compter du 1^{er} juin 2019,
- **Dit que** le loyer est stipulé révisable à l'issue de chaque période triennale sur la base estimée par le service du Domaine en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction** de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée (base 113.30 indice du 4^{ème} trimestre 2018),
- **Autorise** M. le Maire à signer le bail et toute pièce s'y rapportant,
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-Préfète pour enregistrement.

4 – Dissimulation de réseaux aériens, secteur Avenue de la Capelette : approbation du projet présenté par la FDEL :

Monsieur le Maire, après avoir ouvert la séance, présente le projet de dissimulation esthétique des réseaux aériens cité en objet.

Il est exposé au conseil que, dans le cadre de l'opération de dissimulation des réseaux électriques aériens réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la Fédération Départementale d'Energies du Lot (FDEL), la Commune de CAJARC doit assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux associés de rénovation de l'éclairage public ainsi que des études d'exécution et des travaux de pose du matériel de génie civil du réseau téléphonique.

Afin de faciliter la coordination de ces travaux avec ceux de la FDEL et d'alléger la tâche incombant à la Commune de CAJARC, il est proposé au conseil d'appliquer les dispositions de l'article 2-II de la loi 85-704 du 12 juillet 1985, qui permettent à la FDEL d'être désignée par la Commune de CAJARC pour assurer la maîtrise

d'ouvrage complète de l'opération. Il est précisé que la FDEL a donné, par délibération du 23 octobre 2008, un accord de principe sur ces dispositions.

Monsieur le Maire présente les devis estimatifs correspondant à l'enfouissement de chaque réseau, la contribution de la Commune de CAJARC pour l'enfouissement du réseau électrique et précise que les coûts des travaux d'éclairage public et téléphonique, réalisés par la FDEL pour le compte de la collectivité, lui seront remboursés intégralement.

Après en avoir délibéré, le Conseil :

- **Approuve** le projet de dissimulation esthétique des réseaux électriques, pour un montant estimatif de 41 000,00 € H.T., réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la FDEL,
- **Souhaite que** ces travaux puissent être programmés au cours de l'année 2019,
- **S'engage** à participer à ces travaux à hauteur de 6 150,00 €, cette participation étant nette de TVA, et à financer cette dépense sur le budget de sa collectivité,
- **Assure que**, sur l'emprise du projet, la disparition des autres réseaux (Réseau téléphonique, câblo-opérateurs, ...), et la rénovation des luminaires d'éclairage public seront financés et programmés simultanément.
- **Approuve** le projet de dissimulation du réseau d'éclairage public et de rénovation des luminaires établi par la FDEL.
- **Désigne** la FDEL pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation et d'amélioration de l'éclairage public et autorise Monsieur le Maire à signer, avec le Président de la FDEL et dans le cadre des dispositions de l'article 2-II de la loi 85-704 du 12 juillet 1985, une convention présentée ultérieurement après étude ; le coût TTC des prestations réalisées par la FDEL pour le compte de la Commune de CAJARC lui étant intégralement répercuté.
- **Autorise** la FDEL à lancer les études définitives. Ces études feront l'objet d'une facturation à la commune en cas de non réalisation des travaux.
- **Approuve** l'avant-projet de pose du matériel de génie civil du réseau téléphonique établi par la FDEL.
- **Désigne** la FDEL pour assurer la maîtrise d'ouvrage complète des études d'exécution et des travaux de pose du matériel de génie civil du réseau téléphonique et autorise Monsieur le Maire à signer, avec Orange et le Président de la FDEL, dans le cadre des dispositions de l'article 2-II de la loi 85-704 du 12 juillet 1985, une convention, rédigée après étude définitive; le coût TTC des prestations réalisées par la FDEL pour le compte de la Commune de CAJARC lui étant intégralement répercuté.
- **Approuve** la ventilation des travaux téléphoniques établie par ORANGE et la FDEL
- **S'engage** à financer l'ensemble de cette opération conformément aux devis estimatifs correspondants et à inscrire ces dépenses sur le budget de sa collectivité.
- **Autorise** Monsieur le Maire à signer tous documents concernant cette opération.
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-préfète pour enregistrement.

5 – Recensement de la population de 2020 : Présentation du principe et désignation de l'écu référent :

M. le Maire informe l'assemblée que la commune de Cajarc est désignée en 2020 pour effectuer le recensement de sa population, qui se tiendra du 16 janvier au 15 février 2020.

Organisé par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), il requiert l'attention de tous les élus.

Pour préparer et réaliser l'enquête de recensement, la commune aura à mettre en œuvre les moyens humains, matériels et financiers. Elle recevra une dotation forfaitaire en fonction du nombre d'habitants et

de logements recensés. Mais elle devra assumer la charge de la rémunération des agents recenseurs recrutés spécialement pour cette mission.

Un agent communal sera nommé coordonnateur en liaison avec le superviseur de l'INSEE : il assurera la préparation des secteurs et tournées, et l'encadrement des agents recenseurs. Madame Aurélie Martin assurera ces fonctions.

M. le Maire précise qu'il serait souhaitable de désigner un élu référent. Monsieur Roger PELIGRY est désigné.

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

- **Valide** ces désignations,
- **Autorise** M. le Maire ou ses adjoints à signer tout document relatif à ce dossier,
- **Transmet** la présente délibération à Mme la Sous-Préfète pour enregistrement.

6 – Accord sur intervention du SYDED pour la demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral autorisant l'assainissement de Cajarc :

M. le Maire rappelle au Conseil Municipal que la réglementation prévoit que les dispositifs d'assainissement collectifs sont soumis à autorisation au titre des articles L 181-1 et L 214-3 du code de l'Environnement.

Pour Cajarc, l'arrêté préfectoral du 13/04/2000 autorisant l'assainissement des eaux usées de l'agglomération est arrivé à péremption et il convient de solliciter une nouvelle autorisation qui devra intégrer le nouveau contexte réglementaire avec, notamment l'arrêté du 21/07/2015 modifié le 24/08/2017.

M. le Maire informe l'assemblée que le SYDED du Lot, déjà chargé d'une mission d'assistance conseil pour la gestion du service assainissement, pourrait aider la collectivité dans la constitution du dossier de déclaration au titre de la « loi sur l'eau », en vue d'obtenir un arrêté préfectoral d'autorisation de rejet de la station de traitement des eaux usées. Son intervention, dont le coût est évalué à 3 000 € H.T., porterait sur :

- recueil des données sur l'existant
- bilan du fonctionnement du système d'assainissement
- définition du niveau de rejet en fonction des caractéristiques du milieu récepteur
- rédaction du dossier adapté à la réglementation en vigueur.

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

- **Accepte** l'intervention du SYDED dans le cadre d'une assistance à projets pour la réalisation du dossier de déclaration au titre de la « loi sur l'eau » ;
- **Autorise** M. le Maire ou ses adjoints à signer tout document relatif à ce dossier ;
- **Dit que** cette dépense sera supportée par le budget assainissement
- **Transmet** la présente délibération à Madame la Sous-préfète pour enregistrement.

7 - Questions diverses :

Néant

.....