

## CONSEIL MUNICIPAL

### PROCES-VERBAL DU 9 FEVRIER 2023

L'an **DEUX MILLE VINGT TROIS**, le **NEUF FEVRIER** à **DIX HUIT HEURES**, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est assemblé à l'annexe de la Mairie au 26 avenue Bouloc Torcatis, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis BOUSQUET, Maire.

**PRESENTS** : BOUSQUET Jean-Louis – SCHULTHEISS Pierre – SANCHEZ Marie-Christine – MIGUELEZ Philippe – SOULIÉ Jérôme – IMBERT Véronique – SOUBRIÉ Patrice - SOURDIN Anne – CARMES Monique - MANUEL Christian – PENA Sylviane - ORRIT Didier – DAVY Marie-Claire – COUFFIN Alain - AZEMAR Jean-Louis - BOUYSSIÉ François – COURVEILLE Martine – TOUZANI Rachid - KULIFAJ-TESSON Mylène – BRÄNDLI-BARBANCE Simon - RATABOUL Gisèle -

**EXCUSÉS** : AUZIECH Cécile (procuration à SOUBRIÉ Patrice) - BORDOLL Christian (procuration à SOULIÉ Jérôme) – RYAH-GAYRAUD Fatima (procuration à MIGUELEZ Philippe) – MACHADA DA MOTA Marie (procuration à MANUEL Christian) – HAMIQUI Hamid (procuration à BOUSQUET Jean-Louis) - IVARS Cédric (procuration à CARMES Monique) – MONTASPRINI Anne-Marie (procuration à COUFFIN Alain) -

**ABSENT** : CABROL Laura

**Secrétaire de séance** : SCHULTHEISS Pierre

Date de convocation : 2.02.2023

Date d'affichage : 3.02.2023

---

Titulaires en exercice : **29**    Présents : **21**    Conseillers avec pouvoirs : **7**    Nombre de voix délibératives : **28**

---

#### Ordre du Jour :

- Désignation d'un secrétaire de séance
- Approbation du procès-verbal du 14 décembre 2022

#### I – Affaires Financières :

JL BOUSQUET            1 – Modifications et compléments aux tarifs 2023  
JL BOUSQUET            2 – Demandes de subventions 2023

#### II – Affaires Générales :

JL BOUSQUET            3 – Recrutement d'un assistant de conservation du patrimoine  
J. SOULIÉ                4 – Appel à candidatures : schéma directeur immobilier et énergétique

#### III – Affaires Foncières :

P. SCHULTHEISS        5 – Approbation de la modification simplifiée n° 4 du PLU  
P. SCHULTHEISS        6 – Mise en place du « Permis de louer »

#### IV – Communication du Maire :

P. SCHULTHEISS        7 – Déplacement d'un panneau d'entrée d'agglomération avenue St Jean

## **DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE :**

Monsieur le Maire propose de nommer Monsieur Pierre SCHULTHEISS.

## **APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 14 DECEMBRE 2022 :**

Le procès-verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité par les membres de l'assemblée délibérante.

En liminaire, Monsieur Jean-Louis BOUSQUET présente les différents points qui composent l'ordre du jour de cette séance.

# **I – AFFAIRES FINANCIERES**

## **1 – MODIFICATIONS ET COMPLEMENTS AUX TARIFS 2023 :** voir document déjà transmis

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET indique à l'assemblée que ces tarifs votés le 14 décembre dernier nécessitent quelques réajustements en raison de certaines incohérences qui sont apparues en les appliquant en ce début d'année.

Pour ce qui concerne les locaux destinés aux activités des associations et de leurs adhérents, il énumère les conditions dans lesquelles les salles seront mises à dispositions des associations, gratuitement, ce qui n'était pas le cas avant, pour le temps de leurs activités dans les conditions suivantes :

- qu'un local adapté soit disponible
- que son action ait un rôle social avéré et qu'il ait un intérêt communal
- que les activités soient réservées aux seuls adhérents
- qu'il n'y ait pas de prestations payantes qui viennent en supplément de l'adhésion annuelle.

Monsieur le Maire indique que pour les manifestations ouvertes au public, toutes les associations pourront disposer, une fois par an, de n'importe quelle salle à condition que l'utilisation soit cohérente avec leurs activités. Pour les autres manifestations organisées dans l'année, une remise de 80 % sera appliquée sur le tarif car le souhait du groupe majoritaire, c'est de permettre aux associations d'organiser de nombreuses manifestations pour dynamiser la Ville. Dans tous les cas, les fluides et le nettoyage de la salle seront à la charge de l'association organisatrice. Concernant les fluides, tous les utilisateurs seront sollicités afin d'être sensibilisés aux augmentations du coût des énergies et au respect de l'environnement.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON demande à Monsieur le Maire si ces mesures concernent les associations qui ne sont pas de Carmaux.

Monsieur le Maire lui répond par l'affirmative pour les manifestations ouvertes au public. Dans la mesure où ces associations vont venir apporter une dynamique supplémentaire sur la commune, il ne voit pas pourquoi la Ville devrait s'en priver.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON demande si la mise à disposition des locaux pour leurs temps d'activités est également destinée aux associations extérieures car d'après les propos de Monsieur le Maire, elle comprend que c'est bien ce qui va être mis en place.

Monsieur le Maire prend l'exemple du FABLAB qui vient sur Carmaux pour y tenir des activités et ne voit pas l'intérêt de le faire payer alors que cette association va toucher la jeunesse carmausine en particulier qui va pouvoir profiter des animations proposées.

Monsieur Philippe MIGUELEZ rajoute l'exemple d'une association de danse dont le siège social se situe sur une commune voisine et dont les adhérents sont en majorité carmausins. Il lui paraît difficile de les priver de leur activité et de leurs animations alors que les carmausins sont directement concernés.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON indique que le fait de privilégier les associations carmausines permet de limiter les demandes de subventions formulées pour leurs animations.

Monsieur le Maire précise que cette mesure n'a rien à voir avec les demandes de subvention. Il ne s'agit que de mise à disposition de locaux.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON souligne qu'indirectement il s'agit d'une aide financière en direction d'associations qui ne sont pas de Carmaux.

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET précise qu'il s'agit peut-être d'une aide mais cette dernière est en direction des adhérents qui vont pratiquer une activité sur la commune. L'intérêt porte sur les personnes qui vont bénéficier des actions portées par les associations et peu importe où ces dernières sont domiciliées. Il rappelle que certaines associations se sont faites domiciliées sur la commune juste pour bénéficier de certains avantages et ceci existait par le passé. Il rappelle que ce qui prime, c'est l'intérêt communal.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON demande quelle règle s'appliquerait si une association extérieure et une association communale demandait la même salle pour une même date et un même horaire.

Monsieur le Maire rappelle que c'est toujours l'intérêt communal qui va primer. Si l'association extérieure propose une animation qui va toucher plus de monde, le choix se portera sur cette dernière.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON demande des précisions quant aux critères qu'elle estime très subjectifs figurant dans le 2<sup>ème</sup> point « que son action ait un rôle social avéré... ».

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET suggère la mise en place éventuelle d'un cahier des charges mais il n'est pas seul décisionnaire sur ce point et propose à Madame Mylène KULIFAJ-TESSON de lui communiquer ses idées sur ce sujet.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON lui répond que si une commission se réunit, elle communiquera alors ses propositions. Elle poursuit son questionnement sur l'application d'une remise de 80 % et demande pourquoi le choix de ce montant.

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET précise que le but de cette mesure est de réduire la charge qui incombe aux associations tout en les responsabilisant. Mettre une somme symbolique lui a paru nécessaire pour éviter tout abus.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON revient sur la phrase suivante « dans tous les cas, les fluides et le nettoyage de la salle seront à la charge de l'association organisatrice ». Elle ne comprend pas pourquoi le nettoyage devient obligatoire alors que par le passé, ce dernier était optionnel.

Monsieur le Maire précise que le nettoyage sera à la charge de l'association uniquement s'il n'est pas réalisé.

Monsieur Jérôme SOULIÉ indique que la Ville ne va pas rajouter des charges supplémentaires aux associations s'il n'y en a pas besoin. Il n'y aura pas de frais de nettoyage si les locaux sont rendus propres.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON estime que la rédaction de la phrase concernant le nettoyage n'est pas claire. Elle demande par ailleurs si une évaluation des fluides est communiquée aux utilisateurs avant toute location de salle et souhaiterait connaître, quel serait le montant des fluides, par exemple pour la salle Mitterrand.

Monsieur le Maire indique que des évaluations de chaque lieu ont été effectuées par un agent de la Ville. Toutefois, les consommations varient en fonction de l'utilisation du lieu et de la rigueur de l'association. Si par exemple, les portes demeurent ouvertes avec le chauffage, la facture sera forcément plus élevée que les 300 € estimés pour la salle Mitterrand.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON considère que dans ces conditions, il n'y aura pas beaucoup de réservations dans les salles sachant que les associations mènent leurs actions de novembre à mai. Ces mesures, en l'occurrence, ne sont pas faites pour faciliter la démarche des bénévoles et la vie des associations.

Monsieur le Maire constate qu'on lui reproche quelque chose qui n'a jamais été fait auparavant, c'est-à-dire de mettre une gratuité pour les salles pour toutes les associations.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON n'est pas d'accord car elle rappelle que les associations de la commune de Carmaux uniquement étaient privilégiées.

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET consent en rappelant une formule bien locale « Carmausin, tout pour moi rien pour le voisin ». Aujourd'hui le souhait du groupe majoritaire, c'est de redynamiser la Ville tout en responsabilisant les utilisateurs. Si le choix s'était porté sur la gratuité totale, il y aurait forcément des dérives dont le coût devrait être supporté par l'ensemble des carmausins.

Monsieur le Maire rappelle que le règlement des fluides n'est pas une nouveauté, il s'appliquait déjà par le passé.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON, rappelle que lorsqu'elle était en charge des associations, les associations de parents d'élèves par exemple, n'ont jamais rien payé que ce soit les fluides pour une salle ou des photocopies pour leurs activités.

Monsieur le Maire souligne qu'il s'agit là d'un exemple. Aujourd'hui tous les utilisateurs seront soumis au même traitement.

Monsieur Simon BRÄNDLI-BARBANCE demande des précisions sur le forfait ménage qui, visiblement devient obligatoire comme indiqué dans le texte d'introduction des tarifs. C'est pourquoi il demande qu'une modification soit appliquée dans la rédaction de cet article.

Monsieur le Maire propose de rajouter que le ménage « s'il n'a pas été effectué », sera à la charge de l'association organisatrice.

Monsieur François BOUYSSIÉ souhaite faire part de son indignation à la suite des propos qu'il vient d'entendre. Les exemples ne manquent pas pour démontrer que Carmaux a souvent fait preuve de solidarité à l'égard des autres. Les associations aujourd'hui se sentent asphyxiées et malmenées. Leur appliquer un tarif symbolique va peser encore plus dans les choix qu'elles vont faire dans l'engagement de leurs projets avec ces mesures.

Monsieur François BOUYSSIÉ trouve indigne d'entendre du Maire de Carmaux, de l'édile de cette Ville, qui doit au contraire valoriser les actions des associations, que les carmausins gardent tout pour eux. Les associations dont il est question œuvrent, sans distinctions, pour Carmaux et parfois au-delà du territoire et estime les propos du Maire irrespectueux et abjects.

Monsieur François BOUYSSIÉ demande au Maire de regretter ses propos et à l'avenir de reconsidérer les carmausins autrement que par ces phrases déplacées qu'il ne souhaite plus entendre.

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET explique à Monsieur François BOUYSSIÉ que lorsqu'il s'est exprimé, il répondait à Madame Mylène KULIFAJ-TESSON qui a dit qu'elle souhaitait réserver l'usage des salles aux seules associations carmausines.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON précise qu'une distinction était souhaitable entre les associations locales et les autres.

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET rappelle qu'il ne souhaite pas faire de distinction car la Ville œuvre au sein d'un territoire, d'une communauté et lorsqu'une manifestation apporte un plus à ce territoire, il faut la favoriser. Concernant ses propos, ils les adressaient à la réflexion de Madame Mylène KULIFAJ-TESSON uniquement, qu'il trouvait excessive en voulant exclure certaines associations qui demandaient à élire domicile sur la commune de Carmaux simplement pour bénéficier de ses avantages.

Monsieur François BOUYSSIÉ rappelle qu'il existait un principe de favoritisme carmausin qui paraît légitime. En effet la mesure consiste à favoriser ceux qui paient l'impôt. Il reconnaît qu'il y a eu par le passé des exceptions jugé au cas par cas. Aujourd'hui il estime important de garder le principe de payeurs-utilisateurs.

Après ces échanges, Monsieur le Maire soumet aux voix les tarifs tels que figurant dans le document ci-annexé.

Le Conseil Municipal vote à la majorité les tarifs 2023.

Contre : François BOUYSSIÉ – Martine COURVEILLE – Rachid ROUZANI – Mylène KULIFAJ-TESSON – Simon BRÄNDLI-BARBANCE – Gisèle RATABOUL

Monsieur Rachid TOUZANI demande, concernant le point sur le prêt gratuit des salles aux associations pour une seule manifestation dans l'année, s'il serait possible d'augmenter ce prêt gracieux plusieurs fois, au moins à 2. En effet, dans un contexte difficile pour les associations, il est délicat de leur demander des efforts supplémentaires comme de s'acquitter du tarif relatif au matériel également.

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET rappelle que le but est toujours le même, il s'agit de responsabiliser les associations. Il souligne que les demandes formulées sont souvent plus importantes que le besoin. Or, en facturant le matériel, les associations réserveront au plus juste. De plus, il rappelle que les subventions sont destinées à couvrir ces frais.

Monsieur Jérôme SOULIÉ fait savoir qu'aujourd'hui de nombreuses demandes portent sur l'arbitrage du matériel or refuser des animations parce qu'on ne dispose plus de matériel n'est pas recevable. Limiter le matériel au besoin réel est une mesure qui permet de répondre à une plus ample demande en préservant les diverses manifestations.

## **2 – DEMANDES DE SUBVENTIONS 2023 :**

Monsieur le Maire laisse Monsieur Stéphane DUPRÉ, Directeur Général des Services, le soin de présenter les demandes de subventions 2023.

Les plans de financement pour chaque opération sont donnés dans les tableaux suivants :

<b>HOTEL DE VILLE</b>			
<b>Financeurs</b>	<b>Sollicité ou acquis</b>	<b>Montant HT</b>	<b>Taux</b>
<b>TRANCHE 1 - 2022 (MOE -réfection toiture)</b>			
Etat -DETR- DSIL - FONDS VERT	Acquis	107 071 €	40%
Conseil Départemental	Sollicité	53 536 €	20%
Autofinancement		107 071 €	40%
<i>Sous-total</i>		<b>267 678 €</b>	<b>100%</b>
<i>Coût total estimé en 2022</i>		<b>1 053 583 €</b>	
<b>TRANCHE 2 - 2023 (accessibilité -rénovation énergétique - aménagement)</b>			
Etat – DETR – DSIL - FONDS VERT	A Solliciter	466 161,00 €	50,00%
Conseil Régional	A solliciter	100 000,00 €	10,72%
Conseil Départemental	A Solliciter	177 141,18 €	19,00%
Autofinancement		189 019,82 €	20,28%
<i>Sous-total</i>		<b>932 322,00 €</b>	<b>100%</b>
<b>Coût HT</b>		<b>1 200 000 €</b>	<b>100%</b>

Monsieur Stéphane DUPRÉ précise que la Ville a obtenu une subvention dans le cadre du DSIL à hauteur de 40 % en 2022 pour la 1<sup>ère</sup> tranche de travaux de l'hôtel de Ville (267 678 €). En ce qui concerne la 2<sup>ème</sup> phase de travaux la Ville pourra bénéficier d'une aide de l'Etat à hauteur de 50 % dans le cadre de la DETR ou DSI et du Fonds Vert. Le Fonds Vert vient en complément de la dotation d'équipement des territoires ruraux.

Quant à l'aide de la Région, elle est plafonnée à 100 000 €, soit 50 000 € pour l'accessibilité et 50 000 € pour les économies d'énergies.

Des fonds de développement territorial (FDT) à hauteur de 20 % peuvent abonder cette opération.

<b>TRAVAUX ECOLES ELEMENTAIRES JEAN JAURES ET JEAN MOULIN 2eme TRANCHE</b>			
<b>Financeurs</b>	<b>Sollicité ou acquis</b>	<b>Montant HT</b>	<b>Taux</b>
Etat -DETR- DSIL - FONDS VERT	A Solliciter	102 481,65 €	45%
Conseil Départemental	A Solliciter	68 321,10 €	30%
<i>Sous-total</i>		<b>170 802,75 €</b>	<b>75%</b>
Autofinancement HT		56 934,25 €	25%
<b>Coût HT</b>		<b>227 737,00 €</b>	<b>100%</b>

Monsieur Stéphane DUPRÉ indique que les travaux concernent la reprise totale des sanitaires existant de l'école Jean-Moulin et l'installation de volets roulants motorisés à l'école Jean Jaurès pour un montant total de 227 737 € HT. L'Etat peut soutenir cette opération à hauteur de 40 % et bonifier l'aide de 15 % si le projet des sanitaires comporte une ossature bois local (Fonds Vert). Il rajoute qu'il est également possible d'obtenir 30 % de FDT.

<b>GROSSES REPARATIONS BATIMENTS COMMUNAUX 2023</b>			
<b>Financeurs</b>	<b>Sollicité ou acquis</b>	<b>Montant HT</b>	<b>Taux</b>
Etat -DETR- DSIL - FONDS VERT	A Solliciter	54 000,00 €	30%
Conseil Départemental	A Solliciter	54 000,00 €	30%
Sous-total		108 000,00 €	60%
Autofinancement HT		72 000,00 €	40%
<b>Coût HT</b>		<b>180 000,00 €</b>	<b>100%</b>

Ces demandes peuvent être subventionnées à hauteur de 30 % par l'Etat et 30 % par le Département. Il s'agit d'un dossier qui concerne plusieurs opérations à la Maison de la Citoyenneté : isolation des combles, climatisation couloir 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, étanchéité du toit terrasse.

Il est également prévu le remplacement des luminaires aux archives et au centre culturel avec pose de capteurs CO2 dans divers bâtiments, reprise de toiture et chaudière du Moulin de Pailhès, chaudière de la Salle Bérégovoy, volets roulants de l'école JBC, climatisation de la cuisine centrale et optimisation des consommations électriques dans divers bâtiments.

Monsieur le Maire présente en suivant l'aménagement du cœur de ville. Il indique que la priorité porte sur le traitement de la place de la Libération dans son ensemble avec un accent particulier sur l'accessibilité à la mairie et à l'église. Dans le projet « Dessein de Ville », il est proposé de réajuster la voirie afin d'obtenir un parking qui se trouverait au même niveau que le marché couvert permettant également un accès du niveau de la route à la mairie et à l'église.

Cette nouvelle proposition est en cours d'étude afin de voir sa cohérence dans le projet global. Il rappelle par ailleurs que le but est de favoriser les déplacements doux en désimperméabilisant les sols et en végétalisant afin d'adapter la Ville au changement climatique.

Monsieur François BOUYSSIÉ demande si cette réflexion a été menée dans les commissions.

Monsieur le Maire lui répond que le projet n'est pas suffisamment avancé. Il y sera présenté dès que le maître d'œuvre aura mis en pratique cette idée.

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET expose en suivant le projet d'aménagement de la place Gambetta. Son accès se ferait face à l'avenue Jean Jaurès où une partie de la place sera végétalisée. Le nombre de places de stationnement diminuera en fonction des besoins des commerçants, par exemple pour l'espace commercial de la coopérative ou pour d'autres animations. La circulation autour de la place ne sera plus possible ; elle sera remplacée par un double sens sur une portion de voie.

Monsieur François BOUYSSIÉ ne comprend pas la distribution de la circulation et demande si des espaces seront réservés pour les riverains avec des emplacements privatifs.

Monsieur Jérôme SOULIÉ précise qu'il s'agit des grandes lignes de ce projet d'aménagement du centre-ville. La demande de subvention porte sur le projet lui-même. Aujourd'hui le détail de la circulation n'est pas encore défini clairement. Une commission viendra en préciser le fonctionnement routier dès que le subventionnement du projet à hauteur de 80 % sera acté. Il indique que des contraintes diverses sont à prendre en compte avant d'en finaliser des détails.

Monsieur François BOUYSSIÉ demande au Maire de lui confirmer les échéances calendaires de ces travaux.

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET indique que fin 2023, les travaux de la place de la Libération et de l'espace situé devant l'Hôtel de Ville devrait débuter. Au début de l'année 2024, les demandes de subventions seront déposées pour poursuivre les aménagements de la place Gambetta qui devraient avoir lieu fin 2024. Le but est de traiter en même temps certains espaces afin qu'il y ait une unité dans le déroulement de ces travaux.

Monsieur le Maire soumet aux voix ces demandes de subventions telles que présentées dans les tableaux ci-dessus.

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité de solliciter les aides financières et autorise le Maire à signer tous documents afférents à ce dossier.

## II – AFFAIRES GENERALES

### **3 – RECRUTEMENT D'UN ASSISTANT DE CONSERVATION DU PATRIMOINE :**

Monsieur le Maire propose à l'assemblée, le recrutement d'un agent contractuel sur un emploi permanent au grade d'assistant de conservation, relevant de la catégorie hiérarchique B, pour effectuer les missions liées notamment au développement d'actions culturelles et éducatives au sein de la médiathèque, à temps complet et pour une durée déterminée d'un an.

Monsieur Stéphane DUPRÉ précise que cet agent est déjà sous contrat. Il s'agit du remplacement d'un agent mis à disposition du Conservatoire de Musique. Si une mutation intervenait au sein du Conservatoire de Musique, l'agent en CDD serait prioritaire pour un recrutement. Il rappelle que cette mesure est obligatoire.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, autorise le recrutement d'un agent contractuel sur un emploi permanent.

### **4 – APPEL A CANDIDATURES : SCHEMA DIRECTEUR IMMOBILIER ET ENERGETIQUE :**

Monsieur Jérôme SOULIÉ rappelle que la ville de Carmaux possède un patrimoine important issu de son histoire minière. Elle est propriétaire de :

- 60 bâtiments, équipements sportifs et locaux divers, dont 8 concernés par le décret tertiaire.
- 30 logements.
- 53 garages.
- 14 sanitaires publics.
- 

En 2022, la ville de Carmaux a démarré une réflexion sur la gestion et l'optimisation de son patrimoine immobilier. Avec l'augmentation du prix de l'énergie ce travail devient aujourd'hui incontournable.

Elle souhaite pour cela définir une stratégie patrimoniale qui permettra, après une première étape de diagnostic, de planifier et de phaser l'évolution de son patrimoine sur les années à venir (extension, réhabilitation, démolition, réaffectation, cession...).

Cette stratégie permettra de décrire l'ensemble des actions à conduire sur le patrimoine, dans l'objectif d'optimiser l'usage et réhabiliter les bâtiments, tout en assurant, si besoins, de nouvelles constructions à performance énergétique exemplaire. La réaffectation des locaux et la mutualisation des espaces seront à privilégier.



L'Agence de la Transition Ecologique (ADEME), en partenariat avec la Banque des Territoires et la Région Occitanie, lance un appel à candidatures visant à identifier des collectivités de la région Occitanie volontaires pour mettre en œuvre un schéma directeur immobilier et énergétique (SDIE) de leur patrimoine bâti. La ville porte un intérêt pour cet appel à candidature et souhaite y répondre.

La collectivité mettra en place les moyens nécessaires en termes d'organisation pour la mise en œuvre du schéma directeur et énergétique, notamment par la création d'un groupe de travail composé de :

- D'un élu référent désigné par le Maire
- D'un élu suppléant désigné par le Maire
- Du responsable du pôle patrimoine
- De la chargée de mission transition énergétique

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide de répondre à l'appel à candidature et autorise le Maire à signer tous documents afférents à ce dossier.

### **III – AFFAIRES FONCIERES**

#### **5 – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU :**

Monsieur Pierre SCHULTHEISS rappelle à l'assemblée que la modification simplifiée n°3 du PLU de Carmaux est achevée.

Considérant que la mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée n°4 qui s'est déroulée du 9 novembre au 9 décembre 2022 inclus n'a fait l'objet d'aucune observation ;

Considérant que la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Carmaux est prête à être approuvée, conformément aux articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme ;

Considérant que cette modification simplifiée n° 4 ne porte pas atteinte à l'économie générale du document en vigueur ;

Considérant que la modification simplifiée n°4 n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni n'est de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n° 4 du PLU concernant certains points du règlement écrit notamment dans les zones Ua, Ub et Uc, celui-ci doit être modifié sur le point suivant :

#### **« changement de destination des baux commerciaux »**

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Carmaux approuvé le 14 mars 2019 et modifié le 9 octobre 2019, le 22 octobre 2021 et le 07 septembre 2022 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 07 septembre 2022 prescrivant la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ;

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

- Approuve telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carmaux,
- Dit que conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et qu'une mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans les journaux suivants : La dépêche du midi et le Tarn Libre.

La présente délibération et les dispositions résultants de la modification simplifiée N° 4 du PLU de la commune de Carmaux seront exécutoires dans les conditions définies aux articles L.153-23 et L.153-48 du code de l'urbanisme.

Le dossier de la modification simplifiée du PLU est tenu à disposition du public à la Mairie de Carmaux aux jours et heures habituels d'ouverture.

## **6 – MISE EN PLACE DU « PERMIS DE LOUER » :**

Monsieur Pierre SCHULTHEISS rappelle que par délibération du 8 décembre 2022, le Conseil Communautaire s'est prononcé favorablement pour la mise en place du permis de louer.

Le double objectif de cette mesure porte sur :

- La lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,
- L'assurance de mettre en location des logements qui ne portent pas atteinte à la sécurité des occupants, ni à la salubrité publique.

Le permis de louer est un dispositif qui vise à lutter contre le mal-logement, en permettant aux communes qui le souhaitent, d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location. Ce dispositif oblige en effet les bailleurs privés dont le logement se trouve dans un secteur déterminé, soit à faire une déclaration préalable à la mise en location, soit à demander une autorisation de mise en location, avant la signature d'un nouveau contrat de location.

Le permis de louer s'applique aux locations à usage de résidence principale, vides ou meublées. Il ne s'applique pas aux locations de logements sociaux ou aux baux commerciaux.

Le permis de louer est donc une démarche administrative imposée par les communes ou les EPCI et peut concerner :

- Un secteur géographique,
- Un type de logement particulier (par exemple un T3 et plus, uniquement les logements de type studio...),
- Des immeubles avec des caractéristiques particulières (date de construction, nombre de logements, etc.)

Le propriétaire doit remplir un formulaire CERFA n°15652\*01 de « demande d'autorisation préalable de mise en location de logement » et l'envoyer ou le déposer à la mairie ou à la 3CS. Le CERFA en question doit être accompagné des diagnostics immobiliers exigibles pour une location (diagnostic performance énergétique (DPE), diagnostic électrique, diagnostic gaz,). Après formalisation de cette demande, un agent compétent se rendra sur place pour inspecter l'état intérieur et extérieur du logement afin de rendre un avis.

Si cet avis est favorable, le propriétaire dispose d'un délai de deux ans pour la mise en location de son bien. Si l'avis est défavorable, ce dernier se verra préciser par le Maire ou le Président de l'EPCI, la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

Compétente en matière d'habitat, la Communauté de Communes Carmausin Ségala (3CS) n'ayant ni PLU Intercommunal, ni PLH (Programme Local de l'Habitat), ne peut déléguer la mise en place complète de cet outil aux communes intéressées. En effet, la partie administrative doit obligatoirement demeurer à la charge de l'EPCI alors que la partie technique (visite de logements) peut-être déléguée par convention aux communes.

Monsieur Pierre SCHULTHEISS précise que le but de cette mesure est de proposer aux futurs locataires qui souhaiteront s'installer sur la commune, de bénéficier de logements salubres remplissant toutes les conditions requises en matière d'isolation et de différentes normes obligatoires.

Monsieur Rachid TOUZANI s'interroge quant au périmètre qui a été défini et demande si l'obtention de ce permis de louer sera payante.

Monsieur Pierre SCHULTHEISS lui fait savoir que la commission a traité ce sujet et a défini un espace relativement important décomposé en plusieurs parties. Après réflexion, le choix s'est porté sur le centre-ville. Il énumère la liste des rues concernées par cette mesure qui demeure gratuite pour les bailleurs.

Monsieur Rachid TOUZANI demande des précisions sur l'agent qui sera en charge d'effectuer ce contrôle.

Monsieur Pierre SCHULTHEISS précise qu'une formation sera mise en place le 18 mai en direction de l'agent de la Ville qui sera désigné. L'intérêt de la commune s'est d'avoir un agent pouvant répondre à ces demandes.

Monsieur Rachid TOUZANI s'inquiète du sort de cet agent qui devra émettre des avis négatifs et se demande s'il ne sera pas mis en danger dans certain cas.

Monsieur Pierre SCHULTHEISS précise que ce n'est pas l'agent lui-même qui remettra les avis. C'est le Président de la Communauté de Communes qui s'en chargera. Si l'avis est défavorable, le bailleur sera dans l'impossibilité de louer son bien. Il devra alors engager des travaux afin d'obtenir un 2<sup>ème</sup> avis afin de s'assurer que le bien est conforme aux normes en vigueur.

Madame Mylène KULIFAJ-TESSON s'interroge sur la situation du bailleur qui ne demande pas ce permis de louer.

Monsieur Pierre SCHULTHEISS lui fait savoir que la Ville va passer une convention avec la CAF, car de manière générale les locataires bénéficient des prestations de cet organisme. Ainsi un comparatif pourra être établi entre les logements loués et les demandes.

Monsieur Patrice SOUBRIÉ intervient pour rajouter qu'un dispositif pour lutter contre l'habitat indigne existe mais qu'il n'est pas appliqué. Les locataires mal logés peuvent déposer des plaintes qui entraîneraient le non versement de la prestation CAF au bailleur. Le permis de louer permettra d'éliminer les bailleurs indécents.

Il rajoute qu'avant de valider ce dispositif, il s'est rendu, accompagné de quelques élus dans la Ville de Villefranche de Rouergue qui applique cette mesure afin de se rendre compte des difficultés rencontrées. Le périmètre a été limité pour éviter les nombreuses demandes et pour que les bailleurs indécents effectuent les travaux pour la sécurité des locataires.

Monsieur Pierre SCHULTHEISS rajoute qu'une campagne de communication importante est à effectuer sur ce sujet auprès des agences, notaires, office de tourisme,... avec l'éventualité d'une réunion en direction des personnes concernées.

Après ces échanges, le Conseil Municipal se prononce à l'unanimité sur :

- La mise en place du permis de louer (renouvelable chaque année)
- Le périmètre concerné par cette mesure selon le plan ci-joint (modifiable chaque année)
- Le traitement de la visite technique par un agent de la Ville.

Il est précisé qu'une convention entre la Ville de Carmaux et la 3CS viendra définir les modalités et les domaines d'intervention de chaque partie. Cette convention sera soumise à l'approbation d'un prochain Conseil Municipal.

## **IV – COMMUNICATION DU MAIRE**

### **7 – DEPLACEMENT D'UN PANNEAU D'ENTRÉE D'AGLOMERATION AVENUE ST JEAN :**

Monsieur Pierre SCHULTHEISS indique à l'assemblée que la parcelle référencée OAP secteur n° 10 sur l'avenue St Jean est destinée à un projet de création d'un futur lotissement. Cette parcelle est située hors agglomération, en bordure de la départementale n° 3 où la vitesse est limitée à 70 km/h. Un nouvel accès sur la départementale n° 3 à ce lotissement ne peut être autorisé avec cette vitesse qui nécessite une visibilité minimale de 120 mètres entre chaque accès.

Si la commune intègre cette zone dans l'agglomération, en déplaçant son panneau d'entrée, la vitesse pourrait être limitée à 50 km/h. A cette vitesse, la distance de visibilité nécessaire est de 45 mètres de part et d'autre de l'accès. Dans ce cas, la condition de distance est respectée pour permettre un accès supplémentaire sur la départementale n° 3 et donc au futur lotissement.

C'est pourquoi la Ville procédera prochainement au déplacement du panneau d'entrée d'agglomération de l'avenue St Jean.

Madame Gisèle RATABOUL demande pourquoi ce panneau n'est pas positionné plus haut car cela permettrait de limiter la vitesse à 50 km/h sur toute l'avenue St Jean où la circulation est importante dans ce secteur.

Monsieur Pierre SCHULTHEISS rappelle que la Police du Maire s'étend d'autant plus que le panneau d'entrée d'agglomération est déplacé le long de la voie départementale.

Monsieur Jean-Louis BOUSQUET estime cette proposition judicieuse et propose de la prendre en compte, car elle permettrait de sécuriser plus amplement les riverains.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire lève la séance à 19h30.