

## Compte rendu de la séance du 17 novembre 2022

L'an deux mille vingt-deux et le dix-sept novembre à 20 heures 00 ,le conseil municipal d'Estang, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. Christophe RANDE, Maire, sur convocation du 10 novembre 2022

Etaient présents :Monsieur Christophe RANDE, Monsieur Alain DUPUY, Monsieur Joseph TORRENT, Monsieur Joel LABURTHE, Monsieur Christophe LENCAUCHEZ, Madame Audrey TORRENT, Monsieur Leny MAYORAL, Madame Veronique BOURGEOIS - RANDE, Monsieur Regis BENVENUTO, Monsieur Patrick DUBOS, Monsieur Philippe CESAR, Madame Michèle DOREY, Madame Muriel ARRIVETS LAFFARGUE, Monsieur Gilles BIBE

Secrétaire(s) de la séance:

Gilles BIBE

### Rappel de l' Ordre du jour:

1 - EN PRESENCE DE M. BEYRIES , Président de la Communauté de Communes du Grand Armagnac, et de M. CHABREUIL, VICE-PRESIDENT DU SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de GASCOGNE

Débat sur le projet d'instauration du PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) et explications sur les directives du SCOT

2 - ADOPTION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 10 22

3 - INSTITUTION DU DROIT DE PREMPTION URBAIN : Délibération du 20 octobre 2020

4 - REHABILITATION DU COEUR DU VILLAGE :

- délibération sur la convention de partenariat entre l'Association Paloise des Etudiants de Géographie pour réaliser un diagnostic territorial
- préparation de la "Volonté Politique"

*Rajout de deux points : Après le point N°3 : transfert de l'exercice du droit de préemption institué par délibération du 17.11.2022 à l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie . Ce point portera le numéro 3 bis*

*Dans le cadre du point N° 4- Délibération autorisant le maire à signer l'avenant avec l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie . Ce point portera le Numéro 4-2*

### **- POINT 1 : Présentation par M. Jacques CHABREUIL (Vice Président du SCOT) des directives du Schéma de Cohérence Territoriale et Débat sur le projet d'instauration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Monsieur Jacques CHABREUIL , membre du bureau de la Communauté de Communes du Grand Armagnac , Maire de RAMOUZENS ( et également Vice-Président de Gers Numérique ) assure seul la présentation , M. BEYRIES, Président de la CCGA étant empêché pour raisons de santé.

Il rappelle dans un premier temps les compétences de la Communauté de Communes du Grand Armagnac (CCGA) :

- deux compétences "obligatoires" , fixées par la loi, que sont l'économie et l'aménagement du territoire (dont l'urbanisme)

- trois compétences "optionnelles", choisies par la CCGA: la voirie , l'aide aux personnes âgées , dès l'origine, et l'enfance et jeunesse , depuis 2012 . Chaque compétence optionnelle dispose d'un budget avoisinant 2 millions d'euros.

L'exercice de la compétence urbanisme par la CCGA a été rendue obligatoire sauf si une minorité de blocage de 25 % des communes adhérentes ne vient arrêter le processus. Jusqu'ici , les maires se sont opposés au transfert de la compétence urbanisme des communes vers la Communauté de Communes.

M. Chabreuil présente ensuite le contexte historique de l'élaboration du SCOT .

Depuis les années 70 l'Etat souhaite réduire l'extension du bâti. La loi SRU en 2000 prévoit la mise en place des SCOT. En 2009 le Grenelle de l'Environnement va impulser la loi ALUR, la loi NOTRe, la loi ENE , intervenant tour à tour sur la construction. Aujourd'hui la loi "Climat et Résilience" prévoit qu'en 2050 aucun terrain agricole ne sera utilisé pour du bâti.

En 2016, le sénateur gersois Franck Montaugé a réuni 13 intercommunalités pour élaborer un scot unique au niveau départemental . Le SCOT du Gers, lui même soumis aux directives du Schéma Régional d'Aménagement du Territoire , dispose d'un PADD, élaboré entre 2016 et 2019, fixant les objectifs suivants : accueillir 34 000 habitants supplémentaires, créer 10 000 emplois, limiter l'utilisation des terres agricoles. Les règles du SCOT commencent à s'appliquer dès le mois de mars 2023, sachant que le foncier pris en compte pour l'urbanisation est décompté depuis 2020. Toute nouvelle construction d'habitation vient diminuer le nombre d'hectares disponibles. Le SCOT a défini 5 niveaux de pôle (exemples : Eauze Cazaubon, sont classés en "pôle N° 2 structurant" . Estang est classé en niveau de pole N° 4 Comme Dému et Lannepax et pour ces trois communes 13ha60 sont disponibles , l'objectif est de 24 emplois et 165 habitants supplémentaires.

L'intervenant présente les avantages du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et les règles qui présideraient à sa mise en oeuvre :

- la CCGA planifie la répartition des 125 ha de terre agricole disponibles sur l'ensemble de son territoire ; cela évite la règle du " premier arrivé premier servi "
- la CCGA assure le financement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Si les communes refusent le PLUI elles devront tout de même mettre en conformité leur document d'urbanisme avec le SCOT; coût de l'ordre de 15000 € pour une carte communale
- le PLUI va permettre d'éclaircir la notion "d'artificialisation" : par exemple les surfaces consacrées à des projets de panneaux photovoltaïques viennent elles en déduction des terres disponibles

Ces informations donnent lieu à un ensemble de questions réponses et à un débat contradictoire. Les membres de l'assemblée demandent que les parcelles utilisées pour des constructions incluses dans la zone de la PVR (Participation Voie et Réseaux de Péhage ) soient exclus du décompte du foncier disponible attribué à la commune . La limitation à venir de la surface des terrains d'agrément fait débat . Les membres de l'assemblée formulent des interrogations quant à la règle de limitation de la surface des terrains d'agrément , qui va néanmoins s'imposer à toutes les nouvelles constructions d'habitation ( de l'ordre, selon l'intervenant , de 1600 m2 pour un couple).

### **Délibérations du conseil:**

#### **point 2 - ADOPTION DU PROCES VERBAL DE SEANCE 20 10 22 ( DE 2022 2151)**

Le procès verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité ( 3 corrections de frappe)

### **point 3 - INSTITUTION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN ( DE 2022 216)**

Monsieur le Maire explique à l'assemblée qu'il convient de compléter et de corriger la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2020 N° 2020-1311 par un exposé précis du contexte permettant de justifier le recours au Droit de Prémption Urbain :

#### **Exposé du contexte :**

La place du 4 septembre est au cœur social et géographique du village d'Estang mais perd chaque année de son attractivité et de sa vitalité. La volonté de la mairie est de redonner à cet espace la place qui lui revient : un lieu de rencontre, de vie, d'action collective, d'activités associatives et économiques au centre du village d'Estang.

En se saisissant de l'opportunité de la vacance de plusieurs bâtiments sur la place du 4 septembre, la mairie d'Estang s'associe avec la Communauté de Communes du Grand Armagnac, l'Établissement Foncier Public d'Occitanie (EFPO) et le Toit Familial de Gascogne pour repenser les usages et fonctions de ces espaces.

Les parcelles concernées sont cadastrées en section AC n°86, 87, 98, 99, 100, 101, 102, 159, 160, 292, 293,352,353 et situées Place du 4septembre

Estang souhaite accentuer la croissance démographique en cours pour atteindre en 2030 environ 800 habitants, soit la population du village de 1985. Cette croissance démographique doit venir soutenir une vitalité commerciale et voir se développer de nouveaux commerces en centre-ville tout en maintenant les commerces existants. L'augmentation du nombre d'habitants sera également un atout pour l'école communale pour maintenir son nombre d'élèves tout en continuant une amélioration qualitative de son environnement : verdissement des espaces scolaires, certification Ecocert de la cantine, développement du numérique, rénovation énergétique, etc.

Enfin la commune souhaite l'accueil de nouveaux habitants pour une nouvelle mixité sociale et générationnelle. La commune souhaite continuer d'attirer des jeunes familles et jeunes actifs pour équilibrer la pyramide des âges.

Les partenaires de la Commune, l'EFPO et le Toit Familial l'invitent à s'engager sur tous les bâtiments de la Place du 4 septembre . La Maire souhaite donc avoir toute latitude de préempter les bâtiments à la vente sur cette place afin de pouvoir proposer des espaces élaborés en cohérence les uns avec les autres mais également pour préserver les espaces commerciaux dont certains tendent à disparaître au profit de logements privés.

#### ***Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,***

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L 2121-24 et L 2122-22, 15è alinéa

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, L 300-1, R 211-1 et suivants ;

Vu la carte communale approuvée par délibération du conseil municipal en date du 2 juillet 2009 et par le Préfet le 21 août 2009

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17-09-2020 donnant délégation au maire pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17-09-2020 instituant le principe du Droit de Prémption urbain sur la Commune d'ESTANG

Considérant qu'il convient de limiter les secteurs qui seront soumis au droit de prémption urbain au projet communal exposé par Monsieur le Maire concernant le coeur du village,

**Décide** par 14 .voix favorables d'instituer le droit de prémption urbain dans le secteur situé en agglomération , Place du 4 septembre, comprenant les parcelles cadastrées en section AC n°86, 87, 98, 99, 100, 101, 102, 159, 160, 292, 293,352,353.

**Rappelle** que le maire possède délégation du conseil municipal pour exercer au nom de la commune le droit de prémption urbain.

Précise qu'une décision du maire portant délégation ponctuelle du droit de prémption urbain à l'Etablissement public Foncier d'Occitanie sur la parcelle cadastrées en section AC n° 100. sera prise en application de la présente décision

**Dit** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme.

**Rappelle** qu'un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de prémption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L 213-13 du code de l'urbanisme.

**Précise** que le présent extrait de délibération annule et remplace la délibération du 15 octobre 2020 afin de satisfaire aux observations du service chargé du contrôle de légalité.

#### **POINT N° 4**

##### **4-1 SIGNATURE DE L'AVENANT A LA CONVENTION EFPO ( DE 2022 217)**

Le Maire présente à l'assemblée l'avenant à la convention coeur de village signée le 25 juillet 2022 par l'EPF d'Occitanie

- Il rappelle l'objet de la convention : La commune et l'EPCI confient à l'EPF qui l'accepte une mission d'acquisitions foncières sur le secteur de la partie sud-ouest de la place du 4 septembre en vue de réaliser une l'opération concernant deux parcelles mitoyennes, pour un projet d'une dizaine de logements sociaux de qualité et un espace tiers-lieu, élaboré avec l'ensemble des parties prenantes opération de logements et d'un local associatif.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré ,

adopte par 14 voix favorables l'avenant annexé à la présente délibération

Autorise le Maire à signer l'avenant annexé à la présente, qui sera transmis pour approbation au SGAR

#### **ANNEXE**

#### **4-2 CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'APEG ( DE 2022 218)**

Le Maire communique à l'assemblée le projet de convention de partenariat entre l'Association Paloise des étudiants de géographie et la commune d'Estng .

Ce partenariat va permettre , d'une part d'aider la commune à mettre en oeuvre son projet de réhabilitation du coeur du village en lien avec les habitants ; d'autre part , il va permettre aux étudiants de l'Université de Pau et des Pays d'Adour de réaliser une étude-action sur un terrain rural en mutation

Le maire donne lecture intégrale du projet de convention

Après avoir apporté quelques précisions et modifications mineures,

Le Conseil Municipal

Valide par 14 voix favorables le texte de la convention tel que figurant en annexe de la présente

AUTORISE le Maire, par 14 voix favorables à signer la dite convention

AUTORISE le Maire à verser les indemnités kilométriques dans les conditions et les limites précisées à l'article 2 de la convention .

PRECISE que les dépenses seront imputées à l'article 6248, en ce qui concerne les frais de déplacement les crédits, non prévus à cet article dans le cadre du budget primitif 2022 , étant néanmoins suffisants au niveau du chapitre globalisé (011)

#### **ANNEXE EN PAGE SUIVANTE**

#### **4-3 PREPARATION DE LA VOLONTE POLITIQUE**

Lucas Deleau présente et met au point , en concertation avec les membres de l'assemblée le contenu de la volonté politique qui sera exposé dans le cadre de la réunion publique du vendredi 18 novembre

#### **QUESTIONS DIVERSES**

En fin de séance et après avoir épuisé l'ordre du jour Monsieur le Maire demande à l'assemblée si rien ne s'oppose à ce que le logement situé place Roger Bon soit laissé à la disposition de Lucas Deleau durant le mois de décembre 2022.

Aucune objection n'étant audible, la réponse est considérée comme favorable .