

PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

Présents(9) : Gérard BOUDON, Bernard FERRARI, Nicole GAZAIX, Elisabeth GIACHETTO (maire), Jean-Jacques GIACHETTO, Stéphanie GIRARD, David MUSE, Nathalie PRUNIER (deuxième adjointe), Gérard VERDOT (premier adjoint).

Absents (4) : Jeanluc BACQUET, Pierre BELBEZE, Jean Paul CARDALIAGUET, Leanne PITCHFORD,

Absents ayant donné pouvoir : Jeanluc BACQUET a donné pouvoir à Jean-Jacques GIACHETTO

Secrétaire de séance : Stéphanie GIRARD

Ouverture de la séance à 20 h 30.

1/ Approbation du compte rendu du conseil municipal du 27 aout 2025.

La rédaction du compte-rendu n'appelle aucune remarque de la part des conseillers municipaux.

Vote : **Pour : 10** **Abstention : 0** **Contre : 0** La délibération est adoptée.

2/ Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Clermont-le-Fort

Madame le Maire donne la parole à la Madame MORLAS, Responsable de missions – Pôle Urbanisme et Environnement du bureau d'étude ARTELIA qui participe en visioconférence.

Mme Morlas projette la présentation suivante :

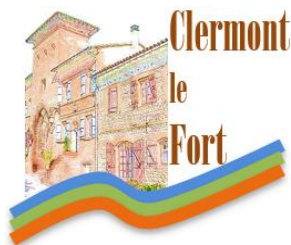


**ELABORATION DU PLU DE
CLERMONT-LE-FORT**

**APPROBATION
4 novembre 2025**



Mairie FOURCADEPAYS PAYSAGES
playgrate 4399 05 61 76 29 45
18 place de la moulinie 64300 arthez 0536670621

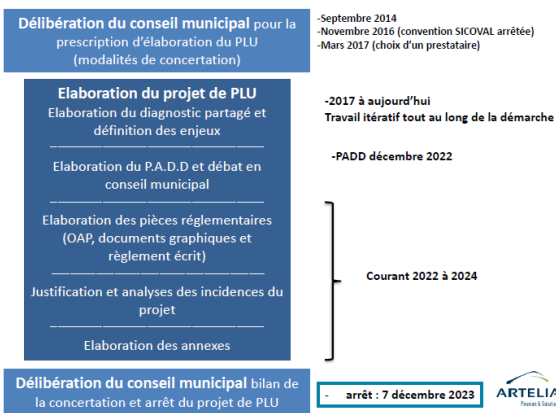


PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

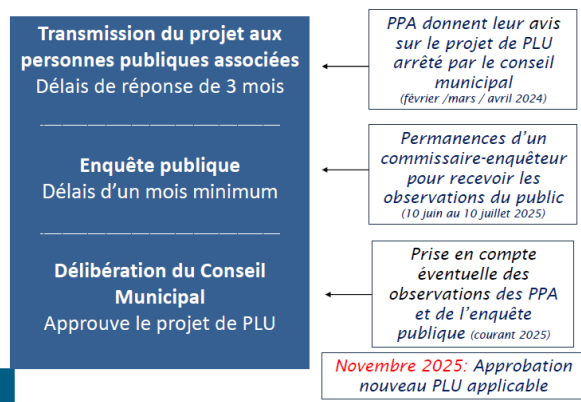
Approbation de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Clermont-le-Fort

Procédure du PLU - Planning
Bilan de la consommation d'espace – Double comptabilité
Récapitulatif général du projet

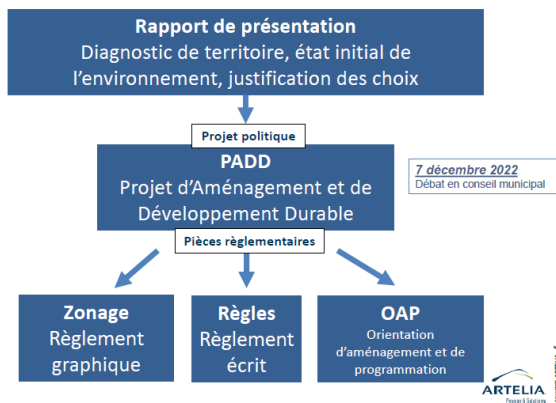
Plan local d'urbanisme – Planning



Plan local d'urbanisme – Planning

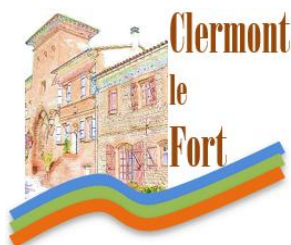


Plan local d'urbanisme – Pièces constitutives du dossier



Madame Morlas rappelle la procédure et le planning depuis 2014 puis les pièces constitutives du dossier du PLU.

Le règlement graphique, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont les pièces de référence pour les instructions droits des sols.



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

Bilan de la consommation d'espace

Une double comptabilité :

Loi Climat et Résilience : 2011-2021 --- » 2021-2031

Code de l'urbanisme : 2015-2025 --- » 2025-2035 (10 ans avant l'arrêt)

Zones du PLU	Projet de la Consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (en ha) générée par le futur PLU
Zones résidentielles	1,70 ha lié au PA et 0,3 ha de zone AU
Zones d'activités	1 ha
Zone dédiée aux équipements et services	0,10 ha
Total de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers générés par le PLU	3,10 ha dont 1,7 ha déjà réalisés 1,40 ha ouvert dans le présent PLU

2015-2025 --- » 2025-2035

Temporalité antérieure	2015-2025
Surface	2,46 ha
Réduction en prenant en compte seulement les 1,40ha ouvert dans le présent PLU (avec les 1ha de la zone 1AUg actuellement fermée mais que nous imaginons être ouverte post 2031 en fonction de l'évolution du document d'urbanisme)	-43%
Projet de PLU 2025-2035	TOTAL = 1,40 ha ouvert dans le présent PLU (3,10 ha au total avec 1,7 ha déjà réalisés)

2011-2021 --- » 2021-2031

Temporalité antérieure	2011-2021
Surface	2,90 ha
Réduction en prenant en compte seulement les 1,70ha du PA + 0,30 ha de la zone AU ouverte dans le présent PLU TOTAL = 2ha	-31%
Projet de PLU 2021-2031	TOTAL = 1,70 du PA + 0,30 zone AU = 2ha sur 2021-2031 (3,10 ha au total avec 1,7 ha déjà réalisés : 1,40 ha ouvert dans le présent PLU mais seulement 0,30 ha de la zone AU + 0,10ha de la zone AUE réellement ouvert)

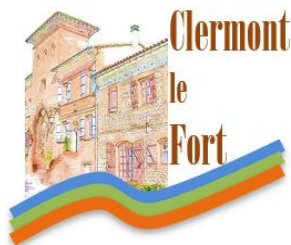
Détail de la consommation d'espace NAF

	CONSUMMATION BRUTE	CONSUMMATION EFFECTIVE
UB	1,7 ha (autorisation d'urbanisme antérieure/ PA déjà réalisé)	
AU	0,3 ha	0,30 ha
AUE	0,10 ha	0,10 ha
1AUg	1ha (renaturation) secteur fermé à l'urbanisation. L'ouverture de ce secteur est conditionnée à l'évolution du document d'urbanisme.	
TOTAL	3,10 ha au total avec 1,7 ha déjà réalisés = 1,40 ha ouvert dans le présent PLU	0,40 ha
Réduction par rapport à 2011-2021 (2,9 ha – méthode Artelia)	1,70ha du PA + 0,40 ha des zones AU +AUE ouvertes dans le présent PLU TOTAL = 2ha -31%	1,70ha du PA + 0,40 ha des zones AU +AUE ouvertes dans le présent PLU TOTAL = 2ha -31%
Réduction par rapport à 2011-2021 (4,1 ha – méthode Observation national de l'artificialisation-Portail du CEREMA)	-51%	-51%
Réduction par rapport à 2015-2025 (2,46 ha – méthode Artelia)	Réduction en prenant en compte les 1,40 ha pouvant être ouvert dans le présent PLU (Avec les 1ha de la zone 1AUg actuellement fermée mais que nous imaginons être ouverte post 2031 en fonction de l'évolution du document d'urbanisme) -43%	Réduction en prenant en compte seulement les 0,40 ha ouvert à l'approbation dans le présent PLU -84%

Mme Morlas explique que le document d'urbanisme s'établit sur une double comptabilité : le code de l'urbanisme sur la période 2015-2025 et la Loi climat et résilience sur la période 2011-2021. Il faut démontrer que sur la décennie suivante la réduction de cette consommation d'espace est concrète, et pour la Loi climat et résilience, tendre vers la réduction de 50 %. Nous sommes donc en comptabilité avec les normes, car nous sommes sur de la modération de réduction de consommation d'espace.

On peut le constater sur le détail de la consommation d'Espace Naturel, Agricole et Forestier.

Mr BOUDON revient sur le chiffre du Portail du CEREMA, qui ne correspond pas à la méthode de calcul d'ARTELIA. Mme MORLAS explique que le mode de calcul et surtout la prise en compte des voiries et aménagements divers qui sont inclus dans le calcul du CEREMA, ne le sont pas dans la méthode ARTELIA qui ne comptabilise que les autorisations d'urbanisme accordées sur la commune.



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

Mr BOUDON tiens à préciser que, sur le PADD, il était prévu 20 à 22 logements sur les 10 ans à venir. A aujourd'hui, il y a en cours 10 logements, 6 en densification et 4 en consommation d'espace (5 aux Fraysses en réhabilitation, 1 chemin des crêtes pour un aménagement de grange, et 4 constructions au lotissement Val Maridats). Nous avons prévu au PLU 5 logements aux Fraysses. Nous serons donc à 25 logements créés sur les prévisions.

Récapitulatif général du projet

Mme MORLAS récapitule le zonage du règlement graphique :

Bilan

5 zones urbaines déclinées
1 zone AU soumise à OAP
1 zone 1AUg soumise à OAP et fermée à l'urbanisation
1 zone AUE soumise à OAP
1 zone NL soumise à OAP
1 zone agricole
5 zones naturelles spécifiques

Plusieurs prescriptions
4 changements de destination
2 activités isolées (STECAL)

Zonage	
■ UAP	: Zone urbaine correspondant au secteur du Fort
■ UA	: Zone urbaine correspond au quartier des Fraysses
■ UB	: Zone urbaine d'extensions récentes
■ UBa	: Zone urbaine correspondant au quartier de la Riverotte
■ UE	: Zone urbaine correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics
■ AU	: Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
■ 1AUg	: Zone à urbaniser destinée au stockage et à la vente de granulats (l'ouverture à l'urbanisation se fera par modification/révision du PLU)
■ AUE	: Zone à urbaniser à vocation principale d'équipements
■ N	: Zone naturelle
■ Nce	: Secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique et de biodiversité
■ NL	: Secteur accueillant une activité touristique et de loisirs sur l'ancien site de stockage de la CEMEX, ...
■ Nt2	: Zone naturelle dédiée à l'activité touristique (gîte,...)
■ Nzh	: Secteurs identifiés comme zones humides
■ A	: Zone agricole
Prescriptions	
■	: Espace boisé classé à protéger au titre de l'article L.113-1 du CU
■	: Emplacement réservés au titre de l'article L.151-41 du CU
■	: Ensemble patrimonial remarquable à protéger au titre du L.151-19 du CU
■	: Espaces boisés à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du CU
■	: Secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du CU
■	: Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 et L.151-7 du CU
PRESCRIPTION PCT	
★	: Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU
★	: Changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du CU
PRESCRIPTION LIN	
---	: Linéaire boisés à protéger pour des motifs d'ordre écologiques au titre de l'article L.151-23 du CU
---	: Recul maximum d'implantation de la construction principale

Liste des emplacements réservés			
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
1	Création d'un chemin piéton	Commune	669 m ²
2	Raquette de retournement et stationnement	Commune	1009 m ²
3	Aménagement d'un carrefour	Commune	256 m ²
4	Sécurisation du carrefour	Commune	60 m ²
5	Aire de retournement pour collecte des déchets	Commune	950 m ²



Dans un document d'urbanisme (comme un PLU – Plan Local d'Urbanisme), les OAP désignent les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

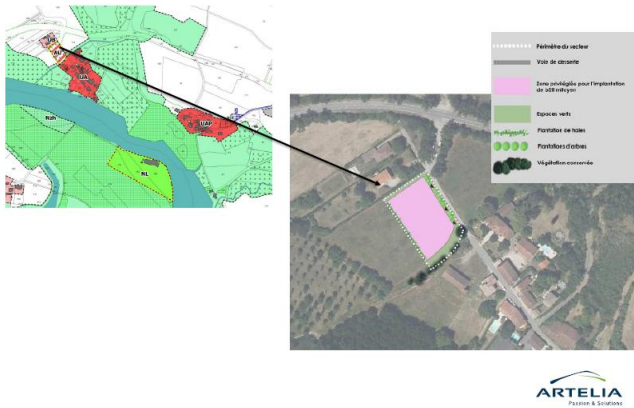
Les OAP sont des documents graphiques et réglementaires qui précisent, à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur, les intentions d'aménagement et les règles d'urbanisme à appliquer. Elles permettent de traduire concrètement les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en fixant, par exemple, la localisation des équipements publics, la mixité sociale et fonctionnelle, la forme urbaine, ou encore les modalités de densification.

En résumé, les OAP servent à guider l'évolution d'un territoire de manière détaillée et opérationnelle.

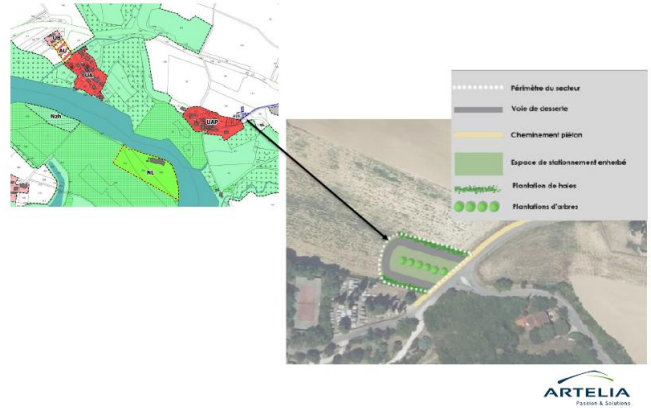
Nous avons 4 OAP sectorielles et 1 OAP thématique (Trame verte et bleue).

PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

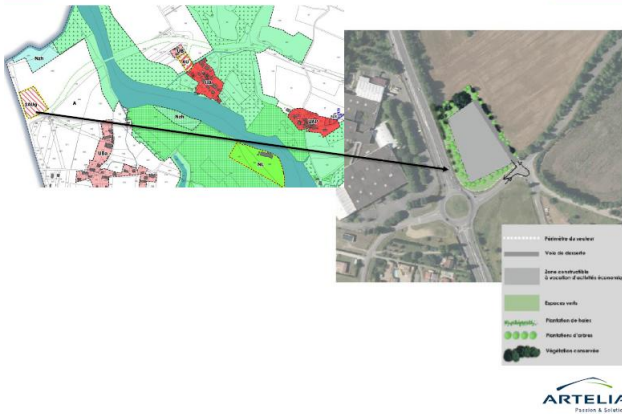
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation



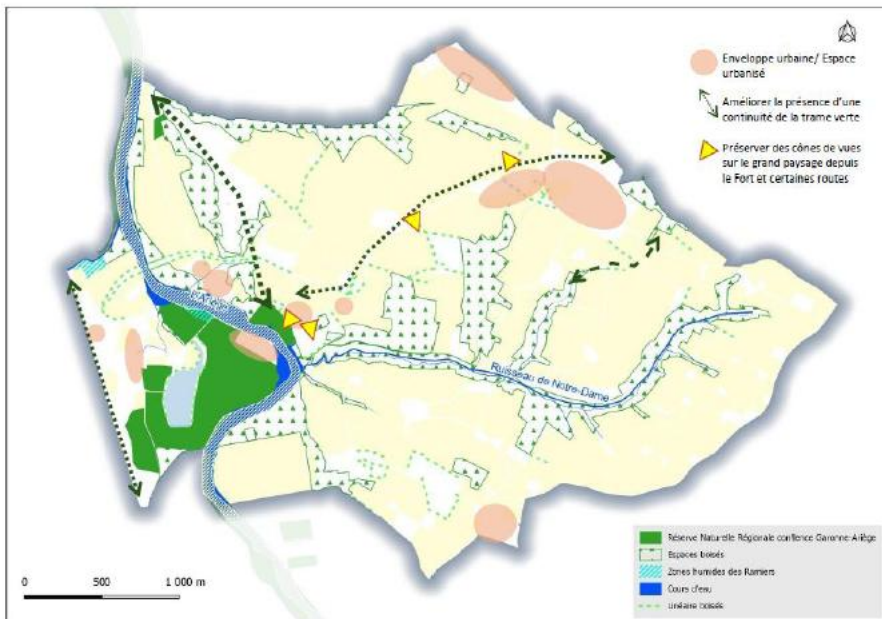
Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Trame verte et bleue de la commune de Clermont-le-Fort

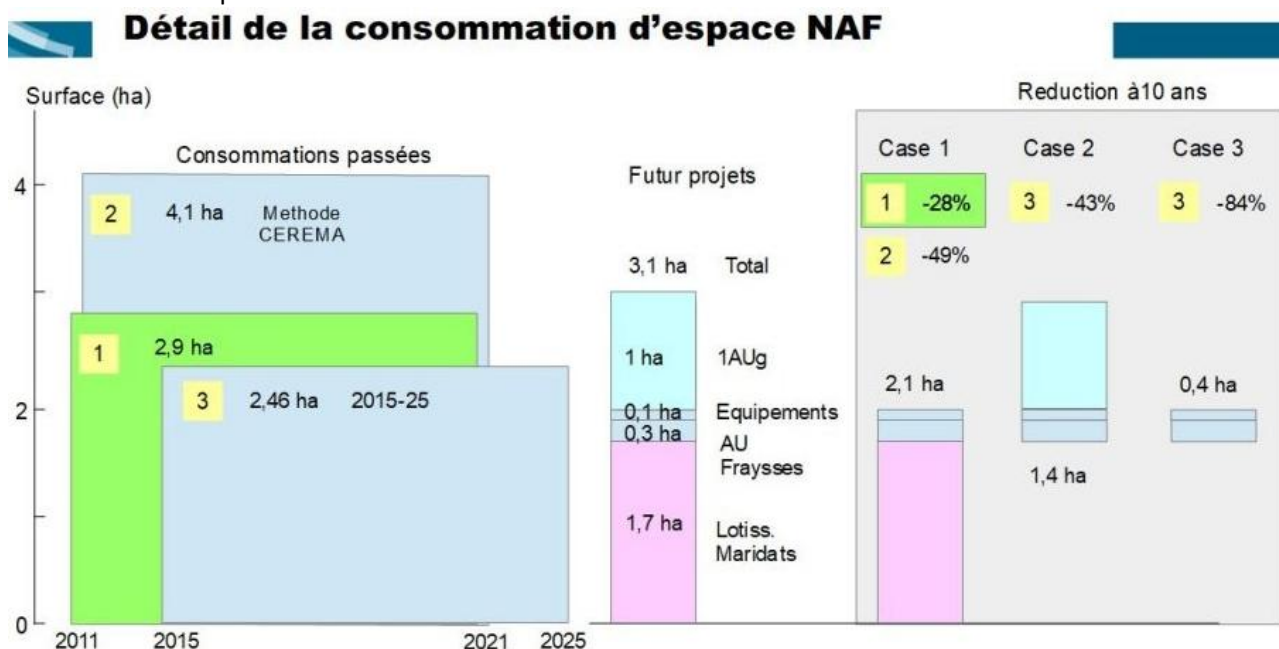
Merci pour votre attention



Mme Morlas détaille chaque OAP comme décrites dans le document d'urbanisme.

PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

Mr Boudon a fourni, après la réunion, un tableau récapitulant le détail de la consommation d'espace qui paraît plus facilement compréhensible :



Nouveaux logements

PADD : objectif
20-22 logements
en 10 ans

	2025 2026		2027 => 2035
4	Val Maridat - Lotissement	10	Val Maridat - Lotissement
1	Fraysses div	5	Fraysses AU
4	Fraysses Rehabil	+	
1	Marquemale div	1	Marquemale Rehabil
10	Total 1	16+	Total 2

Madame le Maire précise que le PLU sera exécutoire à partir du moment où il est réceptionné par la préfecture, mais reste opposable sur la période de deux mois en fonction des recours. Il sera publié sur la plateforme Géoportail de l'urbanisme. Il sera également consultable dans sa totalité sur le site de la mairie, dès retour de la Préfecture.

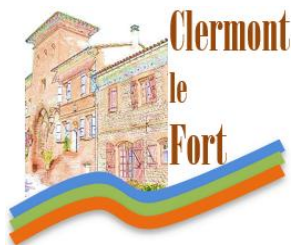
Après le débat, Madame le Maire donne lecture de la délibération :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue le document central de planification urbaine pour la commune de Clermont-le-Fort. Il fixe les règles d'utilisation des sols, définit les orientations d'aménagement et de développement durable, et encadre les projets d'urbanisme pour les dix prochaines années.

Le PLU de Clermont-le-Fort, élaboré conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, a fait l'objet d'une procédure rigoureuse incluant :

- une phase de concertation publique, conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme ;
- une enquête publique menée par un commissaire enquêteur, dont le rapport a été transmis au conseil municipal ;
- les avis des personnes publiques associées (PPA), notamment ceux de l'autorité environnementale et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), conformément aux articles L. 153-31 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les adaptations apportées au projet, à l'issue de ces consultations, ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU. Celui-ci intègre désormais les enjeux de transition écologique, de renouvellement urbain et de



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

préservation des espaces naturels et agricoles, en cohérence avec les orientations du Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et des lois Grenelle I et II.

Le présent projet, annexé à la délibération, est prêt à être approuvé.

Il fixe les règles d'utilisation des sols, définit les orientations d'aménagement et de développement durable, et encadre les projets d'urbanisme pour les dix prochaines années.

Son adoption permettra de sécuriser juridiquement les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal et d'engager leur mise en œuvre opérationnelle.

La délibération est prise en application des dispositions suivantes :

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-1 à L. 153-64 ; L. 103-1 à L. 103-16 ; Articles R. 153-1 à R. 153-24 ; Article L. 153-31 ; Article L. 153-53,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 2121-29,

Vu la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 (loi Grenelle II), notamment ses articles relatifs à la densification urbaine et à la lutte contre l'étalement urbain,

Vu la Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (loi ELAN), portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

Vu le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif aux documents d'urbanisme,

Vu l'Arrêté préfectoral du 8 janvier 2024 prescrivant l'enquête publique sur le projet de PLU de Clermont-le-Fort,

Vu la délibération du 23 septembre 2014 transformant le POS en PLU,

Vu la délibération du 24 novembre 2016 dénonçant la convention d'assistance maîtrise d'ouvrage avec le Sicoval pour l'élaboration du PLU,

Vu la délibération du 3 mars 2017 portant sur le choix du prestataire pour la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'établissement du PLU,

Vu la délibération du 3 mars 2017 s'opposant au transfert de la compétence PLU au Sicoval,

Vu le procès-verbal du conseil municipal du 7 décembre 2022 portant sur le débat du PADD,

Vu la délibération du 7 décembre 2023 validant l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Bilan de concertation du 7 décembre 2023,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur ,

CONSIDÉRANTS

Le projet de PLU respecte les principes généraux du droit de l'urbanisme, notamment :

- la compatibilité avec les documents supérieurs (SCoT, directives territoriales d'aménagement)
- la prise en compte des objectifs de développement durable (article L. 101-2 du Code de l'urbanisme) ;
- l'équilibre entre renouvellement urbain et préservation des espaces naturels, conformément à l'article L. 151-1 du Code de l'urbanisme.

L'approbation du PLU permettra de :

- sécuriser les droits à construire pour les porteurs de projets (particuliers, promoteurs, collectivités) ;
- harmoniser les règles d'urbanisme avec les enjeux locaux (logement, activités économiques, transitions écologique et énergétique) ;
- renforcer l'attractivité du territoire en clarifiant les possibilités d'aménagement.

Toutes les étapes réglementaires ont été respectées, notamment :

- la consultation des PPA (Préfecture, Chambre d'Agriculture, CDPENAF) ;
- l'enquête publique, dont le rapport ne fait apparaître aucune opposition de nature à remettre en cause le projet ;
- la prise en compte des observations du public et des avis émis.

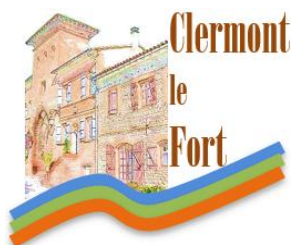
Le conseil municipal de Clermont-le-Fort, après en avoir délibéré, DÉCIDE À L'UNANIMITÉ :

Article 1 – D'approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Clermont-le-Fort, tel qu'il est annexé à la présente délibération sous forme :

- d'un règlement écrit ;
- de documents graphiques (plans de zonage, orientations d'aménagement) ;
- d'un rapport de présentation ;
- des annexes (servitudes d'utilité publique, réseaux...).

Article 2 – De déclarer que :

- la présente délibération et le dossier du PLU approuvé seront transmis à Monsieur le Préfet de la Haute Garonne dans un délai de 15 jours ;



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

- la délibération fera l'objet :
 - d'un affichage en mairie pendant 1 mois ;
 - d'une publication dans un journal d'annonces légales à diffusion départementale ;
 - le PLU approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture, et téléversé sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Article 3 – D'autoriser Madame le Maire à signer :

- l'arrêté d'approbation du PLU ;
- tout document nécessaire à la mise en œuvre ou à la publicité de la présente délibération.

Article 4 – De préciser que la présente délibération et les dispositions engendrées par le PLU, ne seront exécutoires qu'après sa réception par le Préfet de la Haute-Garonne et l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Vote : **Pour : 10** **Abstention : 0** **Contre : 0** La délibération est adoptée.

Arrivée de Mme Leanne PITCHFORD à 20 h 45

Présents(10) : Gérard BOUDON, Bernard FERRARI, Nicole GAZAIX, Elisabeth GIACHETTO (mairie), Jean-Jacques GIACHETTO, Stéphanie GIRARD, David MUSE, Leanne PITCHFORD, Nathalie PRUNIER (deuxième adjointe), Gérard VERDOT (premier adjoint).

Absents (3) : Jeanluc BACQUET, Pierre BELBEZE, Jean Paul CARDALIAGUET,

3/ Contrat Groupe Assurance Statutaire 2026/2029 afférents aux agents affiliés à la CNRACL (Caisse Nationale de Retraites des Agents des Collectivités Locales) **et à l'IRCANTEC** (agents titulaires et stagiaires dont le temps de travail est inférieur à 28 heures hebdomadaires, agents contractuels de droit public ou de droit privé) .

Madame la Maire informe l'Assemblée que, depuis 1992, le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de la Haute-Garonne (CDG31) propose une mission facultative d'assurance des risques statutaires afférents aux personnels territoriaux, par application de l'article 26 alinéa 5 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984.

Ce service consiste en :

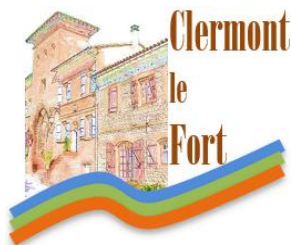
- la mise en place d'un contrat groupe d'assurance statutaire à adhésion facultative, pour le compte des collectivités et établissements publics du département de la Haute-Garonne ;
- la réalisation d'une prestation de suivi des sinistres et des conditions d'application du contrat groupe et de conseil.

Après mise en concurrence par voie d'appel d'offres ouvert, le **groupement Willis Towers Watson** (Courtier mandataire) / **CNP** (Assureur) est titulaire du contrat groupe permettant la couverture des risques afférents aux agents affiliés à l'IRCANTEC et des risques afférents aux agents affiliés à la CNRACL, à compter du 1er janvier 2026 pour une durée de 4 ans.

Madame la Maire indique que les conditions de couverture et les conditions financières choisies au titre du contrat groupe sont les suivantes, au 1er janvier 2026.

Pour la couverture des risques statutaires afférents aux agents affiliés à l'IRCANTEC (agents titulaires et stagiaires dont le temps de travail est inférieur à 28 heures hebdomadaires, agents contractuels de droit public ou de droit privé) :

Garanties : Congé de maladie ordinaire avec une franchise de 10 jours fermes par arrêt en maladie ordinaire / Congé de grave maladie / Congé de maternité, congé de naissance, congé pour l'arrivée d'un



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

enfant en vue de son adoption, congé adoption et paternité/accueil de l'enfant / Congé pour accident ou maladie imputables au service

Taux au 01/01/2026 : 0,50 %

- **Résiliation** : chaque assuré peut résilier son adhésion au 1er janvier de chaque année en respectant un préavis de 2 mois.

-**Conditions de garanties** : Le contrat groupe a vocation à couvrir tous les risques statutaires. Cependant, les garanties sont établies en fonction des textes législatifs et réglementaires existants à la date de lancement de la consultation (20/03/2025) et qui ont été pris en compte pour l'établissement du contrat groupe.

- **Évolution du taux** : le taux est garanti pour 2026 et 2027. Une clause de révision détermine l'évolution du taux en fonction du rapport sinistres / primes, pour 2028 et 2029.

-**Prestations complémentaires** :

Le contrat groupe comporte des prestations complémentaires, à savoir : la gestion des dossiers via un extranet et les formations à son utilisation ; le suivi et l'analyse des statistiques de sinistralité ; l'organisation et la prise en charge de contrôles médicaux (contre-visites médicales et expertises médicales) ; la mise en œuvre de recours contre tiers responsables permettant le recouvrement de sommes non couvertes par l'assurance ; une assistance psychologique et sociale à destination des agents ; des formations en prévention à l'initiative du CDG31 ; des prestations d'accompagnement spécifiques (gestion de crise notamment) sur devis préalable.

Pour la couverture des risques statutaires afférents aux agents affiliés à la CNRACL (agents titulaires et stagiaires dont le temps de travail est supérieur ou égal à 28 heures hebdomadaires) :

Garanties et taux : Décès / Accident et maladie imputable au service / Accident et maladie non imputable au service / Seule franchise : Maladie ordinaire avec une franchise de 10 jours fermes par arrêt. **Niveau d'indemnisation IJ à 100 % = 8,44%** ; **Niveau d'indemnisation IJ à 90 % = 7.65%**

-**Résiliation** : chaque collectivité et établissement public peut résilier son adhésion au 1er janvier de chaque année en respectant un préavis de 2 mois.

-**Conditions de garanties** :

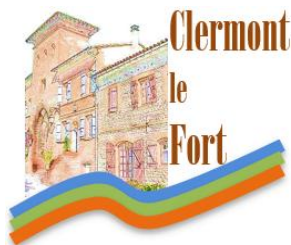
Le contrat groupe a vocation à couvrir tous les risques statutaires. Cependant, les garanties sont établies en fonction des textes législatifs et réglementaires existants à la date de lancement de la consultation (20/03/2025) et qui ont été pris en compte pour l'établissement du contrat groupe.

Par ailleurs, le titulaire du contrat groupe a émis dans son offre une réserve : l'assureur ne couvrira que pendant une période de 12 mois le maintien du demi-traitement réalisé par application des dispositions du décret n°2011-1245 du 5/10/2011 (périodes transitoires en cas d'attente d'une décision de l'administration en matière de réintégration, de reclassement ou de mise en disponibilité pour raison de santé et périodes à l'issue de la période préparatoire au reclassement dans l'attente de mise en retraite pour invalidité).

- **Évolution des taux** : les taux sont garantis pour 2026 et 2027. Une clause de révision détermine l'évolution des taux en fonction du rapport sinistres / primes, pour 2028 et 2029.

- **Prestations complémentaires**

Le contrat groupe comporte des prestations complémentaires, à savoir : la gestion des dossiers via un extranet et les formations à son utilisation ; le suivi et l'analyse des statistiques de sinistralité ; l'organisation et la prise en charge de contrôles médicaux (contre-visites médicales et expertises



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

médicales) ; la mise en œuvre de recours contre tiers responsables permettant le recouvrement de sommes non couvertes par l'assurance ; une assistance psychologique et sociale à destination des agents ; des formations en prévention à l'initiative du CDG31 ; des prestations d'accompagnement spécifiques (gestion de crise notamment) sur devis préalable.

Madame la Maire précise que les adhésions à chacune des couvertures (risques statutaires afférents aux agents affiliés à l'IRCANTEC et risques statutaires afférents aux agents affiliés à la CNRACL) sont totalement indépendantes.

Madame la Maire indique que le CDG31 propose aux employeurs territoriaux du département de la Haute-Garonne d'adhérer à ce contrat groupe, pour chacune des couvertures.

Il donne lieu à la signature d'une convention d'adhésion et à la perception par le CDG31 d'une rémunération spécifique par couverture souscrite, d'un montant représentant 5% du montant de la prime d'assurance, avec une perception minimale de 25 €.

Après discussion, l'Assemblée décide :

- **d'adhérer** au service Contrats-groupe d'Assurance statutaire 2026/2029 du CDG31 aux conditions exposées précédemment ;
- **d'autoriser** Madame la Maire à signer la convention de service.
- **de souscrire à la couverture afférente aux agents affiliés à l'IRCANTEC** aux conditions de garanties et de taux indiquées précédemment ;
- **de souscrire à la couverture afférente aux agents affiliés à la CNRACL** aux conditions de garanties et de taux correspondant au choix n° 1 ;
- **d'autoriser** Madame la Maire à signer tous les documents contractuels et conventionnels afférents aux décisions précédentes, ainsi qu'à procéder au choix des variables de couverture (bases de l'assurance et de couverture au titre des rémunérations assurées) ;
- **d'inscrire** au Budget de la structure les sommes correspondant au recours à la mission facultative du CDG31 et au paiement des primes annuelles d'assurance.

Vote : **Pour : 11** **Abstention : 0** **Contre : 0** La délibération est adoptée.

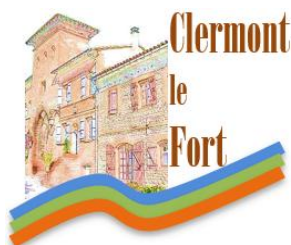
4/ Vente d'un bien communal - Fixation des conditions de cession

Madame le Maire expose au Conseil Municipal que la commune de Clermont-le-Fort est propriétaire d'une maison individuelle située 8 Le Fort (31810) cadastré B0073, un T3 d'une surface de référence du logement de 83,33 m² sur 2 étages habitables avec un grenier et une cave, actuellement louée à Monsieur Vincent Roux.

Ce bien, intégré au domaine privé de la collectivité, fait l'objet d'une proposition de vente au locataire occupant, conformément aux orientations de gestion patrimoniale visant à :

- Optimiser l'usage des biens communaux en privilégiant leur transmission à des occupants stables, dans un contexte où la commune souhaite recentrer son parc immobilier sur des missions de service public essentielles.
- Sécuriser la valorisation du patrimoine via une cession à un prix net vendeur de 140 000 €, conforme aux évaluations du marché local et aux garanties financières présentées par l'acquéreur.
- Éviter les coûts de gestion et d'entretien futurs, la commune n'envisageant pas de réinvestir dans ce bien pour un usage public.

Monsieur Roux, locataire en place, a manifesté son intention d'acquérir le bien et fourni les garanties financières requises. La transaction sera formalisée par Maître Nicolas Briole, notaire à Venerque (31810), mandaté par la



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

mairie, et Maître Rémy Estrade, notaire à Toulouse, 12 rue Charles Viguerie, mandaté par Monsieur Roux, conformément aux pratiques notariales en vigueur.

Cette opération s'inscrit dans une démarche transparente et équitable, inspirée des bonnes pratiques observées dans des collectivités comparables, où la cession de gré à gré à un locataire occupant a été privilégié pour des biens similaires, sans obligation légale de mise en concurrence (art. L. 2241-1 du CGCT).

Elle permet par ailleurs de réinvestir les fonds perçus dans des projets communaux prioritaires, comme l'ont fait les communes similaires.

Le Conseil Municipal :

Considérant que la maison sise 8 Le Fort ne répond plus aux besoins de service public de la commune et que sa vente permet une gestion optimisée du patrimoine communal ;

Considérant que Monsieur Vincent Roux, locataire occupant, a exprimé son intention d'acquérir le bien et apporté les garanties financières nécessaires ;

Considérant que le prix de 140 000 € net vendeur est conforme aux évaluations du marché local et aux pratiques observées dans des cessions similaires ;

Considérant que la cession de gré à gré est légale pour les biens du domaine privé (art. L. 2241-1 CGCT) et cohérente avec l'intérêt général, évitant des coûts de gestion futurs ;

Considérant que les fonds issus de la vente pourront être réalloués à des projets prioritaires (ex. : rénovation d'équipements publics) ;

Considérant que la transaction sera sécurisée par les notaires des deux parties (Maître Nicolas Briole mandaté par la mairie et Maître Rémy Estrade mandaté par Mr Roux), garantissant la régularité juridique de l'acte ;

DÉCIDE, après en avoir délibéré, à la majorité, 10 voix pour et 1 voix contre :

Article 1 – Le Conseil Municipal autorise Madame le Maire à signer l'acte authentique de vente de la maison communale sise 8 Le Fort, 31810 Clermont-le-Fort, cadastrée B0073, au profit de Monsieur Vincent Roux, pour un prix net vendeur de 140 000 € (cent quarante mille euros).

Article 2 – La vente sera réalisée de gré à gré, sans mise en concurrence préalable, conformément à l'article L. 2241-1 du CGCT.

Article 3 – L'acte de vente sera établi par Maître Nicolas Briole, notaire à Venerque (31810), mandaté par la mairie et Maître Rémy Estrade, notaire à Toulouse (31300), 12 rue Charles Viguerie, mandaté par Monsieur Roux, aux frais de l'acquéreur. Le paiement du prix interviendra selon les modalités prévues dans l'acte notarié.

Article 4 – Les frais de mutation et droits de publicité foncière seront supportés par l'acquéreur, conformément à l'usage.

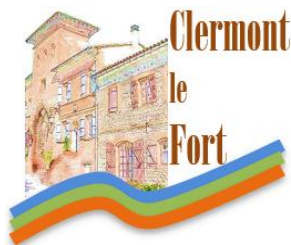
Article 5 – Madame le Maire est chargée de l'exécution de la présente délibération, qui sera publiée et affichée conformément aux dispositions légales.

Après lecture de la délibération, Mr BOUDON précise qu'il n'est pas indiqué la description du bien. Mme le Maire indique que la modification sera faite sur la délibération définitive (*en italique dans le texte*). Mr BOUDON estime que le prix est sous-estimé, malgré les estimations de plusieurs agences immobilières. Il faut prendre en compte l'état du bien, que le locataire actuel a un bail de 6 ans soit jusqu'en 2028 et qu'il est prioritaire sur la vente.

Vote : **Pour : 10** **Abstention : 0** **Contre : 1** La délibération est adoptée.

5/ Pouvoirs du maire – Délégation du conseil municipal pour souscription d'emprunts bancaires.

La commune de Clermont-le-Fort a engagé un projet de réhabilitation de sa salle Multiculturelle et Multi associative, infrastructure essentielle à la vie locale et aux activités culturelles et associatives. Ce projet, inscrit au budget communal, nécessite un financement combinant subventions, fonds de compensation pour la TVA (FCTVA) et ressources propres.



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

Dans ce cadre, il est proposé de recourir à des emprunts à court, moyen ou long terme, pour financer le reste à charge après déduction des aides publiques, dans des conditions compatibles avec la capacité d'endettement de la collectivité.

Cette délibération vise à autoriser le Maire, ou son représentant, à négocier et contracter ces emprunts auprès des établissements bancaires, en veillant à sécuriser les conditions financières (taux, durée, modalités de remboursement) conformément aux dispositions légales et aux intérêts de la commune. L'objectif est de garantir la réactivité nécessaire dans un contexte de volatilité des taux d'intérêt, tout en préservant la soutenabilité budgétaire, comme le soulignent les pratiques observées dans des collectivités comparables.

Vu l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur Madame Nicole Gazaix ,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, **Par neuf voix pour, zéro voix contre, deux abstentions**,

DÉCIDE d'adopter les dispositions suivantes :

Article 1 - Le conseil municipal donne délégation au maire, en matière d'emprunt et de gestion de dette, pendant toute la durée de son mandat, conformément aux termes de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales et dans les conditions et limites ci-après définies.

Article 2 - À la date du 31 décembre 2025, l'encours total de la dette sera de 834,00 €.

Article 3 - Le maire reçoit délégation aux fins de contracter des emprunts à court, moyen ou long terme destinés au financement des investissements selon les modalités définies ci-après et dans la limite du plafond d'emprunt voté dans le budget annuel.

Néanmoins et en tout état de cause, le prêt à long terme d'un montant de plus de 200 000 € devra donner lieu à approbation spécifique du conseil municipal.

Les prêts seront conformes aux dispositions, limites et conditions posées par les articles L. 1611-3-1 et R. 1611-33 du code général des collectivités territoriales concernant les taux et formules d'indexation auxquels peuvent recourir les collectivités territoriales, lorsqu'elles souscrivent des emprunts auprès des établissements de crédit ou des sociétés de financement.

Eu égard au caractère concurrentiel de ce secteur d'activité, il est procédé à la consultation d'au moins deux établissements de crédit ou sociétés de financement.

Les prêts pourront comprendre une ou plusieurs des caractéristiques : de contracter des prêts à taux fixe *ou à taux indexés* ; la possibilité d'allonger la durée des prêts ; la possibilité de procéder à un différé d'amortissement ; la faculté de modifier la périodicité et le profil de remboursement.

Par ailleurs, le maire pourra conclure tout avenant destiné à introduire dans chaque contrat de prêt initial une ou plusieurs des caractéristiques ci-dessus. Enfin, le maire pourra conclure toute opération de gestion de dette et/ou de refinancement des emprunts, avec ou sans règlement d'une indemnité de remboursement anticipé, dans les mêmes limites que celles décrites ci-dessus.

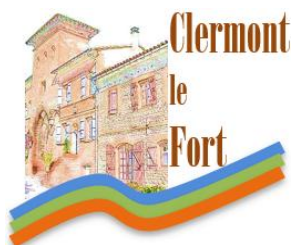
Article 4 - Le conseil municipal sera tenu informé des contrats conclus dans le cadre de la présente délégation, dans les conditions prévues à l'article L. 2122-23 du code général des collectivités territoriales.

Mme GAZAIX demande s'il faudrait aussi indiquer la possibilité de prendre un emprunt à taux ajustable car la Banque des Territoire a un taux indexé sur le taux du livret A. Bien que le choix de la banque ne soit pas défini, il est décidé de procéder à cet ajout (*en italique dans le texte*).

Vote : **Pour : 9** **Abstention : 2** **Contre : 0** La délibération est adoptée.

6/ Loyer Appartement n°8 Le Fort (Ancienne mairie)

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que le logement communal T3 constitué d'une maison individuelle sur 2 niveaux, d'un grenier et d'une cave située au n°8 le Fort est actuellement loué à un locataire.



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

Afin de régulariser la location de ce logement, Madame le Maire demande que soit défini le montant du loyer qui sera appliqué. Elle précise également que ce loyer est net de charges locatives.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :

- de fixer, à compter du 1^{er} décembre 2025, le loyer mensuel du logement d'une surface hors œuvre nette : 83 m² situé 8 Le Fort, à Clermont-le-Fort à la somme de 700 € (sept cents euros). Ce loyer sera réglé au 5 de chaque mois en cours au Service de Gestion Comptable de Castanet Tolosan.
- qu'un dépôt de garanti correspondant à 1 mois de loyer sera demandé.
- que le montant du loyer sera révisable annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers de l'INSEE.
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer un bail de location de 6 ans renouvelable tacitement pour ce logement.

Vote : Pour : 11 Abstention : 0 Contre : 0 La délibération est adoptée.

7/ Loyer Appartement n°10 Le Fort (Presbytère)

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que le logement communal T4 constitué d'une maison de ville sur 2 niveaux et d'un garage située au n°10 Le Fort est actuellement loué en bail solidaire des co-locataires.

Afin de régulariser la location de ce logement, Madame le Maire demande que soit défini le montant du loyer qui sera appliqué. Elle précise également que ce loyer est net de charges locatives.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :

- de fixer, à compter du 1^{er} décembre 2025, le loyer mensuel du logement T4 d'une surface de référence de 125,24 m² situé 10 Le Fort, à Clermont-le-Fort à la somme de 1 003,95 € (Mille trois euros et quatre-vingt-quinze cents). Ce loyer sera réglé au 5 de chaque mois en cours au Service de Gestion Comptable de Castanet Tolosan.
- qu'un dépôt de garanti correspondant à 1 mois de loyer sera demandé.
- que le montant du loyer sera révisable annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers de l'INSEE.
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer un bail solidaire de 6 ans renouvelable tacitement pour ce logement.

Vote : Pour : 11 Abstention : 0 Contre : 0 La délibération est adoptée.

8/ Loyer Appartement n°12 Le Fort (Appartement du curé)

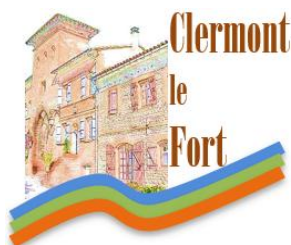
Madame le Maire informe le Conseil Municipal que le logement communal T3 constitué d'un appartement en premier étage situé au n°12 Le Fort est actuellement loué par un locataire.

Afin de régulariser la location de ce logement, Madame le Maire demande que soit défini le montant du loyer qui sera appliqué. Elle précise également que ce loyer est net de charges locatives.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :

- de fixer, à compter du 1^{er} décembre 2025, le loyer mensuel du logement T3 d'une surface de 52 m² situé 12 Le Fort, à Clermont-le-Fort à la somme de 610 € (six cent dix euros). Ce loyer sera réglé au 5 de chaque mois en cours au Service de Gestion Comptable de Castanet Tolosan.
- qu'un dépôt de garanti correspondant à 1 mois de loyer sera demandé.
- que le montant du loyer sera révisable annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers de l'INSEE.
- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer un bail de location de 6 ans renouvelable tacitement pour ce logement.

Vote : Pour : 11 Abstention : 0 Contre : 0 La délibération est adoptée.



PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 novembre 2025

9/ Loyer N°14 Le Fort : Restaurant avec T2.

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que le logement communal constitué d'un restaurant en premier étage et d'un T2 en rez-de-chaussée côté cour, situé au n°14 Le Fort, est actuellement loué par un locataire en bail commercial.

Afin de régulariser la location de ce bâtiment, Madame le Maire demande que soit défini le montant du loyer qui sera appliqué. Elle précise également que ce loyer est net de charges locatives.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :

- de fixer, à compter du 1^{er} décembre 2025, le loyer mensuel du logement d'une surface hors œuvre nette : 156 m² situé 14 Le Fort, à Clermont-le-Fort à la somme de 1 400€ (mille quatre cents euros). Ce loyer sera réglé au 5 de chaque mois en cours au Service de Gestion Comptable de Castanet Tolosan.
- qu'un dépôt de garanti correspondant à 1 mois de loyer sera demandé.
- que le montant du loyer sera révisable annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers de l'INSEE.

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer un bail commercial de 9 ans renouvelable tacitement pour ce bâtiment

Vote : Pour : 11 Abstention : 0 Contre : 0 La délibération est adoptée.

10/ Loyer Appartement n°61 Chemin du Fort (Appartement de l'instituteur)

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que le logement communal T3 constitué d'un appartement en premier étage situé au n°61 chemin du Fort, au-dessus de l'école communale, est actuellement loué par un locataire en bail précaire.

Afin de régulariser la location de ce logement, Madame le Maire demande que soit défini le montant du loyer qui sera appliqué. Elle précise également que ce loyer est net de charges locatives.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide :

- de fixer, à compter du 1^{er} décembre 2025, le loyer mensuel du logement d'une surface hors œuvre nette : 78 m² situé 61 chemin du Fort, à Clermont-le-Fort à la somme de 650 € (six cent cinquante euros). Ce loyer sera réglé au 5 de chaque mois en cours au Service de Gestion Comptable de Castanet Tolosan.
- qu'un dépôt de garanti correspondant à 1 mois de loyer sera demandé.
- que le montant du loyer sera révisable annuellement selon la variation de l'indice de référence des loyers de l'INSEE.

- d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer un bail précaire de 6 ans renouvelable tacitement pour ce logement.

Vote : Pour : 11 Abstention : 0 Contre : 0 La délibération est adoptée.

9/ Questions diverses

Pas de questions.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heure 52.

Le Maire, Elisabeth Giachetto	La Secrétaire de Séance, Stéphanie Girard