DÉPARTEMENT DE L'AUDE
ARRONDISSEMENT DE CARCASSONNE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

COMMUNE DE CAPENDU

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 7 juillet 2026

PROCÈS-VERBAL

L'an deux-mille-vingt-six, le sept du mois de juillet à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la Loi, sous la présidence de M. le maire.

Date de convocation du conseil municipal : 3 juillet 2026

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15
Nombre de conseillers municipaux présents : 12

Présents : M. Claude BUSTO, Mme Sandra ROSSELL, M. Claude OSMONT, M. Sébastien MEDEL, M. Jean-Luc DOUTÉ, Mme Marie-Laurence DE GANTÈS, M. Thierry RIEHL, M. Cyril CHAPUIS, Mme Morgane KENCKER, M. Robert SUBIAS, Mme Marie CASELLES, M. Cyril MAGGI

Absents représentés : Mme Pascale RAFFANEL procuration à M. Claude BUSTO, Mme Emilie PERIN procuration à Mme Morgane KENCKER, Mme Gaëlle GAUDRON procuration à Mme Sandra ROSSELL

Nombre de votants : 15

Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut donc valablement délibérer.

Désignation du secrétaire de séance (article L2121-15 CGCT) : Mme Sandra ROSSELL

*****

À L'ORDRE DU JOUR

➢ **Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 5 juin 2026 à 17h**

M. le maire soumet à l'approbation du conseil municipal le procès-verbal de la séance du 5 juin 2026 à 17h que les membres de l'assemblée ont reçu par mail avec la convocation.
Pas de question ni de remarque de la part des conseillers municipaux.
Le procès-verbal de la séance du 5 juin 2026 à 17h est approuvé.

VOTE *par scrutin ordinaire à main levée : à l'unanimité des présents et des représentés*

➢ **Approbation du procès-verbal de la séance du conseil municipal du 5 juin 2026 à 17h30**

M. le maire soumet à l'approbation du conseil municipal le procès-verbal de la séance du 5 juin 2026 à 17h30 que les membres de l'assemblée ont reçu par mail avec la convocation.
Pas de question ni de remarque de la part des conseillers municipaux.
Le procès-verbal de la séance du 5 juin 2026 à 17h30 est approuvé.

VOTE *par scrutin ordinaire à main levée : à l'unanimité des présents et des représentés*

➢ **Compte-rendu des décisions du maire**

Monsieur le Maire expose à l'assemblée ce qui suit :
Vu l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la délégation accordée à M. le Maire par délibération n° 45/2026 du Conseil Municipal de Capendu en date du 5 juin 2026,
Considérant l'obligation de présenter au Conseil Municipal les décisions prises par M. le Maire en vertu de cette délégation,
Le Conseil Municipal prend note des décisions suivantes :

1. Droit de préemption urbain :

- DIA transmise par Me Vincent RIBERA notaire à Rieux-Minervois

- parcelle : section B numéro 906 contenance 01ha63a03ca
- adresse : 15 résidence les deux mers, rue Pierre-Paul Riquet
- prix 145 000.00 €
- motif de l'exercice du droit de préemption : renonciation en date du 02.06.2026

- DIA transmise par Me Stéphane GROSJEAN notaire à Carcassonne

- parcelle : section A numéro 558 contenance 14a00ca
- adresse : 19 avenue des Anciens Combattants
- prix 400 000.00 €
- motif de l'exercice du droit de préemption : renonciation en date du 08.06.2026

- DIA transmise par Me Xavier ROUANET notaire à Villemoustaussou

- parcelle : section A numéro 1481 contenance 05a80ca
- adresse : 1 impasse du chantier
- prix 193 000.00 €
- motif de l'exercice du droit de préemption : renonciation en date du 11.06.2026

Discussion :
M. Robert SUBIAS : J'ai une question sur la première décision, parce qu'il est indiqué plus d'un hectare.
M. le Maire : Oui, en fait la résidence des deux mers n'est qu'une seule et même parcelle, toutes les maisons ont le même numéro de parcelle. Les gens sont propriétaires de la maison mais ne sont pas propriétaires du terrain.
Mme Marie CASELLES : Ah alors ils ne sont pas propriétaires ?
M. Sébastien MEDEL : Les gens ont l'usage du terrain mais il ne paient pas de foncier dessus, c'est géré par le syndic
Mme Marie CASELLES : Donc on peut faire ce qu'on veut dans la maison mais pas dehors.

1- Délibération 50/2026 : Sollicitation de la délégation par Carcassonne Agglo de la compétence pour accorder le permis de louer

M. le maire donne la parole à M. Claude Osmont.

M. Osmont explique à l'assemblée que le permis de louer a pour objectif principal de lutter contre l'habitat indigne et de s'assurer que les logements respectent les critères de décence et de salubrité. Il faudra donc une autorisation de la mairie avant qu'un propriétaire ne loue son bien. Un prestataire se rendre sur place pour étudier les logements mis à la location.

Discussion :
M. Robert SUBIAS : Pourquoi une délégation ? la mairie ne peut-elle pas s'en occuper elle-même ?
M. le Maire : Nous ne sommes pas du métier, il faut qu'un professionnel passe dans les logements.
M. Robert SUBIAS : déléguer ces décisions, je n'aime pas ça, on va déléguer à l'agglo, le pouvoir de décider de louer ou non ?
M. le Maire : Non, aujourd'hui, c'est Carcassonne Agglo qui à cette compétence mais elle ne l'applique pas, c'est pour cela qu'on leur demande de nous céder cette compétence par délégation afin que nous puissions gérer le permis de louer nous-même.
M. Robert SUBIAS : Ah, j'avais compris à l'envers.
M. le Maire : C'est donc un organisme qui viendra faire toutes les vérifications techniques. Les propriétaires devront obtenir une autorisation de la mairie préalable à la mise en location. Cela évitera les troubles (nous avons plusieurs dossiers

d'habitat indigne sous le coude), les marchands de sommeil. Il faut donc demander la compétence à l'agglo et définir le périmètre d'application. Tout le village d'un coup serait trop compliqué, trop chronophage, pour commencer donc nous allons faire en plusieurs phases afin d'éviter que l'agglo ne doive délibérer à chaque fois.
La visite du technicien interviendra à chaque changement sauf si le délai entre 2 locations est restreint.
C'est la commission habitat qui a travaillé sur ce dossier. Il a donc été décidé : pour la phase 1 : le centre ancien et une maison au domaine le Beauvoir, pour la phase 2 : un périmètre agrandi autour de la phase 1 et pour la phase 3 : uniquement la résidence les deux mers.
Mme Marie CASELLES : Il reste quelqu'un au Beauvoir ?
M. le Maire : Oui
M. Robert SUBIAS : Les HLM aussi rentrent dans le périmètre ?
M. le Maire : Non, les organismes s'autocontrôlent, les AirBnb ou locations saisonnières ne sont pas non plus concernés.

M. le maire diffuse les plans avec les périmètres phasés.

M. le Maire : La phase 1 qui concerne le centre ancien, c'est là où il y a le plus de locations et de logements compliqués.
M. Robert SUBIAS : Ce sera sur les futures locations ?
M. le Maire : Oui
M. Robert SUBIAS : Applicable à partir de quand ?
M. le Maire : A priori, il y a une obligation d'information et de publicité de 6 mois par tous les moyens possible (boites aux lettres, circulade, panneau pocket,…), donc on prévoit un démarrage pour début 2027.
M. Robert SUBIAS : Pendant ce délai, ils peuvent louer ?
M. le Maire : Oui, tout à fait. Par contre, a posteriori, si un propriétaire loue sans notre accord il pourra être verbalisé.
M. Robert SUBIAS : Qui fixe l'amende et elle sera de combien ?
M. le Maire : C'est nous la mairie et le montant n'est pas encore déterminé. L'agglo aimerait uniformiser les barèmes mis en place par les communes qui ont adopté le permis de louer (7 ou 8 communes). Il n'y a pour le moment pas eu de cas.
M. Robert SUBIAS : Notre intérêt, c'est de mettre le montant maximum.
M. le Maire : Normalement, il est prévu que la CAF fasse remonter les changements de location de ses bénéficiaires. Car bien souvent il y a des AL ou APL sur ces logements. Ce sont des loyers modérés, voire très modérés. Tout ceci a déjà été étudié par la commission habitat.
M. Robert SUBIAS : Pour la 2ème phase, ils seront aussi à des délais de 6 mois ?
M. le Maire : Oui, tout à fait.
M. Robert SUBIAS : Certains vont de précipiter pour louer.
M. Sébastien MEDEL : Ils ne peuvent pas anticiper le départ de leurs locataires.
M. le Maire : Pour la phase 3, seule la parcelle des deux mers sera concernée.
M. Robert SUBIAS : Sur la dernière fiche DGF, il y avait 357 bénéficiaires d'APL sur le village.
M. le Maire : On va toucher quasiment 90 à 95 % des locataires sur le village.
M. Sébastien MEDEL : A terme on pourra généraliser sur tout le village.
Mme Marie CASELLES : Oui, ce serait bien.
M. Claude OSMONT : Pour l'instant, on part sur ces 3 phases.

***VOTE** par scrutin ordinaire à main levée : à l'unanimité des présents et des représentés*

2- Délibération 51/2026 : Création d'un emploi pour accroissement d'activité à temps non complet

M. le maire, expose au conseil municipal qu'il convient de créer cet emploi pour combler le manque d'effectif pendant la pause méridienne à la cantine.

***Discussion** :*
M. Robert SUBIAS : Pourquoi on le recrée chaque année ?
M. le Maire : Ce n'est pas un emploi permanent.

***VOTE** par scrutin ordinaire à main levée : à l'unanimité des présents et des représentés*

Informations :
- feux de ces derniers jours.

L'incendie de la nuit de samedi à dimanche à fait 17 hectares partis en fumée.

La reprise d'hier 23 hectares partis en fumée.

Les antennes sont touchées, elles ne sont plus alimentées. Ce qui explique les problèmes de réseaux.

Personne n'a été arrêté ! C'est une rumeur.

- Feu d'artifice du 13 juillet

Nous avons décidé d'annuler le feu d'artifice de ce week-end. J'espère que chacun comprendra mais avec les feux de ces derniers jours., ce ne serait pas raisonnable et les pompiers sont épuisés.

Nous pensons peut-être le tirer au 11 novembre (mercredi). Il faudra voir le temps.

Déjà l'année dernière nous n'avons pas pu le tirer (cause sécheresse) et ça risque de se renouveler chaque année.

On ne va pas attendre le Préfet pour prendre une décision. Il risque de la prendre la veille pour le lendemain. C'est, je pense, la bonne solution.

Marie FOURES fait remarquer que ça fait 2 ou 3 ans que nous le comité des fêtes ne fait plus de grillades en raison de ces risques.

Séance levée à 19h00

Procès-verbal arrêté par le conseil municipal à Capendu le 15 septembre 2026

La secrétaire de séance,
Mme Sandra ROSSELL

Le maire,
Claude BUSTO

MAIRIE DE CAPENDU (Aude)