

## COMPTE-RENDU du 07 NOVEMBRE 2016

### SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille seize et le sept novembre à dix huit heures 30 mns, le Conseil Municipal, légalement convoqué s'est réuni en Mairie, sous la Présidence de Monsieur Pascal VALLIERE suite à une convocation envoyée le 02 Novembre 2016.

NOM ET PRÉNOM	P	A	POUVOIR A
VALLIERE Pascal	x		
RAYNAUD Fabienne	x		
MAYNADIE Philippe	x		
FRAISSE Marie-Claude	x		
MOULS Bernard	x		
FOURNON GOHIER Régine	x		
PUEO Jean-François	x		
LACHAISE Michel		x	M. CI FRAISSE
SLOWTHER Valérie	x		
PEREZ Edouard		x	J. F. PUEO
LACUBE Sylvie		x	B. MOULS
SANCHEZ Marie-Christine		x	Ph. MAYNADIE
MANI Raouf	x		
PERRIER Françoise	x		
HOLZ Bernard	x		

Secrétaire de séance : Madame V. SLOWTHER est nommée secrétaire de séance.

... / ...

**AMENAGEMENT DE L'AVENUE DES CATHARES –Sécurisation sortie école – mise en accessibilité – implantation arrêt de bus » - DEMANDES DE SUBVENTIONS C. G. / D.E.T.R.**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil que suite au renouvellement des réseaux EAU et ASSAINISSEMENT ainsi qu'à la reprise des branchements de l'Avenue des Cathares, il a été confié à l'Agence Technique Départementale l'étude de l'aménagement de cette voirie. Il soumet pour avis le programme de l'opération ainsi que l'estimation financière et propose de solliciter les subventions nécessaires à la réalisation des travaux.

Le CONSEIL Municipal, sur proposition du Maire,

- Considérant le programme d'aménagement mis à l'étude et proposé par l'Agence Technique Départementale pour un cout global de 469.800,00 € estimé selon le détail suivant :
- Secteur 1 : 249.500,00 €
- Secteur 2 : 220.300,00 €,

- décide de scinder cette opération en 2 tranches et approuve une 1ere tranche de travaux à réaliser selon le plan prévisionnel de financement suivant :

**DEPENSES**

- |                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| - Travaux – secteur 1 | 229.500,00 € HT |
| - Honoraires divers   | 20.000,00 € HT  |

**RECETTES**

- |                                      |             |
|--------------------------------------|-------------|
| Participation ETAT                   | 74.850,00 € |
| Participation Conseil Général (30%)  | 74.850,00 € |
| Autofinancement de la Commune (40 %) | 99.800,00 € |

Et considérant la charge à supporter par le budget de la Commune, AUTORISE Monsieur le Maire à solliciter auprès de

- Monsieur le Président du Conseil Général
  - Monsieur le Préfet de l'AUDE au titre de la D.E.T.R. 2017,
- l'attribution des subventions nécessaires au financement de cette opération.

Adopté à l'unanimité des membres présents

**AMENAGEMENT SALLE DE CINEMA - CESSIONS MOBILIERES – VENTE FAUTEUILS**

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre du projet d'aménagement de la salle de cinéma, il est prévu le remplacement des sièges existants par l'achat de nouveaux fauteuils.

Considérant que ces sièges représentent une charge de par leur cout de stockage, il propose leur mise en vente et sollicite le Conseil pour approbation.

Sur proposition du Maire, le Conseil accepte de consentir la vente des sièges déposés de la salle cinéma au prix de 10 €/l'unité.

Adopté à l'unanimité des membres présents

**BAIL DE LOCATION Monsieur Philippe ROMET – Médecin généraliste**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la création du Pôle Santé prévoit l'accueil d'un 2ème médecin et soumet la candidature de Monsieur Philippe ROMET, médecin généraliste, intéressé par les conditions d'installation dans le bureau déclaré vacant.

Il propose de consentir à ce dernier un bail pour la location d'un bureau avec annexes professionnelles proposé dans le bâtiment communal réhabilité en Pôle Santé au n° 2 bis de l'Avenue du Causse.

... / ...

... / ...

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal,

Considérant que la réalisation du Pôle Santé permet l'installation d'un 2<sup>ème</sup> médecin généraliste,

- prend connaissance et accepte le bail à intervenir avec effet du 17 Octobre 2016 entre la commune de PEPIEUX et Monsieur Philippe ROMET, Médecin Généraliste pour la location d'un bureau avec annexes professionnelles.

- dit que cette location est consentie pour une durée de 9 ans moyennant un loyer annuel de CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5.400 ,00 €) payable par avance le premier de chaque mois à hauteur de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €).

- dit que le bail est consenti à titre gratuit pour la période du 17 Octobre 2016 au 28 Février 2017 afin de favoriser l'installation de l'intéressé.

- autorise Monsieur le Maire à signer tout document et généralement faire le nécessaire.

Adopté à l'unanimité des membres présents

### **BAIL DE LOCATION Madame Laura LABORDE – Ostéopathe**

Monsieur le Maire rappelle que la création du Pôle Santé prévoit l'accueil de professionnels para médicaux et soumet la candidature de Madame Laura LABORDE, ostéopathe, intéressée par une installation dans un bureau du 1<sup>er</sup> étage.

Il propose de consentir à cette dernière un bail de location et sollicite le Conseil Municipal pour approbation.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal :

Considérant que la réalisation du Pôle Santé permet l'installation d'une ostéopathe,

- prend connaissance et accepte le bail à intervenir avec effet du 23 Novembre 2016 entre la commune de PEPIEUX et Madame Laura LABORDE, ostéopathe, pour la location d'un bureau situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment qui abrite le pôle santé, côté gauche du vestibule d'entrée.

- dit que cette location est consentie pour une durée de 9 ans moyennant un loyer annuel de MILLE DEUX CENTS EUROS (1.200 ,00 €) payable par avance le premier de chaque mois à hauteur de CENT EUROS (100,00 €).

- dit que le bail est consenti à titre gratuit pour la période du 23 Novembre 2016 au 31 Mai 2017 afin de favoriser l'installation de l'intéressée.

- autorise Monsieur le Maire à signer tout document et généralement faire le nécessaire.

Adopté à l'unanimité des membres présents

### **MISE A DISPOSITION D'UN BUREAU PROFESSIONNEL - Monsieur Grégory GUIGUE - Opticien**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que la création du Pôle Santé prévoit l'accueil de professionnels médicaux et para médicaux.

Il soumet la candidature de Monsieur Grégory GUIGUE, Opticien mobile, intéressé par un bureau situé au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment.

Il propose de consentir à ce dernier une mise à disposition gratuite et sollicite le Conseil pour approbation.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal :

Considérant que la réalisation du Pôle Santé permet l'installation de professionnels médicaux et para médicaux,

... / ...

... / ...

- accepte de consentir à Monsieur Grégory GUIGUE, Opticien mobile, une mise à disposition gratuite du bureau situé au 1<sup>er</sup> étage – côté droit du vestibule – de l'immeuble qui abrite le Pôle Santé.
- dit que cette mise à disposition gratuite est destinée à favoriser les permanences de l'activité professionnelle de l'intéressé.
- autorise Monsieur le Maire à signer tout document et généralement faire le nécessaire.

Adopté à l'unanimité des membres présents

### **RESTAURATION DES TOITURES DE L'EGLISE ST ETIENNE Travaux Phase 1 – Dossier PRO - DCE**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil que suivant délibération du 07 Septembre 2015 il a été approuvé l'avant-projet définitif de l'opération « Restauration des couvertures et des parties hautes de l'Eglise ». Il rappelle que cette opération d'un montant total de 578.356,74 € HT, y compris honoraires de maîtrise d'œuvre, est prévue en 3 tranches fonctionnelles de travaux selon le détail suivant :

Tranche fonctionnelle 1 : 156.327,74 € HT  
 Tranche fonctionnelle 2 : 161.811,65 € HT  
 Tranche fonctionnelle 3 : 179.246,20 € HT

Vu les notifications portant attribution des subventions nécessaires au financement, il propose d'engager le dossier de consultation des entreprises pour les travaux compris dans la phase 1e soit les travaux de couverture et d'évacuation des ep de la Nef pour un montant estimé à la somme de 156.327,74 € HT hors honoraires de maîtrise d'œuvre.

Il soumet la proposition pour approbation.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal :

- Vu et pris connaissance des notifications portant attribution du financement de la 1ere tranche du projet,
- Prend la décision de lancer la procédure de lancement du dossier de consultation des entreprises pour les travaux compris dans la phase 1, soit les travaux de couverture et d'évacuation des ep de la Nef estimés à la somme de 156.327,74 € HT.
- autorise Monsieur le Maire à signer toute pièce relative à cette décision.

Adopté à l'unanimité des membres présents

### **REGIE CAMPING - RECOUVREMENT TAXE DE SEJOUR**

Sur proposition du Maire, le Conseil donne son accord pour autoriser le reversement à CARCASSONNE AGGLO de la taxe de séjour perçue par la régie du camping municipal et la signature de toute pièce relative à cette décision.

Adopté à l'unanimité des membres présents

### **PRESCRIPTION MODIFICATION P.L.U.**

Le Président présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune de modifier le Plan Local d'Urbanisme en utilisant la procédure de modification de droit commun, prévue par l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme. Il expose qu'en raison du manque de terrains constructibles en zone U, et l'impossibilité de satisfaire les projets de construction et d'installation sur la commune, il s'avère nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation deux zones AUO.

... / ...

... / ...

L'article L153-38 du code de l'urbanisme précise que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Autrement dit, l'ouverture de zone à urbaniser est désormais subordonnée à une prise de délibération justifiant des possibilités de constructions inscrites dans les zones déjà urbanisées.

Le Maire expose que :

Plusieurs points peuvent étayer l'ouverture à l'urbanisation de deux zones AUO situées au nord-est et au sud-ouest du bourg :

- la faiblesse du potentiel des zones U au regard des dynamiques de constructions récentes. Depuis que le PLU a été approuvé en 2011, près de 3 hectares ont été consommés. Ce sont 29 permis de construire qui ont été accordés, soit une moyenne de 6 permis par an, sur des parcelles moyenne de 1100m<sup>2</sup> en moyenne.

En effet, au sein de la zone Ub, le lotissement « Les jardins de Zoé », comprenant 21 lots pour une surface de 1,3 hectares est quasiment complet, il ne reste plus qu'un lot à bâtir. De plus en zone Ub, 16 permis de construire ont été accordés depuis 2011. La surface consommée s'élève à 1,6 hectares. Aujourd'hui en zone Ub, le potentiel restant à bâtir s'élève à 0,57 hectares.

Concernant la zone Uc, 5 permis de construire ont été accordés depuis 2011. La surface consommée s'élève à 1,04 hectares. Aujourd'hui en zone Uc, le potentiel restant à bâtir s'élève à 0,66 hectares.

- la rétention foncière des terrains.

Il est difficile de mobiliser du foncier privé car il n'existe pas de possibilité pour obliger les propriétaires fonciers à vendre leur terrain. En effet, les parcelles n°2424 et n°1971 constituant la zone AUa dans le PLU correspondent à deux propriétés foncières dont la commune n'en a pas la maîtrise foncière. Il en est de même pour les potentiels restants en zone U qui correspondent à du foncier privé.

L'ouverture des deux zones AUO apparaît comme une alternative à la rétention foncière et à la relative faiblesse du potentiel à urbaniser, afin de répondre aux dynamiques de constructions observées et à la demande de terrains constructibles.

La modification visera donc à faciliter la réalisation de l'urbanisation de ces secteurs. Des orientations d'aménagement seront créées sur ces deux zones destinées à être ouverte à l'urbanisation. Les deux zones sont desservies par les réseaux, mis à part que la zone située au nord-est du bourg n'est pas concernée par l'assainissement collectif. Il s'agira donc de conduire des projets d'aménagements phasés sur des secteurs desservis par les réseaux.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal

- décide de valider les justifications à l'ouverture à l'urbanisation des deux zones AUO.

Adopté à l'unanimité des membres présents.

## **RECOUVREMENT LOYERS A PERCEVOIR LE ROC I**

Monsieur le Maire rappelle que suite à l'échéance du bail emphytéotique qui liait la Commune à MARCOU HABITAT, il a été décidé, suivant délibération du 25.07.2016, d'assurer en régie directe la gestion locative du programme immobilier « LE ROC I ».

Il expose qu'en vertu de cette décision, il y a lieu de mettre en recouvrement un relevé de loyers qu'il soumet pour approbation.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal :

Considérant la reprise de la gestion locative par les services de la Commune,

... / ...

... / ...

Autorise la mise en recouvrement de loyers selon le détail suivant :

- THOMAS Jean-François	413,24 €
- ROY Marie- Chantal	1.060,77 €
- DAYDE Serge	3.886,83 €
- SALL Moussa	521,53 €
- LE CORPS Philippe	188,71 €
- LARTIGUE Jean	287,87 €
- GABRIEL Anne-Marie	900,77 €

Autorise Monsieur le Maire à signer tous actes et tous documents relatifs à cet objet.

Adopté à l'unanimité des membres présents.

### **PARTICIPATION FINANCIERE POUR REMPLACEMENT PORTAILS LE ROC I**

Monsieur le Maire rappelle que suite à l'échéance du bail emphytéotique qui liait la Commune à MARCOU HABITAT, il a été décidé, suivant délibération du 25.07.2016, d'assurer en régie directe la gestion locative du programme immobilier « LE ROC I ».

Il expose que suite à la prise d'effet de cette décision, le groupe MARCOU HABITAT a maintenu une prévision de dépense et a procédé au remplacement de 25 portails pour un cout global de 50.007,00 € TTC.

Considérant que cet équipement représente une plus-value pour chaque logement, il propose de participer financièrement à cette dépense à hauteur de 7.300 € et sollicite le Conseil pour approbation.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal :

Considérant la reprise de la gestion locative par les services de la Commune au 1<sup>er</sup> septembre 2016,  
Considérant la dépense engagée par le groupe MARCOU HABITAT postérieurement à la décision de la Commune et la plus-value générée sur le programme immobilier,

Décide d'allouer au groupe MARCOU HABITAT une participation financière à hauteur de 7.300 €.

Autorise Monsieur le Maire à signer tous actes et tous documents relatifs à cet objet.

Adopté à l'unanimité des membres présents.

### **RECOUVREMENT EAU AGRICOLE– BRANCHEMENT RICARD A.**

Monsieur le Maire rappelle que suivant délibération du 06 Mai 2013, il a été décidé d'accorder à Mme A. RICARD un branchement sur le réseau communal d'eau agricole.

Il expose qu'en vertu de cette autorisation, il y a lieu de définir les conditions de facturation d'eau à l'intéressée.

Il soumet la proposition et sollicite le Conseil pour approbation.

Sur proposition du Maire, le Conseil municipal :

... / ...

... / ...

Considérant l'eau consommée sur le point de livraison A3 0011-002 et les relevés de compteurs affectés à Madame A. RICARD,  
 Décide de répercuter annuellement à l'intéressée le cout TTC du m3 d'eau facturé à la commune par la compagnie B.R.L.

Adopté à l'unanimité des membres présents

## QUESTIONS DIVERSES

### CONVENTION RELAIS RADIOTELEPHONIE SFR - AVENANT N° 1

Monsieur le Maire rappelle au conseil que suivant délibération du 21.12.2007 il a été décidé de conclure avec la société SFR – REGION Méditerranée, une convention aux fins de location d'un emplacement permettant l'implantation d'un relais radiotéléphone.  
 Il expose que d'un commun accord, il est proposé d'apporter des modifications aux dispositions de ladite convention qu'il convient de régulariser par avenant.  
 Il soumet le projet pour approbation.

Sur proposition du Maire, le Conseil municipal

Considérant les modifications à apporter à la convention signée en date du 24 janvier 2008,

Prend connaissance et approuve les termes de l'avenant n° 1 qui fixe les nouvelles modalités administratives et financières à intervenir entre la Commune et la SOCIETE FRANCAISE DU RADIOTELEPHONE – SFR.

Autorise Monsieur le Maire à signer le dit document et toute pièce relative à ce dossier.

Adopté à l'unanimité des membres présents.

### DECISION MODIFICATIVE DE CREDITS N°2- B. P. 2016 – Nomenclature budgétaire M 14 –

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal approuve la décision modificative suivante :

ARTICLE DEPENSE	OBJET	MONTANT	ARTICLE RECETTE	OBJET	MONTANT
6541	Créances admises en non valeur	2.400,00			
61551	Matériel roulant	- 2.400,00			

Dit que cette délibération annule et remplace la précédente référencée 2016-53.

Adopté à l'unanimité des membres présents

... / ...

... / ...

**DECISION MODIFICATIVE N° 1– BUDGET PARC LOCATIF 2016 –  
ADMISSIONS EN NON VALEUR**

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal approuve la décision modificative suivante :

ARTICLE DEPENSE	OBJET	MONTANT	ARTICLE RECETTE	OBJET	MONTANT
6541	Créances admises en non valeur	500,00			
615228	Entretien et réparation	-500,00			

Dit que cette délibération annule et remplace la précédente référencée 2016-52.

Adopté à l'unanimité des membres présents

**DECISION MODIFICATIVE N° 2– BUDGET PARC LOCATIF 2016 –  
ADMISSIONS EN NON VALEUR**

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal approuve la décision modificative suivante :

ARTICLE DEPENSE	OBJET	MONTANT	ARTICLE RECETTE	OBJET	MONTANT
6541	Créances admises en non valeur	6.000,00			
673	Titres annulés	-6.000,00			

Adopté à l'unanimité des membres présents

**- CEREMONIE 11 NOVEMBRE :**

Le Conseil est convié à participer au dépôt de gerbe qui aura lieu Vendredi 11 Novembre 11h30 devant le Monument aux Morts. Rassemblement prévu à 11h15 devant l'Ecole.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée à 19h30.