

COMPTE-RENDU du 27 FEVRIER 2017

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix sept et le vingt sept février 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 23 Février 2017.

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		
SLOWTHER Valérie	x		
PEREZ Edouard	x		
LACUBE Sylvie		x	M. CI FRAISSE
SANCHEZ Marie-Christine	x		
MANI Raouf	x		
PERRIER Françoise	x		
HOLZ Bernard	x		

Secrétaire de séance : Madame F. RAYNAUD est nommée secrétaire de séance.

ACQUISITION D'UN BIEN PAR VOIE DE PREEMPTION

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que lors de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) il a été décidé d'instituer un nouveau droit de préemption applicable aux zones U et AU délimitées par ce plan.

Il expose que suivant courrier du 07 Février 2017, la commune a réceptionné une déclaration d'intention d'aliéner déposée par Maître I. JEANTET-VASSEUR, concernant la vente de l'immeuble cadastrée à la section A N° 2515 et A N° 2518 appartenant à Madame Marguerite BENET et Mmes Chantal ROSA et Béatrix VOGADE, propriétaires indivis, d'une superficie totale de 194 m2 au prix de 70.000,00 €. Compte tenu de la situation exceptionnelle de ce bien et l'intérêt que celui-ci présente pour la mise en œuvre d'opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, le projet est soumis à l'examen du Conseil Municipal.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 03 Aout 2011 instituant un nouveau droit de préemption urbain sur le territoire de la Commune,

Considérant que le droit de préemption s'exerce au profit d'opérations d'aménagements désignés par l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, notamment celles qui ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain ou de favoriser le développement des loisirs,

Décide d'acquérir par voie de préemption l'immeuble sus visé et motive cet achat par le projet suivant :
I/ favoriser le développement des loisirs par l'aménagement de locaux associatifs (1^{er} et 2^{eme} étage de l'immeuble)

La commune dispose d'un riche tissu associatif qui permet aux administrés de bénéficier d'activités diverses et variées (sport – culture – loisirs créatifs – enseignement artistique)

Les salles mises à disposition de ces associations ne sont plus en nombre suffisant et dispersées dans les différents bâtiments de la commune.

L'objectif est de proposer une entité en cœur de village dédiée aux associations qui animent le village.

L'intérêt est de regrouper un même lieu les activités culturelles et artistiques afin de permettre aux associations de la commune de développer leur projet, favoriser la rencontre et le lien social.

Cette démarche s'inscrit également dans un projet solidaire visant à proposer et à partager un lieu agréable qui facilite la rencontre entre associations et administrés.

II/ organiser l'accueil d'une activité économique.

Suite à une mise en liquidation, la boulangerie de la commune a été fermée. Il n'y a donc plus de commerce de boulangerie sur la commune.

L'objectif est de faciliter – financièrement et matériellement- l'installation d'un nouvel artisan par la mise à disposition de locaux adaptés.

Le projet vise à dédier une partie du bâtiment située en rez-de-chaussée à un commerce de boulangerie.

La superficie disponible permet la création d'un local commercial et d'un atelier « fabrication » pour assurer la pérennité de l'entreprise.

Donne pouvoir à Monsieur le Maire de signer toutes pièces nécessaires à l'accomplissement des présentes.

Adopté à la majorité des membres présents
(13 POUR – 2 ABSECTIONS (R. MANI- Ph. MAYNADIE)

VALIDATION NOUVEAU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS de l'Eglise Saint Etienne et de la Chapelle Seigneuriale sur le Plô

Monsieur le Maire rappelle que dans le cadre de la procédure de modification du PLU prescrite suivant délibération du 07.11.2016, il a été décidé d'annexer à cette procédure une modification du périmètre délimité des abords de « la chapelle du Plô ».

Il expose que suivant proposition du 16 Février 2017, Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France a rendu un avis favorable et soumet le nouveau Périmètre Délimité des Abords, de l'Eglise et de la Chapelle tel que proposé, soit un périmètre commun qui s'applique désormais aux deux Monuments.

Le projet est soumis pour approbation au Conseil Municipal.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal

- Considérant l'intérêt de disposer d'un périmètre commun aux deux monuments par la réduction et la superposition du futur périmètre de protection de la Chapelle du Plo à celui de l'Eglise,

- valide la nouvelle définition du périmètre délimité des abords, de l'Eglise Saint Etienne et de la Chapelle Seigneuriale sur le Plo telle que proposée par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 Février 2017,

- autorise Monsieur le Maire à engager les procédures règlementaires et à signer tout acte ou document relatif à cette affaire.

Adopté à l'unanimité des membres présents

APPROBATION DES STATUTS DU SYNDICAT MIXTE AUDE CENTRE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n°2015-991 du 7 Août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République et notamment son article 40 ;

Considérant que le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale de l'Aude approuvé le 30 Mars 2016 préconise la rationalisation de la gestion de l'eau ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DCT/BAT-CL-2016-025 du 30 décembre 2016 portant fusion du syndicat mixte des Balcons de l'Aude, du syndicat intercommunal de Bassin Clamoux Orbiel Trapel, du syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique du bassin de l'Argent Double et du syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique du Minervoies ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DCT/BAT-CL-2016-025 du 30 décembre 2016 portant création du Syndicat Mixte Aude Centre ;

Vu la délibération n°2017-18 en date du 2 février 2017 du Syndicat Mixte Aude Centre approuvant les statuts ;

Considérant que cette proposition est soumise pour accord du Conseil Municipal, lequel dispose d'un délai de trois mois à compter de la notification de la délibération, pour se prononcer, à défaut de quoi il sera réputé avoir émis un avis favorable.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver les Statuts du Syndicat Mixte Aude Centre.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal

- Exprime son accord pour l'approbation des statuts du Syndicat Mixte Aude Centre.

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 trois 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 trois zones AUO situées au nord-est, sud-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 1100m² 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 trois 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 trois zones destinées à être ouverte à l'urbanisation. Les trois zones sont desservies par les réseaux, mis à part que les zones situées au nord-est et sud-est du bourg ne sont pas concernées 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 trois zones AUO.

Adopté à l'unanimité des membres présents

ATTRIBUTION LOGEMENT GUSSE O. – log. N° 9 Rue Alphonse Daudet

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que suite à une résiliation de bail, le logement communal situé au 9 Rue Alphonse Daudet est déclaré vacant.

Il soumet l'attribution de ce logement pour approbation.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal

Décide d'attribuer ce logement à compter du 01.03.2017 à

- Monsieur Olivier GUSSE domicilié 1 rue Tallavigne – 11700 AZILLE,

Dit que cette location sera consentie moyennant un loyer mensuel d'un montant 420,00 € révisé suivant l'indice de référence des loyers du 4eme trim 2016 et majoré d'un montant de 12 € pour provision de la Taxe Ordures Ménagères, soit un total de 432,00 € payable chaque mois à terme échu.

DIT qu'un cautionnement équivalent à 1 mois de loyer et l'engagement d'une caution solidaire seront demandés au locataire lors de la signature du bail.

- accorde à titre exceptionnel deux mois de loyers gratuits en compensation de travaux de peinture effectués par le preneur.

APPROUVE et AUTORISE Monsieur le Maire à signer le contrat de location à intervenir entre la commune et l'intéressé.

Adopté à l'unanimité des membres présents

Présents : VALLIERE P., MAYNADIE Ph., FRAISSE M. Cl., MOULS B., FOURNON-GOHIER R., PUEO J. F., LACHAISE M., SLOWTHER V., PEREZ E., SANCHEZ M. Ch, MANI R., PERRIER F., HOLZ B.,

Procurations:

S. LACUBE à M. Cl FRAISSE

ATTRIBUTION LOGEMENT LOPEZ D. – log. N° 3 Place Jean GASTOU

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que suite à une résiliation de bail, le logement communal N° 3 de l'immeuble cadastré Commune de Pépieux, à la section A N° 166, situé 4 Place Jean GASTOU est déclaré vacant.

Il propose d'attribuer ce logement et soumet la candidature de M. Damien LOPEZ pour approbation.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal

Décide d'attribuer ce logement à compter du 01.04.2017 à

- Monsieur Damien LOPEZ domicilié 6 rue Jean Giono – 11700 PEPIEUX,

Dit que cette location sera consentie moyennant un loyer mensuel d'un montant 240.96 € révisé suivant l'indice de référence des loyers du 4eme trim 2016 et majoré d'un montant de 14 € pour provision de la Taxe Ordures Ménagères, soit un total de 254.96 € payable chaque mois à terme échu.

DIT qu'un cautionnement équivalent à 1 mois de loyer et l'engagement d'une caution solidaire seront demandés au locataire lors de la signature du bail.

APPROUVE et AUTORISE Monsieur le Maire à signer le contrat de location à intervenir entre la commune et l'intéressé.

Adopté à l'unanimité des membres présents

QUESTIONS DIVERSES

Logements immeuble « LA POSTE »

- Accord de principe sur les loyers fixés selon le détail suivant :
- T3 : 320,00 €/Mois
- T4 : 420,00 €/Mois

Aménagement salle cinéma

- Acceptation des devis présentés pour l'achat de 96 sièges + équipement sono
- Finition du sol et des murs à l'étude.

Stationnement Rue Achille Mir

- rappel des problèmes liés au stationnement des véhicules des deux côtés de la voie.
- mise à l'étude d'un stationnement règlementé.

Aménagement « Avenue des Cathares »

- Présentation d'un projet de rond-point mis à l'étude par les services du Conseil Général et destiné à sécuriser la sortie de la rue Alphonse Daudet (sortie crèche).
- Enfouissement des réseaux : achèvement des travaux prévus fin Mars
- Réfection voirie prévue au mois d'Octobre.

Elections législatives

- Rencontre avec les élus proposée Jeudi 16 Mars à 16h15 par M. Alain GINIÉS, candidat sur la première circonscription.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance a été levée à 20h30.