

**DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES  
COMMUNE DE SAINT FELIU D'AVALL**

**Compte rendu de la réunion du Conseil Municipal**

L'an deux mille dix-sept et le vingt-deux août à 18h30, le Conseil Municipal de la commune de SAINT-FÉLIU D'AVALL, régulièrement convoqué en session ordinaire, s'est réuni au lieu habituel de ses délibérations, sous la présidence de Monsieur Robert TAILLANT, Maire,

Les conseillers étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte.

Etaient présents : GARRIDO Roger - BEAUD André BERGER Myriam - SUELVES Sébastien - FRIEDERICK Marie-Anne - CARBO Jean-Luc -ERRE Daniel – RIUBRUJENT Christiane – BRUZY Albert – CASES Michel - BALESTE Marie - ESPIRAC Hélène - LAMARQUE André - LAMARQUE Marie-Josée - OMS Bruno - PORTA Annie - SOL Frédéric GIRARD Guillaume PAGES Christian CAZALS Henri

**Secrétaire de séance** : Guillaume GIRARD

Absents :Christelle HOMS - NAVARRO Emmanuel

Date de la convocation : 11 AOUT 2017

**ORDRE DU JOUR** :

1. Décision modificative budget communal N°2
  2. Dénomination du projet centre médical et commercial
  3. Subvention ligue contre le cancer
  4. Acquisition parcelles terrain d'une superficie de 651 m<sup>2</sup> et 3695 m<sup>2</sup>
  5. Cession de terrain cadastré section AA 01
  6. Cession immobilière – Rue du Cortal – Cadastrees AS 473 et 474
  7. Départ en retraite de Messieurs François AGRAZ et Pierre MAURELL
  8. Plan Local d'Urbanisme – Zone 1AU
  9. Mise en agence immobilière des locations communales – Diagnostics
  10. Location commerce 19 Ter Place de la République
  11. Location appartement 19 bis Place de la République
  12. Location appartement 66 avenue du Canigou
  13. Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Déplacement – Débat des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
  14. Fête du 21/08/2015 – Amende (retiré de l'ordre du jour)
  15. Questions diverses
- Demande de plants à la pépinière départementale

**1- DECISION MODIFICATIVE N°2-BUDGET COMMUNAL**

Monsieur le Maire,

**EXPLIQUE** que des travaux sur la toiture du bâtiment situé 19 bis place de la République ont été réalisés et qu'ils ont été mandatés sur l'opération –N°1030.

D'autres travaux ont été réalisés, ( toiture) il convient donc de rajouter des crédits sur cette opération.

La commune supporte l'emprunt du Budget Annexe du Centre Médical St Félicien, il convient de rajouter des crédits au budget communal pour mandater les échéances d'emprunt.

**PRESENTE** la décision modificative ci-dessous :

Désignation	DEPENSES		RECETTES	
	Diminution de crédits	Augmentation de crédits	Diminution de crédits	Augmentation de crédits
<b>FONCTIONNEMENT</b>				
D-023 Virement à la section d'investissement		3 982.16		
D-658 Charges diverses de gestion courante	6 754.49			
D-6611-Intérêts réglés à l'échéance		2 772.33		
Total Fonctionnement	6 754.49	6 754.49		
<b>INVESTISSEMENT</b>				
R-021 Virement de la section de fonctionnement				3 982.16
D-1641 Emprunts en euros		3 982.16		
D2313-Constructions	24 000			
D2313-1030 19 bis Place de la République		24 000		
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>	24 000 €	27 982.16		
<b>Total général</b>		<b>3 982.16€</b>		<b>3 982.16€</b>

### Le Conseil municipal, après en avoir délibéré

**DECIDE** à l'unanimité d'adopter la décision modificative N°2 du Budget Communal

## 2- DENOMINATION DU PROJET CENTRE MEDICAL ET COMMERCIAL

Monsieur le Maire, **EXPLIQUE** qu'il a demandé aux membres du Conseil Municipal des propositions pour dénommer le projet du centre médical et commercial.

Celles-ci ont été recueillies et listées ci-dessous :

« Pôle Santé et Centre Commercial St Félicien »

« Pôle Médical et Commercial Palmarole »

« Espace Santé et Commerces Henri Dufour »

« Pôle commercial et médical du Ribéral »

« Complexe médico-commercial Jordi Barre »

d'autres propositions n'incluant pas de nom précis ont été rappelées mais ne peuvent être retenues.

**PROPOSE** de passer au vote.

« Pôle Santé et Centre Commercial St Félicien » - 4 voix

« Pôle Médical et Commercial Palmarole » - 18 voix

« Espace Santé et Commerces Henri Dufour » - 0

« Pôle commercial et médical du Ribéral » - 0

« Complexe médico-commercial Jordi Barre » - 0

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré,

**DÉCIDE** de dénommer ce nouvel espace « Pôle Médical et Commercial Palmarole »

Le général François de Palmarole est né à St Féliu, il a été général d'empire et de la révolution.

<b>Naissance</b>	9 août 1755 Saint-Féliu-d'Avall (Pyrénées-Orientales)
<b>Décès</b>	12 décembre 1816 (à 61 ans) Argelès-sur-Mer (Pyrénées-Orientales)
<b>Arme</b>	Cavalerie
<b>Grade</b>	Général de brigade
<b>Années de service</b>	1771-1814
<b>Distinctions</b>	Baron de l'Empire - Officier de la Légion d'honneur
<b>Autres fonctions</b>	Maire de Perpignan (1804-1809)

**DIT** qu'une plaque, financée par la commune sera mise en place et inaugurée lors d'une cérémonie.

### 3- SUBVENTION LIGUE CONTRE LE CANCER

Monsieur le Maire, explique à l'Assemblée délibérante qu'un spectacle a été organisé par la commune au profit de la Ligue contre le Cancer.

La régie de recette des fêtes et animation a encaissé les recettes

- **PROPOSE** de verser une subvention de 500 € à la Ligue Contre le Cancer.

Oui les propos du Président et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents

- **DECIDE** d'accorder à la Ligue Contre le Cancer une subvention de 500 €
- **DIT** que les crédits sont prévus au Budget de l'exercice 2017 - article 6574.

### 4-SUBVENTION EXCEPTIONNELLE FOOTBALL CLUB ST FELICIEN

Monsieur le Maire, explique à l'Assemblée délibérante que le Président du Football Club Saint Félicien l'a alerté concernant les cages du terrain de football qui ne sont pas aux normes.

Monsieur le Maire propose de lui verser une subvention d'un montant de 1200 € afin que ceux-ci puissent acheter les cages de football.

Oui les propos du Président et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents

- **DECIDE** d'accorder au Football Club Saint Félicien une subvention d'un montant de 1200 €
- **DIT** que les crédits sont prévus au Budget de l'exercice 2017 - article 6574.

### 5- ACQUISITION DE DEUX TERRAIN CADASTRES SECTION AB N122 ET SECTION AH N11

Monsieur le Maire donne lecture d'un courrier reçu de Madame Maria DE PAULI qui souhaite mettre en vente deux parcelles de terrain situées en zone UC du Plan Local d'Urbanisme et cadastrées section AN N122 et section AH N11.

Monsieur le Maire indique qu'il leur a fait une proposition d'achat pour un montant de 16 000 € et qu'il est dans l'attente d'une réponse.

Oui les propos du Président et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents

- **ACCEPTÉ** d'acheter ces terrains.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à négocier le prix d'achat .

### 6- VENTE D'UN TERRAIN CADASTRES SECTION AA N1

Monsieur le Maire demande à Madame Marie-Anne FRIEDERICK de quitter la salle. Il explique qu'il a reçu Monsieur SOLE qui souhaite acquérir une parcelle de terrain cadastré section AA N1. ( M Solé est apparenté à Mme Friéderick) Il s'agit d'un délaissé de la DDTM et la commune ne peut rien en faire. Au contraire il s'agit d'un terrain qu'il faut entretenir.

Monsieur le Maire indique qu'il souhaite faire une proposition d'achat pour un montant de 1€ le m<sup>2</sup>.

Oui les propos du Président et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents

- **ACCEPTÉ** de vendre le terrain cadastré section AA N1 pour un montant de 1€ le m<sup>2</sup>.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte utile dans ce dossier.

## **7- CESSION IMMOBILIERE – RUE DU CORTAL – CADASTREES AS 473 ET 474**

Monsieur le Maire explique qu'il a reçu Monsieur PARDO en rendez-vous et que ce dernier souhaiterait acheter les bâtiments cadastrés section AS N473 et 474.

Monsieur le Maire indique que le bâtiment cadastré section AS N473 a été préempté. Il est donc impossible pour la commune de revendre ce bien sauf si l'acheteur présumé est d'accord.

Monsieur le Maire indique qu'il va convoquer celui-ci pour savoir s'il est d'accord.

Où les propos du Président et après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents

- **ACCEPTÉ** de revendre ces deux bâtiments cadastrés section AS N473 et 474.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document utile dans ce dossier.

## **8-CADEAU EXCEPTIONNEL AU PERSONNEL COMMUNAL A L'OCCASION D'UN DEPART EN RETRAITE.**

Monsieur le maire informe du départ en retraite de deux agents communaux, l'un au 1<sup>er</sup> septembre prochain et l'autre le 1<sup>er</sup> février 2017. Il demande à l'assemblée municipale de bien vouloir se déterminer sur la nature et le montant du cadeau exceptionnel qui pourrait lui être octroyé.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, où les propos de son Président, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés :

**DECIDE** d'attribuer au personnel communal statutaire à l'occasion du départ en retraite, un cadeau exceptionnel sous forme de bon d'achat d'une valeur de **CENT CINQUANTE (150 Euros)**.

**DIT** que les crédits nécessaires sont inscrits au budget de l'exercice, l'article 6257.

## **9- PLAN LOCAL D'URBANISME – URBANISATION DES ZONES 1AU DU PLU**

Monsieur le Maire rappelle que la zone 1AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Il souhaiterait demander à Perpignan Méditerranée Métropole le passage en zone constructible des zones 1AU du PLU..

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, où les propos de son Président, après en avoir délibéré et à la majorité des membres présents ou représentés : 20 Pour – 1 Contre (Guillaume GIRARD).

**AUTORISE** Monsieur le Maire à demander une modification du PLU en vue du passage en zone constructible des zones 1AU du PLU de la commune de Saint Felieu d'Avall et à signer tout document utile dans ce dossier.

## **10- DIAGNOSTICS IMMOBILIERS OBLIGATION – GESTION AGENCE IMMOBILIERE**

Lors de la **location d'un logement meublé ou vide**, le propriétaire-bailleur ou son mandataire de location doit remettre au locataire plusieurs diagnostics immobiliers obliga-

toires. Ces diagnostics immobiliers ont pour but de protéger les locataires aussi bien au point de vue sanitaire, que sécuritaire et financier. Depuis plus de 20 ans qu'ils sont obligatoires, les diagnostics immobiliers avant location n'ont cessé de s'étendre aux différents critères affectant un logement afin que tout candidat à la location reçoive avant la signature du bail le maximum d'informations sur l'état du logement, de ses installations et équipements mais aussi des risques encourus en l'occupant ainsi que des dépenses afférentes à son habitation.

**CONSIDERANT QUE** la responsabilité de la réalisation des diagnostics location incombe au propriétaire-bailleur mais peut être déléguée à son mandataire de location (agence immobilière, notaire...). Elle est engagée vis-à-vis du locataire mais également de tous les occupants du logement loué aussi bien par rapport à leur sécurité (diagnostic électricité, gaz, ERNMT...), qu'à leur santé (diagnostic plomb, amiante...) et leurs intérêts financiers (DPE).

L'absence d'un diagnostic immobilier obligatoire à la location peut avoir de lourdes conséquences tant en termes financiers (annulation du bail sans compensation, remboursement de loyers, révision à la baisse...) qu'en termes de responsabilité pénale. Le non-respect d'obligations particulières de sécurité et de prudence d'un bailleur est passible d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

- **Diagnostic location de performance énergétique (DPE)**: Durée de validité de 10 ans.
- **Diagnostic location ERNMT** (État des Risques Naturels et Technologiques) : Durée de validité de 6 mois.
- **Diagnostic de surface habitable Loi Boutin** : Durée de validité illimitée tant que le logement ne subit pas de travaux de modification de sa surface.
- **Diagnostic immobilier location plomb**: le diagnostic doit avoir été réalisé dans les 6 ans précédant la signature du contrat de location. Si une présence de plomb supérieure à 1 mg de plomb par cm<sup>2</sup> est détectée, le local ne peut être loué. Mais si le diagnostic confirme l'absence de plomb, dans ce cas, la durée de validité est illimitée.
- **Diagnostics amiante** : Durée de validité illimitée en l'absence de risque (sinon mention particulière du diagnostiqueur immobilier sur l'état de conservation des matériaux).
- **Diagnostics gaz location et électricité location** : Durée de validité de 6 ans

**Vu** le nombre important de diagnostics à effectuer et les durées différentes pour chacun,  
**Vu** que le personnel communal n'est pas en mesure de gérer ces diagnostics,

Monsieur le Maire propose de demander à une agence immobilière la gestion administrative des locations communales. (Établissement du bail, la mise à jour et la signature des expertises par un prestataire certifié, la rédaction de l'état des lieux par logement).

LE CONSEIL MUNICIPAL, ouï les propos de son Président, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à demander à une agence immobilière la gestion administrative des locations communales. (Établissement du bail, la mise à jour et la signature des expertises par un prestataire certifié, la rédaction de l'état des lieux par logement) et à signer tout document utile dans ce dossier

## **11- LOCATION IMMEUBLE 19 TER PLACE DE LA REPUBLIQUE - COMMERCE**

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que des travaux de rénovation ont été réalisés sur le bâtiment situé 19 Ter Place de la République. Il propose de fixer un tarif de location afin qu'un commerçant puisse s'y installer.

Il propose un tarif de :

- 300 € par mois pour le local seul
- 400 € par mois pour le tout (local et partie arrière non rénovée)
- 500 € par mois pour le tout (local et partie arrière rénovée)

LE CONSEIL MUNICIPAL, ouï les propos de son Président, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés.

**FIXE** le tarif de location du bâtiment situé 19 Ter Place de la République au tarif de :

- 300 € par mois pour le local seul
- 400 € par mois pour le tout (local et partie arrière non rénovée)
- 500 € par mois pour le tout (local et partie arrière rénovée)

**INDIQUE** que le tarif sera précisé dans le contrat de bail.

## **12- LOCATION IMMEUBLE 19 BIS PLACE DE LA REPUBLIQUE - APPARTEMENT**

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que des travaux de rénovation ont été réalisés sur le bâtiment situé 19 Bis Place de la République. Il propose de fixer un tarif de location.

Il propose un tarif de 600 € par mois

LE CONSEIL MUNICIPAL, ouï les propos de son Président, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés.

**FIXE** le tarif de location du bâtiment situé 19 bis Place de la République au tarif de 600 € par mois.

## **13-LOCATION IMMEUBLE 66 AVENUE DU CANIGOU - APPARTEMENT**

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que des travaux de rénovation ont été réalisés sur le bâtiment situé 66 avenue du Canigou. Il propose de fixer un tarif de location.

Il propose un tarif de 600 € par mois

LE CONSEIL MUNICIPAL, ouï les propos de son Président, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres présents ou représentés.

**FIXE** le tarif de location du bâtiment situé 66 avenue du Canigou au tarif de 600 € par mois.

## **14- PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Monsieur Le Maire rappelle que Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine a décidé lors de la Commission Planification et Equilibre du Territoire du 9 juin 2017 de lancer l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

L'article L151-2 du Code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Selon l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, ce PADD définit :

- les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Monsieur le Maire expose alors le projet de PADD qui compte :

- ✓ Ambition 1 : la métropole attractive et rayonnante
- Axe 1: Conforter une organisation métropolitaine volontaire, rayonnante et attractive
- Axe 2: Révéler une métropole innovante appuyée sur ses ressources et savoirs locaux pour soutenir, développer et créer de l'emploi,
- ✓ Ambition 2 : La métropole de proximité et durable
- Axe 1 : Révéler une métropole de partage et de proximité, forte de ses identités et diversités
- Axe 2 : Poursuivre l'inscription de la métropole dans une dynamique de préservation et valorisation des ressources et patrimoines naturels et de transition énergétique.

**Après cet exposé, Monsieur le Maire a déclaré le débat ouvert et le conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD.**

Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

Cette délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du conseil municipal.

La délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie

Annexe : Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## **15- DEMANDE DE REMISE DE PLANTS ISSUS DE LA PEPINIERE DEPARTEMENTALE**

La commune souhaite demander à la pépinière départementale des arbres et des arbustes :

- 12 noisetiers
- 2 tilleuls argentés
- 40 romarins rampants
- 60 sauges officinales
- 30 grenadiers nains
- 2 albizzias
- 5 micocouliers

**Conseil Municipal, ouï l'exposé de son président**

**APPROUVE** à l'unanimité la demande de remise de plants issus de la pépinière départementale.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toute pièce utile dans ce dossier.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 20h00.

## **QUESTIONS DIVERSES**

**La séance est levée.**

**Questions hors conseil municipal :**

**Monsieur Michel CASES** rappelle la vitesse excessive sur l'avenue du Canigou  
Il souhaite que la gendarmerie soit postée sur l'avenue afin d'effectuer des contrôles  
« radars ».

**Monsieur le Maire** répond que la commune de Canohès s'est équipée de jumelles  
radars et qu'il serait possible de les utiliser dans le cadre de la compétence voirie du  
Pôle Grand Ouest.

**Monsieur Michel CASES** indique que suite à l'incendie récent sur l'avenue du  
Canigou, il se pose des questions concernant les arbres qui débordent sur la voirie et  
s'inquiète du risque de récurrence d'incendie.

**Monsieur le Maire** répond que les propriétaires seront contactés par courrier pour  
l'élagage des arbres.

**Monsieur le Maire** souhaite informer les membres du Conseil Municipal concernant les  
tags dans le village. Suite à divers échanges avec la gendarmerie concernant le « tagger »  
que tout le monde connaît, il s'avère que la Gendarmerie ne peut pas intervenir.

Il informe aussi les membres du Conseil Municipal qu'une personne hystérique s'est  
présentée en Mairie, en insultant le Maire, les élus et certains agents de la commune, que  
les gendarmes de Thuir sont intervenus et que la personne a été embarquée et a passé la  
journée à la Gendarmerie de Thuir. La commune a porté plainte pour outrage.  
L'avocat de la commune a été saisi, l'affaire passera au Tribunal en décembre prochain.