

COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 09 10 2025

Le neuf octobre deux mille vingt-cinq à 18H30, les membres du conseil municipal de la commune de Saint Feliu d'Avall se sont réunis dans la Salle du Conseil Municipal en séance ordinaire, sur la convocation qui leur a été adressée par le maire conformément aux articles L. 2121-10, L. 2121-11 et L. 2122-8 du code général des collectivités territoriales.

Date d'envoi de la convocation : 01/10/2025

Étaient présents : CAZALS HENRI - BRUZY ALBERT - GARRIDO ROGER – CASES Michel - Daniel ERRE - CARBO MICHELLE - BALESTE MARIE - DELAFUENTE STEPHANIE - DOGOR FRANCIS - ESPIRAC HELENE - LAMARQUE MARIE JOSEE - LLOBET CHRISTOPHE - Anne Marie PORTA - LERAY Philippe – OMS BRUNO – TROGNO Marie - RIUBRUJENT CHRISTIANE

formant la majorité des membres en exercice, le conseil étant composé de 23 membres.

Absents excusés :

MAURAT CHRISTINE qui avait donné procuration à Marie BALESTE

Frédéric SOL qui avait donné procuration à RIUBRUJENT CHRISTIANE

SUELVES SEBASTIEN qui avait donné procuration à Roger GARRIDO

Joelle LAMARQUE qui avait donné procuration à Marie José LAMARQUE

COPIN Martine qui avait donné procuration à Michelle CARBO

TEYSSEYRE THIERRY Absent excusé

ORDRE DU JOUR :

- Approbation du Compte rendu de la dernière séance de Conseil Municipal
- Rétrocession concession cimetière communal
- Renonciation par un administré d'une servitude d'arrosage sur un terrain communal - **Annulé**
- Fixation du prix de vente des terrains du futur lotissement communal Rue de l'Hôtel de Ville
- Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilité (PLUI-D) de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et observations

POINT 1 : APPROBATION DU COMPTE RENDU DE LA DERNIERE SEANCE DE CONSEIL MUNICIPAL -UNANIMITE

POINT N°2 : RETROCESSION CONCESSION CIMETIERE COMMUNAL

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L. 2223-13 et suivants relatifs à la gestion des cimetières et concessions funéraires, Vu le règlement communal du cimetière,

Vu la demande de rétrocession formulée par Mme GUITARD Angèle, concessionnaire des concessions n° G34 et 33 numéros de Case G24 et 23, au cimetière communal de Saint Feliu d'Avall,

Considérant que ladite concession, d'une durée perpétuelle a été accordée le 11 février 2010,

Considérant que les ayants droits souhaitent en faire rétrocession à la commune,

Considérant que les concessions ne contiennent aucune sépulture et qu'elle est en bon état,

Considérant que la commune accepte la rétrocession moyennant le remboursement du prix initial de mille neuf cent euros.

Le concessionnaire ne peut pas faire une opération lucrative, de ce fait la rétrocession se fera au prix d'achat.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS OU REPRESENTES LE CONSEIL MUNICIPAL :

DÉCIDE :

Article 1 : D'accepter la rétrocession par Mme GUITARD Angèle demeurant au 8 rue Charles Lebrun – 66240 SAINT ESTEVE, des concessions funéraires n° G34/33 cases G24/23 au cimetière communal.

Article 2 : De fixer le montant du remboursement dû à ses ayants droits à la somme de 1900 €.

Article 3 : De réintégrer ladite concession dans le domaine public communal, afin qu'elle puisse être de nouveau attribuée ultérieurement.

Article 4 : D'autoriser M. le Maire à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

POINT N°3 : FIXATION DU PRIX DE VENTE DES TERRAINS DU FUTUR LOTISSEMENT COMMUNAL RUE DE L'HOTEL DE VILLE

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.2121-29, L.2241-1 et suivants relatifs à la gestion du domaine privé des communes ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les dispositions relatives aux opérations de lotissement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 26/11/2024 autorisant la création du lotissement communal dénommé « Rue de l'Hôtel de Ville » et approuvant le plan de composition et la division parcellaire ;

Vu l'estimation du service des Domaines (Direction Départementale des Finances Publiques), conformément à l'article L.1311-9 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant que la commune souhaite céder les parcelles issues du lotissement communal afin de favoriser l'accession à la propriété et de maîtriser le développement urbain de la commune ;

Considérant qu'il convient, pour ce faire, de fixer le prix de vente au mètre carré des parcelles concernées ;

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal décide à l'unanimité des membres présents ou représenté

Article 1 : Le prix de vente des parcelles issues du lotissement communal "Rue de L'hôtel de Ville" est fixé à :

- Lot n° 1 : d'une surface de 423 m² : 250 €/m²
- Lot n° 2 : d'une surface de 272 m² : 260 €/m²
- Lot n°3 : d'une surface de 563 m² : 230 €/m²

Article 2 :

Les frais de bornage, de notaire et d'acte authentique seront à la charge exclusive des acquéreurs.

Article 3 :

Le Maire est autorisé à signer tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération, notamment les compromis et actes authentiques de vente, ainsi que toute pièce afférente à la commercialisation des parcelles.

Article 4 :

La présente délibération sera transmise au Contrôle de Légalité de la Préfecture des Pyrénées-Orientales et affichée conformément aux dispositions en vigueur.

POINT N°4 : AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL TENANT LIEU DE PLAN DE MOBILITE (PLUI-D) DE PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.5214-16 et suivants ;

VU le Code du Transport ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-15 et R.153-5 ;

VU le Plan de Déplacements Urbain (PDU) de l'agglomération de Perpignan approuvé par délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée en date du 27 septembre 2007, mis en révision par délibération du Conseil de Communauté en date du 19 décembre 2013 ;

VU la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine n° 2015/12/209 en date du 17 décembre 2015, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de Perpignan Méditerranée, à l'exception du secteur sauvegardé de Perpignan, avec la définition des objectifs poursuivis, des modalités de concertation et de collaboration des Communes Membres, ce PLU intercommunal tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU) sur l'ensemble du territoire de Perpignan Méditerranée ;

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté pour la période 2020-2025 par délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine en date du 12 avril 2021 ;

VU la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine du 29 avril 2024 n°2024/04/92 portant modifications des objectifs poursuivis, des modalités de concertation avec le public et de collaboration avec les Communes Membres dans le cadre de l'élaboration du PLUi-D, et application des dispositions nouvelles des articles R.151-1 à R.151-55 du Code de l'Urbanisme relative au contenu modernisé du PLU ;

VU le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du projet de PLUi-D tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains au sein du Conseil de Communauté du 24 juin 2024 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Plaine du Roussillon approuvé le 2 juillet 2024 ;

VU la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine n°2025/07/200 en date du 10 juillet 2025 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ;

CONSIDERANT que le projet du PLUi-D de PMM arrêté par délibération en date du 10 juillet 2025 a été transmis dans son intégralité par lien de téléchargement envoyé aux 37 communes par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 18 juillet 2025 ;

CONSIDÉRANT que le projet de PLUi-D constitue le cadre stratégique et réglementaire en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'environnement et de développement économique pour les quinze prochaines années ;

CONSIDÉRANT qu'il s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) articulé autour des ambitions suivantes :

Une métropole attractive et innovante,
Une métropole durable, solidaire et de proximité ;

CONSIDÉRANT que ce projet a été élaboré en concertation avec les communes membres, les Personnes Publiques Associées (PPA) et le public ;

CONSIDERANT que l'avis de la commune intervient dans le cadre des articles L. 153-15 et R153-5 du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que les Communes membres rendent un avis sur le projet de plan arrêté dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet, cet avis étant réputé favorable en l'absence de réponse à l'issue de ce délai ; et que lorsque l'une des Communes Membres émet un avis défavorable sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement, le Conseil communautaire doit délibérer à nouveau et pour arrêter le projet de PLUi- dans les conditions prévues à l'article L153-15 ;

CONSIDERANT que selon les dispositions de l'article L153-15 du CU, « Lorsque le projet de plan local d'urbanisme est modifié pour tenir compte de cet avis et que la commune consultée sur cette modification émet un avis favorable ou

n'émet pas d'avis dans un délai de deux mois, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale arrête le projet modifié à la majorité des suffrages exprimés. Dans tous les autres cas, le projet de plan local d'urbanisme est arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés » ;

CONSIDERANT que conformément à l'article L. 153-19 du Code de l'Urbanisme, le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine soumettra le projet de PLUi-D finalement arrêté à enquête publique, avec notamment les avis recueillis sur celui-ci ;

VU le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine arrêté par délibération du 10 juillet 2025, ainsi transmis, et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règlements écrit et graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et les annexes ;

Il est donc proposé au Conseil Municipal de donner son avis sur le Projet de PLUi-D arrêté le 10 juillet 2025 par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine.

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS OU
REPRESENTES LE CONSEIL MUNICIPAL :**

ÉMET un avis favorable avec observation sur les orientations d'aménagement et de programmation et les dispositions du règlement du au projet de PLUi-D de Perpignan Méditerranée Métropole arrêté, concernant directement la Commune de SAINT FELIU D'AVALL

FORMULE les observations suivantes sur ce projet de PLUi-D arrêté, sans remettre en cause cet avis favorable :

1/Observations relatives à certains points du règlement.

Zone UA2 P

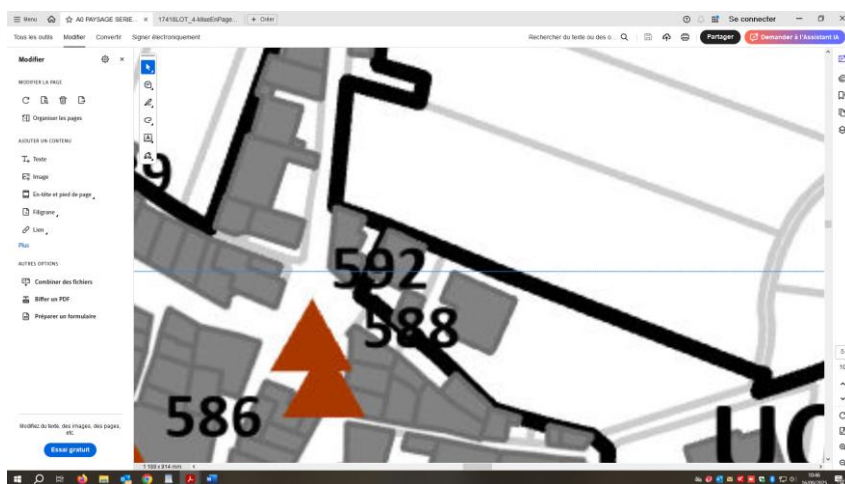
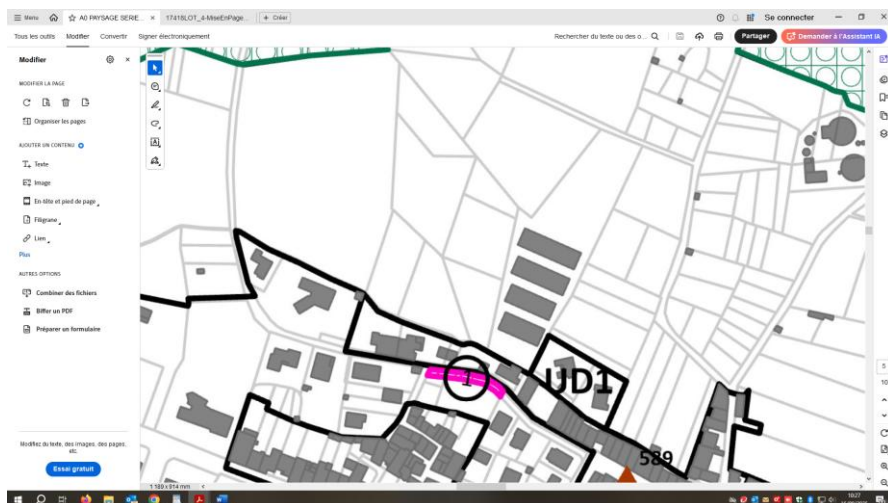
Page 11 du livre 2 dispositions particulières secteur plaine : seule la commune de Pézilla est c disposition : « toute construction existante bénéficiant d'un garage devra le conserver. Nous vous remercions d'y inclure la commune de Saint Féliu d'Avall.

Question relative aux dispositions communes : page 28 le règlement ne prévoit pas de place de stationnement en cas de changement de destination : il ne s'applique que lorsque des surfaces de plancher supplémentaires sont créés. (en contradiction avec la page 31 ?)

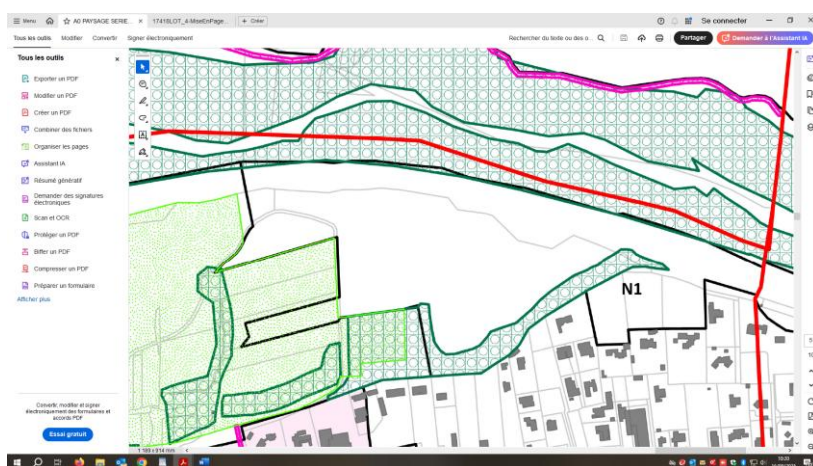
Lors de différentes réunions la commune avait exprimé qu'en zone UA soit crée une place de stationnement par logement crée et ce lors de changement de destination sauf impossibilité technique.

Zone A2 : le règlement ne prévoit pas la possibilité de créer de parking communal voir page 134 du livre 2 règlement particulier. ; or il existe un parking communal en zone A2 au lieu- dit les Salzèdes.

Faut-il un zonage particulier pour la prise en compte des infrastructures publiques existantes et à venir (un parking est prévu en zone A2 rue de la Têt. (voir second plan)



La zone N1 ne prend pas en compte l'existence du parc photovoltaïque des Bosigues



Zone Nv : le règlement prévoit la possibilité de monter des installations légères de restauration sous réserve qu'elles soient démontables : qu'en est-il de celles existantes en dur ? (Voir guingette du lac (page 184)

2/ Observations relatives à la cartographie

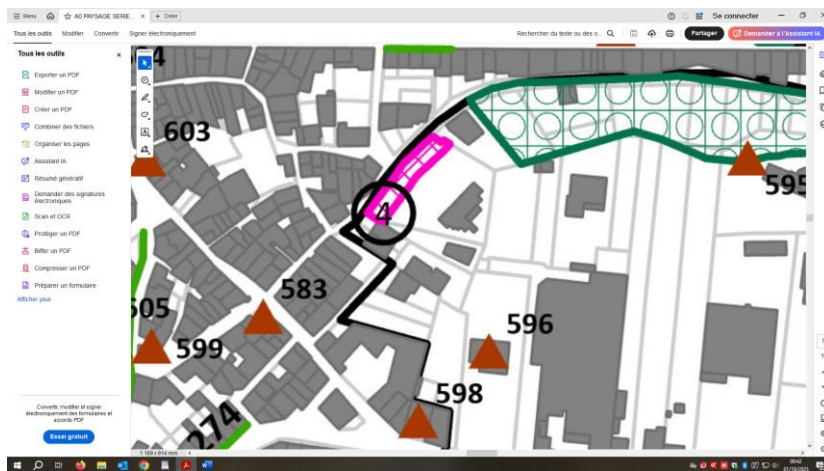
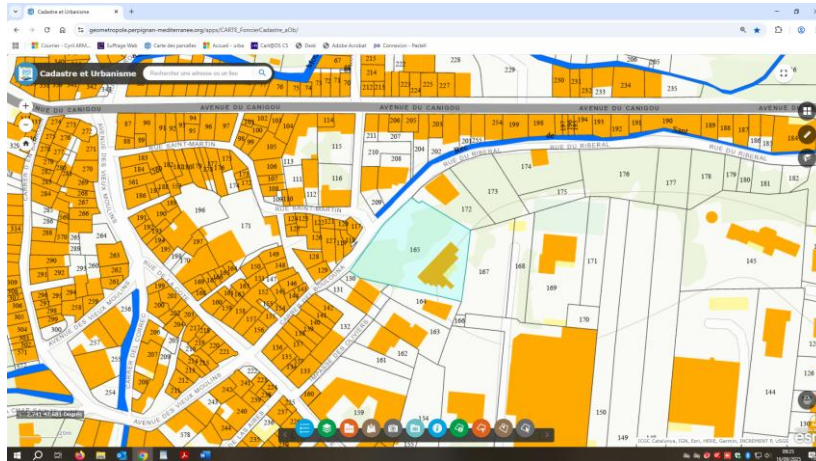
Le zonage Nj qui identifie actuellement sur le PLU, les jardins familiaux sur les secteurs des lieux dits camp del bosc , les salzèdes les devèses, disparaît dans le PLUI-D pour une seul zonage A2 ; Le zonage actuel en plus de l'identification

d'un élément paysagé particulier, limite les constructions en un abri de jardin de maximum 8m² par unité foncière. Y a-t-il une possibilité de zonage similaire ?

-Observations relatives aux emplacements réservés

Emplacement réservé n°4

Merci d'enlever la moitié Est de l'emplacement réservé situé sur la parcelle cadastrée AR 165 et de raccorder ce bas de terrain au règlement UA2P



3/Observations relatives aux OAP

Les OAP prévoient une fourchette de logements et cette fourchette semble être contredite par l'annexe 6 du règlement écrit qui exige pour Saint Féliu « une densité de 24 logements/ha)

Els horts :

Supprimer la flèche indiquant une sortie par la rue Antoine de Saint Exupéry

1. L'accès à l'opération ne fait pas partie du périmètre défini (impasse des Vergers). La voirie sera décalée plus à l'Ouest
2. Le projet d'OAP mentionne un alignement d'arbres à préserver, or aucun alignement de ce type n'existe actuellement sur le site. Cet alignement et l'espace à végétaliser contigu, sont à enlever car doit se faire à cet endroit un ouvrage de mise hors d'eau. Ces travaux permettent de mettre hors d'eau la zone objet de l'OAP ainsi qu'une partie est du village existant représentant 85 maisons ou immeubles existants. Les

préconisations concernant ces travaux nécessaire ont été élaborées par le cabinet d'ingénierie CEREG qui a établi les documents du PPRI en cours d'élaboration sur la commune.

3. L'OAP prévoit la création d'un carrefour à aménager ; il s'agit en réalité plutôt d'un point de centralité.
4. L'OAP indique la présence d'espace à végétaliser qui ne figurent toutefois pas sur le plan masse validé de l'opération.

DIT que le présent avis sera transmis à Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, conformément à l'article L.153-15 du Code de l'Urbanisme.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document afférent à la présente délibération.

L'ordre du jour étant atteint, la séance est levée à 20h00