

Nombre de membres :

SEANCE DU MERCREDI 13 OCTOBRE 2021

Afférents au Conseil municipal :	15	<i>L'an deux mille vingt et un, et le mercredi 13 octobre 2021 à 20h30, le Conseil municipal régulièrement convoqué, s'est réuni à Maury au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Charles Chivilo, en sa qualité de maire.</i>
En exercice :	15	
Ayant pris part à la délibération :	14	
Date de la convocation :	08/10/2021	
Date d'affichage de la convocation :	08/10/2021	
Présents	13	CHIVILO Charles, ALONSO Christelle, VILLA Alexandre, DELONCA Michel, PLA Jean, BOLUDA Jean-Pierre, BEYSSAC Marie-José, BATLLE Sophie, MENETREY Amandine, BEUZE Lola, HURTADO Edith, GOMEZ Henri.
Absents Excusés	1	BERTHOMIEU Aurore.
Arrivés en cours de séance	0	
Absents non excusés	0	
Procurations	1	COMMUNIER Stéphane à GOMEZ Henri
Secrétaire de Séance		ALONSO Christelle

COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU MERCREDI 13 OCTOBRE 2021

Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 heures 30. Le quorum étant atteint, le conseil municipal peut délibérer valablement. Madame Christelle ALONSO a été élue secrétaire de séance. Le Maire donne lecture des dernières délibérations en date du 09 septembre 2021 et soumet le registre pour signatures des membres présents lors de la dernière séance. Le compte rendu précédent n'appelle aucune remarque et est approuvé à l'unanimité. Il présente à l'assemblée l'ordre du jour suivant.

Affaire n°1 - Approbation du Fonds de Concours accordé par la Communauté de Communes pour le projet du Pôle d'Activités

Monsieur le Maire informe le Conseil :

Que la Communauté de Communes met en place des Fonds de Concours (FdC) destiné à soutenir les projets des Communes adhérentes, lorsqu'ils ont un lien avec les actions et projets communautaires, pour les 4 Communes les plus importantes ;

Que par délibération du 11 Février 2016 et du 09 Février 2017, le Conseil Communautaire a approuvé le Règlement d'Attribution d'un Fonds de Concours à une Commune membre de l'Etablissement.

Considérant que le projet de « Création du pôle d'Activités » rentre dans le cadre de l'attribution d'un Fonds de Concours par la Communauté de Communes ;

Considérant que la Commission « Fonds de Concours » de la Communauté, réunie le 26 février 2021, a validé l'enveloppe « Fonds de Concours » destinée à financer le projet mentionné ci-dessus, pour un montant de 25 000 €.

Monsieur le Maire demande au Conseil de se prononcer pour accepter le versement de ce Fonds de Concours.

Le Conseil Municipal, ouï cet exposé et après en avoir valablement délibéré à l'unanimité des membres présents :

DECIDE d'accepter le versement d'un Fonds de Concours par la Communauté de Communes de 25 000€ pour le projet de « Création du pôle d'activités ».

MONTANT DE LA DEPENSE (HT)	1 148 278
SUBVENTIONS sollicitées	650 000
MONTANT FONDS DE CONCOURS	25 000

PRECISE :

- Que les modalités de versement du Fonds de Concours sont précisées à l'Article 04 du Règlement ;
- Que conformément à ce même article, la Commune bénéficiaire devra faire apparaître la participation de la Communauté de Communes à son projet.

AUTORISE le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document utile à la régularisation de ce dossier.
ORDONNE que le procès-verbal de la présente délibération soit affiché dans les lieux habituels jusqu'à la date de sa prochaine séance.

Affaire n°2 – Approbation du règlement de vidéoprotection

Monsieur le Maire rappelle le projet de la commune de Maury d'installer un système de vidéoprotection.

En effet, depuis l'installation du nouveau conseil municipal, le 28 Mai 2021, un diagnostic a été réalisé en partenariat avec les services de gendarmerie et du référent sécurité.

La commission départementale a émis par la suite un avis favorable le 1^{er} octobre 2020 et le projet d'installation d'une dizaine de caméras a été approuvé par arrêté préfectoral du 5 octobre 2020.

Actuellement le projet fait l'objet d'une demande d'extension. Parallèlement, la commune est en attente d'une réponse des services de la Préfecture pour l'obtention d'une aide au titre du FIPD 2021.

Considérant qu'il convient de déterminer les règles en matière de vidéoprotection, dans le respect des textes fondamentaux protecteurs des libertés publiques et privées et notamment, le droit au respect de la vie privée, le droit à la liberté de réunion et d'association.

Considérant qu'afin de mettre en place cette nouvelle installation dans les meilleures conditions, il convient d'en approuver le règlement intérieur.

Ouï cet exposé, et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents, le conseil municipal,

DESIGNE Monsieur Jean-Pierre BOLUDA, adjoint à la prévention et à la sécurité, responsable de l'exploitation du système de vidéoprotection.

APPROUVE le règlement tel que présenté et annexé à la présente.

AUTORISE le Maire ou l'adjoint délégué à signer tout document utile à la régularisation de ce dossier.

Affaire N° 3 – Proposition d'acquisition d'une parcelle en terre cadastrée AR n°345, route de Cucugnan

M. le Maire soumet aux membres de l'assemblée le projet d'acquisition d'une parcelle en l'état de terre, lieu-dit Le Prat, rte de Cucugnan reprise au cadastre à la section AR n°345, d'une contenance globale de 1 781 m². Ledit terrain est la propriété du GFA Las Prades, représenté par M. Pourchet.

Aux termes des échanges, le propriétaire consent à céder ledit terrain pour un montant global de 800€ frais de notaire en sus à la charge de la commune.

En conséquence, M. le Maire propose au conseil municipal de se prononcer sur ce projet d'acquisition.

Le Conseil, ouï cet exposé et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents,

ACCEPTE l'acquisition de la parcelle reprise au cadastre à la section AR n°345, d'une contenance de 1 781 m², au prix de 800€, frais de notaire en sus.

PRECISE que les crédits sont prévus au budget de la commune 2021.

DECIDE de prendre en charge les frais inhérents à cette cession.

AUTORISE le Maire ou son adjoint par délégation à signer toutes les pièces constitutives du dossier.

Affaire N°4 – Proposition d'acquisition d'une parcelle en vigne cadastrée BC n°352, 353 et 354 route de Cucugnan

M. le Maire soumet aux membres de l'assemblée le projet d'acquisition d'une parcelle en l'état de vigne, lieu-dit La Caunette Basse, reprise au cadastre à la section BC, n°352, 353 et 354, d'une contenance respective de 1 325 m², 980 m² et 985 m², soit 3 290 m² au total. Lesdits terrains, en l'état de vigne, sont la propriété de Mme Ricol Béatrice et se trouvent en limite du camping municipal, laissé en gérance.

En effet, le nouveau gérant a exprimé le souhait de procéder à l'extension du périmètre pour y aménager des plantations et des nouveaux emplacements notamment. Le projet est en cours de définition.

Monsieur le Maire rappelle que ces terrains sont inclus dans le périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) approuvé par arrêté préfectoral du 27 mars 2019.

Aux termes des échanges, le propriétaire consent à céder lesdites parcelles au prix de 1 € le mètre carré, soit un coût global d'acquisition de 3 290 € frais de notaire en sus à la charge de la commune.

En conséquence, M. le Maire propose, au conseil municipal de se prononcer sur ce projet d'acquisition.

Le Conseil, ouï cet exposé et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents,

ACCEPTE l'acquisition des parcelles en vigne reprises au cadastre à la section BC n°352, 353 et 354, d'une contenance globale de 3 290 m², au prix de 3 290 €, frais de notaire en sus.

PRECISE que les crédits sont prévus au budget de la commune 2021.

DECIDE de prendre en charge les frais inhérents à cette cession.

AUTORISE le Maire ou son adjoint par délégation à signer toutes les pièces constitutives du dossier.

Affaire N°5 – Taxes foncières sur les propriétés bâties : limitation de l'exonération de deux ans en faveur des constructions nouvelles à usage d'habitation

En raison d'une analyse juridique et financière nécessaire, cette affaire est extraite de l'ordre du jour. M. le Maire informe les membres de l'assemblée du dispositif prévu par le Code Général des Impôts d'exonération des taxes foncières sur les propriétés bâties, en faveur des constructions nouvelles, additions de constructions et reconstructions, en ce qui concerne les immeubles à usage d'habitation.

Il précise qu'une analyse complémentaire s'avère nécessaire et propose en conséquence de sortir cette affaire de l'ordre du jour.

Le Conseil, ouï cet exposé et après en avoir valablement délibéré, à l'unanimité des membres présents,

DECIDE d'extraire l'affaire n° 5 de l'ordre du jour.

Affaire N°6 – Modification des tarifs de vente des terrains du lotissement communal « Les Coteaux de Maury »

M. le Maire rappelle la délibération du 24 juin 2021 portant fixation des tarifs de vente des terrains du lotissement communal écoquartier « Les Coteaux de Maury ».

Dans le cadre du diagnostic du territoire réalisé récemment par la communauté de communes dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), il s'avère que les données socio-économiques démontrent le niveau inférieur des revenus au sein du territoire, par rapport à la moyenne départementale.

Force est de constater qu'à l'instar de beaucoup de communes en zone rurale, bon nombre de jeunes ont quitté le territoire pour se rapprocher des bassins d'emploi ou pôles urbains.

De plus, le territoire enregistre depuis plusieurs années une baisse démographique.

La commune pourrait dès lors envisager d'appliquer à certains lots de son lotissement communal

une tarification différente, dans un souci de revitalisation du territoire, du maintien de ses services et de ses commerces, par une augmentation et un rajeunissement de la population sédentaire.

Concrètement, la commune fixe les critères suivants :

- Résider au sein de la commune depuis au moins 3 ans à la date de signature de la promesse de vente ;
- Être primo-accédant selon la définition retenue par la jurisprudence : « *le primo accédant est la personne n'ayant jamais été propriétaire en pleine propriété d'un bien immobilier, quel qu'en soit l'origine* ». Dans le cas d'un couple, si l'une des deux personnes formant le couple ne peut prouver qu'elle répond à ces conditions, le ménage ne sera pas considéré comme primo-accédant.
- En cas de pluralité de candidats remplissant ces conditions, un tirage au sort avec l'assistance d'un huissier de justice sera organisé par la collectivité.

Consulté à cet effet, le cabinet d'avocats HGC, qui a confirmé la validité de cette différenciation, a précisé que cette tarification ne saurait être inférieure au prix de revient déterminé à 107 € du mètre carré TTC.

Le tarif moyen de vente ayant été fixé à 150 € TTC du mètre carré, M. le Maire propose un tarif différencié à 110 € du mètre carré pour les lots suivants :

N° du lot	Superficie	Ancien tarif voté TTC	Nouveau tarif TTC	dont TVA
Lot n°10	308 m ²	46 500 €	33 880 €	5 646.66 €
Lot n° 11	326 m ²	49 300 €	35 860 €	5 976.66 €
Lot n° 15	401 m ²	60 800 €	44 110 €	7 351.66 €

Concernant les autres lots, les tarifs de vente et les modalités restent inchangés.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

APPROUVE la mise en place d'un tarif différencié pour les primo-accédant selon les critères précisés ci-dessus ;

APPROUVE la modification des prix de vente pour les lots n°10, 11 et 15 comme précisés ci-dessus au lotissement communal Les Coteaux de Maury ;

AUTORISE Monsieur le Maire à commercialiser les lots ;

PRECISE que les autres modalités telles que prévues dans la délibération du 24 juin 2021 restent inchangées ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents à cette opération et notamment les promesses de vente et actes s'y rattachant.

Question diverse n° 1 : projet d'acquisition de l'immeuble sis à Maury 31, r. Anatole France

M. le Maire informe les membres de l'assemblée de la mise en vente de l'immeuble sis à Maury, 31, rue A. France.

Cet immeuble d'une superficie au sol de 78 m², jouxte le projet à venir porté par la commune de créer une aire de stationnement.

De plus, l'adjonction de cette bâtisse au projet de démolition améliorerait la visibilité et le débouché depuis la Place de la Mairie et de la rue H. Barbusse.

L'agence immobilière annonce un prix de cession à 77 000 € TTC avec possibilité de négociation.

Un portage foncier par l'EPFL sur 15 ans donnerait une annuité de 5 133 €.

M. le Maire demande l'avis des membres du conseil avant de se rapprocher auprès de l'agence et d'entamer les démarches, sachant que le conseil municipal serait à nouveau saisi pour confier l'acquisition à l'EPFL Perpignan-Méditerranée.

Les membres du conseil, à la majorité, après étude du dossier et des évaluations, donnent un avis favorable, sous réserve du montant qui pourra être négocié.

Autres questions diverses :

- Mme Hurtado informe que des véhicules type fourgon sont stationnés dans l'impasse A. Briand depuis plus de 7 jours. Les services de la Mairie lui ayant demandé de sortir son véhicule en l'état d'abandon, elle demande que l'on fasse de même avec les autres véhicules. M. Boluda précise que le propriétaire a fait l'objet dernièrement d'un courrier ; qu'un dispositif anti-stationnement, de type potelet, a été commandé depuis le mois d'août pour éviter d'obstruer la voie publique ; qu'il n'hésitera pas à dresser contravention pour les infractions relevées. De même, Mme Hurtado demande pourquoi avoir mis en fourrière un fourgon de la rue A. France de personnes qui s'étaient absentes 15 jours. M. Boluda indique que ce véhicule était lui aussi en infraction, en situation de stationnement abusif depuis au moins 3 semaines avec un pneu crevé et signalé par les riverains.

A ce sujet, M. le Maire rappelle les efforts entrepris par la collectivité et la nouvelle municipalité d'une manière globale en matière de création d'aire de stationnement, de solution mise en place pour les camping-cars, le PVe, le rappel à l'ordre, la vidéoprotection, etc... Il demande à l'ensemble du conseil de faire preuve de solidarité face aux admonestations ou réclamations de la population à l'encontre de la collectivité.

- Facturation du rôle de l'eau 2020 (consommations 2019) : il est signalé la rédaction en cours par la communauté de communes permettant à la commune d'éditer enfin les factures des consommations d'eau 2019 auprès des abonnés. Le DGS signale les difficultés que cela représente compte tenu du délai écoulé en termes de changement de titulaires, pour les propriétaires d'immeubles en location, de personnes décédées... Le pourcentage d'erreur et d'annulations-corrrections sera d'autant plus important.

Informations diverses :

- M. Robert Salvat signale le succès de la reprise du cinéma.

- Mme Amandine Menetrey fait part aux membres du conseils de la manifestation prévue avec la bibliothèque le 18 décembre, d'un apéro-concert et propose de la rajouter au programme des animations.

- Rappel de la réunion publique prévue mercredi 20 octobre.

L'ordre du jour étant épuisé, le Maire lève la séance à 23h

Fait à Maury, le 19/10/2021

Pour le Maire,

L'adjointe déléguée

Christelle ALONSO

C. Alonso

