



COMPTE RENDU RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL Du Jeudi 28 septembre 2023 à 18h30

Présents : M. PETITQUEUX.P, Mme COMPAGNON.A, M. GOULLIER J. N, M. VILALTA R, M. PICHEYRE.V, M. VAILLS S, M. CORREIA J.

Absents excusés : Mme BADIE.F, M. MIRAN.P, M. LAUBRAY.J

Procurations : Mme BADIE.F à Mme COMPAGNON.A, M. LAUBRAY.J à M. CORREIA J., M. MIRAN.P à M. PETITQUEUX.P.

Séance présidée par : Monsieur PETITQUEUX Philippe, Maire.

Secrétaire de séance : Mme COMPAGNON. A.

Ordre du jour :

1. EXERCICE DROIT DE PREEMPTION URBAIN - DIA : « 06608223D0022 » - PARCELLES CADASTREES SECTION AB 1108 ; AB 1109 ; AB 1110 ; AB 1111– ROUTE DE PUYVALADOR

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants et L.300-1, R.213-1 et suivants,

VU la délibération n°2023-D004 en date du 02 février 2023 instaurant le droit de préemption urbain,

VU la délibération en date du 22 septembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, et notamment le règlement de la zone UB.

VU la délibération n° 2015-011 en date du 10 mars 2015 approuvant la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

VU la délibération n° 2019-D001 en date du 8 février 2019 approuvant la première modification du Plan Local d'Urbanisme.

VU la délibération n° 2022-D029 en date du 7 avril 2022 approuvant la seconde modification du Plan Local d'Urbanisme,

VU l'arrêté de permis d'aménager n° PA 066 082 22 D 000 3 en date du 11 juillet 2022,

VU la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 04 août 2023, par laquelle l'étude de Maître DUPONT Guillaume, SCP DUPONT, Notaires à Perpignan, informe la commune de FORMIGUERES de l'intention de ses mandants, Madame BOURDANEIL Anne demeurant pour la première 2 Rue de Lattres de Tassigny, 66250 SAINT LAURENT DE LA SALANQUE et Madame BOURDANEIL Sylvie demeurant 19 Avenue du Général de Gaulle, 66720 LATOUR DE FRANCE, d'aliéner sous forme de vente amiable au prix de 110 000 euros (cent dix mille euros) la parcelle non bâti initialement cadastrée Section AB 197 et ayant fait l'objet d'une division parcellaire dont sont issues les parcelles cadastrées Section AB n°1108 (3a 78ca) ; AB 1109 (4a 03ca) ; AB 1110 (4a 53ca) et AB 1111 (4a 08ca) située route de Puyvalador 66210 FORMIGUERES,

VU la saisine de France Domaine en date du 18 septembre 2023,

VU l'avis de France Domaines en date du 20 septembre 2023,

CONSIDERANT que les parcelles non bâties cadastrées Section AB 1108 ; AB 1109 ; AB 1110 ; AB 1111, d'une contenance cadastrale totale de 1 642 m², sont incluses en zone UB du PLU, sur la route de Puyvalador, à 220 mètres de l'Hôtel de Ville,

CONSIDERANT que la configuration actuelle des quatre parcelles, qui forment une seule et même unité foncière, leur proximité avec le Centre-Ville et leurs situations par rapport à la voie départementale, **sont incluses au sein d'un projet de création d'un parking public permettant de compléter l'offre de stationnement communale**, mais aussi de créer une nouvelle zone de stockage de neige dans le centre du village,

CONSIDERANT que l'objectif de la ville est de maintenir l'activité économique du village, tout en permettant aux résidents et touristes, de disposer d'emplacements adaptés et proches de leurs domiciles pour stationner leurs véhicules, été comme hiver, ce qui est rendu impossible compte-tenu de l'étroitesse de certaines rues au centre du village,

CONSIDÉRANT que ce projet de réalisation d'un équipement collectif permettra le maintien et l'extension des activités économiques et touristiques de la commune,

CONSIDERANT que ce nouvel espace public de stationnement, devant comporter moins de 50 unités, devrait aussi permettre d'éradiquer le stationnement "sauvage" qui constitue une gêne importante en hiver pour le déneigement du village et le passage des camions de collecte et de ramassage des ordures ménagères,

CONSIDERANT que ce parking public participerait aussi à la politique de densification des terrains et de la réhabilitation des bâtisses du cœur du village en permettant, à l'aune du principe de zéro artificialisation des sols, d'offrir des solutions de stationnement aux propriétaires d'immeubles à usage d'habitation qui ne peuvent accueillir de places de stationnement, à l'intérieur du bâti existant ou sur leurs parcelles,

CONSIDERANT que la commune ne dispose pas d'autres parcelles lui permettant de réaliser, dans des conditions équivalentes, ce projet d'intérêt général consistant en la création d'un parking public, sauf une qui est bien plus excentrée du centre du village, donc bien moins intéressante,

CONSIDERANT que la commune dispose des fonds nécessaires pour mener à bien l'opération dans son ensemble, tant pour ce qui concerne l'acquisition que la réalisation des travaux,

CONSIDERANT qu'il y a donc lieu de préempter les parcelles cadastrées Section AB 1108 ; AB 1109 ; AB 1110 ; AB 1111 située route de Puyvalador, en vue de procéder à la réalisation de cette opération d'aménagement, correspondant aux objectifs visés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

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

DECIDE

D'EXERCER le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur l'immeuble désigné ci-après : parcelles cadastrées Section AB 1108 ; AB 1109 ; AB 1110 ; AB 1111 situé route de Puyvalador 66210 FORMIGUERES.

Cet ensemble immobilier appartient à Mesdames Anne et Sylvie BOURDANEIL lesquelles ont trouvée pour acquéreurs ceux visés à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) reçue le 04 août 2023, soit :

- Monsieur PLAZA Fabien pour la parcelle AB 1111, au prix de 24.332, 52 €,
- La société PLAZA INVEST pour les trois parcelles AB 1108 ; AB 1109 ; AB 1110 cédées respectivement aux prix de 22.322, 78 euros, 33 347,14 euros et 29.997,56 euros.

Tous deux demeurant 3 rue Henri Stendhal, 66000 PERPIGNAN.

DIT que la Commune de FORMIGUERES préempte cet ensemble immobilier aux prix fixés dans la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) adressée à la commune par le mandataire des venderesses en l'occurrence Maître DUPONT Guillaume, dont le siège de la SCP se situe au n°01 rue des Abreuvoirs – CS 30517 – 66005 PERPIGNAN chez qui elles ont élu domicile ; c'est-à-dire à la somme totale de 110.000 euros (cent-dix mille euros), **au prix de chacune des quatre parcelles.**

PRECISE que conformément aux dispositions de l'article L.213-9 du Code de l'Urbanisme, les propriétaires sont tenus d'informer immédiatement les locataires, les preneurs ou occupants de bonne foi du bien et de les faire connaître à la commune de FORMIGUERES, le cas échéant.

Il appartient également au notaire de transmettre la présente décision aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires éventuellement mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

DECIDE que l'acte authentique portant transfert de propriété des quatre parcelles sera dressé dans un délai de trois mois à compter de la présente décision, en application de l'article R.213-12 du Code de l'Urbanisme et désigne Maître DUPONT pour l'établir et se charger de toutes les formalités, le Maire étant autorisé par les présentes à signer l'acte.

DECIDE que le prix sera payé ou consigné par la commune de FORMIGUERES dans un délai de quatre mois suivant la présente délibération. En cas de non-respect du délai de quatre mois, le vendeur pourra aliéner librement son bien, comme le prévoit l'article L.213-14 du code de l'urbanisme.

DIT que la présente décision de préemption sera signifiée à l'étude de Maître DUPONT Guillaume Notaire dont siège de sa société civile professionnelle se situe 1 rue des Abreuvoirs – CS 30517 – 66005 PERPIGNAN mandataire des deux propriétaires (cf. rubrique I de la DIA), par courrier Recommandé Accusé de Réception, après avoir été transmise à Monsieur le Sous-préfet de Prades au titre du contrôle de légalité.

Elle sera également directement adressée aux deux venderesses, Anne et Sylvie BOURDANEIL ainsi qu'aux acquéreurs, M. Fabien PLAZA et la société PLAZA INVEST, par courrier avec accusé de réception.

Elle sera enfin affichée en mairie pendant une durée de deux mois, inscrite au registre des délibérations du conseil municipal et à celui des préemptions communales visé à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

DIT que la présente délibération exerçant le droit de préemption fera l'objet d'une publicité dans deux journaux diffusés dans le département des Pyrénées-Orientales.

2. VALIDATION DU DOCUMENT « PLAN COMMUNAL DE SAUVEGARDE » (PCS)

Voté à l'unanimité

QUESTIONS DIVERSES :

- a) Le prix de la location de la Salle des Associations passera de 20 euros à 22 euros mensuel à partir de janvier 2024.
- b) La commission travaux est planifiée pour le 09 octobre 2023 à 17h30.
- c) Il est prévu de travailler sur un réaménagement du parking de la Salle des Associations afin de faciliter son accès.