

DELIBERATION DU CONSEIL

N°2025-03/24C

Objet : LATOUR BAS ENE : APPROBATION DU PERIMETRE DU PROJET URBAIN PARTENARIALE (PUP) POUR LA ZONE 1AU « ASPRES » ET APPROBATION DE LA CONVENTION DE PUP CORRESPONDANTE

L'an deux mille vingt-cinq, le 26 mars, le Conseil de Communauté, dûment convoqué, s'est réuni à 18h30, à la salle des fêtes de Corneilla-Del-Vercol, sous la présidence de Thierry DEL POSO, Président.

Nombre de membres afférents au Conseil :	37	Vote :	Pour :	31
En exercice :	37		Contre :	0
Présents :	22		Abstention :	0

Présents : Dominique ANDRAULT, Eliane BERDAGUER, François BONNEAU, Joëlle CANAVY, Danielle CULAT, Myriam DARDENNE, Thierry DEL POSO, Alain FERNANDEZ, Ange GARCIA, Valérie LISSARRE, Thierry LOPEZ, Christophe MANAS, Anne-Marie PEGAR-BOIX, Nathalie PINEAU, Colette ROIG, Katia ROMAGOSA, Jean ROMEO, Manon SABARDEIL, Suzanne SICARD, Eva SOUBIELLE, Jean-Jacques THIBAUT, Sylvie TORRES.

Absents excusés ayant donné procuration :

Jean GAUZE donne pouvoir à Anne-Marie PEGAR-BOIX
Pascale GUICHARD donne pouvoir à Nathalie PINEAU
Jean-André MAGDALOU donne pouvoir à Colette ROIG
Marie-Thérèse NEGRE donne pouvoir à Joëlle CANAVY
Robert OLIVE donne pouvoir à Sylvie TORRES
Angèle PEREZ donne pouvoir à Ange GARCIA
Pierre ROGE donne pouvoir à François BONNEAU
Louis SALA donne pouvoir à Eliane BERDAGUER
Thierry SOLDÀ donne pouvoir à Jean-Jacques THIBAUT

Absents excusés :

Stéphane CALVO, Jacques FIGUERAS, Magali FONTENEAU, Marie-Claude PADROS, Pierre ROSSIGNOL, Thierry SIRVENTE.

Secrétaire de séance

Christophe MANAS

Date de convocation :

19 mars 2025

Le Président expose à l'Assemblée,

Le PLU de la commune de Latour-Bas-Erne approuvé le 28 septembre 2017 modifié le 21 novembre 2019 et le 01 juillet 2021 a pour ambition de conforter le tissu urbain existant tout en conservant le cadre naturel et agricole de la commune. En complément il vise un développement ciblé d'opération exemplaire en termes de mixité urbaine et de développement durable.

Ainsi la zone 1AU secteur « Aspres » est une zone à urbaniser destinée à l'accueil résidentiel ou d'équipement mixte de services et bureaux.

Son urbanisation est conditionnée à une opération d'aménagement comprenant les programmes des équipements publics adéquats qui doivent être amenés en limite d'opération, compte tenu de leur insuffisance actuelle, et respectant les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) qui ont une valeur réglementaire. Ce zonage traduit aussi les objectifs du PADD et contribue aussi à la production de logements sociaux.

Ce secteur de l'Aspre est classé en zone 1AU visant à créer environ 168 logements. De plus le règlement de la zone 1AU est en cohérence avec le DOO du SCOT Plaine du Roussillon puisque ce dernier préconise la mixité sociale en réservant une part minimale de logements locatifs sociaux équivalent à 20% de l'offre totale pour tout programme de logements comportant plus de 3000 m² de surface de plancher.

Il est proposé d'instaurer un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour financer les équipements publics nécessaires à l'urbanisation du site par les différents propriétaires fonciers, lotisseurs, aménageurs ou constructeurs, en application de l'article L 332-11-3 du Code de l'Urbanisme. Le périmètre couvre une superficie d'environ 67.019 m², classé en zone 1AU. Ce périmètre est délimité par le plan annexé à la présente délibération et comprend les parcelles suivantes : parcelles AB, numéro 63 partie 63c, AB 4, AB 15, AB 16, AB 14 pour partie, AB 17, AB 51, AB 50 pour partie, AB 46 pour partie, AB 42 pour partie

Il est prévu, dans le cadre de ce Projet Urbain Partenarial, de procéder à la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales (bassin d'orage), d'une voie de desserte débouchant sur le chemin rural de Latour-Bas-Elne aux Aspres imposée par les OAP de la zone « 1AU Les Aspres », qui va permettre de sécuriser les déplacements doux (piétons, cycles...) et d'éviter la saturation de la rue du Poumal et de la rue de Lavail qui débouchent sur le giratoire Nord de la commune.

Cette voie nouvellement créée va se raccorder sur la voie d'intérêt communautaire dénommée « chemin rural de Latour-Bas-Elne aux Aspres » qui, à ce jour, n'est pas en capacité d'absorber le trafic induit par cette nouvelle urbanisation, ce qui impose la requalification totale de cette voie d'intérêt communautaire.

Le projet nécessite à la fois le raccordement aux réseaux secs et humides existants d'une part et à l'extension de ces mêmes réseaux secs et humides pour desservir l'opération.

Le programme des équipements publics nécessaires à l'aménagement de la zone 1AU et destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 2.185.557,38. € HT (soit 2.609.499,40 € TTC) en ce compris les frais afférents aux études et aux travaux. Le détail de ce programme, la maîtrise d'ouvrage et son financement sont décrits dans le projet de convention annexée à la présente.

En effet plusieurs maîtres d'ouvrage interviennent pour la réalisation des travaux d'équipements publics en fonction de la répartition des compétences.

La commune de Latour-Bas-Elne réalisera, au titre de ses compétences, les travaux portant création de la voirie débouchant sur le chemin rural de Latour-Bas-Elne aux Aspres et les travaux d'extension des réseaux secs et du pluvial.

La Communauté de Communes Sud Roussillon réalisera au titre de ses compétences, les travaux de renforcement et d'extension des réseaux humides et les travaux de requalification totale de la voie d'intérêt communautaire dénommée « Chemin rural de Latour-Bas-Elne aux Aspres ».

Les lotisseurs/aménageurs et la commune participeront chacun pour la part proportionnelle leur incombant, au financement public réalisé au prorata des besoins générés par leurs opérations, soit cent pour cent de cette dépense globale. Le total des participations attendues s'élève donc à 2.258.652,65 € (deux million deux cent cinquante-huit mille six cent cinquante-deux euros soixante-cinq cts) déduction faite de F.C.T.V.A.

Il est précisé que la participation aux équipements publics désignés ci-dessus, exclusivement réalisés pour les besoins de l'opération, seront financés pour partie par les lotisseurs/aménageurs et par la commune, chacun au prorata du potentiel de logements applicable à leur charge foncière, par application du ratio maximum de 25 logements par hectare tel que prévu par la modification n°1 du PLU approuvée le 21 novembre 2019. En effet la nécessité de réaliser ces équipements publics a pour cause unique et exclusive les besoins en équipements liées à la réalisation de ce projet d'aménagement.

La fraction de ces participations sera perçue par la commune pour la part lui revenant au titre des ouvrages dont la réalisation lui incombe en vertu de ses compétences.

La fraction des ouvrages relevant de la compétence de la communauté de communes Sud Roussillon, lui sera reversée directement par les lotisseurs/aménageurs et par la commune, comme il est prévu par le dernier alinéa de l'article L. 332-11-3, III du code de l'urbanisme.

Le projet mené par les lotisseurs/aménageurs au sein du périmètre du PUP de la zone 1AU secteur de l'Aspre, fera l'objet d'une convention de PUP multipartite qui fixera les conditions et les modalités de prise en charge financière des équipements publics.

En vertu de l'article L 332-11-4 du code de l'urbanisme les constructions édifiées dans un périmètre du PUP sont exonérées de la Taxe d'Aménagement. La durée d'exonération de la Taxe d'Aménagement concernant les constructions réalisées dans le périmètre du PUP sera de 10 ans à compter du certificat d'affichage de la mention de la signature de la convention de PUP établi par la commune de Latourbas-Elne.

En outre en application de l'article L 332-6 du Code l'Urbanisme, et selon le principe de non-cumul des participations d'urbanisme ayant le même objet, la Participation Financière pour l'Assainissement Collectif (PFAC) ne sera pas exigée des opérateurs puisque ceux-ci financent au travers du PUP les réseaux d'eaux usées.

EN CONSÉQUENCE ET APRÈS EN AVOIR VALABLEMENT DÉLIBÉRÉ LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ, À L'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS,

☞ **APPROUVE** le périmètre du Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur des Aspres et dont le plan est annexé à la présente délibération,

☞ **APPROUVE** le projet de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) ci-annexé, qui précise la liste, le coût et les modalités de financement des travaux et équipements qui seront réalisés ainsi que l'engagement des maîtres d'ouvrage sur leur délai de réalisation,

☞ **AUTORISE** le Président à signer ladite convention et ses avenants éventuels, ainsi que tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de cette convention.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme,
Le Président

