

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 20 AVRIL 2015

Présents : M. Pierre ROGÉ, M. José ARMENGOL, M. Jean ALSINA, Mme Thérèse BADOSA, M. François BONNEAU, M. André BOUSSAT, Mme Séverine CAMPS, M. Jean-Marie CAYUELA, M. COSTA Claude, Mme Odile PIC, M. Henri SANCHEZ, Mme Patricia SENEGA DUPRE.

Excusés : Mme Evelyne DECROCK donne pouvoir à M. José ARMENGOL, Mme Marie-Renée ESCARO donne pouvoir à M. Pierre ROGÉ, Mme Michelle PY donne pouvoir à Mme Séverine CAMPS.

Absents : Mme Danielle CULAT, M. Adel M'ZOURI, M. Julien LLUGANY.

Secrétaire de séance : Mme Odile PIC.

Le compte rendu de la séance précédente est approuvé à l'unanimité.

1. Approbation de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) relatif au secteur zone 6NA « Les Coteaux de l'Aspre »

Monsieur le Maire expose :

Par délibération en date du 20 novembre 2014, le Conseil Municipal de Latour-Bas-Erne a approuvé la convention de délégation de Maitrise d'Ouvrage entre le Conseil Général des Pyrénées-Orientales et la Commune pour la création d'un giratoire à l'intersection des routes départementales D40 et D22.

Cet aménagement qui assure une liaison entre les communes de Latour-Bas-Erne et de Saint-Cyprien est également rendu nécessaire pour assurer une desserte sécurisée des parcelles AB 1, AB 2 et AB 3, et permettre la mise en œuvre d'un projet immobilier de lotissement de 48 lots porté par la SAS Terres Med, que les conditions actuelles d'accès n'autorisent pas.

La SAS TERRES MED souhaite réaliser cette opération d'aménagement sous la forme d'un permis d'aménager sur les trois terrains AB 1, 2 et 3, d'une superficie totale d'environ 23096 m². Le nombre de lots projeté est de 48 pour une surface plancher maximale envisagée de 9238 m².

Le projet Urbain Partenarial (PUP) défini aux articles L332-11-3 et L.332-11-4 du code de l'Urbanisme précise que dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par un Plan Local d'Urbanisme ou un Plan d'Occupation des Sols, lorsqu'une opération d'aménagement nécessite la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la ville, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme ou Plan d'Occupation des Sols une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements. Au sein du périmètre objet de la convention, les constructions et équipements sont exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement. Le Code de l'Urbanisme prévoit qu'il appartient à la Commune, seule compétente en matière de Plan Local d'urbanisme ou de Plan d'Occupation des Sols, de consentir ou non sur son territoire à la conclusion d'une convention relative à un tel mode de financement des équipements publics.

Afin de valider les modalités de prise en charge d'une partie du coût de ces ouvrages par la SAS TERRES MED, il est proposé la signature d'une convention de PUP entre la SAS Terres Med, lotisseur et la commune de Latour-Bas-Erne, compétente en matière de POS, Maître d'Ouvrage des travaux.

La convention de Projet Urbain Partenarial annexée à la présente délibération précise notamment :

- Le périmètre sur lequel s'applique la convention PUP et ses signataires,

- La liste des travaux et équipements qui seront réalisés et l'engagement du Maître d'Ouvrage sur leur délai de réalisation.
- Le coût prévisionnel de la réalisation de ces travaux et équipements (380.547,00 €) la quote-part de la participation à leur coût mis à la charge de la SAS Terres Med.
- Le montant total de la participation financière à la charge de la SAS Terres Med soit 269.875,60 € dont une partie s'effectuera en apport foncier soit 39.600,00 € (estimation des domaines ci-annexée), et le solde d'un montant de 230.275,60 € en numéraire suivant deux versements de 115.137,80 € chacun.
- La durée d'exonération de la taxe d'aménagement fixée à 4 ans à compter de l'entrée en vigueur de la convention
- Les modalités de paiement de la participation intègrent dans cette convention un apport en foncier non bâti.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer sur le projet de convention de projet urbain partenarial tel qui décrit ci-dessus et déposé sur la table du conseil municipal.

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

- APPROUVE le périmètre de convention du Projet Urbain Partenarial (PUP) tel qu'annexé à la présente délibération.
- S'ENGAGE à réaliser l'ensemble des équipements suivant le programme des équipements publics rendus nécessaire par l'opération d'aménagement, dont la liste et le coût prévisionnel figurent ci-dessous :

Programmes des équipements publics	Coût HT estimation
Acquisition foncières pour l'accès à l'opération immobilière parcelle AB 1 (550 m ²) (72 €/m ²)	39.600,00 €
Formalités foncières Plan division	677,00 €
Maîtrise d'œuvre giratoire	13.500,00 €
Levé Topo giratoire	1.080,00 €
Mission SPS giratoire	1.024,00 €
Réalisation carottage pour repérage amiante	600,00 €
Création du giratoire	300.000,00 €
Etude exploratoire ERDF	825,00 €
Extension réseau ERDF 2x110m de réseau HTA sur le domaine public	23.241,00 €
<hr/>	<hr/>
TOTAL	380.547,00 €

- APPROUVE le Projet de convention du Projet Urbain Partenarial tel qu'annexé à la présente délibération qui expirera lorsque les obligations des parties dans la présente convention auront été exécutées, comme il est dit à l'article 7 de la convention annexée à la présente et en pratique le 31 mars 2016, date prévisionnelle de fin de de réalisation des travaux réserves levées.

- FIXE la quote-part à la charge de l'aménageur à 70,92 % du montant des dépenses. Ces dépenses sont estimées à 380.547,00 € HT.
- DIT que la participation de l'aménageur au coût des équipements publics sera acquittée sous forme d'une contribution financière et foncière. Cette contribution financière s'élève à 269.875,60 € HT, et sera versée par la SAS Terres Med à la commune de Latour Bas Elne, en trois fractions définies comme suit :
 - 1 – un apport en foncier constitué par les 550 m² environ à prendre sur la parcelle cadastrée section AB numéro 1, d'un montant total estimé à 39.600,00 €, à la date maximale de réalisation de l'acte authentique d'achat par la SAS TERRES MED de la parcelle AB 1, soit au plus tard le 15 octobre 2015.
 - 2 – un versement en numéraire d'un montant de 115.137,80 € (cent quinze mille cent trente-sept euros quatre-vingt) à la réception du titre de recette émis par la commune de Latour Bas Elne, le 15 janvier 2016.
 - 3 – le solde soit 115.137,80 € (cent quinze mille cent trente-sept euros quatre-vingt) à la réception du titre de recette émis par la commune de Latour Bas Elne, lors de la réception des travaux du giratoire, réserves levées.
- DIT que tout élément entraînant des modifications des articles 1 à 5 de la présente convention pourra faire l'objet d'un avenant, notamment au regard des coûts réels des travaux définis après appel d'offres et sélection des entreprises qui en assureront la charge. Si le coût réel des travaux après appel d'offres est inférieur aux estimations présentées à l'article 2 la participation de la SAS TERRES MED sera revue selon les quotes-parts établies à cet article.
Si le coût réel des travaux est supérieur aux estimations présentées à l'article 2, la SAS TERRES MED sera tenue du versement des sommes fixées à l'article 2 sans dépassement.
- DECIDE d'appliquer une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement dans le périmètre de la convention pendant une période de 4 ans conformément à l'article L.332-11-4 du code de l'urbanisme. Cette exonération interviendra à compter de la date d'entrée en vigueur de la convention.
- DECIDE que toute modification éventuelle des modalités d'exécution de la convention du Projet Urbain Partenarial devra faire l'objet d'avenants à celle-ci.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ladite convention et ses avenants éventuels avec la SAS TERRES MED.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes et pièces nécessaires à l'exécution de cette convention.

2. Plan de prévention des risques naturels prévisibles risques d'inondations – Autorisation d'Ester en justice

Monsieur Le Maire rappelle que par délibération n° 07/2013 en date du 22 janvier 2013 le Conseil Municipal l'avait autorisé à engager une procédure contentieuse à l'encontre de l'arrêté préfectoral du 15 novembre 2012 approuvant le PPRI de la Commune et avait désigné Maître Emeric VIGO – 13 impasse Bergère à PERPIGNAN pour défendre les intérêts de la Commune.

Monsieur Le Maire informe que par jugement en date du 9 mars 2013. Le Tribunal Administratif de MONTPELLIER a rejeté la requête de la Commune de LATOUR BAS ELNE. La Commune a deux mois à compter de la notification du jugement pour faire appel dudit jugement devant la cour administrative d'appel de MARSEILLE – 45 boulevard Paul Peytral – 13291 MARSEILLE Cedex 6.

Après avoir délibéré le Conseil Municipal à l'unanimité :

- AUTORISE Monsieur Le Maire à faire appel du jugement du 9 mars 2015 et à saisir la cour administrative d'appel de MARSEILLE – 45 boulevard Paul Peytral – 13291 MARSEILLE Cedex 6.
- DÉSIGNE Maître Emeric VIGO – 13 impasse Bergère à PERPIGNAN pour défendre les intérêts de la Commune.

3. Désaffectation et déclassement du domaine public d'une parcelle communale cadastrée section AB numéro 7

Le Maire expose à l'assemblée :

En date du 20 novembre 2014 par délibération le Conseil Municipal s'est prononcé favorablement pour la vente de la parcelle cadastrée AB 47 propriété de la Commune, d'une superficie de 279 m² à la SAS ROUSSILLON LOTISSEMENT représentée par Monsieur Jean-Pierre CASALS.

Après vérification, il s'avère que lors de son acquisition par la Commune en 2004, ce bien a fait l'objet d'une délibération de la Commune en date du 20 juin 2004 projetant son affectation future à un service public : implantation d'un bassin de rétention, ce qui constitue les critères de domanialité publique.

Monsieur Le Maire rappelle qu'en vertu de l'article L2141-1 du code général de la propriété publique, la sortie d'un bien du domaine public est conditionnée, d'une part, par une désaffectation matérielle du bien et d'autre part par une décision administrative en l'espèce une délibération constatant cette désaffectation et portant déclassement du bien.

Monsieur Le Maire précise :

- que cette parcelle cadastrée section AB numéro 7, constituée d'un terrain nu, n'a jamais fait l'objet d'aucun aménagement spécial de nature à l'affecter à un ouvrage public ou à une activité de service public,
- que les aménagements projetés : implantation d'un bassin d'orage, sur cette assiette foncière ont été réalisés sur d'autres terrains,
- que ce terrain n'a plus l'utilité pour laquelle il a été acquis ni pour d'autre aménagement de service public,
- qu'il résulte de cette situation une désaffectation de fait de la parcelle cadastrée section AB numéro 47 constatée par arrêté municipal numéro 16D/2015 en date du 14 avril 2015, et donc sa sortie du domaine public conformément à l'article L2141-1 du code général de la propriété des personnes publiques qui stipule que « un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L1, qui n'est plus affecté à un service public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement »,
- que pour que le déclassement de la parcelle AB 47 puisse être effectif il convient de prononcer en premier lieu sa désaffectation et de décider de sortir ce bien du domaine public de la Commune en vue de son intégration dans le domaine privé communal,
- que la délibération du 20 novembre 2014 doit être annulée et que la cession de cette parcelle sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal lors d'une prochaine séance dès lors que la parcelle AB 47 aura été désaffectée et déclassée,

Monsieur Le Maire demande au Conseil Municipal d'annuler la délibération n°76/2014 du 20 novembre 2014, de prononcer la désaffectation de la parcelle AB 47 et de décider de son déclassement du domaine public communal.

VU l'exposé ci-dessus,

VU le code général de la propriété des personnes publiques,

VU le code général des Collectivités Territoriales,

CONSIDÉRANT que ce bien communal acquis en 2004 n'a jamais fait l'objet d'aucun aménagement spécial de nature à l'affecter à un ouvrage public ou à une activité de service public,

VU l'arrêté n° 16D/2015 de désaffectation du 14 avril 2015.

Après avoir délibéré le Conseil Municipal à l'unanimité :

- ANNULE la délibération n° 76/2014 du 20 novembre 2014,
- PRONONCE la désaffectation de la parcelle AB 47,
- DÉCIDE du déclassement de la parcelle AB 47 du domaine public communal et son intégration dans le domaine privé communal,
- AUTORISE Monsieur Le Maire à signer tout document se rapportant à cette opération,
- DIT que la cession de cette parcelle sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal lors d'une prochaine séance.

4. Demande de servitude de passage de réseaux eaux usées, eaux pluviales

Monsieur Le Maire de LATOUR BAS ELNE rappelle qu'un Permis d'Aménager n° 06609414F0002 a été déposé le 24 décembre 2014 par la SAS TERRES MED représentée par Monsieur Jérôme FERRER – 15 rue des Glaïeuls à PERPIGNAN.

Ce Permis d'Aménager a pour objet la réalisation d'un lotissement « Les Coteaux de l'Aspre » habitations individuelles comportant 48 lots sur les parcelles cadastrées AB 1, 2 et 3.

Monsieur Le Maire expose que dans le cadre de la réalisation de ce lotissement la Commune a été saisi par la SAS TERRES MED d'une demande de constitution d'une servitude de passage des réseaux eaux usées et eaux pluviales sur la parcelle AB 16 propriété privée de la Commune au profit des parcelles sis à LATOUR BAS ELNE lieudit l'Aspre, cadastrée :

- Section AB 1 appartenant actuellement à Monsieur Michel-Olivier MATHIEU,
- Section AB 2 appartenant actuellement à Monsieur Louis VAQUER,
- Section AB 3 appartenant actuellement indivisément à Messieurs Jacques et Lambert ESTEVE,

et constituant l'emprise foncière du futur lotissement objet du Permis d'Aménager ci-dessus référencé.

Les parcelles AB 1, 2 et 3 qui seront les fonds dominants font l'objet actuellement d'une promesse de vente au profit de la société dénommée TERRES MED, laquelle société a déposé le Permis d'Aménager n° 06609414F0002.

Monsieur Le Maire propose d'approuver le principe de cette demande de constitution d'une servitude de passage des réseaux eaux usées et pluviales formulée le 02/04/2015 par la SAS TERRES MED sur la parcelle AB 16 propriété privée de la Commune.

Après avoir délibéré le Conseil Municipal :

- APPROUVE le principe de la demande de constitution d'une servitude de passage des réseaux eaux usées et eaux pluviales sur la parcelle AB 16 propriété privée de la Commune,
- DIT que cette servitude sera consentie sans indemnité au profit des propriétaires successifs du fonds dominant soit des parcelles AB 1, 2 et 3 constituant l'assiette du Permis d'Aménager,
- DIT que cette constitution de servitude interviendra une fois que la SAS TERRES MED sera propriétaire des parcelles AB 1, 2 et 3,
- AUTORISE Monsieur Le Maire à signer la constitution de servitude ainsi que l'acte authentique en découlant qui seront établis par Maître AMIGUES Notaire à ELNE,
- DIT que les frais relatifs à ce dossier, dont ceux liés à l'acte susvisé seront à la charge de la SAS TERRES MED.

5. DIA

Vente de la maison PAGES (ancienne Coop) – Rue du Centre.

Pas de préemption du Conseil Municipal.

QUESTIONS DIVERSES

- Monsieur Jean-Marie CAYUELA Délégué au Syndicat Intercommunal pour la promotion des Langues Catalanes et Occitanes rend compte de la dernière réunion à laquelle il a assisté : 10 nouvelles Communes souhaitent adhérer. La Généralitat de Catalogne propose des cours de perfectionnement de catalan pour les élus intéressés.

Le Secrétaire de Séance