

# COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 FÉVRIER 2019

**Présents :** M. Pierre ROGÉ, M. Jean ALSINA, M. François BONNEAU, Mme Séverine CAMPS, M. Jean-Marie CAYUELA, M. Claude COSTA, Mme Danielle CULAT, Mme Evelyne DECROCK, Mme Marie-Renée ESCARO, M. Julien LLUGANY, M. Adel M'ZOURI, Mme Odile PIC, Mme Michelle PY, Mme Patricia SENEGA DUPRÉ.

**Excusés :** Mme Thérèse BADOSA donne pouvoir à M. Pierre ROGÉ, M. André BOUSSAT, M. Henri SANCHEZ donne pouvoir à M. Claude COSTA.

**Secrétaire de séance :** Mme Evelyne DECROCK.

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

**1. Modification de l'objet de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Latour-Bas-Elne et justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU L'Aspres au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone, du PLU de la Commune de Latour-Bas-Elne – Abrogation de la délibération n° 47/2018 du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2018**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 151-1 et suivants, L. 153-36 à L. 153-48 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° 66/2017 en date du 28 septembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° 01/2018 en date du 25 janvier 2018 instaurant le Droit de Préemption Urbain ;

**Vu** l'arrêté n° 01/2018 du 30 janvier 2018 mettant à jour le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Latour-Bas-Elne sur le Droit de Préemption Urbain ;

**Vu** l'arrêté du Maire n° 73D/2018 en date du 24 octobre 2018 prescrivant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° 47/2018 en date du 25 octobre 2018 et qui vise à justifier l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU L'Aspres et de la zone 2AU Puig Ferrant au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, du PLU de la Commune de Latour-Bas-Elne ; objet de la présente abrogation ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n° 05/2019 en date du 24 janvier 2019 portant clôture de la ZAC à vocation « Habitat » des Aspres à Latour-Bas-Elne ;

**Vu** l'arrêté du Maire n° 11D/2019 du 7 février 2019 qui abroge l'arrêté n° 73D/2018 en date du 24 octobre 2018 et qui prescrit la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;

---

## **Monsieur le Maire expose au Conseil Municipal que :**

Le PLU actuellement en vigueur sur le territoire communal a été approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2017 et a fait l'objet d'une procédure de mise à jour le 30 janvier 2018.

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et au regard de l'avancement des réflexions des Elus, une modification du PLU avait été prescrite par Monsieur le Maire le 24 octobre 2018 afin d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU « L'Aspres » et la totalité de la zone 2AU « Puig Ferrant ».

Cette première procédure de modification du PLU de la Commune de Latour-Bas-Elne était engagée pour permettre de poursuivre le nécessaire accueil de nouveaux habitants, dans le respect des orientations définies en ce sens dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les objectifs initialement assignés à la procédure de modification n°1 du PLU communal étaient, en l'état de la délibération du 25 octobre 2018 n° 47/2018 et de l'arrêté du 24 octobre 2018 n° 73D/2018 de :

1. Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU « L'Aspres » et la zone 2AU « Puig Ferrant » prévues au PLU et actuellement bloquées dans le document d'urbanisme communal actuellement opposable.
2. Créer deux zones 1AU assorti d'un phasage à l'urbanisation qui priorisera l'urbanisation sur le secteur L'Aspres sur lequel la Commune dispose de terrains communaux d'une part, et qui permettra en sus de proposer une liaison avec les équipements publics et de services existants (le stade...) :
  - a. La zone 1AUa « L'Aspres »,
  - b. La zone 1AUb « Puig Ferrant », qui ne sera urbanisable qu'après urbanisation d'une partie de la zone 1AUa « L'Aspres »,
3. Préciser les dispositions du règlement écrit de la zone 2AU « Puig Ferrant » et d'une partie de la zone 2AU L'Aspres ainsi ouvertes à l'urbanisation.

Toutefois, les études préalables menées depuis, dans le cadre de cette procédure de modification, conduisent à revoir et à réduire le projet initialement proposé, car le périmètre territorial concerné est trop important en superficie.

Monsieur Le Maire propose de laisser le secteur Puig Ferrant en zone 2AU bloquée (il pourra être ouvert à l'urbanisation ultérieurement dans le cadre d'une prochaine procédure de modification du PLU), et de n'ouvrir à l'urbanisation via la procédure n° 1 du PLU qu'une partie de la zone 2AU L'Aspres.

Ce choix est justifié par les considérations suivantes :

- Le secteur « L'Aspres » présente des critères matériels permettant de rentrer immédiatement dans les conditions d'urbanisation de l'article R 151-20 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, ce qui n'est pas le cas en l'état pour le secteur Puig Ferrant pour une partie des réseaux, car une partie des réseaux reste à créer dans ce dernier ;
- La Commune maîtrise du foncier stratégique dans le secteur de L'Aspres y compris celui nécessaire à sa desserte par le Sud et à la réalisation d'équipements publics de gestion des eaux pluviales, ce qui par conséquence n'implique aucune acquisition foncière pour la Commune d'où une économie ;
- Le secteur « L'Aspres » s'inscrit en continuité urbanistique de quartiers récents, ce qui permet de limiter les déplacements et de créer une continuité logique avec les urbanisations récentes ;
- Le secteur « L'Aspres », comme les derniers quartiers créés, est à proximité immédiate des équipements collectifs de la Commune : équipements sportifs, de loisirs, scolaires, et zone commerciale. Il s'agit donc d'une continuité territoriale logique d'urbanisation qui permet de combler la forme urbaine, à l'Est du Territoire ;

L'objectif est ainsi de procéder à la création d'un nouveau quartier cohérent, ce que ne permettent pas les rares « dents creuses » ponctuelles dans la partie déjà bâtie du village et de ses extensions plus ou moins récentes.

A terme, l'accueil de nouvelles populations doit ainsi permettre de conforter les efforts déjà entrepris par la Commune sur le long terme (depuis son précédent POS et poursuivis dans le cadre de l'actuel PLU) afin de maintenir un équipement scolaire de très haute qualité, en évitant la fermeture de classes, de préserver l'ensemble des services publics de proximité existants sur la Commune (cantines scolaires, services postaux, etc...), de conforter le tissu économique d'entreprises et de commerces implantés sur le territoire de la Commune.

L'évolution de la population va permettre d'ailleurs à la Commune de pouvoir accueillir une pharmacie.

En application du dernier alinéa de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme, *« lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*.

Les motifs qui conduisent à l'ouverture à l'urbanisation du secteur L'Aspres (en partie) ont été exposés et justifiés dans la délibération du Conseil Municipal n° 47/2018 en date du 25 octobre 2018. Ces derniers restent inchangés, la délibération n° 47/2018 devant néanmoins être abrogée en tant qu'elle inclue le secteur 2AU Puig Ferrant, et dans cette seule mesure.

Pour la mise en œuvre de cette procédure, le projet de modification est engagé à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification et le notifie au Préfet et personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique en application des articles L. 132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification est soumis à enquête publique par le Maire. L'enquête publique sera réalisée conformément au code de l'environnement. Les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 du Code de l'Urbanisme seront joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Monsieur Le Maire demande en conséquence au Conseil Municipal de se prononcer sur l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation.

### **Le Conseil municipal, ouï cet exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité :**

**Considérant que** la procédure de modification n° 1 du PLU mérite d'être engagée pour poursuivre la mise en œuvre du projet communal ;

**Considérant qu'**au regard des études préalables menées dans le cadre de la modification n° 1 du PLU de la Commune, il convient de réduire le projet initialement proposé car le champ d'intervention est trop large, et de maintenir le secteur 2AU « Puig Ferrant » en zone bloquée ;

**Considérant que** l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que *« lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »* ;

**Considérant qu'**il est ainsi justifié de l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation, tel qu'il ressort de la délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2018 ; dont il convient ici d'adopter à nouveau les motifs.

Il a été procédé à un inventaire préalable et exhaustif des capacités d'urbanisation existantes dans le tissu actuellement urbanisé de la Commune.

Les capacités d'urbanisation à vocation d'habitat dans le tissu urbain existant se situent géographiquement dans les zones U (UB, UBa) du PLU de la Commune de Latour-Bas-Elne.

L'attention s'est donc nécessairement portée sur les « dents creuses » et sur les espaces résiduels non encore urbanisés.

L'analyse des capacités d'urbanisation résiduelles (zones U, dents creuses, espaces non encore urbanisés...) montre que, sur les derniers secteurs de développement de la Commune (dont « Carlemany »...), il reste peu de disponibilités, la totalité étant presque bâtie et seuls quelques lots épars restant à la vente chez les lotisseurs opérateurs de ces zones, ce qui interdit d'y réaliser un projet d'ensemble à vocation d'habitat.

Le secteur « Al Roure » (sur lequel existe une Orientation d'Aménagement et de Programmation) ne peut pas être considéré comme urbanisable, au vu des objectifs rappelés par le Maire, car il existe un droit réel immobilier qui grève cette zone (le groupe Casino dispose d'un bail à construction de 30 ans sur ce secteur pour y réaliser des commerces), ce qui interdit d'y réaliser un projet d'ensemble à vocation d'habitat.

Le potentiel de densification au sein des espaces bâtis ne peut pas être davantage mobilisé puisque cela reviendrait à devoir raser une partie du village après expropriation, les espaces libres de « jardins » étant relativement petits, ce qui est financièrement et techniquement inenvisageable.

Aucune autre disponibilité foncière n'existe sur la Commune, le reste du territoire étant grevé d'inconstructibilité en l'état du PPRI.

En définitive, dans l'espace urbanisé existant, le potentiel d'urbanisation est insignifiant et il n'existe plus d'opportunités de développement de projets d'ensemble cohérents.

Par conséquent, il est aujourd'hui impératif de renouveler l'offre foncière de la Commune.

**Considérant que** le secteur L'Aspres constitue une opportunité foncière de dimension adaptée pour assurer une réflexion cohérente de l'aménagement de la Commune :

- Le secteur « L'Aspres » présente des critères matériels permettant de rentrer immédiatement dans les conditions d'urbanisation de l'article R 151-20 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, ce qui n'est pas le cas en l'état pour le secteur Puig Ferrant pour une partie des réseaux, car une partie des réseaux reste à créer dans ce dernier ;
- La Commune maîtrise du foncier stratégique dans le secteur de L'Aspres y compris celui nécessaire à sa desserte par le Sud et à la réalisation d'équipements publics de gestion des eaux pluviales, ce qui par conséquent n'implique aucune acquisition foncière pour la Commune d'où une économie ;
- Le secteur « L'Aspres » s'inscrit en continuité urbanistique de quartiers récents, ce qui permet de limiter les déplacements et de créer une continuité logique avec les urbanisations récentes ;
- Le secteur « L'Aspres », comme les derniers quartiers créés, est à proximité immédiate des équipements collectifs de la Commune : équipements sportifs, de loisirs, scolaires, et zone commerciale. Il s'agit donc d'une continuité territoriale logique d'urbanisation qui permet de combler la forme urbaine, à l'Est du Territoire ;

**Considérant** que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU « L'Aspres » au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone est justifiée.

## DÉCIDE

**Article 1 :** Il est procédé à la modification n° 1 du PLU de la Commune de Latour-Bas-Elne, à laquelle sont assignés les objectifs suivants :

1. Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU L'Aspres actuellement bloquée dans le document d'urbanisme communal actuellement opposable,
2. Créer une zone 1AU ouverte à l'urbanisation et en préciser les dispositions du règlement écrit,
3. Apporter quelques modifications et corrections mineures au règlement écrit du PLU,
4. Supprimer le périmètre de ZAC des annexes du PLU, en lien avec la délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2019.

**Article 2 :** La délibération n° 47/2018 du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2018 est abrogée en tant qu'elle décide d'ouvrir à l'urbanisation le secteur 2AU « Puig Ferrant ».

**Article 3 :** Le dossier de modification sera notifié à l'Etat ainsi qu'aux autres Personnes Publiques Associées définies aux articles L. 132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article 4 :** Il est décidé de solliciter de l'Etat une compensation au titre de l'article L. 132-15 du Code de l'Urbanisme pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à la modification n° 1 du PLU, dans les conditions définies aux articles L. 1614-1 et L. 1614-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Article 5 :** Il est décidé d'ouvrir les crédits nécessaires à cette dépense au budget principal, article 202 « frais d'études, d'élaboration, de modification ou de révision des documents d'urbanisme ».

**Article 6 :** La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie, durant un mois.

**Article 7 :** La présente délibération sera transmise au Préfet des Pyrénées-Orientales dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, et entrera en vigueur dans les conditions prévues à l'article L. 153-23 du Code de l'Urbanisme.

**Article 8 :** La présente délibération est tenue à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément aux articles R. 153-20 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **2. Travaux de restructuration du bâtiment existant dénommé Club House et création d'un nouveau bâtiment destiné aux associations sportives : Approbation du dossier de consultation des entreprises – Autorisation au Maire à signer les Marchés**

Monsieur Le Maire rappelle que par délibération n° 17/2016 du 25 février 2016 le Conseil Municipal a approuvé la réalisation de l'opération : Travaux de restructuration du bâtiment existant dénommé Club House et création d'un nouveau bâtiment destiné aux associations sportives.

Par délibération n° 25/2017 en date du 23 mars 2017 le Conseil Municipal a désigné pour assurer la maîtrise d'œuvre le cabinet d'Architecture Laurent BERNARDY.

Le Permis de Construire a été déposé le 8 mars 2018 et accordé le 22 mai 2018.

Le coût des travaux au stade du DCE s'élève à 293.900,00 € HT.

Dans le cadre de cette réalisation il convient de lancer un Marché de travaux relevant de la procédure adaptée (décret 2016-360).

Monsieur Le Maire :

- Soumet pour approbation au Conseil Municipal le Dossier de Consultation des Entreprises relatif au Marché de travaux,
- Demande au Conseil Municipal de l'autoriser à lancer la procédure de passation de ce Marché.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- APPROUVE le Dossier de Consultation des Entreprises tel que présenté,
- AUTORISE Monsieur Le Maire à engager la procédure adaptée de mise en concurrence des entreprises pour la réalisation des travaux ci-dessus énoncés,
- AUTORISE Monsieur Le Maire à signer le Marché et toutes pièces se rapportant à l'opération,
- DIT que la dépense est inscrite au Budget.

## **3. Travaux d'extension et de mise en accessibilité du Centre Technique Municipal – Demande subvention DETR 2019**

Monsieur Le Maire présente l'avant-projet d'extension et de mises aux normes accessibilités et énergétiques du Centre Technique Municipal.

Ce projet a pour objectif de doter la Commune de superstructure en adéquation avec son développement et de fournir aux services techniques un outil de travail performant et conforme aux dernières réglementations et normes en vigueur.

Ce projet s'articulerait comme suit :

- Construction d'un bâtiment nouveau comprenant les bureaux, les locaux sociaux, les ateliers et les zones de stockage,
- Réhabilitation du bâtiment existant avec désamiantage de la toiture et réorganisation de l'espace pour le stationnement des véhicules,
- Reprise des VRD avec cheminement PMR.

L'estimation de ces travaux s'élève à 464.864,00 € HT à laquelle il faut ajouter les honoraires de maîtrise d'œuvre et études diverses (étude de sol, contrôle technique, mission SPS...) de 52.000,00 € HT soit une estimation totale de 516.864,00 € HT.

Monsieur Le Maire informe que dans le cadre de la programmation 2019 de la Dotation d'Equipements de Territoires Ruraux sont éligibles les projets d'amélioration de l'accessibilité des bâtiments publics ainsi que les opérations relatives à la restructuration ou à la construction de bâtiments publics.

Monsieur Le Maire précise que le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles HT :

- Montant prévisionnel des travaux : 464.864,00 €
- Honoraires Maîtrise d'œuvre architecte, bureau d'études... 52.000,00 €

Recettes prévisionnelles :

- DETR : 258.432,00 €
- Conseil Départemental AIT : 26.100,00 €
- Financement Commune : 232.332,00 €

Le calendrier de réalisation de l'opération s'établit comme suit :

- Fin Mars : Dépôt du Permis de Construire,
- Fin Avril : Approbation DCE,
- Début Mai : Lancement Appel d'offres Travaux,
- Fin Mai : Remise des offres – Attribution Marchés,
- Fin Juin : Début du chantier,
- Durée estimée du chantier : 10 mois.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- ADOPTE l'avant-projet tel que présenté,
- APPROUVE le programme des travaux, le calendrier prévisionnel, le coût estimatif ainsi que le plan de financement prévisionnel,
- SOLLICITE auprès de l'Etat au titre de la DETR 2019 une subvention d'un montant de 232.432,00 € représentant 50 % du coût prévisionnel HT de l'opération,
- DIT que le financement de cette opération déduction faite du montant des subventions qui pourraient être accordées sera effectué par les fonds propres de la Commune et ce pour un montant ne pouvant être inférieur à 20 % du coût prévisionnel de l'opération,
- DIT que les travaux ne sont pas commencés,
- S'ENGAGE à ne commencer les travaux qu'à compter de la date à laquelle le dossier a été réceptionné en Préfecture ou Sous-Préfecture,
- PRÉCISE que les crédits nécessaires à cette opération seront inscrits au Budget,
- AUTORISE Monsieur Le Maire à signer tout acte et document afférant à cette affaire.

#### **4. Travaux d'extension et de mise en accessibilité du Centre Technique Municipal – Demande de subvention au titre de l'Aide à l'Investissement des Territoires**

Monsieur Le Maire présente l'avant-projet d'extension et de mises aux normes accessibilités et énergétiques du Centre Technique Municipal.

Ce projet a pour objectif de doter la Commune de superstructure en adéquation avec son développement et de fournir aux services techniques un outil de travail performant et conforme aux dernières réglementations et normes en vigueur.

Ce projet s'articulerait comme suit :

- Construction d'un bâtiment nouveau comprenant les bureaux, les locaux sociaux, les ateliers et les zones de stockage,
- Réhabilitation du bâtiment existant avec désamiantage de la toiture et réorganisation de l'espace pour le stationnement des véhicules,
- Reprise des VRD avec cheminement PMR.

L'estimation de ces travaux s'élève à 464.864,00 € HT à laquelle il faut ajouter les honoraires de maîtrise d'œuvre et études diverses (étude de sol, contrôle technique, mission SPS...) de 52.000,00 € HT soit une estimation totale de 516.864,00 € HT.

Monsieur Le Maire propose de solliciter une aide financière du Conseil Départemental au titre de l'Aide à l'Investissement Territorial.

Monsieur Le Maire précise que le plan de financement prévisionnel s'établit comme suit :

Dépenses prévisionnelles HT :

- Montant prévisionnel des travaux : 464.864,00 €
- Honoraires Maîtrise d'œuvre architecte, bureau d'études... 52.000,00 €

Recettes prévisionnelles :

- DETR : 258.432,00 €
- Conseil Départemental AIT : 26.100,00 €
- Financement Commune : 232.332,00 €

Le calendrier de réalisation de l'opération s'établit comme suit :

- Fin Mars : Dépôt du Permis de Construire,
- Fin Avril : Approbation DCE,
- Début Mai : Lancement Appel d'offres Travaux,
- Fin Mai : Remise des offres – Attribution Marchés,
- Fin Juin : Début du chantier,
- Durée estimée du chantier : 10 mois.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité :

- ADOPTE l'avant-projet tel que présenté,
- APPROUVE le programme des travaux, le calendrier prévisionnel, le coût estimatif ainsi que le plan de financement prévisionnel,
- SOLLICITE auprès du Conseil Départemental au titre de l'Aide à l'Investissement des Territoires une subvention d'un montant de 26.100,00 € représentant 29 % du montant total subventionnable soit 90.000,00 € pour un coût prévisionnel de l'opération de 516.864,00 € HT,
- DIT que le financement de cette opération déduction faite du montant des subventions qui pourraient être accordées sera effectué par les fonds propres de la Commune et ce pour un montant ne pouvant être inférieur à 20 % du coût prévisionnel de l'opération,
- DIT que les travaux ne sont pas commencés,
- SOLLICITE l'autorisation de commencer les travaux avant toute décision d'octroi de subvention,
- PRÉCISE que les crédits nécessaires à cette opération seront inscrits au Budget,
- AUTORISE Monsieur Le Maire à signer tout acte et document afférant à cette affaire.

Le Secrétaire de Séance