RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département des Pyrénées-Orientales
MAIRIE DE LATOUR-BAS-ELNE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°12/2019

L'an deux mille dix-neuf et le treize février, le Conseil Municipal de la Commune de **LATOUR-BAS-ELNE** dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie sous la présidence de Monsieur Pierre ROGÉ, Maire.
Date de convocation du Conseil Municipal : le jeudi 7 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.

Objet : 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 « l*orsque 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 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 ;

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.

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

Le Maire,

Pierre ROGÉ

Certifié exécutoire compte tenu de
Sa transmission en Préfecture
Sa notification
Sa publication
Le 14 février 2019