

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL.

Délibération n°23/2025

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-cinq mars, 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 François BONNEAU, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : le mardi 18 mars 2025

Présents : M. BONNEAU François, M. LLUGANY Julien, Mme PIC Odile, M. CAYUELA Jean-Marie, Mme CAMPS Séverine, M. M'ZOURI Adel, Mme OLIBO Marie-Hélène, M. CAMALY Julien, Mme DEL AGUILA BARBÉ Anne, M. DELANNE Claude, M. FILELLA David, Mme HOGNON ALCARAZ Sophie, Mme JORDA Julie, Mme ORTEGA-ROMERO Marie, M. PENEL Franck, M. ROGÉ Pierre, Mme SOUBIELLE Eva.

Excusés : M. BERTRAN DE BALANDA Jean-Louis, M. COSTA Claude, Mme CULAT Danielle donne pouvoir à M. BONNEAU François, M. DECROCK Frédéric donne pouvoir à Mme PIC Odile, Mme INIESTA Nuria, Mme SENEGA DUPRÉ Patricia.

Secrétaire de séance : M. FILELLA David

Objet : Approbation du périmètre du Projet Urbain Partenarial (PUP) pour la zone 1AU Aspres » - Approbation de la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) relatif au secteur de la zone 1AU « Aspres » et ses annexes

Le PLU de la commune de Latour-Bas-Elne 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'opérations exemplaires 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'équipements mixtes 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 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, et sous condition de réalisation de la totalité des quatre tranches de l'aménagement global prévu, 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 Pournal et de la rue de Laval qui débouchent sur le giratoire Nord de la commune.

Cette voie nouvellement créée va se raccorder sur la voie d'intérêt « chemin rural de Latour-Bas-Elne aux Aspres » qui, à ce jour, n'est pas en mesure de supporter le trafic induit par cette nouvelle urbanisation, ce qui impose la requalification de la voie en 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 IAU et destinés à répondre aux besoins des futurs habitants a été estimé à 2.185.557,38. € HT (soit 2.609.499,82 € 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 annexé 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, dont le bassin d'orage.

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 et/ou 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 et/ou 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 liés 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, et la fraction des autres ouvrages relevant de la compétence de la communauté de communes Sud Roussillon lui sera reversée directement par les lotisseurs et/ou 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 et/ou aménageurs au sein du périmètre du PUP de la zone IAU secteur de l'Aspre fera l'objet d'une convention de PUP avec chacun, qui fixera les conditions et les modalités de prise en charge financière desdits équipements publics, des avenants étant prévus en ce qui concerne la réalisation des tranches 3 et 4.

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 Latour-bas-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.

Monsieur le Maire eu égard les raisons exposées ci-dessus propose :

- D'APPROUVER le périmètre de convention du Projet Urbain Partenarial (PUP) tel qu'annexé,
- D'APPROUVER la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) qui précise la liste des travaux et équipements qui seront réalisés et l'engagement des maîtres d'ouvrage sur leur délai de réalisation telle qu'annexée à la présente,

- D'AUTORISER le Maire à signer ladite convention telle qu'a rien y modifier avec chaque lotisseur et/ou aménageur, ainsi rapportant pour en permettre la parfaite exécution,
- QUE tout élément entraînant des modifications 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,
- QUE la présente délibération et ses annexes seront transmises à la Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud Roussillon pour approbation par le Conseil Communautaires de ladite Communauté,
- QUE seront annexés à la présente délibération :
 - ✓ Le Plan déterminant le périmètre du PUP,
 - ✓ le modèle de convention PUP,
 - ✓ Tableau estimatif des coûts comprenant la liste des équipements, et la clé de répartitions due par les aménageurs.

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

- D'APPROUVER le périmètre de convention du Projet Urbain Partenarial (PUP) tel qu'annexé,
- D'APPROUVER la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) qui précise la liste des travaux et équipements qui seront réalisés et l'engagement des maîtres d'ouvrage sur leur délai de réalisation telle qu'annexée à la présente,
- D'AUTORISER le Maire à signer ladite convention telle qu'annexée à la présente et sans rien y modifier avec chaque lotisseur et/ou aménageur, ainsi que tout document s'y rapportant pour en permettre la parfaite exécution,
- QUE tout élément entraînant des modifications 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,
- QUE la présente délibération et ses annexes seront transmises à la Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud Roussillon pour approbation par le Conseil Communautaires de ladite Communauté,
- QUE seront annexés à la présente délibération :
 - ✓ Le Plan déterminant le périmètre du PUP,
 - ✓ le modèle de convention PUP,
 - ✓ Tableau estimatif des coûts comprenant la liste des équipements, et la clé de répartitions due par les aménageurs.

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

Le Maire,
François BONNEAU



Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le



ID : 066-216600940-20250325-23_2025-DE

CONVENTION DE PROJET URBAIN PARTENARIAL
RELATIF AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR
DE LA ZONE 1AU DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
LATOUR BAS ELNE

Articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du Code de l'Urbanisme

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'Urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La Commune de Latour-Bas-Elne, représentée par Monsieur François BONNEAU, Maire, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal du 25 MARS 2025

Ci-après désignée « **Commune de Latour-Bas-Elne** »

Et :

Les Aménageurs et/ou lotisseurs, constitué des sociétés dans la comparaison figure ci-après

La société dénommée « Roussillon Lotissement » dont le siège social est à Elne, 13 avenue Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 321 676 033 et immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Perpignan représentée par :

Monsieur Jean-Pierre CASALS domicilié professionnellement au siège de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des statuts que de la loi.

La société dénommée « SAS L'OLIVERAIE » dont le siège social est à Montpellier 621 Rue Georges Méliès, identifiée au SIREN sous le numéro 928 007 350 et immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Montpellier représentée par :

Les Personnes Morale ICADÉ Promotion, SIREN 784 606 576 et Roussillon Lotissement SIREN 321 676 033 domicilié professionnellement au siège de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu des statuts que de la loi.

Chaque Société s'engage pour ce qui le concerne :

- A assurer les relations avec la commune de Latour-Bas-Elne pour tout sujet ayant trait à l'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial, en sa qualité d'interlocuteur
- A recevoir toutes les correspondances par la commune de Latour-Bas-Elne et la Communauté de communes Sud Roussillon relative à l'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial

Et :

La Communauté de Communes Sud Roussillon, représentée par Monsieur Thierry DEL POSO, Président, habilité à cet effet par délibération du Conseil Communautaire du 26 MARS 2025

Ci-après désignée « **Communauté de Communes Sud-Roussillon** »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

La présente convention de Projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge des équipements publics dont la réalisation par la commune de Latour Bas Elne et la Communauté de Communes Sud Roussillon (en qualité de maître d'ouvrage de certains de ces ouvrages, en vertu de ses

compétences propres) est rendue nécessaire par l'opération située sur le secteur de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Latour-Bas-Vilne .

La réalisation du Projet d'aménagement du secteur de la zone 1AU du PLU nécessite la réalisation des équipements publics suivants :

- Bassin de rétention des eaux pluviales
- Travaux de voiries et réseaux secs et humides extérieurs au périmètre du projet (Le périmètre concerné par cette convention de PUP est présenté en Annexe 1 ci-après.)

Ces travaux relèvent de la maîtrise d'ouvrage de la commune de Latour-Bas-Vilne et de la Communauté de Communes Sud Roussillon, chacune en considération de leurs compétences propres, qui ont prévu de les engager de manière concomitante à la déclaration d'ouverture du chantier du permis d'aménager qui sera déposée par les aménageurs et/ou lotisseurs.

La communauté de communes Sud Roussillon est par conséquent partie à la présente convention afin qu'elle n'en ignore pour ce qui concerne les équipements qui lui appartient de réaliser en vertu de ses compétences dans les délais prescrits à la présente convention et des versements directs des participations au titre desdits équipements qui lui seront faits en application du dernier alinéa de l'article L. 332-11-3.

La réalisation de ces travaux et ouvrages étant nécessaire au projet d'aménagement de la zone 1AU du PLU poursuivi par le groupement il est prévu que les parties concernées mettraient en place « un dispositif contractuel spécifique du type PUP » permettant d'organiser juridiquement la participation du groupement au coût de réalisation de ces équipements

Ainsi, il est rappelé que l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« I. Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements peut être conclue entre les propriétaires des terrains, les aménageurs, les constructeurs et :

1° Dans le périmètre d'une opération d'intérêt national au sens de l'article L. 102-12, le représentant de l'Etat ;

2° Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme au sens de l'article L. 312-3, la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1 ;

3° Dans les autres cas, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme.

II. Lorsque des équipements publics ayant vocation à faire l'objet d'une première convention de projet urbain partenarial desservent des terrains autres que ceux mentionnés dans le projet de ladite convention, par décision de leur organe délibérant, la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme, ou la collectivité territoriale ou l'établissement public cocontractant mentionné à l'article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1, ou le représentant de l'Etat par arrêté, dans le cadre des opérations d'intérêt national, fixe les modalités de partage des coûts des équipements et délimite un périmètre à l'intérieur duquel les propriétaires fonciers, les aménageurs ou les constructeurs qui s'y livrent à des opérations d'aménagement ou de construction participent, dans le cadre de conventions, à la prise en charge de ces mêmes équipements publics, qu'ils soient encore à réaliser ou déjà réalisés, dès lors qu'ils répondent aux besoins des futurs habitants ou usagers de leurs opérations. Les conventions successivement établies peuvent viser des programmes d'équipements publics différents lorsque les opérations de construction attendues dans chaque périmètre de convention ne nécessitent pas les mêmes besoins en équipements.

Le périmètre est délimité par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public ou, dans le cadre des opérations d'intérêt national, par arrêté préfectoral, pour une durée maximale de quinze ans. Le périmètre est délimité par décision de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public cocontractant mentionné au même article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, pour une durée pouvant être supérieure à quinze ans sans pour autant pouvoir excéder la durée fixée par l'acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme.

III. Avant la conclusion de la convention, les personnes ayant qualité pour déposer une demande de permis de construire ou d'aménager peuvent demander à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale

compétent en matière de plan local d'urbanisme ou à la collectivité territoriale ou l'établissement public mentionné audit article L. 312-3 dans le périmètre des grandes opérations d'urbanisme, sauf dans le cas prévu à l'article L. 312-5-1, ou au représentant de l'Etat dans le cadre des opérations d'intérêt national qu'ils étudient le projet d'aménagement ou de construction et que ce projet fasse l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant. L'autorité compétente peut faire droit à cette demande.

La demande est assortie d'un dossier comportant la délimitation du périmètre du projet d'aménagement ou de construction, la définition du projet ainsi que la liste des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

La convention peut prévoir que la contribution financière prévue à l'avant-dernier alinéa du présent III est versée directement à la personne publique assurant la maîtrise d'ouvrage des équipements publics mentionnés au troisième alinéa du présent III. »

L'article L.332-11-4 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Dans les communes où la taxe d'aménagement a été instituée, les constructions édifiées dans le périmètre délimité par une convention prévue à l'article L. 332-11-3 sont exclues du champ d'application de cette taxe pendant un délai fixé par la convention, qui ne peut excéder dix ans. »

Conformément à ces dispositions, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Présentation du projet :

Les Aménageurs et/ou lotisseurs souhaitent réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'un Permis d'Aménager sur une unité foncière constituée par les parcelles cadastrées section 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 d'une contenance totale d'environ 67.019 m².

Ce permis d'aménager comprendra 2 à 4 tranches, chaque tranche correspondant à l'unité foncière maîtrisée par chaque aménageur et/ou lotisseur et à celle restant propriété de la commune en vue de la réalisation d'un ou plusieurs équipements collectifs à terme ou à tout autre utilisation à la convenance de la commune.

Ces terrains sont situés au lieu-dit « L'Aspre ». Le nombre de logements projeté toutes tranches confondues est de 168.

Les parcelles cadastrées section 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 se situent en zone 1 AU du PLU de la Commune, zone ouverte à l'urbanisation par la 1ère Modification du PLU, approuvée le 21 novembre 2019 et confirmée par arrêt n°2111.02315 de la Cour Administrative d'Appel de Toulouse en date du 17 mai 2023 auquel on se reportera utilement en tant que de besoin.

Il est à noter que la parcelle AB 42 pour partie, située en zone N, appartenant à la commune, accueillera lors de la réalisation de la tranche 4 un bassin de rétention des eaux pluviales lié à l'opération qui constitue un équipement public prévu au titre du PUP.

Il apparaît que la construction à terme d'au moins 168 logements dans ce lotissement, va engendrer une augmentation significative du trafic. Afin de desservir cette opération et d'en sécuriser l'accès la création d'une voie de desserte débouchant sur le « chemin rural de Latour Bas Elne aux Aspres » est rendue nécessaire (cette création est prévue par l'O.A.P de la zone LAU Les Aspres).

La réalisation de cette voie sera concomitante à la réalisation de la troisième tranche.

Cette voie se raccordera 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 opération d'urbanisation, ce qui impose la requalification totale de cette voie d'intérêt communautaire par la communauté de communes Sud Roussillon.

Cette opération va également engendrer une extension et un renforcement des réseaux secs et humides.

Seuls les équipements propres à l'opération sont à la charge exclusive des aménageurs et/ou lotisseurs, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme. Ils ne comprennent que l'ensemble des travaux de voirie et réseaux ainsi que l'aménagement des espaces collectifs situés à l'intérieur du périmètre de l'opération

Outre ces équipements propres, cette urbanisation nouvelle va engendrer des besoins en équipements publics extérieurs au périmètre du lotissement (détaillés ci-après).

ARTICLE 1- Objet et nature de la convention

La présente convention constitue une convention de projet urbain partenarial (PUP) régie par les dispositions des articles L. 332-11-3, L. 332-11-4, R. 332-25-1, R. 332-25-2 du code de l'urbanisme. Conformément à ces dispositions, la convention précise les modalités de prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements publics rendus nécessaires par le projet poursuivi par les aménageurs et/ou lotisseurs

En application des articles susvisés et compte tenu des besoins en équipements publics induit par le projet, la Commune de Latour-Bas-Elne et la Communauté de communes Sud Roussillon s'engagent à réaliser les équipements publics nécessaires et d'en faire supporter tout ou partie aux aménageurs et à la commune pour la proportion qui lui revient en tant qu'elle est aussi partie à l'aménagement.

Par la présente convention, les aménageurs et/ou lotisseurs s'engagent à participer aux coûts des équipements publics nécessités par leur projet d'aménagement de la zone IAU secteur des Aspres.

La présente convention de PUP devra faire l'objet d'une délibération du conseil municipal de la commune de Latour-Bas-Elne qui délèguera au Maire le pouvoir de signer la présente convention de Projet Urbain Partenarial prévue à l'article L.332-11-3 du Code de l'Urbanisme.

La présente convention de PUP donnera lieu à délibération par la communauté de communes Sud Roussillon afin que cette dernière s'engage à procéder à la réalisation de ceux des ouvrages prévus au titre de la présente et qui relèvent de ses compétences et qu'elle autorise son président à signer la présente convention.

La participation des aménageurs et/ou lotisseurs relative à ces ouvrages sera versée directement à la communauté de communes Sud Roussillon comme il est prévu par les dispositions du dernier alinéa de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme. A cette fin, la délibération concordante du conseil de Communauté de la communauté de communes Sud Roussillon prise afin de réaliser ces ouvrages sera annexée aux présentes.

ARTICLE 2 : périmètre du projet urbain partenarial

Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral) joint en annexe à la présente convention.

ARTICLE 3 : Programme des équipements publics à réaliser

Après validation de l'ensemble des études techniques et obtention des autorisations administratives nécessaires la Commune de Latour-Bas-Elne, en tant que maître d'ouvrage, s'engage à réaliser les équipements publics suivants :

- Travaux de VRD : réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales (orages) situé sur la parcelle AB 42 lors de la réalisation de la 4^{ème} tranche, étude et création d'une voie structurante constituant la 3^{ème} voie d'accès au lotissement débouchant sur le « chemin rural de Latour-Bas-Elne aux Aspres » lors de la réalisation de la 3^{ème} tranche (voie prévue par FOAP du secteur IAU des Aspres). -
- Renforcements, extensions et effacements de réseaux (Eaux pluviales, défense incendie, électricité fibre et télécommunication) et plus généralement tous les travaux sur les réseaux en amont du lotissement rendus nécessaires par l'opération, jusqu'en limite du périmètre de lotissement. Ces ouvrages devront permettre au minimum la desserte en défense incendie, électricité (HT, MT et BT) et télécommunication, fibre du futur lotissement.

En tant que maître d'ouvrage des équipements décrits ci-dessus la Commune s'engage à obtenir des propriétaires ou gestionnaires des voies et réseaux concernés, les accords préalables nécessaires.

La Communauté de Communes Sud Roussillon, en tant que maître d'ouvrage au titre de ses compétences, réalisera les équipements publics suivants :

- Renforcements, extensions des réseaux humides (eau potable, eaux usées, raccordement eau brute) et plus généralement tous les travaux sur les réseaux humides en amont du lotissement rendus nécessaires par l'opération jusqu'en limite du périmètre de lotissement. Ces ouvrages devront permettre au minimum la desserte en eau potable, le raccordement au réseau eaux usées et eau brute du futur lotissement.
- Requalification du « chemin rural de Latour-Bas-Elne aux aspres », voirie d'intérêt communautaire sur laquelle la nouvelle voie servant d'accès au lotissement viendra se raccorder.

En tant que maître d'ouvrage des équipements décrits ci-dessus la communauté de communes Sud Roussillon fera son affaire d'obtenir des propriétaires ou gestionnaires des voies et réseaux concernés, les accords préalables nécessaires.

ARTICLE 4 : Maîtrise d'ouvrage et délais de réalisation des équipements publics

La commune de Latour-Bas-Elne et la Communauté de communes Sud Roussillon, assureront la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser, chacune dans leur domaine de compétence respectifs.

La Commune de Latour-Bas-Elne et la communauté de communes Sud Roussillon s'engagent à achever la réalisation des équipements prévus à l'article 2 dans le délai de 2 ans courant à compter de la purge des délais de recours et de retrait du permis d'aménager et des permis modificatifs à venir notamment ceux portant sur les macros lots objets des 3^{ème} et 4^{ème} tranches (en cas de recours contentieux, ce délai débutera à la date de la dernière décision juridictionnelle devenue définitive) et de l'obtention pour l'ensemble du projet de l'autorisation ou du récépissé de déclaration (au titre

de la « loi sur l'eau ») prévus à l'article L. 425-14 du code de l'urbanisme, autorisations définitives qui conditionnent la mise en œuvre des différentes tranches du permis d'aménager par les aménageurs.

En effet, en vertu des dispositions de l'article L. 425-14 du code de l'urbanisme :

« Sans préjudice du deuxième alinéa de l'article L. 181-30 du code de l'environnement, lorsque le projet est soumis à autorisation environnementale, en application du chapitre unique du titre VIII du livre 1er du même code, ou à déclaration, en application de la section 1 du chapitre IV du titre 1er du livre II dudit code, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

1° Avant la délivrance de l'autorisation environnementale mentionnée à l'article L. 181-1 du même code, sauf décision spéciale prévue à l'article L. 181-30 du même code ;

2° Avant la décision d'acceptation, pour les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à déclaration en application du II de l'article L. 214-3 du même code. »

Une fois le permis d'aménager devenu définitif et l'une des deux conditions prévues aux dispositions précitées de l'article L. 425-14 du code de l'urbanisme réalisées, les aménageurs et/ou lotisseurs devront déposer une déclaration d'ouverture de chantier dans le délai d'un an courant à compter de la plus tardive des deux dates d'intervention de ces conditions (autorisation d'urbanisme et autorisation au titre du code de l'environnement). Il est précisé que la commune ne déposera pas de déclaration d'ouverture de chantier dans la mesure où elle entend conserver sa parcelle comme réserve foncière équipée en vue d'une utilisation future.

Le point de départ du délai de 2 ans de réalisation des équipements prévus au titre du PUP par les collectivités publiques sera reporté à la date effective de déclaration d'ouverture de chantier par les lotisseurs et/ou aménageurs (exception faite de la parcelle conservée par la commune pour laquelle cette condition n'est pas exigée ici), que cette ouverture de chantier soit reportée à l'initiative de l'un et/ou l'autre des lotisseurs et/ou aménageurs dans le délai de validité du permis d'aménager (éventuellement prorogé à leur demande) ou qu'elle soit reportée en cas de suspension du délai de validité du permis d'aménager ou de l'autorisation (ou déclaration) au titre de la « loi sur l'eau » en raison de l'exercice d'un ou plusieurs recours contentieux par des tiers et/ou par le préfet contre l'une de ces autorisations requises pour la réalisation de l'ensemble du projet. Dans ce cas, s'il y a recours contentieux, le délai de réalisation redémarrera à la date d'intervention de la plus tardive des décisions juridictionnelles confirmant la légalité de la (ou des) autorisation(s) objet des recours. En revanche, en cas d'annulation contentieuse définitive d'une des autorisations requises (au titre du code de l'urbanisme et/ou du code de l'environnement), le présent PUP sera automatiquement caduc, sans indemnités de part et d'autre.

Les parties s'engagent irrévocablement à s'informer mutuellement des avancées ou retards du calendrier de leurs opérations respectives vis-à-vis de la date prévisionnelle dans le délai de 15 jours maximum de chaque événement ou imprévu. Il est précisé ici qu'en cas de recours contentieux (quel que soit le nombre et l'objet de ces recours), l'information sur l'avancée des recours sera à la charge des conseils de chaque partie, chaque conseil en informant directement son client sans qu'il soit nécessaire de doubler cette information d'une adresse aux autres parties au contrat, en considération des modalités de notification des actes de procédure par voie dématérialisée qui permettent une information directe et en temps réels des parties aux procès par les juridictions et par leurs avocats respectifs (télé recours et RPVA).

Les collectivités conscientes des enjeux du respect des délais de livraison du programme du groupement, préviendront 1 mois avant les aménageurs de tout décalage de planning d'intervention des équipements conditionnant l'achèvement de l'opération.

De même les aménageurs et/ou lotisseurs préviendront les collectivités sous ce même délai de tout décalage de leur planning de réalisation.

Si les équipements publics définis à l'article 2 n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les parties s'obligent à rechercher ensemble la mise au point d'un avenant à la présente convention ; celui-ci aura pour but de permettre l'achèvement et la réalisation effective des équipements publics définis à l'article 2.

Si un accord ne pouvait être trouvé, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés seront restituées aux aménageurs sous condition de respecter les règles et conditions de répétition de l'indu, sauf événement non prévu à la signature des présentes, catastrophe naturelle, raisons d'intérêt général, ou retards qui ne seraient pas imputables aux collectivités publiques.

ARTICLE 5 Montant de la participation financière due par les aménageurs et modalités de paiement

La participation des aménageurs et/ou lotisseurs au coût prévisionnel des équipements publics à réaliser par groupe d'ouvrage, pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre arrêté par l'article 2 de la présente convention, est fixée comme précisé dans le tableau joint en annexe.

La participation financière totale mise à la charge des aménageurs et/ou lotisseurs toutes tranches confondues et de la commune s'élève à un montant de 2.258.652,83 € (deux millions deux cent cinquante-huit mille six cent cinquante-deux euros quatre-vingt-trois cts) déduction faite de F.C.T.V.A

- lors de la réalisation de la tranche 1 et 2, la participation financière mise à la charge des aménageurs et/ou lotisseurs de la tranche 1 et 2 et de la commune s'élève à un montant de 1.157.082,37 € (un million cent cinquante-sept mille quatre-vingt-deux euros trente-sept cts) déduction faite de F.C.T.V.A
- lors de la réalisation de la tranche 3, la participation financière mise à la charge des aménageurs et/ou lotisseurs de la tranche 1, 2, 3 et de la commune s'élève à un montant de 915.097,66 € (neuf cent quinze mille quatre-vingt-dix-sept euros soixante-six cts) déduction faite de F.C.T.V.A
- lors de la réalisation de la tranche 4, la participation financière mise à la charge de la commune s'élève à un montant de 186.472,80 € (cent quatre-vingt-six mille euros quatre-vingt cts) déduction faite de F.C.T.V.A

Les participations des aménageurs et/ou lotisseurs pour les tranches 3 et 4 seront conditionnées à la réalisation effective desdites tranches et devront faire l'objet d'un avenant à cette convention.

Dans l'hypothèse où les tranches 3 et 4 ne se réaliseraient pas aucune participation ne sera demandée aux aménageurs et/ou lotisseurs, seule la participation due par la commune à la communauté de communes concernant le reliquat des travaux réalisés par cette dernière d'un montant de 98.109,56 € (quatre-vingt-dix-huit mille cent neuf euros cinquante-six cts) serait due, et fera l'objet d'un avenant

Le montant de la participation est réparti entre chaque aménageur et/ou lotisseur et la commune comme il dit au tableau joint en annexe à la présente convention, le critère de répartition entre les parties étant fondé sur le nombre de logement à l'hectare maximum pouvant être réalisé sur la charge foncière détenue par chaque partie à la convention, ce nombre logement maximal étant de 25 par hectare tel que défini par la 1^{ère} modification du PLU approuvée le 21 novembre 2019 et confirmée par la Cour Administrative d'Appel de Toulouse.

Cette participation sera intégralement versée à la commune de Latour-Bas-Elne pour ce qui concerne les ouvrages qui sont sous sa maîtrise d'ouvrage directe.

S'agissant des ouvrages sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes Sud Roussillon la quote-part de la participation financière sera directement versée par les parties à ladite collectivité, au titre du P.U.P lié à la réalisation des travaux portant sur la création/extension des réseaux humides et requalification de la voirie d'intérêt communautaire, comme il est prévu par le dernier alinéa du III de l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme.

Le montant de la quote-part de participation financière versée par les parties à la Communauté de Communes Sud Roussillon est annexé à la présente convention.

L'obtention définitive, après purge de tous recours et de tous retraits administratifs du Permis d'Aménager et des modificatifs à venir sur les 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, constituée avec la déclaration d'ouverture de chantier pour chacune des tranches déposée par les aménageurs et/ou lotisseurs le fait générateur de la participation résultant de la présente convention en application des articles L. 332-6 et L. 332-12 du Code de l'Urbanisme.

Les parties conviennent de joindre au dossier de Permis d'Aménager la présente convention et son périmètre accompagnés de la date d'affichage de la mention de sa signature en Mairie de Latour-Bas-Elne et au Siège de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

Pour les aménageurs et/ou lotisseurs de la tranche 1 et de la tranche 2, signataires de ladite convention, le versement de cette participation s'effectuera en 3 fois sur la base de l'échelonnement suivant

- un versement en numéraire d'un montant total de 172.054,85 € (cent soixante-douze mille cinquante-quatre euros quatre-vingt-cinq) représentant 30% de la participation, à la réception du titre de recette émis par la commune de Latour-Bas-Elne (23.255,31 €) et de celui émis par la communauté de communes Sud Roussillon (148.799,54 €), chacune pour la fraction lui revenant, consécutivement à la date de dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier des tranches 1 et 2, à chaque aménageur de la tranche 1 et 2 pour la part qui lui incombe
- un versement en numéraire d'un montant total de de 172.054,85 € (cent soixante-douze mille cinquante-quatre euros quatre-vingt-cinq) représentant 30% de la participation à la réception du titre de recette émis par la commune de Latour-Bas-Elne(23.255,31 €) et de celui émis par la communauté de communes Sud Roussillon(148.799,54 €), chacune pour la fraction lui revenant, à chaque aménageur de la tranche 1 et 2 pour la part qui lui incombe, 6 mois après le 1^{er} acompte
- un versement en numéraire d'un montant total de 229.406,48 € (deux cent vingt-neuf mille quatre cent six euros quarante-huit cts) représentant 40% valant solde de la participation à la réception du titre de recette émis par la commune de Latour-Bas-Elne (31.007,08) et de celui émis par la communauté de communes Sud Roussillon (198.399,40), chacune pour la fraction lui revenant, à chaque aménageur pour la part qui lui incombe, , lors de la réception des travaux des équipements publics, réserves levées.

Les participations dues par les aménageurs et/ou lotisseurs et la commune lors de la réalisation des tranches 3 et 4 ainsi que les modalités de versements feront l'objet d'un avenant à cette convention.

L'ensemble de ces échéances est fixé en référence à la date du dépôt de la Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC), les aménageurs le notifieront à la commune de Latour Bas Elne.

Chaque versement sera précédé d'un titre de recettes émis par la commune de Latour-Bas-Elne et par la communauté de communes Sud Roussillon, chacune pour la fraction correspondante lui revenant, qui sera adressé aux aménageurs et/ou lotisseurs pour la part qui leur incombe et dont la répartition entre ces deux collectivités figure sur le tableau joint en annexe.

Il est précisé que la commune versera directement, sans titre de recettes, la part lui incombant par paiement direct des factures de réalisation des travaux pour ceux lui incombant directement ; elle paiera la part de participation revenant à la communauté de communes sur émission d'un titre de recettes par cette dernière.

Passées leurs dates d'échéance, toutes sommes dues par les parties au titre de la présente convention de participation, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de cinq points, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

ARTICLE 6 : Garantie bancaire

Les lotisseurs et/ou aménageurs s'obligent à fournir à la Commune un engagement de caution solidaire, émanant d'un établissement bancaire de premier rang et préalablement agréé par elle ; ledit engagement de caution solidaire devant porter sur le paiement de la totalité de la participation.

La commune n'est pas tenue, en qualité de partie à la présente convention, de fournir cette garantie.

Cet engagement de caution devra être dégressif au fur et à mesure du versement de la participation par les lotisseurs et/ou aménageurs. L'engagement devra pouvoir être mis en jeu jusqu'au 31 décembre 2026 et il devra pouvoir être éventuellement prorogé d'autant en cas de report de l'ouverture de chantier comme il est dit à l'article 4 ci-avant en cas de retard au démarrage de l'opération.

Copie de cet engagement de caution solidaire sera transmis à la Communauté de Communes Sud Roussillon

Cet engagement de caution devra être fourni dans un délai de 60 jours ouvrés à compter de la purge de l'autorisation d'urbanisme. A défaut, la présente convention sera résiliée de plein droit sans que la commune de Latour-bas-Elne et la Communauté de Communes Sud Roussillon soient tenues d'une quelconque indemnité au profit des lotisseurs et/ou aménageurs.

ARTICE 7 : Transfert du permis et mutation

Les lotisseurs et/ou aménageurs seront seuls tenus responsables du paiement de la totalité de la fraction de participation mise à leur charge. Etant ici précisé que dans le cadre de leur(s) projet(s), les lotisseurs et/ou aménageurs intégreront le montant de cette participation dans le prix de vente des charges foncières au profit des différents maîtres d'ouvrage.

En cas de transfert total ou partiel du permis d'aménager initial nécessaire à l'autorisation de l'opération le ou les lotisseurs et/ou aménageurs (individuellement ou collectivement) s'engagent à en informer sans délais la commune et s'engagent à contractualiser un avenant à la présente convention par lequel la société qu'ils entendront se substituer sera tenue du paiement, en leur lieu et place, de la fraction de participation leur incombant au titre de la présente convention.

ARTICLE 8 : Durée de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'accomplissement des formalités légales prévues à l'article R.332-25-2 du Code de l'Urbanisme

La convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné est tenue à la disposition du public en Mairie de Latour-Bas-Elne et au siège de la Communauté de Communes Sud Roussillon, pendant toute sa durée d'exécution.

La convention expirera lorsque les obligations des parties dans la présente convention auront été exécutées.

La présente convention est conclue pour une durée de 15 ans à compter de sa signature.

La nature, le montant ou la valeur des contributions exigées dans le cadre de la zone couverte par la présente convention sont portés sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public en vertu de l'article R 332-41 du Code de l'Urbanisme au même titre que les autres taxes et contributions d'urbanisme.

ARTICLE 9 : Exonération de la part communale de la taxe d'aménagement et de la participation pour le financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C) perçue par la communauté de communes Sud Roussillon

L'exonération de la part communale de la Taxe d'Aménagement dans le périmètre de la présente convention prend effet à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention. Cette exonération prendra fin dix ans après le dernier versement de la participation du par les aménageurs, porté sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public en vertu de l'article R 332-41 du Code de l'Urbanisme au même titre que les autres taxes et contributions d'urbanisme.

L'exonération de la P.F.A.C perçue par la communauté de communes Sud Roussillon dans le périmètre de la présente convention prend effet à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente convention Cette exonération prendra fin dix ans après le dernier versement de la participation du par les aménageurs, porté sur le registre des taxes et contributions d'urbanisme mis à la disposition du public en vertu de l'article R 332-41 du Code de l'Urbanisme au même titre que les autres taxes et contributions d'urbanisme.

Les délibérations de la commune et de la communauté de communes Sud Roussillon portant mention de la signature de cette convention feront l'objet après transmission au représentant de l'Etat dans le Département d'un affichage en Mairie de Latour-Bas-Elne et au Siège de la Communauté de Communes Sud Roussillon et feront l'objet d'une intégration au recueil des actes administratifs en vigueur

ARTICLE 10 : Evolution de la convention

Les obligations nées de la présente convention pourront être modifiées pour tenir compte des évolutions affectant les conditions de réalisation du projet urbain partenarial (modification du programme des équipements publics, évolution du calendrier de réalisation, coûts réels des travaux définis après appel d'offres et sélection des entreprises qui en assureront la charge...). Ces modifications seront constatées par un avenant.

Plus particulièrement, chaque partie à la convention s'oblige envers l'autre à la prévenir dans les meilleurs délais de la survenance de toute difficulté, aléa susceptible de retentir sur l'exécution de

la convention. Dans le cas où les prévisions initiales des Parties ne pourraient être maintenues, elles s'engagent à rechercher ensemble tous les moyens permettant de maintenir l'économie générale de l'accord formalisé par la présente convention, le cas échéant moyennant un avenant.

ARTICLE 11 : Clauses résolutoires

Les lotisseurs et/ou aménageurs s'engagent à déposer et à obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement (permis d'aménager et « loi sur l'eau ») dans le délai d'un an à compter de la signature de la présente convention, à défaut de quoi elle sera résolue de plein droit et sans indemnités de part et d'autre.

En cas de recours contre l'une et/ou l'autre de ces autorisations, ce délai est prorogé pour une durée d'un an courant à compter de la dernière des décisions juridictionnelles devenues définitives et portant sur l'une et/ou l'autre des autorisations requises (permis d'aménager et autorisation ou déclaration « loi sur l'eau »). En pareil cas les travaux devront débiter dans le délai maximal d'un an à compter de la plus tardive de celle de ces décisions juridictionnelles portant sur l'une et/ou l'autre de ces deux autorisations, par dépôt d'une déclaration d'ouverture de chantier et démarrage effectif des travaux.

A défaut de quoi, la présente convention sera résolue de plein droit, sans indemnités de part et d'autre.

On se reportera, pour l'application de la présente stipulation, à l'article 4 ci-avant.

Concernant les conséquences d'une renonciation des lotisseurs et/ou aménageurs

Si, après obtention des autorisations définitivement purgées, et même cela en cas de démarrage des travaux, les aménageurs renoncent unilatéralement à leur projet - pour quelque raison que ce soit et, notamment, par péremption des autorisations, par retrait à la demande de l'un d'eux de celles-ci ou pour toute autre raison - les sommes exigibles au titre de l'article 5 correspondant aux travaux engagés par les collectivités demeureront définitivement acquises à ces dernières et ces sommes ne pourront faire l'objet d'aucune demande de reversement ou de restitution y compris au titre de l'Indu. Il sera procédé de plein droit, en pareille hypothèse, à la résolution de la présente convention et de toutes autres décisions qui y seront liées ; en conséquence, aucune indemnité ne pourra être sollicitée à titre de dommages et intérêts à l'encontre de la commune de Latour-Bas-Elne et ou de la communauté de Communes Sud Roussillon.

ARTICLE 12 – Litiges

En cas de difficultés d'exécution de la présente convention, les Parties privilégieront la recherche d'un accord amiable.

En cas de contentieux, les litiges résultant de l'application de la présente convention de participation et ses suites seront du ressort du tribunal administratif de Montpellier.

Sans préjudice des recours ouverts par l'article L. 332-30 du Code de l'urbanisme, toute réclamation contentieuse devra avoir été précédée à peine d'irrecevabilité d'une réclamation gracieuse adressée à la commune.

ARTICLE 13 - Entrée en vigueur de la convention

Elle sera exécutoire, une fois signée par l'ensemble des Parties, à compter de sa notification au représentant de l'Etat dans le Département et de l'accomplissement, par la commune de Latour-Bas-Elne et la Communauté de Communes Sud Roussillon des mesures de publicité prévues à l'article R. 332-25-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 - Effets

La signature de la présente convention ne préjuge pas des délais d'instruction de la demande de permis de construire déposée par les aménageurs, ni de la décision qui sera prise à l'issue de cette instruction.

Si par impossible une stipulation quelconque de la présente convention était entachée d'illégalité, la constatation de ladite illégalité n'emporterait pas, sauf indivisibilité, la nullité du surplus.

Les parties s'engagent, en cas de recours contentieux, qu'il soit à leur initiative ou à celle de tiers à la convention, à tenter de trouver une solution de régularisation, en tant que de besoin, sous le contrôle de la juridiction administrative, au besoin en sollicitant du tribunal l'organisation d'une médiation à cette fin.

ARTICLE 15 : Dispositions au titre du fond de compensation de la TVA FCTVA

Selon l'article 256B modifié du Code Général des Impôts, les personnes morales de droit public ne sont pas assujetties à la TVA. En conséquence, les recettes perçues par les collectivités dans le cadre de leurs activités hors du champ de la taxe ne sont pas imposables à la TVA. Ces dispositions s'appliquent à la participation demandée dans le cadre de la présente convention

En appui de l'article L.1615 du Code Général des Collectivités Territoriales, cette TVA non récupérée fait l'objet d'une compensation de l'Etat aux collectivités territoriales, à leurs groupements et aux établissements publics locaux, le FCTVA, établi sur la base du taux forfaitaire en vigueur à la date de la présente convention, appliqué aux dépenses éligibles à ce titre
Ce FCTVA vient en déduction du montant de la participation des aménageurs

ARTICLE 16 - Formalités de publicité

Conformément aux articles R. 323-25-1 et R. 323-25-2 du Code de l'urbanisme, la convention, accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public en mairie de Latour-Bas-Elne et au siège de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

Par ailleurs, une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée en mairie de Latour-Bas-Elne et au Siège de la communauté de communes Sud Roussillon pendant un mois. Une même mention sera en outre publiée au recueil des actes administratifs en vigueur

Fait en 5 exemplaires originaux, à LATOUR-BAS-ELNE le 31 mars 2025

Les Aménageurs

Pour la Commune de LATOUR BAS ELNE

ROUSSILLON LOTISSEMENT

SAS L'OLIVERAIE

Le Maire,

SAS au capital de 100.000 €

13, av. du Général de Gaulle
66200 ELNE

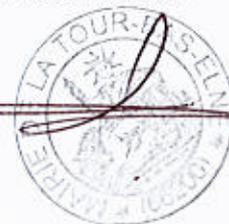
Tél. 04 68 22 50 44 - Fax 04 68 22 14 09
SIRET 321 676 033 00012

621 rue Georges Méliès CA CENTER
7 center - Bâtiment C

34070 MONTPELLIER - FRANCE
RCS 928 007 350 Montpellier

SIRET 928 007 350 00012
TVA FR 36 928007350

François BONNEAU



Pour la communauté de communes Sud Roussillon

Le Président

Thierry Del Poso



Liste des Annexes

Annexe 1 : plan de périmètre de la convention

Annexe 2 : tableau de la participation financière et clé de répartition due par les Aménageurs

Affichée en Mairie le *30 Mars 2025*

ESTIMATION AMENAGEMENT ZONE 1 AU: EQUIPEMENTS PUBLICS	MONTANT HT	MONTANT TTC	MONTANT APRES RECUPERATION FCTVA 16-404%	Fraction mise à charge de l'aménageur « Roussillon Lotissement »	Montant mis à charge De l'aménageur « Roussillon Lotissement »	Fraction mise à charge de l'aménageur « SAS L'Oliveraie »	Montant mis à charge De l'aménageur « SAS L'Oliveraie »	Fraction mise à charge de l'aménageur tranche 3	Montant mis à charge De l'aménageur tranche 3	Fraction mise à charge de l'aménageur tranche 4 (commune)	Montant mis à charge De l'aménageur tranche 4 (commune)
Etude exploratoire ENEDIS	2.983,25	3579,90	3.090,52	35%	1.081,68	35%	1.081,68	21%	649,00	9%	278,16
Montant estimatif extension réseaux ENEDIS	56.666,00	67.999,20	58.703,71	35%	20.546,30	35%	20.546,30	21%	12.327,78	9%	5.283,33
Plan topo voirie	4.720,95	5.665,14	4.890,71	35%	1.711,75	35%	1.711,75	21%	1.027,05	9%	440,16
Etude Diagnostic écologique	4.575,00	5.490,00	4.739,51	35%	1.658,83	35%	1.658,83	21%	995,30	9%	426,55
Etude faisabilité voirie	6.500,00	7.800,00	6.733,74	35%	2.356,81	35%	2.356,81	21%	1.414,09	9%	606,03
Etude hydraulique	4.600,00	5.520,00	4.765,42	35%	1.667,90	35%	1.667,90	21%	1.000,74	9%	428,88
Etude impact +volet trafic	20.850,00	25.020,00	21.599,77	35%	7.559,92	35%	7.559,92	21%	4.535,95	9%	1.943,98
Acquisition parcelle AB 28	27.292,80	27.292,80	27.292,80	35%	9.552,48	35%	9.552,48	21%	5.731,49	9%	2.456,35
Frais acte AB 28	1.279,78	1.279,78	1.279,78	35%	447,92	35%	447,92	21%	268,75	9%	115,19
Emprise terrain commune (4,80 € m²) – 5507 m²	26.433,60	26.433,60	26.433,60	35%	9.251,76	35%	9.251,76	21%	5551,06	9%	2.379,2
Voirie structurante 1	722.400,00	866.880,00	748.377,51	35%	261.932,13	35%	261.932,13	21%	157.159,28	9%	67.353,97
Maitrise d'œuvre estimation	39.150,00	46.980,00	37.428,26	35%	13.099,89	35%	13.099,89	21%	7.859,93	9%	3.368,55
Terrain commune AB 42 environ 3613 m à 3 €	10.839,00	10.839,00	10.839,00	35%	3.793,65	35%	3.793,65	21%	2.276,19	9%	975,51
Bassin d'orage	180.000,00	216.000,00	186.472,80	0%	0	0%	0	0%	0	100%	186.472,80
DIVERS Frais insertion marché											
Formalités foncière plan division	25.000,00	30.000,00	25.899,00	35%	9.064,65	35%	9.064,65	21%	5.438,79	9%	2.3
Levée topo/ Réalisation carottage/ MISSION SPS											
TOTAL TRAVAUX REALISES PAR LA COMMUNE (A)	1.133.290,38	1.346.779,42	1.168.546,13		343.725,67		343.725,67		206.235,40		274,8

Envoyé en préfecture le 28/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le

ID : 066-216600940-20250325-23_2025-DE

ESTIMATION AMENAGEMENT ZONE 1 AUX EQUIPEMENTS PUBLICS	MONTANT HT	MONTANT TTC	MONTANT APRES REUPERATION FCTVA 16.404%	Fraction mise à charge de l'aménageur « Roussillon Lotissement »	Montant mis à charge De l'aménageur « Roussillon Lotissement »	Fraction mise à charge de l'aménageur « SAS L'Oliveraie »	Montant mis à charge De l'aménageur « SAS L'Oliveraie »	Fraction mise à charge de l'aménageur « NUIMA »	Montant mis à charge De l'aménageur « NUIMA »	Fraction mise à charge de La commune	Montant mis à charge De la commune
Etude déflexion amiante hydraulique (voie devant stade)	9.500,00	11.400,00	9.841,62	35%	3.444,57	35%	3.444,57	21%	2.066,74	9%	885,74
Diagnostic géo techniques (voie devant stade)	7.222,00	8.666,40	7.481,70	35%	2618,60	35%	2618,60	21%	1.571,16	9%	673,34
Maitrise oeuvre chemin des aspres	29.000,00	34.800,00	30.042,84	35%	10.514,99	35%	10.514,99	21%	6.309,00	9%	2.703,86
Extension réseaux humides (sud)	427.320,00	512.784,00	442.686,43	35%	154.940,25	35%	154.940,25	21%	92.964,15	9%	39.841,78
Raccordement eau brute fonte 300	20.000,00	24.000,00	20.719,20	35%	7.251,72	35%	7.251,72	21%	4.351,03	9%	1.864,73
Voie Aspres	510.000,00	612.000,00	528.339,60	35%	184.918,86	35%	184.918,86	21%	110.951,32	9%	47.550,56
Etude entech pour extension réseaux	16.975,00	20.370,00	17.585,42	35%	6.154,90	35%	6.154,90	21%	3.692,94	9%	1.582,68
Maitrise d'œuvre réseaux humides	20.250,00	24.300,00	20.978,19	35%	7.342,37	35%	7.342,37	21%	4.405,42	9%	1.888,03
Analyse amiante réseau et enrobés	12.000,00	14.400,00	12.431,52	35%	4351,03	35%	4351,03	21%	2.610,62	9%	1.118,84
TOTAL TRAVAUX REALISES PAR LA CCSR (B)	1.052.267,00	1.262.720,40	1.090.106,52		381.537,29		381.537,29		228.922,38		98.109,56
TOTAL GLOBAL DES TRAVAUX (A+B)	2.185.557,38	2.609.499,82	2.258.652,65		725.262,96		725.262,96		435.157,78		372.969,13

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
Reçu en préfecture le 28/03/2025
Publié le 
ID : 066-216600940-20250325-23_2025-DE

• Annexe 2 : tableau de la participation financière et clé de répartition due par les Aménageurs/ et ou lotisseurs et par la commune

Annexe 3 échéanciers et modalités paiements

	Roussillon lotissement T1 et T2	Sas oliveraie T 1 et T 2	Aménageur T 3	Commune T 4
TOTAL GLOBAL	725.262,96	725.262,96	435.157,78	372.969,13
A réaliser et payer tranche 1 et 2				
Intégralité des aménagements réalisés par la communauté de Communes Sud Roussillon + Part commune Etudes et acquisition terrains + Extension réseaux ENEDIS	573.516,18	573.516,18	//////////	10.050,01 (déjà payé)
Calendrier paiement T1 et T2				
A payer à la CCSR (A)	495.998,48	495.998,48	//////////	//////////
30% à la déclaration d'ouverture du chantier	148.799,54	148.799,54	//////////	//////////
30% six mois après le premier acompte	148.799,54	148.799,54		
40 % à la déclaration d'achèvement du chantier	198.399,40	198.399,40		
Total (A)	495.998,48	495.998,48		
A payer à la commune (B)	77.517,70	77.517,70		
30% à la déclaration d'ouverture du chantier	23.255,31	23.255,31		
30% six mois après le premier acompte	23.255,31	23.255,31		
40 % à la déclaration d'achèvement du chantier	31.007,08	31.007,08		
Total (B)	77.517,70	77.517,70		
TOTAL A + B a payer lors de la tranche 1 et 2	573.516,18	573.516,18		10.050,01

Envoyé en préfecture le 26/03/2025
 Reçu en préfecture le 26/03/2025
 Publié le
 ID : 066-216600940-20250325-23_2025-DE

	Roussillon lotissement T3	Sas oliveraie T 3	Aménageur T 3	Commune T 3
A Réaliser et payer tranche 3	151.746,78	151.746,78	435.157,78	176.446,32
A payer à la CCSR (A)	////////	////////	////////	98.109,56
des aménagements réalisés par la communauté de Communes Sud Roussillon- voie des aspres	////////	////////	////////	98.109,56
Extension réseaux Eneeds				5.283,33
Voie structurante à réaliser par la commune + Maîtrise d'œuvre + divers études et frais liés à cette voie structurante	151.746,78	151.746,78	435.157,78	75.053,43
A payer à la commune (B)	151.746,78	151.746,78	435.157,78	78.336,76
30% à la déclaration d'ouverture du chantier	45.524,03	45.524,03	130.547,33	
30% six mois après le premier acompte	45.524,03	45.524,03	130.547,33	
40 % à la déclaration d'achèvement du chantier	60.698,72	60.698,72	174.063,12	
TOTAL A+B	151.746,78	151.746,78	435.157,78	176.446,32
A réaliser et payer en tranche 4				186.472,80
Bassin d'orage tranche 4				186.472,80
TOTAL GENERAL	725.262,96	725.262,96	435.157,78	372.969,13

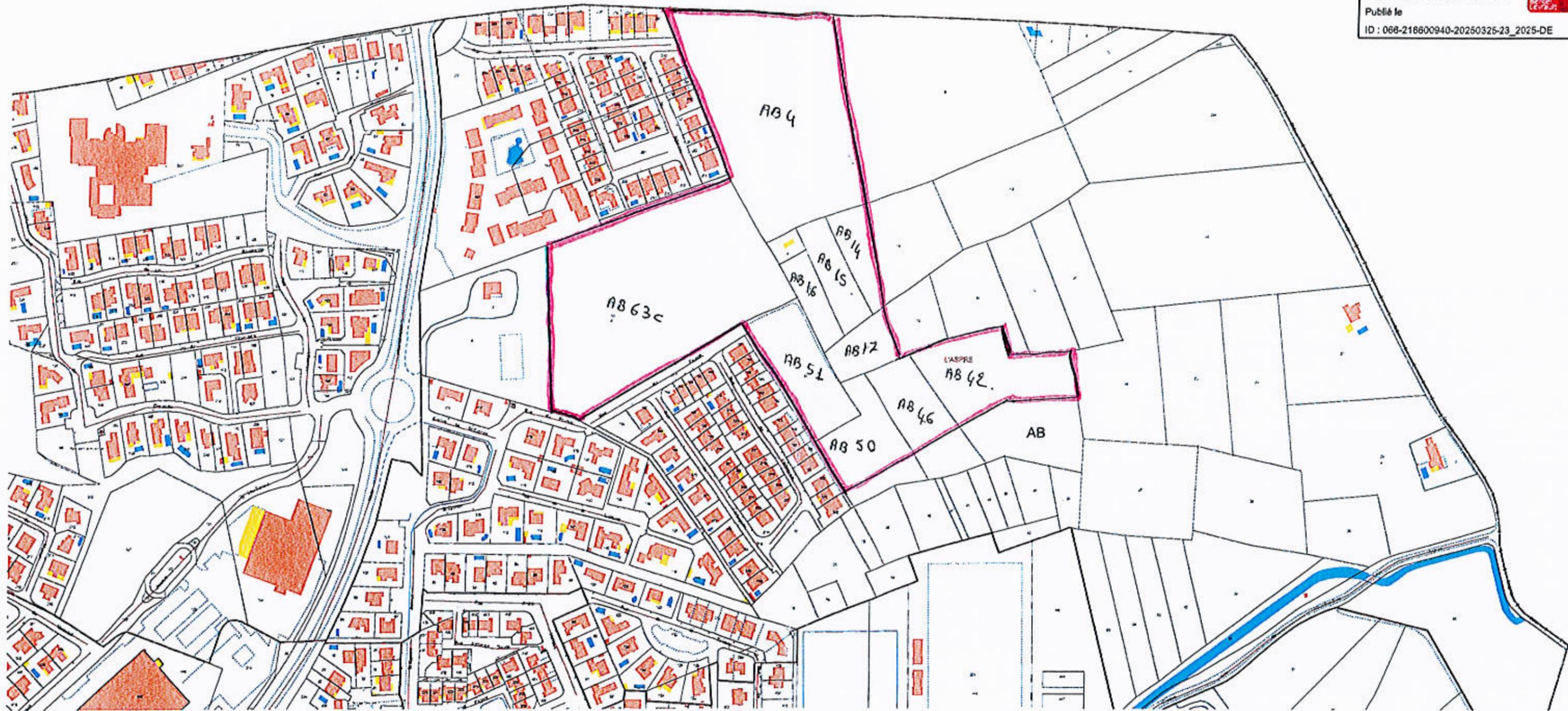
Envoyé en préfecture le 26/03/2025

Reçu en préfecture le 26/03/2025

Publié le



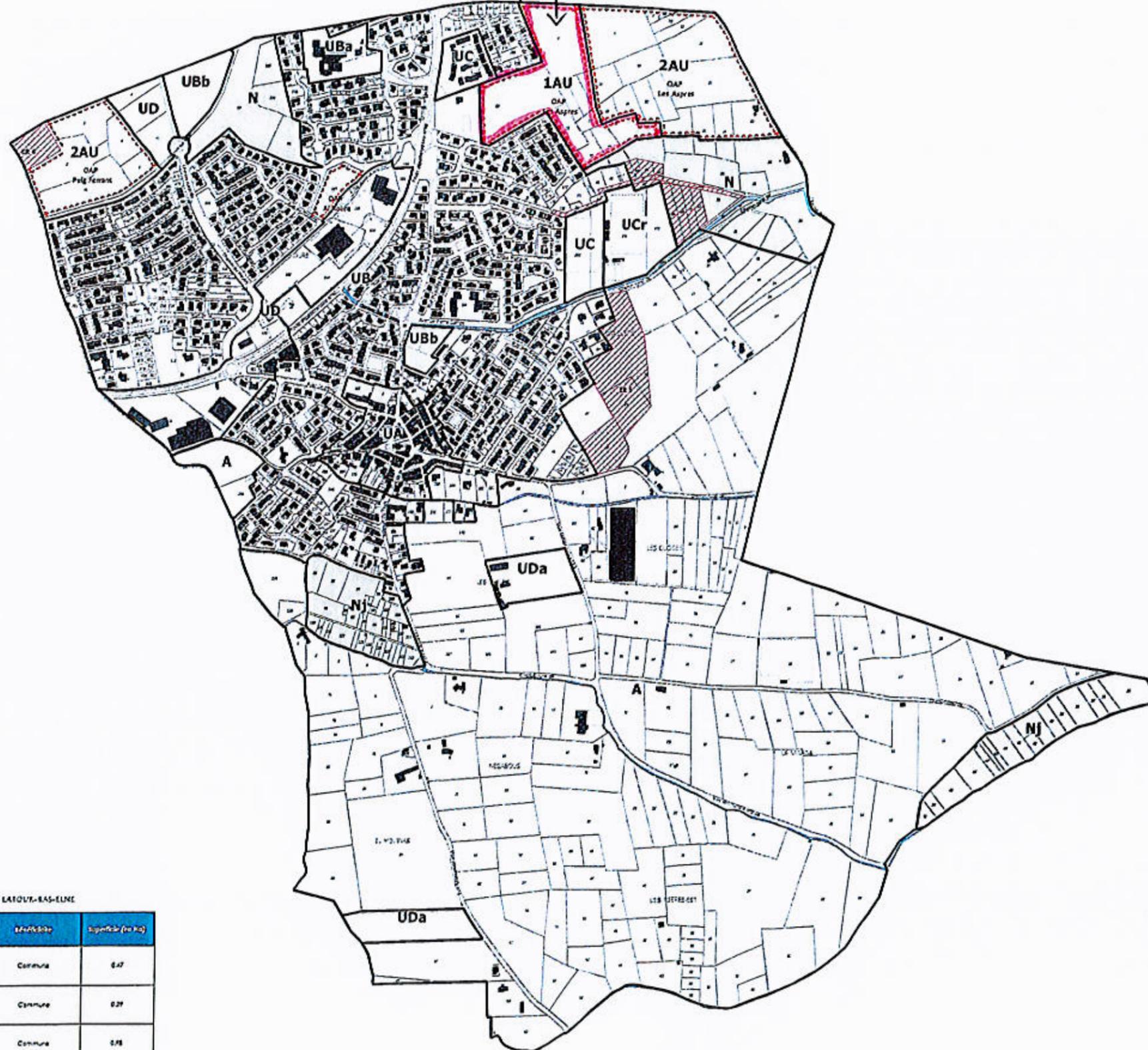
ID : 066-216600940-20250325-23_2025-DE



PERIMETRE DU PUP, Zone 1AU Les Aspres.

- AB 63 partie c
- 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.

Zone 1AU Permieche du PUP .Zone 1AU "L. Aspres"



Légende
 ☐ Limites de zones
 Zone N
 ▨ Emplacements réservés

Liste des emplacements réservés de LATOUR-BAS-ELNE

N° de l'emplacement réservé	Désignation	Surface (en Ha)	Surface (en Ha)
1	Aménagement écoparc de l'Église des Herbes	Commune	0,17
2	Réalisation de bornes de délimitation	Commune	0,29
3	Équipement de voirie piste cyclable, cheminement éboulis, bornes de repérage et des extensions de l'assainissement	Commune	0,78
4	Réalisation d'équipements publics (éclairage public, bornes de repérage)	Commune	0,13
5	Réalisation d'équipements publics (éclairage public, bornes de repérage, bornes de bornage, bornes de bornage)	Commune	0,29
TOTAL			1,23

Département des Pyrénées-Orientales



Commune de Latour Bas Elne

PLAN LOCAL D'URBANISME
 Modification n°1

5a - Plan de zonage de la commune

Echelle 1/5000ème

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 13 novembre 2018



Agence régionale de Niort
 111 Allée de Charles Latour
 85100 NIORT
 04 66 28 97 01
 niort@urbanis.fr

Antenne de Pérignan
 5 rue de la Fontaine
 66000 PÉRIGNAN
 04 68 61 76 88
 strasbourg@urbanis.fr

Maire de Latour Bas Elne
 Avenue du Tich
 66200 Latour Bas Elne
 04 66 21 34 81
 maire@latour-bas-eline.com

DELIBERATION DU CONSEIL

N°2025-03/24C

Objet : LATOUR BAS ELNE : 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-Elne 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 L332-11-3 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 QAP 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



Accusé de réception en préfecture
066-248600282-20250326-2025-03-24Cb-DE
Date de télétransmission : 31/03/2025
Date de réception préfecture : 31/03/2025

