

# COMMUNE DE TORREILLES

Département des Pyrénées-Orientales  
Canton de La Côte Salanquaise

Envoyé en préfecture le 05/03/2021

Reçu en préfecture le 05/03/2021

Affiché le

ID : 066-216602128-20210301-19\_2021-DE



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt et Un et le Premier Mars à Dix Neuf Heures

Le conseil municipal de la commune de TORREILLES, dûment convoqué en session ordinaire, s'est réuni au lieu ordinaire de ses délibérations, sous la présidence de monsieur Marc MEDINA, maire de Torreilles.

Date de convocation du conseil municipal : 23 février 2021

Présents : Marc MEDINA, Guy ROUQUIE, Bernardine SANCHEZ, Geoffrey TORRALBA, Gérard CEBELLAN, Cécile MARGAIL, Benoît TRISTANT, Michèle CONDOMINES, Monique DEYRES, Jean LANCELLA, Jean-Luc ROMERA, Hélène PILLARD, Christophe CLARET, Sébastien CABRI, Stéphanie FLEURY, Emilie COUVEZ, Emilie MONTANES, Emma SABATE, Virginie PORTEILS, Héroïse MONREAL, Catherine MAMONTOFF.

Absents excusés : Agnès BLED donne pouvoir à Guy ROUQUIE

Pierre FAGET donne pouvoir à Bernardine SANCHEZ

Romain ALBERT donne pouvoir à Marc MEDINA

Jean-Michel PONCE donne pouvoir à Gérard CEBELLAN

Absents : Damien CLET, Pierre PAGNON

En exercice : 27

Présents : 21

Ayant pris part au vote : 25

Les conseillers présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, monsieur le président a déclaré la séance ouverte.

Melle Héroïse MONREAL est désignée pour assurer les fonctions de secrétaire de séance.

\* \* \* \* \*

### Délib.19/2021

#### Lancement de la procédure d'expropriation, en vue d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique « Travaux » et l'arrêté de cessibilité, dans le cadre de la conduite du projet de la Zone d'Aménagement Concerté sur le secteur des Asparrots

Madame Cécile MARGAIL, adjointe au maire, rappelle à l'assemblée, que par délibération n°43/2015 en date du 30 avril 2015, la commune de Torreilles a engagé le lancement des études en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur des Asparrots et a adopté les modalités de concertation préalable à la réalisation de cet aménagement.

En date du 25 janvier 2017, la commune avait délibéré pour le lancement de la procédure préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) foncière et de la procédure d'enquête parcellaire dans le cadre des acquisitions nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de la ZAC des Asparrots.

Le 9 juillet 2019, les services de l'Etat ont demandé à la commune, compte tenu du niveau d'avancement du projet incompatible avec une DUP « Réserves Foncières », de présenter un nouveau dossier avec une DUP « Travaux » constitué conformément aux articles R.112-4 du code de l'expropriation et R.123-8 du code de l'environnement.

C'est dans ce cadre que le conseil municipal est appelé à délibérer à nouveau afin d'approuver les nouveaux dossiers et de solliciter monsieur le Préfet, pour l'ouverture des enquêtes.

.../...

Cette opération pour la commune de Torreilles poursuit les objectifs suivants :

- élaborer un projet d'aménagement de qualité,
- réaliser un programme d'habitat diversifié,
- concevoir une opération d'aménagement qui prenne en compte les principes de développement durable,
- maîtriser l'étalement urbain,
- améliorer la gestion des déplacements, notamment en direction du centre-ville,
- réaliser les aménagements paysagers, hydrauliques, routiers nécessaires au développement du secteur.

Dans cette optique, la maîtrise foncière du secteur est un élément essentiel pour garantir l'atteinte des objectifs publics portés par la commune de Torreilles, qui supposent à la fois la réalisation des équipements publics liés aux besoins des futurs habitants, la prise en compte du risque inondation sur le périmètre de l'opération, la ressource en eau, la capacité épuratoire du système d'assainissement et la production de logements locatifs aidés ainsi que de logements en accession à la propriété à des prix maîtrisés.

Dans la mesure où l'acquisition amiable de la majeure partie des terrains correspondant au périmètre pertinent retenu n'apparaît pas envisageable, il est donc proposé d'engager la procédure d'enquête publique préalable à la DUP « Travaux », le cas échéant, par voie d'expropriation.

Le recours à cette procédure, offrant à la commune de Torreilles les outils adaptés pour prendre rapidement possession de cette vaste emprise foncière, s'avère nécessaire compte tenu :

- de l'outil d'aménagement ZAC choisi par la commune lequel nécessite une maîtrise de l'assiette foncière de l'opération,
- de la forte pression foncière qui s'exerce sur ce site qui constitue l'une des dernières urbanisations possibles sur le territoire communal,
- des délais qu'entraînerait l'acquisition forcée de l'ensemble des terrains, évitant ainsi la spéculation foncière que connaît aujourd'hui ce secteur, du fait de la réalisation du projet d'aménagement ; ce qui aurait un impact sur le bilan d'une opération d'aménagement destinée à promouvoir un aménagement de qualité et la mixité de l'habitat.

Dans ce contexte, la commune de Torreilles est appelée à solliciter auprès de monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales, l'ouverture de manière conjointe, de l'enquête publique préalable à la DUP « Travaux » et de l'enquête parcellaire, ceci sur la base de deux dossiers constitués conformément à la réglementation en vigueur.

Etant rappelé qu'au terme de la convention conclue entre la commune et l'Etablissement Public Foncier Local - Perpignan Méditerranée (EPFL-PM), le 31 mars 2016, c'est l'EPFL-PM qui procédera par voie d'expropriation, à l'acquisition des biens immobiliers situés dans le périmètre définitif du projet et qui assurera donc toutes les formalités de la procédure administrative afférente à l'enquête parcellaire et sera donc bénéficiaire de la DUP.

Il est toutefois précisé que la commune envisage la conclusion d'un contrat de concession d'aménagement, pour lequel une consultation va être prochainement mise en œuvre en vue de la désignation du concessionnaire. Dès lors et conformément aux dispositions de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme, la commune envisage de charger le concessionnaire ainsi retenu, d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération, notamment par voie d'expropriation de sorte que le concessionnaire pourrait se substituer à la commune et à l'EPFL dans la mise en œuvre de la procédure.

Le conseil municipal, Ouï l'exposé de madame Cécile MARGAIL, adjointe au maire,  
après en avoir délibéré,

Votes Pour : 24

Vote Contre : 1

Abstention : 0

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.5217-2,  
VU le code de l'expropriation, pour cause d'utilité publique, notamment les articles R.112-4,  
VU le code de l'environnement et notamment son article R.123-8,  
VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.221-1, L.300-1 et L.103-2,  
VU le plan local d'urbanisme approuvé le 26 juin 2017,  
VU la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée par le conseil communautaire le 12 décembre 2019,  
VU l'arrêté préfectoral en date du 2 septembre 2009 portant approbation du Plan de Prévention des Risques,  
VU le porter à connaissance du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI), en date du 11 juillet 2019,  
VU la délibération en date du 30 avril 2015 par laquelle la commune de Torreilles lance des études pour la création d'une ZAC sur le secteur des Asparrots et définit des objectifs et modalités de la concertation,  
VU la délibération en date du 17 décembre 2018 par laquelle la commune tire le bilan de la mise à disposition et approuve le dossier de création de la ZAC,  
VU la délibération en date du 25 janvier 2017 par laquelle la commune a délibéré pour le lancement de la procédure préalable à la DUP foncière et de la procédure d'enquête parcellaire dans le cadre des acquisitions nécessaires à la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation de la ZAC des Asparrots,  
VU le courrier des services de l'Etat en date du 9 juillet 2019, demandant de présenter un nouveau dossier avec une DUP « Travaux », constitué conformément aux articles R.112-4 du code de l'expropriation et R.123-8 du code de l'environnement,  
VU l'avis du service des domaines en date du 26 novembre 2020,  
VU les acquisitions foncières déjà réalisées dans le périmètre défini,

CONSIDERANT que la commune de Torreilles a la volonté de réaliser sur ce secteur, qui représente un des derniers enjeux majeurs de son développement urbain, un projet d'aménagement de qualité avec un programme d'habitat diversifié prenant en compte les principes de développement durable, maîtrisant l'étalement urbain et en améliorant la gestion des déplacements notamment en direction du centre-ville,

CONSIDERANT que la commune de Torreilles souhaite faire de cette zone d'aménagement, un exemple de prise en compte du risque d'inondation dans la conception urbaine au vu du porter à connaissance du PGRI et de justifier le prélèvement en eau potable et la capacité du système d'assainissement en lien avec le SDAGE,

CONSIDERANT que ce projet d'ampleur répond aux objets définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que le recours à l'expropriation d'utilité publique, des terrains pour les travaux de la ZAC est nécessaire dans la perspective d'obtenir la maîtrise foncière totale, indispensable à la mise en œuvre de l'opération,

CONSIDERANT qu'il est pour ce faire, nécessaire d'obtenir la DUP ainsi que l'arrêté de cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération,

➤ APPROUVE les dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire, tels qu'ils sont annexés à la présente délibération.

➤ AUTORISE monsieur le maire à requérir, auprès de monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP « Travaux » et de l'enquête parcellaire conjointe, en vue d'obtenir la DUP de la ZAC des Asparrots, ainsi que l'arrêté de cessibilité correspondant.

➤ AUTORISE monsieur le maire à accomplir toutes les formalités liées à la mise en œuvre de cette procédure et à signer les actes et tous autres documents à intervenir.

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

Certifiée exécutoire suivant transmission

en préfecture du : **05 MARS 2021**

et publication du : **05 MARS 2021**

Le maire,

Dr Marc MEDINA

