

Département des Pyrénées-Orientales

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

n° 24_03_47_DEL_URB_DPMEC_SITE_PRADELLS

Séance du **30 avril 2024**

Convocation du **24 avril 2024**

Le Conseil Municipal, convoqué le **24/04/2024**, s'est réuni à **18h00** au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de son Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : **29**

Présents : **23**

Formant la majorité des membres en exercice.

Absents : **6**

Procurations : **6**

Mandants	Mandataires
Uriel BASMAN	Hervé CAZENOVE
Esther GARCIA	Jean-Claude FAUCON
Anne LECLERCQ	Sylvain RICCIARDI-BRAEM
Jean-Christophe BOUSQUET	Stéphane GRAU
Dominique NOËL	Patrick FRANCES
Rose-Marie QUINTANA	Catherine PEYTAVI

Secrétaire de séance : **Stéphanie Puigbert**

Objet : Réponse à la demande de prescrire une nouvelle et unique déclaration de projet emportant mise en compatibilité « Site Pradells »

Rapporteur : **François Comes**

Où l'exposé de l'affaire au conseil municipal et la proposition de vote telles que présentées dans le rapport formant note synthèse

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré,

Par 29 voix POUR 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION

DECIDE

Vu l'article L2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L300-6 et R153-15 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 12/04/2022 prescrivant une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) pour la réalisation d'un pôle de vie senior dit « Claricia », ainsi que les modalités de concertation préalable à l'évaluation environnementale afférente ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 09/06/2022 prescrivant une procédure de DPMEC pour la réalisation d'un quartier résidentiel dit « Pradells », ainsi que les modalités de concertation préalable à l'évaluation environnementale afférente ;

Vu les courriers en date du 25/01/2024 et du 22/03/2024 par lesquels les SCI Lotissement Les Pradells Le Boulou et Le Marlin, opérateurs du projet, ont manifesté notamment leur souhait de mettre un terme à la DPMEC susvisée ;

Vu les pièces du dossier de déclaration de projet ;

Considérant que la DPMEC pour la réalisation d'un pôle de vie senior dit « Claricia » a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées à l'issue duquel ont été soulignées différentes fragilités juridiques portant notamment sur l'intérêt général du projet, la qualification de friche erronée du site ou encore la non-conformité du projet avec les objectifs du SCoT en termes de logements ;

Considérant également que l'examen susmentionné a mis en exergue notamment la nécessité d'une analyse plus approfondie de la desserte en eau potable et des différentes connexions du site avec le reste de la ville ;

Considérant qu'il a été répondu à ces remarques par une notice complétive ;

Considérant qu'à l'issue de la réunion du 28/03/2024 organisée par Madame la Sous-préfète de Céret les mêmes observations ont été réitérées ;

Considérant qu'à l'issue de cette même réunion il a été invité à envisager l'entièreté du projet sous le prisme de la procédure de révision du Plan local d'urbanisme engagée depuis le 15/12/2020 ;

Considérant la collusion calendaire des DPMEC avec la révision susmentionnée en cours ;

Considérant de plus que la révision permet de replacer le projet dans un contexte plus global d'aménagement à l'échelle de l'ensemble du territoire communal ;

Article 1 : De ne pas donner suite à la demande des SCI Lotissement Les Pradells Le Boulou et Le Marlin de prescrire une nouvelle et unique DPMEC réunissant les projets d'un pôle de vie senior dit « Claricia » et d'un quartier résidentiel dit « Pradells ».

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous actes et à prendre toutes décisions utiles à cet effet.

Article 3 : De dire que la présente déclaration sera transmise à Monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales, et affichée en Mairie pendant un mois.

Article 4 : De dire que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 5 : De dire que la présente délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

Monsieur le Directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente délibération

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication, ou de la date de rejet du recours gracieux (le silence de l'auteur de la décision durant un délai de deux mois valant rejet tacite de la demande). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>

La Secrétaire de séance,

Le Président de séance,

Stéphanie PUIGBERT



Jean-Claude FAUCON

Maire Adjoint
Jean-Claude FAUCON



Ordre du jour n° 25 Rapport n° 24_03_47_DEL_URB_DPMEC_SITE_PRADELLS Rapporteur : François Comes
Séance du Conseil Municipal du 30 avril 2024
N.B : Rapport exposé de l'affaire au sens de l'article L.2121-12 du Code général des collectivités territoriales valant note explicative de synthèse
Objet : **Réponse à la demande de prescrire une nouvelle et unique déclaration de projet emportant mise en compatibilité « Site Pradells »**

Le 12/04/2022 le Conseil municipal a délibéré pour prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) pour la réalisation d'un pôle de vie senior dit « Claricia », ainsi que les modalités de concertation préalable à l'évaluation environnementale afférente.

Le 23/10/2023 les personnes publiques associées se sont réunies pour procéder à l'examen conjoint de la DPMEC « Claricia ». Cet examen a mis en exergue certaines faiblesses juridiques, en particulier sur la justification de l'intérêt général du projet, sur la qualification erronée du site comme étant une friche ou encore sur la compatibilité du projet avec les objectifs en termes de logements (densité, renouvellement urbain...) fixés par le SCoT. Il a aussi souligné la nécessité d'une analyse plus approfondie de la desserte en eau potable et des différentes connexions du site avec le reste de la ville. Durant l'examen conjoint, a été évoqué le fait d'intégrer ce projet à la révision en cours du PLU.

En parallèle, le 09/06/2023 le Conseil municipal a également délibéré pour prescrire une autre procédure de DPMEC pour la réalisation d'un quartier résidentiel dit « Pradells », là aussi comprenant les modalités de concertation préalable à l'évaluation environnementale afférente. Cette procédure est en cours, au stade de l'élaboration du dossier.

Les deux DPMEC « Claricia » et « Pradells », en plus d'être portées par les mêmes opérateurs (SCI Lotissement Les Pradells Le Boulou et Le Marlin regroupant les conjoints Vails et la société de promotion immobilière Marcel Foinneau Aménagement) et de concerner deux sites contigus, sont aujourd'hui concomitantes.

Début janvier 2024, l'organisation d'une réunion en présence du secrétariat général du préfet a été demandée par les opérateurs pour y aborder la DPMEC Claricia. Réunion à laquelle il a été fait droit, finalement organisée par la Sous-préfète de Céret pour le 28/03/2024.

Par courrier en date du 25/01/2024, lesdits opérateurs ont manifesté leur souhait de mettre un terme aux deux procédures de DPMEC engagées, au profit d'une même et nouvelle DPMEC « Site Pradells » regroupant les deux projets de pôle senior et de quartier résidentiel.

Les opérateurs ont été reçus en mairie le 07/03/2024 afin de présenter leurs motivations à un tel changement d'appréciation du projet. La Commune a rappelé à cette occasion la nécessité de justifier l'intérêt général du projet et de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers tels que définie dans la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 comme condition indispensable à la poursuite à la procédure de DPMEC.

Le 28/03/2024 la réunion en présence de Madame la Sous-préfète de l'arrondissement de Céret, des opérateurs, de la Commune, du SCoT, du bureau d'étude et de la DREAL a été organisée pour reprendre les éléments susmentionnés au regard d'une notice complétive remise par le bureau d'étude en charge de l'élaboration de la DPMEC. Le projet unique regroupant les deux DPMEC y a été présenté. Outre des considérations liées plus particulièrement à la revitalisation du centre-ville, les mêmes remarques que celles évoquées lors de l'examen conjoint ont été évoquées par les différents services de l'Etat. Ces derniers ont conclu également en invitant la commune à réintégrer ces deux procédures dans le cadre de la procédure de révision du PLU, en cours, pour sécuriser et dimensionner ces opérations dans le cadre d'un projet global de territoire.

Suite à cette réunion le porteur de projet a échangé et écrit à la commune, en demandant l'abandon de cette procédure portant sur la résidence seniors notamment au motif que le diagnostic financier de l'opération n'était plus viable, indépendamment d'une opération d'urbanisation bien plus importante.

Dans ces conditions, l'ensemble des éléments et participations à la procédure en cours ont établis que le projet présente des caractéristiques ou faiblesse, qui en l'état sont de nature à remettre en cause non seulement son caractère d'intérêt général mais aussi sa mise en œuvre.

Qu'il y a donc lieu de répondre favorablement à la fois à la demande de l'opérateur de mettre fin à cette procédure, et à la demande de l'État d'intégrer ledit projet dans le cadre du projet de territoire défini dans la cadre de la révision de PLU. A titre de rappel, le Conseil municipal, par délibération en date du 15/12/2020, a prescrit la révision du Plan local d'urbanisme de la Commune.

Afin de permettre une méthode de travail mieux harmonisée avec les documents supérieurs (SCOT, Loi Climat et Résilience notamment), de replacer le projet dans un contexte d'aménagement plus global à l'échelle de l'ensemble de la Commune (entrée de ville, adduction en eau potable, mobilités, suffisance des infrastructures, ORT...) et au vu de la collusion temporelle de procédure au regard de la révision en cours, la Commission Urbanisme, qui s'est réunie le 18/04/2024 et qui a rencontré les opérateurs le 24/04/2024, expose au Conseil municipal un avis défavorable à la prescription d'une nouvelle DPMEC regroupant les projets « Claricia » et « Pradells ». Il est donc proposé à l'assemblée municipale d'en débattre et d'en délibérer.

Le Président de séance,

Maire Adjoint
Jean-Claude FAUCON



Jean-Claude FAUCON