RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Loi du 5 Avril 1884 - Article 56

Ville de Thuir

DÉPARTEMENT
des PYRÉNÉES ORIENTALES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE THUIR

SÉANCE DU 20 MARS 2024

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	25

DÉLIBÉRATION N° 032-2024

APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DES ESPASSOLES.

Date de la Convocation : 14 Mars 2024

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, le 20 mars à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de THUIR, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, à la Maison du Citoyen – Salle Léon Jean Grégory, sous la présidence de Monsieur OLIVE René, Maire, assisté de GONZALEZ Nicole - LAVAIL Jean-Marie - BOURRAT Alix - LEMORT Raymond - ADROGUER-CASASAYAS Séverine - MON Nicole - PEREZ Raymond.

ETAIENT PRÉSENTS (par ordre alphabétique) :
BATALLER-SICRE Brigitte - HAMELIN Fabrice – JULIA Jonathan - MESTRES Stéphane - PARRA Lucie - PORRA Régis - RAYNAL Sabine - SCHLEGEL Pascal – SUCH Christophe - VAUX Anna PONTICACCIA-DÖRR Josiane

ETAIENT ABSENTS :
KHOUNSOMBATH Julia – MALHERBE Hermeline - CAZENOVE Sébastien - MONSIEUX Sébastien.

ETAIENT REPRÉSENTÉS :

BADIE Anne	Procuration à René OLIVE
BATARD Benjamin	Procuration à Nicole MON
BOUCHAL Jeanne-Marie	Procuration à Nicole GONZALEZ
BROSSARD Lucie	Procuration à Anna VAUX
SEGUREL Jean François	Procuration à Christophe SUCH
VOISIN Thierry	Procuration à Séverine ADROGUER - CASASAYAS

Les Conseillers présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Maire ouvre la séance,

Le Conseil Municipal élit comme secrétaire de séance : Monsieur **Régis PORRA**.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20240320-DEL_032_2024-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

OBJET : APPROBATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DES ESPASSOLES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,
Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L. 122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants,
Vu le SCOT « Plaine du Roussillon » ;
Vu le PLU de la commune de Thuir ;
Vu l'étude en cours sur les zones inondables Basse-Castelnou ;
Vu la délibération en date du 14/06/2013 par laquelle le Conseil municipal a décidé de réaliser l'aménagement du secteur des Espassoles sous la forme d'une ZAC ;
Vu la délibération en date du 28/09/2016 par laquelle le Conseil municipal a lancé les études préalables ;
Vu la délibération en date du 27/09/2017 relative au bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ;
Vu la délibération en date du 29/11/2017 relative à la création de la ZAC ;
Vu la délibération en date du 25/03/2022 relative au choix de confier l'aménagement de la ZAC des Espassoles à la SAS AM ;
Vu l'avis de l'autorité environnementale en date du 11/10/2023 sur l'étude d'impact actualisée et le mémoire en réponse transmis le 28/11/2023 ;
Vu la participation du public par voie électronique qui s'est déroulée du 7 décembre 2023 au 5 janvier 2024 au cours de laquelle seul un mail d'observations a été reçu portant sur la présence de réserves écologiques et d'une urbanisation à outrance ;
Vu que la Commune a souhaité une reformulation quant à la destination du macrolot 1 et envisagé un mélange de typologie de constructions le long du futur boulevard ;
Vu les pièces du dossier réalisation de la ZAC des Espassoles ;

CONSIDERANT que, conformément aux missions qui lui incombent, définies au traité de concession signé le 31 mai 2022, la S.A.S. AM a, en sa qualité d'aménageur-concessionnaire, procédé aux études nécessaires à l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC ;

CONSIDERANT que le dossier de réalisation de la ZAC des Espassoles correspond aux objectifs du dossier de création de ZAC :

- Faire face à la diversité des demandes exprimées en matière d'habitat et par la même à une demande grandissante en logements ;
- Assurer le développement de logement individuels et collectifs sur la Commune.

Il participe également à la mise en œuvre des orientations générales de la Commune de THUIR en matière d'organisation de l'espace et répond aux objectifs de renforcement de l'organisation urbaine communale et de renforcement de la mixité urbaine : l'aménagement de la Z.A.C. « Les Espassoles » assurera une continuité et une mixité urbaines en entrée de Ville en proposant une zone à vocation d'habitat entre des infrastructures d'une autre typologie.

CONSIDERANT que le dossier de réalisation est composé des différentes parties suivantes :

- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone : Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone fait l'objet d'une délibération spécifique.
- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps ;
- L'étude d'impact complété, comprenant l'Étude du potentiel de développement des énergies renouvelables.

CONSIDERANT que les observations issues de la participation du public par voie électronique ne nécessitent pas d'adaptation du projet.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20240320-DEL_032_2024-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

CONSIDERANT que les observations de la Commune seront prises en compte préalablement à la validation du dossier de réalisation ;

CONSIDERANT que l'ensemble de ces observations ne remettent pas en cause la réalisation de la ZAC des Espassoles ;

Le Maire **RAPPELLE** le contexte de la Zac les Espassoles :

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, qui a été approuvé le 15 juillet 2010, et du projet de révision de son PLU arrêté le 8 février 2024, la commune de Thuir a identifié des espaces d'urbanisation destinés à l'accueil de nouveaux habitants, dans le respect des orientations du SCOT.

Soucieuse de promouvoir un développement urbain cohérent et progressif, la ville a souhaité mener une réflexion d'ensemble sous la forme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et destiné notamment à être réalisés sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble tel que les zones d'aménagement concerté (ZAC).

Le Conseil municipal a décidé par délibération du 14/06/2013 le principe de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur le secteur "des Espassoles". Les études préalables ont été lancées par délibération en date du 28/09/2016. Une concertation préalable avec la population sur le projet de ZAC a été réalisée dont le bilan a été dressé par délibération en date du 27/09/2017.

La ZAC a été créée par délibération du Conseil municipal en date du 29/11/2017.

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Espassoles, 13.4 ha environ, est compris dans les zones AU, 5AU et Nb du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

Ce secteur présente plusieurs avantages d'ordres géographique, fonctionnel et environnemental qui en font un espace de développement privilégié et structurant pour la commune.

La Commune maitrise 60% environ des terrains de la ZAC.

La révision du PLU aura pour conséquence l'adaptation des pièces du document d'urbanisme au projet d'aménagement de la ZAC.

Ce projet répond aux objectifs suivants :

- faire face à la diversité des demandes exprimées en matière d'habitat et par la même à une demande grandissante en logements,
- assurer le développement de logement individuels et collectifs sur la Commune.

Il participe également à la mise en œuvre des orientations générales de la Commune de THUIR en matière d'organisation de l'espace et répond aux objectifs de renforcement de l'organisation urbaine communale et de renforcement de la mixité urbaine : l'aménagement de la Z.A.C. « Les Espassoles » assurera une continuité et une mixité urbaines en entrée de Ville en proposant une zone à vocation d'habitat entre des infrastructures d'une autre typologie (Hôtel – Restaurant Espassoles d'un côté, enseigne Mc Donald's et gendarmerie de l'autre, ...).

Par délibération du 25 mars 2022, le Conseil municipal a décidé de faire réaliser l'aménagement de la ZAC des Espassoles dans le cadre d'une concession d'aménagement. Cela permet à la collectivité de concéder à une société d'aménagement la maîtrise d'ouvrage de son projet et, notamment, de transférer la charge financière des aménagements, travaux et équipements prévus, tout en gardant la maîtrise et le contrôle sur la mise en œuvre de l'opération.

Afin de poursuivre les études et réaliser l'opération, la commune a réalisé une consultation d'aménageurs et a désigné la SAS AM en tant que concessionnaire de la ZAC par délibération du Conseil municipal en date du 25/03/2022.

La ZAC des Espassoles doit permettre la création d'un nouveau quartier destiné principalement à de l'habitat et requalifier l'entrée de ville Est.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20240320-DEL_032_2024-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024

La programmation prévisionnelle est estimée à 224 logements environ. Une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) permettra de favoriser la mixité sociale au sein de l'opération. Le projet prévoit de s'étaler sur une longue durée. Il est donc organisé en 3 tranches prévisionnelles.

Le PLU est en cours de révision pour notamment intégrer le projet d'aménagement de la ZAC des Espassoles.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à **L'UNANIMITE** des membres présents et représentés :

- **APPROUVE** LE dossier de réalisation de la ZAC des Espassoles ;
- **DECIDE** d'assurer la communication au public du dossier de réalisation de la ZAC des Espassoles en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels ;
- **AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à son exécution.

FAIT et DELIBERE à THUIR, les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente Délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Montpellier, 6 rue Pitot 34000 Montpellier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de 2 mois, à compter de la présente notification.

Le Maire,

René OLIVE

MAIRIE DE THUIR * 66300 *

La secrétaire de séance

Régis PORRA

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20240320-DEL_032_2024-DE
Date de télétransmission : 26/03/2024
Date de réception préfecture : 26/03/2024