

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL****COMMUNE D'ILLE SUR TET  
SEANCE DU 18 DECEMBRE 2024****Date de convocation :**

12/12/2024

En exercice : 29

Présents : 19

Votants : 23

L'an deux mille vingt-quatre et le dix-huit décembre à dix-huit heure trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune d'Ille sur Tet se sont réunis dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. William BURGHOFFER, Maire.

Étaient présents : Mmes Mrs, Claude AYMERICH, Françoise CRISTOFOL, Jérôme PARRILLA, Caroline PAGÈS, Naïma METLAINE, Alain MARGALET, Raphaël LOPEZ, Annabelle ALESSANDRIA, **adjoins**, Mmes Mrs, Evelyne FUENTES, Maryse NOGUÈS, Claudie SERRE, Xavier BERAGUAS, Yasine SEBAHOUI, Armande IGLESIAS, Thierry COMES, GONZALEZ Béatrice, Danielle POUDADE, Valérie CRIBELLET **conseillers municipaux**, et formant la majorité des membres en exercice.

Ont donné pouvoir : Alain DOMENECH (pouvoir à William BURGHOFFER), Frédéric CRAVO (pouvoir à Raphaël LOPEZ), Mélissa OBBIH (pouvoir à Caroline PAGÈS), Caroline MERLE (pouvoir à Claude AYMERICH).

Absents : Mme Marielle ALONSO, et Mrs Jean-Louis LIGAT. Damien OTON, Jean-Philippe LECOINNET, Bernard COURCELLE, Matias ROBIN.

M. Yasine SEBAHOUI a été désigné comme secrétaire de séance.

**DELIBERATION N° 2024/89 : PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE CRÉATION D'UNE ÉCOLE PRIMAIRE À ILLE SUR TET.**

M. le Maire informe les membres du conseil municipal :

La commune d'Ille sur Tet est identifiée comme un pôle d'équilibre au sein du territoire du SCOT Plaine du Roussillon. Elle dispose de nombreux services et d'équipements publics permettant d'être une centralité urbaine rayonnant sur l'ensemble du territoire intercommunal. C'est la principale polarité entre Perpignan et la sous-préfecture de Prades dans la vallée de la Tet. Elle compte au dernier recensement 5 588 habitants.

Monsieur le Maire rappelle le programme de construction d'une école élémentaire. Il s'agit d'un projet communal d'intérêt majeur, pour les enfants d'Ille Sur Tet, mais aussi, du fait de sa position centrale, des communes de Saint-Michel de Llores, Montalba, Trévillach, Casefabre, Prunet et Belpuig et Boule d'Amont.

Le Maire précise que cela fait de nombreuses années que la commune travaille pour la création d'une nouvelle école.

Pour ce faire, la commune a délibéré pour mettre en œuvre une opération de construction d'une école élémentaire et acquérir un terrain sur la ZAE l'Ermita dès le 20 octobre 2022 (**délibération 55 du 20 octobre 2022**). Précision faite que ledit terrain appartient à la SPL Pyrénées-Orientales Aménagement, que le règlement de la zone permet la réalisation du projet et que l'aménagement de l'ilot choisi a été fait pour permettre la réalisation du projet, en accord avec la Communauté de Communes Roussillon Conflent, avec notamment la fusion de 5 ilots séparés, la modification du permis d'aménager, la création d'un trottoir particulier le long de l'ilot nouvellement créé.

La commune pensait, au vue de la date de délibération du conseil municipal pour l'achat du terrain (2022), et des différents échanges entre la SPL, la commune et la Communauté de Communes, que la vente de la parcelle était actée. Il faut en effet savoir que le traité de concession entre la Communauté de Communes Roussillon Conflent et la SPL prévoit dans son article 12.2 que la Communauté de Communes doit donner son avis, mais lors des précédentes ventes, un simple mail avait suffi entre les deux parties. Les échanges passés, y compris avec des validations par la Communauté de Communes d'adaptations (comme un trottoir plus large) est la preuve de leur validation.

Stupéfaction totale donc lorsque le Président a mis à l'ordre du jour du conseil communautaire du 25 juillet 2024 une délibération pour que les élus se prononcent sur la vente de la parcelle de la ZAE à la

commune d'Ille Sur Tet ! **Et la décision fut négative : refus de vente du terrain appartenant à la SPL Pyrénées-Orientales aménagement à la commune !**

### **Une opération d'intérêt général**

La commune d'Ille Sur Tet est actuellement dotée de :

- L'École maternelle Torcatis : 4 classes, 2 dortoirs, salle de motricité, bibliothèque, sanitaires
- L'École maternelle Wallon : 3 classes, dortoir, salle de motricité, salle informatique, sanitaires
- L'École élémentaire Curie – Langevin : 6 classes, locaux 3D, salle informatique/bibliothèque, sanitaires, RASED, bureau psychologue.
- L'École élémentaire Pasteur : 10 classes, salle des maîtres, école de musique, préau, RASED

Total : 524 enfants dont 347 enfants en élémentaire.

Pour rappel : les 350 enfants concernés par le projet de nouvelle école élémentaire proviennent d'Ille Sur Tet, mais aussi de Saint-Michel de Llotes, Montalba, Trévilach, Casefabre, Prunet et Belpuig et Boule d'Amont.

Parmi les quatre écoles actuelles, deux sont anciennes et vétustes, la troisième est en zone d'aléa très fort (risque d'inondation sur le PGRI). Les contraintes majeures des bâtiments existants sont :

- le coût de fonctionnement important ;
- la vétusté avec des pannes fréquentes ;
- l'accessibilité PMR inexistante sur une partie ;
- les difficultés de circulations car ces écoles se situent en cœur de ville ;
- l'impossibilité d'accueillir de nouveaux enfants, nous avons eu une création de classe à l'école Pasteur pour la rentrée 2024/2025, elle a été installée dans la dernière salle disponible.

Les équipements scolaires de la commune sont en incapacité de recevoir plus d'élèves et les locaux actuels ne correspondent plus aux besoins actuels, en terme d'enseignement, d'économie d'énergie, de confort, etc.

La ville d'Ille sur Tet a souhaité réorganiser son offre scolaire. Au départ en partenariat avec la Communauté de Communes Roussillon Conflent, maître d'ouvrage de la restauration scolaire et des activités péri et extrascolaires (**délibérations pour la constitution d'un groupement de commande entre la commune et la Communauté de Communes Roussillon Conflent – le 13 avril 2023 pour Ille Sur Tet et le 5 juillet 2023 pour la Communauté de Communes**), la commune a donc réservé un macrolot (de 5 parcelles) pour la mise en œuvre du programme.

La commune est donc convaincue de la nécessité d'un nouveau projet qui permettra de restructurer le scolaire de la commune avec la création d'une nouvelle école, pour l'ensemble des élémentaires, projet prévu sur la ZAE. En parallèle, et après transfert des élèves de primaire, l'école Pasteur sera à son tour réaménagée pour accueillir l'ensemble des maternelles de la commune.

La commune d'Ille Sur Tet et la Communauté de Communes Roussillon Conflent avaient ainsi validé la construction sur la ZAE macrolot n°1, une école élémentaire incluant au départ un restaurant scolaire et un centre d'activité périscolaire. Les différents comptes rendus annuels (CRAC) de la SPL Pyrénées-Orientales Aménagement (gestionnaire des ZAE) pour les futures ZAE d'Ille Sur Tet et de Millas, exposaient dès 2021 ce projet et l'achat du macrolot 1 par la commune d'Ille Sur Tet (**délibération du 5/7/23 de la Communauté de Communes Roussillon Conflent, délibération votée à l'unanimité – nouvelle délibération le 10/12/24 pour le CRAC 2023 avec à nouveau le macrolot destiné à la commune**).

L'articulation des équipements communaux (école) et ceux de la Communauté de Communes (cantine et périscolaire) devaient contribuer à la mutualisation des usages, dans un souci de flexibilité et d'économie d'espaces : envisager des lieux partagés, chercher à optimiser les temps d'occupation

dans la journée, la semaine, voire tout au long de l'année en intégrant le temps des vacances scolaires.

Alors que pour la commune ce projet était en voie de concrétisation, nous avons vécu un retournement de situation avec, après l'élection d'un nouveau président, la décision que la création d'un bâtiment périscolaire et d'une cantine sur le site de la future école élémentaire d'Ille sur Tet n'était plus une priorité. Nous avons pourtant rencontré à plusieurs reprises le Président et une délégation d'élus, présenté le projet, **proposé de financer ou de se porter caution de la partie communautaire**, mais rien ne convainquit le Président et son conseil qui annulèrent le projet commun.

**Compte tenu de la situation de nos écoles qui ne nous permet plus d'attendre**, la commune a décidé de poursuivre le projet d'école élémentaire, sans le volet intercommunal, mais avec possibilité d'accueillir des locaux périscolaires et une cantine (compétence communautaire) sachant qu'en attendant, les enfants pourront continuer à utiliser la cantine actuelle, et quant au périscolaire, le projet scolaire comporte 5 classes supplémentaires que la Communauté de Communes pourrait utiliser temporairement, comme elle l'a déjà, les classes dans les écoles actuelles puisqu'il n'y a pas à Ille Sur Tet de locaux spécifiques.

Il est précisé que ce projet a été présenté par la ville au titre du programme « **petites villes de demain** », mais aussi dans le **CRTE** validé par la Communauté de Communes Roussillon Conflent, et dans le programme régional **Bourg centre Occitanie**.

#### **La motivation du choix du secteur choisi**

Si la commune a travaillé longtemps à la mise en œuvre de ce programme, c'est surtout à cause de la question de terrain. Un projet comme celui d'une école pour 400 enfants demande une superficie importante (près d'un ha), et, compte tenu du risque inondation, la commune ne dispose que de très peu de possibilité. Nous envisagions par exemple, il y a quelques années, de construire l'école sur la ZAC. Ce ne fut pas possible car les parcelles ouvertes à l'urbanisation étaient en zone d'aléas faible et un ERP accueillant des enfants ne peut pas se faire sur une telle zone.

**En fait, en dehors de ce macrolot, la commune ne présente aucune parcelle de superficie suffisante, sans risque inondation, constructible. DONC, SANS CE MACROLOT, PAS DE NOUVELLE ECOLE A ILLE SUR TET.**

Des études pré-opérationnelles ont d'ores et déjà été menées par la ville, un travail de concertation a été lancé avec les directeurs des deux écoles concernées ainsi que les représentants des parents d'élèves.

La commune a lancé un **concours d'architectes** et le 4 septembre 2024, la commission jury de concours a étudié la présentation du projet architectural. Le projet peut accueillir sur la parcelle un espace pour permettre de futurs locaux périscolaires et une cantine. La commission MAPA puis le conseil municipal du 19 décembre 2024 a choisi le groupement de maîtrise d'œuvre à retenir pour le programme. La délibération précise cependant que la validation définitive est subordonnée à l'acquisition de la parcelle.

L'éloignement de la zone du centre-ville est relatif et il permet de supprimer les problèmes liés à la circulation et au stationnement en cœur de ville. De même, il efface les bruits générés par les écoliers vis-à-vis des habitations.

La parcelle se situe à 1 km du centre ancien ; à 600 m de nombreux lotissements et à 300 m du nouveau quartier de la Caseta.

L'accès en voiture sera très facilité puisque le macrolot est adossé au rond-point nouvellement créé pour desservir la zone artisanale et la ZAC la Caseta.

L'accès pédestre, vélo, etc. sera cependant mis en avant car le programme prévoit la réalisation du chemin de l'Ermita qui deviendra un accès sécurisé sans voitures sauf riverains (quelques agriculteurs). De même, un accès piéton est prévu côté ZAC pour les habitants de ce secteur.

Il est enfin à préciser que le projet comporte une salle de sport, et que les autres équipements sportifs de la ville (stade, piscine), se situe à moins de 700 m, soit à 10 minutes à pieds.

### **Une atteinte très relative à la propriété privée**

Le terrain appartient à la SPL Pyrénées-Orientales Aménagement, mandaté par la Communauté de Communes Roussillon Conflent pour réaliser un projet d'aménagement puis vendre les parcelles. Ces derniers sont justement à la vente depuis 2 ans et c'est dans ce cadre, au tarif fixé par la SPL Pyrénées-Orientales aménagement, en accord avec la Communauté de Communes, que la ville avait délibéré en octobre 2022 pour l'acquisition du macrolot 1, d'une surface de 9 595 m<sup>2</sup>, au tarif de 794 523,30 € TTC.

En ce qui concerne la Communauté de Communes Roussillon Conflent, les différents échanges précédents avaient validés le tarif de vente, la modification du programme avec avenant au permis d'aménager, validation en conseil communautaire du CRAC présenté par la SPL et sur lequel apparait clairement la parcelle destinée à la mairie.

La Communauté de Communes déclare désormais remettre en cause la vente à la ville, pour construire un centre technique communautaire alors que les lots 16 et 17 avaient été réservés sur la même zone à cet effet et qu'à ce jour, **il reste 10 sur 18 lots à la vente.**

Le macrolot 1, celui en question dans cette délibération, est le seul de taille suffisante pour permettre la réalisation de l'école élémentaire (avec parking, salle de sport et espaces pour cantine et périscolaire futur). Les contraintes et besoins du service ordures ménagères de la Communauté de Communes pourraient tout à fait se faire sur les autres lots disponibles.

**Lors du conseil communautaire du 10 décembre 2024, la Communauté de Communes Roussillon Conflent a acté l'achat d'un terrain de 14 830 m<sup>2</sup> au lieu-dit El Buc à Ille Sur Tet, pour y installer la déchetterie intercommunale mais aussi le centre technique communautaire !**

Cette position semble aux élus illois un excès de pouvoir, au **détriment d'un projet communal, mais aussi et surtout essentiel pour nos enfants.**

L'atteinte à la propriété est donc fortement limitée puisque **le propriétaire est vendeur.** Au final, il n'y a pas d'autre projet sur la parcelle et la ville entend favoriser la voie amiable mais si un accord est impossible, la procédure d'expropriation semble la seule voie, sachant que le prix de vente étant fixé, cet aspect n'est pas une difficulté supplémentaire dans la procédure.

### **Les conséquences sur le cadre de vie des habitants**

Dans le secteur, pas de contrainte puisque nous sommes à l'entrée d'une zone artisanale. Pour l'ensemble des illois et plus spécifiquement les enfants, ce projet permettrait de disposer, à terme avec la rénovation de l'école Pasteur en école maternelle, de deux écoles de qualité, aux normes en vigueur, et non exposées au risque inondation (l'école Torcatiss se situe en aléas très fort).

Comme le projet est de surcroit un projet global, le programme permettrait à terme de proposer une résidence seniors (logements adaptés) en cœur de ville dans l'actuelle Ecole Curie, mais aussi d'un parc, un poumon vert, en lieu et place des écoles Wallon et Langevin. Enfin, afin de promouvoir les mobilités douces, l'accès à la nouvelle école sera aménagé pour permettre aux familles de se rendre sur le site par des accès sécurisés.

### **Les conséquences d'ordre économique**

Pour la Communauté de Communes Roussillon Conflent et la perception de CFE, pas de conséquence puisque, si une école n'apportera pas de nouvelles taxes à la collectivité, la réalisation d'un centre technique communautaire non plus. De plus, la surface de la parcelle avec son coût élevé pourrait

sembler excessif pour le service déchets (794 523,30 € TTC de terrain et traitement) pour être au détriment des habitants et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

Accusé de réception en préfecture  
06-1-2024-2024-03-12-0013-00000-DE  
Date de télétransmission : 12/03/2026  
Site de dépôt en préfecture : 12/03/2026

En ce qui concerne la commune, le projet est prévu depuis plusieurs années. La programmation est actuellement connue puisque le concours d'architectes est terminé. Le projet est donc évalué à :

- 794 523,30 € TTC de terrain 7 200 000 € TTC du programme
- 981 000 € TTC de maîtrise d'œuvre Soit un total de 8 976 000 € TTC.

La ville a déjà réservé sur son budget 2024 une opération spécifique avec 2 150 000 € qu'elle complétera l'an prochain, tout en recherchant des subventions et terminera le plan de financement par un emprunt et le FCTVA (1 633 340 €).

Pour toutes ces raisons, et au regard de l'intérêt majeur pour les enfants pendant des générations, l'opération demeure indispensable.

Entendu le rapport, et après en avoir délibéré,  
**Le Conseil Municipal, avec 22 voix pour et une abstention,**

- Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et suivants,
- Vu** les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du code de l'Urbanisme,
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Vu** le SCOT Plaine du Roussillon et la position d'Ille Sur Tet en pôle d'équilibre,
- Vu** le PLU de la commune, le plan d'aménagement de la ZAE l'Ermita avec le macrolot 1 et le règlement de la zone,
- Vu** le traité de concession de la ZAE avec la SPL Pyrénées-Orientales Aménagement, propriétaire du terrain, la vente des parcelles de la zone, dont du macrolot au tarif de 794 523,30 € TTC,
- Vu** la délibération du 5 juillet 2023 de la Communauté de Communes Roussillon Conflent pour validation à l'unanimité des comptes rendus annuels (CRAC) de la SPL Pyrénées-Orientales Aménagement (gestionnaire des ZAE) pour les futures ZAE d'Ille Sur Tet et de Millas (dont macrolot pour la mairie),
- Vu** la délibération communale 2022/55 du 20 octobre 2022 pour l'achat du terrain au prix de vente,
- Vu** l'avis favorable du conseil municipal de la commune par délibération n°2024/60 du 26 septembre 2024, pour le lancement d'une DUP
- Vu** les projets de dossier d'enquête publique et dossier d'enquête parcellaire,

**Considérant** que le projet d'école élémentaire est essentiel pour les enfants du territoire (Ille Sur Tet, Saint-Michel de Lloles, Montalba, Trévilach, Casefabre, Prunet et Belpuig et Boule d'Amont),

**Considérant** la concertation préalable avec les directeurs d'écoles, les représentants des parents d'élèves et l'inspecteur d'académie,

**Considérant** que le projet ne nuit pas au propriétaire du terrain qui est vendeur,

**Considérant** que le projet communautaire n'est pas abouti et pourrait être réalisé sur un autre terrain de la Communauté de Communes,

**Considérant** qu'en parallèle des négociations qui se poursuivent, au regard de l'importance du projet pour Ille Sur Tet, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique, permettant à terme le recours à procédure d'expropriation est nécessaire, et ce en vue de la réalisation du projet communal,

**ACCEPTE** le principe d'une procédure d'expropriation sur le macrolot 1 de la ZAE l'ERMITA, d'une surface de 9595 m<sup>2</sup>, pour le projet d'école primaire, d'intérêt général.

**APPROUVE** les dossiers d'enquête publique et d'enquête parcellaire et **SOLLICITE** le Préfet pour l'ouverture des enquêtes conjointes en vue du prononcé des arrêtés de déclaration d'utilité publique et de cessibilité.

**PRECISE** qu'à l'issue sera saisi le Juge de l'Expropriation en vue du prononcé d'une ordonnance d'expropriation au profit de la commune d'ILLE SUR TET.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document sur le sujet.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS  
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

Fait à Ille sur Tet, le 18 décembre 2024

**Le Maire,**



  
**W.BURGHOFFER**

**PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE CREATION D'UNE  
ECOLE PRIMAIRE A ILLE SUR TET SUR LE MACROLOT 1 DE LA ZAE L'ERMITA**

## **Notice explicative**

### **1. L'objet de l'opération : la construction d'une école élémentaire, opération d'intérêt général**

La commune d'Ille Sur Tet est actuellement dotée de :

- L'Ecole maternelle Torcatis : 4 classes, 2 dortoirs, salle de motricité, bibliothèque, sanitaires
- L'Ecole maternelle Wallon : 3 classes, dortoir, salle de motricité, salle informatique, sanitaires
- L'Ecole élémentaire Curie – Langevin : 6 classes, locaux 3D, salle informatique/bibliothèque, sanitaires, RASED, bureau psychologue.
- L'Ecole élémentaire Pasteur : 10 classes, salle des maîtres, école de musique, préau, RASED

Total : 524 enfants dont 347 enfants en élémentaire.

Pour rappel, les 350 enfants concernés par le projet de nouvelle école élémentaire proviennent d'Ille Sur Tet, mais aussi de Saint-Michel de Llotès, Montalba, Tréviach, Casefabre, Prunet et Belpuig et Boule d'Amont.

Parmi les quatre écoles actuelles, deux sont anciennes et vétustes, la troisième est en zone d'aléa très fort (risque d'inondation sur le PGRI). Les contraintes majeures des bâtiments existants sont :

- le coût de fonctionnement important ;
- la vétusté avec des pannes fréquentes ;
- l'accessibilité PMR inexistante sur une partie ;
- les difficultés de circulations car ces écoles se situent en cœur de ville ;
- l'impossibilité d'accueillir de nouveaux enfants, nous avons eu une création de classe à l'école Pasteur pour la rentrée 2024/2025, elle a été installée dans la dernière salle disponible.

Les équipements scolaires de la commune sont en incapacité de recevoir plus d'élèves et les locaux actuels ne correspondent plus aux besoins actuels, en terme d'enseignement, d'économie d'énergie, de confort, etc.

La ville d'Ille sur Tet a souhaité réorganiser son offre scolaire. Au départ en partenariat avec la Communauté de Communes Roussillon Conflent, maître d'ouvrage de la restauration scolaire et des activités péri et extrascolaires (**délibérations pour la constitution d'un groupement de commande entre la commune et la Communauté de Communes Roussillon Conflent – le 13 avril 2023 pour Ille Sur Tet et le 5 juillet 2023 pour la Communauté de Communes**), la commune a donc réservé une parcelle pour la mise en œuvre du programme, réservation sur la ZAE l'Ermita, macrolot 1.

La commune est convaincue de la nécessité d'un nouveau projet qui permettra de restructurer le scolaire de la commune avec la création d'une nouvelle école, pour l'ensemble des élémentaires, projet prévu sur la ZAE. En parallèle, et après transfert des élèves de primaire, l'école Pasteur sera à son tour réaménagée pour accueillir l'ensemble des maternelles de la commune.

La commune d'Ille Sur Tet et la Communauté de Communes Roussillon Conflent avaient ainsi validé la construction sur la ZAE macrolot n°1, une école élémentaire incluant au départ un restaurant scolaire et un centre d'activité périscolaire. Les différents comptes rendus annuels (CRAC) de la SPL Pyrénées-Orientales Aménagement (gestionnaire des ZAE) pour les futures ZAE d'Ille Sur Tet et de Millas, exposaient dès 2021 ce projet et l'achat du macrolot 1 par la commune d'Ille Sur Tet (**délibération du 5/7/23 de la Communauté de Communes Roussillon Conflent, délibération votée à l'unanimité – nouvelle délibération le 10/12/24 pour le CRAC 2023 avec à nouveau le macrolot destiné à la commune – voir en annexe pages suivantes**).

L'articulation des équipements communaux (école) et ceux de la ~~Communauté de Communes~~ (cantine et périscolaire) devaient contribuer à la mutualisation des usages, dans un souci de flexibilité et d'économie d'espaces : envisager des lieux partagés, chercher à optimiser les temps d'occupation dans la journée, la semaine, voire tout au long de l'année en intégrant le temps des vacances scolaires.

Alors que pour la commune ce projet était en voie de concrétisation, nous avons vécu un retournement de situation avec, après l'élection d'un nouveau président, la décision que la création d'un bâtiment périscolaire et d'une cantine sur le site de la future école élémentaire d'Ille sur Tet n'était plus une priorité. Nous avons pourtant rencontré à plusieurs reprises le Président et une délégation d'élus, présenté le projet, **proposé de financer ou de se porter caution de la partie communautaire**, mais rien ne convainquit le Président et son conseil qui annulèrent le projet commun.

**Compte tenu de la situation de nos écoles qui ne nous permet plus d'attendre**, la commune a décidé de poursuivre le projet d'école élémentaire, sans le volet intercommunal, mais avec possibilité d'accueillir des locaux périscolaires et une cantine (compétence communautaire) sachant qu'en attendant, les enfants pourront continuer à utiliser la cantine actuelle, et quant au périscolaire, le projet scolaire comporte 5 classes supplémentaires que la Communauté de Communes pourrait temporairement utiliser, comme elle utilise déjà les classes dans les écoles actuelles puisqu'il n'y a pas à Ille sur Tet de locaux spécifiques.

Il est précisé que ce projet a été présenté par la ville au titre du programme « **petites villes de demain** », mais aussi dans le **CRTE** validé par la Communauté de Communes Roussillon Conflent, et dans le programme régional **Bourg centre Occitanie**.

## **2. Les raisons pour lesquelles ce projet a été retenu, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement : motivation du secteur choisi**

Si la commune a travaillé longtemps à la mise en œuvre de ce programme, c'est surtout pour la question de terrain. Un projet comme celui d'une école pour 400 enfants demande une superficie importante (près d'un ha), et, compte tenu du risque inondation, la commune ne dispose que de très peu de possibilité. Nous envisagions par exemple, il y a quelques années, de construire l'école sur la ZAC. Ce ne fut pas possible car les parcelles ouvertes à l'urbanisation étaient en zone d'aléas faible et un ERP accueillant des enfants ne peut pas se faire sur une telle zone.

**En fait, en dehors de ce macrolot, la commune ne présente aucune parcelle de superficie suffisante, sans risque inondation, constructible. DONC, SANS CE MACROLOT, PAS DE NOUVELLE ECOLE A ILLE SUR TET.**

Des études pré-opérationnelles ont d'ores et déjà été menées par la ville, un travail de concertation a été lancé avec les directeurs des deux écoles concernées, ainsi que les représentants des parents d'élèves.

La commune a lancé un **concours d'architectes** et le 4 septembre 2024, la commission jury de concours a étudié la présentation du projet architectural. Le projet permettra la réalisation des futurs locaux périscolaires et une cantine.

L'éloignement de la zone du centre-ville est relatif et il permet de supprimer les problèmes liés à la circulation et au stationnement en cœur de ville. De même, il efface les bruits générés par les écoliers vis-à-vis des habitations.

La parcelle se situe à 1 km du centre ancien ; à 600 m de nombreux lotissements et à 300 m du nouveau quartier de la Caseta.

L'accès en voiture sera très facilité puisque le macrolot est adossé au rond-point nouvellement créé pour desservir la zone artisanale et la ZAC la Caseta.

L'accès pédestre, vélo, etc. sera cependant mis en avant car le programme prévoit la réhabilitation du chemin de l'Ermita qui deviendra un accès sécurisé sans voitures sauf riverains (quelques agriculteurs). De même, un accès piéton est prévu côté ZAC pour les habitants de ce secteur.

Il est enfin à préciser que le projet comporte une salle de sport, et que les autres équipements sportifs de la ville (stade, piscine), se situe à moins de 700 m, soit à 10 minutes à pieds.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que le projet retenu s'insère parfaitement dans l'environnement communal.

### **3. Une atteinte très relative à la propriété privée**

Le terrain appartient à la SPL Pyrénées-Orientales Aménagement, mandaté par la Communauté de Communes Roussillon Conflent pour réaliser un projet d'aménagement puis vendre les parcelles. Ces derniers sont justement à la vente depuis 2 ans et c'est dans ce cadre, au tarif fixé par la SPL Pyrénées-Orientales aménagement, en accord avec la Communauté de Communes, que la ville avait délibéré en octobre 2022 pour l'acquisition du macrolot 1, d'une surface de 9 595 m<sup>2</sup>, au tarif de 794 523,30 € TTC.

En ce qui concerne la Communauté de Communes Roussillon Conflent, les différents échanges précédents avaient approuvés le tarif de vente, la modification du programme avec avenant au permis d'aménager, validation en conseil communautaire du CRAC présenté par la SPL et sur lequel apparait clairement la parcelle destinée à la mairie.

La Communauté de Communes déclare désormais remettre en cause la vente à la ville, soit disant pour construire un centre technique communautaire alors que les lots 16 et 17 avaient été réservés sur la même zone à cet effet et qu'à ce jour, **il reste 10 sur 18 lots à la vente.**

Le macrolot 1, celui en question dans cette délibération, est le seul de taille suffisante pour permettre la réalisation de l'école élémentaire (avec parking, salle de sport et espaces pour cantine et périscolaire futur). Les contraintes et besoins du service ordures ménagères de la Communauté de Communes pourraient tout à fait se faire sur les autres lots disponibles, ou pourquoi pas sur une autre des 16 communes de la Communauté de Communes.

Lors du conseil communautaire du 10 décembre 2024, la Communauté de Communes Roussillon Conflent a acté l'achat d'un terrain de 14 830 m<sup>2</sup> au lieu-dit El Buc à Ille Sur Tet, pour y installer la déchetterie intercommunale mais aussi le centre technique communautaire !

Cette position semble aux élus illois un excès de pouvoir, au **détriment d'un projet communal, mais aussi et surtout essentiel pour nos enfants.**

L'atteinte à la propriété est donc fortement limitée puisque **le propriétaire est vendeur.** Au final, il n'y a pas d'autre projet sur la parcelle et la ville entend favoriser la voie amiable mais si un accord est impossible, la procédure d'expropriation semble la seule voie, sachant que le prix de vente étant fixé, cet aspect n'est pas une difficulté supplémentaire dans la procédure.

### **4. Les avantages attendus de la réalisation du projet**

#### **4.1 Les conséquences sur le cadre de vie actuel des habitants**

Dans le secteur, pas de contrainte puisque nous sommes à l'entrée d'une zone artisanale. Pour l'ensemble des illois et plus spécifiquement les enfants, ce projet permettrait de disposer, à terme avec la rénovation de l'école Pasteur en école maternelle, de deux écoles de qualité, aux normes en vigueur, et non exposées au risque inondation (l'école Torcatis se situe en aléas très fort).

Comme le projet est de surcroit un projet global, le programme permettrait à terme de proposer une résidence séniors (logements adaptés) en cœur de ville dans l'actuelle Ecole Curie, mais aussi d'un parc, un poumon vert, en lieu et place des écoles Wallon et Langevin. Enfin, afin de promouvoir les mobilités douces, l'accès à la nouvelle école sera aménagé pour permettre aux familles de se rendre sur le site par des accès sécurisés.

#### **4.2 Les conséquences d'ordre économique**

Pour la Communauté de Communes Roussillon Conflent et la perception de CFE, pas de conséquence puisque, si une école n'apportera pas de nouvelles taxes à la collectivité, la réalisation d'un centre technique communautaire non plus. De plus, la surface de la parcelle avec son coût élevé pourrait sembler excessif pour le service déchets (794 523,30 € TTC de terrain + bâtiment), peut-être au détriment des habitants et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM).

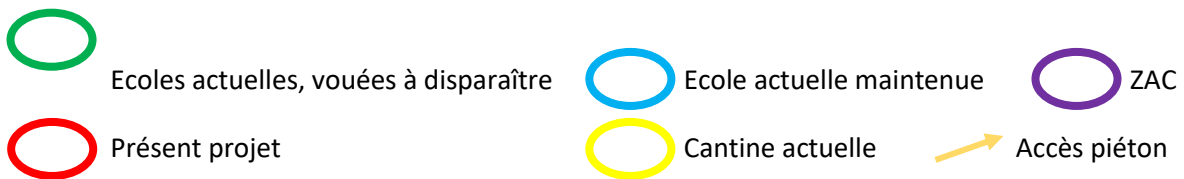
En ce qui concerne la commune, le projet est prévu depuis plusieurs années. La programmation est actuellement connue puisque le concours d'architectes est terminé. Le projet est donc évalué à :

- 794 523,30 € TTC de terrain
- 7 200 000 € TTC du programme
- 981 000 € TTC de maîtrise d'œuvre
- Soit un total de 8 976 000 € TTC.

La ville a déjà réservé sur son budget 2024 une opération spécifique avec 2 150 000 € qu'elle complétera l'an prochain, tout en recherchant des subventions et terminera le plan de financement par un emprunt et le FCTVA (1 633 340 €).

Pour toutes ces raisons, et au regard de l'intérêt majeur pour les enfants pendant des générations, l'opération demeure indispensable.

## Plan de situation

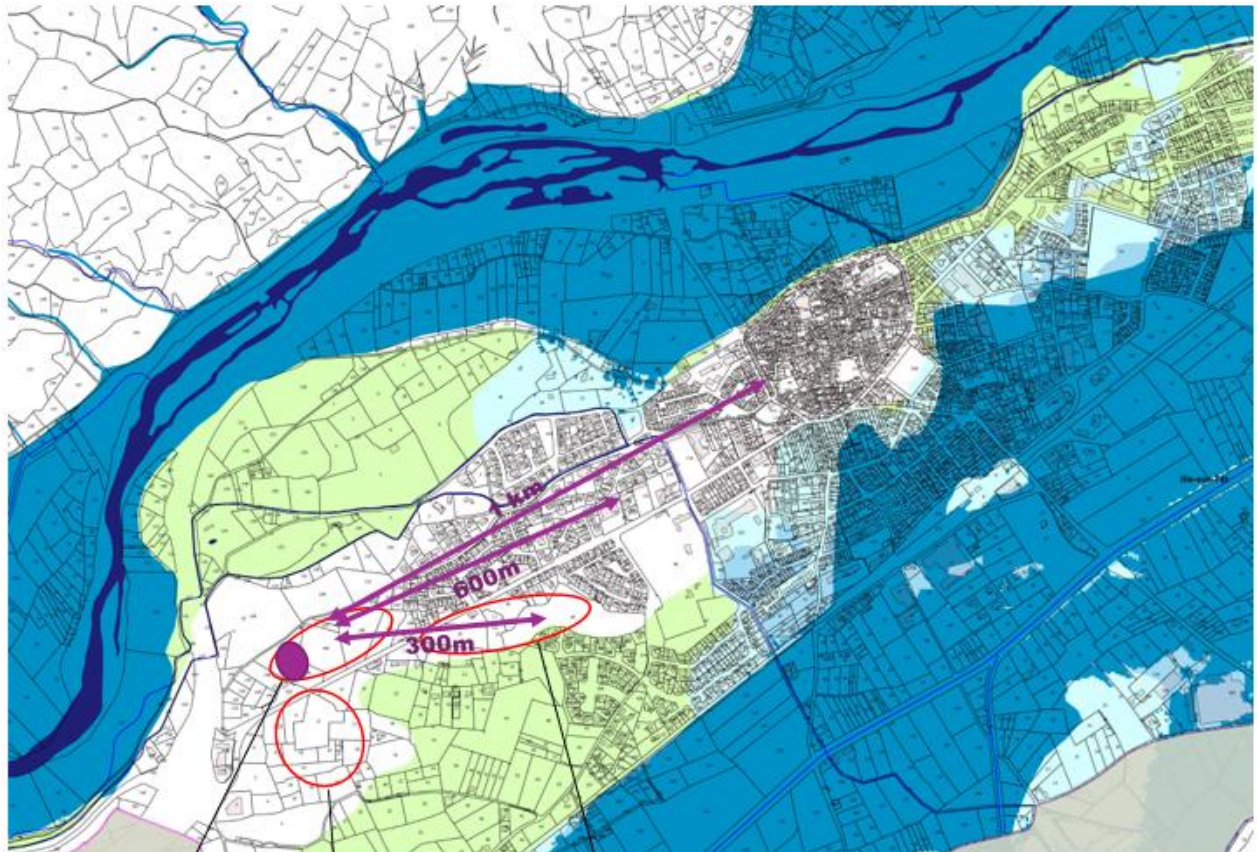


Le site choisi est situé à l'ouest de la commune, en face la ZAC, en cours qui devrait à terme compter 600 logements supplémentaires. Il accueillera la nouvelle école élémentaire avec cantine et bâtiment périscolaire.

Le site défini pour la construction est situé dans une zone en pleine expansion (en vis-à-vis du futur quartier), et en continuité des équipements sportifs de la ville.

## La situation vis-à-vis des zones constructibles et les éloignements

Zones constructibles en BLANC



Plan extrait du PGRI

ZAE l'Ermita

● Macro-lot réservé en 2022 pour la nouvelle école

ZAC tranche 6 : besoin d'une révision pour débloquer les terrains + accord Préfecture loi sur l'eau

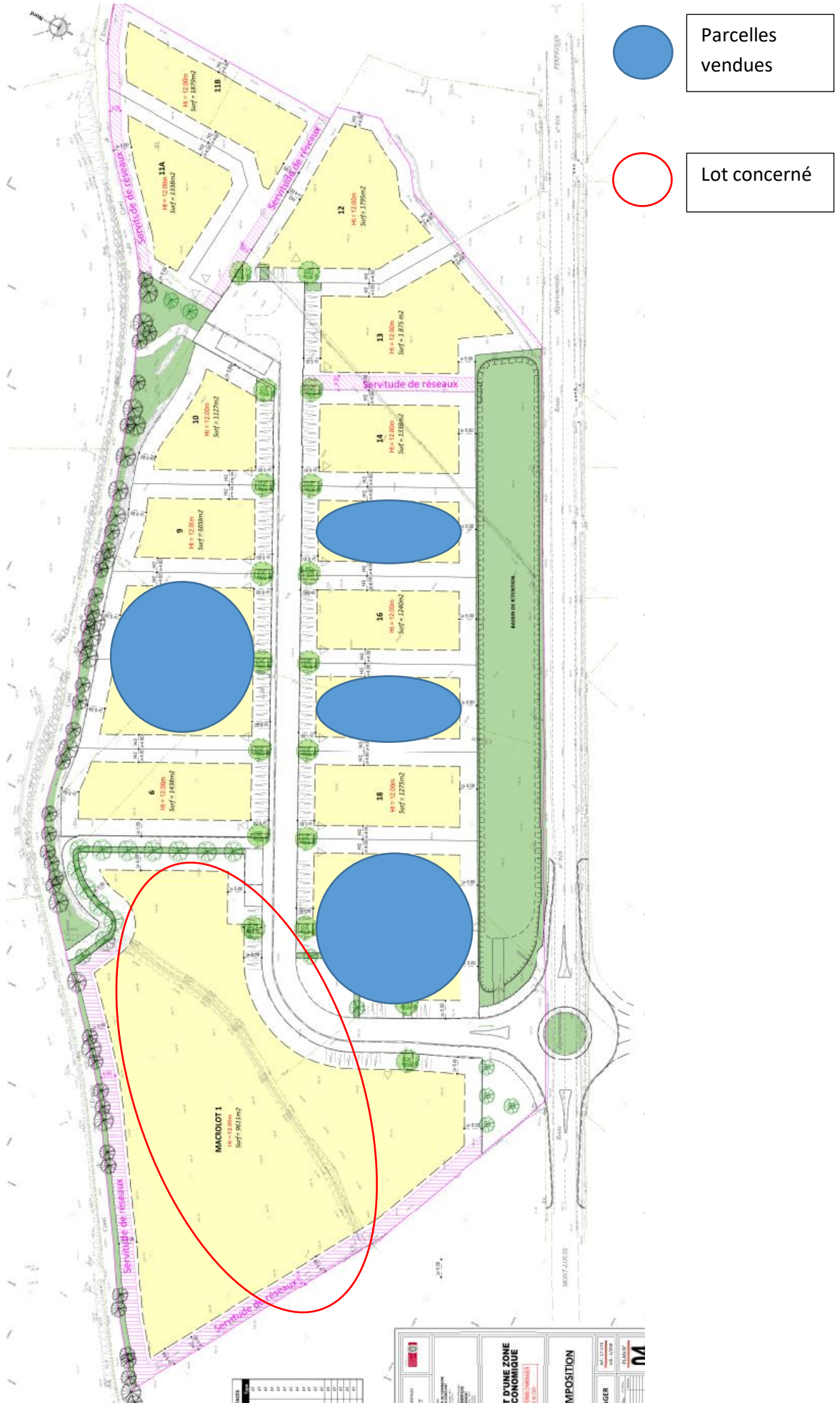
ZAC tranche 1 : construit

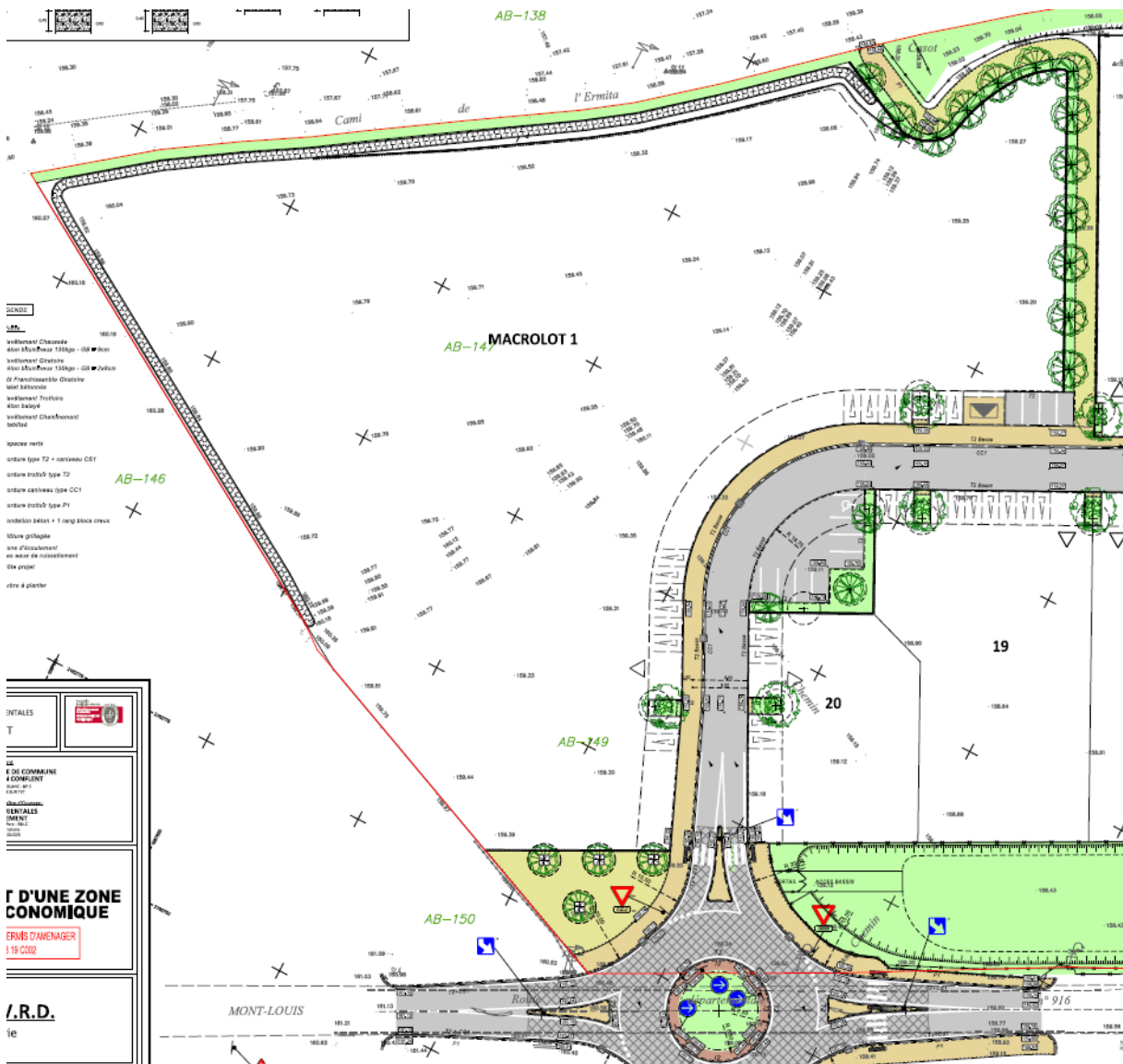
Toutes les zones blanches restantes : zone agricole

# La ZAE et le parcellaire

Accusé de réception en préfecture  
066-216600882-20260312-2024-89BIS-DE  
Date de télétransmission : 12/03/2026  
Date de réception préfecture : 12/03/2026

**Il est à noter que la ZAE est à ce jour totalement aménagées (voirie, réseaux).**





## Le programme de travaux et les caractéristiques des ouvrages

### LES EFFECTIFS

Le projet doit permettre d'accueillir 4 classes supplémentaires par rapport à l'existant (16 classes actuellement), donc permettre l'accueil potentiel d'environ 120 élèves supplémentaires.

L'effectif total du personnel enseignant, actuellement au nombre de 16 personnes devrait passer à 21 personnes (1 personne supplémentaire pour chaque nouvelle classe) + Effectif administratif.

### FONCTIONNEMENT DE L'ÉCOLE

Compte tenu du nombre de classes, nous souhaitons que l'école soit partagée en deux blocs distincts, avec deux cours séparées, même si certains équipements comme la salle de sport peuvent être utilisés par les deux parties.

Le premier bloc sera destiné aux enfants du CP et du CE1, ils sont actuellement au nombre de 137 soit 6 classes. Le projet comptera donc :

- 8 classes dans cette partie
- Des blocs sanitaires
- 1 préau, pas nécessairement fermé mais abrité du vent et de la pluie
- 1 atelier
- 1 cour de récréation

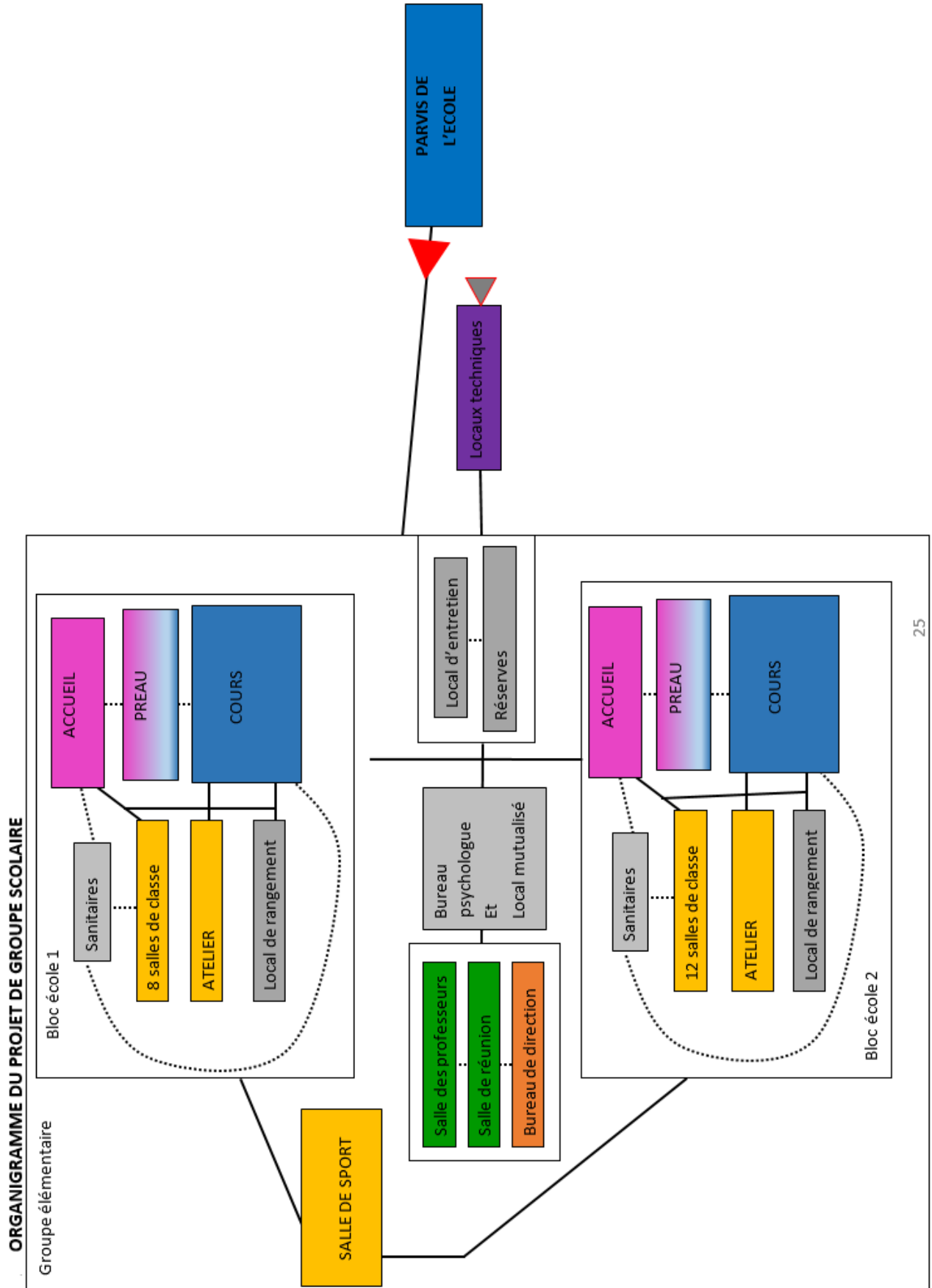
Le second bloc concernera les enfants en CE2 / CM1 / CM2. Ils sont actuellement 210 en 9 classes. Le projet comptera donc :

- 12 classes dans cette partie dont une salle ULIS
- Des blocs sanitaires

- 1 préau, pas nécessairement fermé mais abrité du vent et de la pluie
- 1 atelier
- 1 cour de récréation

Pourront être mutualisés : 1 salle de sport

Enfin, l'école comptera un pôle administratif composé d'une salle des maîtres, d'un bureau de direction, d'une salle de réunion, d'un bureau pour le psychologue, d'un espace mutualisable (enseignant E et enseignant UPE2A).



**TABLEAU DES SURFACES**

Fonction	Quantité	Effectif	SU unitaire	SU total	Ration en m2	Observations
SAS bloc 1 et 2	2		4	8		
Hall d'entrée	2		20	40		Distribution des flux de chaque bloc
Locaux d'accueil				48		
Salles de classe	7	25/30	70	490		
Classe ULIS	1	12	40	40		Situation à proximité du hall d'accueil
Atelier	1	25/30	50	50		
Salles pédagogiques bloc 1				580		
Salles de classe	11	25/30	70	770		
Classe ULIS	1	12	40	40		Situation à proximité du hall d'accueil
Atelier	1	25/30	50	50		
Salles pédagogiques bloc 2				860		
Préau semi-couvert	2	500	200	400	0,8	
Salle de sport	1	50/60	200	200		Salle pouvant être mutualisée avec le périscolaire, voir si salle ou en extérieur.
Salles pédagogiques communes				600		
Salle des professeurs	1	20	50	50		
Salle de réunion	1	50	70	70		
Bureau de direction	1	1	12	12		Situation à proximité du hall d'accueil
Bureau psychologue	1	2	10	10		Situation à proximité du hall d'accueil
Local mutualisé	1	2	20	20		
Archives	1		7	7		A proximité du bureau de direction
Locaux administratifs				169		
Blocs sanitaires filles	3	250	26	78		Préconisation de l'Etat : 1 WC / 20 élèves filles
Blocs sanitaires garçons	3	250	26	78		Préconisation de l'Etat : 1 WC / 40 élèves garçons et un urinoir pour 20 élèves
Blocs sanitaires adulte	2	20	15	30		1 par bloc, WC hommes et WC femmes
Locaux d'entretien / réserves	3		6	18		1 par bloc et 1 commun pour la réserve
Locaux sanitaires et entretien				204		
<b>SOUS-TOTAL ECOLE ELEMENTAIRE</b>				<b>2461</b>		

**ECOLE ELEMENTAIRE**

Fonction	Quantité	Effectif	SU unitaire	SU total	Ration en m2	Observations
Local technique SSI	2		3	6		
Chaufferie	1		20	20		Voir si utile selon choix de chauffage
Local TGBT	2		3	6		Un pour l'école, un pour le complexe communautaire (cantine et périscolaire)
<b>SOUS-TOTAL LOCAUX TECHNIQUES</b>						
Parvis	1		150	150		
Espaces verts	1			3203		Pourra servir de tampon avec les autres espaces, mais aussi pour des activités pédagogiques comme potager, etc. Servira enfin pour l'extension communautaire (cantine et périscolaire).
Cours de récréation	2	500		2200		200 m2 pour 1 classe, 100 m2 par classe supplémentaire, deux cours distinctes. Le périscolaire doit pouvoir avoir accès à une des deux cours, comme à la salle de sport.
Stationnement minutes	1	300	600	600		Servira enfin pour l'extension communautaire (cantine et périscolaire).
Stationnement bus	2		50	100		Servira enfin pour l'extension communautaire (cantine et périscolaire).
Stationnement handicapés	5		18	90		Servira enfin pour l'extension communautaire (cantine et périscolaire).
Stationnement personnel	30		13	390		Servira enfin pour l'extension communautaire (cantine et périscolaire).
Voirie	1		360	360		
<b>SOUS-TOTAL ESPACES EXTERIEURS</b>						
<b>7093</b>						
<b>TOTAL SURFACES UTILES (hors technique et ext.)</b>						
<b>2461</b>						
<b>TOTAL PARCELLE</b>						
<b>9611</b>						

TECHNIQUE

ESPACES EXTERIEURS

## ***Appréciation sommaire des dépenses : Le coût du programme***

Achat du terrain aménagé (Avis des domaines en date du 5 novembre 2024 conforme à la délibération de 2022) : 794 500 € TTC

Si la ZAC est maintenue, dans le cadre du traité de concession, des participations devaient être versée à la commune, dont 650 000 € en lien avec le terrain de l'école  
Surcoût réel de 145 000 €

Travaux : selon la proposition de l'architecte retenu, dans le cadre du concours d'architecte :  
6 010 000 € HT

Honoraires : 810 000 € HT

**Cout total du projet : 6 940 833 € HT**

La commune a d'ores et déjà réservé, en 2024, sur son budget 2 150 000 € qui seront complétés par le FCTVA, des demandes de subventions et un emprunt.

## ***Le compte rendu annuel (CRAC) de la SPL Pyrénées-Orientales Aménagement (gestionnaire des ZAE) pour la future ZAE d'Ille Sur Tet 2023***

Délibéré en décembre 2024 par la Communauté de Communes Roussillon Conflent.

Joint page suivante.



## COMMUNAUTE DE COMMUNES ROUSSILLON CONFLENT

\*\*\*\*\*

### ZAE communautaire d'Ille-sur-Têt

#### COMPTE-RENDU ANNUEL Pour l'année 2023



### CONCESSION D'AMENAGEMENT

Février 2024



## *ZAE communautaire d'ILLE-SUR-TÊT*

*Pyrénées-Orientales Aménagement*

*Compte rendu au concédant*

Par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 juin 2016, la Communauté de Communes Roussillon-Conflent a décidé de confier l'aménagement de la ZAE d'Ille-sur-Têt à la SPL Pyrénées Orientales Aménagement.

L'objet de l'opération est la création d'une zone d'activité à l'Ouest de la ville en continuité de l'urbanisation existante. La ZAE Communautaire d'ILLE SUR TET doit permettre à la Communauté de Communes de développer l'attrait économique de l'ensemble de son territoire.

Le périmètre de l'aménagement, d'une superficie d'environ 4,2 hectares, a été déterminé à la suite des études préalables d'aménagement de la zone.

Le programme prévisionnel en termes de constructions à usage économique devait permettre la réalisation de 15 à 25 lots à destination des entreprises, sur environ 3 hectares de terrains cessibles.

Au final, ce sont 17 lots qui ont été aménagés sur une surface de 3 hectares cessibles.

Suivant les modalités de l'article 17, l'aménageur établit chaque année un bilan financier prévisionnel global et actualisé. Il établit également un plan global de trésorerie actualisé, un tableau des acquisitions et cessions immobilières et une note de conjoncture.

## 1/ BILAN FINANCIER PREVISIONNEL GLOBAL ET ACTUALISE

Les dépenses globales constatées à fin 2022 s'élevaient à 1 875 353 € HT.

Les dépenses effectuées pendant l'année 2023 s'élèvent à 70 991 € HT.

Le total des dépenses cumulées constatées à fin 2023 s'élève ainsi à 1 946 343 € HT.

En 2023, l'opération a engendré ses premières recettes dues à la vente des premiers terrains aménagés. Ces recettes s'élèvent à 337 075 € HT.

Le bilan opérationnel à fin 2023 prévoit une opération avec un solde prévisionnel positif de 99 226 € HT en fin d'opération (Solde prévisionnel 2022 : 123 895 € HT).

Voir le détail dans les annexes financières.

### Financement de l'opération :

Un prêt de 1.65 M€ a été nécessaire pour l'achat du foncier, la réalisation des études et des travaux.

Le prêt a été conditionné à la mise en place d'une garantie de 45 % des sommes empruntées. Le département n'ayant plus la compétence économique, le cautionnement a dû être porté par la Communauté de Communes Roussillon-Conflent. Ce cautionnement correspond en pourcentage au risque assumé par la Collectivité dans le cadre du traité de concession.

Un accord de financement a été obtenu en juin 2020 auprès de la Caisse d'Epargne avec une garantie de la part de la CCRC.

Deux prêts ont été octroyés : 600 000 € puis 1 050 000 €, soient 1 650 000 € au total, remboursable en 4 ans.

Le prêt de 600 000 € a été débloqué en 2020 et a permis le financement de l'acquisition des parcelles d'assiette du projet.

Le prêt de 1 050 000 € HT relatif au financement des travaux d'aménagement a été débloqué en 2022. Ces emprunts sont en cours de remboursement, conformément au planning prévisionnel.

Enfin, une participation venant de l'opération ZAC LA CASETA à hauteur de 100 000 € pour financer une partie des travaux du giratoire d'entrée de la ZAE/ZAC a été intégrée au bilan financier.

## 2/ NOTE DE CONJONCTURE

### Avancement de l'opération d'aménagement

Au cours de l'année 2017, après avoir affiné les orientations d'aménagement afin de répondre aux attentes de la Communauté de Communes, l'objectif a été de sécuriser le foncier et de préparer la consultation du maître d'œuvre de l'opération. Cette consultation a eu lieu en juillet 2017.

Après négociation, le marché a été confié au groupement BE2T (mandataire) / Jean-Marie GARCIA / Yannick ALBA / CRB Environnement pour un montant de 44.900 € HT soit 53.880 € TTC le 25 septembre 2017. Cette équipe a réalisé les esquisses du projet en octobre et novembre 2017.

En 2018, l'équipe de MOE a pu avancer sur l'Avant-Projet, et de nombreux échanges ont été nécessaires pour optimiser l'équilibre du projet (minimiser le coût des travaux, des raccordements, et optimiser la surface cessible...).

Concernant le foncier, l'année 2018 a permis de faire avancer la maîtrise foncière en parvenant à un accord avec plusieurs propriétaires (Juin 2018).

L'année 2019 a permis la poursuite des études et la proposition d'un projet équilibré de 21 parcelles pour environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface cessible.

Les études géotechniques ont été menées début 2019 et ont abouti à l'élaboration d'un rapport d'étude en Avril 2019 (FONDATEC).

Plusieurs échanges avec le concessionnaire ont permis de concevoir un Permis d'Aménager répondant aux demandes de la collectivité en terme de typologie d'activité et pouvant s'appuyer sur un règlement de ZAE définissant les conditions d'aménagement des futures parcelles.

Le montage de plusieurs dossiers administratifs a également été réalisé en 2019 :

- Le dossier d'examen au cas par cas, déposé en juillet 2019 a permis d'obtenir une dispense d'étude d'impact en novembre 2019.
- Le dossier de déclaration Loi sur l'Eau a été déposé en novembre 2019.
- Le Permis d'Aménager de la ZAE a été déposé en décembre 2019.

Après de multiples échanges avec les services instructeurs nécessitant certaines adaptations de l'opération, l'accord sur le dossier de déclaration Loi sur L'Eau et sur le Permis d'Aménager du projet a été obtenu en juillet 2020.

En 2020, nous avons obtenu également l'accord de financement de l'opération par la Caisse d'Epargne.

En 2021, la finalisation de l'acquisition du foncier a pu être réalisée avec les deux derniers propriétaires (Voir 3. Mission Foncière).

Les études de conception ont également été terminées avec la remise d'un dossier PRO/DCE concernant la réalisation de la ZAE et du Giratoire d'entrée du site. Ce dossier a permis de lancer la consultation des entreprises de travaux via la plateforme Achatpublic en avril 2021 pour une réponse des entreprises en mai 2021.

A l'issue de la consultation des entreprises pour les 3 lots de travaux, 15 offres ont été reçues. Après négociation et analyse des offres, la procédure a abouti à la signature des marchés de travaux suivants :

LOT 1 – Voirie - Réseaux Humides – Marché avec l'entreprise TP66 pour 674 183,96 € HT

LOT 2 – VRD - Réseaux secs – Marché avec l'entreprise ARLEEC pour 113 989,00 € HT

LOT 3 – Espaces verts – Marché avec l'entreprise CMEVE / SERPE pour 33 227,92 € HT

Le montant total engagé pour les 3 lots représente 821 401 € HT.  
Ces montants étaient compris dans le budget travaux prévisionnel.

Entre juillet et septembre 2021 ont pu être réalisés les travaux de libération des espaces (débroussaillage et abattage des arbres) et les fouilles d'archéologie préventive en accord avec les règles environnementales liées au site. Les fouilles archéologiques ont confirmé le démarrage des travaux pour la fin d'année 2021.

Les marchés de travaux (LOTS 1 à 3) ont été notifiés courant septembre 2021. Ainsi les travaux d'aménagement ont pu démarrer sur site en octobre 2021. La Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC) a été déposée en Mairie le 11 octobre 2021.



Les travaux de voirie et réseaux divers se sont déroulés normalement, en prenant en compte les modifications de lots intervenues en cours de travaux.



Les travaux se sont poursuivis jusqu'à l'été 2022 et ont fait l'objet d'un PV de réception avec réserves en date du 29 juillet 2022. Les travaux du lot Espaces verts ont pu avoir lieu en automne 2022 dans des conditions favorables à la plantation des arbres.

Les réserves à la réception des travaux étaient principalement liées à l'attente du raccordement définitif ENEDIS. En effet, l'intervention de raccordement ENEDIS a été repoussée à plusieurs reprises du fait de problèmes liés aux délais de fabrication et livraison des deux postes transformateurs du site.



Les travaux de création du giratoire d'entrée au site ont également eu lieu en 2022 en relation avec les services routiers du CD66.

En 2023, les travaux d'aménagement et de création du giratoire se sont terminés et les dernières réserves ont été levées. Les postes transformateurs ont été livrés fin 2022 et le raccordement définitif ENEDIS a eut lieu au premier trimestre 2023.

Les travaux d'aménagement sont ainsi terminés.

A noter que l'année de parfait achèvement s'est terminée en juillet 2023.

Seul le lot Espace Vert est encore en cours puisqu'il est responsable de l'entretien des espaces verts jusqu'à juillet 2024.



Enfin, un permis d'aménager modificatif N°1 puis N°2 ont été déposés et obtenus afin de mettre à jour le découpage réel des lots cessibles.

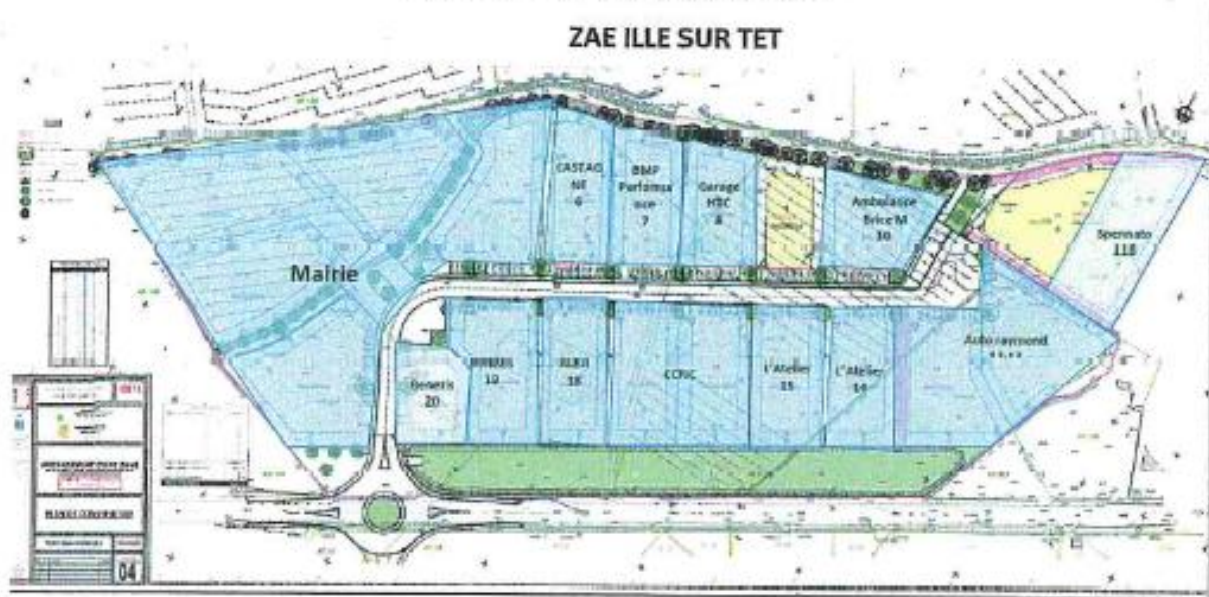
## Avancement de la commercialisation des lots

Le projet d'aménagement propose 17 lots qui représentent environ 30 000 m<sup>2</sup> de terrains cessibles. Le prix de vente des terrains a été validé comme tel :

- 73 €HT/m<sup>2</sup> sur la première bande le long de la RD (visibilité depuis la RD),
- 69 €HT/m<sup>2</sup> sur la bande en fond de ZAE,
- 67 €HT/m<sup>2</sup> pour le lot 11 redécoupé en lot 11a et 11b en arrière de la ZAE,

Suite à une demande spécifique d'un preneur (Mairie Ile sur Tet) pour l'accueil d'un groupe scolaire, un Macro lot a été créé en entrée de site en fusionnant les lots 1 à 5 en un Macro lot n°1.

*Etat des réservations au 31/12/21*



A fin 2022, la commercialisation était satisfaisante ; 14 lots sur les 17 lots proposés étaient réservés ou sous compromis (plus de 85% des lots disponibles).

Malheureusement le contexte économique de l'année 2023 et notamment la forte remontée des taux bancaires ont mis à mal les projets de plusieurs preneurs. Ainsi les options mises sur les lots 6, 12-13, 14-15, 16-17 et 18 ont été abandonnées.

L'année 2023 a vu tout de même la vente définitive des lots suivants : Lot 7, Lot 8 et Lot 10 - 20. Ainsi à fin 2023, 4 lots ont été vendus, et deux lots sont sous compromis (lot 10 – lot 11b).

En 2023 également, les premiers PC ont été accordés et des bâtiments sont en cours de construction pour accueillir les premières activités sur site en 2024.

A noter que depuis septembre 2023, la commercialisation des lots a été confiée à un prestataire extérieur : Mme Legrand de CAPIFRANCE.

Suite de l'opération :

Au cours de l'année 2024 sont prévus :

- La poursuite de la commercialisation des terrains, notamment la vente du macro-lot dédié à la construction du groupe scolaire, à la commune de Ille sur Têt,
- La fin du contrat de concession actuel (Juillet 2024) qui nécessitera un avenant de prolongation pour poursuivre la commercialisation,
- La rétrocession des voiries et ouvrages publics au concédant de l'opération,



### 3/ MISSION FONCIERE

En 2018, certaines parcelles du foncier ont pu être maîtrisées en faisant l'objet d'une promesse unilatérale de vente :

- UF 2 - parcelle Av 108 de 9.698 m<sup>2</sup> appartenant à Nicolas Juanola ; finalement acquise à 10 €/m<sup>2</sup> + 5 €/m<sup>2</sup> d'indemnités;
- UF 1 - parcelle Av 107 de 539 m<sup>2</sup> appartenant à Marie Thérèse Giralt ; à la suite d'un désistement du propriétaire, le projet a été modifié pour fonctionner sans cette petite parcelle;
- UF 5 - parcelle AV 111 de 1.285 m<sup>2</sup> appartenant à la famille Battle sur laquelle un chenil est implanté. Acquisition à 11 €/m<sup>2</sup> avec déplacement du chenil.

En 2019, un accord a été trouvé avec les derniers propriétaires et au 31 décembre 2019, 100% du foncier de l'opération était maîtrisé (accord avec les propriétaires), pour un cout moyen de 12,5 €HT/m<sup>2</sup>. Les acquisitions de terrains ont alors été mises en œuvre.

#### Acquisition :

En 2018, la première parcelle a été acquise : UF 12.

Les parcelles suivantes ont été acquises en 2019 : UF 2, UF 3, UF 7, UF 8 et UF 9.

En juin 2020, nous avons pu réaliser l'acquisition des unités foncières suivantes : UF 5, UF 6, UF 10.

L'UF 4 et l'UF 11 ont été acquises en 2021 après des négociations complexes (UF 4 : Décès du propriétaire et délai pour négocier avec les héritiers, UF 11 : renégociation de la promesse de vente d'une propriétaire...).

A noter que deux fermiers en activité sur les terrains acquis ont reçu des indemnités d'éviction à hauteur de leur activité sur ces parcelles.

L'acquisition de ces dernières parcelles a permis de compléter l'ensemble des parcelles d'assiette du projet de ZAE en 2021.

**TABLEAU DES ACQUISITIONS FONCIERES AU 31/12/2021**

UF	Andien Propriétaire	Section	N° de Parcelle	Superficie	ETAT ACTUEL
1	Marie Thérèse GIRALT	AV	107	539	Finalement HORS PROJET
	Jean JAULENT				
2	Nicolas JUANOLA	AV	108	4869	Achat Effectué - 26/12/19
3	Jean/Sylvette RIBES	AV	109	9698	Achat Effectué - 27/12/19
4	Josette MARSAL	AV	110	1159	Achat effectué - 23/12/2021
	Roger MARSAL				
5	Marcel/Marie-France BATTLE	AV	111	1285	Achat effectué - 09/06/2020
6	Eveline GRAULE	AV	112	593	Achat effectué - 17/06/2020
	Gilberte GRAULE				
7	Christelle BONACASE	AV	156	835	Achat Effectué - 22/12/19
8	Olivier BONACASE	AV	157	840	Achat Effectué - 22/12/19
9	Albert/Claudine BO	AV	158	1479	Achat Effectué - 22/12/19
10	Maryse JOFFRE	AB	147	5958	Achat Effectué - 09/06/2020
11	Danielle BELOT	AB	149	4006	Achat effectué - 05/03/2021
12	Danièle SIMON	AR	148	9613	Achat Effectué - 2018
	Jacques SIMON				

SURFACE TOTALE PROJET	40335 m <sup>2</sup>
SURFACE MAITRISEE	40335 m <sup>2</sup>
	100%

A fin 2021, l'ensemble des parcelles d'assiette de l'opération a été acquis pour un montant de 669 642 €HT (incluant les prix d'achat et l'ensemble des frais liés aux acquisitions foncières)

Aucune parcelle n'a nécessité la mise en place d'une procédure d'expropriation.

La mission foncière est terminée à fin 2021.

**ANNEXES :**

- TABLEAU PREVISIONNEL FINANCIER AU 31/12/2023



Intitulé	en HT		Constaté en HT		Prévu en HT	Nouveau bilan
	Bilan	Cumul à fin		2023	2024	à terme/à fin
		2022	2023			
<b>1 DEPENSES</b>	<b>2 212 456</b>	<b>1 875 353</b>	<b>70 991</b>	<b>1 946 343</b>	<b>258 076</b>	<b>2 204 419</b>
<b>A ACQUISITIONS</b>	<b>688 476</b>	<b>669 642</b>		<b>669 642</b>	<b>4 759</b>	<b>674 401</b>
A10 Terrains principal	475 476	468 366		468 366		468 366
A11 Indemnités d'éviction	83 000	83 000		83 000		83 000
A13 Frais d'acquisition	105 000	94 597		94 597	4 759	99 356
A14 Autres frais	25 001	23 678		23 678		23 678
<b>B ETUDES PRE-OPERATIONNELLES</b>	<b>13 500</b>	<b>1 600</b>	<b>9 125</b>	<b>10 725</b>		<b>10 725</b>
B10 Géomètre	9 165		9 125	9 125		9 125
B14 Etudes de sols	4 335	1 600		1 600		1 600
<b>C INGENIERIE</b>	<b>70 690</b>	<b>52 924</b>	<b>1 116</b>	<b>54 040</b>	<b>15 108</b>	<b>69 148</b>
C10 Maîtrise d'œuvre	55 000	49 391	1 116	50 506	4 494	55 000
C12 Coordinateur SPS	4 000	2 995		2 995		2 995
C18 Provision pour révision	5 000	538		538	3 924	4 462
C19 Imprévus et aléas	6 690				6 690	6 690
<b>D TRAVAUX</b>	<b>1 034 625</b>	<b>957 450</b>	<b>9 394</b>	<b>966 844</b>	<b>73 549</b>	<b>1 040 393</b>
D11 Travaux VRD	841 401	802 240		802 240	32 940	835 180
D12 Raccordements	100 000	92 188	6 424	98 612	600	99 212
D13 Autres dépenses infrastructure	15 224	11 762		11 762	8 238	20 000
D30 Provision pour révision	60 000	51 259		51 259	16 741	68 000
D31 Imprévus et aléas	18 000		2 970	2 970	15 030	18 000
<b>F FRAIS FINANCIERS</b>	<b>73 425</b>	<b>48 142</b>	<b>18 462</b>	<b>66 604</b>	<b>10 350</b>	<b>76 954</b>
F10 Frais et commissions sur emprunts	44 425	26 839	12 055	38 894	6 060	44 954
F11 Frais financiers sur court terme	29 000	21 303	6 407	27 710	4 290	32 000
<b>G FRAIS DE GESTION</b>	<b>51 500</b>	<b>38 030</b>	<b>10 668</b>	<b>48 698</b>	<b>77 803</b>	<b>75 899</b>
G10 Impôts et taxes	45 000	34 102	9 005	43 107	16 893	60 000
G11 Charges diverses de gestion	500				500	500
G12 Publicité Panneau Constat	3 000	2 208	1 417	3 625	375	4 000
G13 Reprogramme	2 000	1 653	213	1 867	134	2 001
G14 Autres frais	1 000	67	33	100	9 000	10 000
<b>J REMUNERATION COLLECTIVITE</b>	<b>33 000</b>					
J10 Boni d'Opération	33 000					
<b>K REMUNERATION SOCIETE</b>	<b>247 240</b>	<b>107 565</b>	<b>22 226</b>	<b>129 791</b>	<b>126 507</b>	<b>256 298</b>
K10 Rémunération fondère	30 981	30 326		30 326	1 019	31 345
K12 Rémunération de études & réalisation	66 305	65 238	2 002	67 240	7 760	75 000
K13 Rémunération de commercialisation	130 453		20 225	20 225	110 228	130 453
K14 Rémunération autres	19 500	12 000		12 000	7 500	19 500
<b>2 RECETTES</b>	<b>2 336 351</b>		<b>337 075</b>	<b>337 075</b>	<b>1 837 141</b>	<b>2 336 611</b>
<b>A CESSIONS</b>	<b>2 174 216</b>		<b>337 075</b>	<b>337 075</b>	<b>1 837 141</b>	<b>2 174 216</b>
A11 Cessions Terrains activités	2 174 216		337 075	337 075	1 837 141	2 174 216
<b>B PARTICIPATIONS</b>	<b>100 000</b>				<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
B12 Participations d'une autre opération	100 000				100 000	100 000
<b>D AUTRES PRODUITS</b>	<b>62 135</b>		<b>62 428</b>	<b>62 428</b>		<b>62 428</b>
D12 Autres produits	62 135		62 428	62 428		62 428
<b>3 AMORTISSEMENT</b>	<b>1 650 000</b>	<b>1 650 000</b>	<b>549 978</b>	<b>1 094 027</b>	<b>555 973</b>	<b>1 650 000</b>
<b>A EMPRUNTS</b>	<b>1 650 000</b>	<b>544 048</b>	<b>549 978</b>	<b>1 094 027</b>	<b>555 973</b>	<b>1 650 000</b>
A10 Emprunts	1 650 000	544 048	549 978	1 094 027	555 973	1 650 000
<b>4 MOBILISATION</b>	<b>1 650 000</b>	<b>1 650 000</b>		<b>1 650 000</b>		<b>1 650 000</b>
<b>A EMPRUNTS</b>	<b>1 650 000</b>	<b>1 650 000</b>		<b>1 650 000</b>		<b>1 650 000</b>
A10 Emprunts	1 650 000	1 650 000		1 650 000		1 650 000
<b>SOLDE</b>	<b>123 895</b>	<b>-769 401</b>	<b>-221 466</b>	<b>-990 867</b>	<b>1 123 092</b>	<b>132 226</b>

**PROCEDURE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE CREATION D'UNE  
ECOLE PRIMAIRE A ILLE SUR TET SUR LE MACROLOT 1 DE LA ZAE L'ERMITA**

---

***Dossier d'enquête parcellaire***

***La liste des propriétaires :***

*Un seul Propriétaire : Pyrénées-Orientales Aménagement – Société Publique Locale  
Les bureaux du lac – Bât. C  
Allée de Barcelone  
66 350 TOULOUGES*

***Plan parcellaire régulier du terrain (page suivante).***



***Avis des domaines : estimation sommaire et globale des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation des opérations prévues aux articles R. 112-4 et R. 112-5 du code du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques***

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/11/2024

Direction départementale des Finances Publiques des Pyrénées-Orientales

Pôle d'évaluation domaniale de Perpignan  
24 avenue de la côte vermeille  
66000 PERPIGNAN

Courriel : [ddfip66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip66.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur Départemental des  
Finances Publiques des Pyrénées-  
Orientales

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Michèle MARC

Courriel : [michele.marc@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:michele.marc@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06-23-23-17-56

Réf DS: 20499775

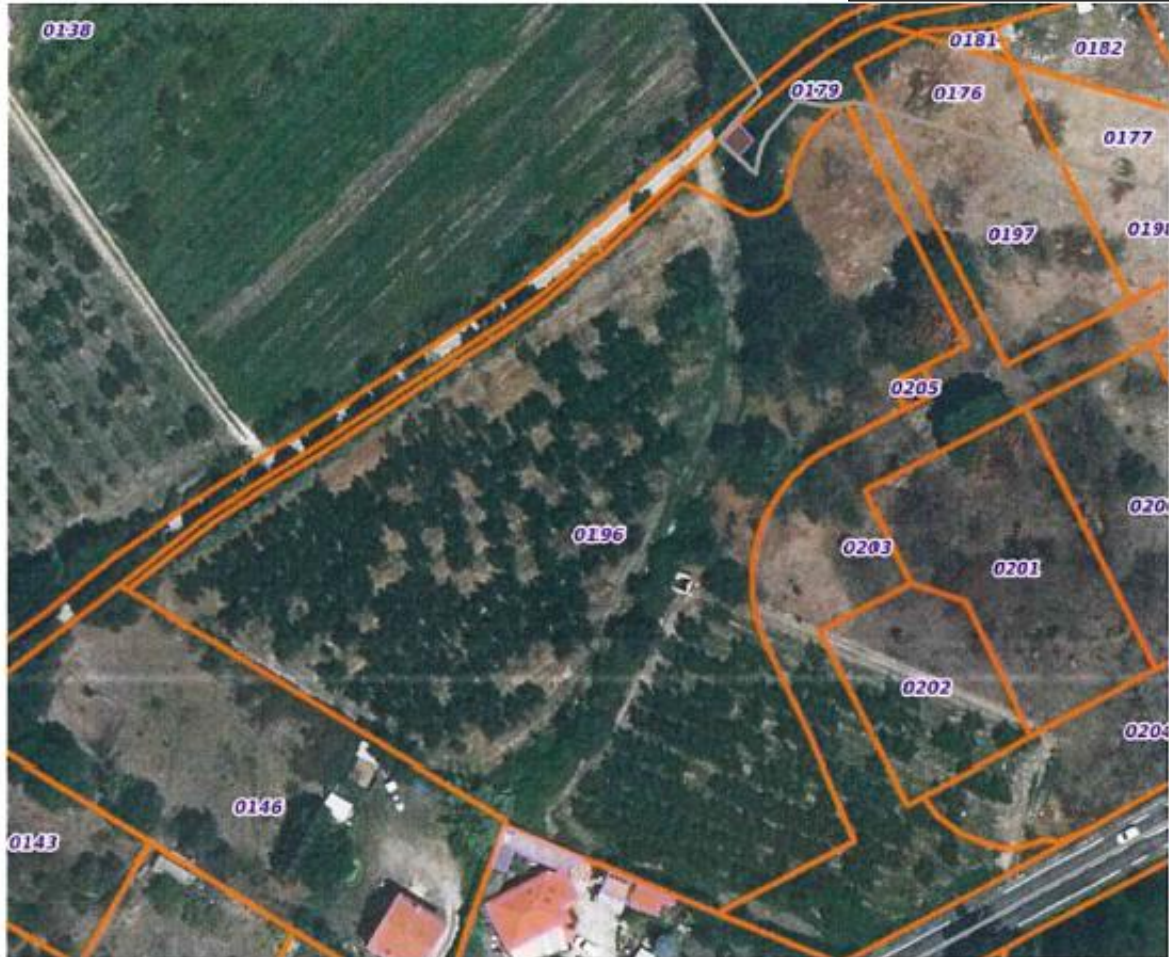
Réf OSE : 2024 66088 75443

à  
COMMUNE DE ILLE-SUR-TET

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE / VALEUR LOCATIVE**

*[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)*





*Nature du bien :* Terrain à bâtir

*Adresse du bien :* Cami de l'Ermita 66130 ILLE-SUR-TET

*Valeur :* 794 500€

## 1 - CONSULTANT

Consultant : Commune d'Ille sur Têt

Affaire suivie par : LE DIFFON Bruno

## 2 - DATES

de consultation :	15/10/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	15/10/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	<input type="checkbox"/> amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/> OUI
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition amiable d'un terrain pour la construction d'un groupe scolaire.

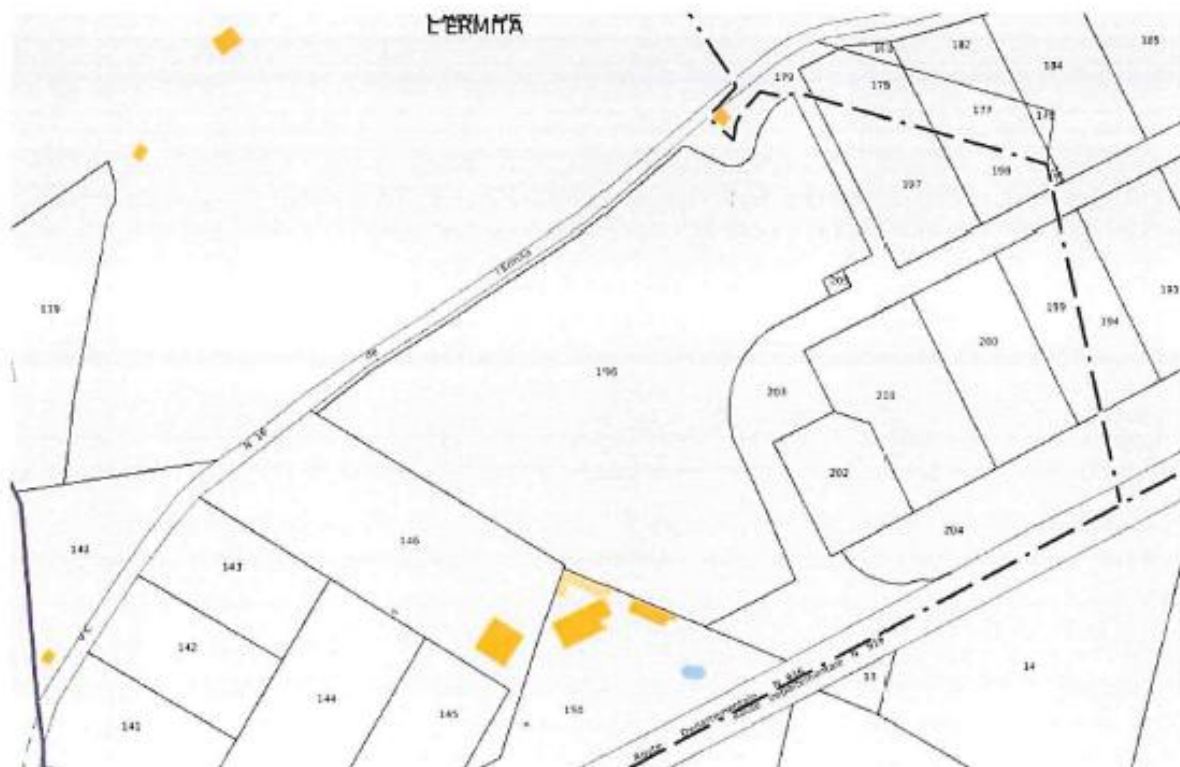
Prix négocié : 794 523 , 30€

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Le bien se situe à Ille-sur-Têt, commune des Pyrénées-Orientales, au cami de l'Ermita, et constitue le lot 1 de la ZAE l'Ermita.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Le bien est accessible par la voirie interne de la ZAE.

Terrain viabilisé.

## 4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
ILLE SUR TET	AB 196	Cami de l'Ermita	96 a 11 ca	TAB

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Le bien appartient à la Société Publique Locale Pyrénées-Orientales Aménagement, suite à :

- Procès-Verbal du Cadastre n° 2098 F du 16/05/2023 : division de AB 195 an parcelles AB 196 à 205
- Dépôt de lotissement du 05/06/2023 et création de la ZAE l'Ermita

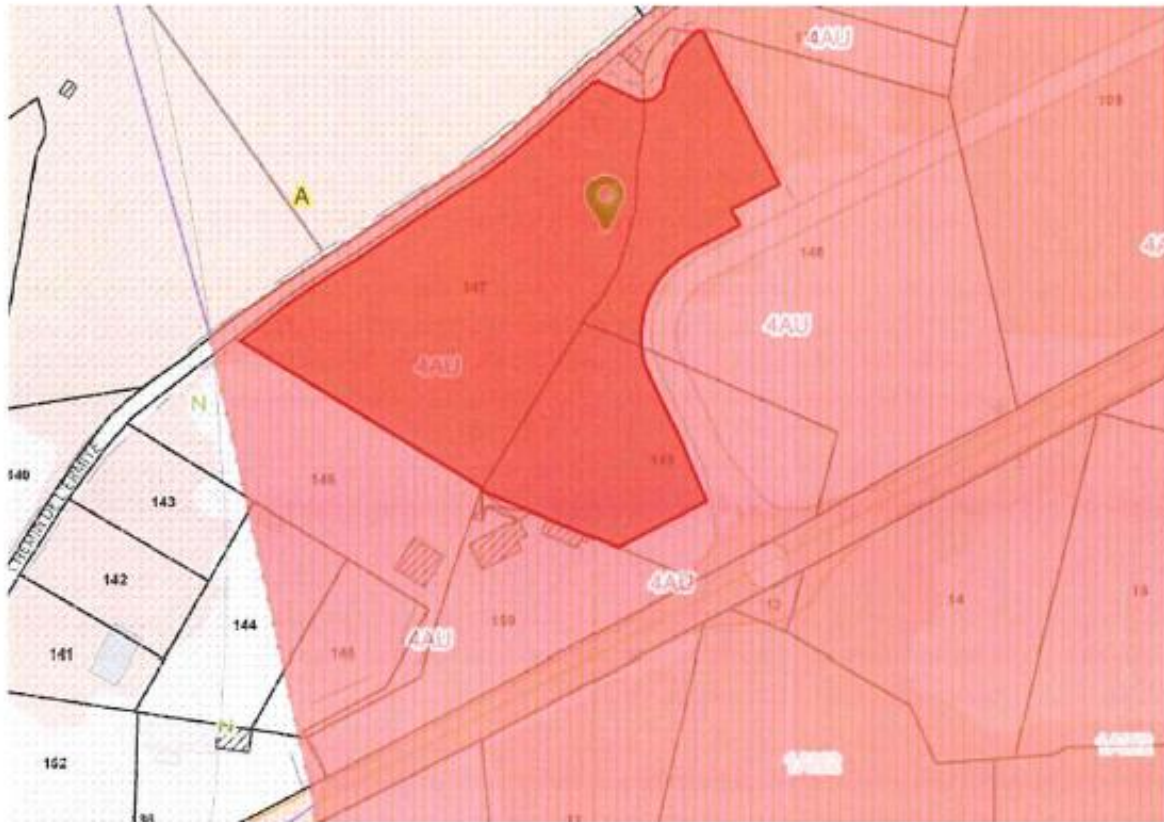
### 5.2. Conditions d'occupation

Le bien est déclaré libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

PLU, zone 4 AU



### CARACTERE DE LA ZONE 4AU

Secteur mixte (habitat et artisanat), à urbaniser après mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble suivant les orientations d'aménagements définies.

Ce secteur est destiné à de l'habitat, mais également à l'accueil d'activités artisanales.

## **ARTICLE 4AU-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres de la RD 916 et 100,00 mètres de la RN 116.

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres de toutes les autres voies ou emprises publiques.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie notamment le long des voies intérieures des opérations créées.

Considérant la superficie du bien : 9 611 m<sup>2</sup>, sa configuration ainsi que le règlement du PLU pour la zone 4 AU, les règles de constructibilité (reculs ...) pouvant être respectées, le bien correspond à la définition du terrain à bâtir.

Il sera donc évalué en tant que tel.

### **6.2.Date de référence et règles applicables**

Sans objet

## **7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE**

Méthode par comparaison

La méthode dite par comparaison est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Recherche de mutations de terrains à bâtir, d'une superficie comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 50000 m<sup>2</sup> et dans un rayon de 10 kilomètres.

Ref. n°mg	Ref. Cad.	Dépt.	Commune	Adresse	Date vente	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Nature du bien	Prix (€)	Prix/m <sup>2</sup>
6604P01 2023P15617	66MA/11701 66MA/11841	66	ILLE-SUR-TET	CAMI DE L'ERMITA	05/06/2025	1 951	Terrain à bâtir	99 546	83,58
6604P01 2023P15774	66MA/2011 66MA/2021	66	ILLE-SUR-TET	CAMI DE L'ERMITA	12/06/2023	2 299	Terrain à bâtir	99 132	87,71
6604P01 2023P25585	106MA/1891 106MA/1901	66	MILLAS	ELS PALAUS	24/11/2022	2 007	Terrain à bâtir	150 000	74,74
6604P02 2023P05322	162MA/1381V 162MA/1385V 162MA/1396V	66	RIGARDA	SERRANIS	05/05/2022	1 130	Terrain à bâtir	90 800	79,85
6604P02 2023P02458	215VC/1256V	66	TREYLLACH	LES VIGNES DES CLOTS	24/03/2022	937	Terrain à bâtir	71 000	75,77

Pour information : les termes de comparaison figurant dans le tableau ci-dessus se situent respectivement en zone : 4 AU pour les lignes 1 et 2 ; U 4 (mixte) pour la ligne 3 ; 4 UB 2 (artisanat et habitat) pour les lignes 4 et 5.

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

sans objet

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Fourchette de 5 valeurs comprises entre 74, 74 €/m<sup>2</sup> et 87, 71 €/m<sup>2</sup>

Moyenne : 80, 29 € / m<sup>2</sup>

Médiane : 79, 85 € / m<sup>2</sup>

Considérant le peu de termes de comparaison dans un large périmètre, plus probant le terme de comparaison (ligne 2 du tableau ci-avant) sis dans la même commune et le même secteur que le bien (même section et zone) , le fait que la valeur d'un terrain à bâtir soit inversement proportionnelle à sa superficie, la valeur retenue pour l'évaluation du bien correspondra à la valeur du terme de comparaison ligne 2 minorée de 5,75 % soit 82, 67 €/m<sup>2</sup>

Le bien est donc évalué à : 82, 67 € x 9 611 m<sup>2</sup> = 794 541, 27 € arrondis à 794 500€

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **794 500€**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 24 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour **PRENDRE EN COMPTE UNE** modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Orientales et par  
délégation, l'Inspectrice Principale des Finances  
publiques,

Sophie MARTINEZ

