COMMUNICATION ET NOTE EXPLICATIVE OFFICIELLE DE LA MAIRIE SUR LA SITUATION JURIDIQUE, URBANISTIQUE ET ÉCONOMIQUE DU SECTEUR D'AMÉNAGEMENT URBAIN N° 4 (PAU-4) « LES PLANES DEL REI »

Traduction française intégrale du document signé le 19 novembre 2026 par Sílvia Carrillo Marco, maire de Pratdip. Traduction non officielle ; seul le document original en catalan fait foi.

La mairie mettant à la disposition du public, sur son portail de transparence, l'ensemble des documents constituant les dossiers de gestion et d'exécution urbanistiques du secteur PAU-4 « Les Planes del Rei » (projet d'urbanisation de 2007, projet de reparcellisation définitivement approuvé en juillet 2022 et liquidation des contributions relatives aux frais de gestion de 2026), je publie, en ma qualité de maire de Pratdip, la présente note officielle afin d'informer les citoyens, les propriétaires et les acquéreurs potentiels de la situation juridique et financière du secteur ainsi que de sa planification future.

1. Caractère définitif du projet de reparcellisation et clôture des voies de recours administratives et judiciaires

L'urbanisation Les Planes del Rei relève du secteur d'aménagement urbain n° 4 (PAU-4) de la commune de Pratdip, aménagé selon le système de coopération.

Concernant la situation juridique et les droits de recours relatifs à la reparcellisation et à l'urbanisation, il convient de souligner catégoriquement les points suivants :

1. La modification du deuxième texte consolidé du projet de reparcellisation économique a été définitivement approuvée par la commission municipale de gouvernement le 1er juillet 2022, après enquête publique et examen des observations présentées. La décision a été publiée dans le Diari de Tarragona le 28 octobre 2022 et au Bulletin officiel de la province de Tarragone le 3 novembre 2022.
2. Le certificat d'inscription délivré par le registre foncier de Falset, signé le 28 avril 2026, atteste l'inscription du projet et des opérations foncières qui y figurent, ainsi que l'affectation des biens au compte de liquidation de la reparcellisation. Il ne s'agit donc plus d'une proposition initiale en attente de décision, mais d'un projet définitivement approuvé et inscrit, qui constitue le cadre de référence pour poursuivre la gestion urbanistique.
3. La vente d'une habitation ou d'une parcelle ne fait pas disparaître les obligations urbanistiques attachées au bien. Conformément à l'article 27.1 du texte refondu de la loi sur le sol et la réhabilitation urbaine et à l'article 27.3 du règlement de la loi catalane sur l'urbanisme, le nouveau propriétaire reprend les droits et obligations urbanistiques du précédent. Un achat récent ne signifie donc pas, à lui seul, que la procédure du projet doit recommencer.
4. Il faut distinguer les démarches déjà achevées des décisions qui restent à prendre. Les actes devenus définitifs ne peuvent pas être contestés à nouveau par le biais d'actes qui se bornent à les reproduire ou à les confirmer, conformément à l'article 28 de la loi régissant le contentieux administratif. Cette règle ne signifie toutefois pas que toute décision municipale ultérieure serait insusceptible de recours.

2. Certification foncière et sécurité juridique

Le projet de reparcellisation a été dûment certifié et inscrit au registre foncier de Falset. Cette inscription constitue une étape capitale, car elle offre une sécurité juridique maximale à toutes les parties concernées (acheteurs, vendeurs, propriétaires actuels et établissements financiers) :

- Elle définit clairement et avec certitude la propriété juridique des parcelles résultantes ainsi que la répartition équitable des avantages et des charges.
- Elle rend officiellement publiques les charges urbanistiques attachées à chaque bien, qui garantissent le respect des obligations d'urbanisation.
- Elle permet à tout tiers ou acquéreur potentiel de connaître précisément la situation juridique et patrimoniale de la parcelle avant toute transaction immobilière.

3. Contributions provisoires inscrites au registre foncier et actualisation de la base de calcul

Concernant les montants figurant dans les extraits simples et les certificats du registre foncier :

- Origine des montants provisoires inscrits : Les sommes actuellement indiquées dans les extraits simples du registre foncier correspondent à une liquidation provisoire fondée sur le projet d'urbanisation initial, rédigé en 2007 et définitivement approuvé en 2009 (sur la base d'un budget de 6.161.654,90 € hors TVA).
- Rapport indicatif d'actualisation (Diputació de Tarragona, 2025) : Compte tenu du temps écoulé, la Diputació de Tarragona (DIPTA) a établi, le 31 juillet 2025, un rapport technique d'actualisation indicative des prix, estimant le coût global des travaux à environ 11.249.178,51 € (TVA comprise). Ce chiffre constitue une simple estimation des prix du marché et n'est ni inscrit comme charge ni géré par le registre foncier.
- Révision intégrale en cours : La Diputació de Tarragona procède actuellement à une révision complète du projet d'urbanisation, tant sur le plan de son exécution (adaptation des matériaux, des solutions constructives et aux normes environnementales actuelles) que sur le plan économique (actualisation du bordereau des prix).
- Évolution de la base de calcul finale : À l'issue de cette révision, la base de calcul des futures contributions d'urbanisation différera des montants historiques de 2007-2009. Tant que le nouveau projet d'exécution actualisé n'aura pas été officiellement approuvé, le montant exact de la liquidation provisoire des travaux pour chaque parcelle ne pourra pas être établi. Les liquidations ne deviendront toutefois définitives qu'après l'exécution, la clôture et l'audit de l'ensemble des travaux.

4. Planification des travaux d'urbanisation

Une fois que la Diputació de Tarragona aura remis le projet d'exécution de l'urbanisation actualisé et adapté aux prix réels du marché ainsi qu'aux normes techniques et environnementales en vigueur, la mairie envisage une réalisation par étapes : d'abord les réseaux d'alimentation en eau et d'égouts, puis d'autres interventions, telles que le revêtement des chaussées, l'éclairage public et le réseau électrique.

Les modalités techniques, financières et calendaires dépendront du projet actualisé et des financements disponibles.

Parmi les solutions envisagées figure le recours éventuel à une concession pour réaliser et exploiter les réseaux d'eau et d'assainissement. Cette possibilité reste à préciser et ne garantit ni l'attribution d'un contrat ni la participation d'entreprises.

La mise en place de la concession nécessitera une étude de viabilité. La durée de 25 ans constitue une hypothèse de travail, et non une durée définitivement fixée : selon l'article 29 de la loi sur les contrats du secteur public, les concessions de plus de cinq ans doivent justifier leur durée par le temps raisonnablement nécessaire pour récupérer les investissements et obtenir un rendement du capital investi.

La proposition municipale consiste à distinguer, dans le modèle économique, les coûts d'investissement des coûts d'exploitation et à préciser le traitement des sommes financées par les tarifs et les contributions urbanistiques, afin qu'un même investissement ne soit pas répercuté deux fois. Ce mécanisme n'est pas encore présenté comme une compensation automatique approuvée.

Pourquoi la mairie n'avance-t-elle pas les fonds au moyen d'un emprunt ?

La mairie comprend la question des propriétaires : pourquoi ne contracte-t-elle pas un emprunt pour réaliser les travaux, avant de récupérer les sommes engagées au moyen des contributions urbanistiques ?

La difficulté tient à l'ampleur financière de l'opération au regard des capacités de la commune. Les recettes courantes annuelles constatées de la mairie pour l'exercice 2025 s'élevaient à 1.616.861,90 €, tandis que l'estimation technique des travaux atteint 11.249.178,51 € TVA comprise, sans inclure l'électrification ni la station d'épuration (EDAR). Les recettes annuelles de la commune ne sont pas intégralement disponibles pour investir dans cette urbanisation.

De plus, conformément à l'article 53 du texte refondu de la loi régissant les finances des collectivités locales, la mairie ne peut s'endetter au-delà de 110 % de ses recettes courantes annuelles constatées. La possibilité d'obtenir un prêt ne dépend donc pas uniquement de la volonté d'un établissement bancaire de l'accorder.

Compte tenu de la situation financière municipale exposée, la mairie ne considère pas comme viable le recours à son propre endettement pour avancer la totalité de cet investissement et en récupérer ensuite le coût auprès des propriétaires.

Pourquoi un prêt de la Generalitat ne résoudrait-il pas automatiquement le problème ?

Un prêt n'est pas une subvention : les sommes doivent être remboursées. Si la Generalitat prêtait les fonds à la mairie, celle-ci resterait tenue de les rembourser. Le changement de prêteur ne supprimerait pas, à lui seul, les contraintes d'endettement et de viabilité financière de la commune, sans préjudice des règles particulières qui pourraient s'appliquer à un éventuel dispositif de financement.

Il n'est donc pas possible de planifier l'exécution des travaux en partant du principe qu'un prêt de la Generalitat permettrait à la mairie d'en avancer l'intégralité du coût.

Quel est l'objectif de la concession ?

La proposition municipale consiste à donner la priorité aux réseaux d'eau et d'égouts, qui représenteraient, selon les premières prévisions, environ 50 % du coût des travaux. Cette proportion devra être précisée dans le projet actualisé.

Avec une concession, il est envisagé que l'entreprise attributaire prenne en charge l'investissement initial de cette phase pendant les premières années, puis le récupère au cours de l'exploitation du service grâce à la rémunération prévue au contrat.

L'objectif est de rendre cet investissement possible sans que la mairie doive avancer la totalité des fonds ni que les propriétaires aient à payer en une seule fois toute la part financée par ce mécanisme.

Cela ne signifie pas que l'entreprise offrirait les travaux ni que leur coût disparaîtrait. Il s'agit d'en étaler la récupération dans le temps. Le modèle économique devra présenter séparément l'investissement, le financement, l'exploitation et l'entretien, ainsi que le traitement des sommes versées au titre des tarifs et des contributions urbanistiques.

L’horizon envisagé est de 20 à 25 ans, mais la durée définitive devra être justifiée par l’étude de viabilité. Conformément à l’article 29 de la loi sur les contrats du secteur public, lorsqu’une concession dépasse cinq ans, sa durée doit être liée au temps raisonnablement nécessaire pour récupérer les investissements et obtenir un rendement du capital investi.

La viabilité économique et la prise en charge effective du risque d’exploitation sont des éléments essentiels du mécanisme de concession. Il ne s’agit pas simplement de remplacer un emprunt municipal par un paiement différé à une entreprise.

Telle est la raison de cette proposition : tenter de débloquer une première phase essentielle grâce à une formule permettant de financer l’investissement initial et de le récupérer pendant l’exploitation. Sa mise en œuvre dépendra de la viabilité du modèle, de l’approbation du dossier et du résultat de l’appel d’offres ; la participation d’entreprises n’est pas garantie.

Politique de subventions publiques

La mairie sollicitera néanmoins toutes les aides publiques disponibles et en tirera parti pour investir aux Planes del Rei, aussi bien dans les espaces communs déjà réceptionnés que dans le reste du secteur. Il convient toutefois de préciser que les règles des subventions publiques excluent généralement le financement des travaux d’urbanisation qui, légalement, doivent être payés par les propriétaires du secteur.

5. Précisions sur le dossier des contributions urbanistiques de 2026 (décret 2026-0216 / dossier 265/2026)

Concernant la liquidation des contributions notifiée par le décret 2026-0216 et reprise dans l’addendum à la notification :

- Nature des sommes réclamées (frais de gestion déjà engagés) : Le montant réclamé dans cette liquidation ne correspond à AUCUNE avance ni à aucun paiement des futurs travaux d’urbanisation. Il résulte exclusivement de la répercussion des dépenses de gestion urbanistique déjà réalisées, exigibles et justifiées par la mairie pour l’instruction, l’approbation et l’inscription au registre foncier du projet de reparcellisation (article 120.1 du texte refondu de la loi catalane sur l’urbanisme, TRLUC).
- Base de calcul et factures (357.829,86 € TVA comprise) : Ce montant correspond exactement à la somme des frais d’inscription au registre foncier de Falset, des honoraires techniques d’architecture liés à la correction des irrégularités, des démarches de prolongation des mentions marginales, des prestations juridiques et des frais de notification postale individuelle.
- Modalités de paiement : Le recouvrement de cette contribution de gestion sera assuré par l’organisme BASE-Diputació de Tarragona, qui adressera le document de paiement correspondant. Celui-ci permettra automatiquement de régler la somme en trois échéances, sans majoration.

6. Recommandations aux propriétaires et aux acquéreurs

La mairie de Pratdip recommande à toutes les personnes concernées par la gestion ou l’acquisition de biens immobiliers aux Planes del Rei :

1. De demander un extrait simple (nota simple) ou un certificat au registre foncier de Falset, afin de vérifier la propriété du bien et l’état des charges provisoires qui lui sont attachées.
2. De tenir compte de la future actualisation des charges urbanistiques lorsque le nouveau projet d’exécution rédigé par la Diputació de Tarragona sera approuvé.

3. De consulter l’ensemble des documents sur le portail de transparence de la mairie, à l’adresse suivante : https://seu-e.cat/ca/web/pratdip/govern-obert-i-transparencia/accio-de-govern-i-normativa/urbanisme
4. De prendre rendez-vous avec les services techniques et juridiques de la mairie pour obtenir toute précision personnalisée concernant la situation d’une parcelle donnée.

Pratdip, à la date de la signature

Sílvia Carrillo Marco
Maire de Pratdip

Source : « Comunicació i nota explicativa oficial de l’Alcaldia sobre la situació jurídico-urbanística i econòmica del polígon d’actuació urbanística núm. 4 (PAU-4) Les Planes del Rei », document officiel signé électroniquement le 19 novembre 2026, 6 pages.