

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de Saint-Jean-Plat-de-Corts



**Enquête publique
portant sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts
(10 février 2022 - 11 mars 2022)**

**Rapport, conclusions et avis motivé du commissaire
enquêteur**

Georges LEON

Commissaire enquêteur

RAPPORT RELATIF A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Sommaire

I - Généralités

1.1	Préambule	05
1.2	Objet de l'enquête publique	
	1.2.1 Contexte de mise en œuvre du PLU	05
	1.2.2 Contexte administratif	06
1.3	Cadre réglementaire et administratif de l'enquête	
	1-3-1 Intervenants au projet	06
	1-3-2 Cadre réglementaire	07
	1-3-3 Cadre administratif	07
1.4	Présentation de la commune de St-Jean-Pla-de-Corts	08
1.5	Concertation préalable	
	1-5-1 Les phases de la concertation	09
	1-5-2 Le bilan de la concertation	09
1.6	La consultation des personnes publiques associées	09

II - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1	Désignation du commissaire enquêteur	10
2.2	Composition du dossier soumis à l'enquête	10
2.3	Modalités préalables à la réalisation de l'enquête	11
2.4	Information, accueil du public et déroulement de l'enquête	
	2.4.1 Journal d'annonces légales	12
	2.4.2 Affichage de l'Avis d'enquête publique et de l'Arrêté municipal	12
	2.4.3 Durée de l'enquête publique et fixation des permanences	12
	2.4.4 Participation du public et déroulement de l'enquête	13

2.5	Observations du public	13
------------	-------------------------------	-----------

III – Présentation du projet soumis à l’enquête publique

3.1	Le diagnostic territorial	13
3.2	L’état initial de l’environnement	18
3.3	Evaluation environnementale	21
3.4	Le projet de développement et d’aménagement durable (PADD)	23
3.5	Orientations d’aménagement et de programmation (OAP)	25
3.6	Règlement écrit et graphique	27
3.7	Annexes	29

IV – Analyse des Observations

4.1	Observations des PPA	
4.1.1	Avis de la MRAe	30
4.1.2	Avis SCOT Littoral Sud	32
4.1.3	Avis de la Communauté de communes du Vallespir (CCV)	34
4.1.4	Avis de la Chambre d’Agriculture	34
4.1.5	Avis du conseil départemental	35
4.1.6	Avis de l’INAO	35
4.1.7	Avis de la préfecture – DDTM	35
4.2	Observations du public	
4.2.1	Analyse comptable des observations	38
4.2.2	Recensement des observations par thèmes	39
4.2.3	Analyse des observations du public	39
4.3	Synthèse des Observations	43

V – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

5.1	Rappel sur l’objet de l’enquête publique	45
------------	---	-----------

5.2	Conclusions	
5-2-1	Respect de la réglementation	45
5.2.2	Information du public	45
5.2.3	Avis de la MRAe et des PPA	46
5.2.4	Observations du public	46
5.2.5	Le projet de développement urbain	46
5.3	Avis motivé	50

VI – Annexes

1. Liste des sigles et abréviations
2. Arrêté municipal n° 0009/2022 en date du 20 janvier 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique
3. Avis d'enquête publique
4. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique dans le journal l'indépendant le 23 janvier 2022 (1^{ère} insertion)
5. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique dans le journal la semaine du Roussillon le 26 janvier 2022 (1^{ère} insertion)
6. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique dans le journal l'indépendant le 15 février 2022 (2^{ème} insertion)
7. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique dans le journal la semaine du Roussillon le 16 février 2022 (2^{ème} insertion)
8. Affichage de l'avis d'enquête publique sur Saint-Jean-Pla-De-Corts
9. Procès-verbal de synthèse
10. Courrier du mémoire en réponse
11. Tableau des observations suite à avis MRAE avec les réponses du M.O.
12. Tableau des observations suite aux avis des PPA avec les réponses du M.O.
13. Tableau thématique des observations du public avec les réponses du M.O.
14. Tableau exhaustif des observations du public

I - GENERALITES

1.1 Préambule

L'enquête publique concerne l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de St-Jean-Pla-de-Corts, approuvé par la délibération du conseil municipal du 29 mars 2011 et relancé par la délibération du 7 avril 2021.

L'enquête publique a pour objet l'information et la participation du public. A partir du recueil des observations du public, le commissaire enquêteur présentera une analyse de celles-ci au maître d'ouvrage qui lui fournira en retour les précisions demandées. Le commissaire enquêteur pourra ensuite présenter son avis motivé sur l'élaboration du PLU.

A l'issue de l'enquête, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) pourra éventuellement être modifié, par une délibération du conseil municipal, pour prendre en compte certaines observations du public, des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le PLU est un document d'urbanisme qui régleme le droit des sols sur l'ensemble du territoire communal. Il définit pour les prochaines années les grands axes de développement et d'aménagement de la ville.

Il a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 en remplacement du plan d'occupation des sols (POS). Cette loi a été élaborée autour de trois exigences : une plus grande solidarité, l'encouragement au développement durable et le renforcement de la démocratie et de la décentralisation. La loi SRU a été simplifiée et clarifiée par la loi urbanisme et habitation du 2 juillet 2003 afin de supprimer ses contraintes excessives et permettre de développer du foncier constructible tandis que la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 intégrait de nouveaux objectifs environnementaux et de développement durable.

De nombreux décrets, ordonnances et lois, dont la loi ALUR du 24 mars 2014 pour favoriser l'accès au logement et promouvoir la construction par un urbanisme rénové, celle sur la transition énergétique du 17 août 2015 qui vise à contribuer plus efficacement à la lutte contre le dérèglement climatique et à renforcer l'indépendance énergétique de la France, le décret relatif à la modernisation du contenu du PLU publié le 29 décembre 2015 qui répond à un besoin de clarification et de mise en cohérence des règles d'urbanisme ou la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) pour faciliter la construction de nouveaux logements et la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui vise à un zéro artificialisation nette en 2050, se sont succédés pour modifier et compléter les procédures d'élaboration et d'évolution du PLU ainsi que son contenu.

Le PLU est devenu un document qui exprime un véritable projet de ville en définissant, en concertation avec la population, un projet global d'aménagement de la commune. Il encadre la construction de biens immobiliers et vise à protéger et valoriser le cadre de vie en conciliant la croissance des activités humaines avec la protection de l'environnement.

1.2 Objet de l'enquête publique

1.2.1 Contexte de mise en œuvre du PLU

Le POS de la commune approuvé le 15 septembre 1989 a connu 8 modifications, 4 mises à jour, 1 révision et 2 révisions simplifiées.

Par délibération du conseil municipal du 29 mars 2011, la commune de St-Jean-Pla-de-Corts a lancé la première révision générale de son Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan local d'Urbanisme.

Il a fait l'objet d'un arrêt de projet avec le bilan de la concertation des usagers par délibération du conseil municipal le 10 avril 2019. Ce projet ayant reçu un avis défavorable du préfet, il n'a pas été porté à l'enquête publique.

Par délibération du 07 avril 2021, le conseil municipal a prescrit une nouvelle procédure de révision du POS vers l'élaboration d'un PLU, définissant les modalités de la concertation à mettre en œuvre ainsi que les objectifs qui doivent conduire à cette révision :

- densifier le centre-ville en renforçant en particulier son activité économique tout en préservant la qualité de vie et l'identité villageoise.
- mettre en valeur le patrimoine villageois existant.
- améliorer la mobilité entre les différents secteurs urbains de la commune.
- prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels.
- préserver les secteurs agricole et forestier du territoire communal.
- simplifier le zonage, tout en permettant des possibilités d'urbanisation raisonnée respectueuse d'une évolution urbaine durable.

Conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, une concertation continue a été mise en place tout au long du processus d'élaboration du PLU.

La commune a tiré le bilan de cette concertation et arrêté son projet de PLU, par délibération du 13 octobre 2021. Cette délibération et le projet de PLU ont été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées entre le 18 octobre et le 9 novembre 2021, elles disposaient de 3 mois pour émettre leur avis.

1.2.2 Contexte administratif

La commune appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Littoral Sud » approuvé depuis le 28 février 2014 et révisé le 2 mars 2020. Le PLU en tant que document d'urbanisme s'insère dans la hiérarchie des normes du champ de l'urbanisme mais aussi plus généralement de l'aménagement de l'espace. L'élaboration du PLU doit obéir à un cadre supra-communal et être compatible avec les documents d'ordre supérieur que sont le SCOT « Littoral Sud » et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes du Vallespir.

La Communauté de communes du Vallespir regroupe 10 communes et concerne plus de 21000 habitants. Son territoire s'étend sur près de 184 km². Ses compétences s'exercent notamment dans les domaines de l'aménagement et de l'environnement, du développement économique, de la prévention des inondations, de la valorisation des déchets, de la gestion de l'eau et de l'assainissement des eaux usées.

1.3 Cadre réglementaire et administratif de l'enquête

1.3.1 Intervenants au projet

Autorité organisatrice :

Commune de St-Jean-Pla-de-Corts

Square Guy Malé

66490 St-Jean-Pla-de-Corts

Affaire suivie par Mrs Androdias Michel et Domingo Benoit

Tél : 04.68.83.17.64

Courriel : contact@stjeanpladecorts.fr

Bureaux d'études missionnés pour l'élaboration du PLU :

Bureau d'études INFO CONCEPT jusqu'en 2017

Agence d'urbanisme COGEAM à partir de 2019

Contact : Mme Claire GOUSAILLES

Tél : 04.68.80.54.11

Bureau d'études URBANIS

Bureau d'études CRB Environnement pour l'évaluation environnementale

Bureau d'études PURE ENVIRONNEMENT pour les annexes sanitaires et la mise à jour du zonage d'assainissement

1-3-2 Cadre réglementaire

Les principales dispositions régissant ce type d'enquête sont contenues dans :

- **Le Code de l'urbanisme (CU)** : Articles L.151-1 et suivants et L.153-1 et suivants, R.151-1 et suivants et R.153-1 et suivants ;
- **Le Code de l'environnement** : Articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants qui précisent la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;
- De l'article L.131-4 du code de l'urbanisme qui impose la compatibilité du PLU avec le SCOT Littoral Sud ;
- De l'article L.131-5 du CU qui précise que le PLU doit prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière ;
- Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 19 novembre 1997 ;
- Du Porter à connaissance de l'état du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation dans les P.O ;

1-3-3 Cadre administratif

- Par délibération du 7 avril 2021, le conseil municipal a prescrit une reprise de l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme.
- Débat du conseil municipal en date du 15 juin 2021 sur les orientations générales du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal du 13 octobre 2021.
- Notification du projet pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) le 18 octobre 2021.
- Notification pour avis aux autres services de l'Etat, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et autres collectivités à partir du 18 octobre 2021.

- Décision n° E21000112/34 en date du 26 octobre 2021 du président du Tribunal administratif de Montpellier désignant Mr Georges LEON en qualité de Commissaire Enquêteur (CE) pour la présente enquête.

- Arrêté n° 0009/2022 en date du 20 janvier 2022 de Mr Le Maire de Saint-Jean-Pla-de-Corts prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (Annexe 2).

1.4 Présentation de la commune de Saint Jean Pla de Corts

St-Jean-Pla-de-Corts est une commune rurale du Vallespir située à 25 km au sud-ouest de Perpignan et à 6 km de Céret dans la plaine du Roussillon.

La commune présente deux unités paysagères bien distinctes, l'unité paysagère de la « plaine de Céret » au sud et l'unité paysagère du « massif des Aspres » au nord. Cette variété d'ambiances paysagères donne à St-Jean-Pla-de-Corts un intérêt patrimonial certain.

Le territoire communal est traversé par le fleuve le Tech d'ouest en est et couvre une superficie de 10,62 km². Le centre-ville est à 500 m de la route principale, la RD 115, qui permet de relier Perpignan à Prats de Mollo. Deux quartiers se sont créés entre le centre et cette route sans doute du fait qu'au sud le Tech empêche toute construction, à l'ouest la route rejoint le Tech et à l'est les plans d'eau constituent une zone plutôt réservée.

La population de St-Jean-Pla-de-Corts comptait 2248 habitants en 2018. Son patrimoine religieux est constitué par l'église et les vestiges du château, grande bâtisse en centre-ville avec une cour intérieure, un promenoir et des balcons. L'église paroissiale, dédiée à St Jean Baptiste, est d'origine romane. Il y a aussi un ermitage sur la commune, celui de Saint Sébastien. Il existe aussi un patrimoine industriel avec la dernière briqueterie encore en activité dans les Pyrénées Orientales (depuis 1735).



Eglise St-Jean-Baptiste (façades sud-ouest et nord-ouest)



Ermitage de St-Sébastien

Le tissu économique local est constitué par une offre diversifiée de commerces et de services de proximité, facteur d'attractivité pour la commune. Les autres activités économiques sont représentées par la briqueterie, la carrière et une partie du distriport du Boulou (présent sur St-Jean-Pla-de-Corts).

Enfin, avec ses 2 campings et ses plans d'eau ou le centre naturel de loisirs proposent de nombreuses activités ludiques et sportives, la commune possède un attrait touristique évident.

1.5 Concertation préalable

Par délibération en date du 07 avril 2021, le Conseil Municipal a prescrit une nouvelle concertation avec le public préalable à l'élaboration du PLU.

1.5.1 Les phases de la concertation

La concertation s'est déroulée du 07 avril 2021 jusqu'au 13 octobre 2021 date de l'arrêt du projet du PLU.

Les modalités de mise en œuvre de la concertation été les suivantes :

- Affichage de la délibération en mairie
- Mise à disposition du public en mairie d'un dossier de concertation complété pendant la procédure de nouveaux documents au fur et à mesure de leur élaboration.
- Mise à disposition du public en mairie à partir du 16 avril 2021 d'un registre destiné à recueillir leurs observations. La publicité de ce registre a été faite par affichage en mairie, sur le panneau lumineux d'information, sur le journal municipal et par article de presse.
- Mise en ligne sur internet du dossier de concertation et information de cette concertation dans le bulletin municipal.
- Organisation d'une rencontre avec le public par les élus en charge du PLU sur prise de rendez-vous (contexte de crise sanitaire).

1.5.2 Le bilan de la concertation

En application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, la délibération du conseil municipal en date du 13 octobre 2021 a arrêté le bilan de la concertation.

- Observations relevées sur le registre : aucune observation notée sur le registre
- Observations transmises par courrier : aucun courrier réceptionné
- 12 personnes ont consulté le dossier de concertation
- 6 Saint Jeannais ont rencontré Mr Androdias, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme.

Le bilan de la concertation est plutôt décevant car aucun usager n'a consigné d'observations sur le registre ou envoyé un courrier concernant l'élaboration du PLU. Il n'a pas été possible d'amender ce PLU à partir de cette phase de concertation.

Cependant, Les modalités de la concertation, fixées par délibération municipale, ont été respectées et cette dernière a été conduite avec sérieux.

Le bilan de la concertation a été joint au dossier d'enquête.

1.6 La consultation des personnes publiques associées

Les PPA consultées et les dates des retours des avis sont renseignées dans le tableau suivant.

PPA	Date d'AR	Date butoir	Date de l'avis	Type d'avis
MRAe	18/10/21	18/01/22	17/12/21	Recommandations
Préfecture des P.O. - DDTM	18/10/21	18/01/22	02/02/22 Hors délai	Défavorable
SCOT Littoral Sud	19/10/21	19/01/22	02/12/21	Favorable avec réserves

PPA	Date d'AR	Date butoir	Date de l'avis	Type d'avis
Chambre d'agriculture	18/10/21	18/01/22	18/01/22	Favorable
Conseil départemental	18/10/21	18/01/22	26/01/22 Hors délai	Observations
Communauté de commune du Vallespir	18/10/21	18/01/22	07/01/22	Observations
Institut national de l'origine et qualité (INAO)	09/11/21	09/02/22	27/01/22	Observations
Conseil régional d'Occitanie	20/10/21	20/10/22		Avis réputé favorable
Chambre des métiers	19/10/21	19/01/22		Avis réputé favorable
Chambre de commerce et d'industrie	18/10/21	18/01/22		Avis réputé favorable
Centre régional Propriétés forestières Occitanie	18/10/21	18/01/22		Avis réputé favorable
Service régional des mobilités des P.O.	19/10/21	19/01/22		Avis réputé favorable
CDPNAF	18/10/21	18/01/22		Avis réputé favorable

Les personnes publiques n'ayant pas émis d'avis explicites sont considérées comme ayant rendu un avis favorable.

La commune a décidé de tenir compte des avis hors délais.

Les observations et avis émis ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique.

II - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Mr Georges LEON est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur (CE) pour la présente enquête par décision n° E21000112/34 en date du 26 octobre 2021 de Mr le président du Tribunal administratif de Montpellier.

Cette enquête s'est déroulée du jeudi 10 février au vendredi 11 mars 2022 inclus.

2.2 Composition du dossier soumis à l'enquête

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier d'élaboration du PLU mis à la disposition du public comprend :

1- La notice explicative

Note de présentation à l'usage du public mentionnant, les textes régissant l'enquête publique, sa place dans la procédure administrative du PLU et la décision pouvant être prise.

2 - Les actes administratifs de la procédure

- Délibérations du Conseil municipal
- Arrêté et avis d'enquête publique
- Désignation du commissaire enquêteur

3 - Le dossier du PLU arrêté par délibération du conseil municipal du 13 octobre 2021

I. Rapport de présentation

- I-A. Synthèse du projet / Résumé non technique (59 pages)
- I-B. Diagnostic territorial (152 pages)
- I-C. Etat initial de l'environnement (116 pages)
- I-D. Justification du projet (182 pages)
- I-E. Evaluation environnementale (52 pages)

II. Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (13 pages)

III. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (18 pages)

IV. Règlement

- IV-A. Règlement écrit (198 pages)
- IV-B. Règlement graphique
- IV-C. Annexes au règlement

V. Annexes

- V-A. Servitude d'utilité publique
- V-B. Annexes sanitaires – Notice technique et plans des réseaux
- V-C. Autres informations

4 - La décision de l'autorité environnementale (MRAe).

5- Les avis émis des personnes publiques associées (PPA).

6 - Le bilan de la procédure de concertation.

7- Copie des avis parus dans la Presse.

8 - Le « porter a connaissance » de l'Etat.

9- Le registre d'enquête publique

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public facilite la compréhension des principaux enjeux du plan local d'urbanisme de la commune. On peut seulement regretter l'absence de réponse écrite de la commune à l'avis de la MRAe et à l'avis des autres PPA.

Les pièces et documents du dossier ont été contrôlés et paraphés par le commissaire enquêteur.

2.3 Modalités préalables à la réalisation de l'enquête

En préalable au déroulement de la présente enquête publique, les rencontres suivantes ont eu lieu :

- Mercredi 1er décembre 2021 : réunion à la mairie de St-Jean-Pla-de-Corts afin de préciser la composition du dossier qui doit être soumis à l'enquête et de préparer les dates de l'enquête et les dates des permanences. Etaient présents pour la commune, le maire Mr Robert Gabarré, Le 1er Adjoint, délégué à l'urbanisme, Mr Michel ANDRODIAS, le directeur général des services Mr Benoit Domingo ainsi que le commissaire enquêteur. Le dossier du PLU sur support papier et sur CD a été remis au commissaire enquêteur après un envoi numérique par internet quelques temps auparavant.

- Lundi 7 février 2022 : Le commissaire enquêteur assisté de Mr Benoit Domingo a classé les pièces du dossier d'enquête soumis au public afin de faciliter leur consultation. Le CE a aussi paraphé et visé le dossier et le registre d'enquête qui seront soumis au public. Mr Domingo a

ensuite accompagné le CE pour une visite des lieux notamment des nouveaux secteurs à urbaniser et des zones d'affichage de l'avis d'enquête.

2.4 Information, accueil du public et déroulement de l'enquête

La publicité des enquêtes publiques a été effectuée comme suit :

2.4.1-Journaux d'annonces légales

<i>Journal</i>	<i>1ère publication</i>	<i>2ème publication</i>
L'Indépendant	23 janvier 2022	15 février 2022
La semaine du Roussillon	26 janvier 2022	16 février 2022

Le début de l'enquête publique ayant été fixé au 10 février 2022, les publications légales ont donc été effectuées dans les délais requis (délai de 15 jours minimum avant l'ouverture de ce type d'enquête pour la 1^{ère} insertion et dans les 8 premiers jours de l'enquête pour la 2^{ème} insertion).

2.4.2-Affichage de l'Avis d'enquête publique et de l'Arrêté municipal n° 0009/2022 en date du 20 janvier 2022

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis au public ont été affichés sur les panneaux d'affichage de la mairie.

- L'avis édité sur format A2 (42 cm × 59,4 cm) en caractères noirs sur fond jaune a été affiché sur les murs extérieurs de la mairie et sur 9 autres emplacements dans la commune (incluant le hameau et le clos de Villargeil).

L'affichage a été contrôlé par le commissaire enquêteur.

Les copies des différents avis diffusés dans la presse et à l'affichage figurent en annexes (annexes 4 à 8).

L'avis municipal a été mis en ligne :

- sur le site internet de la commune : <https://www.stjeanpladecorts.fr>

- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/elaboration-du-plu-saint-jean-pla-de-corts>

2.4.3-Durée de l'enquête publique et fixation des permanences

Aux termes de l'Arrêté municipal n° 0009/2022 en date du 20 janvier 2022, le déroulement de celle-ci a été établi ainsi :

- Durée : 30 jours consécutifs, du jeudi 10 février au vendredi 11 mars 2022 inclus.

L'enquête s'est déroulée exclusivement dans les locaux de la mairie de St-Jean-Pla-de-Corts, siège de l'enquête.

Le public a pu consulter, durant la durée de l'enquête, le projet du PLU :

- sur support papier en mairie du lundi au vendredi aux heures d'ouvertures au public

- sur le site internet de la mairie : <http://www.stjeanpladecorts.fr>
- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/elaboration-du-plu-saint-jean-pla-de-corts>

Le dossier d'enquête ainsi que les pièces annexes ont pu également être téléchargées sur un poste informatique mis à la disposition du public aux fins de consultation du dossier dans les locaux de la mairie de St-Jean-Pla-de-Corts.

Permanences du commissaire enquêteur :

<i>Permanences</i>	<i>Horaires</i>
Mercredi 16 février 2022	De 9h à 12h
Samedi 26 février 2022	De 9h à 12h
Vendredi 4 mars 2022	De 14h à 17h
Vendredi 11 mars 2022	De 16h à 19h

2.4.4-Participation du public et déroulement de l'enquête publique

Le public a pu faire part de ses observations, pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête joint au dossier d'enquête dans les locaux de la mairie de St-Jean-Pla-de-Corts.
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie de St-Jean-Pla-de-Corts.
- sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-numerique.fr/elaboration-du-plu-saint-jean-pla-de-corts>
- Par courriel à l'adresse : elaboration-du-plu-saint-jean-pla-de-corts@mail.registre-numerique.fr

L'enquête publique s'est déroulée durant 30 jours du 10 février 2022 au 11 mars 2022. Les quatre permanences ont été fixées à des heures distinctes dont une le samedi matin pour atteindre un public plus large. Elles se sont déroulées sans incident et dans une bonne ambiance avec le souci d'informer au mieux le public. Celui-ci a pu présenter aisément ses observations grâce aux différents moyens proposés.

A l'expiration du délai d'enquête, le vendredi 11 mars 2022 à 19h, le registre d'enquête et le registre dématérialisé ont été clos par le commissaire enquêteur.

2.5 Observations du public

Le projet de PLU a intéressé 49 visiteurs et a donné lieu à 27 contributions.

III – Présentation du projet soumis à l'enquête publique

3.1 Le diagnostic territorial

Il constitue un préalable au projet communal permettant de mesurer les atouts et les faiblesses de la commune afin de cerner les enjeux et les besoins devant guider l'élaboration du PLU.

- **Le contexte paysager**

La commune de St-Jean-Pla-de-Corts présente un paysage riche et diversifié. La pointe Nord s'insère dans l'unité paysagère du massif des Aspres et le reste du territoire s'insère dans l'unité paysagère de la plaine de Céret.

Plusieurs éléments se distinguent sur le territoire :

- Le réseau hydrographique communal
- les espaces cultivés et les friches
- Les jardins potagers et vivriers
- Le couvert boisé
- L'empreinte bâtie du village avec son centre historique, ses extensions et hameaux
- La carrière d'extraction et la zone d'activités
- Le réseau viaire principal (RD115 et RD 13) et ferroviaire
- les éléments identitaires marquants : murets, canaux, château, chapelles et églises, la briqueterie

Ces différents éléments mettent en valeur la diversification du paysage communal et confèrent à la commune une véritable identité.

- **Le patrimoine**

- Le patrimoine vernaculaire

Qu'il soit anthropique ou naturel, il constitue l'un des composants paysagers témoin de l'identité du paysage communal.

- Le patrimoine sacré et religieux

Il est composé par l'église paroissiale, les vestiges d'une seconde église située dans le château et l'ermitage de St Sébastien.

- Le patrimoine civil est représenté par le château, grande bâtisse, divisée en plusieurs habitations.

- Le patrimoine industriel

Avec la briqueterie en activité depuis 1735 et la carrière de stockage et d'extraction au Nord-est du territoire.

Ce patrimoine est un attrait supplémentaire pour les populations de passage mais aussi un élément central dans l'identité du territoire et l'affectif local.

- **Analyse urbaine**

On distingue plusieurs entités urbaines :

- Le centre historique avec sa cellera
- Les extensions du centre historique et les faubourgs
- Les extensions pavillonnaires
- Les hameaux et les mas

Le territoire connaît un habitat dispersé avec des hameaux et un phénomène de mitage.

- **Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**

Le potentiel résiduel (dents creuses, division parcellaire, potentiel extensif, et autorisation d'urbanisme en cours) est de 3,46 ha permettant la construction de 48 logements.

- **Consommation d'espace de 2011 à 2020**

La consommation d'espace foncier de la dernière décennie est estimée à 26,21 ha par la commune (dont 11,25 ha pour l'habitat) soit une moyenne de 2,62 ha par an.

- **Démographie**

Après une croissance importante de la population entre 1982 et 2009, celle-ci se poursuit et la commune comptait 2248 habitants en 2018 (+1,8% entre 2013/2018).

On constate un vieillissement de la population avec 31,6% de plus de 60 ans en 2018. On constate également une diminution de la taille des ménages qui n'est plus que 2,2 personnes en 2018 (2,34 en 2014).

- **L'habitat**

En 2018, la commune accueille 1286 logements sur son territoire. Le nombre de résidences principales restent majoritaires avec 78% du parc de logements. Les maisons individuelles représentaient 88% des résidences principales en 2014. Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels augmente alors que la part de logements vacants diminue.

Une part élevée des résidences principales comporte 4 pièces et plus. Cela se fait au détriment des logements de type 1 et 2. La typologie du parc de logement est à mettre en perspective avec le vieillissement de population et la diminution de la taille des ménages. Saint-Jean-Pla-de-Corts doit faire face à un enjeu de rééquilibrage de la typologie de son parc bâti.

La commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU mais elle s'est engagée dans une démarche de mixité sociale. Elle compte actuellement 48 logements sociaux au clos de Villargeil ainsi qu'au niveau du village.

- **L'emploi**

Les tendances en 2018 étaient les suivantes :

- Une proportion d'actifs de 62,2% pour les 15-64 ans
- Une proportion de chômeurs de 14,8%
- Une part des inactifs en diminution

Les employés restent la part la plus importante des actifs.

En 2018, le nombre d'emploi sur la commune était de 328 (324 en 2014) mais le nombre d'actifs travaillant à Saint-Jean-Pla-de-Corts est en baisse (148 en 2018 et 156 en 2014).

L'emploi sur le territoire est profondément ancré sur le secteur tertiaire (près de 50% des emplois) et sur une très forte proportion d'emplois non-salariés (+ de 30%).

- **Le tissu économique local**

L'activité économique est surtout orientée vers les commerces et services de proximité qui participent à l'attractivité de la commune.

Les secteurs d'activité économique sont regroupés sur quatre pôles :

- En entrée de ville au rond-point avec la RD115
- Au centre du village
- Autour du plan d'eau (éco-tourisme)
- Les 2 campings autour du village

Les autres activités économiques sont représentées par la briquèterie, la carrière et une partie du distriport situé sur les communes du Boulou et de St-Jean-Pla-de-Corts.

- **L'agriculture**

Les activités liées à l'agriculture sont peu importantes sur la commune. L'activité principale est la viticulture. St-Jean-Pla-de-Corts compte également sur son territoire des activités dédiées à l'élevage.

Cependant le projet urbain devra prendre en compte l'activité agricole :

- en préservant les espaces agricoles, notamment ceux qui sont irrigués et à fort potentiel
- en permettant la continuité ou la diversification des exploitations
- en soutenant une agriculture respectueuse de la ressource en eau

- **Equipements et services publics**

Les équipements d'enseignement concernent une école maternelle et une école primaire. 70 élèves en maternelle et 141 élèves en primaire étaient scolarisés sur le territoire en 2017/2018.

St-Jean-Pla-de-Corts compte plusieurs structures à caractère culturel (centre socio-culturel, salle polyvalente, salle d'exposition d'art, bibliothèque).

La commune possède aussi plusieurs équipements ludiques et sportifs (aire de jeux, boulodrome, complexe sportif, centre équestre, centre naturel de loisirs).

En matière de services publics St-Jean-Pla-de-Corts dispose d'un hôtel de ville, d'ateliers municipaux et d'un bureau de poste.

La commune dispose d'un certain niveau d'équipements publics qu'il convient de faire évoluer en adéquation avec les besoins futurs du territoire.

- **Déplacements et mobilités**

Les actifs travaillent majoritairement en dehors de la commune en direction des principaux pôles d'emplois du département que sont Perpignan et son agglomération, Céret et Le Boulou. Ils se déplacent essentiellement à l'aide d'un véhicule motorisé.

Les achats et les loisirs sont une autre source importante de déplacement vers Perpignan ou Le Boulou.

Il serait donc utile de poursuivre le développement d'une offre de proximité sur le territoire communal afin de réduire autant que possible les déplacements supra communaux.

La configuration de la commune, son cadre de vie rural sont des éléments favorables au recours aux déplacements doux (à pied, à vélo ...). Quelques voies douces sont déjà matérialisées et sécurisées sur le territoire communal (inaccessibles aux véhicules). La commune est également concerné par l'itinéraire cyclable transfrontalier PIRINEXUS (anciennement voie verte en Pays Pyrénées Méditerranée) visant à une stimulation de la demande touristique et au développement de l'activité écotouristique.

- **Les réseaux humides**

- L'eau potable

La commune fait partie du syndicat intercommunal du Vallespir pour l'alimentation en eau potable (SIAEP). L'eau de l'ensemble du territoire est produite à Arles sur Tech. La capacité de stockage pour St-Jean-Pla-de-Corts correspond à 125 heures de distribution. Au niveau de

l'adéquation besoins/ressources il existe une bonne marge de production permettant de sécuriser la ressource en eau du territoire.

- Les eaux usées

Le service d'assainissement collectif est géré en régie communale. Il est capable de traiter la pollution de 5200 habitants.

- Les eaux pluviales

Le principal cours d'eau traversant la commune est le Tech qui sert d'exutoire naturel aux différentes eaux de ruissellement. Un plan d'ensemble du réseau d'évacuation des eaux pluviales date de 1998. Un schéma directeur pluvial est en cours d'élaboration.

- **Les réseaux secs**

- Déchets et ordures ménagères

St-Jean-Pla-de-Corts est membre de la CCV qui assure l'enlèvement des ordures ménagères pour chacune de ses adhérents. La collecte des déchets recyclables a été transférée au SYDETOM 66. Les habitants de la commune peuvent utiliser les déchetteries du Boulou et de Céret.

- Communications numériques

La prise en compte de l'accessibilité numérique des populations est une thématique à retenir dans la gestion des territoires. L'objectif est d'assurer une couverture en très haut débit de l'ensemble du territoire. La commune est raccordée au haut débit via la fibre optique.

St-Jean-Pla-de-Corts a des atouts stratégiques au-delà de la seule proximité de Céret et du Boulou. Pour anticiper le vieillissement progressif de sa population, la commune doit développer l'accueil d'une population plus jeune sur son territoire et pérenniser ainsi ses équipements collectifs.

Sur l'habitat, St-Jean-Pla-de-Corts doit tenir compte, dans sa programmation future de logements, de l'évolution de la structure de la population. La commune doit favoriser la diversification de son parc de logements à travers l'intégration de typologies intermédiaires et collectives et poursuivre les efforts engagés en matière de production de logements sociaux.

Les objectifs d'accueil de la population et de production de logements doivent cependant être conditionnés à la réserve foncière du territoire. S'approprier des formes d'habitats variés permettra de diversifier la densité et de limiter la consommation d'espace.

Il faudra également structurer l'offre économique communale (zones d'activités, tourisme, commerces et services de proximité) et prendre appui sur la dynamique touristique pour accroître l'économie villageoise.

Dans le fonctionnement urbain, il faudra maintenir des équipements structurants dans le centre-ville et prévoir le développement d'une structure dédiée aux personnes âgées en cœur de ville. Les espaces publics doivent rester fonctionnels et attractifs pour le développement de la commune.

Le contexte paysager et patrimonial de St-Jean-Pla-de-Corts doit être préservé et valorisé en maintenant la ceinture verte autour du village historique, en consolidant la structure médiévale du centre-ville et en conservant les perspectives visuelles vers le centre historique.

Les entrées de village doivent être mieux qualifiées pour favoriser sa découverte. Il faudra conforter les liaisons internes à la commune pour structurer un réseau de mobilités douces sur le territoire. L'offre de stationnement devra aussi être complétée sur certains secteurs comme le centre ancien ou à proximités des commerces ou des lieux d'équipements.

3.2 L'état initial de l'environnement

- **Etat des lieux des espaces d'intérêt et protégés**

1 – ZNIEFF (zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique)

Le territoire communal compte deux ZNIEFF relatives au Tech et une en bordure communale au Nord-Ouest (massif des Albères). Ils constituent une preuve de la richesse écologique des espaces naturels du territoire.

Plusieurs menaces concernent ces ZNIEFF :

- les travaux sur les zones riveraines, la pollution liée aux rejets agricoles, les seuils ou captages sur la rivière, la fréquentation des berges et l'introduction d'espèces invasives.

2 - Les sites NATURA 2000

La commune est concernée par le site NATURA 2000 'les rives du Tech' car ses berges accueillent des habitats et des espèces animales d'intérêt communautaire. Le réseau NATURA 2000 est issu de deux directives européennes, la directive « Oiseaux » de 1979 et la directive « Habitats » de 1992.

3 - Les PNA (plan nationaux d'action)

La commune est couverte par un PNA en faveur de l'Emyde lépreuse, la Loutre d'Europe, le Desman des Pyrénées et le Lézard ocellé.

- **Les différents milieux du territoire**

- les milieux boisés

Avec des boisements de chênes au Nord et des boisements rivulaires au centre et au Sud du territoire.

- les milieux ouverts et semi ouverts

Avec les espaces agricoles des Aspres (vignes, zones de pâture, prairies...), les espaces agricoles de la Plaine avec les terres arables composée des alluvions du Tech (cultures céréalières ou fourragères et vignes) et plusieurs secteurs de jardins familiaux situés sur les bords du Tech.

- les milieux aquatiques et humides

Le territoire est marqué par ses cours d'eau avec en premier lieu le Tech qui possède une ripisylve encore dense favorable au fonctionnement des écosystèmes. Il existe également un réseau de canaux pouvant servir d'appui à la fonctionnalité aquatique du territoire. St-Jean-Pla-de-Corts comprend aussi deux étangs issus de l'ancienne exploitation d'une gravière. Très fréquentés, ils permettent quand même l'installation d'espèces associées à ce milieu.

Enfin les zones humides du territoire doivent être prises en compte dans le projet de la commune. Ce sont des milieux importants pour la biodiversité mais aussi pour la réduction des crues, la ressource en eaux ...

Le PLU devra préserver cette mosaïque de milieux diversifiés en conservant les espaces agricoles au Sud, en soutenant l'activité agricole au Nord pour éviter la fermeture des milieux et en améliorant le fonctionnement des zones humides, cours d'eau et canaux par la réservation d'espace tampon et le maintien d'une végétation rivulaire.

- **Trame verte et bleue (TVB)**

Le PLU devra déterminer sa TVB en prenant en compte celle définie dans le SRCE Occitanie.

- Les réservoirs de biodiversité

Pour la commune il s'agit du Tech et de ses abords et des versants Nord du Puig Sangli du massif des Aspres.

- Les corridors

Les corridors boisés de la rive gauche du Tech s'appuie sur la rivière de Vivès et la rivière des Aigues. Ils sont en plus ou moins bon état suivant le tronçon considéré. Sur la rive droite du Tech on retrouve les boisements le long des cours d'eau et des talus des terrasses du Tech.

Si les corridors sont relativement préservés, des ruptures de continuités écologiques existent et risquent de s'accroître avec le développement de la commune.

Le PLU devra prendre en compte les enjeux suivants afin d'améliorer la fonctionnalité écologique de son territoire :

- Préserver de toute urbanisation ou clôture les accès amont et aval des deux principaux ouvrages fonctionnels de franchissement de la RD115.
- Préserver et recréer un corridor fonctionnel sur la partie aval de la rivière de Vivès.
- Maintenir un corridor boisé reliant les espaces boisés du Puig Sangli à l'ouvrage de franchissement de la RD115 (rivière de Vivès).
- Préserver la fonctionnalité Est/Ouest de la plaine de Céret en rive droite.

Le PLU devra considérer les éléments constituant la TVB en protégeant strictement les réservoirs de biodiversité et en maintenant la continuité des corridors.

- **Ressources en eau**

Le SDAGE recense les masses d'eau suivantes sur la commune,

- Eaux superficielles

Rivière la Valmagne au Nord du territoire et le Tech de la rivière de Lamanère au ravin de Molas.

- Eaux souterraines

Alluvions quaternaires du Roussillon et multicouche pliocène du Roussillon.

Sur le territoire seul le Tech est concerné par des dispositifs d'économie d'eau dans les domaines de l'agriculture, des particuliers et des collectivités.

Le SAGE, compatible avec les préconisations du SDAGE, fixe des règles visant à une gestion durable et globale de la ressource en eau d'un périmètre homogène. Le territoire communal est concerné par 2 SAGE. Le SCOT Littoral Sud doit être compatible avec ces SAGE.

- Le SAGE Tech-Albères. Tout projet doit être en conformité avec les règles suivantes :
 - Encadrer tout nouveau prélèvement ou augmentation d'un prélèvement existant sur le bassin versant superficiel du Tech et ses nappes d'accompagnement
 - Eviter toute perte ou dégradation de zones humides

- le SAGE Nappes plio-quadernaire de la plaine du Roussillon. Tout projet doit être en conformité avec les règles suivantes :
 - Définir le volume préalable dans le Pliocène par unités de gestion et par catégories d'utilisateurs
 - Rationaliser les prélèvements
 - Protéger les zones de sauvegarde

L'eau est une ressource très impactée par les activités humaines. Le développement de la population sur la commune risque d'accroître les pressions sur cette ressource. Dans les objectifs du PLU, il sera nécessaire de :

- *Prévenir l'augmentation des prélèvements associée à l'augmentation de la population*
- *Continuer à améliorer le rendement du réseau de distribution d'eau*
- *Assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement urbain*
- *Rendre les espaces verts publics peu consommateurs d'eau et non polluants*
- *Sensibiliser la population aux économies d'eau*
- *Soutenir une agriculture respectueuse des ressources en eau*

- **Energie - Climat**

Le SRADDET – Occitanie 2040 présente les objectifs suivants à l'horizon 2040 :

- Baisser de 20% la consommation énergétique des bâtiments
- Baisser de 40% la consommation d'énergie liée au transport de personnes et de marchandises
- Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables
- Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques
- Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides
- Réduire la production de déchets et optimiser la gestion des recyclables

Un PCAET compatible avec le SRADDET et pris en compte par le SCOT a été adopté en 2020 pour le Vallespir. Les orientations stratégiques sont les suivantes :

- Vers une collectivité exemplaire et proactive
- Pour une mobilité décarbonée
- Vers un bâti plus performant et mieux adapté
- Un territoire protecteur de son agriculture et de ses espaces naturels et respectueux de ses richesses naturelles

Sur le territoire de la CCV, les secteurs les plus consommateurs d'énergie sont les bâtiments et les transports de personnes et de marchandises. La CCV présente aussi une forte dépendance aux énergies fossiles. L'émission de gaz à effet de serre concerne essentiellement la consommation d'énergie pour le bâti (résidentiel et tertiaire).

Face au changement climatique qui affectera de nombreux secteurs d'activités l'adaptation de notre territoire est le complément indispensable aux actions de réduction des gaz à effet de serre.

Concernant les énergies renouvelables, elles couvrent 13% du territoire de la CCV.

Pour l'énergie et le climat, peu d'actions ont été entreprises sur le territoire saint-jeannais aussi bien sur l'habitat, les déplacements ou la production d'énergie renouvelable.

La mise en œuvre du PCAET met en évidence la nécessité de faire évoluer les ressources énergétiques du territoire.

Le PLU devra intégrer les enjeux suivants :

- *Agir sur l'habitat pour favoriser les modes d'habiter bioclimatique*
- *Agir sur les transports pour réorganiser les modes de déplacements dans la commune et trouver des alternatives au tout-voiture*
- *Préserver les éléments arborés qui sont des régulateurs climatiques*
- *Agir sur son propre patrimoine et réseaux d'éclairage public*
- *Soutenir les initiatives sur la production d'énergie renouvelable*
- **Risques et nuisances**

- Risque inondation

La commune possède un PPRI qui définit les zones inondables de la commune pour lesquelles les constructions et activités sont réglementés. Le PLU doit aussi être compatible avec le PGRI Rhône Méditerranée. St-Jean-Pla-de-Corts est concerné par le risque inondation torrentielle et par le ruissellement pluvial en secteur urbain.

- Nuisances sonores

Prendre en compte les nuisances présentes sur le territoire comme celles liées au trafic routier ou à l'activité de la briqueterie.

3.3 Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale permet de s'assurer de la prise en compte des enjeux environnementaux dans les grandes orientations du projet communal.

- **Paysage et patrimoine**

La valorisation des espaces publics au cœur des zones résidentielles et du centre ancien est prise en compte dans le PADD par l'affirmation de la patrimonialité du centre et des espaces publics. La préservation des espaces singuliers du paysage comme la ceinture verte autour du village historique est confortée par l'orientation générale n°2 du PADD (maintenir les perceptions visuelles depuis et sur le village, préserver les éléments de paysages ponctuels,...).

Incidences sur paysage et patrimoine

Pas d'incidences négatives mais des incidences positives avec l'amélioration de l'usage du centre par les mobilités douces, la valorisation du patrimoine ancien et la préservation des perspectives vers le village.

- **Milieu naturel et biodiversité**

La préservation des espaces agricoles au Sud du territoire et de l'activité agricole au Nord est prévue dans le PADD par l'orientation générale n°2 (Préserver les espaces agricoles fonctionnels et intégrer l'activité agricole au sein du projet communal).

L'amélioration du fonctionnement écologique des zones humides, la préservation d'un corridor fonctionnel sur la rivière de Vivès ou le maintien d'un corridor boisé reliant les espaces boisés du Puig Sangli à l'ouvrage de franchissement de la RD 115 sont pris en compte dans le PADD par la définition d'une armature 'verte' garante de la lisibilité communale.

Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

L'extension urbaine sur les espaces agricoles est source de destruction d'espaces agricoles. Le PLU prévoit de réduire les espaces agricoles consommés par l'urbanisation et de les maintenir en périphérie urbaine. En zone A les aménagements sont limités et sous conditions de préservation des espaces et des paysages.

- **Ressources en eau**

Prévenir l'augmentation des prélèvements d'eau associés à l'augmentation de la population, assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement urbaines, gérer des espaces verts peu consommateur d'eau et soutenir une agriculture respectueuse des ressources en eau se retrouve dans le PADD avec l'orientation générale n°1 : prise en compte quantitative et qualitative de la ressource en eau

Incidences sur l'eau

L'accroissement de la population (+ 330 habitants à l'horizon 2035) entrainera une augmentation des prélèvements d'eau. La ressource utilisée (Tech en amont) n'est pas déficitaire et le nombre d'habitant accueilli par phase d'urbanisation est encadré.

- **Artificialisation des sols**

Les enjeux concernés sont la réduction d'au moins 50% du rythme d'artificialisation du territoire, le réinvestissement du tissu urbain existant, le comblement des dents creuses et la préservation des espaces agricoles productifs et des espaces naturels. Dans le PADD, l'orientation générale n°1 : réaffirmer le cœur de la commune ainsi que la modération de la consommation d'espace de 55% par rapport à la décennie précédente, l'optimisation des zones déjà bâties et la valorisation du parc de logements actuels permettront la réalisation de ces enjeux.

Incidences sur les sols

Les parcelles urbanisées représentent une perte irréversible des fonctions agricoles ou naturelles. Le PLU contient cette perte par une réduction de l'espace consommé, par une densification de l'urbanisation et une surface artificialisé de -55% par rapport à la dernière décennie.

- **Energie et climat**

Pour agir sur l'habitat et les transports le PADD prévoit de valoriser la centralité villageoise par un réseau de desserte piétonne et cyclable, de limiter les extensions au village, de définir un maillage doux reliant le village et les lac et d'affirmer la dimension mobilité au cœur du projet économique.

Pour améliorer l'efficacité du patrimoine communal et soutenir les initiatives portant sur la production d'énergies renouvelables, le PADD veut favoriser le développement des installations de production d'énergie renouvelables vers les espaces artificialisés et intégrer la production d'énergies renouvelables dans le développement des filières économiques.

Incidences sur l'énergie et le climat

Pas d'incidences négatives mais des incidences positives avec l'installation de systèmes de production renouvelable sur le bâti et le développement des mobilités douces.

- **Risques et cadre de vie**

Il faut prendre en compte les sources de nuisance (routes, briquèterie, casse auto) et les zones inondables des cours d'eau pour en éloigner les constructions. Deux orientations générales du PADD y contribuent en précisant de valoriser l'aspect spécifique de la briquèterie, de traiter le site dégradé de la casse-auto et d'affirmer les limites de l'urbanisation prenant en compte les risques.

Incidences sur les risques et le cadre de vie

L'augmentation des superficies imperméabilisées dans le projet urbain accroît les volumes ruisselés et les risques d'inondations. Le projet de développement évite les zones à risques identifiées par le PPRI. Le projet prévoit peu de superficie ouverte à l'urbanisation et la réduction de l'imperméabilisation par la végétalisation des ouvrages de collecte et de rétention.

- **Incidences sur le site NATURA 2000**

La commune est concernée par le site NATURA 2000 « Les rives du Tech ». Le PADD prévoit de préserver cet espace dans le cadre de son armature verte. Le site du Tech est en zone N et toutes les zones définies dans le PADD sont situées hors du périmètre NATURA 2000. Il n'y aura pas d'incidences directes sur les habitats et les espèces ayant justifiés la désignation du site. Des incidences indirectes pourraient être liées aux rejets d'eau usées et pluviales. Pour les eaux usées, la commune étant raccordé à sa station d'épuration, elle s'assure de rejets de qualité compatible avec les écosystèmes du Tech. Concernant la gestion des eaux pluviales, les OAP prévoient leur gestion sur chaque site du projet (si possible avec des ouvrages végétalisés).

3.4 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD présente le projet de développement urbain de la commune. La dimension durable de ce projet repose sur des perspectives de croissance démographique modérées au regard des décennies précédentes afin de conserver les capacités d'accueil de la commune tout en préservant ses ressources.

Le développement communal passé a été très consommateur d'espace (près de 70 ha pour l'urbanisation depuis 1989) et a entraîné une déstructuration de la morphologie villageoise d'origine. En prévoyant une réduction foncière de plus de 55% sur la décennie à venir le PLU de la commune s'inscrit dans le respect de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 avec l'objectif de lutter contre l'artificialisation des sols et l'ambition d'atteindre un zéro artificialisation nette à l'horizon 2050.

Le PLU doit affirmer la place de St-Jean-Pla-de-Corts sur l'axe Céret / le Boulou et réduire l'appel au développement généré par la RD115 transformant la commune en « village rue ». Il faut aussi placer St-Jean-Pla-de-Corts dans une dynamique territoriale plus large prenant appui sur ses spécificités agricoles, paysagères et touristiques.

3 orientations générales ont été retenues dans le PADD.

- **Orientation générale 1 : Réaffirmer le cœur de la commune**

Afin d'éviter la banalisation du village, la commune veut :

- Conforter la centralité originelle villageoise et les marges urbaines associées

- Affirmer le pourtour du rond-point Saint Sébastien comme entrée de ville structurante
- Limiter les « excroissances villageoises » au seul secteur de Saint-Sébastien

Pour combiner dynamique communale et recentrage villageois, il faudra, pour la population à accueillir, un rééquilibrage de la structure par âge avec un accueil de populations jeunes, et une diversification des typologies de logements répondant à des catégories de ménages diversifiées. Cette population nouvelle de 326 habitants demandera la production de 204 logements sur une surface réservée de 7,2 ha maximum à l'horizon 2035. Les secteurs prioritaires seront « Camp del Moli », la Briquèterie et « El Comtat ».

La modération de la consommation de l'espace à bâtir s'affirme à travers :

- Une optimisation des zones déjà bâties et une valorisation du parc de logements existants (30 % des logements à réaliser soit 60 logements).
- Une diversification typologique du bâti support :
 - Avec 30 % de logements aidés
 - Une adaptation de la taille des logements aux besoins des primo-accédant et des familles monoparentales
 - Une diversification des typologies d'habitats avec la production de 30 % de logements collectifs et de formes intermédiaires
- **Orientation générale 2 : Définir une armature 'verte' garante de la lisibilité communale**

Cette armature identifiera les limites intangibles du développement urbain notamment en sa partie Est et Sud-Ouest en prenant appui sur les ripisylves et les pentes du Vivès et du Tech.

- Prise en compte de la biodiversité et intégration de la notion de continuité écologique. Il convient d'identifier une trame verte et bleue (TVB) affirmant l'ambition de la commune en termes d'organisation future. Cette armature 'verte' précise la fonctionnalité de chaque type d'espaces agri-naturels et paysagers du territoire et leur rôle dans l'organisation communale.
- Préservation sélective des terres agricoles et valorisation de son potentiel productif. Il faudra préserver la qualité agronomique de la plaine du Tech et des Aspres et son potentiel d'irrigation permettant l'arrosage des parcelles cultivées. Le soutien à l'agriculture permettra de maintenir une ouverture de ces milieux ainsi que leur alternance avec les milieux boisés.
- L'adaptation au changement climatique et son atténuation. Le PADD détermine des objectifs d'atténuation et d'adaptation notamment en matière de gestion des ressources naturelles.
 - Préservation du cycle de l'eau à travers la TVB et soutien à l'activité agricole permettant la continuité du fonctionnement du réseau d'irrigation et le maintien des canaux
 - Développement des systèmes de production d'énergies renouvelables
 - Aménagement du territoire en tenant des comptes des risques naturels comme les inondations

- **Orientation générale 3 : Convertir une stratégie écotouristique en économie villageoise**

Le PADD veut augmenter ses perspectives de croissance par l'accueil de l'emploi productif avec la valorisation de la briquèterie, le développement du parc d'activités économiques (PAE), le maintien de l'exploitation de carrières et l'intégration de la production d'énergies renouvelables dans les filières économiques de la commune.

Le PADD prévoit d'accompagner et d'élargir le développement de l'offre touristique de la commune pour soutenir :

- L'attractivité et la diversification de l'économie résidentielle de services aux usagers en :
 - Optimisant la dimension commerciale et de services de la centralité villageoise avec la revitalisation de l'axe « Avenue du Canigou / Avenue des Albères » et le pourtour du rond-point Saint Sébastien
 - Promouvant le maintien et le confortement de l'offre de services à la personne (création d'un EHPAD en centre-ville)
- Un niveau d'équipements nécessaire au fonctionnement communal à venir (sur le secteur El Comtat) avec la programmation d'une offre d'équipements « petite enfance » et scolaires du premier degré.

Le traitement des connexions entre la polarité touristique des lacs et le village revêt une importance particulière dans la perspective d'un itinéraire écotouristique global. Cette ambition devra être le support :

- D'une mise en valeur du patrimoine naturel, paysager, bâti et culturel de la commune
- De l'affirmation de la centralité du square Guy Mâlé
- D'une modernisation et d'une diversification des capacités d'accueil touristique de St-Jean-Pla-de-Corts
- D'une déclinaison éco-paysagère à travers les mobilités actives

L'ensemble de ces orientations est conditionné notamment à la mise en place d'une stratégie de stationnement en lien avec l'organisation du pôle d'échange multimodal majeur (PEM) du Boulou.

Le PADD de St-Jean-Pla-de-Corts décline 3 ambitions pour organiser de manière optimale la préfiguration d'un projet de commune. Le développement futur doit se faire au plus près du centre villageois en permettant un accueil de populations plus jeunes à partir d'un habitat plus diversifié. La prise en compte d'une TVB pour la commune permettra de préserver les espaces agricoles fonctionnels et de mettre en valeur les perspectives visuelles du village. Enfin la croissance de l'économie villageoise pourra se faire par l'accompagnement du développement de l'offre touristique de la commune.

3.5 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

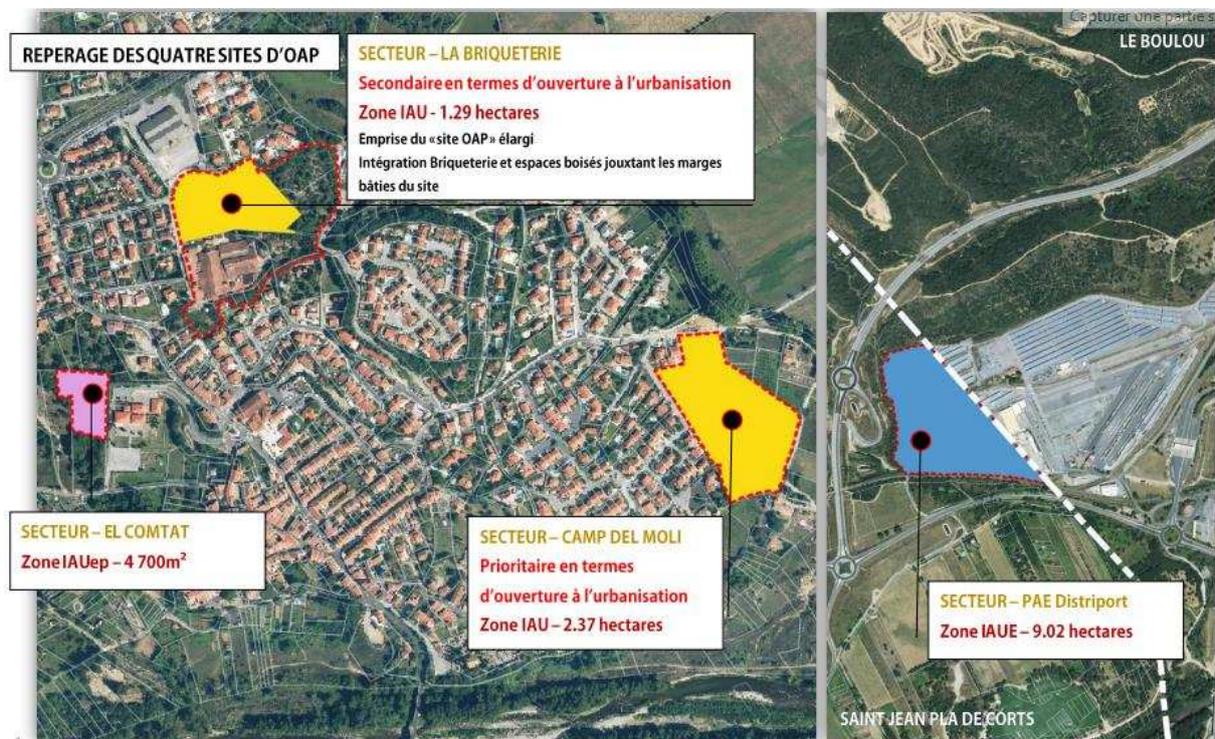
Chaque zone de développement fait l'objet d'une OAP. Les OAP sont le résultat du choix des élus de la commune en matière d'aménagement du territoire. Elles devront respecter les orientations définies dans le PADD et s'imposeront pour chaque opération d'aménagement à réaliser.

Les OAP intègrent les caractéristiques du territoire et ont vocation à guider l'aménagement futur de ces secteurs. Deux articles L151-6-1 et L151-6-2 ont été ajoutés dans le CU par la loi Climat et Résilience pour préciser :

- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisations d'équipements correspondant à chacune d'elles si besoin.
- les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Conformément à ces dispositions le document d'OAP intègre un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et des mesures spécifiques de mises en valeur des continuités écologiques pour chacune des zones du projet.

Quatre secteurs de développement sont concernés à St-Jean-Pla-de-Corts : Camp del Moli, La Briquèterie, El Comtat et PAE Distriport.



Pour chacun des secteurs, les orientations et principes d'aménagement prévoit de :

- ❖ Favoriser la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- ❖ Prendre en compte la qualité environnementale et la prévention des risques
- ❖ Prévoir des dessertes et les besoins de stationnement

- **Secteur I – CAMP DEL MOLI**

- Caractéristiques du site :

- Marge agricole majoritairement en friche située à l'extrémité Est du village d'une superficie de 2,37 ha et à la limite de la zone urbaine existante, du réservoir de biodiversité SRCE et de la zone naturelle des lacs
- Impacté en sa partie Nord par le risque inondation (proximité du Vivès) et à son extrémité Est par la proximité de la station d'épuration

- Orientations et principes d'aménagement : **Traiter qualitativement les marges Est du village et l'entrée de ville depuis les lacs.**

- Secteur dédié à l'habitat avec un nombre de 48 logements dont 15 logements aidés et 15 logements de typologie collective (T2/T3)
- **Secteur II – LA BRIQUETERIE**
- Caractéristiques du site :
 - Enclave agri-naturelle située au Nord de la centralité villageoise d'une superficie de 1,29 ha à proximité de trois sites urbanisés spécifiques, la friche en mutation du petit Clos, la Briquèterie et la zone pavillonnaire des Canalettes
 - Traversé par le correc Coma Lluba et intégralement compris au sein de l'AOC « Côtes du Roussillon » ce site impose une extension du périmètre d'OAP intégrant le site de la Briquèterie et ses marges végétalisées et le bosquet compris entre l'impasse Canalettes et la rue des Grives
- Orientations et principes d'aménagement : **Affirmer la spécificité fonctionnelle du site (briquèterie) et sa perméabilité paysagère.**
 - Secteur dédié à l'habitat avec un nombre de 30 logements dont 9 logements aidés et 9 logements de typologie collective (T2/T3)
 - **Secteur III – EL COMTAT**
 - Caractéristiques du site :
 - Marge Ouest boisée située en contrebas de la centralité villageoise, à la suite du groupe scolaire, d'une superficie de 4700 m² à l'interface de lisières fortement boisées, d'un espace d'équipements collectifs avec les écoles, un parking, une aire de jeux et d'un secteur résidentiel plus au Nord
 - Impacté par un risque inondation faible
 - Orientations et principes d'aménagement : **Valoriser paysagèrement et fonctionnellement les marges Ouest du groupe scolaire**
 - Secteur dédié à des équipements d'intérêts collectifs et de services publics
 - **Secteur IV – PAE DISTRIPOINT**
 - Caractéristiques du site :
 - Partie Est sur St-Jean-Pla-de-Corts représentant 9,02 ha de l'espace logistique identifié comme stratégique par le SCOT Littoral Sud
 - Intégralement artificialisé avec un potentiel de requalification de 3,8 ha en partie Sud compris entre le corridor boisé intégrant la ripisylve du ruisseau de la Josepa et la limite communale avec le Boulou
 - Orientations et principes d'aménagement : **Optimiser la requalification du secteur Sud Est du PAE Distriport.**
 - Secteur à dominante industrielle et commerciale

Chaque OAP prévoira le traitement des espaces publics pour une bonne intégration sur site. Les raccordements aux réseaux en souterrain seront à privilégiés. Pour le pluvial, les débits générés par l'artificialisation de chaque secteur devront être limités et/ou compensés. Le projet devra prendre en compte la sensibilité environnementale de chaque site et les aménagements devront assurer la sécurité des sites et la prévention des risques.

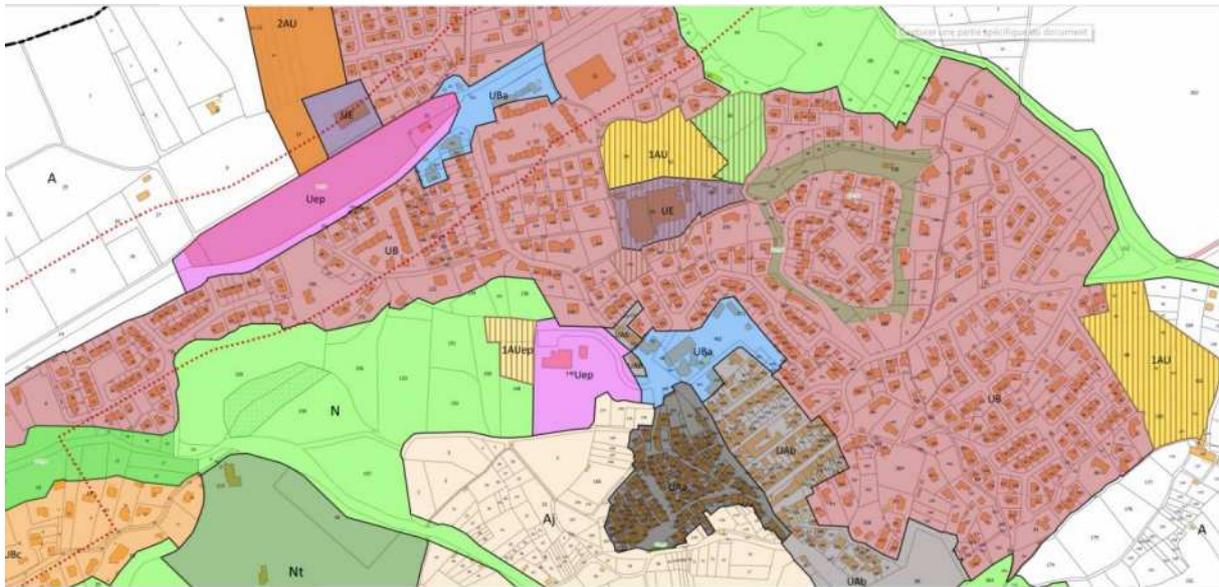
La densité brute minimale de logements est fixée à 20 logements par ha et à 2000 m² par ha.

3.6 Règlement écrit et graphique

Le règlement du PLU divise le territoire en zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles(A) et les zones naturelles (N). Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols dans chacune de ces zones.

Le règlement de chaque zone est structuré en 3 chapitres :

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité
- Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Equipements et réseaux



- **Les zones urbaines (U)**

- UAa : Trame urbaine spécifique du centre historique présentant des dispositions particulières au reste de la zone UA
- UAb : Correspond aux faubourgs
- UB : Pavillonnaire Structuré
- UBa : Square Guy Malé + pourtour du rond-point Saint Sébastien intégrant la Gare
- UBb : Destiné à de l'habitat mixte (logements aidés, résidence sénior, constructions libres)
- UBc : Secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées
- UE : Secteur économique
- UEp : secteur d'équipements publics

- **Les zones à urbaniser (AU)**

- 1AU : Secteurs ouverts à l'urbanisation à destination dominante « habitation »
- 1AUep : Secteur ouvert à l'urbanisation à destination dominante « Equipements d'intérêt collectif et services publics »
- 1AUE : Secteur ouvert à l'urbanisation à dominante économique (en partie urbanisé)
- 2AU : Zone bloquée dont l'urbanisation est soumise à une évolution du PLU

- **Zones agricoles (A)**

La zone agricole correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce classement assure aussi le maintien des fonctions environnementales et paysagères de ces secteurs.

- Ah : Hameau agricole de Villargeil
- Aj : Espaces de jardin familiaux

- **Zones naturelles (N)**

La zone naturelle et forestière correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, soit de l'existence d'exploitations forestières, soit de leurs caractères d'espaces naturel, soit de la nécessité de préserver les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques naturels.

- Nt : Espaces naturels à vocation touristiques ou de loisirs (plans d'eau, campings, ...)
- Nc : Espaces naturels délimités en raison du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions nécessaires à mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Il accueille notamment le secteur des carrières
- Ncs : Espaces naturels destinés à accueillir les constructions liées à la carrière

- **Emplacements réservés**

L'article L151-41 du CU prévoit que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics. La liste des emplacements réservés pour le PLU est la suivante :

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Déviation	Conseil Départemental	148 944 m ²
2	Aménagement viaire	Commune	24 459 m ²
3	Adaptation et recalibrage du chemin du Mas Chambon	Commune	2 972 m ²

3.7 Annexes

En application des articles R. 151-52 et 151-53 du CU, les annexes jointes comprennent :

1 - Les servitudes d'utilité publique

2 - Les annexes sanitaires : notice et plans réalisés en novembre 2018

➤ Alimentation en eau potable

La commune de St-Jean-Pla-de-Corts fait partie d'un Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP). A l'horizon 2035 la ressource en eau sera largement disponible pour pallier à la croissance de population envisagée sur la commune et cela sans augmenter les prélèvements au sein de la ressource. De plus à l'horizon 2023, le SIAEP espère résoudre les problématiques de pertes des réseaux afin d'atteindre un meilleur rendement.

➤ Assainissement collectif

Le réseau d'assainissement collectif est vieillissant mais la station d'épuration de la commune a été mise en service en 2013 avec une capacité de traitement de 5200 Eq/hab. La station peut donc accueillir la population supplémentaire prévue à l'horizon du PLU.

➤ Eaux pluviales

Le plan d'ensemble du réseau d'évacuation des eaux pluviales date de 1998. Pour les secteurs à urbaniser les eaux pluviales pourront être soit renvoyé vers le réseau communal soit être dirigé vers un exutoire naturel.

➤ Déchets et ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères est réalisée par la CCV. Les déchets recyclables sont gérés par le SYDETOM 66. L'ensemble des déchets est traité sur l'usine d'incinération et le centre de tri de Calce. Les futures zones urbanisées seront intégrées dans le ramassage des ordures ménagères.

3 - Le plan du périmètre de droit de préemption urbain (DPU)

4 - L'obligation légale de débroussaillage car la commune relève en partie du code forestier

5 - Les zones de présomption de prescriptions archéologiques

6 - Les réseaux électriques (plans)

En conclusion, l'arrêt de projet mis à la disposition du public est complet. Chaque document présente clairement la thématique qui le concerne à l'aide de nombreux tableaux et cartes. La compréhension des principaux enjeux du projet d'aménagement en est ainsi facilitée pour

un large public. La synthèse du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement ainsi que le résumé non technique de l'évaluation environnementale permettent d'appréhender plus simplement les incidences du projet sur l'environnement.

IV – Analyse des observations

4.1 Observations des PPA

Les PPA ont été notifiées dans le cadre de leur consultation obligatoire. Le tableau figurant au § 1.6 du rapport précise l'autorité saisie, la date de réception du dossier par les PPA, la date de réception de l'avis par la commune ainsi que le type d'avis émis. 7 PPA (dont 2 hors délai) ont répondu à leur notification.

4.1.1 Avis de la MRAe

Recommandations de la MRAe sur :

1 - La qualité du rapport de présentation et la démarche de l'évaluation environnementale

- Préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'équipements et de services permettant de justifier l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à vocation économique.

Réponse du M.O : Ces éléments sont particulièrement détaillés dans le cahier D du rapport de présentation (chapitre « justification du PADD). La zone PAE Distriport contribuera au développement économique du territoire communautaire. Elle a par ailleurs été demandée par la communauté de communes. La commune s'est rapprochée de l'EPCI par courrier en date du 21 mars 2022 pour obtenir des éléments complémentaires.

- Préciser la prise en compte des incidences sur l'environnement des secteurs ouverts à l'urbanisation dont le règlement permet une artificialisation des sols conséquente (Zones 1AUE, 1AUep, Nt).

Réponse du M.O : La zone 1AUep a été évaluée p 36 du cahier E du rapport de présentation. La zone 1AUE a été évaluée en p. 41 du cahier E du rapport de présentation. La zone Nt ne prévoyant pas nouvelles constructions, l'évaluation environnementale n'a pas réalisé d'études spécifiques sur ces secteurs (pas de projets identifiés). Le rapport de présentation sera précisé sur ce point pour faciliter la compréhension de la règle.

- Apporter des justifications sur la localisation de l'emplacement réservé dédié à la déviation routière de la commune.

Réponse du M.O : La déviation routière est de compétence départementale (CD66).

- Définir des indicateurs portant sur le suivi de l'imperméabilisation et l'exposition des biens et des personnes au risque inondation.

Réponse du M.O : Des indicateurs spécifiques seront définis conformément à la demande de la MRAe.

2 - La limitation de la consommation d'espace

- Reprendre le calcul de la consommation d'espace des dix années précédentes car il est surévalué et estimé à environ 15 ha par la MRAe (au lieu de 26 ha).

Réponse du M.O : Ces éléments seront vérifiés pour la phase d'approbation.

- Intégrer à la consommation d'espace du projet l'extension de la carrière (2,46 ha) et les zones en Nt dont la surface reste à définir.

- *Réponse du M.O* : La commune étudie la meilleure façon de prendre en compte ces remarques, notamment pour réduire l'impact foncier du projet et préciser sa traduction réglementaire. La superficie de la zone de projet identifiée sera notamment réduite et la commune étudie la possibilité d'une traduction réglementaire plus pertinente.
Il n'est pas autorisé de constructions supplémentaires à vocation touristique dans les zones Nt, il n'y aura donc pas de consommation d'espace supplémentaire générée sur ces espaces.
 - Afin d'atteindre les objectifs fixés de -50% d'artificialisation nette par rapport à la décennie précédente par la loi « climat et résilience » :
 - Reprendre la délimitation de la zone Nt (Espaces naturels à vocation touristiques ou de loisirs (plans d'eau, campings, ...) au regard des potentialités touristiques et des enjeux environnementaux
 - Préciser comment la commune entend compenser la consommation d'espace et l'artificialisation liée à la déviation de St-Jean-Pla-de-Corts (14,9 ha)
- Réponse du M.O* : La compensation de la déviation se gèrera à l'échelle intercommunale pour un projet de cette envergure.

3 - Préservation des espaces naturels et de la biodiversité

- Réaliser un diagnostic écologique de terrain basé sur une description des habitats naturels intégrant l'analyse des données disponibles auprès des acteurs et experts locaux sur l'ensemble des secteurs susceptibles d'être artificialisés ou impactés en zone Nt (Espaces naturels à vocation touristiques ou de loisirs (plans d'eau, campings, ...)).
Réponse du M.O : Le zonage Nt autour des lacs de la commune a vocation à reconnaître une activité de loisirs existante. Aucun projet n'y est prévu à ce jour. Ainsi comme aucune incidence n'est envisagée à ce jour, un inventaire naturaliste plus poussé n'est pas réalisé. Un focus sur ce périmètre sera néanmoins ajouté à l'EIE et à l'évaluation environnementale.
- Spatialiser et hiérarchiser les enjeux naturalistes, produire des cartes représentant ces enjeux naturalistes identifiés dans l'état initial et l'ensemble des zones de développement potentielles.
Réponse du M.O : Les enjeux de la Trame Verte et Bleue et les enjeux naturalistes d'importance des zones de projet potentielles ont été cartographiés et seront insérés dans l'évaluation environnementale.
- Préserver les secteurs à enjeux modérés à forts et protéger, dans le règlement, les éléments de nature qui présentent des potentialités en termes d'accueil de la biodiversité.
Réponse du M.O : Les secteurs présentant des enjeux naturalistes sont préservés (cf évaluation environnementale) :
 - Les boisements urbains à travers l'article L151-19 ou un classement en EBC.
 - Les réservoirs de biodiversité, dont les zones humides, par un zonage N strict.
 - Au sein des zones de développement urbain, les milieux à enjeux sont reconnus et identifiés par les OAP qui les protègent.

4 - Prise en compte du risque inondation

- Démontrer la justification des choix d'urbanisation retenus, en particulier pour les zones AU en zones inondables.

- Fixer dans le règlement écrit des prescriptions opérationnelles visant à réduire l'exposition au risque inondation.

Réponse du M.O : La commune est concernée par un véritable enjeu de limitation de l'effet « village rue » se développant le long de la RD 115 (revalorisation du bourg centre, transformation de l'économie touristique en économie villageoise...). Les élus réfléchissent aux solutions envisageables pour prendre en compte au mieux la zone inondable à la fois en termes de localisation du développement mais aussi en matière de transcription réglementaire.

Il est par ailleurs à noter que la zone Camp del Moli se situe en zone blanche du PPRi. La DDTM évoque une zone d'aléa faible dans le porter à connaissance produit en 2019. Dans ce document la zone Camp del Moli est non inondable par débordement de cours d'eau mais figure en lit majeur exceptionnel de l'atlas hydrogéomorphologique de la DREAL. Cette zone d'aléa faible doit être vue comme une zone de précaution, dans laquelle la côte de référence potentiellement inondable est définie à +0.3m d'eau sur les terrains, portant la côte des planchers habitables à +0.5m/TN.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la DDTM remet en cause la possibilité d'urbaniser la zone sur la base du PGRI et plus particulièrement sa nouvelle version 2022/2027, qui interdit, pour les communes ne disposant pas d'un PPRi, toute extension d'urbanisation en zone inondable, y compris en aléa faible.

Or la commune de Saint Pla de Corts dispose d'un PPRi approuvé, ce qui doit en théorie exclure l'application de cette disposition d'interdiction d'extension d'urbanisation en zone inondable. Néanmoins, pour prendre en compte la sensibilité hydraulique révélée par la DDTM, la commune tend à reporter et à conditionner l'urbanisation de la zone.

5 - Déplacements

- Intégrer une OAP thématique sur les déplacements conformément au document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCOT Littoral Sud.

Réponse du M.O : Une OAP déplacement sera ajoutée au dossier du PLU.

4.1.2 Avis du SCOT Littoral Sud

Le SCOT donne un **avis favorable avec plusieurs réserves** :

1 - Que la zone 1AU du Camp del Moli soit requalifiée en zone A (zone agricole) car cette zone est définie dans un espace agricole à fort potentiel par le SCOT.

Réponse du M.O : La commune est concernée par un véritable enjeu de limitation de l'effet « village rue » se développant le long de la RD 115 (revalorisation du bourg centre, transformation de l'économie touristique en économie villageoise...). La position stricte du SCOT concernant le classement des espaces en continuité directe de l'urbanisation en espace agricole à fort potentiel sur tout l'espace villageois situé au sud de la commune réinterroge le projet communal. Pour prendre en compte la sensibilité agricole révélée par le SCOT, la commune décide de reporter et de conditionner l'urbanisation de la zone.

2 - Que la zone 1AU de la Briquèterie soit reclassée en zone 2AU bloquée à l'urbanisation dans l'immédiat car le potentiel mobilisable jusqu'en 2028 pour la commune n'est que de 43 logements et il existe déjà un potentiel mobilisable de 48 logements en zone urbaine.

- Le SCOT considère que sur un objectif de 189 logements sur la période 2014-2028 la commune a déjà autorisé 146 logements à fin septembre 2021. Le potentiel de logements nouveaux serait de 43 logements à fin 2028

Réponse du M.O : La DDTM indique que la production de logements établie dans le cadre du projet de PLU de Saint Jean Pla de Corts est compatible avec les documents opposables du SCOT Littoral Sud (taux de croissance inférieure à 1%, prise en compte du point mort démographique, respect du poids de la commune de Saint Jean Pla de Corts au sein de la communauté de communes du Vallespir (cf page 60 du DOO du SCoT opposable)).

Ce résiduel de 43 logements n'apparaît aucunement dans le SCOT opposable. La commune est en discussion avec le SCOT pour préciser ces éléments qui ne résultent manifestement pas du document en vigueur, récemment révisé au surplus.

Par ailleurs, la commune souhaitant reporter et conditionner l'urbanisation de la zone Camp del Moli en raison de sa sensibilité hydraulique et agricole, la production de logements serait ainsi compatible avec le décompte non opposable du SCoT.

Avis du CE : L'ouverture à l'urbanisation du secteur « la briquèterie » en 1AU pour 30 logements permettra un développement mesuré de l'habitat dans la commune jusqu'en 2028 (Soit 60 logements d'ici 2028 en intégrant 30 logements supplémentaires en densification sur les 60 prévus d'ici 2035).

3 - Que les équipements publics prévus dans la zone d'El Comtat n'aient pas une vocation stratégique et n'accueille pas de public vulnérable car ce secteur est en zone inondable même si l'aléa est faible.

Réponse du M.O : La commune restreindra les équipements d'intérêt collectifs visés dans le règlement.

4 - Que l'objectif de 30% de production de logements aidés soit poursuivi à l'échelle communale car cet objectif doit être intégrée dans toute nouvelle programmation de logements pour les communes entre 2000 et 3000 habitants.

5 - Que l'objectif de tendre vers une production de 30% de logements collectifs soit poursuivi à l'échelle communale car cet objectif doit être prévu dans toute nouvelle programmation de logements pour les communes de moins de 3000 habitants.

6 - Que pour la zone 1AUe des précisions soient apportées en matière d'enjeux environnementaux et paysagers sur les aménagements futurs et en matière de desserte pour ne pas générer de congestion routière sur L'A9 et la RD900.

Réponse du M.O : L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE du Distriport a été demandée par la communauté de communes du Vallespir. Celle-ci sera maître d'ouvrage du projet susceptible d'être développé sur la zone. Il est précisé que la zone est déjà particulièrement artificialisée et que l'OAP du site prévoit le maintien de la végétalisation d'interface.

7 – Qu'une OAP thématique sur les déplacements soit réalisée comme prescrit par le DOO du SCOT pour planifier et s'assurer de la cohérence de l'organisation des déplacements des personnes.

Réponse du M.O : Une OAP déplacement sera ajoutée au dossier du PLU.

4.1.3 Avis de la Communauté de communes du Vallespir

La CCV fait les observations suivantes :

1 – Pour être compatible avec les options stratégiques du PCAET de la CCV, les OAP doivent prendre en compte les objectifs de « quartiers durables ». Pour cela, les connexions aux réseaux de transport en commun et les mobilités douces doivent apparaître dans les schémas d'aménagements graphiques.

Réponse du M.O : Une OAP déplacement viendra compléter le projet de PLU. Elle répondra également à la demande la Communauté de Communes du Vallespir souhaitant visualiser les connexions aux réseaux de transport collectif. Les voies douces sont d'ores et déjà représentées sur les schémas de principe des OAP.

2 – Règlement

▪ En zone UA, Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de place de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction or le tableau page 25 du règlement ne prévoit pas un nombre de places minimal pour véhicules motorisés pour la restauration, l'artisanat, le commerce de détail et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Réponse du M.O : La volonté de la commune est d'encourager la création d'activités économiques au sein du bourg centre afin de conforter la dynamique villageoise. Ainsi les exigences en matière de stationnement sont réduites pour cette destination de construction pour faciliter leur installation. La commune dispose par ailleurs de places de stationnement publiques en nombre à proximité de la zone et n'exclut pas d'en créer de nouvelles.

▪ En zone 2AU, certains éléments sont repris du règlement de la zone 1AU avec un certain nombre de prescriptions non détaillées qui rendent difficilement applicable ce règlement en l'état.

Réponse du M.O : La zone 2AU est une zone bloquée. Son règlement sera rédigé lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

4.1.4 Avis de la chambre d'agriculture

La Chambre d'Agriculture donne un avis favorable car elle estime que le PLU tend vers une protection significative des espaces agricoles et naturels en réduisant les espaces à urbaniser par rapport au projet de PLU de 2019.

Elle fait cependant les remarques suivantes :

▪ Absence dans le rapport d'une analyse spatiale de l'occupation des sols en particulier agricoles.

Réponse du M.O : Le projet de PLU sera complété avec les éléments transmis par la chambre d'agriculture.

▪ Le projet de 2019 prévoyait 647 ha de zone agricole. Le nouveau PLU en retient 532 ha et rajoute 117 ha en zone naturelle. Si la Chambre d'Agriculture ne s'oppose pas à ce nouveau zonage elle regrette que les données cartographiques d'occupation des sols se basent sur une carte de 2014 pour justifier ce changement de zonage.

Réponse du M.O : Le projet de zonage s'appuie également sur les photos aériennes les plus récentes disponibles.

▪ Défavorable au projet de golf à l'échelle intercommunautaire car celui-ci serait consommateur de terres agricoles de qualité avec des besoins importants d'irrigation. La Chambre d'Agriculture souhaiterait que le PADD ne fasse pas référence à ce projet de golf.

Réponse du M.O : Le PADD se doit d'être compatible avec le SCOT citant ce projet de golf. Le projet n'étant pas mature et pas d'actualité à ce jour, il n'intègre pas la traduction zonale du PLU.

4.1.5 Avis du Conseil départemental

Observations du Conseil départemental sur :

1 – Infrastructures et déplacements

- Le futur quartier Saint-Sébastien (zone 2AU) est impacté par l'emplacement réservé du projet RD 115. Il devra être adapté afin d'être compatible avec le projet routier et ne pas lui apporter de contraintes supplémentaires.

Réponse du M.O : Le projet tiendra compte de la déviation projetée.

- Le schéma directeur cyclable départemental présenté dans le document diagnostic territorial (page 128 à 131) doit être actualisé. Il faudrait apporter des éléments d'information sur le plan pluriannuel d'investissement (PPI) Mobilités Douces élaboré pour la période 2019-2023.

Réponse du M.O : Les éléments seront actualisés.

- La commune est traversée par l'itinéraire transfrontalier PIRINEXUS en partenariat avec le Consorci Vies Verdes de Girona, le Pays Pyrénées Méditerranée et le Département. La mention Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée n'est plus utilisée.

2 – Eau potable / Ressources en eau

- Dans le document Etat initial de l'environnement, les zones de sauvegarde de ressources en eau devraient être listées et présentées si possible sous forme cartographique.

Réponse du M.O : Si ces données sont disponibles, elles seront intégrées au PLU.

3 – Environnement

Dans le document Etat initial de l'environnement,

- Il faudrait également citer le PNA (Plans Nationaux d'Action) aigle royal pour une partie du territoire communal.

Réponse du M.O : Le PNA aigle royal sera cité.

- Les zones humides identifiées bordant le Tech doivent être complétées à partir des données obtenues par le SMIGATA lors de l'étude en 2021 sur plan de gestion stratégique des zones humides.

Réponse du M.O : La cartographie des zones humides sera complétée avec ces éléments.

4.1.6 Avis de l'INAO

L'INAO constate que le projet a été conduit avec une consommation modérée de l'espace agricole en préservant les secteurs agricoles à fort potentiel et irrigués. Ce projet n'a pas d'incidence directe sur les signes officiels de la qualité et de l'origine (SIQO) présents sur la commune.

4.1.7 Avis de la Préfecture - DDTM

Avis de synthèse défavorable de la direction départementale des territoires et de la mer :

1 – Logements

- Le PLU devra préciser le nombre de logements aidés en réinvestissement et/ou renouvellement urbain.

Réponse du M.O : La commune mettra en place une réglementation imposant un pourcentage de logements aidés dans les zones urbaines (pour les opérations de plus de 1000m² de surface de plancher par exemple).

- Le PLU devra justifier de sa compatibilité à atteindre 30% de logements collectifs dans la construction communale.

Réponse du M.O :

- La morphologie du tissu urbain de Saint Jean Pla de Corts ne permet pas de se projeter sur une typologie collective dans toutes les zones U sans dénaturer le tissu urbain existant.
- Même si l'intégralité de la production de logements projetée dans le PLU est réalisée sous forme de logements collectifs, la proportion de logements individuels atteindrait environ 78%.

Avis du CE : Si les 30% de logements collectifs seront difficiles à atteindre dans les zones urbaines, ils pourront être facilement compensés dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation.

- Plus de mixité sociale pourrait être recherchée dans la typologie des constructions de logements aidés (pas uniquement des logements collectifs).

Réponse du M.O : La commune soutient d'ores et déjà cet objectif en imposant dans les orientations d'aménagement et de programmation : 30 % de logements locatifs sociaux et 30% de logements collectifs/intermédiaires.

2 – Consommation d'espace

- Les 2 campings classés en zone Nt devraient être classés en zone U indicé car la présence de nombreuses constructions et mobil-homes ne correspond pas à une zone naturelle. Leur emprise est d'environ 3 ha.

Réponse du M.O : Les deux campings évoqués ne disposent pas des caractéristiques permettant de classer ces espaces en zones urbaines (très faibles densités de constructions / pas de volonté de la commune de générer de nouveaux droits à construire sur ces zones, déconnexion de la zone urbaine constituée, absence ou insuffisance des réseaux...).

Camping 1 : 2 constructions sur environ 8,3 ha.

Camping 2 : 4 constructions principales et 4 constructions annexes sur environ 3,3ha.

Il est à noter que le règlement du PLU ne prévoit que la requalification des bâtiments existants sans autoriser de nouvelles constructions.

Avis du C.E : au-delà d'un zonage spécifique pour les campings, il faut noter la volonté de la commune de ne pas autoriser de nouvelles constructions sur ces sites touristiques.

- Le PLU devra justifier de sa compatibilité avec le DOO du SCOT en termes de densité : 20 logements/ha mais aussi 2000 m² de surface de plancher par hectare minimum.

Réponse du M.O : Le projet de PLU sera complété en ce sens notamment la pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3 – Risque inondation

- Conformément aux dispositions du PGRI et du décret PPRI les secteurs « Camp del Moli » et « El Comtat » prévus en zones AU ne peuvent être maintenus. Ils sont impactés par le risque inondation.

Réponse du M.O :

- Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la DDTM remet en cause la possibilité d'urbaniser la zone sur la base du PGRI et plus particulièrement sa nouvelle version 2022/2027, qui interdit, pour les communes ne disposant pas d'un PPRI, toute extension d'urbanisation en zone inondable, y compris en aléa faible.

Or la commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts dispose d'un PPRi approuvé, ce qui doit en théorie exclure l'application de cette disposition d'interdiction d'extension d'urbanisation en zone inondable. Néanmoins, pour prendre en compte la sensibilité hydraulique révélée par la DDTM, la commune décide de reporter et de conditionner l'urbanisation de la zone en maintenant le classement de cette zone en secteur 2AU.

- La zone « El Comtat » a pour vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif a vocation sportive (boulodrome notamment). La présence d'un tel équipement est compatible avec le risque inondation. La commune restreindra les équipements d'intérêt collectifs visés dans le règlement.

Avis du C.E : Pour le secteur « Camp del Moli » il faut noter l'effort de la commune pour différer son urbanisation. Ce secteur soumis à un aléa faible pour le risque inondation était au cœur du projet de développement villageois avec une extension sur les marges urbaines.

- Une partie du « Distriport » de 0,09ha en zone non urbanisée d'aléa très fort ne peut être aménagée.

Réponse du M.O : Cette partie sera exclue de la zone AU.

- Le projet de déviation porté par le conseil départemental et le recalibrage du chemin du Mas Chambon seront réalisables sous réserve de la production d'études hydrauliques de faisabilité pour les sections situées dans les zones à risques fort définies dans le PPRN et/ou le PAC.

Réponse du M.O : Le projet n'en est pas encore à ce stade. Il se conformera aux prescriptions du PPRi et du service des risques.

4 – Ressource en eau

- Le PLU devra justifier de la disponibilité effective de la ressource en eau permettant d'accueillir les nouveaux habitants. La démonstration devra être basée sur la production réelle à prélèvement constant et non sur la capacité administrative du prélèvement.

Réponse du M.O : L'adéquation besoin/ressource a été établie par le SIAEP et présenté à la DDTM lors de la réunion de concertation PPA du 12 mars 2021. La DDTM a par ailleurs validé les éléments du SIAEP dans le compte rendu de la réunion.

Avis du CE : Le CE prend note de cette information.

5 – Assainissement

- En amont de l'ouverture à l'urbanisation, la commune doit prendre en compte les points de vigilance suivant de la station de traitement des eaux usées :
 - Sensibilité aux eaux claires parasites par temps de pluie
 - Dysfonctionnements structurels du réseau de collecte
 - Perturbation de la capacité épuratoire par la présence d'effluents viticoles

Réponse du M.O : La commune sera vigilante sur ces points.

6 – Préservation des espaces agricoles

- L'urbanisation du secteur « Camp del Moli » est incompatible avec le DOO du SCOT Littoral Sud car il est identifié comme un espace agricole à fort potentiel.

Réponse du M.O : La position stricte du SCOT concernant le classement des espaces en continuité directe de l'urbanisation en espace agricole à fort potentiel sur tout l'espace villageois situé au sud de la commune réinterroge le projet communal mais pour prendre en compte la sensibilité agricole révélée par le SCoT, la commune décide de reporter et de conditionner l'urbanisation de la zone.

7 – Déplacements

- La compatibilité du PLU avec le DOO du SCOT nécessite l'élaboration d'une OAP thématique sur les déplacements visant à planifier et s'assurer de la cohérence de l'organisation des déplacements des personnes.

Réponse du M.O : Une OAP déplacement sera ajoutée au dossier de PLU.

8 – Campings

- Un règlement spécifique devra être défini pour les deux campings afin d'interdire toute construction, installation ou extension.

Réponse du M.O : Les campings font déjà l'objet d'un classement spécifique. Ils intègrent la zone Nt laquelle n'autorise que les équipements d'intérêt collectif et les exploitations agricoles (p.176 du règlement). Par ailleurs, il est bien précisé à la p.178, que les constructions, usages et affectations des sols non indiqués à la page précédente sont interdits. Le règlement de la zone Nt autorise en revanche une extension limitée des bâtiments existants (max 50m² /30% de l'emprise au sol actuelle) ainsi que la réhabilitation/modernisation des constructions existantes (sans autoriser d'extension supérieure aux limites précédemment évoquées).

9 – STECAL pour la carrière

- Il apparaît une disproportion entre la taille des constructions prévues (1000 m²) et celle du STECAL (2,4 ha). De plus l'implantation des bâtiments et la surface des stationnements ne sont pas définies.

Réponse du M.O : La commune souhaite préciser ce projet pour permettre le maintien et le développement de la carrière sur le territoire de Saint Jean Pla de Corts. La superficie de la zone de projet identifiée sera notamment réduite et la commune étudie la possibilité d'une traduction réglementaire plus pertinente.

- Le projet de PLU devra intégrer un règlement dédié à la vocation spécifique du STECAL. L'autorisation des équipements d'intérêts collectifs et de services publics devra être supprimée du règlement.

Réponse du M.O : Le STECAL est d'ores et déjà intégré au sein d'un zonage spécifique dénommé Ncs.

4.2 Observations du public

Le public a bénéficié d'une bonne information sur le projet d'aménagement de la commune à l'exception des réponses aux avis de la MRAe et des PPA.

4.2.1 Bilan comptable des contributions

Vecteur	Nombre de visiteurs	Nombre de contributions	Nombre de téléchargements
Registre d'enquête	12	6	
Courrier		18	
Registre dématérialisé	37	3	101
Courriel		0	
Totaux	49	27	101

4.2.2 Recensement des contributions par thèmes

Les 27 contributions du public ont été classées par thèmes et sous-thèmes.

Thème 1- Dossier

1-1 Qualité du dossier (1 observation)

Thème 2- Secteurs à urbaniser

2-1 Secteur « Camp Del Moli » (14 observations)

2-2 Secteur « La Briquèterie » (1 observation)

2-3 Secteur « Saint Sébastien » (4 observations)

Thème 3- Urbanisme

3-1 Zonage : classement des parcelles (3 observations)

3-2 Règlement (5 observations)

Thème 4- Développement durable

4-1 Habitat durable (2 observations)

Thème 5- Mobilités et déplacements

5-1 Voirie et circulation (1 observation)

Les sous-thèmes principaux évoqués sont :

- L'urbanisation du secteur Camp Del Moli et le règlement : 19 observations

4.2.3 Analyse des observations du public

Les observations sont analysées par thème et sous-thème.

Le tableau thématique des observations du public (annexe 13) détaille toutes ces observations classées par thème et sous-thème, avec La réponse du M.O. et l'avis du CE. Les modes de réception des observations sont notés R (registre papier), RD (registre dématérialisé), C (courrier).

Les principales observations sont reprises ci-dessous par thème et sous-thème.

Thème 2 : Zones à urbaniser

- Secteur « Camp Del Moli »

➤ Les personnes favorables à l'urbanisation du secteur Camp Del Moli sont propriétaires ou intéressés par des parcelles constructibles sur cette zone. Elles s'opposent à l'avis défavorable de la DDTM en précisant que ce secteur ne présente aucun intérêt du point de vue agricole et s'interrogent sur son classement en zone inondable dans le PPRI alors qu'il n'a jamais été inondé.

Le choix d'urbaniser le secteur Camp Del Moli leur semble plus judicieux que l'extension du quartier de St Sébastien car l'accès aux écoles est plus sécurisé et cette nouvelle zone à urbaniser se ferait dans la continuité des constructions existantes au cœur de la commune. De plus, une sortie existante vers l'autoroute et Le Boulou par le chemin du Mas Chambon permet d'éviter une surcharge de véhicules dans le village et au rond-point de Saint-Sébastien.

➤ Une personne défavorable à l'urbanisation du secteur Camp Del Moli précise que cette zone est située dans un secteur dont les espaces naturels sont un facteur d'attractivité pour la commune, que c'est une zone à haut potentiel agricole et inondable de par sa proximité avec la rivière le Vivès.

Elle s'inquiète également de l'augmentation à venir des problèmes de circulation dans un secteur surchargé surtout lors des périodes estivales avec la proximité des lacs.

Cette personne propose des solutions alternatives sur ce secteur comme le développement d'une agriculture de bien-être par le soutien à l'installation de maraichers bio et à la mise en place d'une ferme école pour la formation et l'insertion des jeunes en relation avec l'université de Perpignan.

Réponse du M.O : La commune souhaite reporter et conditionner l'urbanisation de Camp del Moli en raison de sa sensibilité hydraulique et agricole.

Avis du CE : Ce secteur qui était prioritaire dans les zones à urbaniser du PLU est reporté pour tenir compte des avis défavorables de la DDTM (zone inondable) et du SCOT (zone agricole à fort potentiel).

- Secteur « la Briquèterie »

- La société RTI fait part de son incompréhension sur le besoin de prendre en compte, dans son projet de lotissement sur le secteur de la Briquèterie, un ancien correc qui n'existe plus. Elle souhaite aussi une connexion voirie sur la rue des Grives pour faciliter la desserte de ce secteur.

Réponse du M.O : Le site présente des traces attestant de l'existence de cet ancien correc bien qu'il ne soit plus visible partout sur la zone. La rédaction de l'OAP a été retravaillée avant arrêt de projet pour tenir compte des éléments apportés par la société RTI. Il est nécessaire que l'écoulement hydraulique soit pris en compte dans les aménagements (L'OAP n'impose pas la reprise du tracé historique du correc mais uniquement sa prise en compte hydraulique). Aujourd'hui cet écoulement est probablement diffus sur la zone mais l'urbanisation du secteur aura un impact sur le ruissellement que le projet se doit de prendre en compte.

Concernant la liaison avec la rue des Grives :

- celle-ci devrait être intégrée à la zone AU en tant qu'équipement nécessaire à l'urbanisation de la zone
- elle devrait être également comptabilisée au titre de la consommation d'espace
- la MRAe avait signifié son désaccord quant à l'urbanisation de ce secteur initialement prévu lors du 1^{er} arrêt de projet du PLU.

L'ensemble de ces éléments ont déjà été portés à la connaissance de la société RTI dans le cadre de la concertation avant arrêt de projet et avait conduit la commune à écarté cette connexion.

Avis du CE : Je partage le point de vue du M.O sur la nécessité de traiter les écoulements traversant le site du projet. L'absence de connexion avec la rue des Grives est un choix cohérent de la commune car la MRAe s'y est opposée précédemment.

- Secteur « Saint Sébastien »

- Le public habitant le quartier de Saint Sébastien émet plusieurs demandes sur la nouvelle zone urbanisable en continuité du secteur existant. Il ne souhaite pas que les rues actuelles du lotissement soient prolongées mais qu'une nouvelle entrée soit faite à partir du chemin de la Pavé. Il ne veut pas de constructions à étages en limite de lotissement ni de constructions de plus d'un étage pour préserver de belles perspectives visuelles. Il

souhaite également une zone tampon végétalisée avec des plantations d'arbres et d'espaces verts et la création d'un lieu de promenade sur le nouveau lotissement.

Enfin ces personnes veulent être informés et consultés lors de l'extension du quartier avec une priorité pour l'achat de parcelles.

Réponse du M.O : La zone Saint Sébastien n'est pas ouverte à l'urbanisation dans ce projet de PLU. Elle fera l'objet d'une orientation d'aménagement lors d'une procédure d'évolution du document pour permettre son urbanisation. La forme urbaine, les possibilités de connexion, le parti pris de connexion à l'existant, la végétalisation, l'imperméabilisation des sols seront étudiés et versés à la concertation lors de cette procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Thème 3 : Urbanisme

- Zonage : classement des parcelles

- Des personnes demandent que leurs parcelles ne soient plus classées non constructibles par le risque inondation « aléa fort » sur le PPRI car leurs terrains n'ont jamais été inondés.

Réponse du M.O : Le PLU n'a aucun « pouvoir » sur le PPRI, il doit lui être compatible.

- Une personne demande pourquoi sa maison de 38 ans construite sur un ancien « pollier », est classée en Zone UAb (faubourg) au lieu de UAa (centre historique) ?

Réponse du M.O : La zone UAa correspond au village historique, à la cellera. La maison citée fait partie des faubourgs qui ont été construits plus tard.

- Une personne demande que sa parcelle attenante au « clos de Villargeil » qui est classée en zone agricole redevienne constructible comme c'était prévu dans l'ancien POS (terrain classé en 3NA).

Réponse du M.O : Le choix des zones à urbaniser a été effectué en fonction d'une analyse multicritères prenant en compte plusieurs paramètres comme par exemple :

- La capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable et un système d'assainissement performant ;
- La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée ;
- Le dynamisme de l'économie agricole ;
- La sensibilité environnementale, paysagère et patrimoniale en limite d'urbanisation ;
- La capacité à garantir une offre touristique adaptée ;
- La capacité à garantir une offre commerciale adaptée ;
- La capacité à développer les communications numériques ;
- La capacité à limiter la dispersion du bâti ;
- La capacité à organiser la mobilité des populations ;
- La capacité à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain dans ses perspectives de développement ;
- L'impact des risques majeurs sur les opportunités foncières de développement ;
- La capacité à développer un réseau énergétique local ;
- La capacité à proposer une typologie de logements diversifiée

Avis du CE : Ne pas développer le « clos de Villargeil » par une deuxième tranche s'impose à la commune afin de limiter l'étalement urbain et pour favoriser une plus grande centralité urbaine.

- Règlement

- 2 personnes souhaitent que pour les zones UA et UB les ouvertures/menuiseries des fenêtres à tendance horizontale soient acceptées car leur format plus important favorise un éclairage naturel et l'ensoleillement des locaux d'habitations. De plus, il y a une recrudescence de demandes d'ouvertures à tendance horizontale sur les projets neufs ou de rénovation.

Réponse du M.O : Le règlement sera modifié pour prendre en compte cette remarque excepté en UAa (village historique dont la préservation patrimoniale impose le format de menuiserie d'origine).

- Une personne demande de retirer du règlement les remarques sur les matériaux de façades et de les remplacer par :

"Matériaux de façades garantissant un bénéfice énergétique à la construction."

Réponse du M.O : La rédaction du règlement sera précisée pour trouver un compromis acceptable entre intégration du bâti et performance énergétique.

- Une personne demande de reconsidérer la qualification d'une habitation à caractère régional afin d'intégrer la création d'éco quartier, d'habitat partagé, ... et de modifier le règlement de la zone A pour permettre l'implantation au sol de panneaux photovoltaïques sur les parcelles où se situent les habitations.

Réponse du M.O : La règle vise à interdire les caractéristiques architecturales provenant d'autres régions (chalet alpin, maison scandinave...). Elle n'est pas incompatible avec la possibilité de créer des éco quartiers ou de l'habitat partagé. Le photovoltaïque au sol est interdit. Il est en revanche possible sur les habitations.

- Une famille souhaite aménager leur garage en appartement et demandent s'ils pourront construire 3 garages sur leur terrain (environ 60 m²) sachant qu'ils auront alors 3 logements.

Réponse du M.O : Il conviendra d'étudier le projet précisément au regard de ses caractéristiques et de la zone dans laquelle il se trouve. Le service instructeur pourra utilement être consulté.

Thème 4 : Développement durable

- Habitat durable

- 2 personnes notent des oublis sur le projet de PLU afin de favoriser la construction de maisons écologiques.

Réponse du M.O : Le règlement du PLU étudiera la possibilité de préciser la règle pour favoriser l'habitat durable.

Thème 5 : Mobilités et déplacements

- Voirie et circulation

- Une personne note des manquements sur le projet de PLU permettant de gérer les déplacements urbains et elle demande à la commune de mener une réflexion en

profondeur sur les déplacements de véhicules et les mobilités douces pour assurer la sécurité et la tranquillité des personnes dans le village.

Réponse du M.O : Une OAP déplacement sera ajoutée au PLU.

Avis du CE : La thématique sur les déplacements est un sujet qui interpelle les PPA comme les particuliers. Les gens veulent pouvoir accéder à différents types de mobilités avec une sécurité accrue. Le tout-automobile est de plus en plus remis en cause.

Hors thématiques du PLU, plusieurs personnes s'inquiètent de l'implantation d'une antenne relais 4G/5G sur la commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts. Elles demandent que le projet de PLU prenne en compte la problématique d'implantation d'antennes relais sur la commune, dans des zones éloignées des habitations et avec une concertation des administrés.

4.3 Synthèse des observations

Parmi les avis des PPA sur l'élaboration du PLU, ceux de la DDTM et du SCOT se distinguent par un avis défavorable ou favorable avec de nombreuses réserves. En particulier la DDTM s'oppose à l'urbanisation des secteurs « Camp del Moli » et « El Comtat » en tant que zones impactées par le risque inondation. La MRAe demande que soit démontrée la justification des choix d'urbanisation dans ces zones inondables.

Le secteur « Camp del Moli » est aussi présenté par la DDTM et le SCOT comme un secteur agricole à fort potentiel qui doit être reclassé en zone agricole.

La commune a décidé de prendre en compte ces avis en modifiant le zonage du secteur « Camp del Moli » en 2AU bloqué dont l'urbanisation sera soumise à une évolution du PLU.

Pour le secteur « El Comtat » en zone 1AUep (équipements d'intérêts collectifs et services publics), la commune a décidé de restreindre les équipements collectifs à des équipements sans bâti comme le boulodrome pour tenir compte de l'exposition de la zone au risque inondation.

Plusieurs PPA note également l'absence d'une OAP thématique sur les déplacements dans le projet du PLU. Cette OAP sera bien ajoutée au PLU.

Un autre point conflictuel concerne le nombre de logements réalisables d'ici 2028 par la commune. Il serait de 43 pour le SCOT et de 132 pour la DDTM. Le changement de zonage du secteur à urbaniser « Camp del Moli » en zone 2AU permettra de ramener le nombre de logements constructibles à environ 60 logements avec 30 logements en zone urbaine et 30 logements sur le secteur « la Briquèterie ». Le secteur « Saint-Sébastien » devra rester bloqué en 2AU jusqu'en 2028.

Les principales adaptations du PLU suite aux réponses à ces avis par la commune sont reprises dans le tableau suivant :

Thème	PPA	Adaptation PLU
Secteurs à urbaniser	DDTM - SCOT	- Le secteur « Camp del Moli » en zone 1AU est redéfini en zone 2AU bloqué dont l'urbanisation est soumise à une évolution du PLU.
OAP	DDTM - SCOT DDTM – SCOT CCCV - MRAe	- Les OAP du secteur « El Comtat » en zone 1AUep seront complétées pour préciser que les équipements collectifs du secteur ne pourront accueillir que des équipements compatibles avec le risque inondation (ex : le boulodrome). Ajout d'une OAP thématique sur les déplacements.
Zonage	DDTM	- Une partie du « Distriport » de 0,09ha en zone inondable d'aléa très fort sera exclu de la zone 1AUE.
STECAL	DDTM	Il apparait une disproportion entre la taille des constructions prévues (1000 m ²) et celle du STECAL (2,4 ha). La superficie de la zone de projet identifiée sera réduite et la commune étudie la possibilité d'une traduction réglementaire plus pertinente.

Parmi les observations du public, ce sont surtout des questions d'intérêt privé qui ont été énoncées. La moitié des contributions du public concerne le secteur « Camp del Moli » pour lequel des propriétaires de parcelles sur ce secteur s'inquiètent de son classement en zone inondable et en zone agricole à fort potentiel non constructible. De même l'ouverture prochaine d'une extension sur le secteur « Saint-Sébastien » interpellent les propriétaires qui sont limitrophes des nouvelles parcelles. Les questions d'intérêt général concernent essentiellement le règlement et le besoin de favoriser la construction de maisons écologiques.

Le projet d'élaboration du PLU devrait être modifié à la suite des avis des Personnes Publiques et des observations du public. La principale modification concerne le report du secteur à urbaniser du « Camp del Moli ».

La présentation du projet, l'analyse de l'avis des PPA, les contributions du public et le mémoire en réponse de la commune au procès-verbal d'enquête, me permettent d'avoir à ma disposition les éléments nécessaires à la motivation de mon avis pour la conclusion de ce rapport d'enquête concernant l'élaboration du PLU de Saint-Jean-Pla-de-Corts.

V - Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

5.1 Rappel sur l'objet de l'enquête publique

L'enquête publique réalisée du 10 février au 11 mars 2022 concerne l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de St-Jean-Pla-de-Corts, approuvé par la délibération du conseil municipal du 29 mars 2011 et relancé par la délibération du 7 avril 2021 qui définit les modalités de la concertation à mettre en œuvre ainsi que les objectifs qui doivent conduire à cette révision :

- densifier le centre-ville en renforçant en particulier son activité économique tout en préservant la qualité de vie et l'identité villageoise.
- mettre en valeur le patrimoine villageois existant.
- améliorer la mobilité entre les différents secteurs urbains de la commune.
- prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels.
- préserver les secteurs agricole et forestier du territoire communal.
- simplifier le zonage, tout en permettant des possibilités d'urbanisation raisonnée respectueuse d'une évolution urbaine durable.

5.2 Conclusions

5.2.1 Respect de la réglementation

Avant l'ouverture de l'enquête publique les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme et du code de l'environnement ont été respectées :

- Par délibération en date du 07 avril 2021, le Conseil Municipal a prescrit une nouvelle concertation avec le public, préalable à l'élaboration du PLU, jusqu'au 13 octobre 2021 date de l'arrêt du projet du PLU.
- Le Commissaire Enquêteur a été nommé par décision n° E21000112/34 en date du 26 octobre 2021 de Mr le président du Tribunal administratif de Montpellier.
- L'autorité environnementale (MRAe) et les autres PPA ont été correctement notifiées au moins 3 mois avant le début de l'enquête.
- L'arrêté n° 0009/2022 en date du 20 janvier 2022 de Mr Le Maire de Saint-Jean-Pla-de-Corts a prescrit l'ouverture de l'enquête publique.
- Les dispositions relatives à la dématérialisation de l'enquête prévues par l'ordonnance du 3 août 2016 et son décret d'application du 2 mars 2018 ont été correctement appliquées.

5.2.2 Information du public

- **Publicité de l'enquête**

L'affichage de l'avis d'enquête publique sur la commune ainsi que par voie de presse a été correctement réalisé afin de permettre une bonne information du public de la tenue de l'enquête.

- **Le dossier d'enquête**

Le dossier de l'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Saint-Jean-Pla-de-Corts, sur le site internet de la commune et sur le registre dématérialisé. Ce dossier présente l'ensemble des pièces réglementaires prévues par le code

de l'urbanisme et le code de l'environnement. La compréhension des principaux enjeux du plan local d'urbanisme de la commune (à travers son PADD et ses OAP) est facilitée par son rapport de présentation très détaillé. On peut cependant regretter l'absence de réponse écrite de la commune dans la prise en compte des avis de la MRAe et des autres PPA.

- **Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique a été réalisée dans de bonnes conditions du 10 février au 11 mars 2022. Les quatre permanences ont permis la réception de 12 personnes et le dépôt de 6 contributions sur le registre papier. Le projet de PLU a aussi intéressé 37 visiteurs sur le registre dématérialisé et la saisie de 3 contributions. De plus, à l'attention du CE, 18 courriers ont été déposés en mairie sur le projet du PLU et 14 courriers supplémentaires, hors thématiques du PLU, sur l'installation d'une antenne relais de téléphonie dans le village. A l'issue de l'enquête les observations du public, de la MRAe et des autres PPA ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse (annexe 9) remis par le commissaire enquêteur à Mr le maire de Saint-Jean-Pla-de-Corts le 18 mars 2022. Ce PV a fait l'objet d'un mémoire en réponse en date du 1er avril 2022.

5-2-3 Avis de la MRAe et des PPA

L'autorité environnementale et les autres personnes publiques associées ont été correctement notifiées dans le cadre de leur consultation obligatoire. Le tableau figurant au § 1.6 du rapport précise l'autorité saisie, la date de réception du dossier par les PPA, la date de réception de l'avis par la commune ainsi que le type d'avis émis. 7 PPA (dont 2 hors délai) ont répondu à leur notification. Sur les 7 avis reçus, un est favorable (Chambre d'agriculture), un est favorable avec réserves (SCOT Littoral Sud) et un est défavorable (DDTM). Les autres avis dont la MRAe font des recommandations ou des observations.

L'ensemble des avis émis et des réponses de la commune ont été détaillés dans le rapport d'enquête au § 4.1 à partir des tableaux récapitulatifs des avis de la MRAe et des avis des PPA (annexes 11 et 12 du rapport). Les modifications décidées par la commune ont été classées par thème et présentées dans le § 4.3 du rapport. La modification la plus importante concerne le report du secteur à urbaniser du « Camp del Moli ».

5-2-4 Observations du public

L'enquête publique n'a pas intéressé un large public avec seulement 49 visiteurs et 27 contributions (cf tableau § 4.2.1). La moitié des contributions concerne le secteur « Camp del Moli » pour lequel des propriétaires de parcelles s'inquiètent de son classement en zone inondable et en zone agricole à fort potentiel non constructible (avis Préfecture et SCOT Littoral Sud).

5-2-5 Le projet de développement urbain

St-Jean-Pla-de-Corts est une commune rurale du Vallespir de 2248 habitants en 2018 couvrant une superficie de 1062 ha dont 51,4% de surfaces agricoles et 39,7% de zones naturelles. La commune est réputée pour ses activités de loisirs liées à la présence de ses deux lacs.

Avec un objectif de croissance démographique de 0,78 % par an d'ici 2035 (cohérent avec les préconisations de 1% du SCOT) la prévision d'accueil est de 330 habitants supplémentaires.

Le nombre de logements sur la période est estimé à 203 logements dont :

- 60 logements (30% de la production) en zones déjà urbanisées (48 en densification et 12 en mobilisation du parc vacant).

- 143 logements (70% de la production) sur des zones à urbaniser avec une densité minimale de 20 logements / ha et 2000 m² / ha correspondant à une consommation maximale d'espace de 6,78 ha dont

- 48 en zone 1AU sur le secteur « Camp del Moli »
- 30 en zone 1AU sur le secteur « la Briquèterie »
- 65 en zone 2AU bloquée sur le secteur « Saint-Sébastien »

La zone 1AU concerne 54% des nouveaux logements en zone AU avec une réalisation immédiate du secteur « Camp del Moli ». Cette zone serait réalisée dans la continuité des lotissements existants pour conforter le centre urbain.

La zone 2AU ne serait ouverte qu'après la réalisation de 70% des logements de la zone 1AU. Elle représente une discontinuité avec le centre-ville mais elle est nécessaire pour le développement démographique de la commune et pour conforter les secteurs proches de l'entrée de ville.

Le diagnostic territorial, dans le rapport de présentation, fait le constat d'une population communale vieillissante et d'une diminution de la taille des ménages.

La volonté de diversification de l'habitat affichée dans le PADD avec des logements aidés ou des logements de typologie collective et de petites tailles (T2/T3) dans une optique d'accueil de populations jeunes est exprimée dans les OAP du PLU sur les secteurs « Camp del Moli » et « la Briquèterie ».

Deux autres secteurs font l'objet d'une OAP, le secteur « El Comtat » de 0,47 ha pour des équipements d'intérêts collectifs et le secteur Sud-Est du PAE Distriport de 3,8 ha qui présente un potentiel important de requalification pour l'accueil d'entreprises et le développement économique de la commune.

Enfin, pour pérenniser l'exploitation de la carrière il est prévu la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) de 2,4 ha permettant de réorganiser le site des sablons pour qu'il reçoive à terme la nouvelle plateforme d'accueil des différents sites exploités par l'entreprise Vaills sur une superficie de 1000 m².

Les avis émis par les PPA et les observations du public ont été transmis par le commissaire enquêteur sur un PV de synthèse à la commune le 18 mars 2022 en présence du maire Mr Garrabé et de Mr Androdias adjoint à l'urbanisme. Le mémoire en réponse a été reçu dans les délais le 1^{er} avril.

Les principaux points évoqués sont les suivants :

- **Limitation de la consommation d'espace et du nombre de logements**

Dans les 10 prochaines années les objectifs de réduction de la consommation d'espace devrait être de 50% comme prévu par la loi « climat et résilience ». Le diagnostic territorial précise que la consommation foncière des dix dernières années est de 26 ha. Cependant la MRAe

précise que cette consommation foncière est surestimée et quelle serait plutôt de 15 ha car il ne faut pas tenir compte du parc photovoltaïque ni de la zone du Distriport déjà entièrement artificialisé avant 2010. Cela représente une moyenne de 1,5 ha sur les 10 dernières années. La MRAe estime la consommation d'espace des dix années à venir à partir des secteurs en extension urbaine conservés dans le PLU à au moins 11 ha soit 1,1 ha/an soit environ 27% de réduction de la consommation d'espace sur la prochaine décennie. L'atteinte d'un objectif de 50% de réduction de la consommation d'espace semble donc difficile à atteindre sur une seule décennie à moins de renoncer au développement du secteur à vocation économique du Distriport (3,8 ha) et de l'extension du périmètre de la carrière (2,46 ha).

La superficie de la zone de projet identifiée pour l'extension de la carrière sera cependant réduite par la commune pour diminuer l'impact foncier du projet. L'optimisation des zones déjà bâties et la valorisation du parc de logements actuels avec les 60 logements prévus en zones urbanisées d'ici 2035 par le PADD participeront aussi à cet objectif de limitation de la consommation foncière.

Le nombre de logements constructibles d'ici 2028 devrait être limité à 43 d'après le SCOT et se concentrer uniquement en zones déjà urbanisées. Cependant, la densification des secteurs déjà urbanisés repose sur la volonté des propriétaires fonciers de diviser ou de mobiliser leurs parcelles et il ne permettra pas à court terme de répondre aux besoins d'accueil. L'ouverture à l'urbanisation du secteur « la briquèterie » en 1AU pour 30 logements permettra un développement mesuré de l'habitat dans la commune jusqu'en 2028 (Soit 60 logements d'ici 2028 en intégrant 30 logements supplémentaires en densification sur les 60 prévus d'ici 2035).

- **Préservation des espaces naturels et de la biodiversité**

Les secteurs présentant des enjeux naturalistes sont préservés pour les boisements urbains à travers l'article L151-19 ou un classement en EBC et pour les réservoirs de biodiversité, dont les zones humides, par un zonage N strict. L'ensemble des secteurs définis en zone Nt (Espaces naturels à vocation touristiques ou de loisirs (plans d'eau, campings, ...)) sont également protégés car aucun projet de développement n'y est prévu.

La commune est concernée par un site NATURA 2000 « Les rives du Tech ». Le PADD prévoit de préserver cet espace dans le cadre de son armature verte. Le site du Tech est en zone N et toutes les zones définies dans le PADD sont situées hors du périmètre NATURA 2000.

Au sein des zones de développement urbain, les milieux à enjeux sont reconnus et identifiés par les OAP qui les protègent. En zone A les aménagements sont limités et sous conditions de préservation des espaces et des paysages.

Le projet de 2019 prévoyait 647 ha de zone agricole. Le nouveau PLU en retient 532 ha et rajoute 117 ha en zone naturelle permettant de compenser les espaces naturels préservés.

- **Préservation des ressources en eau**

L'accroissement de la population entrainera une augmentation des prélèvements d'eau. La ressource utilisée (Tech en amont) n'est pas déficitaire et le nombre d'habitant accueilli par phase d'urbanisation est encadré. L'adéquation besoin/ressource a été établie par le SIAEP (Syndicat Intercommunal du Vallespir pour l'alimentation en eau potable).

- **Energie et climat**

Le public demande de favoriser la construction de maisons écologiques et le développement d'énergies nouvelles et non polluantes. La commune précise que le règlement du PLU étudiera la possibilité de mieux définir la règle en faveur de l'habitat durable.

Le PADD va aussi dans ce sens car il veut favoriser le développement des installations de production d'énergie renouvelables vers les espaces artificialisés et intégrer la production d'énergies renouvelables dans le développement des filières économiques.

- **Prise en compte du risque inondation**

En s'appuyant sur la nouvelle version 2022/2027 du PGRI qui interdit, pour les communes ne disposant pas d'un PPRi, toute extension d'urbanisation en zone inondable, y compris en aléa faible, la DDTM demande de supprimer les secteurs « Camp del Moli » et « El Comtat » des zones à urbaniser dans le PLU car ils sont impactés par le risque inondation.

D'après la commune qui dispose d'un PPRi approuvé, l'application de cette disposition d'interdiction d'extension d'urbanisation en zone inondable ne devrait pas s'appliquer. Cependant pour prendre en compte l'avis de LA DDTM, la commune a décidé que le secteur « Camp del Moli » serait redéfini en zone 2AU bloqué dont l'urbanisation serait soumise à une évolution du PLU et que le règlement du secteur « El Comtat » serait modifié afin qu'il ne puisse recevoir que de petits équipements collectifs sans bâti comme le boulodrome. Une partie du « Distriport » de 0,09ha défini en zone à urbaniser d'aléa très fort sera aussi exclue du projet. Enfin, des indicateurs portant sur le suivi de l'imperméabilisation et de l'exposition des biens et des personnes au risque inondation seront ajoutés dans le PLU conformément à la demande de la MRAe.

- **Assainissement**

En amont de l'ouverture à l'urbanisation, la commune devra prendre en compte plusieurs points de vigilance concernant la station de traitement des eaux usées, en particulier sur la sensibilité aux eaux claires parasites par temps de pluie et sur les dysfonctionnements structurels du réseau de collecte.

- **Mobilités et déplacements**

A la demande de plusieurs PPA et pour être compatible avec les options stratégiques du PCAET la commune a prévu de rajouter une OAP thématique sur les déplacements au dossier du PLU. Pour agir sur les transports, le PADD prévoit de valoriser la centralité villageoise par un réseau de desserte piétonne et cyclable, de définir un maillage « doux » reliant le village et les lacs et d'affirmer la dimension mobilité au cœur du projet économique.

Pour encourager la création d'activités économiques au sein du bourg centre afin de conforter la dynamique villageoise, les exigences en matière de stationnement seront réduites pour certaines destinations de construction comme les commerces pour faciliter leur installation. La commune propose la mutualisation de l'offre de stationnement en centre-ville par la présence de nombreuses places publiques de parking.

- **STECAL**

Il apparaît une disproportion entre la taille des constructions prévues (1000 m²) et celle du STECAL (2,4 ha). A la demande de la DDTM, La superficie de la zone de projet identifiée sera réduite et la commune étudie la possibilité d'une traduction réglementaire plus pertinente pour permettre le maintien et le développement de la carrière sur le territoire de Saint Jean Pla de Corts.

5.3 Avis motivé

Le commissaire enquêteur a recueilli tous les renseignements utiles à son enquête à partir du dossier d'enquête, des avis des PPA, des observations du public et des réponses de la commune.

Considérant :

- le projet de révision du Plan d'occupation des sols valant élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts ;
- les efforts développés par les services de la commune pour informer le public du projet d'élaboration du PLU ;
- le dossier d'enquête mis à la disposition du public ;
- le bon déroulement de l'enquête publique ;
- le mémoire en réponse de Mr le Maire ;
- la prise en compte dans le projet de PLU du risque inondation sur les secteurs à urbaniser de « Camp Del Moli » et de « El Comtat » par la commune pour être compatible avec le Porter à connaissance de l'Etat du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation dans les P.O ;
- la prise en compte par la commune dans le projet de PLU du potentiel agricole sur le secteur à urbaniser de « Camp Del Moli » ;
- le respect des principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme (L101-2 du CU) notamment en matière de lutte contre l'étalement urbain qui concourent à une maîtrise réfléchie de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Les objectifs de mixité sociale proposés à travers les OAP sur les secteurs à urbaniser par la production de logements aidés avec une offre d'habitat collectif et intermédiaire pour faciliter les parcours résidentiels ;
- la volonté affichée dans le PLU de préserver la qualité paysagère et naturelle des milieux qui composent le territoire et de valoriser le patrimoine bâti ;
- l'effort de favoriser la centralité originelle du village et de limiter autant que possible les extensions du village aux marges urbaines avec des objectifs de mise en valeur des perceptions visuelles depuis et sur le village ;
- les enjeux de développement économique de la commune définis dans le PADD par l'élargissement de l'activité touristique et le soutien aux commerces et services de proximité en facilitant l'accessibilité à la centralité villageoise.
- La compatibilité du PLU, avec le PCAET de la Communauté de commune du Vallespir, prise en compte dans les orientations générales du PADD ;

J'émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts à condition qu'il soit modifié, par la prise en compte des engagements donnés par le M.O dans son mémoire en réponse, pour tenir compte des observations émises par les personnes publiques et par le public avec comme mesure principale :

- la modification du zonage du secteur « Camp del Moli en 2AU bloqué dont l'urbanisation sera soumise à une évolution du PLU.

Sous réserve que :

- les secteurs en 2AU du « Camp del Moli » et de « Saint-Sébastien » ne soient pas ouverts à l'urbanisation avant 2029 pour tenir compte de l'avis du SCOT Littoral Sud sur un potentiel de production de logements nouveaux limités à l'horizon 2028 pour la commune.

Recommandation : Pour l'urbanisation à venir du secteur « Camp del Moli » il faudra préalablement recueillir les avis de la DDTM et du SCOT sur la possibilité de construire de nouveaux logements sur une zone inondable d'aléa faible dont le potentiel agricole est reconnu de par ses facilités d'irrigation.

Le 8 avril 2022,
Le commissaire enquêteur
Georges LEON