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)

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Georges LEON

Commissaire enquêteur

Sommaire

V - Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

5.1 Rappel sur l'objet de l'enquête publique 03

5.2 Conclusions

5-2-1 Respect de la réglementation 03

5-2-2 Information du public 03

5-2-3 Avis de la MRAe et des PPA 04

5-2-4 Observations du public 04

5-2-5 Le projet de développement urbain 04

5.3 Avis motivé 08

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'issu 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 1er 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 concentré 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 apparait 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 par la commune dans le projet de PLU du risque inondation sur les secteurs à urbaniser de « Camp Del Moli » et de « El Comtat » 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, 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'émets 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.

<u>Sous réserve</u> 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.

<u>Recommandation</u> : 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