

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
VILLE DE CERET

Date de convocation :
27/05/2026

Nombre de conseillers
municipaux

En exercice : 29
Présents : 26
Procurations : 03
Votants : 29

OBJET :

URBANISME

=====

**Approbation de la
procédure de
modification n°1 du
PLU**

En l'an deux mille vingt-six et le trois juin, à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Michel COSTE, Maire.

Présents : M. COSTE Michel, Maire, M. ANGULO José, Mme COSTASECA-VIDALOU Bernadette, Mme JUSTAFRE Stéphanie, M. DUNYACH Denis, M. BELTRAN José, Mme LACOMBE Maria, M. LABELLE Thierry, Mme CAPEILLE Sandrine, M. PUIGMAL Patrick, Mmes BARANOFF Brigitte, BOISORIEUX Michelle, DUNYACH Monique, Mme BENARD Gisèle, MM. MARITON Bruno, BRISSAUD Nina, MM. MAS Jean-Louis, FROIDEVAUX Sébastien, PEJOAN Philippe, Mmes GRIERSON Anne, MM. ROIG Julien, PARAYRE Jean, MORET Thierry, Mme MARTINEZ Montserrat, Mmes WICKENBURG Sarah, ROCA Aurélie, Conseillers Municipaux.

Absent(s) ayant donné procuration :

M. DERBOIS Guy, Conseiller Municipal, ayant donné procuration à M. DUNYACH Denis, Adjoint ;

Mme MILLET Frédérique, Conseillère Municipale, ayant donné procuration à M. LABELLE Thierry, Adjoint ;

M. BRULE François, Conseiller Municipal, ayant donné procuration à Mme ROCA Aurélie, Conseillère Municipale ;

Secrétaire de séance : M. ROIG Julien, Conseiller Municipal

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU les articles L.153-36 et suivants, L.151-13, L.132-7, L.132-9, R.153-20 et suivants, R.104-12 et R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 30/06/2021 ;

VU la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération en date du 21/09/2022 ;

VU la procédure de modification simplifiée du PLU approuvée par délibération en date du 25/10/2023 ;

VU l'arrêté n° 0002/2025 du 27/01/2025 portant mise à jour du PLU ;

VU l'arrêté n° 309/2024 du 12/04/2024, prescrivant la modification n°1 du PLU ;

VU l'avis conforme en date du 31/10/2025 de dispense d'évaluation environnementale de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), rendu en application de l'article R 104-35 du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération n° 07/2026 du 11/02/2026 relative à la décision du conseil municipal de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;

VU les avis des Personnes Publiques Associées consultées ;

VU la décision n°E25000185/34 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 23/12/2025, désignant Monsieur Lazare Pasquet en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté 80/2026 du 29/01/2026 portant organisation de l'enquête publique dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU ;

Par arrêté n° n° 309/2024 du 12/04/2024, et conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, M. le Maire de Céret a prescrit la procédure de modification n°1 du PLU.

Cette modification a été engagée avec pour objectifs les points suivants :

- L'adaptation du règlement écrit des zones urbanisées (U) et à urbaniser (AU), pour assouplir les règles d'implantation liées au développement des énergies renouvelables.
- L'adaptation du règlement écrit des zones agricoles (A) et naturelles (N), pour encadrer le développement des énergies renouvelables de type solaire.
- L'adaptation et l'ajustement de certaines règles de constructibilité, pour adapter les dispositions réglementaires applicables au périmètre des monuments historiques, supprimer ou réduire le retrait inconstructible depuis les routes départementales pour favoriser le comblement des dents creuses, adapter les règles d'implantation de certaines annexes en zone UC, ajouter des prescriptions concernant la réalisation des toitures en tuiles en zone UA, ajouter des prescriptions concernant les travaux de rénovation de bâtiments existants en zone UC, ou encore ajouter des prescriptions visant à encadrer les constructions annexes en zone UE.
- La précision des règles relatives aux EICSP (anciennement CINASPIC), en mettant à jour les références liées aux CINASPIC, remplacés par les EICSP et en précisant les règles d'implantation des antennes relais.
- La rectification d'erreurs matérielles en zones agricoles et naturelles.
- Le complément de la liste des éléments du paysage à protéger.

CONSIDÉRANT que la commune de Céret a saisi la MRAe pour avis conforme dans le cadre de l'examen au cas par cas relatif au dossier de modification n°1 du PLU de Céret et que cette saisine a été réceptionnée par la MRAe le 29 septembre 2025 et que conformément à l'article R 104-35 du Code de l'urbanisme, cette dernière a deux mois pour se prononcer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale ;

CONSIDÉRANT l'avis émis le 31 octobre 2025 par la MRAe, que le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, que le projet de modification n°1 du PLU de Céret (66), objet de la demande n°006050/KK AC PLU, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

CONSIDÉRANT que le conseil municipal a, dans sa délibération n° 07/2026 du 11/02/2026, confirmé son choix de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification n° 1 du PLU a été adressé, aux Personnes Publiques Associées.

CONSIDÉRANT l'avis favorable de la DDTM, en date du 20/01/2026, sous réserve des observations suivantes :

- Mentionner le document cadre approuvé par arrêté préfectoral du 8 décembre 2025 concernant le développement des ENR.
- Mettre à jour le rapport de présentation concernant les modifications introduites à l'article 8 de la loi n°2025/1129 du 26 novembre 2025.

- Proposition d'associer l'UDAP concernant le développement des énergies renouvelables en zone urbaine.

CONSIDÉRANT l'avis du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales, en date du 02/02/2026, avec les observations :

- Prendre en compte les préconisations (en zones A & N) et contenues dans les conclusions de l'annexe 3 « auto-évaluation » de l'examen au cas par cas lors de l'instruction des projets.

En particulier concernant les projets agrivoltaïques :

- la réversibilité des installations et la primauté de la production agricole,
- l'évitement des secteurs sensibles (Natura 2000, ZNIEFF de type I, zones humides, corridors TVB, ENS),
- la non-aggravation des risques (inondation/incendie) et la préservation des continuités écologiques,
- l'intégration paysagère et architecturale,
- la gestion durable de l'eau (infiltration à la source, etc.).

En termes de gouvernance et de suivi, la collectivité veillera à :

- l'adoption de cahier des charges écologique par les porteurs de projet agrivoltaïques (dossiers DP/PC agrivoltaïques) traitant de leurs engagements sur : mesures ERC, perméabilité écologique, éclairage, matériaux, pistes, clôtures faune, gestion EVEC, suivi naturaliste et agronomique.
- la mise en place d'indicateurs de suivi annuels sur les projets agrivoltaïques : surfaces agrivoltaïques autorisées (brutes/réelles).
- Proposition de soumettre à autorisation préalable du département, la construction hors agglomération en bordure de routes départementales (zones A & N).

CONSIDÉRANT l'avis favorable de la Communauté de Communes du Vallespir, en date du 06/01/2026, sous réserve des observations suivantes :

- Zone AUmr les prescriptions architecturales, volumes et implantations, sont elles applicables aux EICSP, destinataires de cette zone.
- Zone 2AUh Les dispositions des articles 2AUh I.1 et 2AUh II.5 ne concordent pas concernant les constructions annexes.
- Zones A & N demande une modification de la rédaction concernant la construction des annexes pour tout type de construction.

CONSIDÉRANT l'avis favorable du SCOT Littoral Sud, en date du 16/02/2026 sous réserve:

- Les serres couvertes de panneaux photovoltaïques pouvant être autorisées dans les secteurs agricoles à fort potentiel et autres secteurs, uniquement si la réalité agricole et la nécessité de le doter d'une serre sont justifiés, et sous réserve du traitement paysager des abords.

CONSIDÉRANT que l'enquête publique s'est déroulée du jeudi 19 février 2026 au mardi 10 mars 2026 inclus ;

CONSIDÉRANT que l'avis d'enquête publique a été affiché en mairie et en différents lieux de la commune, sur le site de la Mairie, publié dans le journal l'Indépendant et le midi libre le 03 février 2026 et le 23 février 2026 ;

CONSIDERANT que les permanences du commissaire enquêteur se sont déroulées les jeudi 19 février de 9h à 12h, mercredi 25 février de 14h à 18h, mardi 03 mars de 14h à 18h, samedi 07 mars de 9h à 12h et mardi 10 mars de 14h à 18h.

CONSIDÉRANT que 2 observations ont été déposées sur le site dématérialisé, que 3 personnes sont venues pour avoir des informations sans émettre d'observation lors des permanences, que 9 observations ont été déposées sur le registre papier.

CONSIDERANT le procès-verbal de synthèse des observations notifié le 12 mars 2026 et le mémoire en réponse notifié le 27/03/2026 ;

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur dans son rapport en date du 7 avril 2026 a émis un avis favorable sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Céret

CONSIDERANT que les observations reçues pendant l'enquête publique, les conclusions et avis de la commissaire enquêtrice et les avis des Personnes Publiques Associées justifient qu'un certain nombre d'adaptations soient apportées au projet de modification n°1,

CONSIDERANT qu'un tableau « Annexe à la délibération d'adoption de la modification n°1 du PLU de la commune de Céret » reprenant les adaptations apportées au projet est annexé à la présente délibération ;

CONSIDERANT qu'il est proposé au Conseil municipal de se prononcer sur l'approbation du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Céret présenté et joint à la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL
Entendu le rapport et après en avoir délibéré,
DECIDE

à la MAJORITE de ses membres présents ou représentés (6 contres)

- **D'APPROUVER** la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Céret conformément au dossier tel qu'annexé à la présente délibération incluant les modifications apportées au projet après enquête publique et restituées dans le tableau annexé à la présente délibération;

- **D'AUTORISER** le Maire de Céret à signer tous actes et à prendre toutes décisions utiles à cet effet.

- **DIT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales, affichée au siège de la Mairie de Céret, publiée sur le site internet de la commune et mise à disposition du public avec un exemplaire du dossier de modification n°1 du PLU.

- la présente délibération accompagnée du dossier de modification n°1 du PLU seront transmis à M. le Préfet ;

Il est précisé que :

- Conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera publiée sur le site internet de la ville ;
- Conformément à l'article R. 153-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération ainsi que les documents modifiés du PLU seront publiés sur le portail national de l'urbanisme ;
- Le PLU approuvé et modifié sera tenu à disposition, du public à la mairie aux jours et heures d'ouverture habituels ainsi qu'à la Préfecture ;

Ainsi fait et délibéré à CERET, les jour, mois et an susdits.

Le Maire de CERET
Michel COSTE



Le secrétaire de séance,
Julien ROIG

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'R' followed by a horizontal line.

Le Maire de CERET

CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 10/06/2026

Reçu en préfecture le 10/06/2026

Publié le



ID : 066-216600494-20260603-DCM1262026-DE

ANNEXE A LA DELIBERATION D'ADOPTION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE CÉRET

Document de suivi des modifications faites après enquête publique sur le dossier d'adoption de la modification n°1 du PLU de Céret.

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES		
OBJET	ÉLÉMENTS DU PROJET AVANT ENQUÊTE PUBLIQUE	ÉLÉMENTS DU PROJET APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE
Mentionner l'arrêté préfectoral 08/12/2025 sur développement des ENR	Admis sous conditions en zone A : 13. Sous condition de compatibilité avec une activité agricole et la préservation des paysages, les installations agrivoltaïques, c'est-à-dire une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole. (...) Ces installations agrivoltaïques ne doivent pas excéder 30 % de la surface exploitée.	Admis sous conditions en zone A : 13. Les installations agrivoltaïques, sous condition du respect de l'arrêté préfectoral AP DDTM/SCAT/2025 343-0001 du 8 décembre 2025 (entré en vigueur le 8 janvier 2026) dit « document-cadre photovoltaïque » et sous condition de contribuer durablement au maintien ou au développement d'une production agricole dans le respect des critères définis à l'article L314-36 du Code de l'énergie et la préservation des paysages. (...) Ces installations agrivoltaïques ne doivent pas excéder 30 % de la surface exploitée (c'est-à-dire les seules surfaces susceptibles d'être effectivement mises en valeur pour une activité agricole, en raison de leurs caractéristiques physiques, agronomiques et de leur accessibilité. Sont exclues les emprises bâties, les habitations, les chemins, voiries, fossés, talus, boisements, haies non productives, zones impropres à la culture ou au pâturage, ainsi que toute surface artificialisée ou ne permettant pas une exploitation agricole effective). (Règlement p. 79-80)
	Admis sous conditions en zone N : 9. Sous condition de compatibilité avec une activité agricole et la préservation des paysages, les installations agrivoltaïques, c'est-à-dire une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole. (...) Ces installations agrivoltaïques ne doivent pas excéder 30 % de la surface exploitée.	Admis sous conditions en zone N : 9. Les installations agrivoltaïques, sous condition du respect de l'arrêté préfectoral AP DDTM/SCAT/2025 343-0001 du 8 décembre 2025 (entré en vigueur le 8 janvier 2026) dit « document-cadre photovoltaïque » et sous condition de contribuer durablement au maintien ou au développement d'une production agricole dans le respect des critères définis à l'article L314-36 du Code de l'énergie et la préservation des paysages. (...) Ces installations agrivoltaïques ne doivent pas excéder 30 % de la surface exploitée (c'est-à-dire les seules surfaces susceptibles d'être effectivement mises en valeur pour une activité agricole, en raison de leurs caractéristiques physiques, agronomiques et de leur accessibilité. Sont exclues les emprises bâties, les habitations, les chemins, voiries, fossés, talus, boisements, haies non productives, zones impropres à la culture ou au pâturage, ainsi que toute surface artificialisée ou ne permettant pas une exploitation agricole effective). (Règlement p. 89-90)
Modifier le rapport de présentation afin d'intégrer les modifications introduites par l'art. 8 de la loi n°2025/1129 du 29 novembre 2025	De plus, concernant le stationnement, les dispositions de l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables sont traduites dans le PLU à savoir que « <i>Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage</i> », en prenant en compte les parties déjà arborées.	De plus, concernant le stationnement, les dispositions de l'article 40 de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, imposent la solarisation des parkings extérieurs de plus de 1 500 m² existants, sur au moins la moitié de leur superficie, selon un calendrier progressif étalé du 1er juillet 2026 au 1er juillet 2028. L'article 8 de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 assouplit cette obligation afin d'autoriser le mix entre ombrières et végétalisation (arbres à large canopée). Cependant, au moins 35% de la moitié de la surface totale du parking devront être couverts par des ombrières photovoltaïques (panneaux solaires). La combinaison de plusieurs sources d'énergies renouvelables sera également autorisée (photovoltaïque et géothermie par exemple). Enfin, le calendrier d'échéances de la

		loi APER est adapté pour le rendre compatible avec un approvisionnement résilient d'ombrières. Il est prévu en particulier que les parkings compris entre 1 500 et 10 000 m² pourront bénéficier d'un report du calendrier pour s'équiper avant le 1er janvier 2030 en panneaux résilients. Ainsi, le PLU fait référence à cet article 40 de la loi APER. (Rapport de présentation p. 6)
Prendre en compte les préconisations présentes dans l'annexe 3 « auto-évaluation » du cas par cas, en zones A et N.	Destination et sous-destinations interdites en zone A : - Destination et sous-destinations interdites en zone N : -	Destination et sous-destinations interdites en zone A : 11. Tout projet agrivoltaïque dans les secteurs sensibles (Natura 2000, ZNIEFF de type I, zones humides, corridors Trame Verte et Bleue, Espace Naturel Sensible « Le Tech » et dans les secteurs identifiés par le SCOT Littoral Sud. (Règlement p. 78) Destination et sous-destinations interdites en zone N : 10. Tout projet agrivoltaïque dans les secteurs sensibles (Natura 2000, ZNIEFF de type I, zones humides, corridors Trame Verte et Bleue, Espace Naturel Sensible « Le Tech » et dans les secteurs identifiés par le SCOT Littoral Sud. (Règlement p. 88)
Proposition de soumettre à autorisation préalable du Département, la construction hors agglomération en bordure de routes départementales (zones A et N).	Admis sous conditions en zone A : - Admis sous conditions en zone N : -	Admis sous conditions en zone A : 16. Tout projet dans la bande des 10 à 35 mètres de part et d'autre des RD 115, 615 et 618, est soumis à autorisation préalable du Département. (Règlement p. 80) Admis sous conditions en zone N : 12. Tout projet dans la bande des 10 à 35 mètres de part et d'autre des RD 115, 615 et 618, est soumis à autorisation préalable du Département. (Règlement p. 90)
Les dispositions des articles 2AUh I.1 et 2AUh II.5 ne concordent pas concernant les constructions annexes.	5. Constructions annexes (hors piscines) Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Elles ne doivent pas servir d'habitation, et ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m² de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m². Elles peuvent être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.	5. Constructions annexes (hors piscines) Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Elles ne doivent pas servir d'habitation, et ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m² de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m². Elles peuvent être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale. (Règlement p. 75) Ajout dans le rapport de présentation : Le règlement va être adapté afin de rectifier une erreur matérielle en zone 2AUh. En effet dans cette zone, les constructions annexes sont interdites. Dès lors l'article II.2.5 relatif aux constructions annexes est sans objet. (Rapport de présentation p. 27)
Serres photovoltaïques dans les secteurs agricoles	Admis sous conditions en zone A : -	Admis sous conditions en zone A : 14. Les serres couvertes de panneaux photovoltaïques pouvant être autorisées dans les secteurs agricoles à fort potentiel et autres secteurs agricoles identifiés par le SCOT Littoral Sud, uniquement si la réalité du projet

	Admis sous conditions en zone N : -	agricole et la nécessité de le doter d'une serre sont justifiées, et sous réserve du traitement paysager de leurs abords. (Règlement p. 80) Admis sous conditions en zone N : 10. Les serres couvertes de panneaux photovoltaïques pouvant être autorisées dans les secteurs agricoles à fort potentiel et autres secteurs agricoles identifiés par le SCOT Littoral Sud, uniquement si la réalité du projet agricole et la nécessité de le doter d'une serre sont justifiées, et sous réserve du traitement paysager de leurs abords. (Règlement p. 90)
--	---	---

OBSERVATIONS SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

OBJET	ÉLÉMENTS DU PROJET AVANT ENQUÊTE PUBLIQUE	ÉLÉMENTS DU PROJET APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE
Précisions relatives aux clôtures	UA.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. (...)	UA.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. Les surélévations en aluminium sont autorisées. Ces surélévations correspondent à l'espace entre le mur bahut et la hauteur maximale autorisée. (...) (Règlement p. 10)
	UB.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. (...)	UB.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. Les surélévations en aluminium sont autorisées. Ces surélévations correspondent à l'espace entre le mur bahut et la hauteur maximale autorisée. (...) (Règlement p. 20)
	UC.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. (...)	UC.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. Les surélévations en aluminium sont autorisées. Ces surélévations correspondent à l'espace entre le mur bahut et la hauteur maximale autorisée. (...) (Règlement p. 31)
	UE.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. (...)	UE.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. Les surélévations en aluminium sont autorisées. Ces

	1AUh.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. (...) 1AUmr.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. (...) 1AUe.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. (...)	surélévations correspondent à l'espace entre le mur bahut et la hauteur maximale autorisée. (...) <i>(Règlement p. 47)</i> 1AUh.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. Les surélévations en aluminium sont autorisées. Ces surélévations correspondent à l'espace entre le mur bahut et la hauteur maximale autorisée. (...) <i>(Règlement p. 55)</i> 1AUmr.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. Les surélévations en aluminium sont autorisées. Ces surélévations correspondent à l'espace entre le mur bahut et la hauteur maximale autorisée. (...) <i>(Règlement p. 61)</i> 1AUe.II.3 – Admis sous conditions 1. Clôtures (...) Les surélévations bois ou PVC sont interdites. Les surélévations en aluminium sont autorisées. Ces surélévations correspondent à l'espace entre le mur bahut et la hauteur maximale autorisée. (...) <i>(Règlement p. 69)</i> Création 2.7 Apporter des précisions relatives aux clôtures L'actuelle réglementation relative aux clôtures est source d'interrogations. La Modification n°1 vient donc préciser ce point. Dans le cas d'un mur bahut, les surélévations (c'est-à-dire la partie entre le mur bahut et la hauteur maximale) en bois et PVC sont interdites dans le PLU. L'aluminium, quant à lui, n'est pas indiqué parmi les matériaux interdits pour les surélévations. Dans tous les cas, les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application. Ainsi dans le règlement, il va être expressément mentionner que les surélévations en aluminium sont autorisées et qu'elles correspondent à l'espace entre le mur bahut et la hauteur maximale autorisée. <i>(Rapport de présentation p. 40 à 47)</i>
--	--	--



**DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES
VILLE DE CERET**

ARRÊTÉ N°0002 /2025

**PORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE
CERET**

Le Maire de la ville de Céret,

Vu le code de l'urbanisme notamment ses articles L.153-60 et R.153-18 portant sur la procédure de mise à jour du PLU ;

Vu les articles L.151-43 et R.151-51 et R.151-52 et du code de l'urbanisme relatifs au contenu des annexes du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 30/06/2021 approuvant le PLU ;

Vu la déclaration de projet n°1 du PLU approuvée le 21/09/2022 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 25/10/2023 ;

Vu la délibération du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales du 28/11/2024 approuvant l'instauration d'un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains – PAEN sur la commune de Céret ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Céret en y ajoutant le périmètre d'intervention délimité en application de l'article L.113-16 du code de l'urbanisme pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

Arrête

Article 1^{er} :

Le PLU de la commune de Céret est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, est reporté dans les annexes du document, la pièce suivante

- Plan de délimitation du PAEN de Céret ;

Article 2 :

Le dossier de PLU intégrant la mise à jour est tenu à disposition du public à la mairie de Céret et mis en ligne sur le site internet de la ville et sur le portail national de l'urbanisme ou l'ensemble du PLU de la commune de Céret est publié.

Article 3 :

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois.

Il sera transmis à M. le Préfet des Pyrénées-Orientales ainsi qu'à la Direction Départementale des Territoires et de la mer.

Article 4 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux

ANNEXE 6 « P.A.E.N de Céret »

PERIMETRE

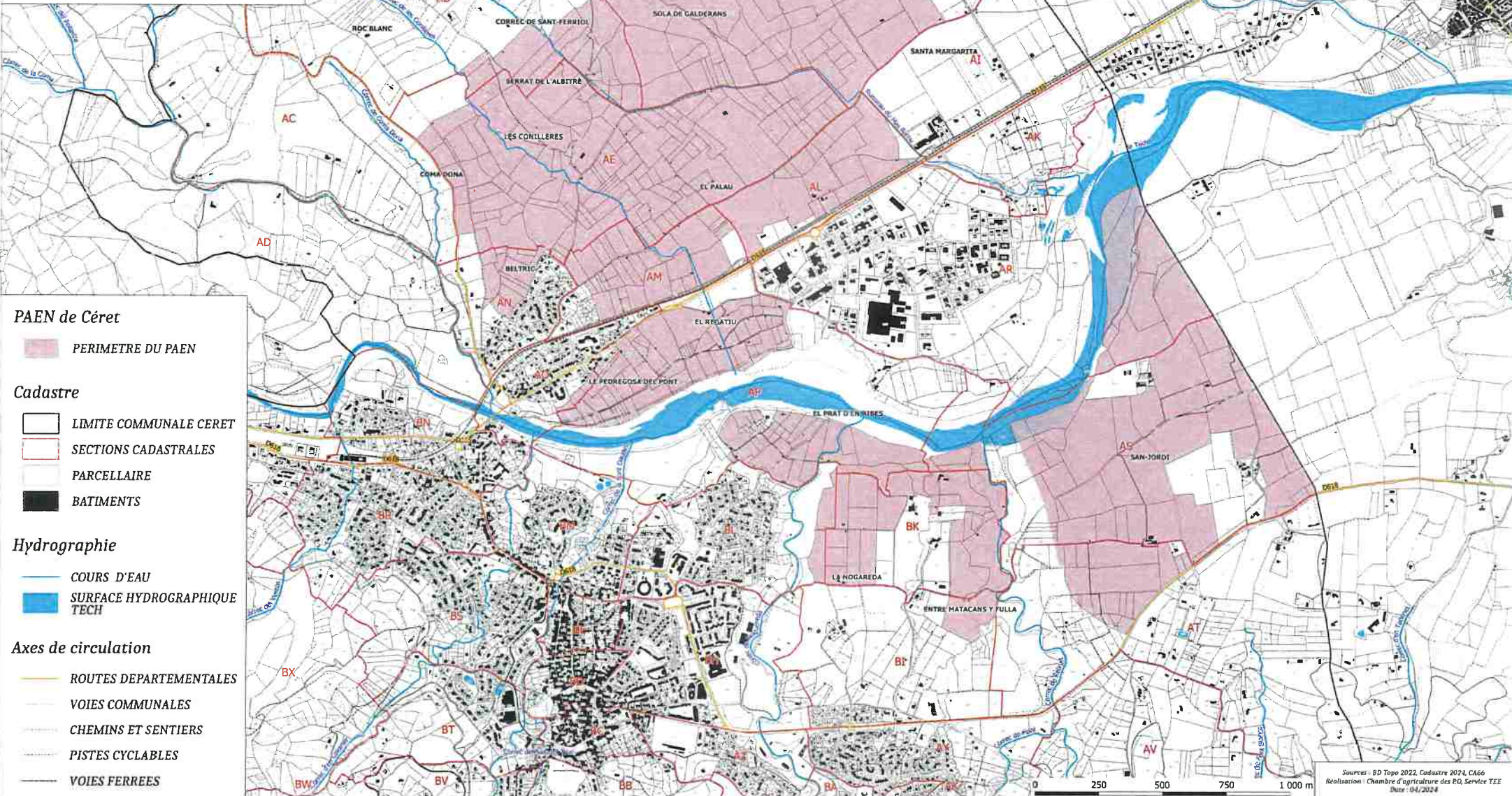
- PLAN DE DELIMITATION

PAEN DE CERET PLAN DE DELIMITATION

ECHELLE 1/5000

PERIMETRE DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES & NATURELS PERI-URBAINS

Envoyé en préfecture le 28/01/2025
Reçu en préfecture le 28/01/2025
Publié le
ID : 066-216600494-20250127-00022025-AR



**DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
VILLE DE CERET**

Date de convocation :
18/10/2023

Nombre de conseillers
municipaux

En exercice : 29
Présents : 20
Procurations : 06
Votants : 26

OBJET :

URBANISME

==--==

**Bilan de la mise à
disposition du public et
approbation de la
procédure de
modification simplifiée
du PLU**

==--==

En l'an deux mille vingt-trois et le vingt-cinq octobre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Michel COSTE, Maire.

Présents :

M. COSTE Michel, Maire, Mme BARANOFF Brigitte, Mme JUSTAFRE Stéphanie, Mme LACOMBE Maria, Mme MENAHEM Sophie, Adjoints ; Mme BENARD Gisèle, Mme DUNYACH Monique, M. COSTE Jean-François, Mme BOISDRON Gisèle, Mme BOURDIN Géraldine, Mme CAPEILLE Sandrine, M. PREHAM Anthony, M. BERTHELOT Stéphane, M. INGHAM John, Mme BOISORIEUX Michèle, Mme BRISSAUD Mina, M. REDONDO Simon, M. BORREILL Philippe, M. CARLES Yves, Mme QUER Martine, Conseillers Municipaux.

Absent(s) ayant donné procuration :

M. ANGULO José, Adjoint à Mme JUSTAFRE Stéphanie, adjointe,
M. DUNYACH Denis, Adjoint à Mme DUNYACH Monique, conseillère municipale,
M. BELTRAN José, Adjoint à M. CARLES Yves, conseiller municipal,
M. VILA-PASOLA Marti, Adjoint à Mme BOISDRON Gisèle, conseillère municipale,
Mme OHN Christiane, conseillère municipale à Mme BOISORIEUX Michèle, conseillère municipale,
M. PUIGMAL Patrick, conseiller municipal à Mme QUER Martine conseillère municipale,

Absent (e, s) excusé (e, s) : Mme TORRENT Michèle

Absent(s) : M. PLANES Jean-Jacques, M. PARAYRE Jean

Secrétaire de séance : Mme CAPEILLE Sandrine

Par arrêté n° 1/2023 du 03/02/2023 et conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, M. le Maire de Céret a prescrit la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

Cette modification simplifiée a été engagée avec pour objectifs les points suivants :

- Modifier les règles relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions ;
- Modifier les règles relatives à la qualité urbaine architecturale et paysagère, notamment celles concernant les toitures, ainsi que celles relatives au traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions ;
- Modifier les règles relatives au stationnement ;
- Modifier l'OAP du secteur de la Gare pour prendre en compte les évolutions du projet.

L'ensemble des motifs et des apports de cette modification sont précisés dans le dossier.

Le projet de modification simplifiée a été adressé, aux Personnes Publiques Associées.

Le Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées-Orientales ont émis un avis favorable.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales et le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales ont émis des avis favorables assortis d'observations ou de prescriptions.

L'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées lorsqu'ils ont été expressément émis ainsi que les apports au projet de modification simplifiée sont présentés dans le dossier joint en annexe.

Conformément aux articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme, la commune a soumis en date du 15/04/2023 à l'avis conforme de l'autorité environnementale, l'examen au cas par cas de cette procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

L'autorité environnementale a confirmé dans son avis en date du 01/06/2023 la dispense d'évaluation environnementale sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Céret. Cette décision est annexée à la présente.

Le dossier de modification simplifiée n°1 a été mis à disposition du public, du 26/06/2023 au 26/07/2023 inclus soit pendant une durée de 31 jours selon les modalités fixées par la délibération du Conseil Municipal en date du 12/04/2023.

Le dossier de modification simplifiée, les avis des Personnes Publiques Associées, et de l'autorité environnementale, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public ont été mis à disposition du public en mairie. Le dossier était également consultable sur une plateforme dédiée en ligne et le public pouvait inscrire des observations sur un registre dématérialisé. En outre les contributions du public pouvaient également être adressées en mairie par voie postale ainsi que par l'intermédiaire d'une adresse électronique dédiée.

Six contributions ont été relevées. Les contributions n°3 et n° 4 sont identiques.

Ces contributions concernent différentes thématiques :

- Les mobilités, à travers la mise en place d'un projet multimodale permettant le réinvestissement de la voie ferrée.
- Les règles d'urbanisme à travers la rédaction de l'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ou du règlement.
- L'espace public en référence au parvis prévu devant l'ancienne gare.

Un tableau de synthèse joint en annexe de la présente délibération présente l'ensemble des modifications apportées au projet suite à la consultation des Personnes Publiques associées et la mise à disposition du projet au public.

Il est proposé au Conseil Municipal de prendre acte du bilan de cette mise à disposition du public du dossier et d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU telle que présentée.

LE CONSEIL MUNICIPAL

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU les articles L.153-36 et suivants, L.151-13, L.132-7, L.132-9, R.153-20 et suivants, R.104-12 et R.104-33 et suivants du code l'urbanisme ;

VU le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 30/06/2021 ;

VU la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération en date du 21/09/2022 ;

VU l'arrêté du Maire n° 1/2023 du 03/02/2023 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Céret ;

VU la délibération n° 79/2023 du 12/04/2023 fixant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1.

VU les avis des Personnes Publiques Associées consultées ;

VU l'avis de l'autorité environnementale en date du 01/06/2023 ;

Vu le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU ;

**Entendu le rapport et après en avoir délibéré,
DECIDE
à l'unanimité de ses membres présents ou représentés**

- **DE PRENDRE ACTE** de la présentation du bilan de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Céret et d'en tirer un bilan positif,
- **D'APPROUVER** la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Céret conformément au dossier tel qu'annexé à la présente délibération,
- **D'AUTORISER** le Maire de Céret à signer tous actes et à prendre toutes décisions utiles à cet effet,
- **DIT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales, affichée au siège de la Mairie de Céret, publiée au recueil des actes administratifs et mise à disposition du public avec un exemplaire du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU,
- **DIT** que la présente délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU seront transmis à M. le Préfet.

Il est précisé que :

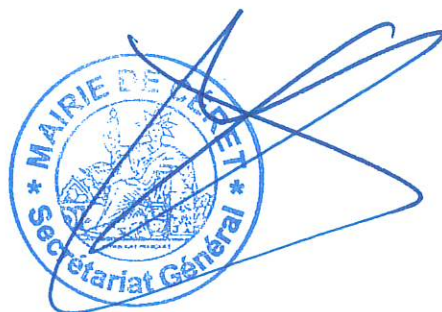
- Conformément aux articles R. 153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant 1 mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le département et sera publiée sur le site internet de la ville ;
- Conformément à l'article R. 153-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération ainsi que les documents modifiés du PLU seront publiés sur le portail national de l'urbanisme ;

- Le PLU approuvé et modifié sera tenu à disposition, du public à la mairie aux jours et heures d'ouverture habituels ainsi qu'à la Préfecture.

Ainsi fait et délibéré à CERET, les jour, mois et an susdits.

Le Maire de CERET
Michel COSTE

La secrétaire de séance,
CAPEILLE Sandrine



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large 'C' followed by a stylized 'P' and a horizontal line at the end.

Le Maire de CERET
CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication.

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE CERET

Document de suivi des modifications faites au dossier arrêté pour l'approbation du projet de PLU.

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

OBJET	ELEMENTS DU PROJET AVANT MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	MODIFICATIONS APORTEES APRES MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
Absence de référence au SCOT dans l'OAP.	« Ce projet de requalification doit permettre de créer une zone mixte de logements collectifs, ainsi que des logements sociaux ou autres. La densité sur la partie habitat est fixée à 30 log/ha minimum avec la création de 25% de LLS.	« Ce projet de requalification doit permettre de créer une zone mixte de logements collectifs, ainsi que des logements sociaux ou autres. La densité sur la partie habitat est fixée à 30 log/ha minimum et 3000 m² de SDP/ha minimum avec la création d'au moins 20% de LLS et participer à l'objectif de 15% de logements en accession aidée dans la programmation communale. » (OAP p.4)
Précisions sur la continuité cyclable.	« L'aménagement devra intégrer la connexion de la voie verte, avec une traversée sécurisée sur l'avenue de la Gare. »	« L'aménagement devra intégrer la connexion de la voie verte, avec une traversée sécurisée sur l'avenue de la Gare, afin de permettre la continuité cyclable tout au long du secteur. » (OAP p.4)
Rappel de l'article 4 de l'arrêté 2012361-0011 du 26 décembre 2012 relatif au classement sonore des routes départementales dans le département des Pyrénées-Orientales.	« Classement sonore Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. »	« Classement sonore Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. L'article 4 de l'arrêté 2012361-0011 du 26 décembre 2012 relatif au classement sonore des routes départementales dans le département des Pyrénées-Orientales dispose que « Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 (...) et à leurs arrêtés d'application ». » (Règlement p. 2-3)

OBSERVATIONS DU PUBLIC SUITE A LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

OBJET	ELEMENTS DU PROJET AVANT MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	MODIFICATIONS APORTEES APRES MISE A DISPOSITION DU PUBLIC
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	« Les constructions, y compris les annexes, doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. Cette distance minimale est portée à 10,00 mètres en bordure de la RD 115, de la RD 615, de la RD 618 et de l'emprise de la SNCF. Dans le secteur UCg, les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une implantation en recul, les balcons, terrasses, loggias, pergolas, casquettes et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible dans la limite de 1,00 mètre maximum. La distance minimale de 10,00 mètres en bordure des infrastructures citées au-dessus reste inchangée. Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC). » (p. 5 Règlement)	« Les constructions, y compris les annexes, doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. Cette distance minimale est portée à 10,00 mètres en bordure de la RD 115, de la RD 615, de la RD 618 et de l'emprise de la SNCF. Dans le secteur UCg, les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une implantation en recul, les balcons, terrasses, loggias, pergolas, casquettes et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible dans la limite de 1,00 mètre maximum. Il est précisé que la distance minimale depuis la RD 115 et la RD 618 est mesurée depuis le bord de la bande roulante des voies existantes ou à créer. Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC). »

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
VILLE DE CERET

Date de convocation
15/09/2022

Nombre de conseillers municipaux

En exercice : 29
Présents : 21
Procurations : 7
Exprimés : 28

OBJET :

URBANISME

Déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet de réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées Dépendantes (EHPAD) sur le secteur de Nogarède valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Date d'affichage :

26.09.2022

Date de publication :

26-09-2022

En l'an deux mille vingt-deux et le vingt-et-un septembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, en session ordinaire du mois de septembre, sous la présidence de Monsieur Michel COSTE, Maire.

Présents : M. COSTE Michel, Mme BARANOFF Brigitte, M. ANGULO José, M. DUNYACH Denis, M. BELTRAN José, Mme MENAHEM Sophie, M. VILA-PASOLA Marti, Adjoints ; M. COSTE Jean-François, Mme BOISDRON Gisèle, Mme DUNYACH Monique, Mme BRISSAUD Mina, M. PREHAM Anthony, M. PLANAS Pierre, M. BERTHELOT Stéphane, Mme CAPEILLE Sandrine, Mme BOURDIN Géraldine, M. REDONDO Simon, M. INGHAM John, Mme QUER Martine, Mme TORRENT Michèle, Mme BOISORIEUX Michelle, Conseillers Municipaux.

Absents ayant donné procuration : Mme JUSTAFRE Stéphanie, adjointe, à Mme BRISSAUD Mina, conseillère municipale ; Mme LACOMBE Maria, adjointe, à Mme BARANOFF Brigitte, adjointe ; Mme BENARD Gisèle, conseillère municipale, à Mme BOISDRON Gisèle, conseillère municipale ; Mme OHN Christiane, conseillère municipale, à Mme MENAHEM Sophie, adjointe ; M. BORREILL Philippe, conseiller municipal, à M. COSTE Michel, Maire ; M. PUGMAL Patrick, conseiller municipal, à Mme TORRENT Michèle, conseillère municipale ; M. PARAYRE Jean, conseiller municipal, à Mme QUER Martine, conseillère municipale.

Absent excusé : M. PLANES Jean-Jacques, conseiller municipal

Secrétaire de séance : Mme BOURDIN Géraldine

CONSIDERANT que l'EHPAD existant sur la commune de Céret est vieillissant et malgré plusieurs opérations de restructuration, la vétusté et l'inadéquation des locaux existants aux besoins liés à la prise en charge des patients nécessitent la reconstruction de l'établissement.

CONSIDERANT que la commune a souhaité que le projet de reconstruction de l'EHPAD initialement prévu sur le quartier de la gare soit réalisé sur le secteur de Nogarède offrant un cadre qualitatif au projet, moins contraint permettant d'anticiper sur les besoins futurs de l'établissement.

CONSIDERANT qu'actuellement le secteur de Nogarède sur lequel est prévu le projet est classé en zone 2AUh, zone d'urbanisation future bloquée, du PLU.

CONSIDERANT qu'afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il a été nécessaire de mener une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de se prononcer sur l'intérêt général de ce projet et modifier différentes pièces du PLU (Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement écrit et graphique) en vue du passage en zone 1AUmr (zone d'urbanisation dédiée à la maison de retraite) la partie de la zone destinée à la réalisation de l'EHPAD.

CONSIDERANT que la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet et valant mise en compatibilité du PLU a été initiée par arrêté n° 44/2022 de M. le Maire en date du 24/01/2022.

CONSIDERANT que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet et valant mise en compatibilité du PLU a été soumise à évaluation environnementale et a fait l'objet d'un avis tacite de l'autorité environnementale en date du 28/04/2022. Une réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées (PPA) s'est tenue le 12/05/2022 à la demande du Maire de Céret et un procès-verbal a retranscrit les observations des participants.

CONSIDERANT que la concertation préalable a été mise en œuvre afin d'assurer une bonne information du public et la possibilité à ce dernier de faire part de ses observations sur le projet. Le bilan de cette concertation a été présenté au conseil municipal le 18/05/2022.

REÇU LE :

26 SEP. 2022

SOUS-PRÉFECTURE
DE CERET

CONSIDERANT que l'enquête publique a été prescrite par arrêté de M. le Maire n° 346/2022 du 19/05/2022 et s'est déroulée du 07/06/2022 au 08/07/2022. Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur donnent un avis favorable au projet de construction d'un EHPAD sur le secteur de Nogarède établi à la suite cette enquête publique.

APRES avoir entendu le rapport de Madame Sandrine Capeille, conseillère municipale déléguée à l'urbanisme, qui précise que la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet et valant mise en compatibilité du PLU est achevée,

**Le Conseil Municipal, Entendu le rapport et après en avoir délibéré,
DECIDE à la majorité**

(4 voix contre M. PUIGMAL Patrick, M. PARAYRE Jean, Mme QUER Martine, Mme TORRENT Michèle)

- de reconnaître le caractère d'intérêt général du projet de réalisation de l'EHPAD sur le secteur de Nogarède et la nécessité de mettre en compatibilité le plan local d'Urbanisme ;
- d'adopter en conséquence la présente déclaration de projet ;
- d'approuver la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de Céret conformément au dossier modifié après enquête publique tel qu'annexé à la présente délibération ;
- d'autoriser le maire de Céret à signer tous actes et à prendre toutes décisions utiles à cet effet.

Fait et délibéré à CERET, les jour, mois et an que dessus, pour expédition conforme.



Le Maire de CERET

Michel COSTE

Le Maire de CERET certifie que la convocation du Conseil Municipal et le compte-rendu de la présente délibération ont été affichés à la Mairie conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
VILLE DE CERET

Date de convocation :
13/10/2022

Nombre de conseillers
municipaux :
En exercice : 29
Présents : 22
Procurations : 5
Exprimés : 27

OBJET :

URBANISME – PLU

**Déclaration de projet
portant sur l'intérêt
général du projet de
construction d'un EHPAD
sur le secteur de Nogardé
valant mise en
compatibilité du Plan
Local d'Urbanisme de la
commune de Céret –
rectification de la forme de
la délibération du Conseil
municipal du 21/09/2022**

==--==

Transmis au représentant de
l'Etat le : 02/11/2022

Publié le : 02/11/2022

Affiché le : 02/11/2022

En l'an deux mille vingt-deux et le dix-neuf octobre à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en mairie, en session ordinaire du mois d'octobre, sous la présidence de Monsieur Michel COSTE, Maire.

Présents : M. COSTE Michel, Mme BARANOFF Brigitte, M. ANGULO José, M. DUNYACH Denis, Mme LACOMBE Maria, M. BELTRAN José, Mme MENAHEM Sophie, M. VILA-PASOLA Marti, Adjoints ; M. COSTE Jean-François, Mme BOISDRON Gisèle, Mme BENARD Gisèle, Mme DUNYACH Monique, Mme BRISSAUD Mina, Mme OHN Christiane, M. PREHAM Anthony, M. PLANAS Pierre, M. BERTHELOT Stéphane, Mme CAPEILLE Sandrine, M. INGHAM John, M. PUIGMAL Patrick, M. PARAYRE Jean, Mme TORRENT Michèle, Conseillers Municipaux.

Absents ayant donné procuration : Mme JUSTAFRE Stéphanie, adjointe, à Mme BRISSAUD Mina, conseillère municipale ; M. BORREILL Philippe, conseiller municipal, à M. COSTE Michel, Maire ; Mme BOURDIN Géraldine, conseillère municipale à Mme BARANOFF Brigitte, adjointe ; Mme QUER Martine, conseillère municipale à Mme TORRENT Michèle, conseillère municipale, Mme BOISORIEUX Michèle, conseillère municipale, Mme DUNYACH Monique, Conseillère municipale.

Absents : M. REDONDO Simon, M. PLANES Jean-Jacques, conseiller municipaux

Secrétaire de séance : Mme CAPEILLE Sandrine.

==--==

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

VU les articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du code l'urbanisme ;

VU le Code Général des Collectivités territoriales ;

VU l'arrêté du Maire n° 44/2022 du 24/01/2022 lançant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Céret ;

VU le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 12/05/2022 à la demande du Maire de Céret ;

VU l'évaluation environnementale et l'avis tacite de l'autorité environnementale en date du 28/04/2022 ;

VU l'enquête publique prescrite par arrêté du Maire n° 346/2022 du 19/05/2022 et qui s'est déroulée du 07/06/2022 au 08/07/2022 ;

REÇU LE :

02 NOV. 2022

SOUS-PRÉFECTURE
DE CERET

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur donnant un avis favorable au projet de construction d'un EHPAD sur le secteur de Nogarède établi à la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2022 au 08/07/2022 ;

VU la délibération n° 114/2022 du Conseil Municipal du 21/09/2022 relative à la reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet de réalisation d'un EHPAD sur le secteur de Nogarède, à l'adoption de la déclaration de projet et à l'approbation de la mise en compatibilité du PLU ;

CONSIDERANT les éléments suivants :

Par délibération n° 114/2022 du 21/09/2022, le Conseil municipal a reconnu le caractère d'intérêt général du projet de réalisation de l'EHPAD sur le secteur de Nogarède et la nécessité de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme, adopté en conséquence la déclaration de projet, approuvé la mise en compatibilité du PLU conformément au dossier modifié après enquête publique et autorisé M. le Maire à signer tous actes et prendre toutes décisions utiles à cet effet.

Il convient de procéder à une rectification de cette délibération dans l'optique de la compléter dans sa forme, par des éléments explicatifs relatifs à :

- la définition du projet,
- aux motifs et considérations justifiant le caractère d'intérêt général de l'opération,
- à l'objet de la mise en compatibilité du PLU,
- à la prise en compte des résultats de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement et de l'enquête publique
- ainsi qu' aux modifications ne portant pas atteinte à l'économie générale du projet apportées au vu des résultats de l'enquête publique.

Il est précisé que l'ensemble des éléments ajoutés ici ont été présentés lors du conseil municipal du 21 septembre 2022, qu'il s'agit en conséquence d'une rectification de la seule mise en forme de la délibération, et que le sens de cette dernière reste inchangé.

I- PRESENTATION DE L'OPERATION :

Définition du projet :

Réalisation d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) sur le secteur de Nogarède.

La résidence « Casa Assolellada » est un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) dont les locaux ont été construits dans les années 60 à Céret.

Depuis plusieurs années ces locaux sont inadaptés à la prise en charge des résidents dont les pathologies parfois lourdes impliquent des soins et des besoins en matière de prise en charge spécifiques.

L'établissement a déjà réalisé plusieurs opérations de restructuration et de réhabilitation afin de pallier la vétusté des bâtiments, cependant au regard de la situation actuelle, le projet de reconstruction de l'établissement a été retenu afin de répondre aux attentes des utilisateurs en termes de réglementation, de performances spatiales et techniques.

Si le quartier de la gare a été identifié pour accueillir ce projet, la municipalité a souhaité procéder à son transfert sur le quartier de Nogarède afin d'offrir un cadre plus qualitatif au projet, moins contraint permettant d'anticiper sur les besoins futurs de l'établissement.

II- MOTIFS ET CONSIDERATIONS JUSTIFIANT LE CARACTERE D'INTERÊT GENERAL DE L'OPERATION

Un EHPAD est un établissement qui accompagne la vie locale. Il est indispensable au bon fonctionnement de la collectivité notamment à Céret au regard du vieillissement de la population. Sa présence sur la commune permet de maintenir un lien intergénérationnel.

Le projet de reconstruction de l'EHPAD s'inscrit dans une volonté de modernisation. Il permettra la création d'un établissement répondant aux besoins des usagers (personnel, résidents, familles) tout en respectant les réglementations spécifiques à l'accueil de personnes âgées.

Sa localisation permet également d'envisager son extension future en fonction des besoins, au regard du vieillissement connu sur la commune ces besoins futurs sont à anticiper.

Au regard des éléments ci-dessus, le caractère d'intérêt général de l'opération est justifié.

III- OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Actuellement le secteur de Nogarède sur lequel est prévu le projet est classé en zone 2AUh, zone d'urbanisation future bloquée, du PLU. Le projet envisagé ne peut être autorisé en l'état des dispositions du PLU. En conséquence, le PLU doit être adapté afin d'être rendu compatible avec le projet.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, la commune a décidé d'engager une procédure associant :

- la déclaration de projet, visant à déclarer d'intérêt général le projet de réalisation d'un EHPAD sur le secteur de Nogarède ;
- la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de Céret, nécessaire à la réalisation du projet.

La mise en compatibilité porte sur les éléments suivants :

- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : suppression des références à l'installation de l'EHPAD dans le quartier de la gare et transfert sur le quartier de Nogarède ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Création d'un OAP dédiée à la zone 1AUmr et modification de l'OAP du quartier de la gare ;
- Règlement graphique : modification du zonage de la partie de la zone 2AUh à Nogarède à passer en zone 1AUmr ;
- Règlement écrit : rédaction d'un règlement dédié à la zone 1AUmr.

IV- PRISE EN CONSIDERATION DES RESULTATS DE L'ETUDE D'IMPACT, DE L'AVIS DE L'AUTORITE DE L'ETAT COMPETENTE EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1/ Prise en considération de l'étude d'impact

L'étude d'impact a été réalisée par le bureau d'études LETICEEA ENVIRONNEMENT. Le projet se situe à environ 720m au sud du site Natura 2000 qui protège le Tech et des Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique et ne présente pas de connexion hydraulique directe avec le site. Le projet n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000 et sur les zones d'intérêt écologique recensées.

Aucune espèce végétale patrimoniale ou protégée n'a été relevée au cours de l'étude. Les principaux enjeux écologiques (des habitats naturels, de la faune et de la flore) ont été relevés

au droit des murets favorables aux reptiles et des haies qui constituent des corridors écologiques.

En réponse à cette analyse, le projet d'EHPAD fera l'objet d'une composition architecturale et paysagère permettant son intégration dans ce secteur de développement futur de la ville. Les impacts sur le paysage seront modérés.

Les entreprises accompagneront leurs propositions d'un volet « chantier propre » afin de limiter les risques de rejets accidentels et de prendre toutes les précautions utiles quant au bon stockage et à l'emploi des produits toxiques ou polluants indispensables au bon fonctionnement des engins de chantier.

Le projet respectera la réglementation environnementale en termes de gestion des eaux pluviales. Dans ce cadre il sera soumis à un dossier loi sur l'eau. Le projet respectera ce dossier et ses prescriptions.

La prise en compte de secteurs à enjeux écologiques dans l'OAP permet d'éviter les impacts sur les milieux les plus sensibles localement. En outre des mesures seront prises en phase de travaux et d'exploitation du site pour préserver la faune locale. Afin de compenser la destruction des haies au sein de la zone de projet, des linéaires de haies et des bosquets seront plantés au sein du projet.

2/ Prise en considération de l'avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale a émis un avis tacite en date du 28/04/2022, sans réserve ni observation.

3/ Prise en considération des résultats de l'enquête

Les demandes de compléments portant sur le devenir de l'EHPAD existant et sur le projet de quartier gare une fois l'EHPAD relocalisé, les observations sur les références à des règles dédiées aux habitations dans la partie écrite du règlement de la zone 1A Umr ainsi que les demandes d'évolution du dit règlement en vue de la réalisation de l'EHPAD ont été prises en compte et le dossier a été modifié dans ce sens.

V- MODIFICATIONS NE PORTANT PAS ATTEINTE A L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET APPORTEES AU VU DES RESULTATS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Un tableau de synthèse joint en annexe à la présente délibération présente l'ensemble des modifications apportées.

Il est proposé au conseil municipal d'approuver la nouvelle forme de la délibération d'après les éléments susvisés.

LE CONSEIL MUNICIPAL

**Entendu le rapport et après en avoir délibéré,
à la majorité de ses membres présents ou représentés
(4 voix contre : M. PUIGMAL Patrick, M. PARAYRE Jean, Mme TORRENT
Michèle)**

DECIDE

- de confirmer la délibération du 21 septembre 2022 en y ajoutant les éléments formels d'explication susvisés.

- dit que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Pyrénées Orientales, affichée au siège de la Mairie de Céret, publiée au recueil des actes administratifs et mise à disposition du public avec un exemplaire du dossier d'enquête publique de l'opération comprenant étude d'impact et avis de l'autorité environnementale, et un exemplaire du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

- dit que mention de l'affichage de la délibération portant déclaration de projet et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département

Ainsi fait et délibéré à CERET, les jour, mois et an susdits.

Pour expédition conforme

Le Maire

Michel COSTE



Le Maire de CERET

CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication.

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DE LA DECLARATION DE PROJET DU PLU DE CERET

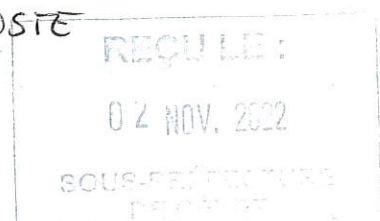
Document de suivi des modifications faites au dossier arrêté pour l'approbation du projet de PLU.

OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

OBJET	ELEMENTS DU PROJET ARRETE	MODIFICATIONS APORTEES APRES ENQUETE PUBLIQUE
Compléments à effectuer concernant la réflexion autour du secteur de la Gare et les orientations qui peuvent être poursuivies sur l'EHPAD actuel.		Des éléments relatifs au projet du secteur de la Gare et à l'avenir de l'EHPAD ont été ajoutés aux p. 15 et 16 de la Pièce n°2 « Déclaration de Projet ».
Suppression des éléments faisant référence aux « habitations » dans le règlement.	« La zone est destinée à recevoir les destinations suivantes : - Habitation. - Equipements d'intérêt collectif et services publics. » (p. 2 Règlement). « Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique » (p. 2 Règlement). « Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin » (p. 2 Règlement). « Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement. / Pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés » (p. 6 Règlement). « Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de SDP » (p. 6 Règlement).	Suppression de la destination autorisée « habitation ». Supprimé. Supprimé. Supprimé. « Le nombre de places de stationnement pour vélos doit correspondre aux besoins de l'opération » (p. 6 Règlement).



de Hare,
Michel COSTE



OBSERVATIONS RECUEILLIES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

OBJET	ELEMENTS DU PROJET ARRETE	MODIFICATIONS APORTEES APRES ENQUETE PUBLIQUE
Suppression de l'obligation d'intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales en toitures des constructions en toitures terrasses.	« Les constructions en toitures terrasses devront intégrer des dispositifs de rétention en toiture » (p. 4 Règlement)	Supprimé.
Suppression de la règle de hauteur des clôtures de 1,40 mètre.	« Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable. La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder : - 1,40 mètre en bordure des voies publiques ou privées - 1,80 mètre sur limites séparatives. Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit. Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets techniques sur 1 mètre maximum de part et d'autre. Les surélévations bois ou PVC sont interdites. » (p. 5 Règlement).	« Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable. La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder 1,80 mètre en bordure des voies privées ou publiques et en limites séparatives. Les clôtures grillagées devront être constituées d'un grillage gris, brun, noir ou vert, le blanc et le rouge étant proscrits. Les surélévations bois ou PVC sont interdites. » (p. 5 Règlement).
Précisions quant au nombre de stationnement de vélos.	« Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m2 de SDP » (p. 6 Règlement).	« Le nombre de places de stationnement pour vélos doit correspondre aux besoins de l'opération » (p. 6 Règlement).

**DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
VILLE DE CERET**

Date de convocation :
24/06/2021

Nombre de conseillers
municipaux

En exercice : 29
Présents : 25
Procuration : 1

**OBJET : Plan local
d'urbanisme - Approbation**

==--==

Date d'affichage :

23-7-2021

En l'an deux mille vingt-et-un et le trente juin, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à la Salle de l'Union, en session ordinaire du mois de juin, sous la présidence de Monsieur Michel COSTE, Maire,

Présents : M. COSTE Michel, Mme BARANOFF Brigitte, M. ANGULO José, Mme JUSTAFRE Stéphanie, M. DUNYACH Denis, Mme LACOMBE Maria, M. BELTRAN José, Mme MENAHEM Sophie, M. VILA-PASOLA Marti, Adjoint ; M. COSTE Jean-François, Mme BOISDRON Gisèle, Mme BENARD Gisèle, Mme DUNYACH Monique, Mme BRISSAUD Mina, M. PREHAM Anthony, M. PLANAS Pierre, M. GAILLARD Thierry, M. BERTHELOT Stéphane, Mme CAPEILLE Sandrine, M. REDONDO Simon, M. PUIGMAL Patrick, M. PARAYRE Jean, Mme QUER Martine, Mme TORRENT Michèle, Mme BOISORIEUX Michelle Conseillers Municipaux.

Absents ayant donné procuration : Mme BOURDIN Géraldine, conseillère municipale, à Mme Brigitte BARANOFF ;

Absents : Mme OHN Christiane, M. BORREILL Philippe, M. PLANES Jean-Jacques, Conseiller Municipaux.

Secrétaire de Séance : M. REDONDO Simon.

Monsieur José ANGULO, adjoint délégué à l'urbanisme informe le Conseil Municipal que :

1. L'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) fait suite à l'annulation du PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2014, par jugement du Tribunal administratif de Montpellier en date du 30 mars 2017. Cette annulation a eu pour effet de remettre en vigueur le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 28 octobre 1980 modifié le 2 octobre 2013 (12^e modification).

Par délibération du 26 juin 2017, le conseil municipal a prescrit une nouvelle procédure de révision du POS, qui définit les modalités de la concertation à mettre en œuvre ainsi que les objectifs assignés à la procédure :

- la nécessité d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires ;
 - la volonté de planifier un développement urbain équilibré pour les 15 années à venir, de dynamiser le développement économique tout en préservant l'environnement par une gestion économe des ressources naturelles.
2. Le 09 juillet 2018, le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a eu lieu au sein du conseil municipal.

Le PADD organise les orientations générales d'aménagement en 4 axes majeurs, chaque orientation générale développant des actions précises à mettre en œuvre.

AXE 1 – Permettre le développement de Céret en assurant l'équilibre social et urbain

- Planifier un développement urbain équilibré et garant de la qualité du cadre de vie
- Permettre le développement urbain avec une gestion économe du sol
- Développer la mixité sociale et fonctionnelle
- Accompagner l'évolution des quartiers tout en protégeant leur identité

AXE 2 – Poursuivre la dynamique économique en valorisant les atouts du territoire

- Valoriser les commerces et services de proximité et, en particulier, les services liés à la santé
- Développer et structurer la zone d'activités Tech Ulrich
- Encourager l'activité agricole
- Conforter l'attrait touristique de Céret grâce aux atouts culturels, patrimoniaux et naturels du territoire communal

AXE 3 – Préserver l'environnement et les paysages porteurs de l'identité cérétane

- Valoriser les espaces naturels remarquables ou présentant un intérêt écologique
- Préserver les éléments remarquables du patrimoine
- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables
- Prendre en compte les risques

AXE 4 – Poursuivre l'amélioration des déplacements

- Améliorer et sécuriser les déplacements
- Favoriser le développement des modes doux
- Améliorer l'offre en stationnements
- Créer un nouveau franchissement sur le Tech (compétence départementale)

3. Par délibération en date du 2 juillet 2019, le conseil municipal a tiré un bilan positif de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.
4. La consultation des personnes publiques associées est récapitulée dans le tableau ci-dessous :

Autorité saisie	Date d'envoi (AR)	Délai max.	Date de l'avis reçu	Type d'avis
MRAe	09.10.2019	09.01.2020	08.01.2020	Recommandations et réserves
Etat - DDTM	31.07.2019	31.10.2019	23.10.2019	Favorable avec réserves
Etat - CDPENAF	31.07.2019	31.10.2019	05.11.2019	Favorable avec réserves Hors délais
Conseil Régional Occitanie	30.07.2019	30.10.2019		Avis réputé favorable
Conseil départemental	31.07.2019	31.10.2019	07.11.2019	Recommandations Hors délais

SCOT Littoral Sud	30.07.2019	30.10.2019	04.11.2019	Favorable avec réserves Hors délais
Chambre de commerce et d'industrie	03.07.2019	30.10.2019		Avis réputé favorable
Chambre d'agriculture	30.07.2019	30.10.2019	13.11.2019	Réserves Hors délais
Chambre de métiers et de l'artisanat	30.07.2019	30.10.2019		Avis réputé favorable
Centre régional de la propriété forestière	30.07.2019	30.10.2019	29.08.2019	favorable
Institut national de l'origine et de la qualité (INAO)	30.07.2019	30.10.2019		Avis réputé favorable

5. L'enquête publique

Par arrêté municipal n° 753-2020 du 23 décembre 2020 le projet de PLU a été mis à l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 20 janvier 2021 au vendredi 26 février 2021 inclus, et a été réalisée par Mme Anita SAEZ, commissaire enquêteur, qui a reçu un total de 41 personnes lors des permanences des vendredi 22 janvier 2021, samedi 30 janvier 2021, mercredi 10 février 2021, jeudi 18 février 2021 et vendredi 26 février 2021.

237 contributions ont également été déposées sur le registre papier, le registre dématérialisé. 3 contributions ont été adressées par courriel et 20 par courrier postal.

Les observations du public les plus nombreuses ont porté sur la réalisation d'un nouveau franchissement sur le Tech mais également sur le classement des parcelles et l'application du règlement.

Les principaux thèmes abordés sont : le dossier en lui-même, la consommation foncière, l'urbanisme, la préservation du patrimoine, le développement durable, les mobilités et les déplacements, la ZAE tech Ulrich.

Dans ses conclusions en date du 24 mars 2021, Madame le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable sous réserves que les modifications envisagées par le maître d'ouvrage en réponse aux observations des personnes publiques associées soient intégrées au dossier et sous réserve de modifier le règlement des zones A et N relatif aux installations et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs et services publics afin d'intégrer les dispositions de la loi Montagne.

6. Modifications apportées au projet au regard des avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées.

REPRISE DES OBSERVATIONS ÉMISES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	MODIFICATIONS APPORTÉES APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE
<u>PREFECTURE DES PO</u> <u>Démographie</u> - Les projections démographiques, bien que compatibles avec les objectifs du SCOT sont trop ambitieuses, eu égard aux tendances des dernières années et aux projections de l'INSEE <u>Logements</u> - Bien qu'elle soit compatible avec les objectifs du SCOT, la production de logements envisagée se révèle ambitieuse au regard de la croissance démographique constatée ces dernières années (voir paragraphe 1 de l'avis) et appelle de ce fait la nécessité de phaser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation. Le projet est par ailleurs trop imprécis sur l'offre éventuelle de logements sociaux (locatifs et en accession) et sur le traitement du logement indigne. La commune devra tenir compte des préconisations du SCOT Littoral Sud en matière de logements aidés.	Zonage modifié tenant compte des observations des PPA, modification de l'ensemble des documents afin de permettre que le projet soit cohérent avec le SCOT dont la révision a été approuvée en mars 2021. Le PLU s'inscrit dans les objectifs du SCOT Littoral Sud. Reprise des justifications / Modification du zonage / Modification des OAP / Modification du règlement Zonage modifié tenant compte des observations des PPA, modification de l'ensemble des documents afin de permettre que le projet soit cohérent avec le SCOT dont la révision a été approuvée en mars 2021. Le PLU s'inscrit dans les objectifs du SCOT Littoral Sud. Reprise des justifications / Modification du zonage / Modification des OAP / Modification du règlement. Dispositions concernant la réalisation de logements sociaux répondant aux objectifs de la commune et aux dispositions du SCOT révisé, 25% de réalisation de LLS sur le secteur gare, 20% sur le secteur Porte du Vallespir, incluant une part de logements réalisés en accession aisée. Le secteur 2AUh lors de son ouverture future à l'urbanisation inclura également un pourcentage de 20% à minima de LLS à réaliser.

<u>Gestion économe de l'espace</u> - <u>Mode de production de logements</u> : Il n'y a pas de mobilisation des logements vacants pour répondre aux besoins en nouveaux logements et le potentiel de densification dans le tissu urbain n'est pas entièrement utilisé. Le Préfet recommande de subdiviser la zone bloquée de Nogarède en 2 ou 3 secteurs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation au remplissage à 80 % du secteur précédemment. - <u>Campings</u>: Se pose un problème de zonage pour certains campings qui comprennent de nombreux aménagements : soit créer un sous zonage U qui doit être décompté dans la consommation d'espace soit un sous zonage Ac avec la création de STECAL qui entraîne la saisine de la CDPENAF <u>Prise en compte des risques naturels</u> - 1- <u>Risque inondation</u> Certaines zones à urbaniser sont grevées d'inconstructibilité par le PPRN : Sur le secteur El Palau en zone 1AUh, le PLU prévoit la création d'un pôle multimodal avec des aménagements non autorisés par le PPRN La zone 1AUe à l'Ouest de la ZAE Tech-Oulric est en partie sur une zone non constructible du PPRN . La gestion des eaux pluviales est insuffisante - 2- <u>Risque incendie</u> L'arrêté préfectoral du 15 avril 2019 relatif aux mesures de prévention des incendies et milieux naturels et la carte de débroussaillage doivent être annexés au PLU. <u>Ressource en eau et assainissement</u> Le PLU ne démontre pas suffisamment l'adéquation du projet de développement avec la disponibilité et doit prévoir des économies de consommation.	Dans les autres secteurs d'urbanisation, toute opération de plus de 3000 m2 de SDP devra inclure. Il doit être réalisé un minimum de 20% de Logements locatifs sociaux, ainsi qu'une part de logements réalisés en accession aidée. Zonage modifié tenant compte des observations des PPA, modification de l'ensemble des documents afin de permettre que le projet soit cohérent avec le SCOT dont la révision a été approuvée en mars 2021. Le PLU s'inscrit dans les objectifs du SCOT Littoral Sud. Reprise des justifications / Modification du zonage / Modification des OAP / Modification du règlement. Les dents creuses ont été analysées, complétées, avec également un ajout de remise sur le marché d'un nombre de logements vacants. Par ailleurs le secteur de la rue Louis Companyo a aussi été ajouté dans le calcul du nombre de logements susceptibles d'être réalisés en résorption des dents creuses. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Nogarède se fera suivant le phasage opérationnel étudié à l'issue de l'étude de faisabilité en cours. Modification du zonage, intégration des parties déjà existantes des campings en zone Uc, ajout de ces éléments en caractère du règlement de la zone UC. Une partie des secteurs UCc n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur. Zonage modifié tenant compte des observations des PPA, modification de l'ensemble des documents afin de permettre que le projet soit cohérent avec le SCOT dont la révision a été approuvée en mars 2021 Ajout en annexe de l'arrêté préfectoral relatif à la prise en compte du risque d'incendie. Le SIAEP a pour objectif sérieux d'économiser 25000 m3/an de perte sur les fuites pour atteindre un objectif d'ILVNC (Indice Linéaire des Volumes Non Comptés) de 4 d'ici 5 ans. Sans bouleversement majeur et avec le suivi du programme, le SIAEP du Vallespir est en mesure de satisfaire jusqu'en 2033, les besoins des communes qui la composent sans augmenter les prélèvements dans le milieu. (Voir réponse du SIAEP).
---	--

<u>Préservation du cadre de vie</u> - <u>Conformité avec la Loi Montagne</u> : le projet parking multi-modal ne constituant pas une urbanisation, la zone 2AUm en prolongement, affecté à une zone mixte de services, santé et équipements collectifs se trouve en discontinuité de l'urbanisation et en contradiction avec le SCOT qui préconise de stopper l'urbanisation le long de la RD 115. Sur le secteur de Nogarède, 5 parcelles cadastrées AX en discontinuité de l'urbanisation doivent être enlevées de la zone U et reclassées en zone A.	Zonage modifié tenant compte des observations des PPA, modification de l'ensemble des documents afin de permettre que le projet soit cohérent avec le SCOT dont la révision a été approuvée en mars 2021. Ajout en annexe de l'arrêté préfectoral relatif à la prise en compte du risque d'incendie.
<u>Préservation des espaces agricoles</u> - L'extension du secteur de Nogarède comprend des terres pour 3ha bénéficiant de la PAC et 3ha de terres sont à fort potentiel agronomique. La zone 1AUe à l'Ouest de la ZAE Tech-Oulric comprend une parcelle de 1,4ha bénéficiant de la PAC. La prise en compte du PPRN, une reconsidération de la production de logements, ou à défaut un phasage affiné de la zone 2AUh devraient permettre de préserver ces 2 secteurs. Les installations et constructions nouvelles liées à des équipements collectifs ou services publics doivent être retirées du règlement de la zone A.	Zonage modifié tenant compte des observations des PPA, modification de l'ensemble des documents afin de permettre que le projet soit cohérent avec le SCOT dont la révision a été approuvée en mars 2021. Ajout en annexe de l'arrêté préfectoral relatif à la prise en compte du risque d'incendie. Règlement modifié des zones A et N prenant en compte les observations
<u>Préservation des espaces naturels</u> Le classement en EBC d'une partie des boisements situés dans le secteur des Hauts de Céret est contraignant car interdisant tout changement d'affectation. L'alinéa relatif aux installations et constructions liées aux équipements collectifs ou services publics doivent être retirées de la zone N, ces derniers ne rentrant pas dans la Loi Montagne	Zonage modifié tenant compte de la suppression des EBC des Hauts de Céret. RP modifié en conséquence. Règlement modifié des zones A et N prenant en compte les observations
<u>Développement durable</u> Le PADD n'aborde que très peu les aspects « énergies renouvelables, lutte contre le changement climatique et adaptation au changement climatique.	PADD complété p.13
<u>Nuisances sonores</u> Le règlement de la zone 1AUe évoque peu le classement des infra-structures terrestres au titre des nuisances sonores Les documents graphiques ne font pas état des zones tampons concernées par le classement sonore.	Plans de zonage modifiés faisant apparaître le classement des voies et les secteurs affectés par le bruit, règlement corrigé concernant le caractère des zones.

<u>Stationnement</u> Le règlement des zones UB et UE devrait prévoir pour les lotissements un nombre de places de stationnement collectif par lots.	Règlement complété
<u>Liste des servitudes</u> La servitude de circulation aérienne T 7 doit être ajoutée	Servitude ajoutée mais non représentée sur le plan de zonage.
<u>Schéma régional Climat-Air-Energie</u> Dans l'évaluation environnementale, il y a lieu de rappeler l'annulation du SRCAE du 24 avril 2013.	Correction réalisée
<u>CDPENAF</u>	
<u>Règlement de la zone A et N à modifier</u> <u>Extension</u> : sera intégrée ou accolée au bâtiment d'habitation existant ; en sont exclus les bâtiments édifiés sans autorisation, limitée à la hauteur de la construction initiale, une seule extension est autorisée dans la limite de 50m² de plancher, de 30 % d'emprise au sol et de 250m² au total de surface totale après travaux sans création de logement supplémentaire. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec leur environnement. <u>Annexes</u> : la zone d'implantation devra respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE ; en sont exclus les bâtiments d'habitation édifiés sans autorisation, une seule annexe est autorisée de 15m² de surface de plancher maximum, limité à 3,50m au faitage de la construction sans création de logement supplémentaire.	Règlement des zones A et N corrigé.
<u>SCOT LITTORAL SUD</u> Le PLU ne précise pas la part mobilisable des 385 logements vacants dans les potentiels de création de logement. -Des justifications devront être apportées concernant l'ouverture à l'urbanisation des espaces à fort potentiel agricole (besoins, continuité d'urbanisation). Doivent être intégrées les paramètres liés aux risques d'inondation dans la conception des opérations d'aménagement	Zonage modifié tenant compte des observations des PPA, modification de l'ensemble des documents afin de permettre que le projet soit cohérent avec le SCOT dont la révision a été approuvée le 2 mars 2020. Prise en compte de logements vacants à mobiliser (40), justifications modifiées intégrant les dents creuses supplémentaires.

**DEPARTEMENT DES PYRENEES
ORIENTALES**

Direction infrastructures et déplacements

Secteur Le Palau : l'évacuation des eaux pluviales n'est pas prise en compte

Secteur de la gare : la limite de l'OAP ne tient pas compte de la parcelle de l'Agence Routière de Céret. OAP Secteur Gare corrigée

Environnement

Forêt : L'enjeu forestier est peu traité. Le PADD Diagnostic complété sur le volet forestier. PADD complété n'intègre pas la forêt comme activité sylvicole en tant que ressource bois, vecteur d'activité et entretien d'espaces naturels. p.13 concernant la filière bois-énergie.

Le règlement de chaque zone devrait préciser le respect de la desserte du massif. Les zones concernées dans le règlement intègrent les principes de desserte du massif.

Zones humides : Sur l'OAP de la ZAE Tech Ulrich, rajouter que le projet est en bordure de zones humides, de la ZH longeant le corré de Sant Ferréol. Sur le PADD, rajouter les ZH en plus des sites Natura 2000 sur les cartes Carte du PADD complétée avec l'emprise du site Natura 2000 incluant les zones humides potentielles p.17 OAP complétées sur les zones 1AUE p17 et 19

CHAMBRE D'AGRICULTURE

- Le diagnostic agricole : il manque une synthèse des enjeux agricoles avec les utilisations de l'espace, la qualité des sols et l'accès à l'irrigation. L'évolution du zonage va dans le sens d'une gestion économe de l'espace en retirant une cinquantaine d'hectares de la zone à urbaniser. A l'inverse, plus de 20 hectares sont des nouvelles extensions urbaines prélevées dans la zone agricole à l'arrosage et à bon potentiel. Nous avons identifié 6ha au Palau, une partie des 7,4 hectares de la ZAE Tech Ulrich et des 14,4 ha à Nogarède. Diagnostic agricole complété à partir de la p118 avec des cartes de synthèse.

Pour Nogarède, le PADD qualifie ce secteur de «développement d'urbanisation», dans identifier une limite. Une frange urbaine est positionnée à l'est le long du ravin alors que nous avons souhaité l'identification d'une frange au nord. Nous estimons que cette extension de plus de 14 ha en- gendre à terme une consommation des terres agricoles de qualité. Malgré le projet de PAEN plus au nord et sans limite claire cette zone d'extension urbaine ne va pas dans le sens d'une préservation durable des terres agricoles de ce plateau PADD complété en p.17 sur le secteur de Nogarède avec une frange urbaine positionnée en partie Nord et Est.

MRAE

Qualité du dossier

Présentation du dossier : Afin de faciliter la compréhension du dossier, le rapport de présentation devrait rassembler en un seul document toutes les pièces du rapport y compris l'évaluation environnementale

Rapport de présentation et évaluation environnementale fusionnés dans un document unique / Annexe 1 diagnostic – Annexe 2 Résumé non technique évaluation environnementale.

Modération de la consommation d'espaces

La consommation d'espace est insuffisamment justifiée au regard des tendances démographiques des 10 dernières années et la MRAe recommande une réduction des besoins en logements (SCOT), la mobilisation des logements vacants et un meilleur encadrement des ouvertures de zones à l'urbanisation.

Zonage modifié tenant compte des observations des PPA, modification de l'ensemble des documents afin de permettre que le projet soit cohérent avec le SCOT dont la révision a été approuvée en mars 2021. Modification des éléments concernant la prise en compte des logements vacants et dents creuses. Le PLU s'inscrit dans les objectifs du SCOT Littoral Sud. Reprise des justifications / Modification du zonage / Modification des OAP / Modification du règlement.

Préservation de la biodiversité

La MRAe recommande :

- D'éviter les corridors écologiques, notamment de limiter les impacts sur celui identifié dans le SRCE Languedoc Roussillon.
- De compléter les inventaires naturalistes au droit des secteurs potentiels de développement par des analyses coïncidant avec les périodes de visibilité des différences espèces considérées

Zonage modifié tenant compte des observations des PPA, modification de l'ensemble des documents afin de permettre que le projet soit cohérent avec le SCOT dont la révision a été approuvée en mars 2021. Le PLU s'inscrit dans les objectifs du SCOT Littoral Sud. Reprise des justifications / Modification du zonage / Modification des OAP / Modification du règlement.

En ce qui concerne le secteur de Nogarède, la zone future urbanisable intersecte un corridor écologique et présente des enjeux éco- logiques sans aucune analyse des incidences sur le site Natura 2000 ni aucune mesure d'évitement ou de réduction ne soit proposée (inventaires naturalistes, localisation des projets, proposition de solutions alternatives).

- D'analyser les possibilités d'alternatives de moindre impact à l'aune des sensibilités environnementales que présente le secteur de la Nogarède
- De compléter l'analyse des incidences sur le site Natura 2000, notamment l'analyse des incidences des zones 2AUh et 2AUm projetées, conformément aux attendus de l'article R.414-23 du code de l'environnement.

RP et évaluation environnementale complétés p.102 et suivantes

Disponibilité de la ressource en eau

Le PLU qui n'analyse pas l'adéquation entre les besoins futurs et la disponibilité en eau doit être mis en cohérence avec la disponibilité en eau.

Prise en compte des risques naturels

La MRAe recommande :

- de compléter l'évaluation environnementale par un croisement cartographique des secteurs d'extension urbaine avec le zonage du plan de prévention des risques naturels et de matérialiser sur le règlement graphique les zones d'aléa moyen et fort du risque inondation.
- d'éviter toute urbanisation dans les zones d'aléa moyen ou fort et de compléter les mesures d'évitement et de réduction de l'exposition au risque dans le règlement écrit et les OAP.
- De s'assurer que le projet n'aggrave pas le risque inondation, en limitant l'imperméabilisation des sols et en étudiant les effets des nouveaux aménagements prévus en regard du risque inondation tant sur la zone qu'en aval.
- Qu'un zonage d'assainissement pluvial soit mis en œuvre afin de ne pas aggraver l'exposition de la population au risque de ruissellement. »
- Le règlement doit prendre en compte le risque feu de forêt en particulier en zone rouge quant aux nouvelles constructions et extensions (secteur des « hauts de Céret ») et obligations de débroussaillage.

Dispositions liées au PPRIF, arrêté préfectoral sur le débroussaillage indiqué dans le règlement et du caractère des zones concernées, ajout de l'arrêté préfectoral en annexe du PLU.

Qualité de l'air et nuisances sonores

La MRAe recommande :

- De reporter la bande des 100m de part et d'autre de la RD 115 sur le document graphique
- De préciser les modalités de prise en compte des règles d'isolation acoustique
- De compléter le rapport de présentation par des éléments de préservation de la qualité de l'air issus du plan climat air énergie de la CC du Vallespir
- D'identifier les enjeux afin d'intégrer dans l'OAP des mesures d'évitement et de réduction

Plans de zonage intégrant la prise en compte de l'arrêté préfectoral sur les nuisances sonores complété.
Diagnostic complété avec les éléments du PCAET à partir de la p.92

7. Modifications apportées au projet au regard des résultats de l'enquête publique

REPRISE DES OBSERVATIONS ÉMISES PAR LE PUBLIC	MODIFICATIONS APPORTÉES APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE
- Remarques de forme pour une meilleure lisibilité du document graphique de zonage : Pour une meilleure lisibilité du plan de zonage je préconise : - Le bâti en gris clair (aujourd'hui non visible sur le plan de zonage) ; - L'utilisation d'un cadastre mis à jour (exemple secteur Vignes Planes où la crèche n'est pas cadastrée sur le document utilisée) ; - Un troisième plan de zonage zoomé sur le centre historique qui permettrait une meilleure lisibilité sur ces secteurs très denses. - A plusieurs reprises dans la réponse aux avis des PPA est mentionnée la mise en place de franges entre zones agricole et bâtie. Qu'en est-il concrètement de ces franges ? Je préconise l'utilisation d'une charte de bonne conduite à destination des aménageurs privés qui s'engageraient ainsi à respecter cette spécificité et notamment à anticiper le découpage du foncier afin de constituer un linéaire de haie. En effet on note sur de nombreux territoires voisins que les aménageurs « profitent » de haies existantes, hors opération urbaine, pour répondre à l'attente de l'OAP. - Diagnostic...incomplet, peu approfondi sur certaines thématiques et faible en analyse : - La Forêt : non abordée alors qu'elle présente de nombreuses potentialités en termes d'économie et d'emplois.... et d'environnement :le PLU devrait proposer des actions pour sa mise en exploitation et sa valorisation - Déplacements et mobilités : Le projet du pont : l'analyse des trafics des routes départementales en agglomération n'est pas assez détaillée et approfondie -ne repère pas les nombreux dysfonctionnements et difficultés de circulation -n'aborde pas les déplacements des handicapés-manque d'analyse quantitative en ce qui concerne le stationnement - Culture et patrimoine : il est omis l'identité catalane de la ville et son ancrage dans la culture taurine... Aucune mesure de protection ou de valorisation des arènes qui pourraient être classées comme élément du patrimoine bâti à préserver.	Modification des plans de zonage faisant figurer le bâti, création d'un plan à l'échelle du cœur de ville Compléments des OAP p7 et p20 Compléments diagnostic p124 Compléments diagnostic p28, modification des plans de zonage, modification RP p 18, 124,94 Classement des Arènes en EPP

- ER 11 et 12 relatifs au secteur Palau doit être supprimés suite à l'abandon de l'urbanisation du secteur - Devrait être créé un ER pour l'élargissement de la voie communale n°1 de la forêt - Emplacement réservé n° 5 : aménagement du parking rue Louis Companyo non judicieux compte tenu de la difficulté d'accès - Demande de suppression de l'emplacement réservé n° 5 : aménagement du parking rue Louis Companyo , inapproprié à un projet de stationnement - demande de suppression de l'emplacement réservé n°8 : Terrains BH 226,227,228 et 231 indispensable pour des juments, ovins, volailles et culture d'arbres fruitiers - Demande de suppression de l'emplacement réservé n°12 pour l'élargissement du chemin de Sainte Marguerite, suite à la suppression du secteur du Palau, l'emprise de ce dernier étant situé sur l'assise foncière du puits alimentant en eau potable la maison et l'arrivée d'eau d'arrosage du canal - Demande d'utilisation des parpaings pour le mur de clôture afin d'atténuer le bruit	Suppression ER5/ER12 sur les plans de zonage, modification RP p71, modification carte OAP p23, intégration de cette capacité en termes de densification incluant une reprise des éléments de justification dans le RP p.29 et suivantes Modification du règlement en zone UB p.18, UC p.28, UE p.42
<u>Secteur Ludovic Massé</u> - Ne pas aller au-delà de la rive gauche du canal d'irrigation. Y interdire aussi les bâtiments de plus d'un niveau pour éviter l'effet "bunker" visible de loin, compte-tenu de leur implantation en haut de la côte. - Il serait préférable de joindre un schéma afin de vérifier la constructibilité de ces secteurs en intégrant le stationnement et le volet paysager et de préciser la prise en compte du financement voirie et réseaux - Contre le projet qui porte atteinte au paysage et à l'environnement (jardins potagers), avec des réseaux qui pourraient être insuffisants et une largeur de terrain insuffisante pour la circulation des véhicules de secours, de ramassage de déchets, l'aménagement d'un bassin de rétention, avec la proximité du canal et trouble important du voisinage avec une hauteur de construction de 9m (vue , ensoleillement) - Il me paraît anormal que les autres secteurs modifiés tels celui « Ludovic Massé » soient maintenus avec une augmentation de densité sur un secteur à proximité de la forêt avec du dénivelé, et du canal. - Opposition au projet d'urbanisation sur le secteur Ludovic Massé avec un grand nombre de riverains de la zone concernée, actuellement en zone 2NA, occupée par des jardins potagers la rendant terre agricole; le projet portera atteinte à l'environnement et au paysage. Cette zone, à proximité de la forêt et du canal et se terminant en impasse posera problème la circulation des véhicules de secours, de ramassage de déchets. Elle occasionnera des troubles de	Modification de l'OAP avec intégration de disposition et d'un recul des constructions principales p.9 Secteur Ludovic Massé

voisinage (vue), des nuisances sonores <u>Secteur Ludovic Massé</u> - demande de maintien de l'extension de l'urbanisation des parcelles AM 26 à 34,46 à 47 : en bordure d'une voie, à proximité des réseaux, parties Est et Sud bâties, zone blanche du PPRI - La révision en cours a obtenu un avis favorable du SCOT, or, depuis « la zone du Palau », (zone majeure des nouvelles orientations du PLU et dont l'objet était de densifier l'entrée de ville) a été enlevée du document du schéma de cohérence territorial devenu depuis opposable ! Comment le retrouve-t-on dans ce document en enquête publique ? Il est surprenant que les services de l'état et monsieur le préfet ne l'aient pas soulevé. Donc cette révision n'est pas conforme ou compatible au SCOT en vigueur. - la municipalité actuelle semble promouvoir un PAEN sur la même zone. Cette orientation louable, va à l'encontre du règlement de ce secteur dans la révision en cours - Révision non conforme au SCOT, le secteur del Palau ayant été supprimé. Le PAEN sur ce secteur est en contradiction avec son règlement - Nécessité de conserver intégralement ce secteur en terres agricoles <u>Classement des parcelles</u> - Parcelle AN 36 , faisant partie du lotissement Beltric, le décroché en zone A ne semble pas logique . car ne suit pas le tracé de la zone bleue du PPRI - Étant propriétaire et residant dans mon habitation située sur la parcelle numero 150 et celle attenante concernées par le nouveau PLU (Mas paillot Oulrich) je souhaiterai savoir ce que va impliquer le nouveau règlement pour ces deux parcelles . Je desirerai bénéficier toujours du règlement actuel , qui je pense vu l'implantation des dites parcelles ne génèrait pas votre nouveau règlement PLU - Dans la zone Ac, la parcelle AI52 ne fait pas partie du camping (parcelle AI51) et ne doit donc pas bénéficier de la même réglementation que le camping : c'est une propriété privée n'ayant pas de vocation touristique. Elle doit être exclue de la zone Ac. - Demande de précision sur le zonage des parcelles BD6, le découpage du plan graphique pouvant prêter à confusion avec celui des terrains à préserver 3 - Les parcelles AM 62 et 57 ne sont pas constructibles alors qu'elles se situent à cote d'une zone construite et d'une voie de circulation	Modification du zonage, réduction de la zone 1AUh1 à 1,2ha secteur « Porte du Vallespir », modification du RP à partir de la p.15, ainsi que de l'évaluation environnementale et des différentes cartes et justifications concernant ce secteur. Modification du zonage pour tenir compte de ces adaptations. Modification du règlement p39 et 55. Modification du zonage tenant compte de ces adaptations. Création d'un plan à l'échelle du cœur de ville.
--	---

- Demande de classement en zone UC des parcelles AM 34 et 33	Modification du zonage et du RP à partir de la p.15, ainsi que de l'évaluation environnementale et des différentes cartes et justifications concernant ce secteur.
- Demande de classement en zone constructible de la parcelle BO 70	Modification du zonage et du RP à partir de la p.15, ainsi que de l'évaluation environnementale et des différentes cartes et justifications concernant ce secteur.
Application du règlement	Modification du zonage tenant compte de ces adaptations.
- Le règlement limite la surface des annexes à 15m² SP et des garages à 25m² d'emprise au sol mais ne prévoit rien en termes de surface pour les piscines ce qui risque de poser des difficultés au moment de l'instruction. Peut-on envisager d'apporter ces précisions afin d'éviter des questions d'interprétation qui peuvent ouvrir sur du contentieux ?	Modification règlement p9, 18, 28, 50, 63
- Application du règlement de la zone A : Possibilité de reconstruction d'une maison après démolition de ruines sur les parcelles AV 77-87 et 88	Modification règlement p70
- Application du règlement de la zone UC : Impossibilité de rénovation d'un hangar édifié sur la parcelle BR444, le règlement interdisant le bardage en façade et la toiture en bac acier, seuls matériaux compatibles avec la structure du bâtiment.	Modification règlement p28
- Le poste source de distribution publique situé Avenue du Vallespir sur la parcelle cadastrale BO 0089 nécessite des travaux de modernisation que ne permet pas le règlement de la zone UC (distance par rapport aux constructions, clôtures, surfaces non construites) qui devrait donc être ainsi modifié :	Modification règlement p10, 11, 19, 20, 29, 30, 43, 44, 49, 51, 52, 59, 62, 63, 65
- soit rajouter aux articles II-1-4, II-3-1 et II-3-2, la mention « Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC). » soit -, dans les dispositions générales du PLU, indiquer que les équipements d'intérêt collectif et services publics sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » - sont autorisées en toute zone, et que les dispositions de l'article II de chaque zone ne s'appliquent pas.	
- La rédaction de l'article relatif aux clôtures en zone UB et UC se contredit. D'un côté les murs pleins sont autorisés et d'un autre il est précisé qu'ils ne sont autorisés qu'en accompagnement des portails et portillons. Cette ambiguïté devrait pouvoir être levée.	Règlement corrigé
- Application du règlement de la zone UC (toiture) – possibilité de toitures terrasse non accessibles	Modification règlement p27

- Demande de modifications du règlement de la zone UD (Comité Hauts de Céret) - Demandes diverses concernant les extensions de constructions en zones A et N - Demandes de la CCV concernant l'aménagement du bâtiment industriel de Sainte Marguerite	Règlement zone UD modifié avec dispositions cohérentes suivant la demande. Règlement zones A et N modifié suite aux avis PPA et avis CDPENAF Site industriel identifié sur les plans de zonage permettant le changement de destination des bâtiments. Ajout dans le RP p.68 / Règlement zones A modifié p.70-71.
<u>Réinvestissement urbain</u> - Le futur PLU se doit de prendre en compte les directives nationales concernant la densification des centres villes, afin d'éviter la consommation excessive de terres agricoles, la multiplication des déplacements inutiles générateurs de pollution, ainsi que le développement du commerce de proximité. Ceret possède de nombreux terrains en centre-ville qui pourraient ainsi être avantageusement utilisés pour l'habitat, avec ou sans intervention de la Mairie. Par exemple, on peut constater que la rue louis Companyo, située en plein centre-ville n'est construite que d'un seul côté et demande à l'évidence, d'être terminée - Limiter l'extension de la tâche urbaine : chasse au résidences secondaires... : Trouver un moyen pour que ces personnes mettent en location, flexibiliser la législation sur les habitat léger et transitoire (Tiny) mais avec obligation de faire preuve d'exemplarité (non pollution par déchets ou rejet d'eau contaminée, gestion sanitaire etc.) : Peut être un moyen de favoriser les projets sur terres agricoles... - L'actuel projet semble faire l'impasse sur le quartier du centre historique, sans pistes d'évolution et de revitalisation. Pourquoi ? - Il faut augmenter la densification des parcelles et faire disparaître les dents creuses - Je demande pour accueillir de nouveaux habitants de privilégier la réhabilitation du centre-ville et de ses nombreux logements vacants, alternative à l'étalement urbain sans fin et au « tout voiture ». - Une identification bien plus fine des parcelles en dents creuses et espaces libres aurait dû permettre de réduire drastiquement la consommation d'espace en extension.	Modification du RP intégrant les logements à remettre sur le marché, ainsi que les capacités de densification complétées, intégrant également la parcelle Rue Companyo (ER supprimé), p.29 compléments et justifications modifiées / Taux de croissance et capacités en termes de logements modifiés en fonction.
<u>Réinvestissement urbain</u> - Proposition de modification du règlement de la Zone UC : « caractéristiques architecturales, urbaines..... Paysagères » Préservation du patrimoine, des espaces naturels et agricoles	Modification du règlement p.27.

- Aucune mesure de protection ou de valorisation des arènes qui pourraient être classées comme élément du patrimoine bâti à préserver. - 2 jardins font exception en limite Nord du secteur et sont marqués d'un sur-zonage « emplacement réservé » pour l'agrandissement du parking des marronniers. A mon sens, et pour l'intérêt collectif, il me semble dommageable d'artificialiser ces deux jardins. L'identification de ces terrains en jardins à préserver ne prévoit aucune possibilité de construction pas même un casot pour l'outillage agricole. - Pourrait-on prévoir dans le règlement une possibilité d'abri de jardin sur les parcelles ne disposant pas déjà d'un abri, en fixant une surface maximale et des conditions de réalisation permettant une bonne intégration paysagère de ces casots ? - Les caves du château d'Aubiry sont identifiées, permettant un changement de destination, mais pas la bâtisse du château. Nous avons comme projet de faire revivre ce site (le château et son parc), activité de restauration, hébergement hôtelier et touristique, aménagement du parc. Dans l'objectif de redonner vie à ce lieu emblématique de la commune, dans le respect total de ce patrimoine et de son environnement, nous souhaiterions que le château dispose d'un règlement ou de dispositions réglementaires spécifiques permettant de rendre possible ce projet de requalification du château et de son parc	Arènes classées en EPP, modification des plans de zonage, modification RP p.74, p.94, modification règlement p.89 Suppression ER, plans de zonage modifiés, ajout d'une EPP permettant la protection des jardins, modification RP p.71,72,78. Modification du règlement p.9,28 Identification du château en tant que bâtiment pouvant changer de destination / Modification des plans de zonage Modification du règlement l'intégrant dans la liste, ainsi que du RP p.69
---	---

Qu'il appartient désormais au Conseil Municipal de délibérer et adopter le projet.

Entendu le rapport et après en avoir délibéré,
Le conseil municipal, à la majorité de ses membres présents ou représentés
(4 abstentions : M. Puigmal Patrick, M. Parayre Jean, Mme Martine Quer, Mme
Torrent Michelle)

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars 2001,
VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004,
VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 relative à l'engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle 2 »,
VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,
VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,
VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012,
VU le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 à L. 101-3, L. 103-2 et suivants, L. 151-1 et suivants, ainsi que les articles R.151-1 et suivants ;

VU la délibération du conseil municipal du 26 juin 2017 prescrivant la mise en œuvre de la procédure de révision générale du Plan d'Occupation des Sols et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme en fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

VU le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 9 juillet 2018 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les Orientations Particulières d'Aménagement ;

VU la délibération du conseil municipal du 2 juillet 2019 tirant le bilan positif de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les avis rendus par les personnes publiques associées (les observations émises par les Personnes Publiques associées figurent dans le tableau paragraphe 7) :

- MRAe : avis reçu le 8 janvier 2020 : recommandations et réserves
- Etat-DDTM : avis favorable avec réserves reçu le 23 octobre 2019
- Etat- CDPNAF : avis favorable avec réserves reçu le 5 novembre 2019
- Conseil Régional Occitanie : avis réputé favorable
- Conseil Départemental : avis reçu le 7 novembre 2019 (hors délais) : Recommandations
- SCOT Littoral Sud : avis favorable avec réserves reçu le 4 novembre 2019 (hors délais)
- Chambre de Commerce et d'Industrie : avis réputé favorable
- Chambre d'agriculture : avis reçu le 13 novembre 2019 (hors délais) : réserves
- Chambre de métiers et de l'artisanat : avis réputé favorable
- Centre Régional de la propriété forestière : avis favorable reçu le 29 août 2019
- Institut national de l'origine de la qualité (INAO) : avis réputé favorable

VU l'arrêté municipal du 23 décembre 2020 mettant le projet de Plan Local d'Urbanisme à l'enquête publique ;

VU le rapport, les conclusions et l'avis favorable assorti de réserves du Commissaire Enquêteur en date du 24 mars 2021 ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement, le règlement et les annexes ;

Considérant que lorsque la procédure a été initiée, le Plan d'Occupation des Sols (POS) était encore en vigueur, ce qui a permis de qualifier la procédure de « révision du POS pour sa transformation en PLU », mais que depuis, ledit POS est devenu caduc par l'effet de la loi ALUR ; que désormais, la procédure doit être regardée comme une élaboration de PLU, sans que cela n'affecte les formalités à accomplir ; que dès lors, la procédure initiée peut s'achever selon les formes et procédures propres à une élaboration de PLU ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique et les avis émis par les services de l'Etat ainsi que les personnes publiques associées justifient qu'un certain nombre d'adaptations soient apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a précédemment été arrêté par le Conseil Municipal et soumis à l'enquête publique ;

Considérant que ces adaptations sont mentionnées dans le tableau figurant au paragraphe 7 (modifications apportées après enquête publique) ;

Considérant que ces adaptations, proposées par le Maire dans son rapport, sont issues de l'enquête publique et de la consultation menée auprès des personnes publiques associées, qu'elles apparaissent fondées et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'Urbanisme.

DECIDE :

Article 1 : APPROUVE le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération

Article 2 : Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Article 3 : Dit que la présente délibération et le PLU qui y est annexé seront transmis au préfet des Pyrénées Orientales dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ainsi qu'en application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme pour une mise en ligne sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme ».

Article 4 : Dit que la présente délibération sera exécutoire :

- Dès réception par le préfet
- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué.

Article 5 : Dit que le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Céret et à la Préfecture des Pyrénées-Orientales aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également mis en ligne par le préfet sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme ».

Monsieur Michel COSTE, Maire, est chargé de l'exécution de la présente délibération

Ainsi fait et délibéré à CERET, les jour, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme.

Le Maire de CERET sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication, ou à compter de la notification de la décision par laquelle l'administration rejette le recours gracieux (le silence de l'administration pendant 2 mois valant décision de rejet).

