

ENQUETE PUBLIQUE
HATTE Henri, Commissaire enquêteur,
7 avenue des poètes 66200 ELNE
TEL : 04.68.22.31.55
06.07.73.63.03

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
PERPIGNAN-MEDITERRANEE COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
COMMUNE DE CABESTANY -66-

RAPPORT D' ENQUETE

ENQUETE PUBLIQUE

-REFERENCE : -Arrêté du 17 décembre 2015 de Mr le Président de Perpignan-Méditerranée Communauté d'Agglomération.

-OBJET : -Enquête publique relative au projet de la 2^{ème} Modification du P.L.U sur la commune de CABESTANY -66-

1 - GENERALITES



OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête a pour objet de présenter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, relatif au projet de la 2ème modification du PLU sur la commune de CABESTANY -66-, en vue de :

-ouvrir la zone 1AU du quartier du Mas Anglade en zone destinée à recevoir des constructions individuelles et collectives. Et ainsi modifier et adapter le règlement écrit et les pièces graphiques,

-modifier et adapter le règlement écrit et les pièces graphiques de la zone NH1 et notamment l'article 2 « occupations du sol admises »,

-prendre en compte la loi ALUR et, notamment supprimer le COS dans le règlement du PLU.

2 - ORGANISATION ET MODALITES D'EXECUTION DE L' ENQUETE PUBLIQUE

2-1 SAISINE- INFORMATION- AVIS DIVERS

2.11 SAISINE :

Le **12 Octobre 2015**, Mr le président de la communauté d'agglomération PMCA a demandé à Mme la présidente du tribunal administratif de MONTPELLIER de bien vouloir désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur le projet de la 2^{ème} modification du PLU dans la commune de Cabestany..... (PIECE N° 3)

Mme le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné par décision N° E15000177/34 du 14 Octobre 2015, Monsieur HATTE Henri, en tant que commissaire enquêteur..... (PIECE N° 4)
et en a informé Mr le président de la communauté d'agglomération PMCA (PIECE N° 5)

Mr le président de la communauté d'agglomération PMCA a prescrit, par arrêté en date du 17 décembre 2015 une enquête publique (PIECE N° 6)

Le 2 novembre 2015, le commissaire enquêteur a transmis à Mme la présidente du Tribunal Administratif de Montpellier sa déclaration sur l'honneur, de ne pas être intéressé à l'opération, à titre personnel ou en raison de ses fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise de l'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à l'enquête au sens des dispositions de l'article L 123-5 du code de l'environnement (PIECE N° 7)

2.12 -PROCEDURE -INFORMATIONS

A-CONCERTATION AVEC LE PUBLIC, ASSOCIATIONS ETC

Aucune concertation n'a été faite avec le public ou les associations cependant des mini affiches « Avis au public » avaient été apposées sur les panneaux d'affichage le 15 octobre 2015 informant le public du lancement futur d'une procédure de modification du PLU sur la commune de Cabestany..... (PIECE N° 22)

B-NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Monsieur Mr le président de la communauté d'agglomération PMCA a notifié, le 27 octobre 2015, le projet de modification du P.L.U aux personnes publiques associées à savoir :

1 -PPA (des Services de l'Etat)

- Mme la Préfète des P.O (Direction des collectivités locales) à PERPIGNAN (PIECE N° 08)
- Mr le directeur de la DDTM (Service urbanisme habitat) à Perpignan-66-..... (PIECE N° 09)
- Mr le Directeur Régional de la DREAL (Service aménagement) à MONTPELLIER..... (PIECE N° 10)

2 -PPA (autres que les services de l'état)

- Mr le président du conseil régional, à MONTPELLIER-34-..... (PIECE N° 11)
- Mme la présidente du conseil départemental à PERPIGNAN-66-..... (PIECE N° 12)
- Mr le président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) des P.O à PERPIGNAN (PIECE N° 13)
- Mr le président de la chambre d'agriculture du Roussillon, à PERPIGNAN-66-.... (PIECE N° 14)
- Mr le président de la chambre des métiers à PERPIGNAN-66-..... (PIECE N° 15)
- Mr le président de l'EPCI chargé du SCOT Plaine-Roussillon - Association des maires et adjoints des P.O (PIECE N° 16)
- Mr le maire de Cabestany-66-..... (PIECE N° 17)
- Mr le maire de St Nazaire-66- (PIECE N° 18)
- Mr le maire de Saleilles-66- (PIECE N° 19)
- Mr le maire de Perpignan-66- (PIECE N° 20)
- Mr le maire de Canet-66- (PIECE N° 21)

2-2-PREPARATION DE L'ENQUETE

2.21 PREPARATION

Le 28 octobre 2015, le commissaire enquêteur s'est rendu à la mairie de Cabestany -66- et a pris contact avec Mr FONT Yannick, responsable du service urbanisme de la commune et Mme POPU Valérie afin de définir les modalités de l'enquête.

Le 18 novembre 2015, le commissaire enquêteur s'est rendu à la mairie de Cabestany -66- et a pris contact avec Mme POPU du service urbanisme de la commune. Cette dernière lui a brossé un aperçu de la situation, l'objet même de l'enquête et il a été fait le point sur la constitution du dossier d'enquête. Un dossier réduit lui a été remis.

Les jours suivants nous avons demandé à la municipalité de Cabestany de bien vouloir compléter le dossier d'enquête par plusieurs pièces manquantes et de faire apparaître dans le règlement du PLU les modifications apportées.

Le 05 janvier 2016, le commissaire enquêteur s'est rendu à la mairie de Cabestany -66- et a pris contact à nouveau avec Mr FONT Yannick responsable des services techniques à la mairie de Cabestany et chargé de l'urbanisme afin de faire le point sur l'affichage.

Le 06 janvier 2016, nous avons rencontré Mr LEROUX Matthieu chargé du dossier auprès de la communauté d'agglomération Perpignan-Méditerranée (PMCA) et venu récupérer le dossier d'enquête complété.

2.22 -VISITE DES LIEUX

Le 06 janvier 2016, le commissaire enquêteur s'est rendu en compagnie de Mr FONT Yannick à Cabestany -66- sur les lieux du projet afin de procéder à une visite des lieux concernés par la présente modification du PLU.

Le 13 février 2016, le commissaire enquêteur s'est rendu, en compagnie de Mme POPU, chargée de l'urbanisme, sur les lieux de la zone 1Au afin de procéder à une nouvelle visite.

14 février 2016, une deuxième visite a été effectuée afin voir sur le terrain les observations et propositions du public.

2.23 ORGANISATION

La municipalité de Cabestany -66- a mis à notre disposition un bureau, nous permettant de recevoir le public en toute tranquillité.

2-3- PUBLICITE

2-31 -AFFICHAGE ARRETE

L'arrêté du Président de Communauté d'agglomération PMCA bien visible du public, a été affiché le 21 Janvier 2016 :

- en mairie de Cabestany sur le panneau d'affichage extérieur dédié à l'Urbanisme,
- au centre technique municipal de Cabestany sur le panneau d'affichage extérieur,
- à l'hôtel d'agglomération sur la vitre et visible de l'extérieur.

2-32 -AVIS AU PUBLIC D'ENQUETE PUBLIQUE

Des avis d'enquête publique, dont le modèle est joint au présent rapport ont été placardés en divers endroits (5 au total) (PIECE N° 23)

- à l'hôtel d'agglomération sur la vitre et visible de l'extérieur, sur fond jaune,
- en mairie de Cabestany sur vitre du hall d'entrée et visible de l'extérieur, sur fond jaune ainsi, ainsi que sur le panneau extérieur dédié à l'urbanisme, sur fond jaune et sur fond blanc.
- sur les lieux mêmes de l'enquête sur un poteau télégraphique chemin du mas Anglade, sur fond jaune,
- au centre technique municipal de Cabestany sur la vitre de la porte d'entrée et visible de l'extérieur, sur fond jaune ainsi que sur le panneau d'affichage extérieur sur fond blanc,
- au centre culturel sur le panneau d'affichage intérieur sur fond jaune.

L'avis d'enquête publique n'ayant pas été apposée sur la zone 1Au nous avons demandé à la municipalité de Cabestany de procéder au plus tôt à cet affichage. Ce qui a été fait le lendemain, c'est-à-dire le 7/01/2016.

Les affiches sont visibles de la voie publique et mesurent 42X59, 4 cm (Format A2). Les informations visées à l'article R123-9 du C.U sont en caractères noirs sur fond jaune.

Ces affichages ont été constatés par le commissaire-enquêteur avant l'ouverture de l'enquête publique-, puis à chacun de ses passages à la mairie de Cabestany :

- le 05 janvier 2016
- le 06 janvier 2016
- le 07 janvier 2016
- le 14 janvier 2016
- le 23 février 2016
- le 08 février 2016

2-33 -JOURNAUX REGIONAUX :

Le premier avis d'ouverture d'enquête publique a été publié le 20 Décembre 2015 dans les journaux :

« L'INDEPENDANT »..... (PIECE N° 24)
et
« MIDI LIBRE »..... (PIECE N° 25)

Le deuxième avis d'ouverture d'enquête publique a été publié le 10 janvier 2016 dans le journal :

« L'INDEPENDANT».... (PIECE N° 26)
et
« MIDI LIBRE »..... (PIECE N° 27)

2-34 -BULLETIN MUNICIPAL

Un article concernant la modification objet de la présente enquête de la 2 ème modification du PLU a été inséré dans le supplément bis du bulletin municipal N° 92 (page 1) du mois de janvier 2016 de la commune de Cabestany (PIECE N° 28)

Un autre article faisant état de l'enquête publique et de la permanence du commissaire enquêteur a été inséré page 16 du bulletin municipal N°93 (février 2016) de la commune de Cabestany..... (PIECE N° 29)

2.35 -COMMUNICATION AU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Conformément à l'article R 123-11 du C.U, une information ainsi que la copie intégrale du dossier d'enquête, ont également été faites par internet, sur le site de la commune de Cabestany : (www.ville-cabestany.fr) ainsi que sur le site internet de Perpignan Méditerranée Communauté d'agglomération (www.perpignanmediterranee.com)

Voir la copie des pages d'accueil des deux sites (PIECES N° 30 et 31)

D'après certaines personnes il apparaît qu'ils ont eu des difficultés à consulter le dossier sur le site de la mairie de Cabestany.

2-36 -CERTIFICAT D'AFFICHAGE :

Le président de la Communauté d'Agglomération Perpignan-méditerranée a établi le certificat d'affichage prescrit (PIECE N° 32)

2.4- DOSSIER ET REGISTRE D'ENQUETE

2.41 -LES DOSSIERS D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique déposé à la mairie de Cabestany ainsi que celui déposé à l'hôtel du département de la communauté d'agglomération Perpignan-Méditerranée comportent chacun cent quatre vingt quinze (195) feuillets.

Ils ont été chacun contrôlés, cotés et, paraphés par le commissaire enquêteur..... (Cf. dossier d'enquête)

Un inventaire des pièces constituant le dossier d'enquête a été établi par le commissaire enquêteur.

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, il doit comprendre :

- un extrait de la délibération du conseil municipal,
- un rapport de présentation détaillée,
- un règlement du PLU opposable aux tiers (Art R 123-4 du C.U) avec les modifications apportées par rapport à l'ancien règlement,
- les documents graphiques : plans de zonage du territoire communal avant et après la modification et des réservations (Art R 123-4 du C.U),
- les Annexes :
 - * La liste et plan des emplacements réservés,
 - * La liste et plan des servitudes d'utilité publiques,
 - * Le plan de zonage des risques naturels,
 - * Le périmètre de DUP (Si elle existe),
 - * Les Annexes sanitaires du PLU- Notice technique –Plans
- le bilan de concertation préalable (S'il y en a eu),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le dossier relatif à la présente enquête comprend :

- la délibération 2015/06/147 de la communauté d'agglomération Perpignan-Méditerranée,
- la décision N° E15000177/34 du 14/10/2015 du T.A désignant le commissaire enquêteur,
- l'arrêté de président la communauté d'agglomération Perpignan-Méditerranée, prescrivant l'enquête publique,
- la notice de présentation de la 2^{ème} modification du PLU,
- le plan d'ensemble du PLU,
- le plan de situation du lotissement Escaro (Photographie aérienne),
- le plan de masse projeté du lotissement Escaro,
- une insertion dans le site du lotissement Escaro,
- le projet du règlement du PLU de la 2^{ème} modification.

Ainsi que, pour l'exemplaire déposé à la mairie de Cabestany :

- le volet paysager du PLU,
- le Plan de sécurisation des déplacements,
- le PADD,
- le schéma d'orientation pour les nouveaux quartiers,
- la liste des emplacements réservés,
- les servitudes d'utilité publiques,
- le porter à connaissance des risques naturels sismiques,
- le porter à connaissance des risques naturels d'inondation,
- le porter à connaissance des sites archéologiques,

- le plan d'exposition au bruit aéronautique,
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestre,
- les annexes sanitaires (eau potable, eaux usées, eaux pluviales),
- la gestion des déchets.

2.42- LES REGISTRES D'ENQUETE

Le registre d'enquête déposé à la mairie de Cabestany ainsi que celui déposé à l'hôtel du département de la communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée comportent chacun dix huit (18) feuillets.

Ils ont été chacun contrôlés, cotés et, paraphés par le commissaire enquêteur (PIECE N° 41) et (PIECE N° 42)

NOTA

Toutes les pièces du registre et du dossier d'enquête ont pu être consultées par le public aux heures habituelles d'ouverture au public de la mairie de Cabestany, c'est-à-dire :

- les lundis, mercredis et jeudis de : 08 H 00 à 12 H 00 et de 14 H 00 à 18 H 00
- les mardis de : 08 H 00 à 12 H 00 et de 17 H 00 à 18 H 00
- les vendredis de : 08 H 00 à 12 H 00 et de 13 H 00 à 17 H 00

et à l'hôtel d'agglomération Perpignan-Méditerranée 11 Boulevard St Assiscle
PERPIGNAN 66006 :

- du lundi au vendredi de : 8 H 30 à 12 H 30 et de 13 H 30 à 17 H 30
- Sauf le vendredi après midi de : 13 H 30 à 16 H 30.

et durant le temps des permanence du commissaire enquêteur à la mairie de Cabestany ou à l'Hôtel d'Agglomération Perpignan Méditerranée-66-

2.5 DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique a été ouverte du 6 janvier 2016 à 08H 00, au 8 février 2016 à 18 heures, soit 34 jours consécutifs.

2-6 - PERMANENCES

2-61 -DU C. E :

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, à la mairie de Cabestany -66- :

- le 06 janvier 2016 de 08 H 00 à 12 H 00
- le 21 janvier 2016 de 14 H 00 à 18 H 00
- le 08 février 2016 de 08 H 00 à 12 H 00

Et l'hôtel d'agglomération Perpignan-Méditerranée 11 Boulevard St Assiscle à
PERPIGNAN-66-

- le 26 janvier 2016 de 13 H 30 à 17 H 30

2-62 -RENDEZ-VOUS PARTICULIERS ACCORDES :

Lors de la permanence à la mairie de Cabestany-66-, nous avons reçu :

Le 06 janvier 2016, Monsieur et Mme MOULIN Carine, venus consulter le dossier.

Le 21 janvier 2016, Messieurs BERTA Claude et BERTA Fernand venus consulter le dossier.

Le 21 janvier 2016, Messieurs LAUZE Bruno et PAVANELLO Daniel venus consulter le dossier.

Le 21 janvier 2016, Messieurs BERGAMELLI-FORT Alain et Claude venus consulter le dossier.

Le 8 février 2016, Monsieur CASTANY Michel venu consulter le dossier et faire une observation.

Le 8 février 2016, Monsieur POUGET Jean Noël venu consulter le dossier et commenter ses observations faites dans un mail qui nous a été adressé.

Le 8 février 2016, Monsieur BOHER Jean Marie venu consulter le dossier.

Le 8 février 2016, Monsieur et Madame WATREMEZ-SOTHIER Carole venus consulter le dossier et faire une observation.

Le 8 février 2016, Monsieur SALA Jean Pierre venu consulter le dossier et faire une observation.

Le 8 février 2016, Mme HOUDAILLE Catherine venue consulter le dossier et nous remettre un dossier.

Le 8 février 2016, Monsieur COLOMER Jean-Michel venu consulter le dossier et nous remettre un dossier.

Lors de la permanence à l'hôtel d'agglomération Perpignan-Méditerranée, nous avons reçu :

Le 26 janvier 2016, Monsieur DELONCLE, venu consulter le dossier et faire une observation mais qui n'est pas relative à la présente modification,

Le 26 janvier 2016, Monsieur COLMER Jean Michel, venu consulter le dossier et faire une observation.

Le 26 janvier 2016, Monsieur et Madame BERGAMELLI Alain, venus consulter le dossier.

Le projet a été commenté par le commissaire enquêteur à toutes les personnes venues consulter le dossier.

3 - EXECUTION DE L' ENQUETE

3-1-HISTORIQUE DE LA SITUATION -SITUATION JURIDIQUE

3-11-HISTORIQUE :

PLU :

L'ordonnance N° 2012-11 du 5/01/2012 Art 9 entrée en vigueur ai 01/01/2013 est venue modifier profondément l'encadrement législatif des documents d'urbanisme notamment au travers de différents articles du C.U.

-Art L 123-13-1

-Art L 123-13-2

-Art L 123-13-3

Le plan Local d'Urbanisme de l'ensemble du territoire de la commune de Cabestany -66- a été approuvé le 14/10/2009 et, par décision du conseil municipal, révisé puis modifié, à plusieurs reprises :

-Mis à jour : Arrêté du 31/05/2011

-1^{ère} modification simplifiée : Délibération conseil municipal en date du 28/03/2012

-1^{ère} modification du PLU : Délibération conseil municipal en date du 24/09/2013

-Révision du PLU : Délibération du Conseil Municipal 24/09/2013

-2^{ème} modification simplifiée : Délibération conseil municipal en date du 17/02/2015

Conseil municipal de la commune de Cabestany du 28/02/2007 : Prescription de la révision

Conseil municipal de la commune de Cabestany du 16/04/2008 : Débat d'Orientation PADD

Conseil municipal de la commune de Cabestany du 17/12/2008 : Arrêt du projet du PLU

3-12 -GENESE DU PROJET

Le projet de la 2ème modification du POS est implanté sur la Commune de Cabestany-66-.

Elle concerne essentiellement la zone 1AU et la zone du sous secteur NH1 et la prise en compte de la loi ALUR.

3-13 -CARACTERISTIQUES DU PROJET

-La zone 1AU : Cabestany est confronté à l'insuffisance et à une demande de plus en plus croissante de logements individuels et collectifs. Ainsi, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU, dite du Mas Anglade, consistant en la création d'un sous secteur OAUh. Cette zone OAUh sera une zone à vocation principalement d'habitat individuel dense et de collectifs afin d'assurer une mixité sociale. L'urbanisation de ce secteur ne sera admise que dans la cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

-La zone NH1 : Afin d'éviter la densification de la zone N et notamment dans le sous secteur Nh1 à caractère naturel, il est proposé de modifier le règlement de la zone pour pouvoir réaliser les occupations des sols suivantes à savoir la construction d'un seul logement sur l'unité foncière et ainsi modifier l'article 2 « occupation des sols admise ».

-La loi ALUR qui a induit un certain nombre de modifications tant sur le contenu des documents d'urbanisme que sur les procédures à mettre en œuvre et leur mode d'élaboration. La suppression des coefficients d'occupation des sols et la fixation d'une superficie minimale de terrain en est une illustration concrète. Il y a lieu ainsi de prendre en compte la loi ALUR et notamment supprimer le COS dans le règlement du PLU.

Au titre de l'article R 121-14 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU ne fait pas l'objet d'une « évaluation environnementale, ni d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement. En outre, les modifications au dossier de la présente procédure de PLU ne sont pas soumises à l'étude d'impact.

A -SITUATION ACTUELLE

Actuellement le parc de la commune est surtout constitué par des logements occupés par leur propriétaire 76% contre 60% pour l'ensemble du département. La commune présente ainsi un déficit de logements locatifs et petits. Le locatif HLM est surtout présent sur le centre ville proprement dit. Cabestany se caractérise par une forte croissance du nombre d'emplois du à la mise en œuvre de zones d'activité. C'est un des principaux pôle d'activité du département. D'autre part, Cabestany qui jouxte Perpignan, constitue aussi une cité dortoir pour les personnes travaillant sur Perpignan. Ainsi, Cabestany n'apparaît plus seulement comme une ville résidentielle, mais comme un pôle économique ayant une zone d'attractivité tel que Médipole, activité essentiellement tournée vers les soins et le Mas Guérido, tourné vers le commercial.

L'agriculture reste tout de même une composante forte du territoire de Cabestany et la viticulture reste la principale culture du territoire communal. Mais l'espace agricole se réduit d'année en année au profit de l'urbanisation.

B -OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Ainsi l'objectif principal de la commune est de proposer à la population une offre diversifiée qui réponde aux différents besoins, petits logements locatifs, petits logements en accession à la propriété.

Au titre la loi SRU du 13 décembre 2000, Cabestany fait partie des communes dont le parc de logements doit être composé au minimum par 20% de logements sociaux. Au 01/01/2008 le déficit était établi à 274 logements et ils ne représentent que 12,52% des résidences principales.

Ainsi pour la zone 1AU :

Afin de réduire les déséquilibres apparus avec le dernier recensement, il apparaît qu'il y a lieu, pour la municipalité de diversifier l'offre en logements pour pouvoir répondre à la demande des jeunes ménages mais aussi pour sédentariser une partie des actifs qui aujourd'hui viennent travailler à Cabestany.

Cette zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitation était subordonnée à la réalisation des équipements. La zone AU dispose à proximité immédiate tous les réseaux nécessaires à l'implantation d'habitations.

Après la rédaction du PLU il a été constaté des erreurs dans la rédaction de certains articles ou certaines règles qui s'avèrent incomplètes et/ou imprécises consécutif aux différentes ordonnances et décrets pris depuis la fin 2014 relatifs aux droits de l'urbanisme entraînant ainsi la modification de certains articles.

Pour la zone NH1 :

- l'objectif est de préserver cet espace naturel en évitant la prolifération d'habitats.

Dans le secteur Nh1 l'article du règlement évolue de manière à modifier les modalités de constructibilité de la parcelle.

Avant la modification : l'extension mesurée du bâti est limitée à 20% de la surface plancher existante, avec une constructibilité résiduelle de 2 logements d'une surface de plancher maximale de 150M² chacun à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages

Après la modification : Il est proposé de modifier l'article en conséquence .La constructibilité de la parcelle n'excédera pas 300 M² et sera possible qu'au travers d'une seule et même construction, indépendamment des annexes, et à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages.

3-2- CONSTATATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3-21-ETAT DES LIEUX

A -SITUATION DES LIEUX

La commune de Cabestany est située au cœur de la Plaine du Roussillon, entre mer et montagne et offre un paysage diversifié de « Coteaux » et de dépressions variant entre 7 et 53 mètres. Le centre historique se situe sur un petit monticule, et s'est développé dès le X^{ème} et XII^{ème} siècle.

Elle compte 9400 habitants sur une superficie de 1042 ha.

Elle est située en périphérie immédiate et à l'Est de PERPIGNAN. Elle est desservie le CD22, la RN 114 et le CD 42.

B -EXAMEN DES LIEUX ENVIRONNANTS

On retrouve différents paysages au sein de la commune même s'ils ne sont pas nombreux :

- un paysage urbain
- un paysage industriel
- un paysage agricole
- un paysage boisé.

Le climat est bien sûr de type méditerranéen et le vent est souvent violent.

Le territoire de la commune de Cabestany est limitrophe :

- Au nord Ouest avec Perpignan,
- Au Nord Est avec Canet,
- Au sud avec Saleilles,
- Au Sud Est avec St Nazaire.

Le parc de logements de Cabestany comprend surtout des résidences principales (92%) et quelques résidences secondaires de type individuel.

C -DESCRIPTION DES LIEUX

-La ZONE 1AU

La zone 1AU est située au nord du centre ville non loin du quartier Médipole dans le quartier Côte Rouge à 7 ou 800 mètres du centre ville de Cabestany.

Il s'agit probablement d'une ancienne vigne en pente que l'on pourrait qualifier de moyenne. Actuellement cette parcelle est totalement vide de toute végétation. Elle a une superficie de 18 687 m² (1,8 ha).

Elle est ceinturée, sur le haut et le côté gauche, par une grosse buse qui recueille les eaux de pluie provenant des quartiers situés au dessus. Sept ou huit regards importants permettent d'assurer la visite de cette conduite.

Le chemin du Mas Anglade, qui est en fait une rue, dessert cette parcelle par le bas, tandis la rue des Chênes liège située au dessus en assure la limite supérieure.

Un petit bois de pins et d'oliviers est situé en haut de la parcelle, en limite de la rue des chênes liège au niveau de la rue des figuiers.

On peut qualifier de « résidentiel » le voisinage immédiat de la zone 1AU.

-La ZONE NH1

Il s'agit d'une seule et même parcelle cadastrée AA615 d'une superficie de 5786 M2 appartenant à Mme NABONNE Michèle.

Il n'existe aucune construction sur cette parcelle.

Cette zone naturelle concerne les secteurs à protéger et est composée de 7 sous secteurs portant sur :

- l'activité existante (Nc)
- l'aire des gens du voyage (Ng)
- les constructions existantes sans création de nouveaux logements (Nh)
- les constructions existantes avec constructibilité résiduelle (Nh1 et Nh2)
- les jardins familiaux (Nj)
- l'installation d'équipements publics ou privés nécessaires au traitement des eaux usées (Ne).

3-22 -POINTS LITIGIEUX ET DE DISCORDES AVANT LE DEBUT DE L'ENQUETE

Il n'existe apparemment aucun point litigieux ou de discorde en ce qui concerne le projet, avant le début de la présente enquête.

3-3- OBSERVATION RECUEILLIES

3-31- PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

A -LES DIFFERENTS PLANS, PROGRAMMES, SHEMAS, PROJETS AUXQUELS LA COMMUNE PEUT ETRE SOUMISE.

1 -SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale)

Le territoire communal est intégré dans le périmètre du SCOT « Plaine du Roussillon » comprenant 76 communes pour 1073.52 Km². Le périmètre fut fixé par arrêté du 2 juillet 2003.

2 -SCHEMA DE SECTEUR

Il n'existe aucun schéma de secteur sur la commune

3 -PADD Plan d'Aménagement et de Développement Durable)

Le PADD a été validé lors du conseil municipal du 29/03/2006. A travers

l' Agenda 21 Cabestany souhaite être la « Ville idéale ».

Cinq axes d'interventions découlent de l'analyse de diagnostic qui précise les objectifs et orientations de Cabestany en matière d'urbanisme et de développement urbain :

- consolider la structure urbaine,
- renforcer le potentiel économique de la ville,
- augmenter l'accessibilité,
- garantir la fonctionnalité interne,
- protéger l'espace agricole et la qualité environnementale.

Le projet communal de la 2^{ème} modification du PLU respecte le PADD.

4 -PLH (Programme Local de l'Habitat).

La loi SRU fait obligation aux communes de plus de 3500 habitants, dans une agglomération comprenant au moins une commune de plus de 50.000 habitants d'atteindre 20% de logements sociaux dans leur parc de résidences principales. Si ces objectifs ne sont pas atteints, ces communes sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales.

Sont exclues du dispositif du prélèvement sur les ressources fiscales, les communes urbaines ne satisfaisant pas à l'objectif des 20% de logement social en déclin démographique, qui appartient à une communauté dotée d'un PLH approuvé. Sur le périmètre d'étude du PLH est concernée la commune de Cabestany.

5 -PDU (Plan de Déplacement Urbain).

La commune fait partie du périmètre du Plan de Déplacement Urbain de l'agglomération de Perpignan.

6 -PIG : (Projet d'Intérêt Général).

La commune de Cabestany n'a pas de projet d'intérêt général

7 -Schéma d'orientation d'Aménagements.

La commune est dotée d'un schéma d'orientation pour les nouveaux quartiers mais la présente modification du PLU n'est pas concernée par ce schéma d'orientation.

8 -CES (Coefficient d'Emprise au sol)

Il existe un CES sur cette zone notamment sur les zones UF-UG- OAUg-12Au.

9-Communauté de communes- Intercommunalité.

La commune de Cabestany -66- appartient à Perpignan-Méditerranée Communauté d'Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2011. Elle rassemble au total 36 communes. Elle compte 300.000 habitants et s'étend sur 600 Km².

10-Droit de Prémption Urbain. (DPU)

Il y a un droit Prémption urbain sur les zones U et AU.

11- Emplacements réservés inscrits au POS

La commune possède 32 emplacements réservés et dont la liste figure au dossier d'enquête.

12- Servitudes inscrites au PLU

Les cinq servitudes d'utilité publiques touchant le territoire communal sont mentionnées dans le dossier d'enquête de la 4^{ème} révision du PLU.

Elles sont relatives à :

- l'emprise réseaux de gaz naturels à haute pression enterrés. (Servitude I3),
- aux périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages F 3 « La Butte » et F4 « La Madeleine » (Servitude AS1),
- la protection des lignes Electriques (Servitude I4) de 2X63000 volts de Cabestany à Canet,

- la protection des faisceaux hertziens (Servitude PT2),
- la protection des France Télécom (Servitude PT3).

B -SECTEUR DE NUISANCES SONORES -

-Bruit Aéronautique : (Loi N° 85/696 du 11/07/1985 et décret du N° 87/340 du 21 mai 1987)

Il existe sur la commune un Plan d'Exposition au Bruit lié au couloir d'approche de l'aérodrome de Perpignan-Rivesaltes approuvé par arrêté 1259/2006 du 30 mars 2006 et modifié par l'arrêté 1543/2006 de la Préfecture des P.O à Perpignan. La commune est située en zone D : (entre Lden 57 et Lden 50).

-Bruit transports terrestres : (Loi bruit du 31/12/1992-Arrêté du 30/05/1996).

La commune est concernée par le bruit occasionné par les infrastructures de transport terrestres. Le Préfet a, par arrêté du 27/11/1998, classé 14 tronçons d'itinéraires comportant des nuisances sonores.

C -LES RISQUES

1 -Plan de prévention des risques

Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques sur la commune.

2 -Risques naturels

Un porter à connaissance a été établi en ce qui concerne :

a -Risque d'inondation ou de crues torrentielles -

Sur le territoire de la commune il existe très peu de zones inondables.

La commune n'est pas répertoriée dans le dossier départemental des risques majeurs de ce type d'aléa. Seule la zone de La Fosseille sur sa limite Sud- Est est inondable.

b -Risque sismique

-Catégorie : Faible Zone Ib

c -Risque de mouvement de terrain

Néant

d -Risque feu de forêts

Néant

3 -Risques technologiques

Il n'y a pas de risque technologique identifié sur la commune.

D- MESURES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT et AUTRES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES.

1- Loi « Paysage » N° 93-24 du 8 janvier 1993

Il n'y a pas de « loi paysage » sur la commune .

2 -Inventaire Natura 2000

Pas d'inventaire Natura 2000 sur la commune

3-Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique,Faunistique et Floristique(ZNIEFF)

Aucune ZNIEFF sur la commune.

4- Zone Importante pour la conservation des Oiseaux (ZICO)

Il n'existe pas de ZICO sur la commune.

5-Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Il n'existe pas de ZPS sur la commune.

6 -Zones Humides Identifiées

Pas de ZHI sur la commune

7- Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Il existe quatorze espaces boisés classés sur la commune de Cabestany -66- ,soit 48,78 ha et quatre éléments de paysage à conserver au titre de l'article L123-1 alinéa 7 pour une superficie de 176.237 M2.

8 - Loi sur l'eau N° 92-3 du 3 janvier 1992.

La loi sur l'eau faite pour une gestion équilibrée de la ressource, la protection contre la pollution des eaux superficielles et souterraines, la maîtrise de l'alimentation en eau potable de la population, la lutte contre les inondations et la dégradation des milieux hydrologiques, s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune.

9 -Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)(SAGE)

La commune est concernée par les dispositions du SAGE « Plaine du Roussillon ». Ses objectifs restent de rassembler riverains et usagers de l'eau sur un territoire cohérent autour d'un projet commun : satisfaire les besoins de tous sans porter une atteinte irréversible à l'environnement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique de protection de la ressource et conformément au SDAGE, un syndicat mixte pour la protection et la gestion des nappes souterraines de la plaine du Roussillon a été créé et validé par les différents conseils municipaux. Le conseil municipal de Cabestany l'a validé le 3 Octobre 2007.

10 – Déplacements

Il existe sur la commune un plan de sécurisation et de lisibilité des déplacements de proximité.

11- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) (Loi du 19 juillet 1976)

Il existe un seul commerce classé en tant qu'ICPE sur la zone du Mas Guérido.

12- Loi Barnier N° 95-101 du 2/02/1995)

La commune n'est pas concernée par les dispositions relatives aux entrées des villes en vue du renforcement de la protection de l'environnement destinées à enrayer la dégradation des « vitrines » des agglomérations par les dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

E -SITES CLASSES OU INSCRITS AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

1 -Sites inscrits

La commune ne contient pas de monument inscrit ou classé au titre des monuments historiques.

2 -Autres éléments remarquables

L'église paroissiale Romane de Sainte Marie du village.

F-SITES ARCHEOLOGIQUES

Sur la commune de Cabestany 26 sites archéologiques sont répertoriés de la préhistoire au Moyen Age.

G- ADDUCTION D'EAU POTABLE et ASSAINISSEMENT ,EAU PLUVIALE

1 -Eau Potable

La commune est reliée à un réseau collectif d'adduction d'eau alimenté par le forage F3 de la Butte d'une capacité de 110m³/h, le forage F4 de la Madeleine d'une capacité de 120M³/h. Ces captages sont autorisés par les DUP du 31/08/1999.

Un autre forage (Germanor) est exclusivement réservé au besoin en arrosage des stades et espaces vert.

L'urbanisation de la ville va nécessiter des aménagements du système d'alimentation en eau potable afin d'améliorer l'usage de l'eau, d'assurer la distribution et optimiser la gestion de la ressource, des installations d'adduction de stockage et de distribution.

Certaines canalisations du réseau actuel doivent être redimensionnées afin d'assurer la distribution et la défense incendie.

La commune de Cabestany a confié par délégation de service public à Véolia Eau la gestion de l'eau potable.

2 -Eau pluviale

La commune compte 9 ouvrages de rétention d'eaux pluviales. Chaque zone urbanisée est drainée par un réseau de collecte enterré ou ouvert.

Il n'existe de petits cours d'eau sur la commune qui se déversent sur la lagune côtière de l'étang de Canet : La Fosseille et La Llobère et d'autres ravins : Colobres, Carlemany dels Camps dont certains ont été canalisés.

3 -Assainissement

La commune a également confié par délégation de service public la gestion de l'assainissement à Véolia-Eau. Le réseau d'assainissement est de type séparatif. La station d'épuration a une capacité de 15000 équivalents/Habitants.

L'urbanisation de la ville va nécessiter des améliorations du système d'assainissement.

4 -Collecte des déchets

Le plan départemental d'élimination des déchets (PDED) a été approuvé par arrêté Préfectoral du 3 février 1995. La commune a la charge de la collecte des ordures ménagères, le traitement étant délégué au Sydétom (Syndicat Départemental de Traitement des Ordures Ménagères). Le service de collecte se décompose en deux modes de collecte : le porte à porte et l'apport volontaire.

Le quai de transfert du Mas d'En Victor (commune de Canet) regroupe les déchets de plusieurs communes avoisinantes. C'est le Sydétom qui s'occupe du transfert des déchets vers l'UTVE de Calce-66-.

H – ALIMENTATION ELECTRIQUE

La puissance et la capacité des transformateurs est largement suffisante. Des points lumineux doivent être renouvelés annuellement.

3-32 - AUTRES RENSEIGNEMENTS RECUEILLIS AU COURS DE LA VISITE DES LIEUX.

Aucun autre renseignement n'a été porté à notre connaissance au cours de la visite des lieux.

4-OBSERVATIONS DU PUBLIC FIGURANTS SUR LES REGISTRES D'ENQUETE ET LES ECRITS JOINTS

4-1- OBSERVATIONS ECRITES FIGURANT SUR LES REGISTRES D'ENQUETE

Un registre d'enquête a été déposé au centre technique municipal de la mairie de Cabestany et un autre à l'Hôtel du département 11 boulevard St Assiscle à PERPIGNAN.

4.11 -OBSERVATION ECRITES PORTEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE de PERPIGNAN- MEDITERRANEE COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION.

Les personnes suivantes ont mentionnées, leur passage à sur le registre d'enquête de l'Hôtel de la Communauté d'Agglomération en vue de la consultation du dossier d'enquête.

A- De Mr DELONCLE (Route des Balcons à Céret -66-)

Cette remarque ne concerne pas la présente 2 ème modification du PLU.

B- De Mr COLOMER Michel (3 chemin des Anglade à Cabestany-66-)

C- De Mme HOUDAILLE Catherine (27 Rue des chênes liège à Cabestany-66-)

Un résumé des écrits de ces personnes et les questions s'y rapportant sont mentionnées dans le procès-verbal des questions posées au demandeur..... (PIECE N° 39)

4.12 -ECRITS JOINTS AU REGISTRE D'ENQUETE de PERPIGNAN- MEDITERRANEE COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION. (FAISANT L'OBJET D'ANNEXES)

A -Annexe N° 1 : (Lettre de Mme HOUDAILLE Catherine (27 Rue des chênes liège à Cabestany-66-))

Un résumé des écrits de cette personne et les questions s'y rapportant sont mentionnées dans le procès-verbal des questions posées au demandeur..... (PIECE N° 39)

4.13 -OBSERVATION ECRITES PORTEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE DE LA MAIRIE DE CABESTANY.

Les personnes suivantes ont mentionnées, leur passage à sur le registre d'enquête de la mairie de Cabestany en vue de la consultation du dossier d'enquête.

A- De Mr CABARBAYE Pierre (2 Observations) (11 Rue des chênes liège à Cabestany-66-)

B- De Mr CASTANY Michel (2 Observations) (1 Chemin du Mas Anglade à Cabestany -66-)

C- De Mr SALA J. Pierre (2 Observations) (23 Rue des chênes liège à Cabestany -66-)

D- De Mr POUGET J. Noël (18 Rue des Chênes liège à Cabestany -66-)

E- De Mme HOUDAILLE Catherine (27 Rue des chênes liège à Cabestany-66-)

F- De Mme et Mr WATREMEZ-SOTHIER Carole et Régis (2 Chemin du Mas Anglade à Cabestany -66-)

4.14 - ECRITS JOINTS AU REGISTRE D'ENQUETE de PERPIGNAN- LA MAIRIE DE CABESTANY (FAISANT L'OBJET D'ANNEXES) :

Douze lettres ou mails ont été joints au registre d'enquête.
Il s'agit d'écrits de :

- A -Annexe N° 1 et 2 :** (Lettre de **Mr et Mme BERTA Claude** (Chemin de St Nazaire à Cabestany-66-)
B -Annexe N° 3 : (Lettre de **Mr CASTANY Michel** (1 chemin du Mas Anglade à Cabestany -66-)
C -Annexe N° 4 : (Lettre de **Mme HOUDAILLE Catherine**) (27 Rue des chênes liège à Cabestany-66-)
D -Annexe N° 5 : (Lettre de **Mr .COLOMER Jean Michel** (3 Chemin du Mas Anglade à Cabestany -66-)
E -Annexe N° 6 : (Mail de **Mr SALA J. Pierre** (23 Rue des Chêne liège à Cabestany -66-)
F -Annexe N° 7 : (Lettre de **Mme QUENESSE** (20 Rue du Figuier à Cabestany -66-)
G -Annexe N° 8 : (Mail de **Mr POUGET J. Noël** (18 Rue des Chênes liège à Cabestany -66-)
H8 -Annexe N° 9 (Lettre de **Mme BILLERACH Nelly** (9 rue des amandiers à Cabestany -66-)
I -Annexe N° 10 : (Lettre de **Mr MUNOZ Philippe** (9 Impasse des chênes verts à Cabestany -66-)
J -Annexe N° 11 et 12 : (Lettre et mail de **Mr SALA J. Pierre** (23 Rue des Chênes liège à Cabestany -66-)

Un résumé des écrits de ces personnes et les questions s'y rapportant sont mentionnées dans le procès-verbal des questions posées au demandeur..... (PIECE N° 39)

4-2 – OBSERVATIONS DES PPA

A -de la présidente du conseil départemental

Elle porte à la connaissance du demandeur que les ressources en eau des nappes phréatiques du pliocène sont en déficit et que les prélèvements ne doivent pas être augmentés. Ainsi il ya lieu de tenir compte de cette observation et des orientations du SAGE des nappes du Roussillon..... (PIECE N° 33)

4.3-AUTRES ECRITS.

Le 15/02/2015, Mme POPU Valérie nous a remis cinq lettres arrivées à la mairie de Cabestany par courrier le 11 février 2016, soit trois (3) jours après la fin de l'enquête publique.

Il s'agit de la lettre de **Mr SALA J. Pierre** en date du 01/02/2016 qui propose une solution qui est approuvée par :

- **Mr GOMOND, Mme SALVADOR, Mme PICARD, Mr MUNOZ** demeurant 9 impasse des chênes verts à Cabestany -66-,..... (PIECE N° 34)
- **Mr et Mme QINTARD**, demeurant 9 Rue des chênes lièges à Cabestany -66-..... (PIECE N° 35)
- **Mr et Mme LEGRAND Bertrand et Evelyne**, demeurant 16 Rue des figuiers à Cabestany -66-, (PIECE N° 36)
- **Mme MAILLACH Pierrette** 25 Rue des Chênes Liège à Cabestany -66- (ou est joint également la lettre de **Mme HOUDAILLE Catherine**, (PIECE N° 37)
- Mr PUJOL Paul** demeurant 14 Rue du Figuier à Cabestany-66- auquel il est joint une lettre personnelle, un plan de sa propriété et un plan de masse. (PIECE N° 38)

Ces lettres n'ont pas été jointes aux registres d'enquête, ces derniers ayant été clôturés le jour de la fin de l'enquête publique. Toutefois elles sont jointes au rapport d'enquête.

4.4 -OBSERVATIONS VERBALES - AMBIANCE GENERALE

Bien que certaines personnes n'aient mentionnées aucune observation à ce sujet, les propos tenus par les personnes rencontrées par le commissaire enquêteur lors des permanences, font état d'une certaine colère et trouvent que c'est une aberration en ce qui concerne l'implantation, dans ce nouveau lotissement, de bâtiments collectifs et plus particulièrement celui prévu en haut du lotissement dans un site où est implanté que du pavillonnaire.

Ils s'inquiètent également de la hauteur de ce bâtiment collectif de 2 étages.

4.5 -PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS POSEES AU DEMANDEUR

Le quinze février, nous avons remis à Mr le président de Perpignan-Méditerranée, communauté d'agglomération sous couvert de Mr LEROUX Matthieu, un procès verbal de synthèse des observations du public et des questions posées au demandeur.

Nous avons joint à ce procès-verbal les photocopies de toutes les observations du public mentionnées sur les deux registres d'enquête ainsi que les copies de toutes les annexes de chaque registre d'enquête.

Nous avons signifié à Mr LEROUX Matthieu, qu'il lui appartenait, conformément aux articles R 123-13 et R 123-18 du code de l'environnement, de répondre à ce procès-verbal dans un délai maximum de 15 jours, c'est-à-dire avant le 1^{er} mars 2016 aux questions posées..... (PIECE N° 39)

Le 26 février 2015, Mr LEROUX Matthieu nous a remis le mémoire du président de Perpignan-Méditerranée communauté d'agglomération en réponse aux questions posées..... (PIECE N° 40)

5 – ANALYSE ET AVIS du COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET ET SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5-1- OBSERVATIONS DE PORTEE GENERALE

5-11 -EN CE QUI CONCERNE LE PPAD

Le projet de la commune relatif à cette 2^{ème} modification du PLU ne change pas les orientations définies dans le PADD.

5-12 -EN QUI CONCERNE LE PLU -Evaluation des incidences des orientations du PLU sur :

A -L'ENVIRONNEMENT.

1 -Sur la qualité de l'eau

Il y aura lieu de prendre en compte les recommandations faites par la présidente départementale des P.O.

2 -Sur le paysage, l'espace agricole et les espaces naturels

Cette modification du PLU ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3 - Sur le voisinage et la santé publique

Le voisinage de la zone 1AU risque d'être impacté surtout si des bâtiments collectifs sont implantés sachant qu'ils peuvent avoir une hauteur de 11,50m comme il est prévu dans le règlement du PLU. Il n'y a aucun risque sur la santé publique.

4 - Sur le patrimoine naturel et culturel

Le patrimoine naturel et culturel ne subira aucune influence suite à la 2ème modification du PLU.

5 - Sur les risques

Il n'y a pas de risque identifié susceptible de modifier le projet.

5-13 - EN CE QUI CONCERNE LE PROJET LUI-MEME

A- En ce qui concerne la zone 1AU

Les voies publiques les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone.

B- En ce qui concerne la zone 1AU

La modification du règlement concernant cette zone n'appelle aucune remarque particulière

5-14 - EN CE QUI CONCERNE LE REGLEMENT

A - Zone 1AU

Le règlement de cette zone a pour objet de permettre une meilleure insertion du bâti nouveau, d'assurer les alternatives en matière de déplacement et d'assurer la gestion des eaux pluviales.

B - Zone NH1

Afin de respecter cette zone à vocation naturelle et éviter de nouveaux habitats il est nécessaire de modifier le règlement. Un seul logement par unité foncière sans dépasser 300M2 de surface de plancher sera obligatoire. Cette modification n'appelle aucune remarque particulière.

C - Suppression des COS du règlement

Il s'agit de mettre en compatibilité le règlement du PLU de la commune avec la nouvelle réglementation de la loi ALUR. Ceci m'appelle aucune remarque particulière.

5-2- OBSERVATIONS PARTICULIERES

5-21-VIS A VIS DES MENTIONS PORTEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE ET LEURS ANNEXES ET DES REPONSES APPORTEES PAR LE DEMANDEUR

A - En ce qui concerne sur les regards des eaux pluviales

Certains riverains de la zone 1 AU ont suggérés que la conduite enterrée d'eau soit déplacée ou qu'elle ne soit pas dans les parties privatives des futurs co-lotis et pour se faire, qu'un chemin piétonnier soit créé sur le tracé de cette conduite. Cette remarque est judicieuse.

La réponse du demandeur n'apporte pas de solution définitive à cette question tant que le dossier d'autorisation d'urbanisme n'a pas été élaboré.

B - En ce qui concerne un autre accès au lotissement

Une seule entrée étant prévue dans le lotissement certains riverains ont pensé qu'une autre entrée serait indispensable.

Cette solution sera prise en compte par la municipalité en créant une entrée côté quartier « Ben y Soul » et le futur lotissement. Cette entrée ne sera pas accessible aux véhicules. Une autre entrée sera créée probablement sur le chemin du Mas Anglade.

C – En ce qui concerne les modalités de mitoyennetés

Les riverains souhaitent que les clôtures séparatives soient traitées de manière uniforme.

Les modalités de traitement des clôtures est mentionné dans le futur règlement du PLU concernant cette zone 1AU. Les caractéristiques de ces clôtures sont mentionnées dans le mémoire en réponse – page 3. Une attention particulière sera portée en ce qui concerne la séparation avec Mr CASTANY et Mr PAGES.

D – En ce qui concerne la borne géométrique arrachée.

Cette disparition de la borne est en cours de traitement par la municipalité.

E – En ce qui concernant création d'un chemin piétonnier

Les riverains souhaitent la création d'un chemin piétonnier rejoignant le quartier Ben y Soul et la rue du Mas Anglade.

La question a déjà été évoquée ci-dessus : un chemin piétonnier sans accès aux deux roues et aménagé pour les personnes handicapées sera créé.

F – En ce qui concerne la présence de commerces ou activités dans le lotissement

Il est porté à la connaissance des riverains que le lotissement sera uniquement résidentiel.

G – En ce qui concerne la hauteur du bâtiment collectif situé à l'arrière du lotissement

La grande inquiétude des riverains du quartier Ben y Soul s'est portée sur l'implantation d'un bâtiment R+2 sur les hauteurs du futur lotissement.

La municipalité informe les riverains qu'en lieu et place seront construits des villas individuelles de type R+1.

H – En ce qui concerne la suppression des bâtiments collectifs

Les riverains souhaitent la suppression de tous les bâtiments collectifs.

La municipalité précise que les bâtiments collectifs seront construits en bas du lotissement en R+1 et que deux d'entre eux auront une vocation sociale conformément à la loi SRU et l'autre en résidentiel afin de diversifier l'offre en logement. Ces bâtiments seront traités en vue d'une insertion paysagère et en fonction des règles architecturales en vigueur.

I – En ce qui concerne la réfection du chemin du Mas Anglade

Suite à l'inquiétude des riverains il est signalé par la municipalité que cette voie sera restructurée et aménagée.

J – En ce qui concerne la haie d'oliviers

Les riverains souhaitent que la haie d'oliviers située en haut de la parcelle soit conservée.

Il ne s'agit pas d'un espace boisé classé et ainsi le lotisseur n'est pas tenu de la conserver, par contre l'espace planté de pins maritimes sera conservé.

H – En ce qui concerne les logements sociaux.

Suite à la demande des riverains la municipalité précise que la parcelle accueillera entre 60 et 65 logements dont 21 logements sociaux, peut être un autre collectif et environ 35 maisons individuelles, soit 65 logements représentant environ 165 habitants.

20% des logements de ce lotissement seront des logements sociaux au lieu de 25% comme il est prévu dans la loi SRU.

5.3 -ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans cette enquête publique relative à la 2ème modification du PLU, toutes l'attention et les préoccupations du public se sont portées sur la zone 1 AU et son devenir.

Le devenir de la zone NH1 n'a intéressé personne. Quant à la suppression des COS elle est passée totalement inaperçue dans l'enquête.

D'après les réponses faites par le président de Perpignan-Méditerranée, communauté d'agglomération sur les questions posées au demandeur il apparaît que pratiquement l'ensemble des demandes des riverains ont été satisfaites et qu'il a été répondu à leurs inquiétudes.

Seule la question relative à la conduite d'eau ne peut être traitée immédiatement mais pourra l'être ultérieurement lors de l'élaboration du dossier d'autorisation d'urbanisme.

En ce qui concerne la haie d'oliviers celle-ci pourra, peut être, faire l'objet d'un aménagement avec le lotisseur. Il serait dommage de supprimer cet espace vert

Il apparaît que la solution des bâtiments collectifs R+1 dans le bas du lotissement pourra satisfaire l'ensemble des riverains et que c'est la meilleure alternative. Le bâtiment R+2 prévu en eau du lotissement paraissait totalement inapproprié dans le quartier et risquait de gêner les riverains du quartier « Ben et y Soul ».

Personne n'est franchement favorable à ce projet mais pas franchement contre non plus. En effet le voisinage bénéficiait d'un terrain vague, d'une zone naturelle, d'une vue exceptionnelle et l'implantation de ce lotissement vient un peu perturber les habitudes. Seule une personne est montrée totalement défavorable au projet.

Les recommandations de la présidente du Conseil Départemental en matière de gestion de l'eau potable doivent également être présent en considération.

Le projet présenté par Perpignan-Méditerranée Communauté d'Agglomération est un projet cohérent qui respecte les principes fondamentaux des articles L 110, L 121-1, L 121-4, L 122-1 et L 124-2 du Code de l'Urbanisme mais aussi les dispositions de la loi ALUR

Les différents plans, schémas, programmes, projets, mesures de protection de l'environnement auxquels la commune est soumise servitudes d'utilités publiques et les risques ont été pris en compte dans le projet.

La modification du règlement est obligatoire pour se mettre en conformité avec la Loi ALUR mais aussi pour modifier les zones 1AU et NH1 afin de mener à bien cette réalisation.

6 - CLOTURE DE L'ENQUETE

Conformément à l'article 5 de l'arrêté de Perpignan-Méditerranée Communauté d'Agglomération en date du 17 décembre 2015, à l'expiration du délai prévu, avons clos la présente enquête.

Nous avons transmis à Mr Le Préfet des Pyrénées Orientales à PERPIGNAN, à Mr le président de Perpignan-Méditerranée Communauté d'Agglomération, ainsi qu'à Mr le Maire de la commune de Cabestany le rapport d'enquête, le tout accompagné pour chacun du dossier d'enquête, des pièces de l'enquête énumérées à l'inventaire et de nos conclusions figurant à la..... (PIECE N° 2)

Conformément à l'article 7 de l'arrêté de Perpignan-Méditerranée Communauté d'Agglomération en date du 17 décembre 2015, après la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur le président de Perpignan-Méditerranée Communauté d'Agglomération-66- devra délibérer afin d'approuver cette 2ème modification du PLU de la commune de Cabestany-66-.

Fait et clos le 2 mars 2016
Le commissaire enquêteur





ENQUETE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA 2ème MODIFICATION DU PLU

SUR LA COMMUNE DE CABESTANY -66-

CONCLUSIONS

De l'enquête publique effectuée par le commissaire enquêteur, portant sur :
La 2ème modification du PLU sur la commune de Cabestany-66-

Il ressort :

- qu'elle s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et de manière légale,
- que le dossier soumis à l'enquête est complet et conforme aux prescriptions des textes en vigueur,
- cette modification ne changera en rien les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale de la commune,
- cette modification ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- que la modification ne comporte pas de graves risques de nuisance,
- que l'analyse et les avis du commissaire enquêteur mentionné dans le paragraphe 5.3 page 21 du rapport ne sont pas défavorables aux projets présentés par le demandeur,
- que les demandes des riverains par rapport au projet ont, dans l'ensemble, étaient prises en considération par la municipalité,
- que l'intérêt de la municipalité de Cabestany est de créer les logements sociaux manquants afin de pas être pénalisée et que la zone 1Au est actuellement une zone inoccupée au centre du village et propice à la création d'un nouveau lotissement ou les logements sociaux pourront s'intégrer facilement puisque la hauteur des bâtiments a été réduite et les emplacements modifiés,
- que l'intérêt de la municipalité est de limiter les constructions dans la zone NH1 et ainsi de préserver les zones naturelles,
- et enfin que la municipalité a intérêt de profiter de cette enquête pour modifier le règlement du PLU afin de se mettre en conformité avec la loi ALUR.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de la 2ème modification du PLU de la commune de CABESTANY-66-

Avec les recommandations suivantes :

-Lors de l'établissement définitif du projet de lotissement il y aura lieu demander :

- l'avis du service circulation du Conseil Départemental concernant le deuxième accès aux véhicules dans le lotissement,
- prendre en compte les recommandations de la présidente du conseil départemental en, ce qui concerne l'eau et l'assainissement.

Fait et clos le 2 mars 2016

Le commissaire enquêteur

