

PERPIGNAN MEDITERRANEE COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille quinze et le vingt et un septembre le Conseil de Communauté régulièrement convoqué le onze septembre deux mille quinze, s'est réuni en la commune de Perpignan, à l'Hôtel d'Agglomération sous la Présidence de Monsieur Jean-Marc Pujol.

ETAIENT PRESENTS: Olivier AMIEL, Nicole AMOUROUX, Joëlle ANGLADE, Daniel BARBARO, Pierre-Olivier BARBE, André BASCOU, Jean-Paul BATLLE, Xavier BAUDRY, Mohamed BELLEBOU, Jean-Paul BILLES, Hervé BLANCHARD, Jean-Louis BOURDARIOS, François CALVET, Philippe CAMPS, Jean-François CARRÈRE, Jean-Louis CHAMBON, Francis CLIQUE, Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, Fatima DAHINE, Alain DARIO, Isabelle DE NOELL-MARCHESAN, Bernard DUPONT, Francine ENRIQUE, Jessica ERBS, Michelle FABRE, Alain FERRAND, Roger FERRER, Caroline FERRIERE-SIRERE, Clotilde FONT, Philippe FOURCADE, Laurent GAUZE, Christine GAVALDA-MOULENAT, Alain GEBHART, Patrick GOT, Alain GOT, Mohamed IAOUADAN, Francis IZART, Clotilde LAFFONT, Bernard LAMOTHE, Bruno LEMAIRE, Daniel MACH, Alexandra MAILLOCHAUD, Théophile MARTINEZ, Marc MEDINA, Monique MORELL-BOURRET, Véronique OLIER, Danièle PAGÈS, Pierre PARRAT, Patrick PASCAL, Michel PINELL, Jean-Claude PINGET, Catherine PUJOL, Jean-Marc PUJOL, Roger RIGALL, Pierre ROIG, Jean ROQUE, Viviane SALLARES, Marie-Thérèse SANCHEZ-SCHMID, Dominique SCHEMLA, Suzy SIMON-NICAISE, Robert TAILLANT, Rolland THUBERT, Bruno VALIENTE, Robert VILA, Jean VILA, Marcel ZIDANI.

ETAIT SUPPLEE: Jean PEZIN suppléant de François RALLO.

ETAIENT REPRESENTES : Louis ALIOT ayant donné pouvoir à Mohamed BELLEBOU, Annabelle BRUNET ayant donné pouvoir à Nicole AMOUROUX, Chantal BRUZI ayant donné pouvoir à Pierre PARRAT, Gilles FOXONET ayant donné pouvoir à Dominique SCHEMLA, Claudine FUENTESMIZERA ayant donné pouvoir à Xavier BAUDRY, Madeleine GARCIA-VIDAL ayant donné pouvoir à Jean VILA, Romain GRAU ayant donné pouvoir à Isabelle DE NOELL-MARCHESAN, Jacqueline IRLES ayant donné pouvoir à Jean-Marc PUJOL, Brice LAFONTAINE ayant donné pouvoir à Olivier AMIEL, José LLORET ayant donné pouvoir à Marc MEDINA, Vanessa PAYA ayant donné pouvoir à Hervé BLANCHARD, Charles PONS ayant donné pouvoir à Michelle FABRE, Brigitte PUIGGALI ayant donné pouvoir à Suzy SIMON-NICAISE, Richard PULY-BELLI ayant donné pouvoir à Fatima DAHINE, Mireille REBECQ ayant donné pouvoir à Rolland THUBERT, Jean-Claude TORRENS ayant donné pouvoir à Pierre ROIG, Philippe VIDAL ayant donné pouvoir à Robert VILA.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES: Nathalie BEAUFILS, Sylviane GARNIEL, Yves GUIZARD, Guy ILARY.

SECRETAIRE DE SEANCE: Olivier AMIEL.

OBJET : URBANISME – LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE 2^{EME} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CABESTANY.

RAPPORTEUR : MONSIEUR JEAN-MARC PUJOL

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L123-13-1 et L123-1-II ;

Hôtel d'Agglomération Perpignan Méditerranée - 11, boulevard Saint-Assiscle - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex
Tél. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - accueil@perpignan-mediterranee.org

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° 2012-290 du 29 février 2012 ;

VU la délibération en date du 8 juin 2015 du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération approuvant la modification des statuts visant à étendre ses compétences préalablement à sa transformation en communauté urbaine au 1^{er} janvier 2016 ;

VU l'arrêté préfectoral n°20152503-0001 en date du 10 septembre 2015 portant extension des compétences et actualisation des statuts de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabestany approuvé le 14 octobre 2009 ;

VU l'arrêté du 31/05/2011 de mise à jour du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Cabestany du 28/03/2012 approuvant la 1^{ère} modification simplifiée ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Cabestany du 20/02/2013 prescrivant la révision du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Cabestany du 24/09/2013 approuvant la modification du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal de Cabestany du 17/02/2015 approuvant la 2^{ème} modification simplifiée du PLU.

CONSIDERANT que pour mener à bien de récents projets, ne rentrant pas dans le champ de la Révision, il convient de modifier le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, notamment afin de permettre un aménagement homogène de la zone 1AU dite « Mas Anglade ».

CONSIDERANT que ces modifications relèvent du champ d'application de la procédure de modification (article L123-13 du code de l'urbanisme) dans la mesure où :

- Elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD ;
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé ou une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Elles ne comportent pas de graves risques de nuisances.

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée n'est pas applicable dans le cas présent. Une procédure de 2^{ème} modification sera engagée. Les personnes publiques associées seront sollicitées pour avis et une enquête publique sera réalisée.

CONSIDERANT le diagnostic territorial existant, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU afin de favoriser la construction de logements, et notamment de logements sociaux.

1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU :

Considérant que l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que «lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité d'un projet dans cette zone ».

Pour ce faire, il est proposé de réaliser une modification du PLU existant par une modification de la zone 1AU, consistant en la création d'un sous-secteur 0AUh afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU concernant le secteur du «Mas Anglade» en adaptant le règlement et les pièces graphiques de cette zone ; La zone 0AUh 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 le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les voies publiques et 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.

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

L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU dite «Mas Anglade» est justifiée par :

- L'insuffisance et la demande de plus en plus croissante de logements individuels et/ou collectifs que connaît la Commune de Cabestany ;
- La présence des voies publiques et les réseaux d'eaux, électricité et assainissement existants à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ;
- La création d'une zone destinée à de l'habitat sous forme d'habitat individuel et collectifs dans par le biais d'opération d'ensemble ;
- Considérant que le secteur du Mas Anglade s'est urbanisé progressivement par des lotissements successifs de taille moyenne, l'urbanisation de cette zone sera réalisée au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce qui sera l'occasion de définir un maillage cohérent et adapté aux besoins de la population.

En conséquence, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU ressort de ce qui vient d'être exposé. Par ailleurs, il est précisé que la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone est établie par :

- La présence des voies publiques et 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. Celle-ci étant parfaitement continue à l'empreinte urbaine de la Commune.
- La rédaction d'un règlement pour cette zone qui aura pour objet de permettre une meilleure insertion du bâti nouveau, d'assurer les alternatives en matière de déplacements et d'assurer la gestion des eaux pluviales.

2. Modification du règlement de la zone sous-secteur 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 : construction d'un seul logement sur l'unité foncière, et ainsi modifier l'article N-2 occupation du sol admise.

3. Prise en compte de la loi ALUR en supprimant le COS.

En effet, l'entrée en vigueur de la Loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite Loi ALUR, 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 des illustrations concrètes.

CONSIDERANT que ces modifications doivent en conséquence faire l'objet d'une procédure de modification complète à savoir notification du dossier aux personnes publiques associées et organisation d'une enquête publique.

Ouï l'exposé du rapporteur,

Le Conseil de Communauté A L'UNANIMITE des membres présents ou représentés DECIDE :

- **D'APPROUVER** l'engagement de procéder à la 2ème modification du PLU ;
- **DE DIRE** qu'au regard des considérations exposées ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU dite « Mas Anglade » est utile et justifiée ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer toutes pièces utiles concernant ce dossier ;
- **DE DIRE** que cette délibération sera :
 - Transmise à M. le Préfet des Pyrénées Orientales
 - Publiée et affichée conformément aux règlements en vigueur
 - Notifiée au Président du Conseil Régional
 - Notifiée au Président du Conseil Départemental
 - Notifiée au Président du SCOT
 - Notifiée au Directeur de la DREAL
 - Notifiée au Directeur de la DDTM

- Notifiée au Président de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération
- Notifiée au Président de la Chambre d'Agriculture
- Notifiée au Président de la Chambre des Métiers
- Notifiée au Président de la Chambre du commerce et de l'Industrie
- Monsieur le Maire de Saint-Nazaire
- Monsieur le Maire de Saleilles
- Monsieur le Maire de Perpignan
- Monsieur le Maire de Canet en Roussillon
- Re transcrite sur le registre des délibérations

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre tous les membres présents.
« Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations ».

Fait à Perpignan le 21 Septembre 2015



Le Président,

Jean Marc PUJOL

PRÉFECTURE
PYRÉNÉES ORIENTALES
- 5 OCT. 2015

COURRIER