

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de Sainte-Marie-la-Mer



Enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Sainte-Marie-la-Mer (24 octobre 2022 – 23 novembre 2022)

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Georges LEON

Commissaire enquêteur

V - Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

5.1	Rappel sur l'objet de l'enquête publique	03
5.2	Conclusions	
5-2-1	Respect de la réglementation	03
5-2-2	Information du public	03
5-2-3	Avis de la MRAe et des PPA	04
5-2-4	Observations du public	04
5-2-5	Le projet de modification n°3 du PLU	04
5.3	Avis motivé	05

5.1 Rappel sur l'objet de l'enquête publique

L'enquête publique réalisée du 24 octobre au 23 novembre 2022 concerne la demande de modification n°3 du PLU de Sainte-Marie-la-Mer. Cette modification permettra de faire évoluer certaines dispositions du règlement du PLU, d'actualiser les emplacements réservés dont les besoins ont évolués depuis la mise en place du PLU en 2012 et de transformer une zone d'urbanisation future en zone naturelle.

5.2 Conclusions

5.2.1 Respect de la réglementation

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

- L'arrêté N° A/2022/41 du président de PMM communauté urbaine en date du 7 juillet 2022 a prescrit la modification n°3 du PLU de la commune de Sainte-Marie-la-Mer ;
- Le Commissaire Enquêteur a été nommé par décision n° E22000116/34 en date du 2 septembre 2022 de Mr le président du Tribunal administratif de Montpellier.
- L'autorité environnementale (MRAe) et les autres PPA ont été correctement notifiées au moins 2 mois avant le début de l'enquête.
- L'arrêté du président de PMM communauté urbaine n° A/2022/55 du 5 octobre 2022 a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

5.2.2 Information du public

- **Publicité de l'enquête**

L'affichage de l'avis d'enquête publique sur la commune de Sainte-Marie-la-Mer et au siège de PMM Communauté Urbaine ainsi que sa publicité par voie de presse a été correctement réalisé afin de permettre une bonne information du public de la tenue de l'enquête.

- **Le dossier d'enquête**

Le dossier de l'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Saint-Marie-la-Mer, au siège de PMM Communauté Urbaine à Perpignan et sur un registre dématérialisé. Ce dossier présente l'ensemble des pièces réglementaires prévues par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement. Les modifications du règlement sont mises en évidence sur le nouveau règlement par une couleur distincte. Les évolutions des emplacements réservés sont notées sur un tableau de synthèse qui présente clairement les changements. Un plan de zonage reprend également la liste des ER avant/après et la modification de la zone 2AUa en zone N. Le rapport de présentation permet une bonne compréhension de la modification du PLU par le public.

- **Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique a été réalisée dans de bonnes conditions du 24 octobre au 23 novembre 2022. Le public ne s'est pas déplacé lors des trois permanences qui ont été planifiées pour l'enquête publique et aucune observation n'a été inscrite sur les 2 registres papiers ou sur le registre dématérialisé mis à sa disposition.

A l'issu de l'enquête les avis des PPA ayant répondues à leur notification et les observations complémentaires du CE ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse (annexe 9) remis par le

commissaire enquêteur à Mr le représentant du président de PMM le 25 novembre 2022. Ce PV a fait l'objet d'un mémoire en réponse en date du 2 décembre 2022.

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

L'autorité environnementale et les autres personnes publiques associées ont été correctement notifiées dans le cadre de leur consultation obligatoire. 3 PPA ont répondu à leur notification. La MRAe a dispensé d'évaluation environnementale la modification n°3 du PLU après un examen au cas par cas du dossier. Le Conseil Départemental a émis une réserve sur le changement de destination de l'ER 20. L'ensemble des avis émis et des réponses de la commune ont été détaillés dans le rapport d'enquête au § 4.1.

5-2-4 Observations du public

L'enquête publique n'a pas intéressé le public. Il n'y a eu aucune visite et aucune contribution déposée. Ce manque d'intérêt peut s'expliquer par des modifications mineures sur le règlement qui sont plutôt favorables aux administrés ainsi que par la modification d'ER qui concernent de nouveaux équipements publics ou aires de stationnement.

5-2-5 Le projet de modification n°3 du PLU

- Le règlement du PLU de Sainte-Marie-la-Mer est en vigueur depuis le 18 décembre 2012. La commune a décidé de le mettre à jour pour répondre à l'évolution des demandes de constructions, par souci d'uniformisation et pour permettre la régularisation de constructions annexes rajoutées sans autorisation en limites séparatives de propriété. Sur cette modification du règlement écrit, pour les zones agricoles et naturelles, La Chambre d'Agriculture a signalé que dans la rédaction des articles II des zones A et N, concernant les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières, l'article évoqué était obsolète depuis la loi ELAN (23/11/2018). Le M.O prendra en compte cette demande en faisant référence à l'article L121-10 plutôt qu'à l'article L146-4. La commune est concernée par un PPRI par débordement et par submersion marine d'aléa très fort sur la quasi-totalité du territoire à l'exception principalement du vieux village bâti en aléa faible à fort. Les adaptations qui seront apportées au règlement restent compatibles avec le règlement du PPRI et elles seront sans impact sur la prise en compte du risque d'inondation.
- La modification du PLU concerne également l'actualisation des emplacements réservés par la commune lors de l'élaboration du PLU en 2012. 8 ER ont été supprimés parce que les projets sur ces ER ont été abandonnés ou réalisés ou reportés sur d'autres parcelles en particulier pour la création de logements sociaux. A ces ER supprimés il faut ajouter, à la demande du CD, la suppression de 2 ER prévues pour la création d'une "Vélolittorale" qui a été déplacée. L'emprise d'un ER est augmentée pour y intégrer la création d'un parking et un autre emplacement réservé l'ER20 change de destination pour permettre la création d'un équipement public permettant l'accueil d'activité économique. Les réserves émises par le CD sur ce changement de destination de l'ER20, prévu initialement pour des logements

sociaux, ont été levées par la commune qui a confirmé la préemption de parcelles voisines pour construire ces logements. Enfin 3 nouveaux ER sont retenus pour la réalisation d'un marché couvert ou d'aires de stationnement.

- Le dernier point du projet concerne la modification de zonage d'une zone 2AUa en zone N. Cela permettra l'arrêt des constructions sauvages sur ce secteur et la création d'un parc urbain à proximité de la plage qui fera le lien entre le port et les lotissements voisins.

5.3 Avis motivé

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

Considérant que :

- Le dossier soumis à l'enquête publique respecte la réglementation du code de l'urbanisme et du code de l'environnement ;
- l'enquête publique s'est bien déroulée et que la publicité par voie de presse ou d'affichage a été parfaitement réalisée par PMM Communauté Urbaine et les services de la commune ;
- la MRAe reconnaît le caractère mineur des objets de la modification du PLU au regard des enjeux environnementaux en présence ;
- les changements envisagés respectent la compatibilité du PLU avec le SCOT Plaine du Roussillon ;
- La commune libère une zone future d'habitation près du port pour la transformer en zone naturelle et souscrit ainsi pleinement à sa compatibilité avec la loi littoral (maîtriser l'urbanisation près du rivage en limitant l'extension des espaces proches du rivage) ;
- Les changements apportés au règlement du PLU ne contredisent pas les dispositions du PPRI et n'entravent pas les mesures prises pour lutter contre les risques d'inondation ;
- Les changements apportés au règlement du PLU permettent de préciser la politique urbaine de la commune et facilitent l'instruction des demandes d'urbanisme ;
- La modification et création des nouveaux ER favorisera le stationnement dans le village et la réalisation d'équipements publics pour l'accueil d'activité économique ou l'implantation d'un marché couvert qui participent à l'attractivité du village ;
- Le M.O a apporté une réponse rassurante pour le Conseil départemental sur le maintien de création de logements sociaux malgré le changement de destination de L'ER20 ;

J'émet un **avis favorable** au projet de modification n°3 du PLU de Sainte-Marie-la-Mer.

Le 6 décembre 2022,
Le commissaire enquêteur
Georges LEON

