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)

Rapport, conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Georges LEON

Commissaire enquêteur

RAPPORT RELATIF A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Sommaire

I - Généralités

1.1 Objet de l'enquête publique

1.1.1 Contexte de mise en œuvre de la modification n°2 du PLU 05

1.1.2 Contexte administratif 06

1.2 Cadre réglementaire et administratif de l'enquête

1-2-1 Intervenants au projet 06

1-2-2 Cadre réglementaire 06

1-2-3 Cadre administratif 07

1.3 Présentation de la commune de St-Jean-Pla-de-Corts 07

1.4 La consultation des personnes publiques associées 08

II – Présentation du projet soumis à l'enquête publique

2.1 Ajustements du règlement 09

2.2 Actualisation des emplacements réservés 10

2.3 Modification du zonage 12

III - Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Désignation du commissaire enquêteur 14

3.2 Composition du dossier soumis à l'enquête 14

3.3 Modalités préalables à la réalisation de l'enquête 14

3.4 Information, accueil du public et déroulement de l'enquête

3.4.1- Journal d'annonces légales 15

3.4.2- Affichage de l'Avis d'enquête publique et de l'Arrêté municipal 15

3.4.3- Durée de l'enquête publique et fixation des permanences 15

3.4.4- Participation du public et déroulement de l'enquête 16

3.5 Observations du public 16

IV – Analyse des Observations

4.1 Observations des PPA

4.1.1 - Avis de la MRAe 16

4.1.2 - Avis de la Chambre d'Agriculture 17

4.1.3 Avis du conseil départemental 17

4.2 Observations du public

4.2.1 – Bilan comptable des observations 19

4.2.2 – Analyse des observations du public 19

4.3 Synthèse des Observations 19

V – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

5.1 Rappel sur l'objet de l'enquête publique 20

5.2 Conclusions

5-2-1 Respect de la réglementation 20

5.2.2 – Information du public 20

5.2.3 – Avis de la MRAe et des PPA 21

5.2.4 – Observations du public 21

5.2.5 – Le projet de modification n°3 du PLU 21

5.3 Avis motivé 22

VI – Annexes

1. Liste des sigles et abréviations

2. Arrêté de PMM n° A/2022/55 en date du 5 octobre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique

3. Avis d'enquête publique

4. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique dans le journal l'indépendant le 8 octobre 2022 (1ère insertion)

5. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique sur le site internet le Midi Libre.fr le 8 octobre 2022 (1ère insertion)

6. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique dans le journal l'indépendant le 24 octobre 2022 (2ème insertion)

7. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique sur le site internet le Midi Libre.fr le 24 octobre 2022 (2ème insertion)

8. Affichage de l'avis d'enquête publique sur Sainte-Marie-la-Mer et sur PMM

9. Procès-verbal de synthèse

10. Mémoire en réponse du M.O

11. Certificat d'affichage à PMM

I - Généralités

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique concerne La modification n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Marie-la-Mer. Cette enquête publique a pour objet l'information et la participation du public sur les modifications envisagées par Sainte-Marie-la-Mer qui fait partie de la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole.

1.1.1 Contexte de mise en œuvre de la modification n°3 du PLU

Le PLU de la commune, approuvée le 18 décembre 2012, a connu une modification n°1 simplifiée le 6 mars 2014 et une modification n°2 approuvée le 6 février 2020. Par arrêté, en date du 7 juillet 2022, le président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine a prescrit une nouvelle procédure de modification du PLU de Sainte-Marie-la-Mer.
Cette modification s'avère nécessaire pour répondre à de nouveaux enjeux sur le territoire communal, préciser la politique urbaine de la commune, et tenir compte des difficultés rencontrées dans l'instruction des demandes d'urbanisme eu égard à la formulation de certaines règles.
La présente modification du Plan Local d'Urbanisme consiste donc à :

- L'apport d'évolutions au règlement d'urbanisme afin notamment de « toiletter » et mettre à jour le document d'urbanisme (erreurs matérielles…), de préciser certaines notions, d'encadrer la possibilité d'extensions et d'annexes de construction, d'ajuster certaines dispositions, d'adapter des règles de prospects, …
- L'actualisation des emplacements réservés : création pour répondre à de nouveaux projets de la commune, redéfinition de l'emprise et/ou de la vocation pour réajuster un projet et suppression lorsque les projets ont été réalisés.
- La modification de la zone 2AUa en zone N.

Ces adaptations relèvent bien du champ d'application de la procédure de modification et non de la procédure de révision car elles n'auront pas pour conséquence (article L153-31 du CU) :
- Soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La 3ème modification du PLU entraînera des modifications sur les documents suivants :

- Le règlement d'urbanisme écrit ;
- Le plan de zonage réglementaire associé (règlement graphique) ;

- La liste des emplacements réservés.

Une étude d'impact environnemental au cas par cas a été transmise à la MRAe le 7 juillet 2022 en application de l'article R104-28 du Code de l'urbanisme. En date du 8 septembre 2022, la MRAe Occitanie a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU.
Le projet de modification du PLU a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées le 11 août 2022. Les avis reçus avant la fin de l'enquête seront ajoutées au dossier d'enquête.

1.1.2 Contexte administratif

La commune appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) « Plaine du Roussillon » approuvé depuis le 13 novembre 2013 et révisé le 7 juillet 2016. Le PLU en tant que document d'urbanisme s'insère dans la hiérarchie des normes du champ de l'urbanisme mais aussi plus généralement de l'aménagement de l'espace. Le PLU obéit à un cadre supra-communal et doit être compatible avec les documents d'ordre supérieur que sont le SCOT « Plaine du Roussillon » et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté urbaine de PMM.
La communauté urbaine de PMM regroupe 36 communes et concerne environ 285 000 habitants. Son territoire s'étend sur près de 588 km². Ses compétences s'exercent notamment dans les domaines de l'aménagement et de l'environnement, du développement économique, de la prévention des inondations, de la valorisation des déchets, de la gestion de l'eau et de l'assainissement des eaux usées.

1.2 Cadre réglementaire et administratif de l'enquête

1.2.1 Intervenants au projet

Autorité organisatrice :
Perpignan Méditerranée Métropole
11 Bd Saint-Assicle
66000 Perpignan
Affaire suivie par :
- Mr Mathieu Leroux (chef de service planification territoriale à PMM)
  Tél : 04.68.08.60.96
  Courriel : m.leroux@perpignan-mediterranee.org
- Mr Lionel Ramos (chargé d'urbanisme à la mairie de Sainte-Marie-la-Mer)
  Tél : 04.68.80.13.90
  Courriel : urbanisme@saintemarielamer.com

1-2-2 Cadre réglementaire

Les principales dispositions régissant ce type d'enquête sont contenues dans :
- ***Le Code de l'urbanisme (CU)*** : Articles L153-36 et suivants et R153-8 et suivants relatifs à la procédure de modification du plan local d'urbanisme ;

- ***Le Code de l'environnement*** : Articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants qui précisent la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;
- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement pris pour application des articles 236 et suivants de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 19 mai 2004 ;

1-2-3 Cadre administratif

- La délibération du conseil municipal de Sainte-Marie-la-Mer en date du 18 décembre 2012 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- La délibération du conseil municipal de Sainte-Marie-la-Mer en date du 6 mars 2014 prescrivant la 1ème modification du PLU ;
- La délibération du conseil de PMM Communauté Urbaine en date du 6 février 2020 approuvant la modification n°2 du PLU ;
- L'arrêté N° A/2022/41 du président de PMM Communauté Urbaine en date du 7 juillet 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU de la commune de Sainte-Marie-la-Mer ;
- Notification d'une demande d'examen au cas par cas de la modification n°3 du PLU à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) le 7 juillet 2022.
- La décision n° E22000116/34 en date du 2 septembre 2022 du Président du tribunal administratif de Montpellier désignant Mr Georges Léon en qualité de commissaire enquêteur ;
- Notification pour avis aux autres services de l'Etat, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et autres collectivités le 11 août 2022.
- L'arrêté du président de PMM Communauté Urbaine n° A/2022/55 du 5 octobre 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

1.3 Présentation de la commune de Sainte-Marie-la-Mer

Sainte-Marie-la-Mer, située à environ 15 km à l'Est de Perpignan, est une commune rurale de 4821 habitants (2019) avec une superficie de 10,29 km2. Elle fait partie du bassin de vie de Canet-en-Roussillon et de l'aire d'attraction de Perpignan.
Elle est drainée d'Ouest en Est par la Têt et par divers autres petits cours d'eau. La commune possède un patrimoine naturel remarquable : un espace protégé (« le Bourdigou ») et deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

La commune, bordée par la mer méditerranée est également une commune littorale. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent, d'après la « loi littoral », afin de préserver les espaces naturels et l'équilibre écologiques du littoral.
L'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des territoires agricoles (71,5 % en 2018). Les zones urbanisées représentent 20,3 % du territoire.
La commune fait partie du territoire à risques importants d'inondation (TRI) de Perpignan/Saint-Cyprien qui regroupe 43 communes de l'agglomération Perpignanaise. Ces risques naturels sont pris en compte dans l'aménagement du territoire de la commune à partir d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI) par débordement et par submersion marine d'aléa très fort sur la quasi-totalité du territoire.
Son patrimoine religieux est constitué par l'église Sainte-Marie construite probablement au haut Moyen Âge. L'Abside romane a été classée au titre des monuments historique en 1983.
Dans le centre, on découvre les vestiges de l'ancienne enceinte de forme quadrangulaire qui protégeait le village. Il ne reste de cette enceinte que la courtine ouest, flanquée par l'abside de l'église et par une porte en plein cintre, surmontée d'une tour de l'horloge en briques.

Abside romane

Fenêtre de l'Abside

Tour horloge

1.4 La consultation des personnes publiques associées

Les PPA consultées et les dates des retours des avis sont renseignées dans le tableau suivant.

PPA	Date d'AR	Date butoir	Date de l'avis	Type d'avis
MRAe	11/07/22	07/09/22	08/09/22	Dispense d'évaluation environnementale
Chambre d'Agriculture P.O	12/08/22		08/09/22	Recommandations
Conseil Départemental	12/08/22		29/09/22	Recommandations avec réserve sur le changement de destination de l'ER 20
Préfecture	12/08/22			Néant
Conseil Régional	12/08/22			Néant
SCOT Plaine Roussillon	12/08/22			Néant
Chambre des Métiers et Artisanat	12/08/22			Néant
Chambre de Commerce et d'Endustrie	12/08/22			Néant

PPA	Date d'AR	Date butoir	Date de l'avis	Type d'avis
Mairie de Sainte-Marie-la-Mer	12/08/22			Néant
Parc naturel marin du golfe du lion	12/08/22			Néant

II – Présentation du projet soumis à l'enquête publique

Le règlement du PLU approuvé le 18 décembre 2012 n'a connu aucune modification.
Il parait utile de le modifier pour tenir compte des nouvelles demandes de constructions qui ont évoluées ces dernières années (parcelles plus petites, nouveaux besoins, etc.)
Cette modification de PLU va permettre également la correction de certaines dispositions.

2.1 Ajustements du règlement

Les changements apportés au règlement écrit sont présentés dans le tableau suivant :

zone	Modification
UA	Centre ancien du village. - Article X - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS Il est proposé une diminution de la hauteur absolue, passant de 13m à 11m avec possibilité d'avoir la même hauteur pour deux bâtiments jointifs.
UC	Ceinture autour du village et quartier dit de la vieille plage sur le littoral. - Article VI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Il est proposé de modifier le prospect de 5 mètres pour les piscines par rapport aux emprises publiques en le réduisant à 1 mètre. - Article VII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Afin de venir régulariser de nombreuses constructions sans autorisation, les bâtiments annexes pourraient être édifiés sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres hors tout. Les débordements de toiture, jusqu'à 80 cm, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

zone	Modification
UD	Zone urbaine banalisée qui reste essentiellement à vocation résidentielle estivale. - Article VI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Dans le but d'uniformiser le règlement sur la commune, les piscines devraient respecter un prospect de 1 mètre. La zone UDa ne serait que très impacté par cette disposition dans la mesure où il existe pratiquement que des voies privées. Cette règle trouverait davantage son application en zone UDb. - Article VII - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Il est proposé de venir aussi réglementer l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives à une distance de 1 mètre afin d'empêcher que celles-ci soient construites en mitoyenneté et éviter par la même occasion les éventuels conflits de voisinage. Il est proposé aussi en zone UDa de construire des bâtiments annexes en limites séparatives (comme en zone UC) afin d'éviter leurs constructions sans autorisation. Il est proposé également en zone UDb de déplacer les dispositions sur l'implantation des garages qui se trouve dans l'article UD.9 « emprise au sol » dans ce chapitre et d'élargir la notion de garage en bâtiment annexe. - Article IX – EMPRISE AU SOL Il est proposé de supprimer les dispositions sur la construction des garages et des locaux en sous-sol qui n'ont pas lieu d'être ici.
A	Zone agricole - Article II. - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Il s'agirait de reprendre les dispositions du PPRI afin de rendre plus lisibles les possibilités de construction (à partir du rappel de l'article L.146-4 du CU).
N	Zone naturelle et forestière - Article II. - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Dans le cadre de l'aménagement du port, il pourrait être envisageable d'insérer dans les constructions admises en secteur Np, la construction de locaux accessoires à l'activité portuaire (à partir du rappel de l'article L.146-4 du CU).

2.2 Actualisation des emplacements réservés

Certains emplacements réservés sont supprimés (barrés), d'autres sont créés (surlignés en vert) ou change de destination (surlignés en orange).

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
~~**1**~~	~~**Prolongement de la rue de Glycines**~~	Commune	651
2	Elargissement à 9 m emprise du chemin des Grabateils	Commune	5748
3	Extension de bâtiments scolaires	Commune	47
4	Création d'une voie permettant la greffe de la future zone d'urbanisation et parking	Commune	1037
5	Aménagement du Port	Commune	295311

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
6	Cheminement piéton de 3.50 m liaisons Frédéric Mistral et les berges du canal de l'Achau Nobe	Commune	356
7	Réservation pour la création d'un espace public	Commune	290
8	Aménagement pour la création d'un passage piéton	Commune	191
~~**9**~~	~~**Réservation pour la création d'un espace public**~~	Commune	404
10	Création d'une voie de désenclavement de 10 mètres.	Commune	1115
~~11~~	~~Emplacement réservé supprimé par Modification n°2~~		
~~**12**~~	~~**Accès à la RD12**~~	Commune	490
~~**13**~~	~~**Raquette Jean Amade**~~	Commune	841
14	Extension voie existante	Commune	1220
15	Création de la "Vélolittorale"	Département	13968
16	Création de la "Vélolittorale"	Département	4994
17	Bâche à eau	Commune	10656
~~**18**~~	~~**Programme de logements**~~	Commune	52
~~**19**~~	~~**Programme de logements**~~	Commune	510
20	Equipement public (espace coworking – pépinière entreprises)	PMM	254
~~**21**~~	~~**Programme de logements**~~	Commune	86
22	Programme de logements	Commune	96
23	Programme de logements	Commune	286
24	Programme de logements	Commune	256
~~**25**~~	~~**Programme de logements**~~	Commune	516
26	Equipement public (marché couvert)	Commune	60
27	Equipement public (aire de stationnement et aménagements publics)	Commune	44
28	Equipement public (aire de stationnement et aménagements publics)	Commune	86

L'emplacement réservé n°11 (ER11) a déjà été supprimé lors de la modification n°2 du PLU.

8 autres emplacements réservés sont supprimés :

- Les projets des ER1 et ER13 ont été abandonnés.
- Les projets des ER9 et ER12 ont été réalisés par la construction de la Médiathèque (9) et l'aménagement du carrefour entre la route départementale 11 (12).
- Les ER18, ER19, ER21 et ER25 destinés à la création d'un programme de logement ont été abandonné dans la mesure, ou des préemptions ont déjà été réalisées dans leurs secteurs afin de créer des logements sociaux sur d'autres parcelles.

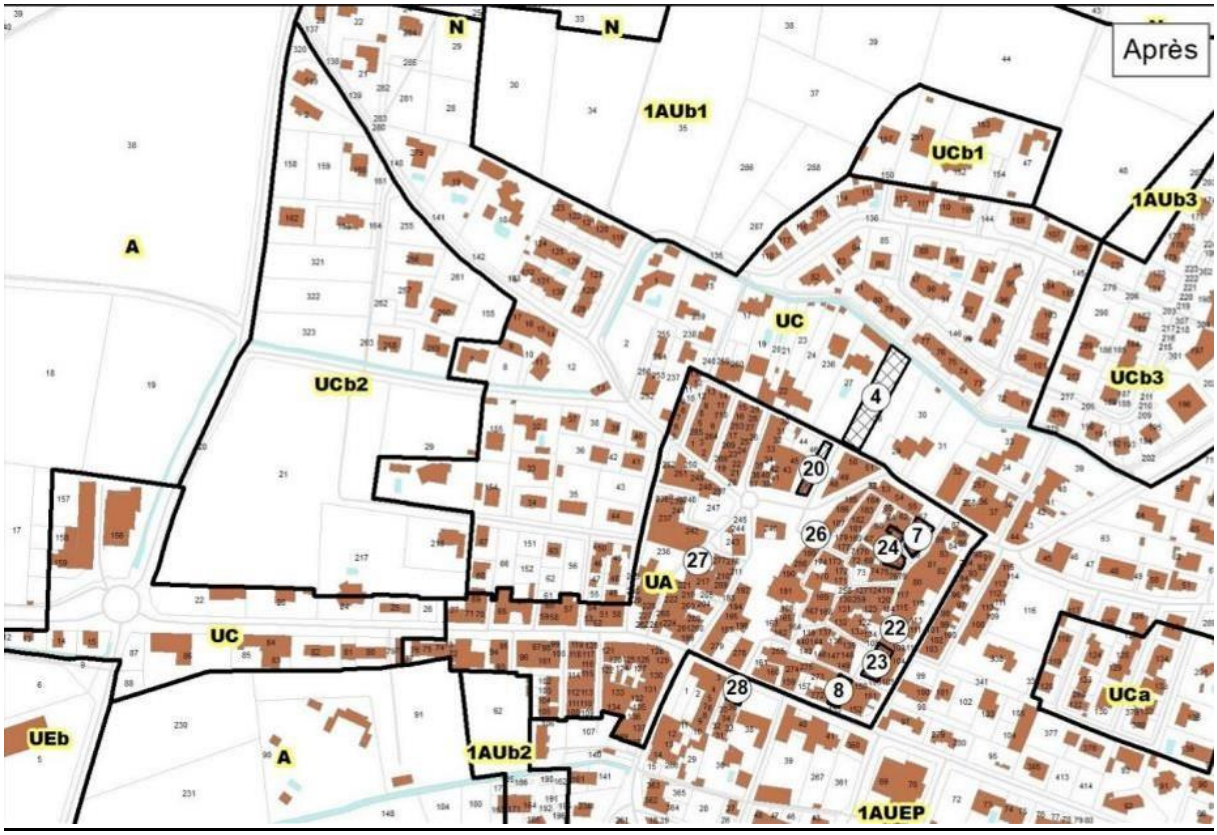
L'emprise de ER4 est augmentée afin d'y intégrer la création de parking dans sa destination.

ER20 change de destination. Il ne s'agit plus d'un emplacement pour la création d'un programme de logement mais pour la création d'un équipement public destiné à la promotion et à l'accueil d'activités économiques.

3 nouveaux emplacements réservés seront créés au bénéfice de la commune :

- ER26 (BA188) accueillera un marché couvert.

- ER27 (BA215) et ER28 (AT37) permettront la création de deux aires de stationnement dans le village afin de fluidifier la circulation routière en limitant le stationnement sauvage.

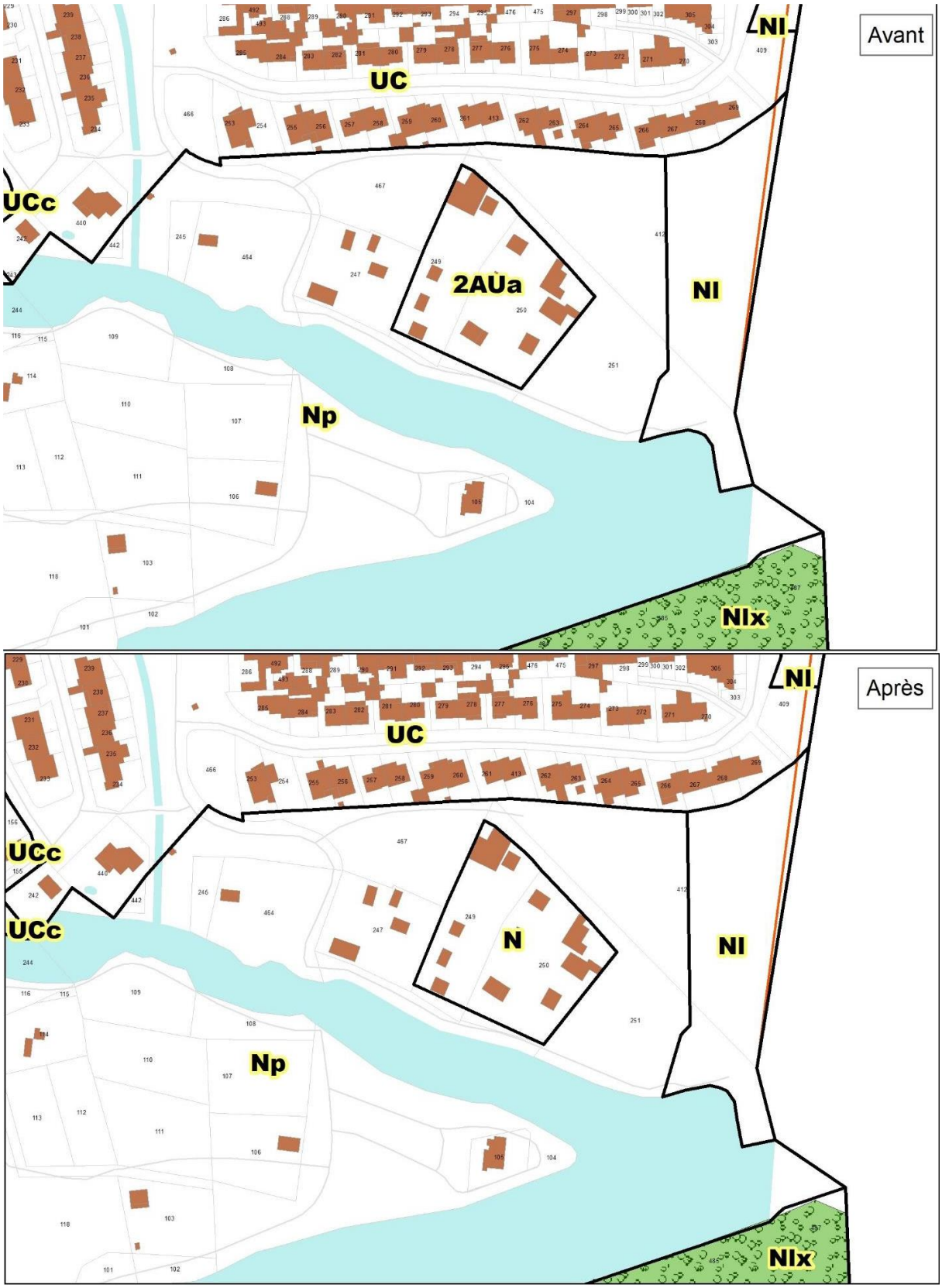


Actualisation des emplacements réservés issu de la notice de présentation

2.3 Modification du zonage de la zone 2AUa en zone naturelle N

Cette zone 2AUa, à proximité immédiate du port, est un secteur qui est en voie de cabanisation.

Pour sécuriser ce secteur, la commune souhaite changer son zonage en zone naturelle N et créer à l'avenir un parc urbain faisant le lien entre le port et les habitations.



Modification du zonage de la zone 2AUa en zone naturelle N issue de la notice de présentation

III - Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Désignation du commissaire enquêteur

Mr Georges LEON est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur (CE) pour la présente enquête par décision n° E22000116/34 en date du 2 septembre 2022 de Mr le président du Tribunal administratif de Montpellier.
Cette enquête s'est déroulée du lundi 24 octobre au mercredi 23 novembre 2022 inclus.

3.2 Composition du dossier soumis à l'enquête

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier de la modification n°2 du PLU mis à la disposition du public comprend :
- Le rapport de présentation exposant les motifs de la modification et justifiant le respect de son champ d'application.
- Le règlement d'urbanisme intégrant les modifications.
- Les plans de zonage modifiés.
- La liste des emplacements réservés modifiés.
- L'arrêté N° A/2022/41 du président de PMM Communauté Urbaine en date du 7 juillet 2022 prescrivant la modification n°3 du PLU de la commune de Sainte-Marie-la-Mer ;
- L'arrêté N° A/2022/55 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 3 du PLU.
- L'avis d'enquête publique
- Les avis des personnes publiques associées ayant répondu (Chambre d'Agriculture des PO, Conseil départemental).
- La décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe Occitanie après examen au cas par cas.
- Le registre d'enquête publique.

Les pièces et documents du dossier ont été contrôlés et paraphés par le commissaire enquêteur.

3.3 Modalités préalables à la réalisation de l'enquête

En préalable au déroulement de la présente enquête publique, les rencontres suivantes ont eu lieu :
- Vendredi 23 septembre 2022 : réunion au siège de PMM Communauté Urbaine à Perpignan afin de préciser la composition du dossier qui doit être soumis à l'enquête et de préparer les dates de l'enquête et les dates des permanences. Etaient présents pour PMM Mr Mathieu Leroux, chef de service Planification Territoriale et pour la commune Mr Lionel Ramos, chargé d'urbanisme ainsi que le commissaire enquêteur. Le dossier sur la modification n°3 du PLU de Sainte-Marie-la-Mer sur support papier a été remis au commissaire enquêteur après un accès au dossier numérique sur internet quelques temps auparavant.

- Mercredi 19 octobre 2022 : au siège de PMM Communauté Urbaine à Perpignan, Mr Leroux a présenté au commissaire enquêteur le fonctionnement du registre dématérialisé. Le CE a ensuite paraphé et visé le dossier et le registre d'enquête qui seront soumis au public.
- Mercredi 19 octobre 2022 : A Sainte-Marie-la-Mer, Le CE a remis un dossier d'enquête à destination du public à Mr Ramos. Celui-ci a ensuite accompagné le CE pour une visite des lieux notamment des nouveaux emplacements réservés, de la nouvelle zone naturelle et des zones d'affichage de l'avis d'enquête.

3.4 Information, accueil du public et déroulement de l'enquête

La publicité des enquêtes publiques a été effectuée comme suit :

3.4.1-Journaux d'annonces légales

Journal	*1ère publication*	*2ème publication*
L'Indépendant (catalan)	8 octobre 2022	24 octobre 2022
Le Midi Libre.fr	8 octobre 2022	24 octobre 2022

Le début de l'enquête publique ayant été fixé au 24 octobre 2022, les publications légales ont donc été effectuées dans les délais requis (délai de 15 jours minimum avant l'ouverture de ce type d'enquête pour la 1ère insertion et dans les 8 premiers jours de l'enquête pour la 2ème insertion).

3.4.2-Affichage de l'Avis d'enquête publique et de l'Arrêté de PMM Communauté Urbaine n° A/2022/55 en date du 5 octobre 2022

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis au public ont été affichés sur les panneaux d'affichage de la mairie et de PMM.
- L'avis édité sur format A2 (42 cm × 59,4 cm) en caractères noirs sur fond jaune a été affiché à la mairie (affichage extérieur et intérieur), à la mairie annexe, à proximité de la future zone N près du port et dans les locaux de PMM à Perpignan.
L'affichage a été contrôlé par le commissaire enquêteur.
Les copies des différents avis diffusés dans la presse et à l'affichage figurent en annexes (annexes 4 à 8).
L'avis municipal a été mis en ligne :
- sur le site internet de la commune : http: //www.saintemarielamer.com
- sur le site internet de PMM : http: //www.perpignanmediterraneemetropole.fr
- sur le registre dématérialisé :
www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr

3.4.3-Durée de l'enquête publique et fixation des permanences

Aux termes de l'Arrêté de PMM communauté urbaine n° A/2022/55 en date du 5 octobre 2022, le déroulement de celle-ci a été établi ainsi :

- Durée : 31 jours consécutifs, du lundi 24 octobre au mercredi 23 novembre 2022 inclus.

L'enquête s'est déroulée dans les locaux de la mairie de Sainte-Marie-la-Mer (2 permanences) et dans les locaux de PMM à Perpignan (1 permanence).

Le public a pu consulter, durant la durée de l'enquête, le projet du PLU :

- sur support papier en mairie du lundi au vendredi aux heures d'ouvertures au public
- sur le site internet de la mairie : http: //www.saintemarielamer.com
- sur le registre dématérialisé : www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr
- sur un poste informatique mis à la disposition du public sur rendez-vous dans les locaux de PMM à Perpignan

Le dossier d'enquête ainsi que les pièces annexes ont pu également être téléchargées.

- Permanences du commissaire enquêteur :

Permanences	*Horaires*
Mercredi 26 octobre 2022 (mairie de Sainte-Marie-la-Mer)	De 14h à 17h
Mercredi 9 novembre 2022 (siège de PMM à Perpignan)	De 9h à 12h
Mercredi 23 novembre 2022 (mairie de Sainte-Marie-la-Mer)	De 14h à 17h

3.4.4-Participation du public et déroulement de l'enquête publique

Le public a pu faire part de ses observations, pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête joint au dossier d'enquête dans les locaux de la mairie de Sainte-Marie-la-Mer et au siège de PMM à Perpignan
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur au siège de PMM
- Sur le registre dématérialisé : www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr

L'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours du 24 octobre 2022 au 23 novembre 2022.

A l'expiration du délai d'enquête, le mercredi 23 novembre 2022, les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur. Le registre dématérialisé a été clôturé automatiquement à 23h59 ce même jour.

3.5 Observations du public

L'enquête publique n'a pas intéressé le public. Celui-ci ne s'est pas déplacé et il n'a fait aucune observation sur la modification n°3 du PLU de Sainte-Marie-la-Mer.

IV – Analyse des Observations

4.1 Observations des PPA

Les PPA ont été notifiées dans le cadre de leur consultation obligatoire. Le tableau figurant au § 1.4 du rapport précise l'autorité saisie, la date de réception du dossier par les PPA, la date de réception de l'avis par la commune ainsi que le type d'avis émis. 3 PPA ont répondu à leur notification.

4.1.1 Avis de la MRAe

La modification n°3 du PLU a été dispensée d'évaluation environnementale par la MRAe après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du CU.

Pour rappel, cette modification simplifiée concerne :

- Une mise à jour des règlements écrits et graphiques
- Des adaptations dans la liste des emplacements réservés
- Une requalification d'une zone destinée à être urbanisée (zone 2AUa) en zone naturelle (zone N) pour créer à terme un parc urbain

Les raisons invoquées par la MRAe pour cette dispense sont le caractère mineur des objets de la modification au regard des enjeux environnementaux en présence à Sainte-Marie-la-Mer. La modification n'aura pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

4.1.2 Avis de la Chambre d'Agriculture

La chambre d'Agriculture ne donne pas d'avis mais elle émet une recommandation sur la modification du règlement écrit pour les zones Agricole et Naturelle.
Les ajouts dans le règlement écrit s'appuient pour l'article II, concernant les occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières, sur l'Article L146-4 du code de l'urbanisme et les dispositions relatives à l'application de la Loi Littoral. Cependant cet article depuis la loi ELAN (23 novembre 2018) a été abrogé et remplacé par le L121-10.
L'article L121-10 lève la condition d'incompatibilité avec le voisinage des zones habitée sur les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières. Cette condition était très bloquante pour les constructions agricoles qui ne relevaient pas d'un régime de distance des habitations des tiers (hangar, serres, tunnels, cave de vinification ...). Ces installations peuvent donc, depuis la loi ELAN s'envisager, dans les zones agricoles et naturelles.
Il est donc préférable dans la rédaction des articles II des zones A et N d'évoquer l'article L121-10 plutôt que l'article L146-4.
Réponse du M.O :
La commune accuse réception de la remarque de la chambre d'Agriculture et prendra en considération l'article L121-10 dans la rédaction des nouveaux articles II des zones A et N.

4.1.3 Avis du Conseil Départemental

- **Eau et environnement**

Pour les emplacements réservés pour des parking, le CD (conseil départemental) rappelle qu'à partir de juillet 2023 les nouveaux parking extérieurs de plus de 500 m2 doivent disposer, sur au moins la moitié de leur surface, de revêtements, d'aménagements hydrauliques ou de dispositifs végétalisés favorisant leur perméabilité.
Réponse du M.O :
Les emplacements réservés dédiés à la réalisation d'aire de stationnement extérieur auront une superficie de moins de 500 m² dans la mesure où les emprises ne permettront pas ce genre

d'aménagement. Si c'était le cas, la commune tiendrait compte de cette nouvelle réglementation.

Sur la transformation de la zone 2AUa en zone N, le CD s'interroge sur sa faisabilité car certaines constructions présentes sont en dur. Le CD propose de conserver ce secteur en zone urbanisable avec des « locaux compatibles avec l'activité portuaire » et d'éviter les constructions de ce type de locaux sur la zone Np comme le prévoit le nouveau règlement car cette zone Np est un espace naturel remarquable et une zone humide à préserver.

Réponse du M.O :

La commune ne souhaite pas que la zone 2AUa soit une zone portuaire mais plutôt une zone naturelle. La volonté de la commune est de rendre le caractère naturel à cette zone en maitrisant le foncier et d'avoir une zone verte entre le port et le lotissement existant.

Observations du CE :

- Est-il prévu une DUP et une enquête parcellaire pour l'acquisition des terrains nécessaires à la création du futur parc urbain ?
  Réponse du M.O :
  Une DUP foncière pourrait être envisagée pour que la commune puisse maitriser le foncier.
- Que deviendront les habitations présentes sur la future zone naturelle ?
  Réponse du M.O : Les habitations présentes dans la zone 2AUa ont été construites sans autorisation. Ces parcelles ne sont desservie ni par le réseau d'électricité ni par le réseau d'assainissement collectif. Face à ce phénomène de cabanisation, les lieux seront remis vraisemblablement à l'état initial.

Hors modification actuelle, le CD s'inquiète que l'alinéa n°9 du règlement page 78 précise qu'en secteur Nlx sont autorisés les constructions, agrandissements,… alors que ce secteur, dédié à l'aménagement du port, correspond à des espaces remarquables protégés.

Réponse du M.O :

Ces dispositions ne font pas parties de la modification actuelle du PLU. Cette question pourrait-être traitée dans le cadre de la révision du PLUid.

- **Logement**

Le changement de destination de L'ER20 interpelle le CD car il était initialement prévu pour des logements locatifs sociaux. Le CD émet des réserves sur ce changement car la commune ne dispose actuellement que de 4,84% de logements locatifs sociaux sur les 25% réglementaire.

Est-ce que la commune peut préciser les acquisitions faites à proximité de l'ER20 pour réaliser des programmes de logement sociaux en remplacement de ceux envisagés sur l'ER20 ?

Réponse du M.O :

L'Etablissement Public Foncier Occitanie (EPF Occitanie) a préempter pour le compte de l'OPH Perpignan Méditerranée Métropole une parcelle située au 28 avenue de Perpignan pour la réalisation de 6 logements sociaux. Le permis de construire a été accordé et les travaux vont

commencer. La commune a aussi sollicité l'EPF Occitanie pour préempter les n° 13 et n°15 de la rue de l'ancienne poste dans le but de réaliser d'autres logements sociaux.

- **Infrastructures et déplacements**

La suppression de l'ER12 pour aménager le carrefour du chemin de Claira sur la route départementale 11 est bien perçue car il avait reçu un avis défavorable du Comité Interne de Sécurité Routière.

Suite à la suppression de l'ER13 le CD précise que cela permettra l'urbanisation d'une unité foncière de 5561 m2 pour laquelle aucun projet n'est prévu à ce jour.

Réponse du M.O :

La parcelle supportant L'ER13 a été divisée en 3 parcelles par le propriétaire et des demandes de permis de construire vont être déposées. La raquette de retournement prévue est devenue obsolète par rapport aux nouveaux projets.

Le CD recommande d'abandonner les ER15 et ER16 réservés au bénéfice du département pour la création d'une Vélittorale car l'itinéraire a été modifié par le CD le long de la RD 81.

Réponse du M.O :

La commune accuse réception de la demande du CD et elle la prendra en considération.

4.2 Observations du public

Le public a bénéficié d'une bonne information sur la modification n°3 du PLU de la commune.

4.2.1 Bilan comptable des contributions

Vecteur	Nombre de visiteurs	Nombre de contributions	Nombre de vues ou téléchargements de documents
Registre d'enquête	0	0	
Courrier		0	
Registre dématérialisé	0	0	21
Courriel		0	
Totaux	0	0	21

4.2.2 Analyse des observations du public

Aucune observation sur la modification n°3 du PLU de Sainte-Marie-la-Mer n'a été portée sur les registres d'enquêtes ou le registre dématérialisé. Aucun courrier n'a été envoyé à l'attention du CE lors de l'enquête publique.

4.3 Synthèse des observations

La MRAe a dispensé la modification n°3 du PLU de Sainte-Marie-la-Mer d'évaluation environnementale car cette modification n'aura pas d'impacts significatifs sur l'environnement.
Sur les 9 autres PPA consultées seules les Chambres d'Agriculture et le Conseil Départemental ont émis un avis :

- La chambre d'Agriculture signale un changement d'article de loi à référencer dans la rédaction des articles II des zones A et N du nouveau règlement. Il sera pris en compte par la commune.
- Le CD aurait préféré que la future zone N reste une zone urbanisable avec la possibilité d'y implanter des locaux compatibles avec l'activité portuaire mais la commune s'y oppose car elle souhaite conserver une zone verte entre les habitations voisines et le port.
  Sur les réserves du CD concernant le changement de destination de l'ER20, prévu initialement pour la construction de logements sociaux, la commune confirme qu'elle a fait avec ses partenaires l'acquisition de parcelles à proximité qui permettront la réalisation de logements sociaux en compensation.
  A la demande du CD, la commune supprimera les ER15 et ER16 initialement prévus pour la création d'une piste cyclable car celle-ci a été déplacée.

V - Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

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'activités économiques. 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 reconnait 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 (maitriser 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'activités économiques 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'émets 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