

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

*COMMUNE DE LE SOLER*

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A

*LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME*

SUR LA COMMUNE DE LE SOLER

DILIGENTEE PAR PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE

COMMUNAUTE URBAINE. (PMMCU).



I°/ PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

II°/ PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Thierry WIEGAND-RAYMOND  
commissaire enquêteur

## Annexes

**Annexe n° 1** / Décision du Président du tribunal administratif portant désignation d'un commissaire enquêteur.

**Annexe n° 2** / Arrêté du Président de Perpignan Méditerranée Métropole communauté urbaine prescrivant la 1° modification du PLU du Soler

**Annexe n° 3** / Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

**Annexe n° 4** / Avis d'enquête publique.

**Annexe n° 5** / Planche photographique.

**Annexe n° 6** / Avis de la CDPENAF

**Annexe n° 7** / Doctrine du 3 novembre 2016

**Annexe n° 8** / Avis des services du département

**Annexe n° 9** / Avis de la DDTM

**Annexe n° 10** / Avis dans la presse

**Annexe n° 11** / Schéma d'implantation des gîtes remis par M. NADAL

**Annexe n° 12** / Procès-verbal de synthèse

**Annexe n° 13** / Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

**Annexe n° 14** / Certificat d'affichage de Perpignan Méditerranée Métropole communauté urbaine

**Annexe n° 15** / Certificat d'affichage de la mairie du Soler

# **SOMMAIRE**

## **I°/PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE**

1°) Généralités :

- 1.1** Préambule
- 1.2** Objet de l'enquête
- 1.3** Cadre juridique
- 1.4** Composition du dossier
- 1.5** Etude du dossier

2°) Organisation et déroulement de l'enquête :

### **2.1** Organisation de l'enquête

- +Désignation et mission du commissaire enquêteur
- +Modalités de l'enquête

### **2.2** Déroulement de l'enquête

- +Information du public et publicité légale
- +Déroulement des permanences
- +Clôture de l'enquête

3°) Observations du public, réponses des consultations, réponses du maître d'ouvrage

### **3.1** Dépouillement des observations, des consultations

### **3.2** Examen objectif des observations , Réponses du maître d'ouvrage, appréciations argumentées du commissaire enquêteur.

## **II°PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

1°) Rappels succincts sur l'enquête

2°) Conclusions motivées

3°) Avis motivé.

## 1°) Généralités :

### 1.1 Préambule :

La commune de le Soler (66175) est une ville de 7 753 habitants (selon le dernier recensement de 2018) qui s'étend sur un petit peu plus de 10 km<sup>2</sup>. Elle est limitrophe de la ville de Perpignan, chef lieu du département des Pyrénées Orientales. Elle s'étend à l'Ouest de cette ville . L'urbanisation est principalement implantée en longueur le long de la RD 916, ancienne route d'accès à l'Andorre, aux stations de ski du département. Actuellement, la RN 116, axe en deux fois deux voies, a très largement délesté cette RD 916. Deux sorties sur la RN 116 donnent accès à la commune de le Soler . Par ailleurs, une voie ferrée traverse la commune avec une gare qui dessert la ville, et quatre passages à niveau équipés de barrières automatiques . Cette proximité avec Perpignan la facilité de circulation et l'aspect convivial de cette agglomération, en font un secteur très recherché par les acquéreurs immobiliers.

Elle est rattachée à la communauté urbaine de Perpignan méditerranée métropole . Elle dispose d'un plan local d'urbanisme approuvé le 13 mai 2013 qui a fait l'objet d'une demande de modification (n° 1) en date du 22 juin 2018 (objet de cette enquête) et d'une seconde modification (n°2) prescrite le 15 mars 2019 et approuvée le 19 décembre 2019.

### 1.2 Objet de l'enquête :

Il s'agit donc de la demande de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de le Soler qui porte sur :

- ⑩ **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1** tel que le règlement du PLU le prévoit
- ⑩ **La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** en zone agricole du plan local d'urbanisme afin de permettre la réalisation de constructions à destination d'hébergement hôtelier annexe à une exploitation existante située RD 37 au niveau du lieu-dit mas de l'Eula .
- ⑩ **L'autorisation des extensions des habitations existantes et leurs annexes dans les zones agricoles .**
- ⑩ **L'apport d'évolutions mineures au règlement du PLU.**
- ⑩ **Le toilettage de la liste et la création d'espaces réservés.**

### 1.3 Cadre juridique :

Cette enquête repose sur :

Les dispositions du chapitre III du titre II du livre premier du code de l'environnement relatives à l'enquête publique

Le code de l'urbanisme et en particulier les articles L 153-31 à L 153-48 relatifs à la modification du plan local d'urbanisme

Le code rural et de la pêche maritime

L'arrêté en date du 22 juin 2018 du président de Perpignan Méditerranée, Métropole Communauté Urbaine (PMMCU) prescrivant la procédure n° 1 de la modification du plan local d'urbanisme de la commune de le Soler :

La modification du PLU aura pour objet :

*« 1 d'ouvrir la zone 2 AUI à l'urbanisation tel que le règlement du PLU le prévoit  
2 de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole du plan local d'urbanisme afin de permettre la réalisation de constructions à destination d'hébergement hôtelier annexe à une exploitation existante située RD37 au niveau du lieu-dit Mas de L'eula.*

*3 d'autoriser les extensions des habitations existantes et leurs annexes agricoles du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées.*

*4 d'apporter les modifications mineures au règlement du PLU*

*5 de toiletter la liste et créer des emplacements réservés. »*

Il existe une différence de formulation du point n°3 dans l'arrêté du 22 juin 2018 par rapport à la saisine du tribunal administratif et de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers « d'autoriser les extensions des habitations existantes et leurs annexes dans les zones agricoles » texte faisant référence à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme alors que le STECAL est défini par l'article L 151-13 du CU

La décision N° E21000129/34 en date du 07/12/2021 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant M. Thierry WIEGAND-RAYMOND en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme sur la commune de le Soler diligentée par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine.

#### **1.4 Composition du dossier :**

Le dossier est constitué conformément aux dispositions du code de l'urbanisme à savoir :

- ⑩ L'arrêté du Président de l'organe délibérant de la collectivité compétente en Plan Local d'Urbanisme.
- ⑩ Le rapport de présentation du projet.
- ⑩ Les dispositions réglementaires graphiques et écrites du PLU avant et après modifications ainsi que les justifications de ces dernières.
- ⑩ Une orientation d'aménagement et de programmation
- ⑩ Une note environnementale correspondant à une campagne de terrain réalisée le 23 novembre 2020
- ⑩ Un plan à l'échelle 1/5000
- ⑩ Deux annexes : emplacements réservés et servitudes.
- ⑩ Il n'y a pas eu de concertation préalable, mais cette disposition étant facultative, son absence est considérée comme réglementaire.
- ⑩ **Les notifications aux personnes publiques associées et consultations particulières :**
- ⑩ Monsieur le préfet du département datée du 30/11/2021
- ⑩ Madame la présidente du conseil régional datée du 30/11/2021
- ⑩ Madame la présidente du conseil départemental datée du 30/11/2021
- ⑩ Monsieur le président du syndicat mixte du SCOT Plaine du Roussillon datée du 30/11/2021

- ⑩ Madame la présidente de la chambre d'agriculture, pôle territoire et aménagement datée du 30/11/2021
- ⑩ Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie datée du 30/11/2021
- ⑩ Monsieur le président de la chambre des métiers et de l'artisanat datée du 30/11/2021
- ⑩ Madame le maire de le Soler datée du 30/11/2021
- ⑩ Monsieur le directeur de la DREAL service aménagement datée du 30/11/2021
- ⑩ Monsieur le préfet pour la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) datée du **1 juin 2021**

La réponse de la CDPENAF est datée du 29 juillet 2021

- ⑩ La loi 2019-1428 du 24 décembre 2019 article 126 a modifié l'article L 132-7 du code de l'urbanisme et a institué une consultation supplémentaire « *il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un **passage à niveau ouvert au public** dans l'emprise du plan local d'urbanisme.* »

Puisque la commune du Soler dispose de 4 passages à niveau dans l'emprise du PLU, j'ai abordé ce point lors de la première réunion d'organisation de l'enquête le 14/12/2021. Il a été sujet à controverse car l'arrêté du 18 mars 1991 qui classe les différentes catégories de passages à niveau ne reprend pas les termes de « passages à niveau ouverts au public » mais les termes suivants : « passages à niveau publics ouverts à la circulation » et que l'appellation « ouverts au public » pouvaient s'entendre des passages à niveau sans barrière, ce qui n'est pas le cas de la commune du Soler. :

L'arrêté du 18 mars 1991 est formulé comme suit :

*« Entrent dans la première catégorie les **passages à niveau publics ouverts à la circulation de l'ensemble des usagers de la route**. Ces passages à niveau sont munis de barrières ou de demi-barrières. Celles -ci peuvent être soit à fonctionnement automatique, dans ce cas la vitesse maximale des trains ne doit pas être supérieure à 160 Km/h, soit manoeuvrées par des agents habilités par l'exploitant ferroviaire.*

*Toutefois peuvent être classés en 2° catégorie les passages à niveau publics ouverts à la circulation de l'ensemble des usagers de la route répondant aux conditions énoncées aux articles 18 et 19 du présent arrêté. Ces passages à niveau sont dépourvus de barrières et ne peuvent être implantés que sur des lignes où la vitesse maximale des trains n'est pas supérieure à 140 km/h.*

*Les passages à niveau publics utilisables par les seuls piétons sont classés en 3 ° catégorie »*

Mes recherches sur internet n'ayant pas permis de clarifier ce point , j'ai saisi par courriel l'Etablissement Public de Sécurité Ferroviaire. (EPSF) La réponse de M. PAROISSE Eric délégué à l'animation et à la communication des techniques réglementaires était que « **par passages à niveau ouverts au public il faut entendre les trois catégories** »

J'ai transmis une copie de cet échange par courriel à l'autorité organisatrice qui a décidé d'adresser une notification au gestionnaire d'infrastructure ferroviaire. Ce qui a été fait le 21 décembre 2021 soit avant la date d'ouverture de l'enquête publique, le 12 janvier 2022.

***Je considère ce dossier comme complet.***

## **1.5 Etude du dossier :**

Le choix de la procédure de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Soler résulte du fait d'une part :

**que les critères fixés par l'article L 153-31 du code de l'urbanisme (CU) pour la révision ne s'appliquent pas.**

En effet :

\* Il ne s'agit pas de changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD). *(l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1 permet de finir qualitativement l'enveloppe urbaine à l'extrémité ouest du village, la création du STECAL renforce la politique publique de la collectivité axée sur le développement durable et la pérennisation des activités agricoles. A noter que le PADD identifie le mas de l'Eula comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, notamment pour permettre une diversification de l'activité agricole principale . Les autres modifications concernent des mises à jour ou des évolutions réglementaires ou zonales venant ajuster l'encadrement existant)*

\* Il ne s'agit pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière *(l'ouverture à l'urbanisation concerne une zone (2AU1) prévue au PLU .)*

\* Il ne s'agit pas de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

\* Il ne s'agit pas d'ouvrir une zone à urbaniser qui dans les six ans *(Bien qu' aujourd'hui le délai de 9 ans ait été ramené à 6 ans par la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 cette disposition n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un PLU adopté avant le 1 janvier 2018, pour ces zones, ce délai de neuf ans continu à s'appliquer). Le PLU du Soler ayant été approuvé le 13 mai 2013 il est soumis au délai de 9 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.

\* Enfin il ne s'agit pas de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Et d'autre part

**que les critères fixés par l'article L 153-36 du CU s'appliquent**

*(Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme (CU) ( ce qui n'est pas le cas présent) le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement.....)*

Sur le plan environnemental le maître d'ouvrage fait référence à l'article L 104-3 du code de l'urbanisme en précisant que celui-ci prévoit une évaluation environnementale (nouvelle ou actualisée) uniquement dans le cas où des changements seraient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement et conclu qu'il est démontré que le projet de modification n°1 du PLU

n'a pas d'effet notable au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CU du parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000. (article R 104-12 du CU). La modification n°1 du PLU du Soler concerne plusieurs secteurs qui ne sont pas situés sur un site Natura 2000.

La commune du Soler n'est concernée par aucun monument historique classé ou inscrit au titre des paysages. Toutefois compte tenu du bâti typique du château Nadal-Hainaut les nouveaux bâtiments devront être construits en cohérence avec l'existant.

Par ailleurs compte tenu des dispositions de l'article L 153-41 du CU cette modification dont les deux points les plus importants sont l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU 1 et la création d'un STECAL est soumise à enquête publique.

### **1.5/1° Délibération motivée :**

L'arrêté en date du 22 juin 2018 du président de Perpignan Méditerranée Métropole motive la prescription de la 1 ère modification du plan local d'urbanisme de la commune du SOLER avec les arguments suivants :

- \* Les zones destinées à l'urbanisation sur la commune du Soler, sont, à ce jour, totalement saturées.
- \* Il n'existe plus de foncier disponible suffisant sur la partie urbanisée de la commune pour accueillir une opération d'habitat et d'équipements publics.
- \* Il convient d'apporter certaines modifications mineures pour clarifier la compréhension du règlement du plan local d'urbanisme.
- \* Il convient de toiler la liste des emplacements réservés.
- \* Il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune sur ces points.

### **1.5 / 2° Ouverture de la zone 2 AU1 à l'urbanisation :**

La zone 2 AU1 du plan local d'urbanisme de la commune du Soler est située à l'ouest entre la zone déjà urbanisée et la limite de commune. Elle est de forme triangulaire et est bordée par un canal d'arrosage avec de grands chênes au Nord/Est , une voie ferrée au Sud et le « rec de Castelnou » puis des champs à l'Ouest. Elle s'étend sur une surface de 1,17 ha où est prévue une dominante d'habitat principalement résidentiel avec une production d'au moins 30 logements.



Vue aérienne de la commune du Soler avec la zone 2 AU1



Vue aérienne rapprochée de la zone 2AU1

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 précise plusieurs éléments relatifs aux zones à urbaniser (AU) :

Il conforte l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones (2AU) dont les réseaux et voies existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de construction à implanter. Dans le cas présent l'ouverture à l'urbanisation est donc soumise une modification du PLU .

Il renforce les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU par l'obligation de recourir à des OAP sectorielles. Et donc par l'engagement d'une réflexion stratégique et opérationnelle sur le secteur impliquant notamment la définition du niveau de qualité architecturale, urbaine et paysagère attendu et la rédaction de dispositions dédiées à l'insertion des constructions dans leur environnement.

### **1° ) Le rapport de présentation justifie l'ouverture de la zone 2 AU 1 avec les éléments suivant :**

Le conseil communautaire de Perpignan Méditerranée Perpignan Métropole s'est positionné quant à l'utilité et la justification de cette ouverture à l'urbanisation en constatant :

\* L'attractivité communale certaine, liée à plusieurs facteurs , localisation stratégique à proximité de Perpignan, niveau d'équipements de commerces et de services, cadre de vie.

\* L'insuffisance des capacités d'urbanisation pour répondre aux besoins. Le bilan des dents creuses réalisé en 2018 recense 1,69 ha, soit une baisse de plus de 3,41 ha par rapport à 2013, date d'approbation du PLU. L'estimation du nombre de logements pouvant être réalisés dans les dents creuses était de 124 à 149 alors qu'il a atteint 371 nouveaux logements en 2018.

\* L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est pertinente et cohérente puisque ce secteur était déjà identifié comme zone 2 AU1 destinée à être urbanisée à court terme à vocation d'habitat , de commerces et de services avant celles des zones 2AU2 et suivantes. Cette modification constitue ainsi une application directe de cette traduction réglementaire du PADD et permet de venir finir qualitativement l'enveloppe urbaine à l'extrémité ouest du village. Ce secteur constitue en quelque sorte la pièce manquante du puzzle que forme la zone urbaine. Il s'agit ainsi plus du comblement d'une dent creuse que d'une véritable extension de l'urbanisation.

### **2°) niveau de desserte de la zone.**

La zone 2 AU1 est actuellement desservie par un chemin de terre carrossable, elle ne dispose d'aucun réseau d'équipement.

### **3°) définition du niveau architecturale urbain et paysager et l'insertion des constructions dans leur environnement.**

\* La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère sera recherchée en :

+ garantissant la mixité des formes urbaines et la diversité de l'offre en logements et en renforçant le parc de logements aidés (location et accession). (*Le règlement précise ces dispositions hauteur maximale 9m, aspect extérieur, toitures , terrasses, couleurs des façades, clôtures*)

+ prévoyant une greffe sobre à l'urbanisation existante en respectant un espace tampon d'au moins 10 m entre les arbres existants le long du canal d'arrosage et les emprises privatives afin de valoriser les arbres qualitatifs présents, préserver la fonctionnalité de la ripisylve, de gérer la covisibilité avec l'existant. En articulant un espace de la manière suivante : canal, espace non aménagé, chemin piétonnier, noue de faible profondeur, emprise privée.

+ organisant une transition douce entre espace urbanisé et espace agrinaturel, en renforçant la densité de constructions en cœur de quartier , en accompagnant la végétalisation des voiries et aménagements....

+ rendant discret dans le paysage les raccordements aux réseaux (réseaux souterrains à privilégier)

\* La desserte et les besoins en matière de déplacements et stationnements se concrétiseront de la manière suivante .:

+ L'accès au secteur se fera depuis la voie bordant le « rec de Castelnu » qui se connectera directement à la RD 916. avec une sécurisation du débouché.

+ Des liaisons douces entre le nouveau quartier et l'existant seront prévues en affirmant le cheminement le long du canal d'arrosage.

+ Un axe structurant , à double sens, avec une placette de retournement sera créé. Les emprises dédiées à la voiture seront réduites. Les problématiques associées à l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite devront être intégrées.

+ Les espaces de stationnements mutualisés pour les visiteurs seront favorisés et la capacité de stationnement sera adaptée aux besoins des futures constructions.

\* Afin de Respecter la qualité environnementale et de la prévention des risques il conviendra de .:

+ Limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables, rechercher la neutralité hydraulique des nouveaux aménagements, ne pas aggraver le risque d'inondation.

+ Traiter l'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement par des aménagements intégrés pouvant participer à l'aménagement paysager du secteur tout en évitant l'anthropisation excessive des sols.

+ Privilégier sur les espaces publics les plantations d'espèces locales peu consommatrice d'eau.

+ Intégrer les énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et privilégier les orientations favorables.

+ Limiter et/ou compenser les débits générés par l'artificialisation du secteur, réduction des surfaces imperméabilisées, traitement des eaux pluviales à la parcelle, toitures végétalisées ou stockantes, intégration paysagère des dispositifs de compensation hydraulique (bassins, noues...)

+ Cette zone est classée en zone inondable avec un aléa faible. A noter que le Plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) et le Plan de prévention des risques d'inondations PPRI sont actuellement tous les deux en cours de révision.

#### **4°) Orientation d'aménagement et de programmation.**

La zone 2AU 1 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation et de précisions dans le règlement écrit.

Un bureau d'étude été missionné afin d'établir une note environnementale (jointe au dossier d'enquête) afin d'évaluer l'intérêt environnemental de la zone concernée.

Cette zone n'est pas concernée par un périmètre d'un espace sensible, un site Natura 2000, elle abrite une zone humide ( Ripisylve de l'agouille ) constituée par un alignement de chênes et autres végétaux poussant le long de ce canal d'arrosage, située sur la face Nord/Est de la parcelle

Par contre ce projet est localisé au sein du périmètre du Plan National d'Action de protection des odonates (libellules....) comme toute la commune du Soler. La protection des mammifères en général, y compris les chiroptères (chauve-souris..), des insectes (odonates et grand capricorne) sera assurée par le maintien de la ripisylve de l'agouille du fait de sa fonction de corridor écologique et d'habitat pour de nombreuses espèces. Une zone tampon entre cette haie d'arbres sur l'agouille et les limites des premières habitations serait favorable aux chiroptères. Le maintien de la ripisylve de l'agouille et la création de la zone tampon permettent de conclure à l'absence d'impact sur la zone humide.

De plus l'éclairage extérieur sera encadré de manière à ne pas être orienté en direction de la ripisylve de l'agouille, les réflecteurs devront être orientés vers le sol et le nombre de sources lumineuses sera limité. Par ailleurs dans le même souci de protéger la faune des travaux il y a lieu de prévoir le démarrage du chantier entre mi-août et mi-novembre. A défaut un écologue viendra sur le site afin de contrôler l'absence d'espèce sous emprise. Pendant la phase chantier des mesures de prévention contre le risque de pollution accidentelle (bon état des engins, équipement de chaque engin avec un kit de dépollution.) seront prises.

### **1.5/2 Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone agricole du plan local d'urbanisme**

Cette création se situe au niveau du Lieu-dit Mas de l'Eula sur le domaine de Nadal Hainaut où est implanté le château portant le même nom. Il s'agit d'une propriété de 115 ha de terres irriguées dont une cinquantaine d'hectares de vigne. Le château est un site remarquable établi dans l'enceinte du prieuré Cistercien Sainte Marie de l'Eula qui dispose d'une chapelle du 12<sup>ème</sup> siècle venant d'être rénovée. Il borde la limite de la commune du Soler et est isolé dans un espace de verdure. Il se situe dans un environnement naturel riche en diversité. On note la présence de deux lacs alimentés par trois résurgences naturelles d'eau, de nombreuses haies plantées d'essences variées, de 180 platanes bicentenaires. (annexe n° 5)

Les bâtiments comprennent tous les espaces nécessaires à la production et à la vente du vin, cave de vinification, cave d'élevage et de stockage caveaux de dégustation, et une boutique. Cette activité principale a été complétée par une activité d'accueil, gîte et salle de réception.

L'espace d'extension du STECAL se situe hors appellation d'origine contrôlée (AOC) Le domaine lui-même bénéficie du label haute valeur environnementale (HVE). Cette mention valorisante résulte de la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 qui a créé cette certification. Elle est fondée sur quatre critères, la préservation de la diversité, la stratégie phytosanitaire, la gestion de la fertilisation et celle de l'irrigation.

Le but de la commune du Soler en partenariat avec le domaine Nadal Hainaut en créant ce STECAL est de développer une activité oenotouristique qui permettrait de pérenniser les activités agricoles reposant sur de bonnes pratiques environnementales, de faire connaître et sensibiliser les visiteurs à ces pratiques alternatives.



L'article L151-13 du code de l'urbanisme et la loi ELAN de 2018 fixent plusieurs critères justifiant l'instauration d'un STECAL

**1°) définition :**

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. Dans ce nouveau cadre, le recours au STECAL est souvent utilisé pour permettre une certaine évolution des bâtiments existants autres qu'agricoles en zone A et N ( commerce, hébergement hôtelier, bâtiments liés au tourisme ) pour permettre une diversification de l'activité agricole. Les dispositions de l'article L 151-13 du CU ne précisent pas les constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient donc à l'autorité compétente en matière de planification de fixer le contenu possible des STECAL en fonction des besoins et des circonstances locales avec des justifications soigneusement explicitées dans le rapport de présentation. En particulier, le caractère exceptionnel , la taille et la capacité d'accueil limitées devront être justifiés dans le rapport de présentation. Sa création est soumise à l'avis conforme conforme de la CDPENAF.»*

### Le projet actuel présente les caractéristiques suivantes :

\* Une plantation d'une nouvelle vigne qui sera cultivée en biodynamie,

\* Les gîtes seront construits en nombre restreint de bâtiments pouvant accueillir 20 personnes pour une emprise au sol de 450 m<sup>2</sup> maximum, auxquels s'ajoutent la construction d'un espace commun regroupant : un bâtiment de stockage et de transformation des plantes médicinales destinées à la vigne, un local pour le petit matériel agricole, un enclos, un abri pour un cheval de trait, et une bergerie.

Ces implantations seraient réalisées sur la parcelle cadastrale BM0135 non aménagée, non cultivée et pour une partie sur le parking/entrée attenant au château.

\* Cette parcelle a fait l'objet d'une étude environnementale . Le diagnostic révèle qu'il s'agit d'une prairie subnitrophile régulièrement fauchée qui n'est pas concernée par un site natura 2000, un périmètre ZNIEFF (type I ou II), ZICO ou ENS. De plus elle n'abrite pas de zone humide potentielle ou avérée. Toutefois l'ensemble de la commune est concernée par le périmètre du programme national d'actions en faveur des odonates (libellules...) Néanmoins , l'évitement des zones favorables aux odonates (retenues d'eau à proximité des bâtiments, création d'une zone tampon entre les constructions nouvelles et la haie d'arbres entourant le lac et maintien du chemin existant, végétalisation (espèces locales)) permet de conclure à l'absence d'incidence du projet sur ces espèces. Concernant la flore aucune espèce protégée n'est recensée sur le site. Les implantations nouvelles n'impactent pas le lieu favorable aux chiroptères (chauve souris..) à savoir les platanes bi-centenaires. Toutefois l'éclairage extérieur sera encadré de manière à ne pas être orienté en direction des platanes, les réflecteurs devront être orientés vers le sol et le nombre de sources lumineuses sera limité. Par ailleurs, dans le même souci de protéger la faune les travaux il y a lieu de prévoir le démarrage du chantier entre mi-août et mi-novembre. A défaut un écologue viendra sur le site afin de contrôler l'absence d'espèce sous emprise pendant la phase chantier des mesures de prévention contre le risque de pollution accidentelle (bon état des engins, équipement de chaque engin avec un kit de dépollution..) seront exigées.

### **2°) le caractère exceptionnel du STECAL :**

#### Le rapport de présentation apporte les justifications suivantes :

\* L'instauration d'un STECAL sur le domaine NADAL-HAINAUT est un cas unique sur la commune du Soler.

\* Ce projet particulier participe à une démarche agrotouristique complète et innovante, contribue à pérenniser une activité agri-viticole respectueuse de l'environnement, génératrice d'emplois sur le territoire et dont la notoriété est significative. Il s'agira autour de la culture en biodynamique de faire découvrir, partager avec le public et le sensibiliser sur ces bonnes pratiques culturelles. Le tout dans un environnement architectural particulier puisque le château est établi dans l'enceinte du Prieuré Cistercien SAINTE MARIE de l'Eula du XII<sup>ème</sup> siècle et dans un cadre naturel typique.

\* Il constitue le prolongement de l'existant et bénéficie de sa proximité avec d'autres bâtis, équipements, et réseaux associés, mais également d'une situation/accessibilité privilégiée

(RD 37 RN116 RD612A) et valorise un lieu d'exception : patrimoine bâti et naturel ( seul site Solérien à bénéficier de tant d'atouts) sans dénaturer l'environnement et le développement durable,

### **3°) La taille et la capacité d'accueil limitées du STECAL :**

« *Le règlement écrit doit prévoir les conditions de hauteur, d'implantation et de densités des constructions autorisées dans le STECAL.* »

Le rapport de présentation apporte les précisions suivantes :

Le projet n'est pas disproportionné tant dans sa conception (superficie et densité des installations,) que par rapport à l'activité en elle-même.

\* Avec le souci d'assurer l'insertion du projet dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions nouvelles dans le cadre strict du respect de l'aspect architectural des constructions et de leur volumétrie ont été fixées comme suit :  
nombre réduit de bâtis (3 ou 4) et emprise au sol limitée (450 m<sup>2</sup>)

#### \* Regroupement des constructions

Dans la note environnementale il existe un plan du château Nadal-Hainaut qui situe les implantations des nouveaux bâtiments. Ce croquis n'est pas repris ni explicité dans le rapport de présentation.

\* Utilisation de méthodes et matériaux traditionnels/locaux (chaux briques anciennes type cayroux et galets roulés, tuiles maçonnées catalanes, volets en bois)  
(teintes naturelles : nuances de beige, marron, gris)

\* Hauteur limitée au R+1 avec un maximum de 9 m.

\* Concernant l'électricité et la téléphonie le projet bénéficiera de sa proximité avec les réseaux ENEDIS et ORANGE desservant les bâtiments existants.

\* Concernant les réseaux humides, actuellement le secteur n'est pas équipé en réseaux collectifs d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales, le raccordement aux réseaux de distribution collectifs n'est donc pas possible. Les dispositions prévues par le règlement de la zone agricole du PLU peuvent être appliquées.

\* Le projet pourra être alimenté en eau potable par captage forage ou puits particuliers conformément aux dispositions sanitaires en vigueur et aux autorisations correspondantes (code de la santé publique)

\* En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées sur les dispositifs de traitement autonome conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Les modifications apportées aux conditions d'écoulement naturel des eaux pluviales et d'infiltration seront gérées sur les parcelles. Le projet devra respecter le règlement sanitaire départemental en vigueur.

\* Enfin la parcelle n'est impactée que partiellement et avec un aléa faible du risque d'inondation. Les constructions nouvelles seront implantées sur la portion située hors risque d'inondation. .



#### **4° Consultation de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles ou forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF a rendu son avis le 29 juillet 2021 : « *avis favorable sur le projet de création d'un STECAL dans le cadre de la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de le Soler, sous réserve de réduire de façon significative la superficie de celui -ci à l'emprise des bâtiments à construire.* »(11 voix favorables et 4 abstentions)

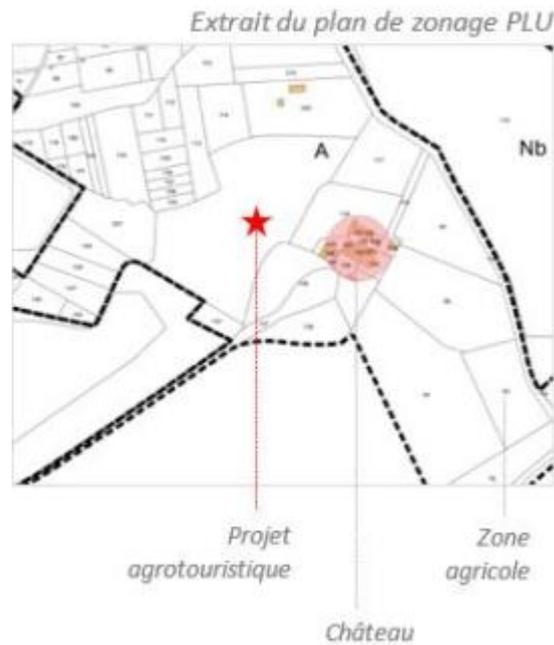
Pour un examen plus approfondi de cet avis j'ai demandé à consulter le compte rendu du 13 avril 2021 sur lequel figure les débats de la commission. Celui-ci apporte les éléments suivants :(annexe n° 6 )

\* Le projet consomme 4 ha de terres agricoles, ce qui au regard du projet agrotouristique paraît excessif.

\* Le représentant de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) précise que le projet présenté ne semble pas suffisamment défini pour rentrer dans le cadre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. En effet, l'implantation définitive des gîtes constitue un préalable indispensable à la création du secteur. Il conclut sur cette base, un STECAL localisé au droit des constructions et présentant une superficie strictement nécessaire à leur implantation constituerait la solution appropriée.

\* La représentante du bureau d'études chargée de ce dossier indique au sujet de l'implantation précise des gîtes, que l'évolution de la connaissance au niveau de l'aléa inondation ne permet pas, pour l'instant, de préciser la localisation des gîtes. C'est pourquoi, la présentation faite concerne l'ensemble du projet agrotouristique et pas seulement celui des gîtes.

Le rapport de présentation présente une évolution de la taille du STECAL après avis de la CDPENAF :



*Ce premier croquis représente le projet tel que présenté à la CDPENAF*



*Ce second croquis représente le projet corrigé après avis de la CDPENAF le trait gras, délimitant le secteur As, qui définit la nouvelle taille du STECAL ;*

**1.5/3° Conditions d'autorisation des extensions limitées des habitations existantes, et leurs annexes dans les zones agricoles après ce même avis de la CDPENAF :**

L'avis de la CDPENAF à ce propos est formulé comme suit :

« la commission émet un avis favorable à l'unanimité au règlement des zones agricoles et

*naturelles autorisant les extensions et les annexes sous réserve :  
de revoir la rédaction de ce règlement pour une mise en conformité avec le code de l'urbanisme, et  
de se conformer aux dispositions réglementaires prévues par la doctrine validée par la CDPENAF  
lors de la séance du 3 novembre 2016, relative aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation  
existants. »*

Je me suis procuré la doctrine du 3 novembre 2016 auprès de la DDTM. (annexe n°7 )  
Elle limite par exemple le nombre d'extension ou d'annexe à une, mais aussi les surfaces plancher  
maximales...

Les observations figurant dans le compte-rendu de la commission précise les points  
suivants :

*« Concernant l'examen du PLU de le Soler au regard de l'article L151-12 du code de l'urbanisme la  
DDTM indique que le règlement projeté pour les zones A et N n'est pas conforme à la doctrine pour  
le traitement des annexes aux habitations. En effet il n'en limite pas le nombre, ne respecte pas la  
surface plancher maximale de 15 m2. Il ajoute que le règlement en vigueur pour les zones A et N  
n'étant pas conforme au code de l'urbanisme, il doit être mis en conformité avec celui-ci. »*

Le règlement modifié après avis de la CDPENAF précise qu'elles sont autorisées sous  
réserve :

Pour les extensions limitées des habitations existantes :

Qu'il n'y ait qu'une extension par bâtiment d'habitation  
Que le total d'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la  
construction existante et dans la limite de 50 m2 de surface plancher supplémentaire  
Que la surface plancher après travaux (existant + extension) n'excède pas 250 m2  
Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire  
Que sa hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté  
lorsqu'il s'agit de créer une zone refuge dans les zones à risque.  
Que son traitement permette une bonne insertion dans l'environnement , compatible  
avec le caractère des lieux.

Pour les annexes :

Tout ou partie de l'annexe doit se situer à moins de 15 m du point le plus proche de la  
construction principale à laquelle elle se rattache.  
Sa hauteur doit être inférieure à 3,50 m  
Son emprise au sol et sa surface plancher ne doit pas dépasser 15 m2.  
Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire  
Que son traitement permette une bonne insertion dans l'environnement , compatible avec  
le caractère des lieux.

**1.5/4° L'apport d'évolutions mineures au règlement au règlement du PLU.**

\* L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU1 se traduit par la création d'une zone 1 AU1  
les dispositions permettant l'encadrement de ce secteur , en lien avec l'OAP, ont été prises (*le  
règlement prévoit par exemple , l'intégration de logements de petite taille (T2-T3 et au moins 25%  
de logements aidés).*)

\* La mise en place d'un STECAL entraîne la création d'un sous-secteur en zone A (As) qui encadre l'implantation des constructions qui devront être regroupées.

\* L'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées dans le cadre de ce STECAL est limitée à 450m<sup>2</sup>.

\* Dans le secteur As les façades seront traitées via des méthodes et matériaux traditionnels/locaux (chaux, briques anciennes type cayroux, galets roulés, tuiles maçonnées catalanes, volets en bois) leurs teintes devront se rapprocher des éléments naturels environnants, (nuances de beige, marron, gris) La délimitation du secteur As passe de 4 ha à 2,2 ha selon les estimations de la DDTM. Aucune surface n'est précisée dans le rapport de présentation et rien n'explique les raisons de celle-ci.

\* Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation globale du projet.

\* Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits dus à l'imperméabilisation, mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

### **1.5/5° Le toilettage de la liste et la création d'espaces réservés.**

Le règlement du PLU peut délimiter des emplacements réservés pour :

- \* des voies publiques
- \* des ouvrages publics
- \* des installations d'intérêt général
- \* des espaces verts
- \* des espaces nécessaires aux continuités écologiques
- \* des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

L'article R 151-11 du code de l'urbanisme précise que : *« les règles peuvent être écrites et graphiques.. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse ».*

La modification n° 1 du PLU du Soler répertorie dans son règlement avant modification les 38 emplacements réservés puis précise dans le règlement après modification les 15 emplacements supprimés et les 23 emplacements restants , qui résultent soit d'un maintien, soit d'une création. Ces 23 emplacements sont identifiés, graphiquement par une photo aérienne et par un relevé cadastral ainsi que dans le règlement écrit, qui précise leur objet, puis leurs numérotations cadastrales.

L'article L 152-2 du code de l'urbanisme explicite le droit de délaissement qui permet au propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU(I) d'exiger du bénéficiaire de cette réserve qu'il soit procédé à son acquisition.

En cours d'enquête Mme FIGUERES signale une erreur matérielle dans le rapport de présentation. En effet dans le tableau des emplacements réservés, le bénéficiaire du n°32 Tracé de la ligne nouvelle Perpignan/ Le Perthus n'est pas l'état mais la SNCF .

Justification des emplacements réservés :

- \* 13 concernent des voies publiques
- \* 1 concerne des installations d'intérêt général
- \* 6 concernent des ouvrages publics
- \* 1 espace vert
- \* 2 des programmes de logements

Les servitudes d'utilités publiques instituées sur la commune sont annexées au plan local d'urbanisme (modification n°1).

La zone 2 AU1 est concernée par deux servitudes d'Utilité Publique qui ne font pas obstacle à l'urbanisation. :

- \* Faisceau hertzien Villefranche de Conflent/ Belloc à Perpignan
- \* Ligne de chemin de fer Perpignan / Villefranche de Conflent

Le STECAL n'est concernée par aucune servitude.

### **1.5/ 5° Hiérarchie de la norme.**

Le PLU du Soler doit être compatible avec le SCOT Plaine du Roussillon approuvé en 2013 et actuellement en révision. Les deux points les plus importants sont :

#### **l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU1**

Le déblocage de la zone 2 AU1 était prévu dans le SCOT. L'encadrement de cette ouverture, la programmation de logements aux besoins en logements identifiés, la gestion économe de l'espace en utilisant cette « dent creuse », une démarche durable par la préservation de la ripisylve et de l'alignement de cyprès, et la gestion du risque d'inondation par la recherche de la neutralité hydraulique des nouveaux aménagements qui s'inscrivent dans un rapport de compatibilité.

Le PLU du Soler doit également être compatible avec le plan de gestion des risques inondations (PGRI) Rhône Méditerranée et le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) Actuellement ils le sont, mais tous les deux sont en cours d'actualisation.

#### **Création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)**

Cette démarche et ses caractéristiques, construire une stratégie économique inscrite dans le développement durable, développer les savoirs, intensifier la communication, préserver la qualité des paysages, valoriser et s'inspirer du patrimoine catalan répondent à plusieurs objectifs du SCOT et sont ainsi compatibles avec ce document d'ordre supérieur.

## **2°) Organisation et déroulement de l'enquête :**

### **2.1 Organisation de l'enquête :**

#### **+ Désignation et mission du commissaire enquêteur.**

J'ai été désigné comme commissaire enquêteur par la décision n° E21000129/34 du président du tribunal administratif de Montpellier en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification N°1 du plan local d'urbanisme sur la commune de le Soler, diligentée par Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine (PMMCU).

#### + Modalités de l'enquête

Dès ma désignation j'ai reçu une copie informatique du dossier relatif à la modification n°1 du PLU du Soler.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du 12 janvier 2022 au 11 février 2022.

Conformément à l'article 3 de l'arrêté A/2021/79 en date du 23/12/2021 de monsieur le président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine deux dossiers sur support papier ainsi que deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, que j'ai cotés et paraphés ont été mis à la disposition du public:

un au service de l'urbanisme de la mairie du Soler du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30

un au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 sauf le vendredi de 13h30 à 16h30.

Un dossier d'enquête et un registre dématérialisés étaient également accessibles au public pour y consulter le dossier ou pour y déposer des observations à l'adresse suivante : [www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr](http://www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr) ainsi que sur le site de la commune du Soler <http://www.lesoler.com/> rubrique urbanisme.

Ce dossier et ce registre étaient accessibles sur un poste informatique situé au siège de Perpignan Méditerranée Métropole 11 bd St Assisclé à Perpignan après une prise de rendez-vous au 04.68.08.60.96.

Le 14 décembre 2021, j'ai participé à un entretien avec M. LEROUX , chef de planification territoriale, de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, Mme FIGURES et son assistante de la mairie du Soler et avec M. RAYNAUD adjoint à l'urbanisme de la municipalité du Soler. J'ai été consulté pour l'organisation de l'enquête et la rédaction de l'arrêté d'ouverture d'enquête. Nous avons également abordé les consultations aux personnes publiques associées.

Le 24 décembre 2021, j'ai constaté que l' avis d'enquête publique, format A2, sur fond jaune, était affiché sur le panneau d'affichage de la Mairie du Soler, mais aussi à l'entrée des locaux de la mairie et enfin sur le panneau d'affichage du service de l'urbanisme. Cet avis figurait également sur le panneau d'affichage situé au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine.

A la même date, un message annonçant l'enquête publique apparaissait régulièrement sur les panneaux d'affichage lumineux de la mairie du Soler.

Le 5 janvier 2022, je me suis transporté sur la Zone 2 AU1. J'ai également vérifié l'affichage des avis d'enquête publique sur les points d'affichage supplémentaires à savoir l'école ARAGO, et le complexe sportif « Jo Maso ». Les avis d'enquête publique étaient affichés, ils n'avaient pu l'être avant le 3/1/2022 en raison des vacances scolaires.

Compte tenu des mesures anti-covid les entretiens par téléphone ont été privilégiés lorsque cela était possible sans que cela nuise à la qualité de l'entretien ou à la qualité de l'enquête.

Le 6 janvier, j'ai eu un entretien consécutivement avec M. ALONSO et M. BAYES de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). Cet entretien a porté sur l'avis émis par la CDPENAF lors de la constitution du dossier le 29 juillet 2021. J'ai demandé la possibilité de consulter deux documents, le compte rendu de la commission lors de l'émission de l'avis et un texte cité dans le même document, « *la doctrine validée par la CDPENAF lors de la séance du 3 novembre 2016, relative aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.* » Cette doctrine et ce compte rendu m'ont été communiqués.

Le 10 janvier 2022, je me suis rendu au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine afin d'y coter et d'y parapher les dossiers d'enquête publique et les registres destinés au siège de la communauté urbaine et à la mairie du Soler. Un dossier a été laissé sur place et j'ai emporté le second pour le déposer à la mairie du Soler, à la date et heure de l'ouverture de l'enquête publique.

Le 12 janvier 2022, après-midi, j'ai pu contacté M. FIGUEROLA à la DDTM, en effet deux points méritent un examen attentif, celui relatif au risque d'inondation sur la zone 2 AU1 et sur le STECAL (actuellement une étude hydraulique du bassin versant BASSE-CASTELNOU est en cours. Elle porte en partie sur la zone 2 AU1 et le STECAL) et celui de « la taille et la capacité limitées du secteur ».

Le 13 janvier 2022, j'ai contacté M. NADAL Jean-Louis pour une visite sur les lieux du STECAL et pour un entretien. La date du 17 janvier 2022 à 14h30 a été retenue. M.NADAL a indiqué qu'il ignorait que l'enquête publique avait débuté le 12 janvier 2022.

Le 17 janvier à 14h30 j'ai eu un entretien, sur les lieux du STECAL, avec M. NADAL Jean-Louis et sa fille NADAL Pauline. Je leur ai expliqué l'objet et le déroulement de l'enquête publique. Ils m'ont confirmé avoir été informés du début de l'enquête publique par mon appel du 13 janvier. Je leur ai expliqué les points particuliers concernant un STECAL. Ensuite ils m'ont exposé leur projet et présenté un plan d'implantation des bâtiments avec le périmètre du secteur. Ce plan était d'une taille limitée bien inférieure au secteur (As) décrit dans le rapport de présentation. Il se situe à un endroit précis qui est presque le seul à convenir, selon les critères qu'ils se sont fixés, à savoir de préserver la parcelle plantée d'arbres, cèdres, platanes..., centenaires, qui jouxte le château, de ne pas vouloir être trop près de la salle de réception afin d'être protégé des nuisances sonores pouvant en provenir et enfin d'être situé sur la partie non inondable délimitée dans l'extrait de la carte synthèse des aléas risque inondation figurant au début de ce rapport. Le château et les bâtiments annexes représentent une emprise au sol d'environ 2000 m<sup>2</sup>. M. NADAL et sa fille m'ont déclaré ne pas avoir été informé de l'avis de la CDPENAF du 29 juillet 2021 ni de celui du conseil départemental du 7 janvier 2022 dont je leur ai donné connaissance. Enfin je les ai informés qu'ils avaient la possibilité de déposer sur le registre d'enquête publique des observations et de joindre tout document qu'ils jugeraient utiles et de suivre les avis des personnes publiques associées en consultant régulièrement le dossier d'enquête publique, aux adresses suivantes [www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr](http://www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr), ou <http://www.lesoler.com/> ces avis étant insérés au fur et à mesure de leur réception.

Le 24 janvier de 17H30 à 18H10 j'ai eu un entretien avec Mme FIGUERES et M.RAYNAUD adjoint à l'urbanisme de la mairie du Soler, au sujet du déroulement de l'enquête, des observations apportées et du STECAL en particulier sur la taille du secteur et l'implantation des bâtiments. Mme FIGUERES m'a indiqué que le secteur a été volontairement laissé dans les proportions actuelles dans l'attente de la réponse de la cellule risques de la DDTM par rapport au risque d'inondation, afin de pouvoir déplacer l'implantation des bâtiments en fonction de l'aléa de l'inondation pour faire en sorte qu'il soit en zone non inondable..

Le 11 février de 13H30 à 14H00 je me suis rendu sur l'emplacement réservé n°37 qui a fait l'objet de plusieurs observations. J'y ai rencontré Mme PARRA Elisabeth, une des personnes s'étant exprimée sur ce point.

J'ai constaté la présence de 4 parkings très proches, celui de « la falaise », et de ceux nommés « Gaxet », « Corcoles » et « Ponchot ». Gaxet et Corcoles regroupent environ une trentaine de places de stationnement occupées pour la moitié, Ponchot est un peu plus grand que les deux précédents réunis, il est occupé au 4/5ème environ. Celui de la falaise comprend 151 places de stationnement, occupées environ au 2/3. Le stationnement des véhicules dans les rues du secteur est interdit et les

trottoirs sont équipés de dispositifs permanents empêchant le stationnement.

Le 14 février, je me suis rendu au siège de Perpignan Méditerranée Métropole communauté urbaine à Perpignan, pour clôturer le registre d'enquête, récupérer le dossier d'enquête publique. J'ai remis un exemplaire de mon procès-verbal de synthèse à M. LEROUX Mathieu.

Le 18 février, je suis retourné au siège de Perpignan Méditerranée Métropole communauté urbaine afin de remettre mon procès-verbal de synthèse modifié pour tenir compte d'un courrier communiqué le 15 février mais qui avait été posté le 10 février pendant la durée de l'enquête. Je suis également passé, en vain, à la gendarmerie du Soler pour essayer de savoir si cette unité avait eu connaissance d'une pollution( celle dénoncée par Mme RAMIREZ).

## **2.2 Déroulement de l'enquête**

### **+ Information du public et publicité légale .**

Tous les moyens à la disposition de la mairie du Soler ont été mis en œuvre pour informer le public. Les avis d'enquête publique ont été affichés sur les panneaux d'affichage de la mairie, du service d'urbanisme et à l'entrée de la mairie à partir du 24/12/2021. L'information a été communiquée aux moyens des panneaux lumineux installés dans l'agglomération à partir du 24/12/2021 et enfin par un envoi d'un SMS , aux 2000 abonnés de la commune, le jour de l'ouverture de l'enquête publique.

De plus, un avis d'enquête publique a également été affiché sur le panneau prévu à cet effet à la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole à partir du 24/12/2021, mais aussi sur les panneaux d'affichage de la commune du Soler situés à l'école Arago, à l'école Françoise Dolto , à partir du 3 /1/22 pour ces deux écoles, et au complexe sportif Jo MASO, à partir du 29/12/21 . J'ai vérifié ces affichages les 5, 12, 24 janvier et le 2 février , ils étaient toujours conformes et en place.

Quinze jours avant le début de l'enquête, soit le dimanche 26 décembre 2021 l'avis d'enquête publique a été inséré dans le journal l'indépendant ( page 19) et dans le midi-libre .fr du 26/12/21 au 02/01/22) certificat de parution numérique n° LDDM264414/167026 du 27/12/2021.

Dans les huit jours qui ont suivi l'ouverture de l'enquête l'avis d'enquête publique a été inséré dans deux journaux le 16 janvier 2022, l'indépendant , page 18, et le Midi-Libre .fr certificat de parution numérique n°LDDM 264418/167227 en date du 17/01/2022.(annexe n° 10)

Je considère que la municipalité du Soler a fait le maximum pour informer le public et je tiens également à préciser que le registre dématérialisé était particulièrement bien réalisé et d'utilisation facile. Des essais ont été réalisés au début et en cours d'enquête pour vérifier le bon fonctionnement de ce registre dématérialisé. Les essais ont confirmé le bon fonctionnement ainsi que les huit contributions reçues sur ce registre. Toutefois deux personnes Mme PARRA et Mme RAMIREZ ont signalé des difficultés. Elles ont pu malgré tout apporter leurs contributions.

### **+ Déroulement des permanences.**

Le 12 janvier 2022 de 8h30 à 12h00, je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie du Soler. Quatre personnes se sont présentées pour déposer des observations. J'ai eu un entretien avec Mme FIGUERES de la mairie du Soler qui m'a confirmé l'envoi d'environ 2000 mailing annonçant l'ouverture de l'enquête.

Le 24 janvier 2022 de 14h00 à 17h30, je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie du Soler. Quatre personnes se sont présentées pour déposer des observations.

Le 2 février 2022 de 10h00 à 12h00, j'ai tenu la permanence prévue au siège de Perpignan Méditerranée Métropole 11 bd St Assisclé à PERPIGNAN. Personne ne s'est présenté.

Le 11 février 2022 de 14h00 à 17h30, je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux de la maire du Soler. Cinq personnes se sont présentées . A la fin de cette permanence, j'ai clôturé le registre d'enquête et j'ai récupéré le dossier d'enquête.

### **3°) Observations du public, réponses des consultations des personnes publiques associées, réponses du maître d'ouvrage, observations du commissaire enquêteur**

Treize observations du public ont été répertoriées sur le registre papier d'enquête publique, six courriers ont été joints au fur et à mesure au registre d'enquête concerné. Huit observations ont été portées sur le registre dématérialisé soit un total de vingt sept observations. Trois personnes ont déposé plusieurs observations à des dates différentes. Les personnes qui se sont présentées lors des permanences ont été avisées qu 'elles pourraient consulter la réponse de la mairie, et mes observations, sur le rapport d'enquête qui sera publié à la fin de la procédure.

Trois réponses des personnes publiques associées ont été apportées au dossier, l'avis de la CDPENAF en date du 29 juillet 2021,(annexe n° 6 ) celui des services du département en date du 4 janvier 2022 (annexe n° 8 ) et celui de la DDTM en date du 2 février 2022. (annexe n° 9 )

L'ensemble des éléments relatifs aux observations et avis ont été regroupés par thèmes :

Un thème général reprenant les observations qui n'ont pas vraiment de lien avec la modification n° 1 du PLU.

Un thème sur l'ouverture à la construction de la zone 2 AU1

Un thème sur le STECAL

Un thème sur les emplacements réservés

Un thème sur l'apport d'évolutions au règlement et aux annexes afin de toiletter et mettre à jour les documents d'urbanisme.

Certaines réponses du maître d'ouvrage n'appellent aucune observation et se trouvent d'ailleurs déjà dans le dossier d'enquête . Des précisions ne sont donc apportées qu'à celles pour lesquelles cela parait utile.

#### **1° Thème général :**

*M. et Mme CODOGNET Gabriel souhaitent savoir s'il leur sera dorénavant possible de transformer une grange en habitation dans le domaine de Ste Eugénie .*

*Mme RENON Corine souhaite savoir si le chemin qui longe la voie ferrée dans l'espace « meravelle » sera amélioré .*

*M.MAUFROY Régis demande si sa parcelle B 246 est constructible ou si elle le deviendra.*

*M.BAZART nous a adressé trois courriers , dans le premier, il demande des documents et plans, dans le second, il annule le premier courrier et dans le troisième, il conteste le montage financier (300 000 €) des travaux réalisés sur « l'agouille des Beanyes ».*

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les observations regroupées dans ce thème n'entrent pas dans les objets de la présente modification (cf arrêté du président de prescription de la modification n°1 du PLU du 22/06/18). En revanche, ces demandes peuvent être exprimées dans le cadre de la concertation de l'élaboration du PLUi-d actuellement en cours : <https://www.perpignanmediterraneemetropole.fr/single-post/2018/01/16/Le-Plan-LocaldUrbanisme-intercommunal-Deplacements-PLUi-D>

## **2° Thème sur l'ouverture à la construction de la zone 2 AU 1 :**

*Mme HOQUET Monique voisine du secteur 2 AU 1 souhaite avoir confirmation que les chênes poussant le long de l'agouille seront préservés. Elle dit ne pas comprendre pourquoi on continue de construire en zone inondable. Enfin elle précise qu'il faudrait mettre en place une sécurité le long des berges de l'agouille.*

Observation du commissaire enquêteur : J'ai constaté que la profondeur de l'agouille est d'environ 4,50 m avec une partie inclinée de 1,50 m et un abrupt de 3 m.

Réponse du Maitre d'ouvrage : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation mise en place sur le secteur faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation prévoit bien la préservation et la valorisation des arbres existants le long du canal. L'article 13 de l'article 1AU1 du règlement écrit vient appuyer cela en imposant le respect d'un espace tampon non privatif et inconstructible d'au moins 10 m entre ces arbres et les emprises privatives. La mise en sécurité de l'agouille pourra être étudiée au niveau de l'autorisation d'urbanisme qui permettra l'urbanisation du secteur : diverses solutions pourront permettre d'atteindre cet objectif (végétalisation / merlon / clôture perméables...

Réponse du commissaire enquêteur : L'espace tampon comprend un chemin piétonnier susceptible d'être emprunté par des enfants . Compte tenu de la dangerosité des berges il est important de prévoir une protection. L'orientation d'aménagement devant être complétée sur d'autres points il me paraît judicieux d'y intégrer une mesure de protection par rapport aux berges de cette agouille.

*Un anonyme a déposé une observation dans le registre papier sur lequel il précise qu'il serait opportun de réfléchir sur des voies partagées avec des objectifs de réduction d'emprise au sol, réduction de la vitesse et d'harmonisation du cadre de vie.*

Réponse du Maitre d'ouvrage : L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, mise en place sur le secteur faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation, cadre les systèmes de déplacements, en prévoyant notamment que

- Les emprises dédiées à la voiture devront être réduites (largeur des voies internes cohérentes, stationnements groupés,...). - Le quartier devra présenter un maillage doux et végétalisé, - Le traitement des voiries intégrées au périmètre d'OAP, ou le desservant, devra être adapté (dimensionnement, structure et matériaux) aux flux prévisionnels, ainsi qu'aux caractéristiques du site, notamment en matière de desserte potentielle par les transports en commun pour les zones situées à proximité du centre ou connectées à des modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière. Etant précisé qu'au-delà de ces aspects techniques et fonctionnels, il est essentiel que les voiries puissent être conçues comme de véritables espaces publics agréables à pratiquer. Une attention particulière devra être portée aux espaces de retournement et à la qualité de leur intégration fonctionnelle dans les aménagements. Pour atteindre ces objectifs et du fait de la

desserte en impasse de la zone, des voies partagées pourront être mises en œuvre. Elles seront complémentaires à l'espace de circulation des piétons le long de l'agouille. Il est proposé de faire évoluer l'OAP en ce sens.

*Mme RESPAUT Marion , dans une observation électronique, précise qu'elle ne voit pas la compatibilité du PADD avec la continuité urbaine au Sud du Soler. Que l'aspect environnemental est oublié.*

Réponse du Maitre d'ouvrage : Le secteur faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation était déjà identifié dans le PLU comme zone 2AU1 destinée à être urbanisée à court terme, à vocation d'habitat, de commerces et de services. La présente modification constitue ainsi une application directe de cette traduction réglementaire du PADD et permet de venir finir qualitativement l'enveloppe urbaine à l'extrémité Ouest du village. Pour la Zone 2AU2, qui constitue la future zone à être urbanisée après la voie ferrée, elle n'entre pas dans les objets de la présente modification.

*Les représentants de la SAS ROUSSILLON TOPO INGENIERIE dans un courrier expliquent qu'ils ont constaté, sur le schéma de principe de l'OAP, qu'à propos « de l'axe de desserte structurant à double sens + maillage doux et végétalisé » il a été omis de mentionner que ce maillage sera déconnecté à certains endroits de la bande roulante*

Réponse du Maitre d'ouvrage : Le schéma de principe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pourra utilement être complété par une mention précisant que le tracé de la liaison douce associée à l'axe de desserte structurant est représenté à titre indicatif. L'objectif étant bien que l'ensemble du quartier présente un maillage doux, indépendamment des options techniques retenues (cheminement dédié, partage modal,...). L'OAP sera par ailleurs complétée pour clarifier ces éléments.

*Mme RAMIREZ Viviane dans un courrier posté le 10/02/2022 déclare s'opposer à la modification de la zone 2 AU1 en faisant référence à un plan de circulation de l'eau (joint PV de synthèse) dans les agouilles de la commune du Soler selon lequel seules deux d'entre elles servent à évacuer toute l'eau du secteur du « pilou » mettant en danger d'inondation les habitants de ce secteur.*

Réponse du Maitre d'ouvrage : L'aménagement de la zone 2AU1 sera soumis au respect de la loi sur l'eau qui impose la neutralité hydraulique de l'aménagement et la compensation du ruissellement urbain.

Avis des services du département : sur le secteur 2 AU 1, il serait intéressant de conserver un maximum d'alignements d'arbres en plus de la ripisylve de l'agouille.

Réponse du Maitre d'ouvrage : Comme évoqué précédemment, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation mise en place sur le secteur faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation prévoit bien la préservation et la valorisation des arbres existants le long du canal. L'article 13 de l'article 1AU1 du règlement écrit vient appuyer cela en imposant le respect d'un espace tampon non privatif et inconstructible d'au moins 10m entre ces arbres et les emprises privatives. Par ailleurs, il est prévu une préservation / un renforcement de la végétalisation matérialisant le limite Ouest du secteur, ainsi que la plantation / végétalisation des espaces publics et/ou non constructibles (aires de stationnement, voiries,...)

Avis de la DDTM : Cette zone nécessite des précisions sur la typologie des logements. En raison de la digue en rive droite du Castelnou une bande de précaution inconstructible devra être respectée sur la pointe nord de la zone.

*Réponse du Maitre d'ouvrage : Complémentairement aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation mise en place sur le secteur faisant l'objet de l'ouverture à l'urbanisation (mixité des formes urbaines, diversité de l'offre en logements et renforcement du parc de logements aidés), le règlement de la zone IAUI (article 2), précise que les constructions à destination d'habitation sont admises dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble intégrant des logements de petite taille (T2-T3) et au moins 25% de logements aidés*

*Concernant la relation à la digue, il est précisé que les aménagements devront assurer la sécurité des sites et la prévention des risques.*

### **3° Thème sur le STECAL :**

*Mme ROMELLI Véronique souhaite obtenir des informations sur l'enquête publique, en particulier sur le STECAL.*

Observation du commissaire enquêteur : Il a été fait réponse à cette dame lors de sa venue.

*Mme HELIAS Aurélie souhaite indiquer que la RD 37 menant au château NADAL-HAINAUT est très fréquentée et dangereuse, elle s'inquiète de l'augmentation du trafic suite à la construction des gîtes, et demande que cet axe soit rendu moins dangereux.*

*Réponse du Maitre d'ouvrage : Le caractère limité du projet agrotouristique (quelques gîtes uniquement) et le fait qu'il vienne diversifier une activité d'ores et déjà existante et attractive, sont autant de paramètres permettant de relativiser les éventuelles conséquences négatives quant à l'organisation actuelle des lieux. Ainsi, le projet ne générera pas de flux supplémentaires significatifs et bénéficiera de l'accès existant depuis la RD37. La sécurisation de l'axe de la RD37 n'entre pas dans les objets de la présente modification mais la collectivité prend note des difficultés rencontrées et les rapportera à l'autorité gestionnaire de la voie (Conseil Départemental 66).*

*Réponse du commissaire enquêteur : Effectivement l'extension est prévue pour une vingtaine de clients ce qui ne générera pas d'augmentation importante de la circulation sur la RD 37.*

*Mme LESTIENNE jocelyne souhaite avoir des précisions sur le projet de STECAL, en particulier sur l'impact pour la circulation sur la RD 37 et sur l'impact sur l'environnement de ce projet.*

*Réponse du Maitre d'ouvrage : Cf. Réponse ci-dessus concernant la RD37. En relation avec l'analyse environnementale réalisée sur le secteur (Cf. Annexe du Rapport de présentation), l'encadrement du projet tend à permettre une bonne intégration dans l'environnement des constructions nouvelles et à garantir la compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.*

*M.NADAL Jean-Marie a déposé trois contributions : Un dépôt de documents sur le registre papier, le même dépôt sur le registre dématérialisé et une observation sur le registre papier afin de vérifier que ses observations ont bien été prises en compte et savoir s'il y a des oppositions à son projet.*

Observation du commissaire enquêteur : M. NADAL fournit un plan d'implantation des bâtiments dans le secteur As et un courrier expliquant les raisons de ce choix.

*Réponse du Maitre d'ouvrage : Le projet transmis s'inscrit dans le respect de la réglementation associée à la mise en place du STECAL.*

*Mme RESPAUT Marion précise, sur le registre dématérialisé, qu'elle ne comprend pas pourquoi il faudrait installer une construction en zone agricole et demande si le château ne peut il pas*

*aménager ces hébergements en ses murs.*

Réponse du Maître d'ouvrage : L'objectif du projet agrotouristique est de venir compléter l'existant sans « déstructurer » le fonctionnement des activités viticoles d'ores et déjà installées dans le bâti existant. Il s'agit de pérenniser ces dernières, tout en renforçant la capacité d'accueil du site via de nouvelles structures sur-mesure répondant strictement aux besoins à venir, sans impacter le site et son fonctionnement.

*Mme RAMIREZ Viviane s'oppose à la construction des bâtiments dans le STECAL en précisant que le secteur n'a pas de tout à l'égout, que cela imposerait de modifier les actuels positionnements imposés par le Spanc et que le secteur en amont du mas l'Eula a déjà souffert d'une pollution gravissime des nappes phréatiques due à un déversement des égouts sur une parcelle. Pollution qui fait actuellement l'objet d'une enquête après le dépôt de plusieurs plaintes.*

Réponse du Maître d'ouvrage : L'encadrement du STECAL prévoit le raccordement aux réseaux existants dans le respect du règlement de la zone agricole et des dispositions sanitaires en vigueur. Par ailleurs, des mesures de prévention contre le risque de pollution accidentelle (bon état des engins, équiper chaque engin d'un kit de dépollution,...) seront mises en place lors de la phase de chantier.

Réponse du commissaire enquêteur : Je n'ai pu obtenir de confirmation d'une pollution auprès de la gendarmerie nationale. Le secteur en amont du mas l'Eula, sur la commune du Soler, est pourvu de systèmes d'assainissement autonomes, comme cela est prévu pour le STECAL. Une pollution serait donc le fait d'un système individuel et pas d'une problématique due à un réseau d'assainissement.

avis de la CDPENAF : *Considérant que le STECAL envisagé présente une superficie de 4 ha en zone agricole de façon à permettre au porteur de projet d'adapter l'implantation du projet à l'évolution de la connaissance de l'aléa inondation prévue dans les prochains mois la CDPENAF émet un avis favorable sous réserve de réduire de façon significative la superficie de celui-ci à l'emprise des bâtiments à construire.*

Réponse du Maître d'ouvrage : Le périmètre du STECAL a été revu suite au passage en CDPENAF. Son emprise ne se limite pas à l'emprise des bâtiments projetés comme demandé, eu égard à la connaissance du risque et son évolution, mais elle a été significativement réduite. Il est précisé que l'emprise des bâtiments reste strictement limitée et que ces derniers devront être groupés. Le périmètre du STECAL n'a donc que pour objectif de permettre au porteur de projet de disposer d'une souplesse relative quant à l'implantation des bâtiments en dehors de la zone inondable (cartographie de l'aléa en cours d'études). Ce périmètre ne génère en aucun cas un droit à construire supplémentaire du fait du cadrage de l'emprise au sol dans le règlement. Cette solution de traduction réglementaire du STECAL a été discutée avec la DDTM. Celle-ci a indiqué son accord lors de différents échanges ainsi que dans son avis.

Avis des services du département : *ne disposant pas d'un plan d'ensemble traduisant l'organisation et le positionnement des aménagements prévus.... la taille de ce STECAL évaluée à près de 5 ha interroge au regard de la surface d'emprise nécessaire pour la seule création des gîtes.*

Réponse du Maître d'ouvrage : Cf. Réponse ci-dessus.

Avis de la DDTM *Le dossier tel que présenté ne répond pas aux attentes. Le STECAL prévu présente une superficie d'environ 2,2 ha en vue d'accueillir des bâtiments d'une emprise au sol maximale de 450 m<sup>2</sup>. Toutefois le périmètre choisi permettra au porteur de projet de modifier*

*l'implantation du projet en fonction des futures conclusions des études hydrauliques du bassin versant Basse-Castenou. J'émet un avis favorable à cette modification.*

Réponse du Maître d'ouvrage : Cf. Réponse ci-dessus.

Observations du commissaire enquêteur : Autant le rapport de présentation est précis sur le caractère exceptionnel du STECAL autant il est imprécis sur la taille limitée du secteur. La meilleure illustration étant l'absence de donnée concernant sa surface, la CDPENAF l'a estimée à 4 ha, les services du département à 5 ha et enfin la surface rectifiée est estimée à 2,2 ha par la DDTM. La CDPENAF donnait *un avis favorable sous réserve de réduire de façon significative la superficie de celui-ci à l'emprise des bâtiments à construire*. La création du secteur As n'a pas tenu compte de cette réserve, n'a apporté aucun argument nouveau pour expliquer cette décision et n'a apporté aucune information sur la densité et l'implantation des bâtiments que ce soit dans le rapport de présentation ou le règlement.

M. NADAL, au cours de l'enquête, a fourni un plan qui permet de visualiser la densité des bâtiments et leur implantation sur une surface de 1 000 m<sup>2</sup>. Je note que ce plan correspond, avec quelques précisions en plus, à celui figurant dans la note environnementale jointe au dossier d'enquête. Il justifie son choix dans un courrier joint. Ces précisions sont importantes pour mieux appréhender la dimension du projet.

Réponse du Maître d'ouvrage : Cf. Réponse ci-dessus.

Réponse du commissaire enquêteur : Je prends acte que la taille du secteur As a été défini comme tel pour permettre à M. NADAL de déplacer l'implantation des bâtiments en fonction des modifications susceptibles d'être apportées sur la limite de l'aléa d'inondation par les «études hydrauliques en cours. Je note que le schéma d'implantation présenté par M. NADAL répond correctement à la norme exigée pour un STECAL (1000 m<sup>2</sup> pour 450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et peut parfaitement être déplacé dans le secteur As si besoin.

#### **4° Thème sur les emplacements réservés :**

*Mme CLAUDE Sarah et Mme GALLARDO Audrey souhaitent indiquer qu'elles sont voisines de l'ancien emplacement réservé n°1 et qu'elles s'inquiètent, compte tenu du nombre de nuisances auxquelles elles sont déjà confrontées, de ce que va devenir cet emplacement supprimé qui initialement devait être en partie utilisé pour un parc arboré. Elles s'inquiètent également de l'environnement qui va entourer la création d'un franchissement de la voie ferrée à cet endroit.*

Réponse du Maître d'ouvrage : Dans la mesure où la commune est désormais propriétaire des terrains constitutifs de l'Emplacement Réservé n°1 « Equipements publics, scolaires et sportifs, voie d'accès, pont et aménagements attenants », ce dernier n'a plus lieu d'être maintenu. Toutefois, la collectivité prend note des inquiétudes et nuisances évoquées sur ce secteur.

*Mme PARRA Elisabeth (une observation sur le registre dématérialisé et une sur le registre papier) Mme FRANCES Thérèse, M. RESPAUT Ludovic, M. HOMS Jean-François, Mme FILIATRE Ingrid, M. PARRA Alain, Mme RESPAUT Marion et un anonyme, s'élèvent contre l'emplacement réservé n° 37, constitué d'une maison d'habitation et d'un jardin, devant servir de parking. Ils estiment que le secteur est déjà suffisamment pourvu en parkings, où les véhicules qui viennent stationner créent de nombreuses nuisances, et qu'il serait plus judicieux d'y réaliser un espace vert. Certains notent également que le projet de logements collectifs dans la grange « corcoles » est mal venu, que l'objectif non avoué de la mairie en créant ces parkings est d'offrir aux résidents du collectif, des*

*places de stationnement et que ce bâtiment pourrait servir de lieu de rencontre, médiathèque ou autre. Selon certains, les parkings seraient, surtout utilisés le soir par les riverains.*

Réponse du Maitre d'ouvrage : La création de l'Emplacement Réservé n°37 au bénéfice de la commune, destiné à « l'aménagement d'équipements publics et d'une aire de stationnement pour les véhicules, pour les commerces en centre-ville » ne remet pas en question le caractère suffisamment équipé du secteur, mais tend à soulager d'autres secteurs captifs proches manquant de stationnement (centre-ville et commerces notamment) et à permettre leur accessibilité. Ce report est justifié par l'intérêt général et seul l'espace nécessaire à la réalisation de 20 nouvelles places de stationnement sera aménagé (la maison n'est pas concerné par l'aménagement à ce jour). La commune tient également à préciser que le centre-ville est déjà doté d'une médiathèque – bibliothèque située rue de la libération et que les activités commerciales, tertiaires et associatives du secteur nécessitent de nouvelles places de stationnement en journée. Le soir, ces places répondront également à un besoin des habitants du secteur.

Réponse du commissaire enquêteur : Je note que cette réponse du maître d'ouvrage prend en compte , dans l'immédiat, l'intérêt général pour les 20 places de parking et l'intérêt des riverains pour la conservation de cette maison . Le maître d'ouvrage n'a pas répondu sur la création du collectif.

Avis de la DDTM :

Modification de l'emplacement réservé N°32 lié à la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan :

Le bénéficiaire est SNCF réseau et non pas l'Etat. Une erreur existe aussi dans la dénomination de cette ligne nouvelle. (Je note que Mme FIGUERES de la municipalité du Soler avait déjà signalé au cours de l'enquête, cette erreur concernant le Bénéficiaire).

Réponse du Maitre d'ouvrage : La désignation et le bénéficiaire de l'Emplacement Réservé n°32 seront actualisés.

Inondabilité des emplacements réservés n°35 et 36. :

*Dans ces zones les constructions , clôtures, plantations susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de réduire d'une manière sensible le champ des inondations ne sont pas autorisées. Les vocations de ces emplacements réservés apparaissent compatibles avec ces prescriptions, mais il y aura lieu que leur mise en œuvre reste conforme.*

Réponse du Maitre d'ouvrage : L'aménagement de ces Emplacements Réservés se fera dans le respect de la réglementation liée aux risques.

## **5° Thème au sujet des extensions et des annexes des habitations existantes en zone agricole et naturelles**

Avis de la CDPENAF 29 juillet 2021

Le règlement des zones agricoles et naturelles n'est pas en accord avec la doctrine validée par la CDPENAF lors de la séance du 3 novembre 2016, relative aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants. La commission a émis un avis favorable sous réserve de revoir la rédaction de ce règlement pour une mise en conformité avec le code de l'urbanisme et de se conformer à la doctrine citée ci-dessus.

Réponse du Maitre d'ouvrage : L'encadrement des extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation a été revu suite au passage en CDPENAF.

Réponse du commissaire enquêteur : Effectivement le règlement a bien été revu toutefois un oubli est à noter au sujet des annexes qui ne sont pas limitées en nombre alors que la doctrine ne prévoit la possibilité d'extension que pour une seule annexe.

#### Avis de la DDTM

L'avis de la CDPENAF a été en partie pris en compte dans la nouvelle version du règlement mais des améliorations restent encore à trouver, notamment sur le nombre d'annexes, mais aussi sur le libellé du règlement des zones A et N, qui pour une meilleure compréhension devrait se référer à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Sur ce point, l'avis est favorable sous réserve de reprendre la rédaction du règlement des zones A et N .

Réponse du Maître d'ouvrage : La rédaction du règlement des zones A et N sera clarifiée sur les points faisant l'objet de la présente modification.

#### + Climat de l'enquête

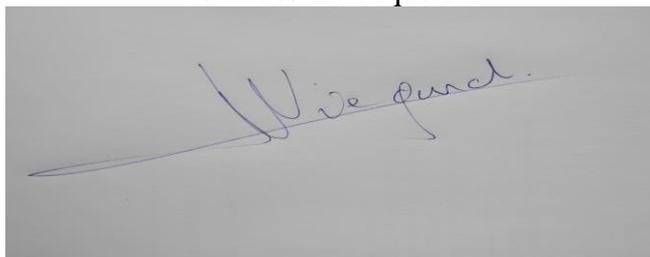
L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, les personnes intéressées ont été accueillies confortablement dans une salle de la Mairie du Soler, et la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole, où la confidentialité de leurs propos a été respectée.

#### + Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le vendredi 11 février à 16H30 au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine à Perpignan puis à 17h30 à la mairie du Soler où je tenais la dernière permanence. J'ai récupéré le registre d'enquête que j'ai clôturé ainsi que le dossier d'enquête. Etant pris au Soler je n'ai pas pu me rendre à Perpignan ce jour là. J'ai donc récupéré le registre d'enquête, que j'ai clos, et le dossier d'enquête publique, le plus tôt possible, à Perpignan le lundi 14 février à 15h00. J'ai également remis le procès-verbal de synthèse à M.LEROUX mathieu représentant du Président de la communauté urbaine. Le 15 février M. LEROUX m'a informé que l'on venait de lui communiquer un dernier courrier posté avant la clôture de l'enquête. Il m'a adressé une copie de ce courrier par courriel. Le 18 février à 14h00, j'ai récupéré ce courrier et remis à M. LEROUX un nouveau PV de synthèse des observations (annexe n° 12), prenant en compte le dernier courrier, qui remplace et annule celui du 14 février 2022. Le dernier courrier a été annexé au registre d'enquête publique de la communauté urbaine.

A la date de clôture du présent rapport la carte de l'aléa de l'inondation sur la commune du Soler, n'était pas modifiée sur le site de la Préfecture des Pyrénées Orientales

A Fuilla le 4 mars 2022  
Thierry WIEGAND-RAYMOND  
commissaire enquêteur

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature appears to read 'Thierry Wiegand-Raymond'.

## **II° / PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES**

### **1° Rappels succincts sur l'enquête :**

#### 1/1° Généralités :

Il s'agit de la demande de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune du Soler. Celle-ci est située à proximité immédiate de Perpignan, le chef-lieu du département. Elle abrite 7753 habitants. Sa situation géographique, ses facilités de circulation routière et ferroviaire ainsi qu'un cadre de vie convivial en font un secteur prisé des acquéreurs immobiliers.

La modification porte sur :

- ⑩ **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU1** tel que le règlement du PLU le prévoit
- ⑩ **La création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)** en zone agricole du plan local d'urbanisme afin de permettre la réalisation de constructions à destination d'hébergement hôtelier annexe à une exploitation existante située RD 37 au niveau du lieu-dit mas de l'EULA .
- ⑩ **L'autorisation des extensions des habitations existantes et leurs annexes dans les zones agricoles .**
- ⑩ **L'apport d'évolutions mineures au règlement du PLU.**
- ⑩ **Le toilettage de la liste et la création d'espaces réservés.**

### **2° Conclusions motivées :**

#### **2 / 1° Constitution du dossier d'enquête publique :**

Cette modification a été initiée par l'arrêté du 22 juin 2018 du président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine à Perpignan, compétent pour la commune du Soler. Cette délibération est motivée pour justifier l'utilité de cette ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans la zone déjà urbanisée et la faisabilité opérationnelle pour la zone concernée. Cette procédure de modification a été choisie, car celle d'une révision ne s'imposait pas.

Aucune concertation préalable n'a été organisée, mais celle-ci n'est que facultative.

Un dossier complet m'a été remis, il comprend :

- Le rapport de présentation du projet.
- ⑩ Les dispositions réglementaires graphiques et écrites du PLU avant et après modification ainsi que les justifications de ces dernières.

- ⑩ Un dossier d'orientation d'aménagement et de programmation
- ⑩ une note environnementale correspondant à une campagne de terrain réalisée le 23 novembre 2020
- ⑩ un plan à l'échelle 1/5000  
deux annexes : emplacements réservés et servitudes.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU1 impose au maître d'ouvrage de recourir à des OAP sectorielles. Ce qui, comme indiqué ci-dessus, a été réalisé.

Comme les dispositions de l'article L 104-3 du code de l'urbanisme le lui permettent, le maître d'ouvrage n'a pas fait procéder à une évaluation environnementale. Dans le rapport de présentation il consacre un chapitre à démontrer que le projet de modification n°1 du PLU du Soler n'a pas d'effet notable sur l'environnement. Ce chapitre est complet et bien détaillé et confirme que cette modification n'a pas d'effet notable sur l'environnement.

Toutes les personnes publiques associées ont été saisies, trois ont répondu la CDPENAF , les services du département et la DDTM .

**Je considère que le dossier est complet et qu'il répond aux contraintes fixées par le code de l'urbanisme.**

## **2 /2° Procédure d'enquête publique :**

L'enquête publique s'est déroulée du 12 janvier 2022 au 11 février 2022 inclus soit une durée de 31 jours.

Le public a pu consulter le dossier d'enquête sur support papier et déposer ses observations sur les registres prévus à cet effet, un par lieu d'enquête, à la mairie du Soler et au siège de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures ouvrables. (dix neuf observations au total)

Une consultation du dossier et un dépôt d'observations par internet a été rendu possible par la création de deux sites dédiés l'un sur celui de la commune du Soler l'autre sur celui de la communauté urbaine. (huit observations au total). Un poste informatique a également été mis à la disposition du public, aux jours et heures ouvrables , au siège de la communauté Urbaine.

J'ai tenu quatre permanences, les 12 janvier, 24 janvier, 2 février et 11 février, trois à la mairie du Soler et une au siège de la communauté urbaine à Perpignan.

Les avis d'enquête publique , format 42 sur fond jaune, (annexe n° 4 ) ont été affichés sur les lieux réglementaires le siège de la communauté urbaine et la mairie du Soler, mais aussi au service d'urbanisme du Soler, à l'entrée de deux écoles et d'un complexe sportif (planche photographique annexe n° 5 ). En outre l'ouverture de l'enquête publique a été diffusée sur les quatre panneaux lumineux installés dans l'agglomération et par un message adressé à environ 2000 habitants du Soler enregistrés par la commune.

L'avis d'enquête publique a également été diffusé dans la presse, le 26 décembre 2021, soit 16 jours avant le début de l'enquête, dans l'indépendant et le midi-libre. fr. Ce même avis a été de nouveau publié le 16 janvier 2022, soit cinq jours après l'ouverture de l'enquête dans les deux mêmes journaux. (annexe n° 10)

**Je considère que les conditions réglementaires de participation du public ont été respectées et que les moyens d'information du public mis en œuvre ont été bien au delà de ce qu'exigeaient les textes. Il en est résultée une participation significative pour un dossier peu sensible.**

### **2 / 3 ° Points particuliers de la modification proposée :**

#### **1°/ ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU1 :**

Comme on peut le constater sur les photos aériennes figurant dans le présent rapport cette ouverture à l'urbanisation vient combler un espace non construit en cohérence avec les implantations déjà existantes. Le secteur du Soler est très recherché par les acquéreurs immobiliers en raison de son intérêt mais aussi de la disponibilité très inférieure à cet intérêt . Les « dents creuses » restantes et disponibles étant insuffisantes. Le PADD prévoyait d'ailleurs l'ouverture en priorité de la zone 2 AU 1 .

Le rapport de présentation, le règlement, la note environnementale et l' OAP définissent le niveau de qualité architecturale urbaine et paysagère attendu ainsi que l'insertion des constructions dans leur environnement..

Cinq observations ont été déposées sur ce thème. Le maître d'ouvrage a répondu à ces observations soit en apportant les précisions demandées, soit en faisant référence aux textes en particulier sur le caractère inondable de la zone 2 AU 1 qui se trouve effectivement dans une zone à aléa faible. Une observation avec une demande de mise en sécurité a souligné le problème relatif à la profondeur (1,50m de pente inclinée et 3 m d'abrupt) du canal d'arrosage « agouille » qui longe la parcelle. *Le maître d'ouvrage a répondu qu'il existait un espace tampon de 10 m entre l'agouille et les limites privatives et que cette mesure de sécurité pourra être étudiée au moment des autorisations d'urbanisme.* Effectivement il existe un espace tampon de 10 m mais dans lequel figure un chemin piétonnier de 3m de large qui facilite l'accès à la berge qui n'est séparée que par un espace non aménagé de 2 m. Eléments qui figurent dans le dossier d'orientation d'aménagement et de programmation. Il est donc aisé de faire figurer dans cette OAP une disposition pour la mise en sécurité des berges de l'agouille.

L'avis des services du département, sur la nécessité de conserver un maximum d'alignements d'arbres et l'avis de la DDTM sur la demande de précision sur la typologie des logements ainsi que le respect d'une bande de précaution inconstructible ont été pris en compte et explicités par le maître d'ouvrage.

**Je constate que les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU1 sont respectées, qu'il ne reste pas d'opposition justifiée, que les avis des PPA ont été pris en compte. Je recommande cependant que la mesure de mise en sécurité des berges de l'agouille soit reprise dans le dossier d'OAP.**

#### **2°création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité**

Il s'agit d'autoriser le propriétaire du domaine NADAL-HAINAUT, au lieu-dit « mas de l'eula » à construire des gîtes pour une vingtaine de clients sur des bâtiments avec une emprise au sol maximale de 450 m<sup>2</sup> par rapport aux 2000 m<sup>2</sup> de bâtiments déjà existants. Le propriétaire envisage de développer son activité viticole oenotouristique (un gîte ) par la mise en place de la culture d'une vigne en biodynamique et de faire partager cette expérience avec le public qui serait hébergé sur place.

Cette possibilité d'extension suppose la confirmation de plusieurs critères :

\* Un caractère exceptionnel : Dans ce dossier, il est utile de préciser que ce STECAL est le seul sur la commune du Soler mais surtout qu'il se situe dans un cadre architectural typique de la région, avec en particulier une chapelle cistercienne du XII<sup>e</sup> siècle, mais aussi dans un espace environnemental assez particulier avec la présence d'arbres bicentenaires, et deux petits lacs. Le partage d'expérience sur les bonnes pratiques culturelles de la vigne avec la découverte des procédés mis en œuvre y compris la réalisation des décoctions, infusions viendra participer à la formation ou sensibilisation des participants. Cette démarche participe au projet général de développement durable.

\* Un secteur de taille et de capacité limité. La CDPENAF consultée avait proposé des rectifications du premier projet en concluant par un avis favorable sous réserve de réduire la taille du secteur, estimé à 4 ha, de façon significative à l'emprise des bâtiments. Le projet rectifié propose un secteur de 2,2 ha sur la partie non inondable de la parcelle concernée, sachant que l'aléa d'inondation est susceptible de changer en raison d'études hydrauliques en cours. Les textes imposent certaines contraintes comme la prévision par le règlement des conditions relative aux raccordements aux réseaux publics, les conditions relatives à l'hygiène et la sécurité, les conditions de hauteur, de densité et d'implantation des bâtiments.

Ces critères sont bien définis dans le dossier sauf en ce qui concerne l'implantation des bâtiments puisque l'on dispose de 2,2 ha pour placer 450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le maître d'ouvrage interrogé dans le PV de synthèse sur la taille du secteur et l'absence d'argument pour le justifier précise que ce périmètre n'a d'autre objectif que de permettre au porteur de projet de disposer d'une souplesse relative quant à l'implantation des bâtiments en dehors de la zone inondable et qu'il ne génère aucun droit supplémentaire à construire.

Le porteur de projet, M. NADAL, a joint au registre d'enquête un plan avec un schéma d'implantation des bâtiments avec un périmètre de 1000 m<sup>2</sup> pour implanter les 450 m<sup>2</sup> autorisés.

Les services du département, dans leur avis précisent que la taille de ce STECAL interroge au regard de la surface d'emprise nécessaire pour la seule création des gîtes.

La DDTM indique que le dossier tel que présenté ne répond pas aux attentes d'un STECAL eu égard à la surface totale pour l'implantation des 450 m<sup>2</sup> d'emprise au sol mais que le périmètre choisi permettra au porteur de projet de modifier l'implantation des bâtiments en fonction des conclusions des études hydrauliques en cours et émet un avis favorable.

Six observations ont été déposées sur ce thème. Le point principal soulevé est l'augmentation potentielle de la circulation, du fait de la création de ces gîtes, sur la RD 37 route jugée dangereuse. La réponse du maître d'ouvrage selon laquelle le projet ne générera pas de flux supplémentaire significatif me paraît conforme à la réalité. Pour le reste le maître d'ouvrage a répondu aux interrogations des personnes concernées.

**Il est exact que les études hydrauliques en cours et la possibilité d'une modification de l'aléa d'inondation constitue une incertitude devant être prise en compte pour la délimitation du secteur As. Au terme de l'enquête, je constate que tous les éléments nécessaires à la création d'un STECAL sont réunis. Le schéma d'implantation pouvant se déplacer dans le secteur As en fonction du résultat des études hydrauliques en cours sans remettre en cause son insertion dans l'environnement.**

### 3° L'autorisation des extensions des habitations existantes et leurs annexes dans les zones agricoles .

Il n'y a pas d'observation du public sur ce sujet.

Lors de la constitution du dossier la CDPENAF préconisait de revoir la rédaction du règlement pour une mise en conformité et de se conformer à la doctrine du 3 novembre 2016.

Durant l'enquête la DDTM répondait que l'avis de la CDPENAF avait été en partie pris en compte mais que des améliorations restaient encore à trouver et que le règlement des zones A et N devait se référer à l'article L 151-1 du code de l'urbanisme. L'avis de la DDTM était favorable sous réserve de reprendre la rédaction des zones A et N.

Un oubli sur le nombre d'annexe autorisé figure dans le règlement, mais le maître d'ouvrage avait, pour le reste, pris en compte la doctrine du 3 novembre 2016. La reformulation du règlement des zones A et N résulte plutôt d'une incompréhension de l'avis de la CDPENAF qui a été précisé par la DDTM . Le maître d'ouvrage s'est engagé à clarifier les points soulevés.

**Je considère que l'engagement du maître d'ouvrage à rectifier les quelques erreurs rédactionnelles restantes est suffisant .**

### 4° Les servitudes et les emplacements réservés :

Les servitudes n'ont pas fait l'objet d'observation ni du public ni des personnes publiques associées.

Les emplacements réservés ont fait l'objet de plusieurs observations défavorables du public et deux remarques de la DDTM qui signalait une erreur matérielle sur le bénéficiaire d'un emplacement réservé et la nécessité de rappeler les exigences relatives à l'absence d'obstacle susceptible d'empêcher l'écoulement des eaux dans les emplacements n °35 et 36 . A ce sujet le maître d'ouvrage a précisé que la réglementation liée aux risques sera respectée.

Huit observations défavorables ont concerné l'emplacement réservé (ER) n°37 « destiné à l'aménagement d'équipements publics et à une aire de stationnement pour les véhicules » C'est ce dernier point qui est l'objet d'opposition dans le sens où l' ER n° 37 est entouré de 3 parkings à proximité immédiate puis d'un 4 ème un tout petit peu plus loin, puis d'autres encore plus loin, ces emplacements occasionnent des nuisances dénoncées par les riverains . Il est à noter que les rues entourant cet ER n°37 sont interdites au stationnement ce qui contraint les riverains à garer leurs véhicules sur les parkings.

Dans sa réponse le maître d'ouvrage répond à l'intérêt général en précisant que 20 places de parking seront créées mais il répond aussi en partie aux observations en précisant que, dans l'immédiat, la maison que les riverains craignent de voir détruite ne le sera pas.

Deux observations ont été rapportées par des riverains, sur la disparition de l'ER n°1 et de l'inquiétude de ceux-ci sur son devenir. Le maître d'ouvrage a répondu sur l'utilisation prévue pour cet emplacement.

**Sur ce thème le point le plus important est l'emplacement réservé n°37 où dans sa réponse le maître d'ouvrage tient compte de l'intérêt général mais aussi en partie des observations déposées.**

### 3°/ Avis motivé.

Compte tenu du fait que :

\* le dossier est complet et qu'il répond aux contraintes fixées par le code de l'urbanisme.

\* les conditions réglementaires de participation du publique ont été respectées et que les moyens d'information du public mis en œuvre ont été bien au delà de ce qu'exigeaient les textes.

\* les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU1 sont respectées, qu'il ne reste pas d'opposition justifiée, et que les avis des PPA ont été pris en compte.( Je recommande cependant que la mesure de mise en sécurité des berges de l'agouille soit reprise dans le dossier d'OAP.)

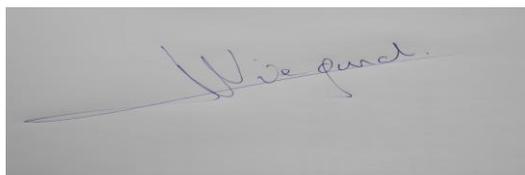
\* il est exact que les études hydrauliques en cours et la possibilité d'une modification de l'aléa d'inondation constitue une incertitude devant être prise en compte pour la délimitation du secteur As. Au terme de l'enquête, je constate que tous les éléments en faveur de la création d'un STECAL sont réunis. Le schéma d'implantation pouvant se déplacer dans le secteur As en fonction du résultat des études hydrauliques en cours sans remettre en cause l'insertion dans l'environnement.

\* je considère que l'engagement du maître d'ouvrage à rectifier les quelques erreurs rédactionnelles restantes dans le thème des extensions des habitations existantes et leurs annexes dans les zones agricoles est suffisant .

\* que sur les emplacements réservés le point principal souligné est l'emplacement réservé n°37 où, dans sa réponse, le maître d'ouvrage tient compte de l'intérêt général mais aussi en partie des observations déposées.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification N° 1 du plan local d'urbanisme du Soler.

A Fuilla le 4 mars 2022  
Thierry WIEGAND-RAYMOND  
commissaire enquêteur



Ce rapport est établi en quatre exemplaire :

- ⑩ Un exemplaire pour M. le Président du Tribunal administratif de Montpellier
- ⑩ Un exemplaire pour M. le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine
- ⑩ Un exemplaire pour Mme le maire du Soler
- ⑩ Un exemplaire archivé avec une copie de toutes les observations.