

Département des Pyrénées Orientales

Enquête Publique

Commune de Céret

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU

Du 7 juin au 8 juillet 2022

Rapport d'enquête

MARTINE JUSTO – COMMISSAIRE ENQUETRICE



Sommaire

TABLE DES MATIERES

A.	Procès-Verbal du Déroulement de l'Enquête	5
A-I.	Généralités	5
A-II.	Objet de l'enquête	5
A-III.	Les enjeux.....	6
A-IV.	La réglementation	9
A-V.	Procédure d'enquête	9
V.1.	Mise en place de la procédure	9
V.2.	Le dossier.....	11
V.3.	Rencontres avec le Maître d'Ouvrage et les référents	12
V.4.	Le déroulement de l'enquête.....	12
B.	Analyse des Observations	14
I.	Observations des personnes publiques associées (PPA)	14
I.1.	Avis des PPA	14
I.2.	Suites données aux avis des PPA.....	15
II.	Observations recueillies au cours de l'enquête	15
II.A.	Lors des permanences	16
II.B.	Sur le registre d'enquête publique	16
II.C.	Sur le registre d'enquête publique dématérialisé	17
II.D.	Par courriel.....	17

A. Procès-Verbal du Déroulement de l'Enquête

A-I. GENERALITES

Céret est une commune des Pyrénées-Orientales d'environ 8 000 habitants située sur le versant Nord des Pyrénées, dans le Vallespir. C'est une des sous-préfectures du département des Pyrénées-Orientales. Elle est comprise dans le périmètre du SCOT Littoral Sud et dans celui de la Communauté de communes du Vallespir.

Exposée à un climat océanique altéré, Céret est drainée par le Tech, le Riucerdà, la rivière de Vaillère et par divers autres petits cours d'eau. La commune possède un patrimoine naturel remarquable : un site Natura 2000 et quatre zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Connue pour son Musée d'Art Moderne, ses cerises et sa tradition taumachique, la ville dont les premières mentions remontent à 814, fut un lieu de négociation du traité des Pyrénées (1659).

Corridas et concours de sardane, danse traditionnelle des Catalans, sont organisés dans cette cité et mis à l'honneur notamment par des peintres comme Picasso, Braque, Dufy ou Soutine.

La cerise est la grande spécialité de Céret, et ce depuis le début du XXe siècle. La production de noisettes y est également très importante.

Le Musée d'Art Moderne a été fondé en 1950 par Pierre Brune et Franck Burty Haviland, tous deux artistes peintres Français. Il fait partie des 100 plus grands musées d'Art Moderne de France. Récemment agrandi, il a accueilli pour son inauguration Jaume PLENSA, sculpteur et graveur contemporain espagnol de renommée internationale. L'exposition en cours est consacrée à L'École de Paris (1900-1939) avec des œuvres de Chagall, Modigliani, Soutine & Cie.



A-II. OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de CÉRET. Elle a été motivée par la nécessité de permettre la réalisation d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).

L'actuelle Maison de retraite de Céret est installée depuis les années 1960 dans un bâtiment situé en centre-ville de Céret. Aujourd'hui, les locaux de la Maison de retraite ne sont plus adaptés pour l'accueil de personnes âgées (vétusté, etc.). La construction d'un nouvel EHPAD sur la commune est donc nécessaire.

Le PLU actuel de la ville de Céret a été approuvé le 30 juin 2021. Le projet de réalisation de l'EHPAD était alors prévu sur le secteur de l'ancienne Gare.

Ce projet ne correspond plus aux objectifs de la nouvelle municipalité, dont la volonté est de réaliser cet équipement sur le secteur de Nogarède.

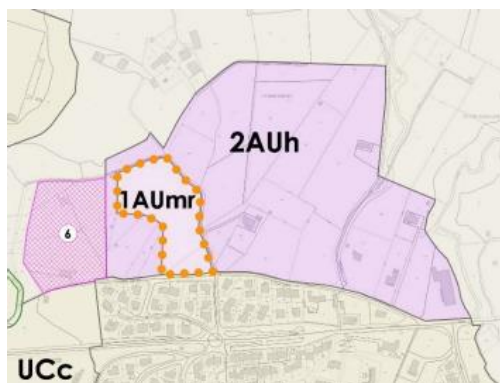
Le règlement du PLU approuvé de Céret, classe actuellement ce secteur en zone 2AUh bloquée. Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites.

Par le biais de la Déclaration de Projet, une petite partie du secteur en zone 2AUh sera basculée en zone 1AUmr. Elle sera ainsi ouverte à l'urbanisation destinée à la réalisation de l'EHPAD.

La procédure nécessite également :

- La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU afin de localiser l'EHPAD sur le secteur de Nogarède ;
- La modification du règlement écrit et graphique du PLU et rédaction d'un règlement spécifique à la zone 1AUmr ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Nogarède et la modification de l'OAP du secteur Gare.

Zone 2AUh Secteur et création de la zone 1AUmr / Nogarède après mise en compatibilité



A-III. LES ENJEUX

La résidence « La Casa Assolellada » est un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) et une structure publique, soumise aux instances des tutelles de l'Agence régionale de Santé (ARS) et du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales.

L'établissement, d'une capacité de 107 lits, propose également un accueil de jour de 10 places et un PASA (Pôle d'activités et de soins adaptés) de 14 places, ainsi qu'un SSIAD (Service de Soins Infirmiers à Domicile) intervenant sur le canton de Céret, d'une capacité de 57 places.

Aujourd'hui, les locaux ne sont plus adaptés pour l'accueil de personnes âgées, de par l'inadéquation et la vétusté des locaux. L'établissement a déjà fait l'objet de plusieurs restructurations / réhabilitations, avant d'aboutir sur la nécessité d'un projet de construction d'un établissement neuf sur la commune.

L'opération a pour principal objectif de créer un établissement d'une capacité d'accueil similaire à l'établissement actuel, soit 107 lits, selon une politique de prise en charge des résidents qui respectera les points suivants :

- La mise en œuvre d'une atmosphère familiale, à taille humaine, aujourd'hui très appréciée des résidents, des familles et du personnel ;
- Des unités d'hébergement ou de vie de petite taille favorisant l'intimité et le confort ;
- Un accueil des personnes âgées nécessitant un accueil temporaire, de type Accueil de jour, permettant ainsi de soulager les familles en assurant la garde, mais qui ponctuellement ont besoin de les confier à une structure adaptée et de type PASA, permettant d'accueillir dans la journée les résidents de l'EHPAD ayant des troubles du comportement modérés ;
- Une prise en charge orientée à parité entre les personnes en perte d'autonomie physique et celles en perte d'autonomie psychique ;
- Une répartition dans des unités de différentes natures :
 - o 5 Unités d'Hébergement Traditionnel (UHT) : 4 unités de 14 lits et une unité de 12 lits ;
 - o 1 Unité d'Hébergement Traditionnel pouvant évoluer à terme en 1 Unité d'Hébergement Renforcé (UHR) : 13 lits ;
 - o 2 Unités d'Hébergement Alzheimer (UHA) : 13 lits par unité, dédiés aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ;

Le projet de reconstruction de l'EHPAD permettra la création d'un établissement répondant aux besoins des usagers (personnel, résidents, familles) tout en respectant les réglementations spécifiques à l'accueil de personnes âgées. Sa localisation permet également d'envisager son extension future en fonction des besoins, au regard du vieillissement connu sur la commune. Ces besoins futurs sont à anticiper.

Bien desservi par les axes de communication et situé sur un secteur prioritaire de développement de Céret, le futur EHPAD fera l'objet d'une composition architecturale et paysagère permettant son intégration dans ce secteur de développement futur de la ville.



EHPAD actuel



Projet

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU sera modifié afin de localiser l'EHPAD sur le secteur de Nogarède et non plus sur le site de l'ancienne Gare.

⇒ Dans le chapitre « Actions menées ou à mettre en œuvre » d'aménagement du site de l'ancienne Gare, la ligne concernant le projet d'EHPAD sera supprimée :

~~▪ Un Établissement d'Hébergement pour Personnes Dépendantes (EHPAD)~~

⇒ Dans le chapitre « Actions menées ou à mettre en œuvre » de développement des services liés à la santé, la ligne concernant le déplacement de l’EHPAD sera modifiée :

- Projet de déplacement de l’EHPAD **au sein du quartier intergénérationnel de la Gare, sur le secteur de Nogarède.**

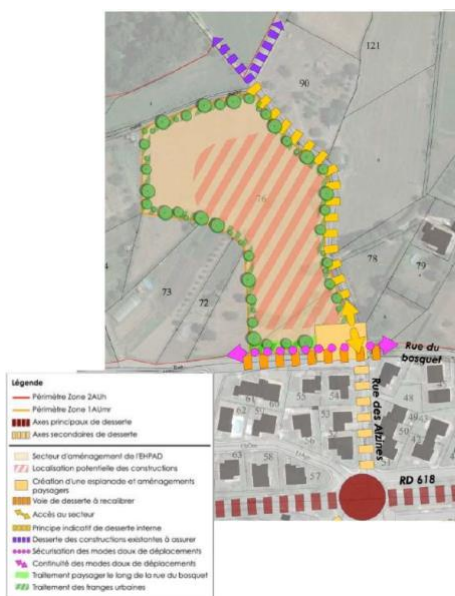
Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Secteur de Nogarède

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sera créée sur le secteur Nogarède.

Les terrains concernés par la Déclaration de Projet se situent au droit des parcelles n°76 et 77 section BI du cadastre de Céret, sur le secteur de « Nogarède ».

Ces parcelles appartiennent à la municipalité de Céret qui envisage de les vendre à 1€ symbolique à l’EHPAD.



L'OAP Nogarède couvre 1,2 hectare classé en zone à urbaniser (AU) au PLU sur le secteur de Nogarède. Il s'agit d'une zone de développement destinée à recevoir un EHPAD dans le secteur ouvert à l’urbanisation. Le reste de la zone demeure bloquée à l’urbanisation.

Les voies internes et les cheminements doux devront être traités de façon paysagère en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Des connexions douces seront aménagées et il conviendra d'assurer l'accessibilité PMR à l'échelle du secteur.

Les ouvrages de rétention dimensionnés selon les besoins du secteur devront être aménagés, paysagers et accessibles. Ils feront partie intégrante du projet d'aménagement.

Les franges urbaines seront traitées paysagèrement, tout en assurant une part de perméabilité des vues sur les espaces agricoles et naturels.

Secteur de la Gare

L'OAP du secteur Gare sera modifiée pour supprimer le projet de l’EHPAD sur le site.

Le site est occupé par le bâtiment de la gare et de deux bâtiments à vocation sociale. **Le projet de l’EHPAD se situe également sur cette emprise et devra être intégré dans la schéma global d'aménagement proposé.**



Évaluation environnementale

L'évaluation environnementale donne un certain nombre de préconisations pour éviter et réduire les incidences sur l'environnement.

- Impacts du projet : éviter la dégradation de la qualité environnementale et réduire la dégradation restante. Si des impacts négatifs significatifs persistent, des mesures compensatoires doivent être entreprises pour apporter une contrepartie positive « en nature ».
- Mesures de réduction des incidences sur le sol : demande aux entreprises de propositions d'un volet « chantier propre ».
- Mesures de réduction des incidences sur les eaux superficielles et souterraines : demande aux entreprises de prendre toutes les précautions utiles quant au stockage et à l'emploi de produits toxiques ou polluants, indispensables au bon fonctionnement des engins de chantier.
- Mesures d'évitement pour la faune et la flore : préconisations pour les chauves-souris, pour les reptiles, l'emprise du chantier, le planning, chantier « vert », aménagement paysager.

A-IV. LA REGLEMENTATION

- Code Général des Collectivités Territoriales;
- Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants; R 123-1 et suivants et R. 123-9;
- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6 et L.153-54; l'article R.104-9; les articles L.103-2, L.103-3, L.103-4 et L.103-6; les articles L. 151 et suivants; L. 153-1 et suivants; L. 153-19; L.153-21 et suivants; L.153-32 à L.153-35; L.153-54; R. 151-1 et suivants; R 153-1 et suivants; R.153-8; R.153-15;

A-V. PROCEDURE D'ENQUETE

V.1. Mise en place de la procédure

L'autorité organisatrice est la Commune de Céret représentée par son Maire, Monsieur Michel COSTE.

L'étude du dossier a été rédigé par l'agence ARCHI Concept, l'évaluation environnementale par le bureau d'études LETICEEA.

V.1.1. Décision

- Le 30 juin 2021, Conseil Municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Céret;
- Le 24 janvier 2022, l'arrêté n° 44-2022 prescrit la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Céret;
- Le 26 janvier 2022, le Conseil Municipal, délibération n° 07 /2022 fixe les objectifs et les modalités de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.
- Le 15 avril 2022, Monsieur le président du tribunal administratif de Montpellier , par décision n° E22000044/34 désigne Mme Martine JUSTO en qualité de commissaire enquêteur;

- Le 12 mai 2022, préalablement au déroulement de l'enquête publique, une réunion d'examen conjoint est organisée en vue de recueillir les avis et observations des Personnes Publiques Associées;
- Le 18 mai 2022, le Conseil Municipal délibère sur la concertation de mise en œuvre dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, le cadre, les modalités et le bilan de cette dernière;
- Le 19 mai 2022, Monsieur Michel COSTE, Maire de Céret, prescrit par arrêté n° 356/2022, l'enquête publique et ses modalités de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Céret.

V.1.2. Bilan de la concertation

Concertation préalable

La concertation préalable s'est déroulée du lundi 21 février 2022 au jeudi 21 avril 2022. Les objectifs de cette concertation étaient :

- Informer le public sur l'évolution du plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Céret afin de permettre la réalisation du projet de construction d'un EHPAD sur le secteur de Nogarède
- Présenter le projet d'EHPAD, son intégration et son insertion au nouveau quartier de Nogarède ainsi que les justifications de son intérêt général.
- Permettre au public de faire part de ses observations et de formuler d'éventuelles propositions ou des contre-propositions.

L'ensemble des outils de communication de la commune ainsi qu'un registre dématérialisé ont été utilisés pour assurer une bonne diffusion de l'information autour du projet.

Une réunion publique a été organisée le 29/03/2022 à 18h00 au cinéma « le Céretan » afin de présenter la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et de permettre au public de formuler des observations. Le taux de fréquentation de cette réunion publique est apparu relativement faible avec une moyenne de 20 personnes. Toutefois, les échanges avec le public ont été plutôt denses et ont permis de répondre à de nombreuses interrogations. Les thèmes suivants ont été abordés :

- Possibilités de développement de résidences seniors sur la commune de Céret à destination des personnes âgées autonomes.
- Devenir du quartier intergénérationnel de la gare avec le transfert de l'EHPAD vers le site de Nogarède : maintien de la résidence étudiante.
- Rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du zonage dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- Organisation de la circulation dans le quartier proche du futur EHPAD (sens de circulation, connexions avec les déplacements doux, la voie verte, possibilités de stationnement).
- Devenir de l'actuel EHPAD une fois le nouvel établissement réalisé.
- Calendrier des travaux de construction.
- Surfaces du projet.
- Capacité d'accueil du futur EHPAD.
- Potentiel en termes de création d'emplois généré par le projet.

V.1.3. Publicité

- ⇒ Annonce 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans les journaux :
L'Indépendant du samedi 21 mai 2022
Le Midi Libre parution numérique du samedi 21 mai 2022 avec une durée de visibilité de 7 jours
- ⇒ Rappel de l'annonce dans les 8 premiers jours dans les journaux :
L'Indépendant du mercredi 8 juin 2022
Le Midi Libre parution numérique du mercredi 8 juin 2022
- ⇒ Affiches format A2 :
Mairie de Céret avenue Maréchal Joffre, Porte service Urbanisme
- ⇒ Affiches format A3 :
Panneaux établissements scolaires centre-ville et pont,
- ⇒ Affiches format A5 :
Rue de Nogarède (Poste EDF), Avenue des Tilleuls, Rue Louis Blanc, Place de l'Église, Avenue des Aspres, Place des Tilleuls (WC publics) , Place des Tilleuls (Poste EDF), Rue du Soleil Levant (HLM), Rue de l'Ermitage, Avenue Déodat de Séverac, Avenue Général de Gaulle (PIJ), Rue de Bente Farines (HLM), Cami San PLuget, Rue Saint-Ferréol, Rue des Cigales, Panneaux des avis de décès
- ⇒ Bornes lumineuses entrée de ville (Place du Pont)
- ⇒ Page Facebook de la mairie de Céret
- ⇒ Site Internet de la mairie de Céret

V.2. Le dossier

Le dossier comprend les pièces suivantes :

1. Notice d'enquête publique
2. Notice
3. Déclaration de projet
4. Mise en compatibilité
5. Extrait du PADD
6. Extrait du Règlement écrit et graphique
7. Extrait des OAP
8. Évaluation environnementale EHPAD
9. Résumé non technique de l'évaluation environnementale EHPAD
10. Arrêté n° 44-2022 en date du 24/01/2022 prescrivant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de CÉRET
11. Délibération n° 07/2022 en date du 26/01/2022 – Modalités de concertation
12. Délibération n° 78/2022 en date du 18/05/2022 – Bilan de la concertation
13. Bilan de la concertation
14. Avis MRAE du 28/04/2022
15. PV de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 12/05/2022
16. Avis Chambre d'Agriculture du 10/05/2022
17. Avis DDTM du 24/05/2022

La notice explicative

La notice explicative rappelle notamment la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré ; ainsi que la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour la prendre.

Les arrêtés et délibérations

Le dossier comprend l'ensemble des arrêtés et délibérations intervenus dans le cadre de la procédure de Déclaration de Projet.

Le dossier de Déclaration de Projet

Le dossier de Déclaration de Projet est composé de la notice explicative, de la Déclaration De Projet, faisant état de l'intérêt général du projet, de la mise en compatibilité du PLU, faisant état des modifications apportées et de leurs justifications / Modification du PADD – Zonage – Règlement – OAP et de l'Évaluation environnementale et son résumé non technique.

Autres

- Le bilan de la procédure de concertation et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ;
- L'avis de l'autorité environnementale.

V.3. Rencontres avec le Maître d'Ouvrage et les référents

Le 12 mai 2022, j'ai rencontré Madame Ophélie SUNYACH, responsable du service Urbanisme et Monsieur José ANGULO, adjoint à l'Urbanisme, pour présentation du projet. Nous avons établi le projet de calendrier.

Le 3 juin 2022, j'ai rencontré Ophélie SUNYACH, j'ai signé et coté le registre. Elle a répondu à mes questions sur le dossier.

V.4. Le déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du mardi 7 juin 2022 à 8h30 au vendredi 8 juillet 2022 à 18h, soit 32 jours consécutifs.

Le vendredi 3 juin 2022, j'ai :

- Paraphé et coté toutes les pages du registre d'enquête publique
- Vérifié que le registre était établi sur des feuillets non mobiles
- Authentifié le dossier d'enquête

Le mardi 7 juin 2022 à 8h30, je me suis assurée que :

- Le registre dématérialisé <https://www.registres-dematerialises.fr/3095> était opérationnel
- Le dossier d'enquête était disponible en téléchargement sur le registre dématérialisé
- l'adresse électronique enquete-publique-3095@registre-dematerialise.fr était fonctionnelle

- Le lien sur le site internet de la mairie de Céret <http://www.mairie-ceret.fr/fr/dispositif-mis-en-place-par-la-ville> vers le registre dématérialisé était opérationnel

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations, propositions et contre-propositions :

- Soit sur le registre d'enquête, à feuillet non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, du mardi 07 juin 2022 à 8h30 au vendredi 08 juillet 2022 à 18h00 inclus en mairie de Céret, 6 boulevard Maréchal Joffre 66400 Céret les lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00. à l'exception des samedi, dimanches et des jours fériés.
- Soit par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Céret: 6 boulevard Maréchal Joffre 66400 Céret.
- Soit par courrier électronique à l'adresse enquete-publique-3095@registre-dematerialise.fr
- Soit sur le registre dématérialisé à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/3095>

Le dossier et les observations formulées par voie électronique, ont pu être consultées pendant la durée de l'enquête sur le registre dématérialisé.

Un lien sur le site internet de la mairie de Céret <http://www.mairie-ceret.fr> rubrique Actualités permettait d'accéder à ce registre.

Le public a pu également exprimer oralement ses observations auprès du commissaire enquêteur au cours des permanences mentionnées ci-après.

Permanences du commissaire enquêteur

J'ai reçu le public à la Mairie de Céret :

- le mardi 7 juin 2022 de 14h00 à 17h00
- le samedi 18 juin 2022 de 09h00 à 12h00
- le jeudi 7 juillet 2022 de 9h00 à 12h00

Clôture de l'enquête

J'ai clos le registre d'enquête le vendredi 8 juillet 2022 à 18h à la Mairie de Céret.

Synthèse des observations

J'ai remis la synthèse des observations le lundi 11 juillet 2022 à 15h à Madame SUNYACH à la Mairie de Céret.

Le lundi 25 juillet, Madame SUNYACH m'a adressé par courriel le procès-verbal de synthèse des réponses de la commune.

B. Analyse des Observations

I. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES (PPA)

I.1. Avis des PPA

MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)

La commune de Céret a sollicité l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) par courrier daté du 24 janvier 2022, reçu par la DREAL Occitanie le 28 janvier 2022.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 28 avril 2022 (article R. 104-25 du Code d'urbanisme).

Examen conjoint des Personnes Publiques Associées

Le 7 avril 2022, Madame Ophélie SUNYACH a adressé un courrier RAR toutes les Personnes Publiques Associées les invitant à participer à la réunion d'examen conjoint du dossier le Jeudi 12 mai 2022 à 14h00, Salle de l'Union.

La **Chambre d'Agriculture** ne pouvant se rendre à cette réunion a adressé un courrier le 10 mai 2022 émettant un avis favorable sans réserve.

La **DDTM** a envoyé un courriel le 24 mai 2022 donnant sa contribution. Cet écrit étant postérieur à la réunion d'examen conjoint n'est pas censé être pris en compte. Je le joins en annexe à ce document. L'avis est favorable, le courriel donne des préconisations au titre du risque d'inondation, de la police de l'eau et du milieu aquatique. Des mesures compensatoires à l'imperméabilisation sont préconisées et la DDTM souhaite qu'elles soient citées dans le règlement de la zone 1AUmr du PLU modifié.

Les avis sont récapitulés ci-dessous :

PPA	Interrogations Observations	Réponses Mairie Céret
SCOT Littoral Sud	Que va devenir le bâtiment de l'EHPAD existant ?	Une approche très spécifique est à mener, de par notamment la vétusté de l'immeuble. De plus, il s'agit d'un terrain privé, propriété de l'EHPAD. Dans la mesure du possible, l'objectif est de conserver un lien avec le médical ou paramédical.
	Qu'est-il prévu au niveau du secteur de la Gare en lieu et place de l'EHPAD relocalisé sur Nogarède?	Une partie des aménagements prévus est conservée. La résidence universitaire n'est plus d'actualité et va disparaître. La maison de la gare va faire l'objet d'une réhabilitation et une vraie réflexion est à mener. Il est possible qu'elle accueille des services de la Mairie. La voie verte passe également par ce secteur.
	Pourquoi avoir autorisé les habitations dans le règlement de la future zone du PLU ?	Il s'agit certainement d'une coquille et de reliquats du règlement d'une autre zone.
Communauté de Communes du Vallespir	Pas de remarques particulières. La seule interrogation concernait les réseaux.	Au sujet des réseaux, un raccordement avec ENEDIS est prévu, les études sont en cours. Concernant l'eau potable, des travaux sont en cours durant le mois de mai, aucune problématique n'est à souligner. Enfin, au niveau de l'assainissement, là encore, aucune difficulté n'est à relever. Ces éléments figureront dans le dossier de permis de construire.
M. le Sous-Préfet	Des détails sont demandés sur le rétroplanning de réalisation du projet.	L'enquête publique est prévue du 7 juin au 8 juillet. Le rapport du commissaire enquêteur est prévu pour la mi-août. Ainsi, l'approbation de la déclaration de projet doit intervenir en septembre. Le dépôt du permis de construire est prévu pour la mi-juin. Le début des travaux interviendra aux alentours des mois de mars et avril 2023.
	Il souhaite s'assurer que la demande de prorogation de la subvention de l'ARS est toujours en vigueur au regard de ce retróplanning. Il ajoute que le devenir du quartier de la gare une fois l'EHPAD relocalisé sur Nogarède peut être sujet à questionnement. Toutefois il indique que malgré ce transfert le projet global n'est pas dénaturé et qu'une réflexion globale et un travail entre la commune l'EPF et la DDTM est actuellement en cours notamment sur la question des logements sociaux.	Il est précisé que la ville a une véritable réflexion à mener à l'échelle globale en termes de circulations, d'accès, de signalétiques, etc. Le projet de la Gare est un point essentiel de cette démarche et par conséquent tous les projets sont liés entre eux. Le projet de la gare constituera par ailleurs un pôle social fort, notamment avec la maison de la gare qui sera réhabilitée à court terme. Une réunion publique est prévue début juin pour aborder cette question des déplacements, du stationnement. Une réflexion est également en cours avec l'agence d'urbanisme catalane sur ce sujet et sur le centre-ville. Concernant le site de Nogarède, la Mairie précise que la zone objet de la Déclaration de Projet restera une zone très boisée et a vocation, à plus grande échelle, à être intergénérationnelle de par sa proximité avec les infrastructures sportives ; le collège et les nombreuses liaisons douces entre ces différentes structures.
CMA66	Pas de remarques.	

I.2. Suites données aux avis des PPA

L'avocat de la commune, Monsieur Luc RENAUDIN, précise qu'il sera rajouté dans le Rapport de Présentation du dossier de la Déclaration de Projet toute la logique concernant cette réflexion autour du secteur de la Gare ainsi que les orientations qui peuvent être poursuivies sur l'EHPAD actuel.

Question 1 :

Le dossier sera-t-il modifié en ce sens ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le Rapport de Présentation sera complété afin de répondre à ces 2 interrogations.

Des précisions vont être apportées au sujet de l'avenir de l'EHPAD existant.

Le maintien d'une destination médicale ou paramédicale serait pertinent au regard des besoins sur le secteur et de la proximité de la clinique. Toutefois, il est utile de rappeler que la commune ne dispose pas de la maîtrise foncière sur ce terrain privé, propriété de l'EHPAD.

D'autres précisions seront apportées concernant le secteur de la Gare. La mixité sociale et fonctionnelle sont au cœur de ce projet de quartier. Il s'agira d'un pôle social fort, avec le bâtiment de la gare qui sera préservé et réhabilité et une offre en logements qui va être renforcée et diversifiées afin de mieux répondre aux besoins.

De même, le fait d'autoriser les « habitations » dans le règlement du nouveau secteur de Nogarède sera corrigé car il s'agit très certainement d'un reliquat de la zone 2AUh.

Question 2 :

Le règlement de la nouvelle zone 1AUmr sera-t-il corrigé ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Oui, le règlement sera corrigé et la mention autorisant les « habitations » sera supprimée. En effet, le secteur étant réservé à la réalisation de l'EHPAD, les « habitations » n'ont pas vocation à être autorisées.

II. OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

Au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 7 juin 2022 au vendredi 8 juillet 2022 :

- Aucune personne n'a été reçue par le commissaire enquêteur au cours de ses permanences,
- 1 observation a été écrite sur le registre d'enquête publique mis à la disposition du public,
- 1 observation a été écrite sur le registre dématérialisé mis à la disposition du public,
- Cette même observation a été adressée au commissaire enquêteur par courriel.

L'enquête publique bien s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et dans un bon climat.

L'information du public a été satisfaisante, conforme aux nouvelles dispositions au décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public. Le public a pu s'informer et s'exprimer oralement au cours des permanences, par écrit et par moyen dématérialisé.

Le registre dématérialisé a été consulté de nombreuses fois comme le montre le tableau de bord.

Malgré le peu d'observations, l'intérêt du public s'est manifesté par la consultation du dossier comme le montre le tableau de bord du registre dématérialisé.

Adresse du registre : <http://www.registres-dematerialises.fr/3095>

Statut : Clos

Du mardi 7 juin 2022 à 08h30 au vendredi 8 juillet 2022 à 18h00

Dossier de présentation : 64.6Mo

🗨️ 1 Observation 🧑 369 Visiteurs 📄 242 Consultations 📄

Les observations sont **favorables au projet**. Il est demandé soit des informations sur le devenir des parcelles qui ne seront plus utilisées soit des modifications du règlement de la nouvelle zone 1AUmr.

Selon leur mode d'expression, les observations sont préfixées de façon différente :

- **RP** (Registre Papier)
- **CM** (Courrier Messagerie)

II.A. Lors des permanences

Aucune personne n'a été reçue lors des permanences.

II.B. Sur le registre d'enquête publique

1 observation a été écrite sur le registre papier de Céret.

RP 01 : Le 17/06/2022, Monsieur SENECHAL écrit sur le registre papier :

Très bonne initiative. En souhaitant, tout de même que les terrains non utilisés et / ou non prévus à une utilisation d'utilité publique, soient conservés comme terrains à usage agricole uniquement. Pourquoi pas, à terme, les intégrer au futur PAEN pour les sanctuariser comme tels.

Question 3 :

Quel est le devenir des terrains de la zone 2AUh non intégrée à la zone 1AUmr de l'EHPAD ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les terrains de la zone 2AUh non intégrés à la zone 1AUmr sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à terme, tel qu'il est mentionné dans le caractère de la zone dans le PLU « Il s'agit d'une zone bloquée à l'urbanisation, destinée à recevoir à moyen/long terme l'implantation d'une urbanisation à caractère principalement d'habitat, située à Nogarède. ».

Concernant le PAEN, les travaux réalisés ont amené à fixer une limite au zonage de ce dernier au niveau du secteur de Nogarède au chemin de Collioure, plus au Nord de la zone 2AUh. Le reliquat situé entre le PAEN et la zone 2AUh conservera un caractère agricole.

II.C. Sur le registre d'enquête publique dématérialisé

1 observation a été écrite sur le registre dématérialisé, également envoyée par courriel.

II.D. Par courriel

1 observation a été écrite par courriel adressé à l'adresse électronique enquete-publique-3095@registre-dematerialise.fr.

CM 01 : Le 20/06/2022, Madame Françoise LOEVE-LEPORI de Roussillon Aménagement adresse un courriel au nom et pour le compte de l'EHPAD La Casa Assolellada. Ces remarques sollicitent la modification du règlement de la zone 1AUmr afin que celui-ci concorde avec le projet d'EHPAD. Ceci concerne trois articles.

Article II.2.3 : TOITURES

L'article précise que les constructions en toitures terrasses devront intégrer des dispositifs de rétention (des eaux pluviales) en toiture.

Il est nécessaire de supprimer cette obligation car cette dernière est potentiellement incompatible avec les contraintes techniques de sismicité (poids trop important en tête de bâtiment).

Article II.3.1 : CLOTURES

L'article précise que la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.40m en bordure des voies privées ou publiques.

Il est nécessaire de supprimer cette règle compte-tenu de la sensibilité du public accueilli et des impératifs de sécurité de l'établissement.

Article II.4.2 : STATIONNEMENT

L'article précise que pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m² de surface de plancher. Au regard des surfaces du projet cette prescription est incompatible et amènerait à la réalisation de près de 100 places de stationnement pour vélos.

Il convient de ramener le nombre de places de vélos obligatoires à l'usage quantifié par le maître d'ouvrage dans son programme.

Question 4 :

Ces demandes de modifications du règlement de la zone 1AUmr semblent pertinentes attendu que Roussillon Aménagement est le Maître d'Ouvrage délégué pour l'EHPAD.

Pouvez-vous répondre sur chacune des propositions de modification des articles ?

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

L'objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU étant de permettre la réalisation de l'EHPAD, des modifications vont être apportées au règlement afin de répondre positivement à chaque demande du Maître d'Ouvrage.

Concernant la rétention d'eau en toiture, cet article sera supprimé.

Au niveau des stationnements vélos, il sera précisé que le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins de l'opération.

Enfin, pour ce qui est des clôtures, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.80m en bordure des voies privées ou publiques et en limites séparatives. Les clôtures grillagées devront être constituées d'un grillage gris, brun, noir ou vert, le blanc et le rouge étant proscrit.

Les conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.