



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-JEAN-PLA DE CORTS  
SÉANCE DU 23 JANVIER 2025**

**OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN PLA DE CORTS**

L'an deux mille vingt cinq et le vingt trois janvier à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de JANVIER sous la présidence de Monsieur Robert GARRABÉ, Maire.

**P PRÉSENTS** : GARRABÉ R, ANDRODIAS M, DIDIER C, GARCES R, OMS RM, CASADEVALL P, RESPAUT JL, AICARDI A, BAILLE E, MATHEU M, OMARI A, SAQUÉ N, KNOBLOCH C

**ARRIVÉE A 18h30** : D'AMATO M,

**ABSENTS EXCUSÉS** : BARBOUTY D pouvoir à OMARI A, BERNIER M pouvoir à OMS RM, MATHIOT D pouvoir à MATHEU M, MISO A, LAPORTE G

**SECRÉTAIRE** : BAILLE E

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-1 à L. 101-3, L. 104-1 à L. 104-3, L. 153-36 et suivants ;  
VU la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;  
VU la Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;  
VU la Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;  
VU la Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique ;  
VU l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;  
VU l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme  
VU le Décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;  
VU le Décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;  
VU le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;  
VU le Décret n° 2016-1613 du 25 novembre 2016 portant modification de diverses dispositions, résultant de la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme ;  
VU la délibération du comité syndical n°2020-010 du 02 mars 2020 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale ;  
VU la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2022 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) ;  
VU l'arrêté du Maire en date du 19 décembre 2023 prescrivant la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune ;  
VU l'arrêté municipal du 23 septembre 2024 mettant le projet de Plan Local d'Urbanisme à l'enquête publique ;  
VU le rapport, les conclusions et l'avis (selon le cas : favorable du Commissaire Enquêteur en date du 11 décembre 2024;

\*\*\*

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que la modification n°1 envisagée a pour objet :

- La rectification d'erreurs matérielles
- L'ajustement de l'encadrement du secteur NC afin de permettre la mise en valeur de la richesse du sol ou sous-sol

Que conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification, a été notifié au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ;

Que le projet de modification a été soumis à enquête publique réalisée du 14 octobre 2024 au 15 novembre 2024, et conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;

Que les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132 d'enquête ;

Qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu un rapport assorti de ses conclusions et d'un avis favorable ;

Considérant que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'Urbanisme

\* \* \*

**Entendu le rapport et après en avoir délibéré,**

Le Conseil Municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

**DÉCIDE :**

Article 1 : **APPROUVE** la modification n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Article 2 : **DIT** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Article 3 : **DIT** que la présente délibération et le PLU qui y est annexé seront transmis au préfet des Pyrénées Orientales dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ainsi qu'en application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme pour une mise en ligne sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme ».

Article 4 : **DIT** que la présente délibération sera exécutoire :

- (si le territoire est couvert par un SCOT approuvé) : dès réception par le préfet
- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué.

Article 5 : **DIT** que la modification du Plan Local d'Urbanisme approuvée sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Jean Pla de Corts et à la Préfecture de Perpignan aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également mis en ligne par le préfet sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme ».

Ainsi délibéré les jour, mois et an que dessus pour extrait conforme.

Le Maire.



**M1 PLU SJPC**  
 Synthèse des avis + Rapport CE  
 // Evolutions apportées au dossier

<b>AVIS PPA / RETOURS ENQUETE PUBLIQUE</b> (demandes d'évolutions)	<b>RETOURS</b> (évolutions du projet de PLU)			
<b>Auteur</b>	<b>Nature</b>	<b>Contenu</b>	<b>Pièce du PLU concernée</b>	<b>Contenu et principes justificatifs</b>
<b>CD66</b>	Avis	<b>INFRASTRUCTURES ET DEPLACEMENTS</b> Les modifications apportées au PLU n'appellent aucune observation concernant le réseau routier départemental. Elles ne concernent que des régularisations et rectifications d'écriture.	Néant	Néant
<b>SNCF</b>	Avis	L'avis évoque la mise à jour des servitudes et plusieurs prescriptions concernant les aménagements ou constructions à proximité des voies ferrées	Néant	Ces remarques sont sans lien avec l'objet de la procédure de modification n°1.
<b>SCoT</b>	Avis	Avis favorable sous réserve que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière autorisées en zone Nc ne consomment pas d'Espace Naturel Agricole et Forestier, étant rappelé que seuls les bâtiments nécessaires à l'activité d'extraction ne consommeraient pas d'ENAF	Règlement	La zone Nc autorise uniquement les bâtiments nécessaires à l'activité d'extraction. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer le projet d'évolution du PLU sur le paramètre de la maîtrise de la consommation d'ENAF en l'état actuel de la réglementation.
<b>INAO</b>	Avis	L'INAO n'a pas de remarque à formuler. Le projet n'ayant pas pour effet de générer de la consommation d'ENAF, celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP.		Néant
<b>MRac</b>	Avis	Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme	Néant	Néant
<b>Rapport commissaire enquêteur</b>	Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur	Avis favorable sans réserve	Néant	Néant

REÇU LE :

23 SEP. 2022

SOUS-PRÉFECTURE  
DE CÉRET

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-JEAN-PLA-DE-CORTS  
SÉANCE DU 20 SEPTEMBRE 2022**

**OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT JEAN PLA DE CORTS**

L'an deux mille vingt-deux et le vingt septembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de SEPTEMBRE sous la présidence de Monsieur Robert GARRABÉ, Maire.

**PRÉSENTS** : GARRABÉ R, ANDRODIAS M, BARBOUTY D, GARCES R. BAILLE E, CASADEVALL P, AICARDI A, BERNIER M, D'AMATO M, MATHEU M, MISO A, OMARI A, OMS RM, RESPAUT JL, LAPORTE G, SAQUÉ N

**ABSENTS EXCUSÉS** : DIDIER C pouvoir à ANDRODIAS M, MATHIOT D pouvoir à GARRABÉ R, LAUDICINA D

**SECRÉTAIRE** : SAQUÉ Nathalie

Le Maire informe le Conseil Municipal que :

La commune de Saint-Jean Pla de Corts, en application des dispositions de l'article L.103-2 (anciennement L.300-2) du Code de l'Urbanisme, a prescrit le lancement d'une procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 29 mars 2011 en fixant ses objectifs tels que ci-après :

- « densifier » le cœur du territoire communal, notamment en lui redonnant une certaine activité et tout en préservant la qualité et l'identité villageoise,
- Mettre en valeur le patrimoine villageois hérité,
- Améliorer les axes de déplacements entre les composantes urbaines de la commune,
- Prendre en compte les contraintes liées aux risques naturels,
- Préserver la vocation agricole et forestière du territoire communal,
- Simplifier le zonage tout en permettant des possibilités d'urbanisation raisonnée respectueuse du principe de composition urbaine durable (zone de Villargeil et St Sébastien)

Cette même délibération fixait également les modalités de la concertation.

Lors de la séance du conseil municipal en date du 27 février 2018, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues.

Les modalités de concertation ont été effectivement mises en œuvre et un premier projet de PLU a été élaboré et arrêté par délibération du conseil municipal lors de sa séance du 10 avril 2019.

Après l'arrêt du PLU, les personnes associées identifiées par le Code de l'Urbanisme ont été consultées et ont rendu leurs avis.

Parmi ces avis, celui de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales en date du 10 juillet 2019 était défavorable et il apparaissait opportun de modifier le projet sur les points suivants :

- Projections démographiques et nombre de nouveaux logements prévus
- Réorganisation du projet communal tenant compte des nouvelles perspectives de développement
- Adaptation des orientations d'aménagement et de programmation : formes urbaines, typologie bâtie, densité
- Refonte du règlement pour prendre en compte les évaluations du projet et le décret de modernisation du contenu des PLU
- Adaptation des annexes au nouveau projet communal

Ces modifications nécessitaient de reprendre la procédure d'élaboration en vue de l'arrêt d'un nouveau projet qui a eu pour objet une délibération du Conseil Municipal en date du 07 avril 2021 relative à la reprise de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune en vue d'une nouvelle concertation avec le public et d'un nouvel arrêt de projet.

Cette démarche ne rend pas nécessaire la définition de nouveaux objectifs assignés à cette procédure lesquels demeurent ceux qui lui ont été assignés par la délibération du 29 mars 2011 prescrivant le lancement de la procédure et qui demeurent inchangés.

Les nouvelles modalités de concertation pour cette nouvelle phase ont été définies par ladite délibération du 07 avril 2021.

- Affichage de la délibération du 07 avril 2021 en Mairie durant toute la durée de la procédure
- Mise à disposition du public en Mairie d'un dossier de concertation qui, le cas échéant, sera complété pendant la procédure, avec tous les documents utiles au fur et à mesure de leur élaboration
- Mise à disposition en mairie d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure
- Mise en ligne sur le site internet du dossier de concertation
- Information dans le bulletin municipal
- Organisation d'une rencontre avec le public. Pour tenir compte du contexte sanitaire dû à l'épidémie COVID 19, cette rencontre avec les élus en charge du PLU se fera en Mairie, sur prise de rendez-vous, toute question pourra être posée à cette occasion, et toute contribution sera consignée. Selon l'évolution de la crise sanitaire, les modalités de cette rencontre avec le public pourront être ajustées pour satisfaire aux mesures gouvernementales édictées et en pareil cas, une information sera diffusée à la population

La concertation s'est déroulée du 07 avril 2021 jusqu'au 13 octobre 2021, date de la délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation.

Deux débats sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et du PLU se sont tenus respectivement les 02 juillet 2020 et 15 juin 2021.

Le premier débat sur les orientations du PADD en date du 02 juillet 2020 a permis de décliner trois ambitions pour organiser de manière optimale la préfiguration du projet de la commune :

- Habitée : réaffirmer le cœur de la commune
- Durable : définir une armature « verte » garante de la lisibilité communale
- Pratiquée : convertir une stratégie éco-touristique en économie villageoise

Les orientations générales du PADD débattues lors de la séance du Conseil Municipal du 15 juin 2021 n'ont absolument pas évolué depuis le débat précédent du 02 juillet 2020 et ont été confirmées.

Les personnes publiques associées ont été consultées dès le 14 octobre 2021, au lendemain de la délibération d'arrêt de projet de PLU et tirant le bilan de la concertation.

Le Conseil Régional, la Chambre des Métiers, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Centre Régional des propriétés Forestières d'Occitanie, le service Régional des mobilités des P.O, la CDPENAF, bien que consultés, n'ont jamais remis leurs avis, qui est réputé favorable.

Le Conseil Départemental (bien que hors délai), la Communauté de Communes du Vallespir et l'INAO ont émis des réserves.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable tandis que le SCOT Littoral Sud également mais avec réserve.

La MRAe a émis des recommandations.

Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales a émis un avis défavorable bien que parvenu hors délai.

La commune a décidé de tenir compte des avis hors délais et toutes les observations ainsi que les avis émis ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 10 février 2022 au 11 mars 2022 au travers de quatre permanences qui ont permis la réception de douze personnes et le dépôt de six contributions sur le registre papier. En parallèle de ces permanences, le projet de PLU a intéressé trente sept visiteurs sur le registre dématérialisé et la saisie de trois contributions en complément de dix-huit courriers déposés en Mairie destinés au commissaire enquêteur sur le projet de PLU.

Cette même enquête publique a donné lieu à un avis favorable de Monsieur le Commissaire enquêteur en date du 08 avril 2022 assorti des conditions suivantes :

- Avis favorable à condition qu'il soit modifié, par la prise en compte des engagements donnés par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse, pour tenir compte des observations émises par les personnes publiques et par le public avec comme mesure principale la modification du zonage du secteur « Camp del Moli » en 2AU bloqué dont l'urbanisation sera soumise à une évolution du PLU. Par ailleurs, les secteurs en 2AU du « Camp del Moli » et de « Saint Sébastien » ne sont pas ouverts à l'urbanisation avant 2029 pour tenir compte de l'avis du SCOT Littoral Sud sur un potentiel de production de logements nouveaux limités à l'horizon 2028 pour la commune.
- En guise de recommandation, Monsieur le Commissaire enquêteur indique que pour l'urbanisation à venir du secteur « Camp del Moli » il faudra préalablement recueillir les avis de la DDTM et du SCOT sur la possibilité de construire de nouveaux logements sur une zone inondable d'aléa faible dont le potentiel agricole est reconnu de par ses facilités d'irrigation.

Synthèse des évolutions apportées au projet de PLU entre la remise du rapport du commissaire enquêteur et l'approbation

Une approche thématique a été privilégiée afin d'éviter certaines redondances, une même actualisation touchant généralement plusieurs documents.

Complémentairement aux points évoqués ci-après, des corrections d'erreurs matérielles ont été apportées (mise en cohérence entre différents documents, rectification de dénomination de zones,...), tout comme des ajustements à la marge du règlement écrit (autoriser les ouvertures verticales et horizontales sauf en UAa, améliorer certaines rédactions concernant les types de matériaux / performances énergétiques,...).

### Consommation d'espaces

Le calcul de la consommation d'espace a été mise à jour pour correspondre aux exigences de la MRAe. La consommation d'espaces 2011-2021 est ainsi de 14.06ha, soit 1.406ha/an en moyenne. Cette donnée est actualisée dans l'ensemble du PLU.

Les données du projet restent inchangées et compatibles avec la loi Climat et Résilience en prévoyant 7.2ha maximum en extension de l'urbanisation à l'horizon 2035. La commune devrait ainsi accueillir environ 326 habitants supplémentaires représentant un taux de croissance annuel moyen de 0.78%.

Précisions en lien avec la loi Climat et Résilience et le SCoT :

- Le PLU acte deux pas de temps distincts :

- Temps 1 : De l'approbation à 2028

Le temps 1 prévoit la mobilisation du potentiel de la zone urbaine soit environ 48 logements auxquels s'ajoute un objectif de réhabilitation de 6 logements vacants. La zone La Briqueterie est parallèlement ouverte à l'urbanisation pour prendre en compte les difficultés opérationnelles de mobilisation du potentiel de la zone urbaine, dans le respect du cadrage SCoT (43 logements maximum)

- Temps 2 : De 2028 à 2035

Il s'agit de poursuivre la mobilisation du potentiel de la zone urbaine tout en prévoyant une ouverture progressive des autres zones à urbaniser à destination d'habitat. Certains secteurs devront intégrer des contraintes spécifiques notamment en matière de risque inondation et de préservation de l'activité agricole. Ces contraintes spécifiques, soulignées par les Personnes Publiques Associées, ont conduit la commune à bloquer l'urbanisation de la zone Camp del Moli. Le projet devra être ajusté lors de son ouverture à l'urbanisation pour prendre en compte les exigences des documents d'ordre supérieur (PGRI/SCoT). Les Personnes Publiques Associées formuleront ainsi un nouvel avis sur le projet modifié.

Bilan des surfaces des secteurs de développement :

- 1AU La Briqueterie / 1.29ha – 30 logements
- 1AUep El Comtat / 0.47ha (équipements publics « légers »)
- 1AUE PAE Distriport / 8.27ha (déjà artificialisé)
- 2AU Camp del Moli / 2.37ha – 48 logements (zone ouverte à l'urbanisation à l'arrêt de projet et bloquée pour l'approbation du PLU)
- 2AU Saint Sébastien / 3.15ha – 66 logements
- NCs (STECAL Carrière) / 0.1ha (zone ajustée au périmètre des bâtiments projetés)

Par ailleurs, l'évaluation environnementale et le rapport de présentation sont complétés pour préciser les besoins en matière de consommation d'espace ainsi que les compensations projetées.

### Habitat durable / Typologie de logements

- La rédaction du règlement est ajustée pour renforcer la possibilité de réalisation d'habitats durables / **Demande formulée notamment par le Commissaire Enquêteur**
- Les pourcentages de collectifs (30%) et de logements aidés (30%) exigés à l'échelle communale sont précisés dans le règlement / **Demande formulée notamment par le SCoT, la DDTM**
- Une précision est ajoutée dans l'OAP relative au secteur de La Briqueterie : il est exigé un minimum 2 000m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare / **Demande formulée notamment par la DDTM**

### Camping

Il est décidé de ne pas donner suite à la demande de classement en zone urbaine des campings car :

- Le site présente une sensibilité environnementale importante révélée par l'évaluation environnementale et soulignée par la MRAe. Il n'est donc pas souhaitable de permettre le développement de ces secteurs en revanche leur requalification sans nouvelle construction est admise.
- Il demeure une incertitude quant à la suffisance des réseaux.

Le règlement est précisé pour clarifier l'impossibilité de réaliser de nouvelles constructions à vocation touristique notamment.

/ **Demande formulée notamment par la DDTM**

### **Prise en compte du risque**

- Blocage de la zone Camp del Moli du fait de la présence de contraintes spécifiques nécessitant une évolution de la typologie de projet (risque, agriculture,...). Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra pas se faire avant 2029 pour prendre en compte les prescriptions du SCoT / **Demande formulée notamment par le SCoT, la DDTM, la MRAE**
- Les équipements publics autorisés sur la zone El Comtat sont précisés. Il s'agit de permettre de « petits équipements » de type boulo-drome. Le règlement est ajusté et indique une emprise au sol maximale de 20% ainsi que la nécessité d'une compatibilité de l'équipement avec le risque inondation / **Demande formulée notamment par la DDTM**
- Ajustement du périmètre de la zone 1AUE PAE Distriport pour soustraire de la zone à urbaniser les secteurs sur lesquels un aléa inondation est connu / **Demande formulée notamment par la DDTM**
- Ajout dans le règlement de prescriptions complémentaires concernant les risques notamment le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de la zone Camp del Moli ainsi que la précision de la relation au PGRI / **Demande formulée notamment par la DDTM**

### **Assainissement**

- Dans le règlement, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU a été conditionnée à une vigilance sur le fonctionnement de la STEP et notamment la présence d'eaux claires parasites / **Demande formulée notamment par la DDTM**

### **Déplacements**

- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il a été ajoutée une OAP « Déplacements ». Les connexions modes doux et transports en commun sont d'ores et déjà précisées dans les documents / **Demande formulée notamment par le SCoT, la DDTM, la MRAE**

### **STECAL**

- Sur le plan de zonage, le périmètre du STECAL Ncs est ajusté aux emprises des constructions projetées et le rapport de présentation est amendé pour prendre en compte cette évolution / **Demande formulée notamment par la MRAE et la DDTM.**

### **Développement économique**

- Des précisions sont apportées quant aux justifications des besoins en matière de développement économique sur la base des informations transmises par la Communauté de Communes du Vallespir / **Demande formulée notamment par la MRAE**

### **Emplacements Réservés / Déviation**

- La justification de la localisation du développement ainsi que la consommation d'espace associée sont complétées dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale / **Demande formulée notamment par la DDTM**

### **Agriculture**

- Le diagnostic agricole est complété avec les informations issues du 1<sup>er</sup> arrêté de projet / **Demande formulée notamment par la Chambre d'Agriculture**
- La zone Camp del Moli est bloquée et son urbanisation est conditionnée à la préservation des enjeux agricoles / **Demande formulée notamment par la DDTM et par le SCoT**

### **Golf**

Le projet de Golf est mentionné dans le PADD pour assurer sa compatibilité avec le DOO du SCOT. Néanmoins, à ce jour la maturité du projet ne permet pas d'envisager une traduction du projet au sein du PLU. Si les études sur le projet se concrétisent, il sera nécessaire de faire évoluer le PLU pour rendre possible sa réalisation / **Précision apportée au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture**

### **Risque incendie**

L'Évaluation Environnementale précise l'obligation légale de débroussaillage concernant la zone 2AU Saint Sébastien / **Demande formulée notamment par la DDTM**

### **Ressource en eau**

Les annexes sanitaires précisent l'adéquation besoins / ressources en fonction de la capacité des forages / **Précision apportée au regard de l'avis de la DDTM**

### **Archéologie**

Les arrêtés concernant les zones de présomptions de prescriptions archéologiques sont annexés au PLU.

Des modifications sont également apportées au projet pour tenir compte des résultats de l'enquête publique : la modification du zonage du secteur « Camp del Moli » en 2 AU bloqué dont l'urbanisation sera soumise à une évolution du PLU sous réserve que les secteurs en 2AU du « Camp del Moli » et de « Saint Sébastien » ne soient pas ouverts à l'urbanisation avant 2029 pour tenir compte de l'avis du SCOT Littoral Sud sur un potentiel de production de logements nouveaux limités à l'horizon 2028 pour la commune.

Qu'il appartient désormais au Conseil Municipal de délibérer et adopter le projet.

**Entendu le rapport et après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,**

- VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;
- VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat et son décret d'application n° 2004-531 du 9 juin 2004 ;
- VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 relative à l'engagement national pour l'environnement dite loi « Grenelle 2 » ;
- VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;
- VU la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;
- VU la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages ;
- VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- VU la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités ;
- VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme;
- VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;
- VU l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme ;
- VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;
- VU le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;
- VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
- VU le décret n° 2019-481 du 21 mai 2019 modifiant diverses dispositions du code de l'urbanisme ;
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 à L. 101-3, L. 103-2 et suivants, L. 151-1 et suivants, ainsi que les articles R.151-1 et suivants ;
- VU la délibération du conseil municipal du 07 avril 2021 prescrivant la reprise de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en vue d'un nouvel arrêt – nouvelle concertation avec le public en fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- VU le procès verbal de la séance du conseil municipal du 15 juin 2021 portant débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les Orientations Particulières d'Aménagement ;
- VU la délibération du conseil municipal du 13 octobre 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

**VU les avis rendus par les personnes publiques associées** : Le Conseil Régional, la Chambre des Métiers, la Chambre de Commerce et d'Industrie, le Centre Régional des propriétés Forestières d'Occitanie, le service Régional des mobilités des P.O, la CDPENAF, bien que consultés, n'ont jamais remis leurs avis, qui est réputé favorable.

Le Conseil Départemental (bien que hors délai), la Communauté de Communes du Vallespir et l'INAO ont émis des réserves.

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable tandis que le SCOT Littoral Sud également mais avec réserve.

La MRAe a émis des recommandations.

Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales a émis un avis défavorable bien que parvenu hors délai.

**VU** le rapport, les conclusions et l'avis favorable assorti de réserves du Commissaire Enquêteur en date du 08 avril 2022 ;

**VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme qui comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et les annexes ;

**CONSIDÉRANT** que les résultats de l'enquête publique et les avis émis par les services de l'Etat ainsi que les personnes publiques associées justifient qu'un certain nombre d'adaptations soient apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a précédemment été arrêté par le Conseil Municipal et soumis à l'enquête publique;

**CONSIDÉRANT** le document en annexe et indissociable de la présente délibération synthétisant les évolutions apportées au projet ;

**CONSIDÉRANT** que ces adaptations, proposées par le Maire dans son rapport, sont issues de l'enquête publique et de la consultation menée auprès des personnes publiques associées, qu'elles apparaissent fondées et qu'elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du code de l'Urbanisme ;

### **DÉCIDE :**

**Article 1** : **APPROUVE** le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente.

**Article 2** : Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Article 3** : Dit que la présente délibération et le PLU qui y est annexé seront transmis au préfet des Pyrénées Orientales dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ainsi qu'en application de l'article L.133-2 du code de l'urbanisme pour une mise en ligne sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme ».

**Article 4** : Dit que la présente délibération sera exécutoire :

- dès réception par le préfet

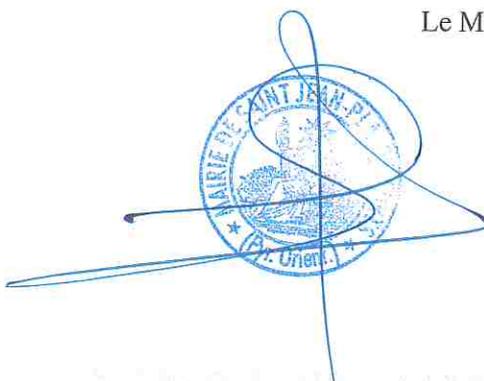
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué.

**Article 5** : Dit que le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint Jean Pla de Corts et à la Préfecture des Pyrénées-Orientales aux jours et heures habituels d'ouverture. Il sera également mis en ligne par le préfet sur le site internet « Géoportail de l'Urbanisme ».

Ainsi délibéré le jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme.

Le Maire.



# SAINT-JEAN-PLA-DE-CORTS DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE PLU

## ANNEXE Eléments techniques

### I. INTRODUCTION / PRÉAMBULE

Suite à l'arrêt de projet du 13.10.2021, les Personnes Publiques Associées (PPA), ainsi que la population, ont été consultées conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme cadrant la procédure d'élaboration du PLU.

Une enquête publique a été menée du 10 février au 11 mars 2022.

A l'issue, le commissaire enquêteur a rendu un **avis favorable** au projet de PLU de la commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts à condition qu'il soit modifié par la prise en compte des engagements donnés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, pour tenir compte des observations émises par les personnes publiques et par le public.

Il en résulte notamment le passage du secteur « Camp del Moli » en zone 2AU bloquée à l'urbanisation.

La partie ci-après synthétise les évolutions faites entre la remise du rapport du commissaire enquêteur et l'approbation du PLU.

A noter que le détail des réponses évoquées précédemment, et apportées aux différents points soulevés lors de cette phase de consultation/concertation, est joint à la présente annexe (« *ANNEXE-Eléments techniques BIS\_Délibération approuvant le PLU* »).

### II. SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU ENTRE LA REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET L'APPROBATION

Une approche thématique a été privilégiée afin d'éviter certaines redondances, une même actualisation touchant généralement plusieurs documents.

Complémentairement aux points évoqués ci-après, des corrections d'erreurs matérielles ont été apportées (mise en cohérence entre différents documents, rectification de dénomination de zones,...), tout comme des ajustements à la marge du règlement écrit (autoriser les ouvertures verticales et horizontales sauf en UAa, améliorer certaines rédactions concernant les types de matériaux / performances énergétiques,...).

#### **Consommation d'espaces**

Le calcul de la consommation d'espace a été mise à jour pour correspondre aux exigences de la MRAe. La consommation d'espaces 2011-2021 est ainsi de 14.06ha, soit 1.406ha/an en moyenne. Cette donnée est actualisée dans l'ensemble du PLU.

Les données du projet restent inchangées et compatibles avec la loi Climat et Résilience en prévoyant 7.2ha maximum en extension de l'urbanisation à l'horizon 2035. La commune devrait ainsi accueillir environ 326 habitants supplémentaires représentant un taux de croissance annuel moyen de 0.78%.

Précisions en lien avec la loi Climat et Résilience et le SCoT :

- Le PLU acte deux pas de temps distincts :
  - Temps 1 : De l'approbation à 2028

Le temps 1 prévoit la mobilisation du potentiel de la zone urbaine soit environ 48 logements auxquels s'ajoute un objectif de réhabilitation de 6 logements vacants. La zone La Briqueterie est parallèlement ouverte à l'urbanisation pour prendre en compte les difficultés opérationnelles de mobilisation du potentiel de la zone urbaine, dans le respect du cadrage SCoT (43 logements maximum)

- Temps 2 : De 2028 à 2035

Il s'agit de poursuivre la mobilisation du potentiel de la zone urbaine tout en prévoyant une ouverture progressive des autres zones à urbaniser à destination d'habitat. Certains secteurs devront intégrer des contraintes spécifiques notamment en matière de risque inondation et de préservation de l'activité agricole. Ces contraintes spécifiques, soulignées par les Personnes Publiques Associées, ont conduit la commune à bloquer l'urbanisation de la zone Camp del Moli. Le projet devra être ajusté lors de son ouverture à l'urbanisation pour prendre en compte les exigences des documents d'ordre supérieur (PGRI/SCoT). Les Personnes Publiques Associées formuleront ainsi un nouvel avis sur le projet modifié.

Bilan des surfaces des secteurs de développement :

- 1AU La Briqueterie / 1.29ha – 30 logements
- 1AUep El Comtat / 0.47ha (équipements publics « légers »)
- 1AUE PAE Distriport / 8.27ha (déjà artificialisé)
- 2AU Camp del Moli / 2.37ha – 48 logements (zone ouverte à l'urbanisation à l'arrêt de projet et bloquée pour l'approbation du PLU)
- 2AU Saint Sébastien / 3.15ha – 66 logements
- NCs (STECAL Carrière) / 0.1ha (zone ajustée au périmètre des bâtiments projetés)

Par ailleurs, l'évaluation environnementale et le rapport de présentation sont complétés pour préciser les besoins en matière de consommation d'espace ainsi que les compensations projetées.

### **Habitat durable / Typologie de logements**

- La rédaction du règlement est ajustée pour renforcer la possibilité de réalisation d'habitats durables /

**Demande formulée notamment par le Commissaire Enquêteur**

- Les pourcentages de collectifs (30%) et de logements aidés (30%) exigés à l'échelle communale sont précisés dans le règlement / **Demande formulée notamment par le SCoT, la DDTM**

- Une précision est ajoutée dans l'OAP relative au secteur de La Briqueterie : il est exigé un minimum 2 000m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare / **Demande formulée notamment par la DDTM**

### **Camping**

Il est décidé de ne pas donner suite à la demande de classement en zone urbaine des campings car :

- Le site présente une sensibilité environnementale importante révélée par l'évaluation environnementale et soulignée par la MRAe. Il n'est donc pas souhaitable de permettre le développement de ces secteurs en revanche leur requalification sans nouvelle construction est admise.

- Il demeure une incertitude quant à la suffisance des réseaux.

Le règlement est précisé pour clarifier l'impossibilité de réaliser de nouvelles constructions à vocation touristique notamment. / **Demande formulée notamment par la DDTM**

### **Prise en compte du risque**

- Blocage de la zone Camp del Moli du fait de la présence de contraintes spécifiques nécessitant une évolution de la typologie de projet (risque, agriculture,...). Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra pas se faire avant 2029 pour prendre en compte les prescriptions du SCoT / **Demande formulée notamment par le SCoT, la DDTM, la MRAe**

- Les équipements publics autorisés sur la zone El Comtat sont précisés. Il s'agit de permettre de « petits équipements » de type boudodrome. Le règlement est ajusté et indique une emprise au sol maximale de 20% ainsi que la nécessité d'une compatibilité de l'équipement avec le risque inondation / **Demande formulée notamment par la DDTM**

- Ajustement du périmètre de la zone 1AUE PAE Distriport pour soustraire de la zone à urbaniser les secteurs sur lesquels un aléa inondation est connu / **Demande formulée notamment par la DDTM**

- Ajout dans le règlement de prescriptions complémentaires concernant les risques notamment le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation de la zone Camp del Moli ainsi que la précision de la relation au PGRI / **Demande formulée notamment par la DDTM**

### **Assainissement**

- Dans le règlement, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU a été conditionnée à une vigilance sur le fonctionnement de la STEP et notamment la présence d'eaux claires parasites / **Demande formulée notamment par la DDTM**

## Déplacements

- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il a été ajoutée une OAP « Déplacements ». Les connexions modes doux et transports en commun sont d'ores et déjà précisées dans les documents / **Demande formulée notamment par le SCoT, la DDTM, la MRAE**

## STECAL

- Sur le plan de zonage, le périmètre du STECAL Ncs est ajusté aux seules emprises des constructions projetées et le rapport de présentation est amendé pour prendre en compte cette évolution / **Demande formulée notamment par la MRAE et la DDTM.**

## Développement économique

- Des précisions sont apportées quant aux justifications des besoins en matière de développement économique sur la base des informations transmises par la Communauté de Communes du Vallespir / **Demande formulée notamment par la MRAE**

## Emplacements Réservés / Déviation

- La justification de la localisation du développement ainsi que la consommation d'espace associée sont complétées dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale / **Demande formulée notamment par la DDTM**

## Agriculture

- Le diagnostic agricole est complété avec les informations issues du 1<sup>er</sup> arrêt de projet / **Demande formulée notamment par la Chambre d'Agriculture**

- La zone Camp del Moli est bloquée et son urbanisation est conditionnée à la préservation des enjeux agricoles / **Demande formulée notamment par la DDTM et par le SCoT**

## Golf

Le projet de Golf est mentionné dans le PADD pour assurer sa compatibilité avec le DOO du SCOT. Néanmoins, à ce jour la maturité du projet ne permet pas d'envisager une traduction du projet au sein du PLU. Si les études sur le projet se concrétisent, il sera nécessaire de faire évoluer le PLU pour rendre possible sa réalisation / **Précision apportée au regard de l'avis de la Chambre d'Agriculture**

## Risque incendie

L'Evaluation Environnementale précise l'obligation légale de débroussaillage concernant la zone 2AU Saint Sébastien / **Demande formulée notamment par la DDTM**

## Ressource en eau

Les annexes sanitaires précisent l'adéquation besoins / ressources en fonction de la capacité des forages / **Précision apportée au regard de l'avis de la DDTM**

## Archéologie

Les arrêtés concernant les zones de présomptions de prescriptions archéologiques sont annexés au PLU.