

Préfecture des Pyrénées Orientales

**Maître d'ouvrage:
Commune de
Montesquieu des Albères**

Projet d'élaboration du P.L.U.

**Enquête publique
sur la commune de
Montesquieu des Albères
réalisée du 16 août au
17 septembre 2018**

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur
Pierre CABARBAYE

Conclusions et avis du commissaire concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Montesquieu des Albères

I - Rappel du dossier et du déroulement de l'enquête

L'objet de l'enquête est l'élaboration du P.L.U. de la commune de Montesquieu des Albères. L'enquête publique était regroupée avec celle concernant la révision du zonage d'assainissement qui fait l'objet de conclusions séparées. Elle s'est tenue du 16 août au 17 septembre 2018.

L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux régionaux 3 semaines avant le début de l'enquête puis le jour du début de l'enquête. Il a aussi été affiché sur une dizaine de panneaux municipaux répartis sur le territoire de la commune, dont celui de la mairie. Il a été publié sur le site de la mairie dès la 1ère publication dans les journaux.avec l'accès au dossier sur le site. Enfin une information est parue à la page des informations locale dans l'un des journaux. On peut donc considérer que l'information du public a été non seulement réglementaire mais efficace.

La commune de Montesquieu des Albères était dotée d'un P.O.S. depuis 1990, révisé puis modifié plusieurs fois. Cependant il est devenu caduc le 27 mars 2017 en vertu du L 174-3 du code de l'urbanisme. La commune étant soumise au règlement national d'urbanisme il fallait élaborer, arrêter et approuver un PLU pour retrouver une gestion de l'urbanisme adapté aux besoins.

Le dossier arrêté par le conseil municipal et mis à enquête comportait une évaluation environnementale. L'autorité environnementale n'a pas répondu à sa consultation dans les délais. On peut penser que l'environnement était convenablement pris en compte dans ce dossier. C'est aussi mon avis tel que je l'ai analysé dans mon rapport.

Le PLU reprends sur le fond les grandes lignes du POS antérieur avec des modifications de zonage à la marge avec l'abandon de quelques zones d'extensions

Montesquieu des Albères est une commune de 1218 habitants en 2014 situé dans le piémont des Albères mais avec des extensions urbaines conséquentes dans la plaine (Trompettes Hautes et Les Agouillous) plus près de voies de communications, sans compter un habitat dispersé de longue date sur toute la partie nord de son territoire.

Les enjeux principaux du projet sont à mon sens les 2 premiers objectifs du PADD :

- Permettre l'accueil des nouveaux habitants
- Poursuivre la valorisation du cadre de vie du village

Les hypothèses retenues sont une augmentation de population à court et moyen terme de 350 habitants dans les zones 1AUh et dans le potentiel de densification et les dents creuses, soit +28% par rapport à 2014. Les extensions en matière d'habitat à court et moyen terme (1AUh) sont situées autour du centre bourg pour 3 d'entre elles (La Famade, Els Aspirassous, El Prat) et pour la 4ème aux Agouillous (à 2,5 Km du centre du village).

3 secteurs d'extension d'urbanisation à long terme sont prévus dont 1 au centre bourg (Le Camp d'en Panissou) et 2 aux Agouillous.

2 zones d'activité économique sont prévues, à court et moyen terme, dans la plaine (Aux Agouillous et au Mas Santraille) et une à long terme aux Agouillous.

L'enquête a permis de recueillir 8 mentions sur le registre papier. J'ai reçu 37 personnes au cours des 6 permanences qui m'ont remis 12 dépositions. J'ai reçu 1 courrier postal et 1 courriel sur l'adresse dédiée.

J'ai donc reçu 21 dépositions décomposées en 39 observations, auxquelles on peut rajouter 6 avis de P.P.A. (personnes publiques associées).

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions parfaites et la clôture n'a donné lieu à aucun problème.

II – Motivation et avis du commissaire enquêteur

L'ensemble des dépositions a été regroupé en 12 thèmes sur lesquels mes conclusions sont les suivantes :

1. La procédure de consultation ne me semble pas devoir être contestable. La période choisie comprenait une période de vacances scolaires et une période hors vacances permettant ainsi à chacun de participer à l'enquête publique. De plus les 6 permanences m'ont permis de recevoir tous ceux qui le souhaitaient. Enfin je considère que l'information du public a été satisfaisante grâce à l'affichage de l'avis sur une dizaine de panneaux municipaux répartis sur le territoire et bien connus de la population. De plus une information passée dans le journal à la page locale est un vecteur complémentaire efficace
2. Les hypothèses du PLU ont posé question sur plusieurs points :
 - 2.1. L'analyse agricole a été faite sur des documents anciens. Cependant le PLU restitue à la zone agricole et naturelle environ 14 Ha par rapport au POS, essentiellement à la zone agricole, alors même que cette activité est en recul permanent. Par conséquent cette analyse obsolète ne peut pas porter préjudice à l'agriculture de la commune et remettre en cause le PLU.
 - 2.2. Les hypothèses d'augmentation de la population pendant la durée du PLU sont manifestement optimistes (2% par an) par rapport aux hypothèses du SCOT (1 à 1,3%). Je ne pense pas que ce soit de nature à invalider l'ensemble du PLU si l'on admet de rallonger la durée de vie du PLU en gelant plus longtemps les zones 2AUh. Ceci peut être facilement géré par la collectivité dans la mesure où l'essentiel du potentiel de construction est en opération d'ensemble. D'autre part la consommation d'espaces urbanisables à court, moyen et long terme, est de 10 Ha soit 8,5% des surfaces construites, ce qui est raisonnable en comparaison des surfaces restituées aux zones agricoles.
 - 2.3. Le PLU n'est pas contraint par la publication du Plan Biodiversité, publié

en juillet 2018 (après l'arrêt du projet de PLU) dont l'objectif est le gel des extensions d'urbanisation. Ce document d'intention n'est, de plus pas opposable.

2.4. L'argument de considérer que l'augmentation de la population ne se justifie pas faute de commerces et de services peut être retourné en considérant que pour justifier l'implantation de commerces et de services il faut augmenter la population, à la condition que celle-ci ait un intérêt à les utiliser, c'est à dire qu'elle soit à proximité. C'est pour cela que je préconise de favoriser, au moins à court et moyen terme, les extensions urbaines autour du centre bourg au détriment des secteurs éloignés

2.5. Enfin l'argument indiquant que l'augmentation de population à Montesquieu des Albères va augmenter les déplacements et donc les gaz à effet de serre est, dans l'immédiat, recevable. Cependant, d'une part on pourrait tenir ce raisonnement dans toutes les zones rurales, ce qui conduirait à leur désertification, et d'autre part je retiens la réponse du maître d'ouvrage qui fait remarquer que l'amélioration des normes anti-pollution des véhicules réduira considérablement l'impact de ces déplacements, dont on ignore d'ailleurs le développement avec celui du télétravail. Par conséquent je ne m'engagerai pas à retenir cet argument tant les incertitudes sont grandes sur ses effets à long terme.

3. En matière de logement la communauté de commune demandait de préciser les modifications d'ordre et de composition des secteurs retenus dans le PLU vis à vis des objectifs initiaux décrits dans le PLH. L'ordre et la composition des secteurs retenus me semblent tout à fait conforme au document du PLH comme je l'ai montré dans mon rapport. Il n'y a donc pas lieu de modifier le PLU sur ce point.

4. Le thème du zonage

4.1. D'une part il regroupe un certain nombre de demandes de constructibilité. J'ai détaillé dans mon rapport le détail des arguments de chaque demande. Pour différentes raisons particulières (parcelles isolées, PPRIf) et pour le motif résultant du §2 sur les hypothèses du PLU, aucune demande n'est à mon avis recevable puisque les zones d'extensions du PLU sont très largement dimensionnées et il n'est pas souhaitable de les agrandir. Aucune demande n'est de nature à pouvoir déroger à ce principe

4.2. A contrario le PLU intègre dans une zone UC une parcelle (301 quartier « Della Font ») qui n'était pas constructible au POS et qui en zone rouge du PPRIf. J'émetts donc un avis défavorable à cette intégration.

4.3. Enfin le SCOT Littoral Sud n'a pas identifié dans les zones d'activité les secteurs du « Camp de la Rua » et « d'Els Clapers ». qui sont en zone 1AUa et 1AUe au PLU. Il y a lieu de les déclasser en 2AUa et 2AUe en attente d'une éventuelle modification du SCOT permettant leur aménagement.

5. Le règlement

5.1. La CDPENAF demande que le règlement de la zone A et de la zone N soit amendé au sujet de l'implantation, la hauteur, la surface et l'intégration des extensions des bâtiments et de leur annexes. Cette demande est légitime et s'inscrit parfaitement dans les objectifs n°5 du PADD (Préserver la qualité la qualité environnementale et paysagère). Le M.O. a donné son accord sur ces modifications dans son mémoire en réponse. Je suis en accord avec la

demande de la CDPENAF

- 5.2. L'ouverture de la zone A à l'agrotourisme est à mon avis utile pour pérenniser l'activité agricole. Toutefois comme toute mesure permettant d'aménager un terrain, il est indispensable de l'encadrer en quantité et en qualité. Je suis donc favorable à la proposition du maître d'ouvrage qui consiste à identifier dans le PLU les constructions qui pourront changer de destination.
 - 5.3. Concernant l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable en zone A, je respecte le parti pris du M.O. qui n'a pas l'intention d'assouplir le règlement.
 - 5.4. Par contre le règlement de la zone 2AUa me paraît ambigu à propos des piscines qui doivent bien sûr être autorisées en même temps que les campings-caravanings. Je demanderai donc au M.O. de revoir la rédaction de l'article 2AUa-2
 - 5.5. Je suis aussi favorable à la demande de relever à 2,00 m. la hauteur des clôtures, au Mas Santraille en bordure de la RD 61, pour atténuer les nuisances sonores de cette route hors agglomération.
 - 5.6. Enfin RTE demande une adaptation du règlement pour permettre la construction des ouvrages nécessaires au service public du transport d'énergie électrique. Cette modification est indispensable et aura pour effet de modifier les articles 2 et 10 de toutes les zones concernées pour les services publics ou d'intérêt collectif.
6. Le projet de « La Famade »
- Ce projet controversé depuis longtemps a évolué au fil des concertations précédentes et des documents d'urbanisme. Il reste encore essentiellement 3 points sensibles :
- 6.1. La protection du patrimoine bâti que constituent les murs de pierre et le réseau d'irrigation. Le CAUE avait étudié un projet de « parcours d'eau » à vocation patrimoniale et pédagogique qui me semble toujours d'actualité, même si la réalisation n'est peut-être pas immédiate. Si le dossier des OAP a bien prévu la préservation de l'espace boisé et des murets en pierres sèches dans la mesure du possible (sécurisation nécessaire), il ne dit rien sur le réseau d'irrigation. Je pense que la protection de l'OAP pourrait être insuffisante le moment venu face aux pressions économiques. Je préconise donc une protection des murs et du réseau d'irrigation y compris l'emprise nécessaire à un cheminement le long du canal par l'article L151-19 du code de l'urbanisme
 - 6.2. La réalisation des accès nécessaires pour désenclaver ce secteur font l'objet de 2 emplacements réservés. L'un passe dans la rue St Christophe qui, très étroite, ne permet pas le croisement de 2 véhicules légers. Elle est probablement impossible à élargir, vu la configuration des lieux. Cette rue ne peut en aucun cas être un accès à un lotissement de 60 logements. L'autre emplacement réservé en site vierge peut être aménagé en fonction des besoins. Mais il débouche sur la RD 11 dans un virage et dans un talweg en zone inondable. L'aménagement de cet accès, indispensable, mérite une étude de faisabilité et un accord formel du Conseil Départemental, propriétaire de la voie. Un troisième accès par le nord n'est pas plus large que le premier et tout aussi impossible à élargir.
 - 6.3. Le trafic que va générer cet ensemble de logement n'est pas négligeable à l'échelle du bourg de Montesquieu des Albères. Or ce trafic doit traverser le centre du bourg et notamment la partie haute de la Grand rue pour relier les grandes voies de liaison. Cette rue sinueuse et étroite ne permet pas le

croisement d'un trafic important notamment avec des poids lourds. Il est indispensable de trouver une solution pour assurer la circulation dans le haut du village dans des conditions acceptables, y compris pendant la phase de travaux de ce lotissement. L'OAP propose « *un système de gestion du flux routier permettant une circulation alternée des véhicules* ». Une solution alternative qui est apparue dans le mémoire en réponse du M.O. consiste à mettre en place un sens de circulation, par exemple par le chemin du Roy. La question mérite un examen approfondi et à mon avis une concertation avec la population sur le choix de l'alternative tant elle est susceptible d'impacter leur vie quotidienne.

7. La protection du patrimoine

7.1. La parcelle 373 derrière l'église cristallise les inquiétudes des riverains. Le dossier de PLU prévoit une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. De plus le rapport de présentation précise que cet espace a vocation de promenade et d'espace récréatif. Ainsi bien qu'en zone UB cette parcelle ne peut pas être bâtie. Les informations contenues dans le dossier sont à mon sens suffisante pour assurer une protection efficace de cette parcelle. De plus dans son mémoire en réponse le M.O. confirme cette vocation exclusive de mise en valeur des abords de l'église classée. Il propose de substituer l'article L151-19 (patrimoine bâti) au L151-23 (paysage), ce qui est peut-être plus adapté. J'adhère à cette proposition.

7.2. D'autre part la demande de RTE de déclasser les espaces boisés classés sous les lignes HT est sans objet puisqu'il n'y en a pas. Tout au plus peut-il être utile de raccourcir la protection d'une haie par l'article L151-23

8. Les problèmes hydrauliques : Les OAP imposent aux projets d'extension d'urbanisation, et notamment « La Famade » en amont du village, des bassins de rétention dimensionnés après une étude hydraulique. Cette mesure me semble suffisante pour traiter convenablement ce problème sensible.

9. Les problèmes de circulation

9.1. Cette préoccupation a déjà été évoquée dans le cadre du projet de « La Famade » pour sa partie la plus préoccupante.

9.2. Les autres observations relatives à ce thème ne relèvent pas directement d'un PLU.

10. Les OAP

10.1. L'OAP du secteur « Al Prat » comporte une erreur matérielle en coloriant en vert la parcelle 79 et la bordure de la parcelle 82. Le M.O. s'engage à corriger cette erreur. J'en prend acte.

10.2. Le M.O. prévoit aussi, dans son mémoire en réponse, de supprimer le bassin de rétention (à confirmer par les études hydrauliques) de ce secteur « Al Prat ». Je considère pourtant qu'une étude hydraulique est une précaution élémentaire pour un aménagement de 7 500 m² avec 20 logements à l'hectare. Je ne demanderai pas la modification de l'OAP sur ce point.

11. Les emplacements réservés

11.1. Le M.O. s'est engagé dans son mémoire en réponse à supprimer la partie d'emplacement réservé correspondant aux travaux d'aménagement du chemin du Roy déjà réalisés. Il s'agit d'une mesure formelle que j'avais souhaité pour

lever toute ambiguïté.

11.2. L'emplacement réservé n°2 a été évoqué dans le paragraphe 6 relatif au projet de « La Famade »

12. Les servitudes : RTE demandait les mises à jour des plans et informations relatives aux servitudes des lignes HT. Le M.O. s'est bien sûr engagé à les faire.

Je rajouterai un avis concernant le zonage. Pour être cohérent avec ma position qui privilégie, en matière d'habitat, le développement du centre bourg au détriment des zones éloignées j'aurais dû émettre un avis défavorable à la zone d'extension 1AUh du « Camp de la Capella ». En fait il s'agit d'un coup parti avec des autorisations d'aménager délivrées et des travaux en cours. Il est donc trop tard pour différer l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Pour mémoire le secteur 1AUh « Als Aspirassous » qui, lui, renforce le centre bourg est aussi un coup parti au même stade d'avancement.

Compte tenu de ce qui précède j'émetts un avis **favorable** au projet de Plan Local d'Urbanisme de Montesquieu des Albères sous les **réserves** suivantes :

- En matière de zonage :
 - De reclasser la parcelle n° 301 au nord du quartier « Della la Font » en zone N au lieu de UC
 - De classer les zones d'activités « Camp de la Rua » et « Els Clapers » en zone 2AUa et 2AUe au lieu de 1AUa et 1AUe.
- Dans le règlement :
 - Satisfaire la demande de la CDPENAF de modifier les articles concernant l'implantation, la hauteur, la surface et l'intégration des extensions des bâtiments et de leur annexes dans les zones A et N
 - D'ouvrir la zone A à l'agrotourisme, mais de l'encadrer en identifiant dans le PLU les bâtiments dont le changement de destination sera autorisé.
 - Clarifier la rédaction de l'article 2AUa-2 concernant la possibilité de réaliser des piscines dans cette zone
 - De porter à 2 mètres de hauteur la possibilité de construire des clôtures en bordures de la RD 61 au « Mas Santraille »
 - De satisfaire la demande de RTE concernant l'autorisation de réaliser les ouvrages nécessaires à l'exploitation du service public sans contrainte de hauteur
- Concernant le projet de lotissement de « La Famade »
 - De protéger les murs en pierre sèche et le réseau d'irrigation par l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
 - De réaliser une étude de la voie d'accès entre le lotissement et la RD 11 pour en déterminer les emprises, et d'obtenir du Conseil Départemental un accord explicite sur le raccordement à la voirie départementale.
 - D'examiner l'ensemble des alternatives à l'organisation du trafic dans la partie haute du village et de mener une concertation avec la population sur ce sujet pour arrêter une solution acceptable
- Sur le dossier des O.A.P. :
 - De modifier les « erreurs matérielles » dans le secteur « Al Prat » en enlevant la couleur verte sur la parcelle 79 et en bordure de la parcelle 82.

- De maintenir dans ce même secteur l'étude hydraulique préalable à la réalisation, ou pas, d'un bassin de rétention.
- Mettre à jour l'identification et les renseignements concernant les lignes HT dans le plan des servitudes du PLU.

Fait à Cabestany, le 16 octobre 2018
Le commissaire enquêteur



Pierre CABARBAYE