



# Enquête publique

## Du 03 avril 2017 au 03 mai 2017

Préalable à la 2<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme

### Mémoire en réponse au Procès-Verbal de Synthèse

---

Le Boulou, le

Conformément aux dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, vous m'avez remis le 08 mai 2017 une synthèse des avis et observations recueillis, au cours de cette enquête publique et vous m'avez invité à produire un mémoire en réponse dans les 15 jours suivant la réception de ce procès-verbal, soit avant le 23 mai 2017. J'ai donc le plaisir de vous remettre ce document qui répond, point par point, aux avis et observations recueillis.

## Avis, observations et documents communiqués s'agissant des personnes publiques associées (PPA) :

- Avis défavorable du Syndicat Mixte du SCOT littoral Sud en date du 20 mars 2017
  - Concernant l'objectif de densité décrit dans le DOO

Le DOO du SCOT décrit, pour le secteur objet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU, un objectif de densité de 30 logements par hectare urbanisé. « L'objectif affirmé est d'augmenter la densité urbaine (lorsque les conditions techniques et financières le permettent) afin d'atteindre collectivement une moyenne globale de 25 logements par hectare consommé sur quinze ans<sup>1</sup> ».

Le calcul de la densité est illustré de la manière suivante dans le DOO du SCOT :



### Calcul de la densité urbaine d'une opération d'aménagement

Exemple :

Urbanisation de 3 ha  
35 logements  
EHPAD, superette, voie structurante, coulée, servitude (non aedificandi)

→ 12 log / ha  
(Ensemble du projet)

→ Densité nette :  
39 log / ha  
(surfaces cessibles à vocation d'habitat)

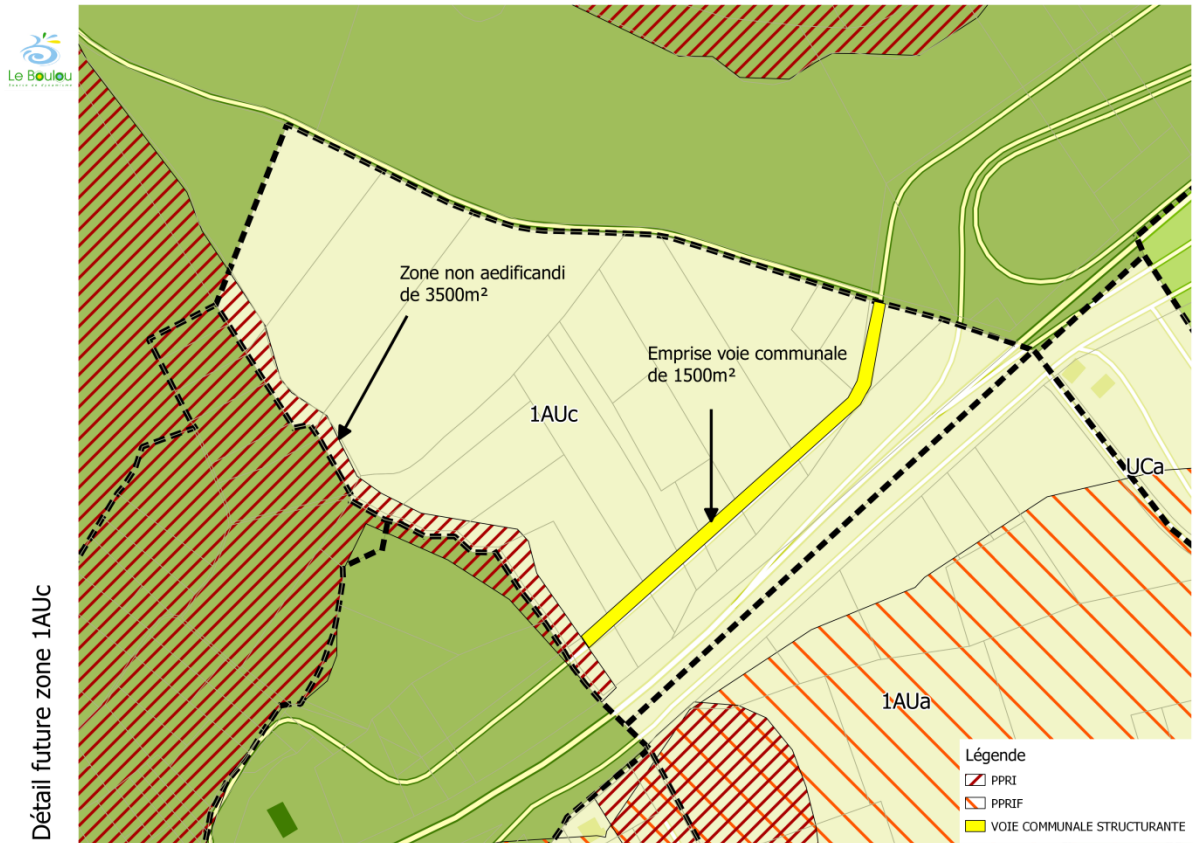


→ Densité brute  
29 log / ha  
(surfaces cessibles à vocation d'habitat + desserte, bassin de rétention paysagé)

L'application de cette méthode de calcul au secteur de la rasclose permet d'évaluer l'emprise à prendre en compte et de calculer la densité de la manière suivante :

- Surface totale (50 000m<sup>2</sup>) (dont bassin de rétention) – Surface non aedificandi du PPRN (3500m<sup>2</sup>) – Emprise voie communale structurante (250m x 6m = 1500m<sup>2</sup>) = 45 000m<sup>2</sup>
- Nombre de logements envisagés (139) / 4,5 hectares = 30,89 logements par hectare

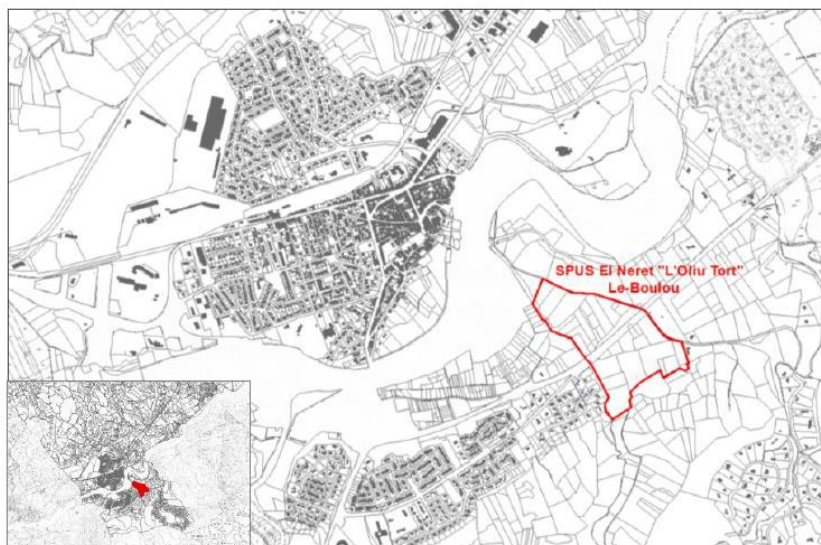
<sup>1</sup> SCOT Littoral Sud – Document d'Orientations et d'Objectifs.



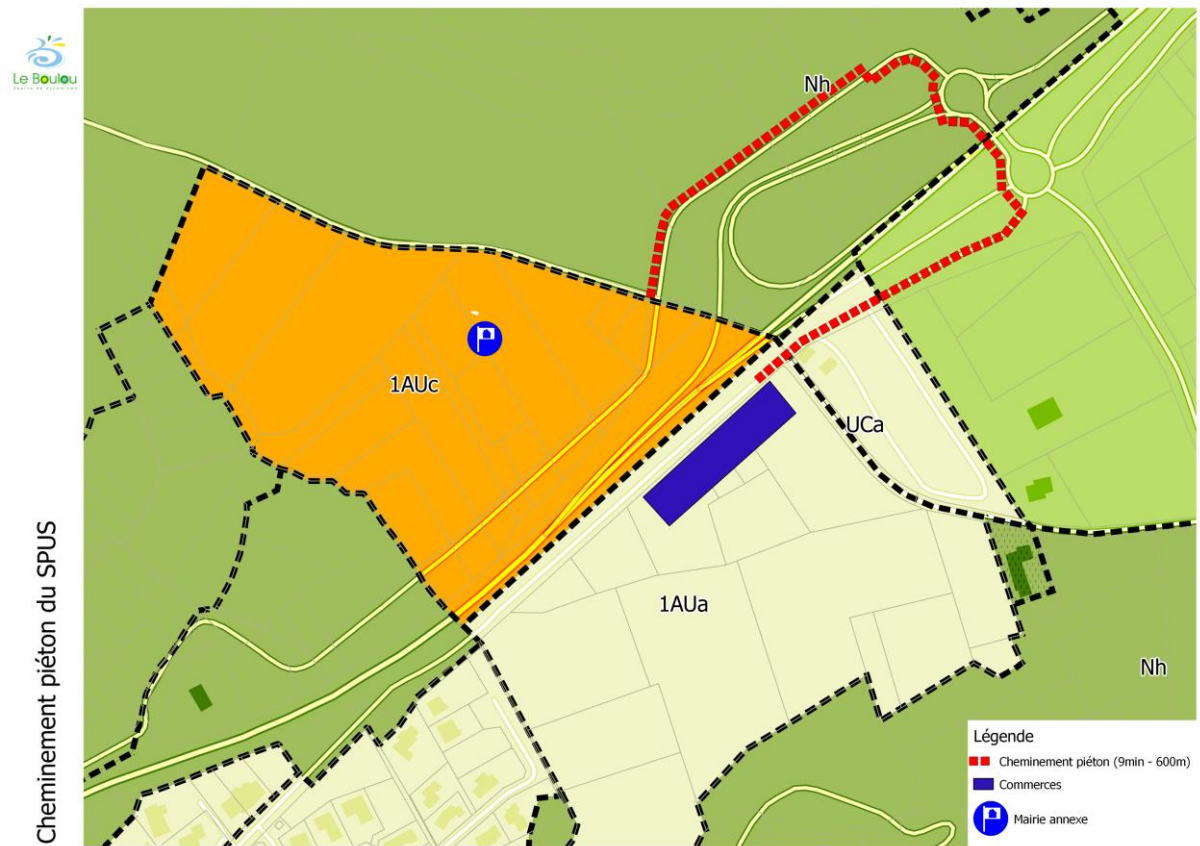
L'objectif de densité décrit dans le DOO est donc atteint.

- **Avis défavorable du Syndicat Mixte du SCOT littoral Sud en date du 20 mars 2017**
  - **Concernant l'absence de démarche innovante en matière d'équipements ou de services et l'absence de mesures environnementales particulières**

La future zone 1AUc fait partie d'un secteur identifié dans le SCOT comme étant un « Projet urbains d'Intérêt Supérieur »(SPUS) commun avec la zone 1AUa :



La commune souhaite développer ce SPUS de manière cohérente à l'échelle de son territoire. Il a été décidé de mettre en place des commerces sur le secteur 1AUa. Avec un projet d'aménagement piéton sous la route départementale, déjà validé par le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales, ces commerces se trouveront à moins de 9 minutes à pied (600m). Afin de favoriser les échanges au sein de ce secteur, la commune envisage également l'ouverture d'une Mairie Annexe au cœur de la Rasclose. Le secteur bénéficiera donc de services et d'équipements pour la future population.



La commune s'est inscrit dans le projet DIGISOL, en relation avec l'ADEME, dans le cadre de l'appel à projets « Systèmes Electriques Intelligents ». Ce projet DIGISOL vise à développer la digitalisation du solaire et plus généralement des Energies Renouvelables dans le secteur du bâtiment et de la mobilité au sein de la région Occitanie et en particulier dans le Pays Catalan.

La ville du Boulou souhaite profiter du développement de la construction neuve pour intégrer de manière intelligente l'autoconsommation photovoltaïque. L'aménagement du quartier « LA RASCLOSE » permettra l'équipement d'une partie des places de stationnement d'ombrières photovoltaïques, ainsi que les toitures des immeubles, pour une puissance d'équipement de 90 kWc envisagée. Ce projet s'inscrit complètement dans la démarche que souhaite promouvoir la ville du Boulou : la réduction de la facture d'électricité des logements grâce à la redistribution vers les usagers de production photovoltaïque centralisée. Cette mesure environnementale innovante sera vraisemblablement étendue à d'autres projets sur la commune.

Ces deux thèmes sont également précisés dans l'Orientation d'Aménagement du secteur, en annexe.

- **Avis des services du département des Pyrénées-Orientales Infrastructures et Déplacement en date du 27 mars 2017**
  - **Concernant l'intégration de la proximité de la RD618 au projet**

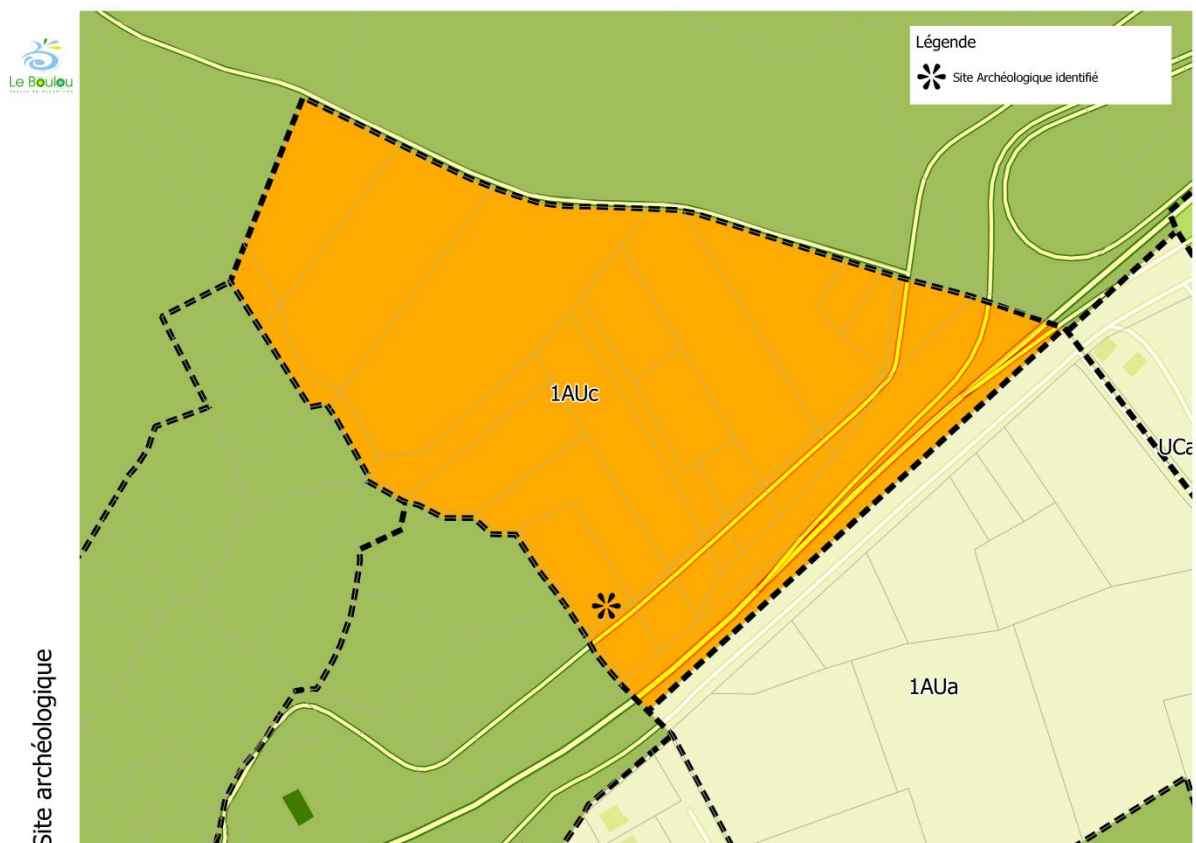
Les règles d'urbanisme seront appliquées en particulier pour prendre en compte les nuisances sonores au niveau des dispositions constructives d'isolation phonique. Ces dispositions seront également appliquées lors du dépôt et de l'instruction d'une part, du permis d'aménager, et d'autre part des différents permis de construire. Conformément au PLU, la zone 1AUc n'est pas touchée par la loi Barnier.

- **Avis de la Communauté de communes du Vallespir en date du 20 février 2017**
  - **Concernant les zones rouges n° 1 et 8 du PPRN à risque fort**

Ces zones ont été identifiées en tant que zones non aedificandi, comme indiqué sur la carte située précédemment intitulée « Détail future zone 1AUc ». Le permis d'aménager, ainsi que les permis de construire de la zone, seront transmis pour avis au service risque de la DDTM66. Une validation préalable au dépôt du permis d'aménager sera sollicitée afin de valider le plan d'aménagement.

- **Avis de la Communauté de communes du Vallespir en date du 20 février 2017**
  - **Concernant le site archéologique**

Le site archéologique a été identifié. La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a d'ores et déjà été contactée, et elle sera saisie avant le dépôt du Permis d'Aménager afin de prévoir une campagne d'archéologie préventive. Les modalités de cette campagne seront définies par la DRAC et présent en compte dans le calendrier de réalisation de l'aménagement.



- **Avis de la Communauté de communes du Vallespir en date du 20 février 2017**
  - **Concernant la rédaction de l'article 1AU2**

La rédaction du paragraphe n°5 sera corrigée en fonction de l'observation de la Communauté de Communes du Vallespir. Le terme « surface de plancher » sera modifié en « surface taxable » :

5. En secteurs 1AUa et 1AUc, les bâtiments annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation et :

- pour les garages de ne pas dépasser 2,50m de hauteur hors-tout et 20 m<sup>2</sup> de superficie (surface taxable).
- pour les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine.....) à raison d'une construction autorisée par parcelle et à condition de ne pas dépasser 10 m<sup>2</sup> de superficie, 2,50m de hauteur.

## **Observations recueillies soit lors des permanences du commissaire enquêteur, soit par courrier, soit par courrier électronique**

- **Permanence du lundi 10 avril 2017**
  - **Concernant l'observation de M. Christian PECOUT sur le site archéologique**
- **Registre en date du 27 avril 2017**
  - **Concernant l'observation de M. Georges CASTELLVI sur le site archéologique**
- **Courriel en date du 29 avril 2017**
  - **Concernant l'observation de M. Juan MILHAU-BLAY sur le site archéologique et la dispense d'étude d'impact**
- **Lettre en date du 21 avril 2017**
  - **Concernant l'observation de la Direction des Affaires Culturelles sur le site archéologique**

Le site archéologique a été identifié (cf. carte de la page précédente). La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a d'ores et déjà été contacté et sera saisie avant le dépôt du Permis d'Aménager afin de prévoir une campagne d'archéologie préventive (qui couvrira une zone plus étendue que la parcelle AV83). Les modalités de cette campagne seront définies par la DRAC et prisent en compte dans le calendrier de réalisation de l'aménagement.

L'importance de ce site est connue et reconnue, la commune s'engage à suivre scrupuleusement les demandes de la DRAC, et lui adressera conformément aux textes règlementaires et à sa demande toutes les informations relatives à ce projet d'aménagement ainsi que la demande de permis d'aménager pour avis.

### En ce qui concerne l'étude d'impact :

- conformément à la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III

- conformément au code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R.122-2 et R.122-3
- conformément à l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas

Une demande d'examen au cas par cas relatif au projet de lotissement La Rasclose a été déposée par Pyrénées-Orientales Aménagement le 03 août 2016, considérée complète le 03 août 2016, et référencée sous le numéro 2016-002100. Le Préfet de région a décidé le 08 septembre 2016 de ne pas soumettre le projet de lotissement à étude d'impact. Cette décision a été publiée sur le site Internet de la DREAL Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées.

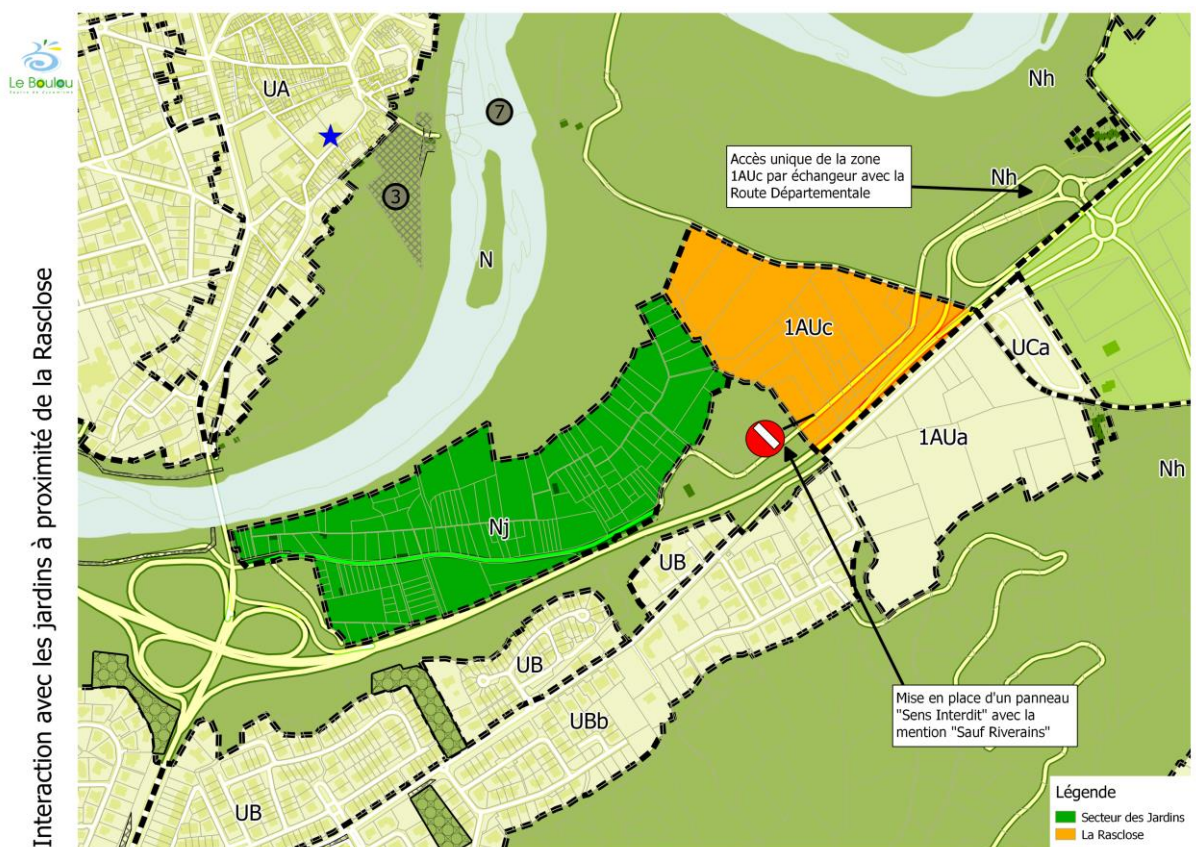
➤ **Permanence du samedi 29 avril 2017**

- **Concernant l'observation de M. Joël CHENE, M. Michel LEBOIS et M. Gérard GAYARD sur la création d'un problème de circulation sur le chemin menant aux jardins**

➤ **Email en date du 28 avril 2017**

- **Concernant l'observation de M. Roger GUITARD sur le risque de nuisances vols ... sur les jardins du fait de l'augmentation de la circulation sur la route les desservants**

La voie communale qui longe les jardins ne sera pas utilisée sur cette section pour desservir la zone 1AUc. En effet l'unique accès de la zone sera l'échangeur de la Route Départementale. Un panneau de police de type « Sens Interdit » avec la mention « Sauf riverains » sera mis en place et son respect sera assuré par la Police Municipale.



L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Rasclose, objet de la 2<sup>ème</sup> modification du PLU est l'aboutissement pour la commune d'un projet initié depuis longtemps. Il s'inscrit totalement dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable débattu en Conseil Municipal. Il avait également fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Différé, validée en 2011 par le Préfet des Pyrénées-Orientales.

Ce lotissement, intégré dans son environnement et bénéficiant des dernières innovations en matière de production d'énergie verte, sera un lieu où il fait bon vivre. Il permettra à la commune d'enrichir le parcours résidentiel proposé sur son territoire. Grâce à l'accueil de jeunes familles de Boulouneucq, l'école conservera également ses classes.

Plus qu'un projet de lotissement communal, c'est un véritable outil d'aménagement du territoire.

J'espère vous avoir apporté les éléments vous permettant de rédiger votre rapport et vos conclusions. Je me tiens à votre disposition pour toutes précisions complémentaires sur les réponses présentées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, m'expression de ma considération la plus distinguée.

Le Maire du Boulou

Nicole VILLARD