

Dossier : E16000226 / 34

Commune du BOULOU (66)



ENQUETE PUBLIQUE

préalable à la modification n° 2
du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Boulou (66)

(03 avril – 03 mai 2017)

Arrêté n° 2017/U.04 de Mme le Maire du Boulou en date du 21 février 2017

Présentation du parti d'aménagement



RAPPORT, CONCLUSIONS et AVIS
du
COMMISSAIRE ENQUETEUR

Francis ROGET
Commissaire-enquêteur
francis.roget@gmail.com
06.18.47.57.92

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE	1
1. GENERALITES	2
1.1 Objet de L'enquête publique	
1.2 Présentation de la commune du Boulou (66)	
1.3 Cadre juridique	
2. ORGANISATION.....	4
2.1 Préparation	
2.2 Composition du dossier	
3. EXECUTION.....	4
3.1 Déroulement de l'enquête publique	
3.2 Publicité	
3.3 Permanences	
3.4 Observations recueillies	
4. ANALYSE ET AVIS.....	6
4.1 Analyse du dossier	
4.2 Analyse des observations	
4.2.1 Observation des Personnes Publiques	
4.2.2 Observations du public	
4.2.3 En réponse au PV de Synthèse	
CONCLUSIONS.....	15

ANNEXES :

1. Décision n° E16000226 / 34 du 26 janvier 2017 du Tribunal Administration de Montpellier.
2. Arrêté n° 2017/U.04 du 21 février 2017 de Madame le Maire de la commune du BOULOU (66).
3. Délibération n° 2016-09-03 du 21 novembre 2016 du conseil municipal de la commune du Boulou (66).
4. Publicités, presse.
5. Attestation d'affichage – Rapport de constatation affichage Police Municipale le Boulou (66).
6. PV de synthèse des avis reçus et des observations recueillies durant l'EP.
7. Mémoire en réponse de Madame le maire du Boulou (66).
8. Liste des Personnes Publiques Associées.
9. Lettre Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

Département des Pyrénées-Orientales

**Enquête publique préalable à la modification n° 2
du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Boulou (66)**

Rapport d'enquête

Arrêté municipal en date du 21 février 2017

Francis ROGET

Commissaire enquêteur

03 avril 2017 / 03 mai 2017

1. GÉNÉRALITÉS :

1.1 Objet de l'enquête publique :

Il s'agit de la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Boulou (66) qui avait été adopté le 01 décembre 2011.

Elle vise à ouvrir à l'urbanisation la zone dite de « la Rasclose » par l'aménagement sur 5,4 hectares de terrains viticoles et de friches agricoles (Matorrals à oliviers et landes à bruyère arborescente), un lotissement d'habitations permettant la construction de **139 logements**, dont **97 de type pavillonnaire** et **42 en petits immeubles collectifs** (28 logements locatifs sociaux + 14 logements libres en petit collectif), avec un **objectif global de réalisation de 25% de logements locatifs sociaux**.

1.2 Présentation de la commune de Le BOULOU (66) :

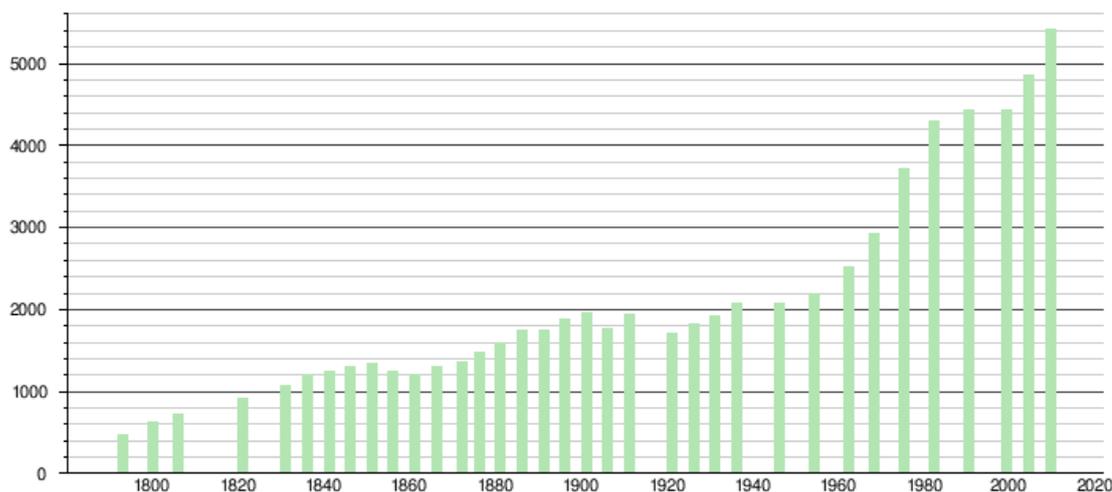
La commune du Boulou est située à l'est des Pyrénées-Orientales et du Vallespir, sur le Tech.

Pour la commune, le premier recensement exhaustif entrant dans le cadre du nouveau dispositif a été réalisé en 2004

En 2014, la commune comptait 5 573 habitants, en augmentation de 3,01 % par rapport à 2009

(Pyrénées-Orientales : 4,38 %, France hors Mayotte : 2,49 %)

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004	2009	2014
2 512	2 921	3 709	4 292	4 436	4 428	4 858	5 410	5 573



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Le Boulou est une station thermale reconnue et qui est encore en plein développement avec un fort retour pour l'économie touristique tant pour les locations immobilières que pour les activités de loisirs greffées aux thermes (casino, campings, hôtels). La ville du Boulou dispose de grandes infrastructures dans la zone autoroutière qui est la dernière sortie en France avant de franchir la frontière espagnole. De nombreuses voitures neuves transitent par la gare pour y être stockées avant d'être expédiées via l'autoroute en Espagne. Après le centre-ville où il demeure de nombreux artisans, l'essentiel de l'économie et des emplois réside dans la zone artisanale et commerciale du Boulou où de grandes enseignes de distribution, de petits artisans, des restaurants se développent depuis de nombreuses années.

La commune du Boulou est couverte par un PPRIF approuvé le 28 mars 2011 et un PPRN inondations et de mouvements de terrains approuvé en octobre 1996

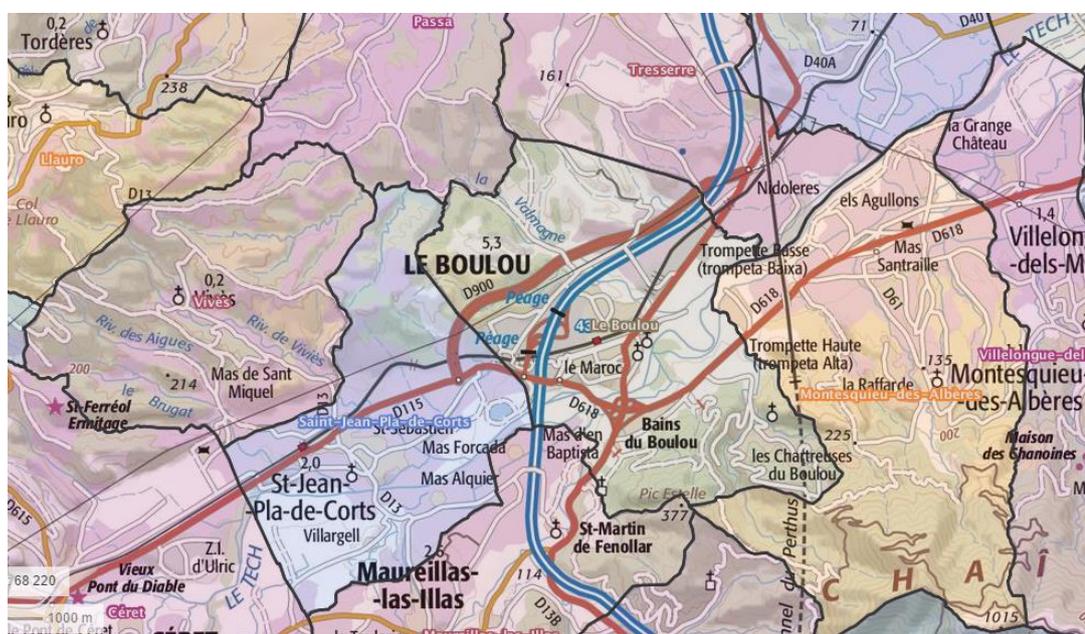
Les communes limitrophes du Boulou sont :

- Tresserre au nord
- Montesquieu-des-Albères à l'est
- Les Cluses au sud
- Maureillas-las-Illas au sud-ouest
- Saint-Jean-Pla-de-Corts à l'ouest
- Passa au nord-ouest

La ville du Boulou est reliée à Perpignan par la D 900, à Argelès-sur-Mer par la D 618 et à Céret par la D 115. L'autoroute A9 oriente vers Perpignan ou La Jonquera en Espagne.

Pour ce qui est des transports urbains, elle est desservie par plusieurs lignes du réseau départemental (vers Perpignan, Céret, Montesquieu-des-Albères et Le Perthus).

La commune dispose d'une gare dédiée uniquement au trafic fret sur la ligne d'Elne à Arles-sur-Tech.



Administrativement, La commune du Boulou fait partie du canton de Céret depuis sa création ; à compter des élections départementales de 2015, la commune est incluse dans le nouveau canton de Vallespir-Albères.

1.3 Cadre juridique :

- Le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.
- Le décret n°2011.2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.
- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-40 et suivants ; R.153-8 et suivants.

- Le PLU approuvé le 1er décembre 2011, 1ère mise à jour le 13 septembre 2013 et la décision du Conseil Municipal du 17 septembre 2015 approuvant la 1ère Révision Simplifiée du PLU.
- La Modification N°1 du PLU approuvée le 12 juillet 2016.
- L'arrêté du Maire engageant la modification n°2 du PLU en date du 21 novembre 2016
- La délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2016 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en 1AUc.
- L'arrêté n° 2017/U.04 du 21 février 2017 de Madame le Maire de la commune du BOULOU (66).
- La décision n° E16000226/34 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, en date du 26/01/2017.

2. ORGANISATION :

2.1 Préparation :

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le 15 février 2017, j'ai rencontré à la Mairie du Boulou, Madame SAQUE Brigitte, responsable du service de l'urbanisme de cette commune, qui m'a donné toutes les explications nécessaires à la compréhension du dossier. Le 30 mars 2017 le dossier d'enquête publique m'a été remis et la visite des lieux a été réalisée.

2.2 Composition du dossier :

- Rapport additif de présentation. (24 pages).
- Règlement Zone 1AU (10 Pages).
- Plan de zonage 1/5000.
- Décision de la DREAL.
- Réponses P.P.A. : (06 courriers)
- Registre d'enquête publique (06 observations).
- Pièces administratives relatives à l'enquête publique :
Décision désignation C.E. - Arrêté municipal – Délibération Conseil Municipal - Annonces légales.

Toutes ces pièces ont été contrôlées et paraphées par le commissaire-enquêteur

3. EXECUTION :

3.1 Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée **du lundi 03 avril 2017 au mercredi 03 mai 2017 inclus.**

La publicité a été réalisée dans les règles. Le dossier complet contrôlé et paraphé a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie du Boulou (66).

Une salle de réunion a été mise à disposition du commissaire-enquêteur pour assurer les trois permanences et préserver la confidentialité des entretiens.

3.2 Publicité :

L'avis d'Enquête Publique a été affiché sur le panneau d'affichage extérieur de la Mairie du Boulou (66) ainsi que



sur le site d'enquête :

Un certificat d'affichage a été établi. (Cf. annexes)

J'ai contrôlé cet affichage avant l'ouverture de l'enquête publique et avant chacune de mes permanences.

Deux publications ont été faites dans les journaux **l'Indépendant** et le **Midi Libre** : **le 17 mars 2017 et le 10 avril 2017**. (Cf. Annexes Rapport)

A ces mêmes dates l'information relative à l'ouverture de l'enquête publique était affichée sur les panneaux d'informations numériques de la commune du Boulou (66).

Certains documents composant le dossier ont été **mis en ligne sur le site internet de la commune** rubrique vie durable – urbanisme (**Copie écran du site ci-dessous**)

Arrêté Modif N° 2 PLU

Documents à télécharger au format PDF

- ▶ [Arrêté Modif N° 2 PLU](#)
- ▶ [Avis d'enquête publique Modif N°2](#)
- ▶ [Changement zonage Rasclose](#)
- ▶ [Réponse CCV Urbanisme](#)
- ▶ [Réponse INAO](#)
- ▶ [Réponse SCOT Littoral Sud](#)
- ▶ [Réponse Mairie Montesquieu des Albères](#)
- ▶ [Réponse Conseil Départemental](#)
- ▶ [Décision DREAL au cas par cas](#)

3.3 Permanences :

Le commissaire enquêteur a assuré **trois permanences en Mairie du Boulou (66)** :

- Le lundi 10 avril 2017 de 14h00 à 18h00
- Le vendredi 21 avril 2017 de 14h00 à 18h00
- Le samedi 29 avril 2017 de 09h00 à 12h00

3.4 Observations recueillies :

07 personnes ont été reçues.

Le registre d'enquête publique comporte 06 observations dont 1 reçue par courrier et 2 par courriel. (Toutes les observations reçues ont été incluses le jour même dans le registre)

Une observation verbale ne concernant pas le projet a été recueillie par le commissaire enquêteur.

**Liste chronologique des personnes s'étant manifestées
au cours de l'enquête publique**

Non Prénom	Reçu Par C.E	Côte au Registre D'enquête	Nature de l'observation	Réponse
CHAPON-GRECO	Non (Courrier)	N° 1 Page 2	Souhaite que sa parcelle AV22 soit constructible (Hors projet – Mitoyenne)	Sera donné par municipalité
Christian PECOU	Oui	N° 2 Page 3	« Je pense que le gisement Celtibère soit détruit lors des travaux. Ci-joint lettre au Préfet en date du 24/03/2017 et photocopie d'une découverte l'épée de Molas Indépendant du 24 Mars 2017 »	(Cf. Rapport)
Georges CASTELLVI	Non (Manuscrite Hors permanence CE)	N° 3 Pages 4 et 5	Attire notre attention sur la présence d'un site archéologique d'époque Néolithique sur une parcelle du projet. Ce site inventorié à la DRAC du L-R sous le n° 66.024.014 a été reconnu uniquement par prospection pédestre et visuelle. M. CASTELLVI précise la nécessité de procéder à un diagnostic archéologique et sur une zone plus étendue que la parcelle 3007 (Actuellement AV83)	(Cf. Rapport)
Joël CHENE Michel LEBOIS Gérard GAYARD	Oui	N° 4 Page 6	Propriétaires de jardins au lieu dit « hors de las parets » proches du projet : « L'augmentation de la population demeurant sur cette zone risque de créer un problème de circulation sur le chemin menant à nos jardins. Il serait souhaitable que les personnes qui résideront sur ce projet se voient interdire l'accès à la partie de route desservant les jardins »	(Cf. Rapport)
Roger GUITARD	Non (Courriel)	N° 5 Page 7	Propriétaire d'un jardin lieu dit « Horts de les parets » : Signale le risque de nuisances vols.... sur les jardins du fait de l'augmentation de la circulation sur la petite route les desservants.	(Cf. Rapport)
Juan MILHAU-BLAY	Non (Courriel)	N° 6 Page 8	Attire l'attention sur le site archéologique répertorié 66.024.014 DRAC L-R. Se dit surpris par l'absence de fouilles archéologiques préventives et la dispense d'évaluation environnementale. Précise : « une association de boullounencques et Boulounencqs est en train de se constituer afin de défendre les intérêts patrimoniaux et environnementaux de cette zone. »	(Cf. Rapport)

4. ANALYSE ET AVIS :

4.1 Analyse du dossier :

Le dossier pour la 2ème modification du plan local d'urbanisme de la commune du Boulou (66) a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) le 02 février 2017.

Il s'agit de :

- Le reclassement en zone 1NAh (ouverte immédiatement à l'urbanisation) de la zone 2AU dite de la « Rasclose »
- Le projet prévoit l'aménagement sur 5,4 hectares de terrains viticoles et de friches agricoles (Matorrals à oliviers et landes à bruyère arborescente), un lotissement d'habitations permettant la construction de **139 logements**, dont **97 de type pavillonnaire** et **42 en petits immeubles collectifs** (28 logements locatifs sociaux + 14 logements libres en petit collectif), avec un **objectif global de réalisation de 25% de logements locatifs sociaux**

Je constate que :

- Le dossier a été apte à fournir au public une bonne information : La présentation est claire, illustrée de nombreuses photographies, plans et cartes parfaitement lisibles. Il permet une bonne compréhension des enjeux et des conséquences sur le site et son environnement.
- Le projet se situe en continuité urbaine du Centre-Est de la commune.
- Le projet se situe sur une zone présentant un enjeu archéologique important et clairement signalé sur les plans fournis par le maître d'ouvrage.
- Deux axes routiers pourraient être utilisés par les résidents : La RD 618 très fréquentée en période estivale car elle permet de rejoindre le littoral et dans l'autre sens l'Espagne. Un petit axe routier dit chemin des jardins particulièrement étroit et dangereux en certains points.
- Une partie du projet semble être concerné par le Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles.
- Le projet sera bordé par des terrains viticoles et des friches agricoles (Matorrals à oliviers et landes à bruyère arborescente) et il devra pouvoir s'y intégrer sans dénaturer son environnement immédiat.

4.2 Analyse des observations :

4.2.1 Observation des Personnes Publiques associées (PPA) :

Après la transmission le 02 février 2017 du dossier aux personnes publiques associées dont la liste figure en annexe les réponses suivantes ont été reçues. (Cf. Annexes)

- **Avis défavorable du Syndicat Mixte du SCOT littoral Sud** en date du 20 mars 2017, reçu en Mairie du BOULOU le 29 mars 2017 - Extraits :
 - « Considérant aux termes des pièces soumises, que le projet repose sur la réalisation de 97 lots individuels, 28 logements locatifs sociaux en petit collectif ; soit un total cumulé de 139 logements sur 5ha générant une densité de 27,80 logements à l'hectare ; Considérant dès lors que l'objectif de densité décrit dans le DOO n'est pas atteint ;..... »
 - « Considérant que l'opération telle que décrite n'implique pas de démarche innovante en matière d'équipements ou de services et ne développe pas non plus de mesures environnementales particulières ;»

Réponse du Maître d’Ouvrage (M.O.) :

“”” Le DOO du SCOT décrit, pour le secteur objet de la 2^{-ème} 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 ans¹ »
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)

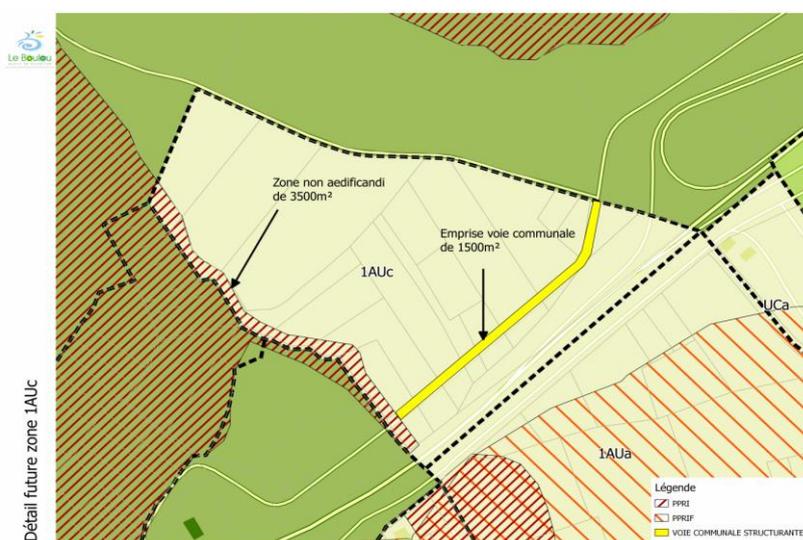
→ Densité nette :
39 log / ha
(surfaces cessibles à vocation d’habitat)



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

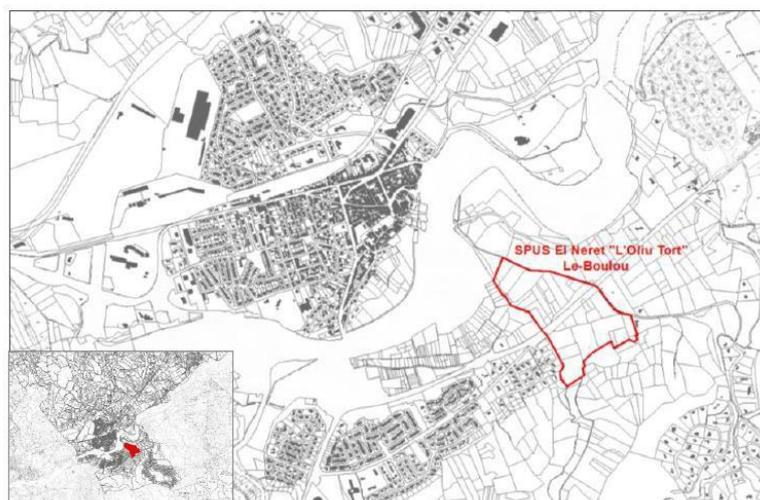
L’application de cette méthode de calcul au secteur de la rasclose permet d’évaluer l’emprise à prendre en compte et de calculer la densité de la manière suivante :

- Surface totale (50 000m²) (dont bassin de rétention) – Surface non aedificandi du PPRN (3500m²) – Emprise voie communale structurante (250m x 6m = 1500m²) = 45 000m²
- Nombre de logements envisagés (139) / 4,5 hectares = 30,89 logements par hectare

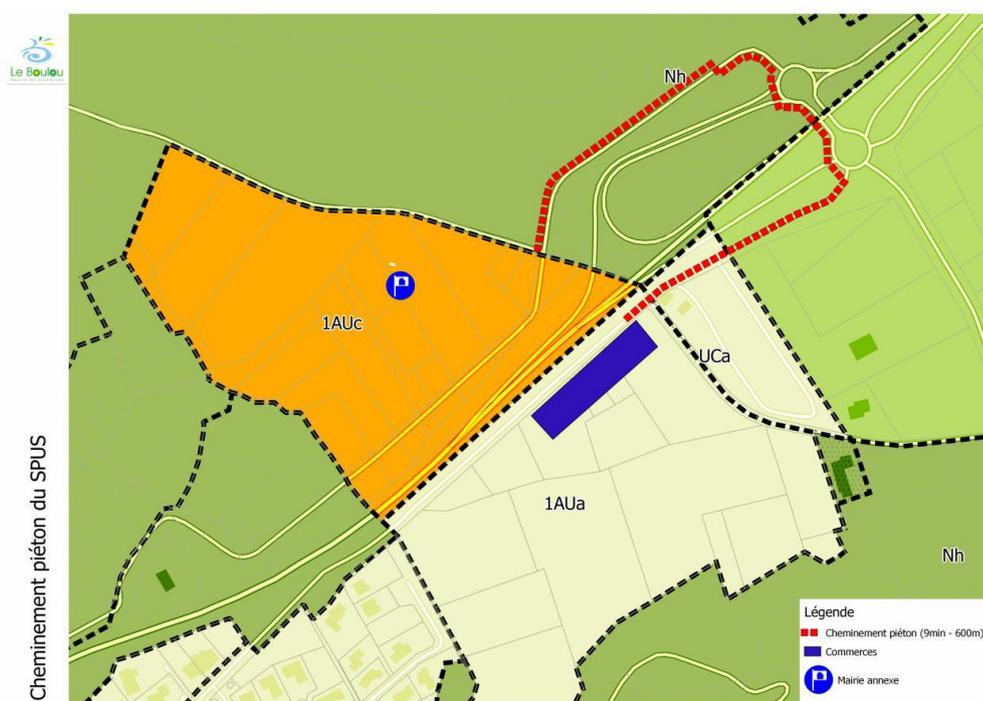


L’objectif de densité décrit dans le DOO est donc atteint. “””

“” 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 RAS-CLOSE » 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. ""

➤ **Avis des services du département des Pyrénées-Orientales Infrastructures et Déplacement** en date du 27 mars 2017, reçu en Mairie du BOULOU le 28 mars 2017 - Extrait :

- « Les règles d'urbanisme devront intégrer la proximité de la RD 618 et les nuisances sonores au niveau des dispositions constructives d'isolation phonique. »

Réponse du M.O. :

"" 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, reçu en Mairie du BOULOU le 03 mars 2017 : - Extraits :

- « Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles : Une partie du projet (parcelles sud-ouest) sont concernées par les zones rouges n°1 et 8 à risque fort où :
 - Un recul est obligatoire depuis le haut des berges sur une largeur équivalente à la profondeur du cours d'eau à l'endroit considéré (Article I.2.4.1, page 7 du règlement du PPRNP).
 - Toute occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elle soit, est interdite sauf exceptions, qui ne concernent pas le projet (Article I.2.4.1.2, page 7 du règlement du PPRNP).

Il semble que certaines parcelles en limite ou impactées par la zone rouge ne pourront pas construire d'habitation, ou que l'habitation sans aucune possibilité de construction annexe (abri de jardin, piscine, garage...).

- Site archéologique :
Le projet sera soumis pour avis, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles
- Règlement de la zone :
Article 1AU2 « les occupations des sols admises à des conditions particulières :
§5 : Les garages ne sont pas créateurs de « surface de plancher » mais de « surface taxable »

Réponse du M.O. :

- **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. » »

- **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 prisent en compte dans le calendrier de réalisation de l’aménagement.”””



- **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 m² 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 m² de superficie, 2,50m de hauteur.

4.2.2 Observations du public :

➤ **Permanence du lundi 10 avril 2017 :**

- **M. Christian Marcel PECOUT**, expert en œuvres d'Art, 1, rue Clémentine 66160 LE BOULOU :

« Je pense que le gisement Celtibère soit détruit lors des travaux. Ci-joint lettre au Préfet en date du 24/03/2017 et photocopie d'une découverte l'épée de Molas Indépendant du 24 Mars 2017 »

➤ **Permanence du vendredi 21 avril 2017 :**

- M. Gérard JUNCY dépose une observation orale concernant la parcelle AV22 mitoyenne mais **hors projet. (Non retranscrite)** Sera prise en compte par municipalité.

➤ **Permanence du samedi 29 avril 2017 :**

- Messieurs **Joël CHENE, Michel LEBOIS et Gérard GAYARD** sont cosignataires de l'observation manuscrite n° 4. **Propriétaires de jardins au lieudit « hors de las parets »** proches du projet ; ces trois retraités signalent :

« L'augmentation de la population demeurant sur cette zone risque de créer un problème de circulation sur le chemin menant à nos jardins. Il serait souhaitable que les personnes qui résideront sur ce projet se voyent interdire l'accès à la partie de route desservant les jardins »

Observations manuscrites sur le registre en dehors des permanences du Commissaire enquêteur :

- Observation n° 3 du 27 avril 2017 :

M. Georges CASTELLVI, président de l'association archéologique des Pyrénées-Orientales (AAPO, 74 avenue Paul Alduy PERPIGNAN) :

Attire notre attention sur la présence d'un site archéologique d'époque Néolithique sur une parcelle du projet. Ce site inventorié à la DRAC du L-R sous le n° 66.024.014 a été reconnu uniquement par prospection pédestre et visuelle. M. CASTELLVI précise la nécessité de procéder à un diagnostic archéologique et sur une zone plus étendue que la parcelle 3007 (Actuellement AV83)

Observations et documents reçus par courriers et courriels :

- **Courrier** reçu en Mairie du BOULOU le 06 avril 2017 :

Mme **CHAPON-GRECO** souhaite que sa parcelle AV22 soit constructible.
(Hors-Projet)

- **Courriel** en date du 28 avril 2017 de M. **Roger GUITARD** propriétaire d'un jardin lieudit « Horts de les parets » :

Signale le risque de nuisances vols... sur les jardins du fait de l'augmentation de la circulation sur la petite route les desservants.

- **Courriel** en date du 29 avril 2017 de **M. Juan MILHAU-BLAY :**

Attire l'attention sur le **site archéologique** répertorié 66.024.014 DRAC L-R.

Se dit surpris par **l'absence de fouilles archéologiques préventives** et la **dispense d'évaluation environnementale**.

Précise : « **une association de boulounencques et Boulounencqs est en train de se constituer afin de défendre les intérêts patrimoniaux et environnementaux de cette zone.** »

Lettre de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Pôle Patrimoine, Service Régional de l'archéologie, en date du 21 avril 2017 reçue en Mairie du BOULOU le 25 avril 2017:

- Indique que le projet d'aménagement se trouve « dans une zone archéologiquement sensible qui est incluse dans le zonage de présomption de prescriptions archéologiques (Zone 7) conformément à l'arrêté n° 100256 du 20 mai 2010 du préfet de Région. »
- «...souhaite être destinataire de toutes les informations relatives à ce projet d'aménagement et de la demande de permis d'aménager pour avis. »

Réponse du M.O. :

Concernant les observations sur le site archéologique et les demandes de la DRAC

"" 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.""

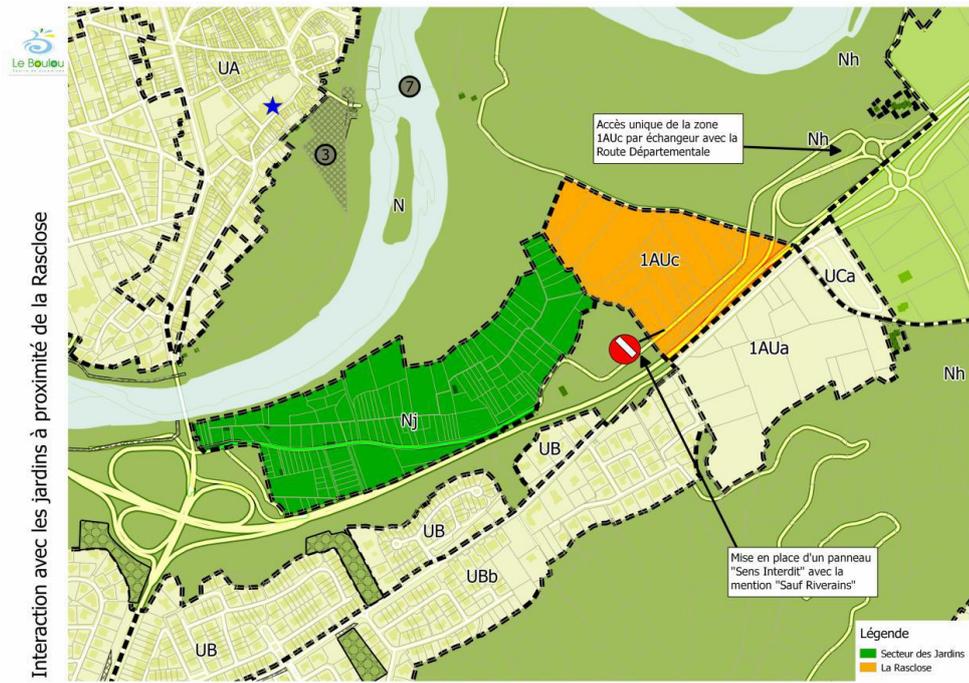
En ce qui concerne l'étude d'impact :

- 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 complet 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. ""

Concernant les problèmes de circulation sur le chemin menant aux jardins et les risques de nuisances et de vols sur ces derniers, 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. ""



4.2.3 En réponse à mon PV de Synthèse :

Le maître d'ouvrage a répondu de façon précise et détaillée aux observations et avis susmentionnés. (Cf. Mémoire en réponse Annexe 7)

Il s'est engagé à préserver le site archéologique et précise que la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) a déjà été contactée et qu'elle 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.

Tous les avis des PPA ont été pris en compte et le projet permettra :

- L'équipement d'une partie des places de stationnements d'ombrières photovoltaïques, ainsi que les toitures des immeubles, pour une puissance de 90KWc envisagée. (Redistribution vers les usagers)
- L'ouverture d'une Mairie annexe au cœur de la Rasclose.
- Un aménagement piéton sous la route départementale 618 permettant de rejoindre en 9 minutes à Pied (600) les commerces prévus en zone 1AUa (Le clos du Bois)
- La sécurisation du chemin menant aux jardins par la mise en place d'une interdiction sauf riverains clairement indiquée par panneau.
- Les nuisances sonores émanant de la RD618 seront prises en compte.
- Le PPRN le permis d'aménager ainsi que les permis de construire des zones concernées seront transmis pour avis au service risque de la DTTM66.

L'analyse du dossier, m'amène à constater que les observations recueillies ne sont pas de nature à compromettre la pertinence de la 2ème modification du PLU de la commune du BOULOU (66),

Sous réserve que :

Les engagements et modifications explicités dans le mémoire en réponse du M.O. soient tenus.

Département des Pyrénées-Orientales

**Enquête publique préalable à la modification n° 2
Du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Boulou (66)**

CONCLUSION

Arrêté n° 2017/U.04 du 21 février 2017

Francis ROGET
Commissaire enquêteur

03 avril 2017 / 03 mai 2017

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette modification a pour but :

D'ouvrir à l'urbanisation la zone dite de « la Rasclouse » par l'aménagement sur 5,4 hectares de terrains viticoles et de friches agricoles (Matorrals à oliviers et landes à bruyère arborescente), un lotissement d'habitations permettant la construction de **139 logements**, dont **97 de type pavillonnaire** et **42 en petits immeubles collectifs** (28 logements locatifs sociaux + 14 logements libres en petit collectif), avec un **objectif global de réalisation de 25% de logements locatifs sociaux**

Le PLU approuvé le 1^{er} décembre 2011 a fait l'objet d'une première modification approuvée le 12 juillet 2016.

Constatant que :

- La décision n° E16000226 / 34 en date du 26 janvier 2017 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier me désigne comme commissaire enquêteur (*cf. Annexes Rapport d'Enquête*).
- Le cadre juridique du projet est défini par l'arrêté 2017/U.04 de Madame le Maire de Clairac (66) en date du 21 février 2017 (*cf. Annexes Rapport d'Enquête*).
- Le dossier d'enquête publique a été transmis aux services de l'état et aux Personnes Publiques Associées le 02 février 2017 (*Liste cf. Annexes Rapport d'Enquête*).
- Le dossier d'enquête publique a été apte à fournir au public une bonne information, permettant une bonne compréhension des enjeux et des conséquences sur le site et son environnement.
- Le dossier d'enquête publique a été régulièrement mis à disposition du public qui a pu le consulter dans de bonnes conditions et s'exprimer librement dans un climat serein.
- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions.
- La publicité a été réalisée conformément à la réglementation. (*cf. Annexes Rapport d'Enquête*).
- Le procès-verbal de synthèse, a été remis au maître d'ouvrage le 09 mai 2017, et a reçu dans les délais prescrits par l'arrêté, un mémoire en réponse signé par Mme Nicole VILLARD Maire de la commune du BOULOU (*cf. Annexes Rapport d'Enquête*).

Compte tenu de l'analyse du dossier, de l'analyse des observations et avis, du mémoire en réponse du maître d'ouvrage :

Je considère que :

- Il existe une forte demande de personnes souhaitant installer leur résidence principale sur la commune du Boulou (66), de plus, La population du Boulou (66) est en constante augmentation ; j'estime que la commune est en droit d'y répondre.
- Le gisement archéologique présent sur la zone doit être préservé et que cela peut être réalisé sans modifications substantielles du projet.

- Qu'il ne faut pas utiliser la voie communale qui longe les jardins pour desservir la zone 1AUc « La Rasclose ».

Je pense que :

- Les réponses précises et détaillées apportées dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage apportent des modifications qui permettront d'améliorer le projet aux fins de le rendre plus respectueux de l'environnement, plus innovant tout en préservant le gisement archéologique.

J'apprécie tout particulièrement :

- Le choix d'avoir situé au cœur du projet les petits immeubles locatifs, car il me semble qu'ainsi, visuellement, il s'intégrera mieux à son environnement immédiat.
- L'intégration intelligente de l'autoconsommation photovoltaïque par l'équipement d'une partie des places de stationnement d'ombrières photovoltaïques, ainsi que les toitures des immeubles, pour permettre la réduction de la facture d'électricité des logements grâce à la redistribution, vers les usagers, de production photovoltaïque centralisée.
- La sécurisation de la voie communale menant aux jardins et le passage piéton permettant l'accès au « clos du bois » zone 1AUa où doivent être implantés des commerces.
- L'engagement pris pour faciliter toute fouille préventive utile à la préservation du site archéologique.

En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés dans l'ensemble de mon rapport, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

à la 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune du BOULOU (66)

Fait et clos à Saint-Laurent-de-Cerdans, le 27 mai 2017,

Le commissaire enquêteur

Francis ROGET

Département des Pyrénées-Orientales

Enquête publique préalable à la 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune du BOULOU (66)

ANNEXES

1. Tribunal Administration de Montpellier : Décision n° E16000226 / 34 du 26 janvier 2017.
2. Arrêté n° 2017/U.04 du 21 février 2017 de Madame le Maire de la commune du BOULOU (66).
3. Délibération n° 2016-09-03 du 21 novembre 2016 du conseil municipal de la commune du Boulou (66).
4. Publicités, presse.
5. Attestation d'affichage – Rapport de constatation affichage Police Municipale le Boulou (66).
6. PV de synthèse des avis reçus et observations recueillies durant l'EP.
7. Mémoire en réponse de Madame le maire du BOULOU (66).
8. Liste des Personnes Publiques Associées.
9. Lettre Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles).