Numéro d'affaire : 22179
Objet : Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU
Lieu : Salle de l'Union - Céret

PROCES VERBAL DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU 12/05/2022

1/ PERSONNES PRÉSENTES

Cf. Liste des personnes présentes en pièce jointe.

2/ OBJET DE LA REUNION

Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

3/ DEROULEMENT DE LA REUNION

Après une introduction réalisée par M. ANGULO, adjoint à l'urbanisme, le bureau d'études Archi Concept a présenté :

- L'objet de la déclaration de projet,
- La nature du projet objet de la présente procédure,
- Les justifications de l'intérêt général,
- Les modifications apportées dans le cadre de la mise en compatibilité.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général car il s'agit de permettre la construction d'un nouvel EHPAD sur le secteur de Nogarède, en lieu et place du secteur de la gare prévu initialement, en ouvrant à l'urbanisation une partie de celui-ci.

Au regard du contexte réglementaire actuel du PLU, la zone d'étude est classée en secteur 2AUh bloquée à l'urbanisation. Le projet ne peut donc être réalisé. Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la mise en compatibilité concernent le Programme d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements graphique et écrit.

4/ OBSERVATIONS

SCOT Littoral Sud :
Le syndicat mixte indique que le site concerné par la procédure se trouve en secteur à fort potentiel agricole identifié par le SCOT. Toutefois le projet de réalisation d'un EHPAD bénéficie d'une dérogation au titre de l'intérêt général et est donc compatible avec les objectifs du SCOT Littoral Sud.
Le SCOT a trois interrogations :

- Que va devenir le bâtiment de l'EHPAD existant ?

Archi Concept
2, boulevard des Pyrénées
66000 PERPIGNAN
418, rue du Mas de Verchant BP 12
34935 MONTPELLIER
Cedex 9
Tél. : 04 68 34 59 42
Fax : 04 68 34 02 40
www.agence-archiconcept.fr
contact@agence-archiconcept.fr
R.C.S. B 388 347 932 - N°R. 88
S.E.L.A.R.L. au capital de 800 000 €

- Qu'est-il prévu au niveau du secteur de la Gare en lieu et place de l'EHPAD relocalisé sur Nogarède?
- Pourquoi avoir autorisé les habitations dans le règlement de la future zone du PLU ?

Mairie : Concernant le bâtiment actuel, une approche très spécifique est à mener, de par notamment la vétusté de l'immeuble. De plus, il s'agit d'un terrain privé, propriété de l'EHPAD. Dans la mesure du possible, l'objectif est de conserver un lien avec le médical ou paramédical. Concernant le site de la Gare, une partie des aménagements prévus est conservée. La résidence universitaire n'est plus d'actualité et va disparaître. La maison de la gare va faire l'objet d'une réhabilitation et une vraie réflexion est à mener. Il est possible qu'elle accueille des services de la Mairie. La voie verte passe également par ce secteur.
Quant aux articles du règlement se reportant aux « habitations », il s'agit certainement d'une coquille et de reliquats du règlement d'une autre zone.

Communauté de Communes du Vallespir : Pas de remarques particulières. La seule interrogation concernait les réseaux.

Mairie : Au sujet des réseaux, un raccordement avec ENEDIS est prévu, les études sont en cours. Concernant l'eau potable, des travaux sont en cours durant le mois de mai, aucune problématique n'est à souligner. Enfin, au niveau de l'assainissement, là encore, aucune difficulté n'est à relever. Ces éléments figureront dans le dossier de permis de construire.

M. le Sous-Préfet : Des détails sont demandés sur le rétroplanning de réalisation du projet.

Mairie : L'enquête publique est prévue du 7 juin au 8 juillet. Le rapport du commissaire enquêteur est prévu pour la mi-août. Ainsi, l'approbation de la déclaration de projet doit intervenir en septembre.
Le dépôt du permis de construire est prévu pour la mi-juin.
Le début des travaux interviendra aux alentours des mois de mars et avril 2023.

M. le Sous-Préfet : Il souhaite s'assurer que la demande de prorogation de la subvention de l'ARS est toujours en vigueur au regard de ce retroplanning. Il ajoute que le devenir du quartier de la gare une fois l'EHPAD relocalisé sur Nogarède peut être sujet à questionnement. Toutefois il indique que malgré ce transfert le projet global n'est pas dénaturé et qu'une réflexion globale et un travail entre la commune l'EPF et la DDTM est actuellement en cours notamment sur la question des logements sociaux.

Mairie : Il est précisé que la ville a une véritable réflexion à mener à l'échelle globale en termes de circulations, d'accès, de signalétiques, etc. Le projet de la Gare est un point essentiel de cette démarche et par conséquent tous les projets sont liés entre eux. Le projet de la gare constituera par ailleurs un pôle social fort, notamment avec la maison de la gare qui sera réhabilitée à court terme.
Une réunion publique est prévue début juin pour aborder cette question des déplacements, du stationnement. Une réflexion est également en cours avec l'agence d'urbanisme catalane sur ce sujet et sur le centre-ville.

Concernant le site de Nogarède, la Mairie précise que la zone objet de la Déclaration de Projet restera une zone très boisée et a vocation, à plus grande échelle, à être intergénérationnelle de

Archi Concept
2, boulevard des Pyrénées
66000 PERPIGNAN
418, rue du Mas de Verchant BP 12
34935 MONTPELLIER
Cedex 9
Tél. : 04 68 34 59 42
Fax : 04 68 34 02 40
www.agence-archiconcept.fr
contact@agence-archiconcept.fr
R.C.S. B 388 347 932 - N°R. 88
S.E.L.A.R.L. au capital de 800 000 €

par sa proximité avec les infrastructures sportives ; le collège et les nombreuses liaisons douces entre ces différentes structures.

Avocat de la commune : Il sera rajouté dans le Rapport de Présentation du dossier de la Déclaration de Projet toute la logique concernant cette réflexion autour du secteur de la Gare ainsi que les orientations qui peuvent être poursuivies sur l'EHPAD actuel.
De même, le fait d'autoriser les « habitations » dans le règlement du nouveau secteur de Nogarède sera corrigé car il s'agit très certainement d'un reliquat de la zone 2AUh.

SCOT Littoral Sud : En accord avec ces propositions qui vont permettre de lever tout doute possible.

Mairie : Il est précisé que la chambre d'agriculture a transmis un avis écrit favorable sans réserve en date du 10/05/2022 et que les observations formulées ce jour valent avis pour les personnes publiques présentes.

Archi Concept
2, boulevard des Pyrénées
66000 PERPIGNAN
418, rue du Mas de Verchant BP 12
34935 MONTPELLIER Cedex 9
Tél. : 04 68 34 59 42
Fax : 04 68 34 02 40
www.agence-archiconcept.fr
contact@agence-archiconcept.fr
R.C.S. B 388 347 932 - N°R. 88
S.E.L.A.R.L. au capital de 800 000 €

ARCHI concept

CÉRET VALLESPIR

Réunion examen conjoint du 12/05/2022

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Céret

Liste de présence

Nom / Prénom	*Fonction / structure*	*Signature*
Rohart Stéphanie	Chargée Dév. Eco CMA 66	
BASO Tiffanie	représentante CMA 66.	
PIQUÉ Clément	ARCHI Concept	
O. SUMACH	Mairie CÉRET URBANISME	
M. PUIGVERT-TEIXIDO	SA SCOT Littoral Sud	
S. EFTIMION	CEN	
Luc RENAUDIN	Avocat. Cabinet KGEC	
José Angulo	Adjoint Urbanisme	
BASSACET J.M	Sous - Préfet	