

**RAPPORT**  
**D'ENQUETE PUBLIQUE**

**DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES**  
**COMMUNAUTE de COMMUNES**  
**CONFLENT CANIGO**  
**Route de Ria, 66 500 Prades**  
**COMMUNE DE CATLLAR (66 500)**

***Concernant :***

La demande formulée par  
La Communauté de Communes du Conflent Canigo

**En vue de la révision du Plan Local d'Occupation des Sols (POS) en Plan  
Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Catllar**

***Conduite par :***

M. Alain BIEVELEZ, militaire retraité,

***Désigné comme commissaire enquêteur par :***

Madame le Juge Président du Tribunal Administratif de MONTPELLIER  
par décision N°= : E17000045/34 du 6 mars 2017.

## **PLAN DU RAPPORT**

### **I- OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS EN PLU et PROCESSUS D'ELABORATION - CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC.**

### **II- PRESENTATION DE SYNTHESE DU PLU.**

- 21- Présentation de la commune,
- 22- Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- 23- Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **III- ORGANISATION ET EXECUTION DE L'ENQUETE.**

- 31- organisation,
- 32- exécution,
  - 321- préparation et déroulement,
  - 322- publicité,
- 33- dossier d'enquête,
- 34- permanences.

### **IV- OBSERVATIONS RECUEILLIES.**

### **V- ANALYSES ET AVIS SUR LES OBSERVATIONS ET LE PROJET.**

- 51- analyse et avis sur les observations,
- 52- avis sur le projet.

### **VI- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

### **VII- ANNEXES.**

- annexe 1 : copie de la désignation du commissaire enquêteur n° E17000045/34 du 6 mars 2017 par le Tribunal Administratif de Montpellier,
- annexe 2 : copie de l'arrêté d'avis d'enquête publique de la Communauté de Communes Conflent Canigo n° 34-17 du 17 mars 2017,
- annexe 3 : certificats de publication et d'affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique de la Mairie de St Catllar et de la Communauté de Communes Conflent Canigo, photographies de

constat d'affichage des avis d'enquête publique, capture d'écran du site de la communauté de communes,

- annexe 4 : copie des avis d'ouverture d'enquête publique publiés dans les journaux « L'Indépendant » et « Midi Libre » des 19 mars 2017 et 9 avril 2017 et erratum du 23 mars 2017.
- annexe 5 : liste des documents constituant le dossier de projet de PLU mis en communication au public pour l'enquête publique, liste des Personnes Publiques Associées avec date des envois pour saisie d'information et date des réponses reçues,
- annexe 6 : procès verbal de synthèse des observations du public adressés à la Communauté de Communes Conflent Canigo par le Commissaire Enquêteur et lettre en réponse du Maître d'ouvrage,
- annexe 7 : réponses officielles du Maître d'Ouvrage aux observations des Personnes Publiques Associées,
- annexe 8 : avis des Personnes Publiques Associées,
- annexe 9 : plan de situation générale de la commune de Catllar,
- annexe 10 : plan de zonage de la commune, plan de synthèse des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues au PLU, plan des servitudes et PPRN.

**I- OBJECTIFS DU PLU et PROCESSUS D'ELABORATION -  
CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC.**

Cette enquête publique a pour objet de formuler un avis sur la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ( PLU) de la commune de Catllar rattachée à la Communauté de Communes Conflent Canigo compétente en matière de PLU.

L'élaboration du PLU a été confiée dans un premier temps à l'agence d'Urbanisme EOS, 31 rue d'Aragon, 66500 Ria-Sirach qui a déposé son bilan en 2013 après avoir dressé le diagnostic communal, l'étude du PLU a été ensuite reprise et finalisée par le cabinet ECOSYS, 12 avenue d'Elne, 66570 Saint Nazaire, téléphone 04 68 80 11 45.

Par délibération du 22/11/2011 le conseil municipal a prescrit la révision du POS en PLU et a défini les objectifs généraux et particuliers poursuivis dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU conformément au code de l'urbanisme. Cette procédure vise à intégrer les nouvelles dispositions réglementaires induites par la loi SRU du 13 décembre 2000, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006, la loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 et la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, la loi relative à la mobilisation du foncier et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013.

Le dossier « Bilan de la concertation » insérée dans le dossier du PLU soumis à la présente enquête publique précise de façon détaillée toutes les mesures prises dans le cadre de l'information du public et de la concertation avec le public pour l'élaboration du PLU.

Le projet de PLU a été arrêté en conseil communautaire le 29 septembre 2016.

La liste des documents qui constituent le dossier mis à disposition du public à l'occasion de la présente enquête relative au PLU de Catllar figure en annexe 5. Ce dossier comprend deux documents indicés 6a par erreur d'indexage, le document intitulé « emplacements réservés » est en réalité d'indice 6b.

La DREAL a décidé qu'il n'était pas nécessaire d'effectuer une étude d'impact pour l'élaboration du PLU de Catllar (voir annexe 8).

## **II- PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PLU.**

### 21- Présentation de la commune.

Catllar est une commune de 785 habitants, située à 3 km de Prades, faisant partie du Canigo et de la vallée de la Castellane. Elle s'étend sur 800 ha à une altitude moyenne de 330 mètres. La commune est aussi voisine de celle de Ria, Sirach, Campôme et Eus. Catllar est concernée par la charte de paysage et d'urbanisme de la Têt et de la Castellane dont les objectifs ont été fixés par la Parc Naturel Régional des Pyrénées Catalanes. En son Sud Est, la commune de Catllar est concernée par une ZNIEFF de type II qui couvre 26% de son territoire sur 212 ha.

Le village est composé :

- d'un centre ancien aux rues étroites où circulation et stationnement des véhicules sont difficiles. Ce centre ancien comprend une zone de jardins familiaux traditionnels bordés de canaux qui contribuent au paysage, au lien social et à la qualité de vie,
- d'un quartier récent en conurbation de Prades : le Mas Riquer,
- et de deux nucléons récents (noyaux habités de part et d'autre du village ancien) : le Balcon et les Figuerals.

Le village est à la confluence de la Têt et de la Castellane, en flanc de massifs montagneux marqués par des risques forts d'inondations – de glissements de terrains et d'incendies.

Le village est relié à la station d'épuration de Prades suffisamment dimensionnée pour le traitement des eaux usées actuelles et futures.

L'alimentation en eau potable à partir du captage Montcamill est en conformité avec les limites de qualités bactériologique et physico-chimique réglementaires. Les eaux pluviales sont collectées par des canaux à ciel ouvert qui rejoignent la Castellane. La collecte des déchets est assurée par la communauté de communes.

La démographie de Catllar a connu une croissance démographique de 1 % par an et le rajeunissement de sa population par l'accueil de jeunes ménages avec enfants de moins de 15 ans. Les revenus par ménage s'établissent à une moyenne de 22 763 euros/an. Le taux de résidence principale s'élève à 77%, le taux de logements vacants s'élevant à 4.6%. Le taux de logements sociaux est de 32.3 pour 1000 habitants et donc proche de celui du département. Il en découle les nécessités : de pérenniser le mode d'occupation permanent des logements, de rééquilibrer le parc en augmentant le potentiel de logement de location pour attirer les jeunes ménages, de développer la location avec ouverture sur l'acquisition.

Seulement près de 60% de la population de Catllar est relié correctement au réseau internet haut débit ce qui représente un frein à l'installation de

nouveaux ménages et commerces. La couverture téléphonique mobile est relativement restreinte et de faible intensité.

Le village est traversé par trois routes départementales la RD 619 menant à Prades, la RD 14 menant à Molitg les Bains, la RD24 menant à Eus avec une circulation au cœur du village de 2362 véhicules jour. Le stationnement offert s'élève à 67 places et nécessitent des équipements supplémentaires. Le développement des voies piétonnes et cyclables permettraient de redynamiser le centre ville où se situent une boulangerie, un coiffeur et un bistrot de pays. Les équipements publics comprennent une agence postale, 4 salles communales dont 2 sont dédiées à des activités spécifiques.

L'espace agricole est de plus en plus consacré à l'élevage au détriment de la culture des fruitiers et la commune ne compte plus que cinq exploitants agricoles.

L'activité touristique se résume à l'accueil de deux activités de chambre d'hôte et de cinq meublés touristiques. Par ailleurs la commune et la communauté de communes développent le réseau de sentiers et chemins de randonnée.

## 22- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articule autour de 4 axes :

- donner la priorité à la qualité urbaine en : préservant le paysage, en conservant une architecture traditionnelle, protégeant le patrimoine, mettant en valeur la trame non bâtie, organisant le stationnement, modérant les extensions,
- insuffler un nouveau dynamisme : en accueillant de nouveaux habitants sans surconsommation d'espace, optimiser l'existant pour garder un centre vivant, proposée une offre d'habitat adaptée aux jeunes ménages, moins de 5 ha d'extension urbaine suffisent à la commune pour les dix ans à venir,
- resserrer les liens entre les différents secteurs du village en renforçant le maillage des liaisons douces, en aménageant des espaces publics fédérateurs,
- faire du capital vert un atout : entre nature et ruralité en jouant la carte du tourisme vert, en soutenant l'agriculture, en protégeant les valeurs écologiques tout en composant avec les risques naturels.

Le territoire de la commune est couvert par quatre types de zones :

- les zones U (urbanisées) comprenant les zones : UA centre historique du village, UB constituées de quartiers pavillonnaires récents dont le secteur UBa proche de Notre Dame de RIQUIER.
- Les zones AU (à urbaniser) avec la zone AUa qui accueillera des habitations en opération individuelle et des équipements publics (aire

de stationnement) en continuité du Mas Riquer, la zone AUb complètera le quartier résidentiel du balcon en une réalisation d'ensemble de maisons individuelles, la zone AUc nouveau quartier du Figuerals Bas réalisé en une opération d'ensemble, la zone AUd opération d'aménagement résidentiel à vocation sociale, la zone 2Au zone bloquée qui sera ouverte après modification du PLU, la zone A agricole dont le secteur Aj est destinée aux cultures vivrières et jardins familiaux, enfin la zone N naturelle et forestière.

- Les emplacements réservés sont au nombre de cinq : deux au titre du département pour aménagement des voiries, trois au titre de la mairie pour aménagement de voirie, équipement public et programme de logements.

### 23- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent de façon concrète la mise en œuvre du PADD en définissant les projets envisagés dans les différents secteurs de la commune et leur chronologie.

Les OAP envisagées par la commune sont :

- OAP 1 du Mas Riquer qui vise à densifier l'habitat par l'occupation des « dents creuses »,
- OAP 2 du secteur de la Coume qui vise à terminer le tissu urbain entre le Mas Riquer et le village,
- OAP 3 du secteur Bacon et les Clauses qui vise à compléter la trame bâtie , améliorer la diversité de l'habitat et enfin d'étoffer les moyens de déplacement en mode doux avec le centre ville et les autres secteurs,
- OAP 4 du secteur Figuerals consiste en la création d'un nouveau quartier à dominante résidentielle comprenant des espaces publics, des cheminements doux pour relier au centre du village, la préservation des caractéristiques naturelles du secteur (arbres et murets),
- OAP vise à renforcer le maillage des liaisons douces en les reliant aux chemins de randonnées du territoire.

## **III- ORGANISATION ET EXECUTION DE L'ENQUETE.**

### 31- ORGANISATION

Pour faire suite à la requête présentée par Monsieur le Président de la Communauté de Communes Conflent Canigo, le président du tribunal administratif de MONTPELLIER par décision N° E17000045/34 du 6 mars 2017 a désigné Alain BIEVELEZ comme commissaire enquêteur (cf. annexe 1).

L'arrêté de la Communauté de Communes Conflent Canigo n°34-17 du 17 mars 2017, a ouvert l'enquête publique du lundi 3 avril 2017 au vendredi 4 mai 2017 soit 32 jours consécutifs (c.f. annexe 2). Les parutions dans les journaux ont été effectuées dans les quotidiens « L'Indépendant » et « Midi Libre » des 19 mars 2017 et 9 avril 2017 et erratum du 23 mars 2017 (c.f. annexe 4).

## 32- EXECUTION

### 321- préparation et déroulement,

Après les contacts téléphoniques préliminaires de prise de rendez vous, ont eu lieu :

- Le 14/03/2017 de 8h00 à 10h45: réunion du commissaire enquêteur (C.E.) avec Monsieur LUBRANO responsable urbanisme à la communauté de communes Conflent Canigo et Madame PUJOL Maire de Catllar pour présentation du PLU puis organisation de l'enquête publique pour le PLU (dates d'ouverture et clôture, permanences du C.E., publicité légale, affichage dans la commune, arrêté et avis d'enquête publique). Il est alors prévu que l'enquête publique se déroule du 03/04/2017 au 04/05/2017.
- Le 16/03/2017 de 9h00 à 12h00 : visite de la commune de Catllar par le commissaire enquêteur,
- Le 21/03/2017 de 9h30 à 17h00 : paraphage des compléments au dossier d'enquête publique (avis des PPA, arrêté d'enquête publique, bilan de concertation pour le PLU et registres d'observations du public),
- Le 03/04/2017 de 9h00 à 12h00 : permanence du commissaire enquêteur et visite du village pour vérification de l'affichage,
- Le 19/04/2017 de 14h00 à 17h00 : permanence du commissaire enquêteur et visite du village pour vérification de l'affichage,
- Le 04/05/2017 : permanence du commissaire enquêteur et visite du village pour vérification de l'affichage, suivi de la fermeture des registres d'observations du public.
- Le 04/05/2017 de 17h00 à 18h30 : Réunion de synthèse avec explications et commentaires sur chacune des observations apportées par le public au cours de l'enquête publique entre Monsieur LUBRANO de la communauté de communes, Madame PUJOL maire de Catllar et le commissaire enquêteur.

### 322- publicité,

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique de la communauté de communes Conflent Canigo n°34-17 du 17 mars 2017a été affiché sur le panneau officiel de communication à l'entrée de la Mairie de Catllar et à l'entrée du

siège de la communauté de communes Conflent Canigo situé à Prades. L'avis d'enquête publique a été affiché dans les différents endroits définis d'un commun accord lors de la réunion préparatoire à l'enquête publique sur : les panneaux d'information des écoles maternelle et primaire, la boulangerie, le bistrot du pays, la salle des associations, l'agence postale tel que détaillés en annexe 3. Cet affichage a été réalisé dès le samedi 18 mars soit 16 jours avant le début de l'enquête puis pendant toute la durée de l'enquête. L'affichage a été contrôlé par le commissaire enquêteur à chacune de ses permanences.

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans les journaux « L'Indépendant » et « Midi Libre » les 19 mars 2017 et 9 avril 2017 et erratum du 23 mars 2017 (cf. annexes 4).

Enfin, le site internet de la communauté de communes Conflent Canigo dont l'adresse a été précisée dans l'arrêté et l'avis d'enquête publique, a mis à disposition du public le dossier complet du projet de PLU (voir capture d'écran annexe 3).

### 33- dossier d'enquête,

Le dossier soumis à l'information du public comprenait 10 documents et 4 plans dont le détail est donné en annexe 5. Toutes les pièces du dossier ont été contrôlées par le commissaire enquêteur. Le dossier et le registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public en mairie de Catllar du 3 avril au 4 mai 2017 les lundi de 9h00 à 12h00, mardi de 14h00 à 18h00, jeudi de 14h00 à 18h00 et vendredi de 9h00 à 12h00 ainsi qu'à la communauté de communes Conflent-Canigo du lundi au jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Les différentes Personnes Publiques associées à l'élaboration du PLU ont fait part de leurs observations par l'intermédiaire de courriers officiels dont le récapitulatif figure en annexe 5.

### 34- permanences,

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Catllar :

- le lundi 3 avril 2017 de 9h00 à 12h00,
- le mercredi 19 avril 2017 de 14h00 à 17h00,
- le jeudi 4 mai 2017 de 14h00 à 17h00,

Dix personnes ou association se sont présentées à l'occasion des permanences du C.E. pour s'informer ou apporter leurs observations. Par ailleurs 3 lettres d'observations ont été adressées au commissaire enquêteur.

#### IV-OBSERVATIONS RECUEILLIES.

Dix personnes ont mentionné des observations sur les registres réservés aux observations du public. Par ailleurs, 3 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur. Ces courriers ont été joints au registre d'enquête publique.

Pour chaque visite du public, le Commissaire Enquêteur s'est appliqué avec les visiteurs à situer sur les plans du projet de PLU complétés par le plan cadastral mis à disposition par la Mairie, à lire avec eux les renseignements disponibles dans les différents documents (règlements PPRN, les OAP, règlement du PLU...) puis à recevoir leurs observations.

Les observations recueillies sur les registres d'enquête sont au nombre de 10 et sont exposées dans les paragraphes qui suivent :

431- Monsieur et Madame ORDINES ont mentionné leur grand intérêt pour l'achat d'un terrain sur le secteur de Figuerals-Bas.

432- Monsieur BENOIT lotisseur société Europrofim a manifesté son intérêt pour les travaux d'aménagement d'ensemble prévus dans le PLU de la commune de Catllar. Il a déposé sa carte de visite. Le commissaire enquêteur après avoir précisé les secteurs concernés par les plans d'aménagement d'ensemble a invité l'intéressé à prendre si besoin le contact de Madame Le Maire.

433- Madame BILLEY est venue déposer une lettre et expliquer oralement ses observations concernant sa parcelle A371 pour laquelle l'OAP « Les Clauses » prévoit la construction de 6 à 8 logements individuels à vocation sociale par plan d'aménagement d'ensemble. Madame BILLEY émet un avis favorable à la vente de sa parcelle sous condition que soit retirée la mention « en une seule opération ». Pour argumenter son observation, Madame BILLEY mentionne que la municipalité souhaite acquérir au sud de la parcelle A371 et le long du cimetière une bande de terrain pour permettre l'accès par voiture au cimetière. Acquisition à laquelle elle s'oppose car par le passé (en 2003) l'association locale des chasseurs a acquis des terrains auprès de la mairie, acquisitions qui auraient contribué à l'enclavement du cimetière.

434- Monsieur et Madame DURAND, propriétaires des parcelles 128 et 1286, objet de l'OAP « Mas RIQUER » de réalisation d'un lotissement par plan d'aménagement d'ensemble, ont manifesté leur crainte de se voir obligé de vendre leurs parcelles dans un délai plus court que leur souhait. Cependant ils ont bien confirmé la vente de leurs parcelles par le soin de leurs enfants héritiers à leur décès. Ils ont précisé que l'un de leur fils

souhaiterait conserver à son profit la parcelle 128 pour y construire une maison.

435- Monsieur et Madame LATAILLADE manifestent leur inquiétude pour leur parcelle concernant une réserve qui serait prévue pour relier l'impasse des Redounes et la voie privée Pujals.

436- Messieurs et Mesdames NEYT Chantal, WEST Janet et Raymond, PAILLOUS Catherine et Patrick demandent à ce que les limites de construction de leurs terrains soient maintenues telles qu'elles étaient lors de leur achat et dans le POS de 2001. Que le chemin de Pujals et l'aire de retournement soient maintenues privés.

437- Association « Urbanisme et transparence à Catllar », souligne sa satisfaction de voir dans le PLU le secteur des Planes au Nord Est du secteur des Balcons classé en secteur A agricole donc non constructible, alors qu'un important projet de construction avait autrefois été envisagé. L'association souligne qu'un important éboulement de terre a eu lieu et que la SARL propriétaire est en faillite, laissant pour l'instant un propriétaire victime et en procès contre la SARL. Enfin, l'association mentionne son total désaccord au cas où à l'avenir l'ouverture à la construction de ce secteur venait à être envisagée avec les accès tels qu'ils avaient été antérieurement envisagés.

438- Monsieur BAZART André, dans sa lettre recommandée, apporte un ensemble d'observations sur un projet concernant la commune de Prades ZAC « Della l'AYGUA », étrangère à la commune de Catllar et à l'objet de la présente enquête.

439- Madame MARC Marie née GORCE, demande à ce que ses parcelles B393, B394 et A656 située dans le secteur Figuerals Haut soient classés en secteur AU en lieu et place du classement 2AU, classement qui aurait été demandé par la Chambre d'Agriculture. Madame MARC souligne que ses parcelles sont enclavées dans l'urbanisation et qu'en conséquence il serait logique qu'elles soient immédiatement constructibles avant le secteur Figuerals Bas. Par ailleurs, Madame Marc mentionne que des projets d'aménagement de ses terrains ont été déposés.

440- Monsieur RIBEAUCOURT Pierre, propriétaire d'une maison sur la parcelle 386 secteur UB en contrebas du chemin des Pujals, demande à ce que le chemin de Pujals soit un emplacement réservé afin qu'il puisse être intégré dans le réseau des voies sous responsabilité communale comme cela était prévu dans le POS de 1992.

441- Observations de Maître Emeric VIGO, avocat de Monsieur PAILLOUS Patrick. Monsieur PAILLOUS Patrick est propriétaire d'une maison sur la parcelle 642 en zone UB du PLU ainsi que de la parcelle 438 actuellement non construite. Maître VIGO fait observer que le changement de la délimitation de la zone UB prévue dans le PLU remet en cause les droits acquis par le POS pour les propriétés bâties situées en amont du chemin privé « Les Pujals ». Par ailleurs, il fait observer que la nouvelle délimitation en se rapprochant de la façade des maisons met en situation d'illégalité les constructions au regard du règlement d'urbanisme. Il ajoute enfin que la délimitation des zones UA et UB portant atteintes au droit de propriété n'est pas justifiée par des raisons de droit et de fait soutenant que la configuration de lieux comme la loi « montagne » ne justifient pas cette nouvelle délimitation et remet en cause de façon plus générale l'élaboration du PLU.

442- Avis des PPA :

Les avis formulés par les PPA joints au dossier d'enquête publique et au présent rapport ( voir annexe 8) donnent un avis favorable et confortent les choix faits dans le PLU.

## V- ANALYSES ET AVIS SUR LES OBSERVATIONS ET LE PROJET.

### 51- Analyse et avis sur les observations du public.

Les avis formulés par le Commissaire Enquêteur ci-après tiennent compte des observations du public et intègrent les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage. Ainsi concernant :

- La demande de Madame BILLEY, qui consiste à supprimer dans l'OAP « Les Clauses » la mention de réalisation en « une seule opération d'ensemble » n'est pas acceptable dans la mesure où l'acquéreur, par principe est libre de choisir les modalités de réalisation des logements sociaux. Par ailleurs, la réponse apportée par le Maître d'Ouvrage faisant référence à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme conforte le choix de réalisation par plan d'aménagement d'ensemble précisée dans l'OAP « Les Clauses ». Par ailleurs, la voie d'accès au cimetière envisagée par la commune est bien une nécessité matérielle liée à la configuration des constructions existantes et voiries insuffisantes issues de disposition prises antérieurement dans le POS et ses modifications. Enfin, tenir compte des évolutions antérieures du POS, vieilles de 15 ans, avec des désaccords au sein du conseil municipal de l'époque et l'intéressée, n'est pas recevable aujourd'hui dans la mesure où **le projet de voie de desserte envisagé par l'actuel conseil municipal sert bien l'intérêt général.**
- La demande de Monsieur et Madame DURAND a été entendue par le commissaire enquêteur en présence de Madame Le Maire avec leur accord. Ils ont été assurés bien sûr qu'aucune obligation de vente ne leur était faite à une date déterminée sachant que le PLU était établi dans une perspective de 15 à 20 ans, ce qui laissait leur souhait réalisable compte tenu de leur âge. La parcelle 128 sur laquelle un de leur fils souhaitait construire à l'avenir pourrait être intégrée dans le projet futur de plan d'aménagement d'ensemble.
- La demande de Monsieur et Madame LATAILLADE qui s'inquiètent d'une réserve sur leur parcelle 621 qui aurait été à l'étude pour relier la voie des Redounes à la voie Pujals. Le commissaire enquêteur confirme bien, comme le déclare d'ailleurs la réponse du Maître d'Ouvrage, que le dossier du PLU ne prévoit aucune réserve sur leur parcelle à ce sujet.
- La demande de Messieurs et Mesdames NEYT Chantal, WEST Janet et Raymond, PAILLOUS Catherine et Patrick : la demande de maintien des limites du secteur UB telles qu'elles étaient prévues au POS de 2001 n'est pas recevable pour les mêmes raisons données dans la réponse aux observations faites par Maître VIGO avocat de Monsieur PAILLOUS (voir réponse ci-après).

- Observations et demande de Maître VIGO, avocat de Monsieur PAILLOUS. Après avoir effectué une visite des lieux et entendu les arguments du Maître d'Ouvrage lors de la réunion de synthèse (confirmés dans la réponse écrite du Maître d'Ouvrage), le Commissaire Enquêteur considère qu'il serait effectivement irresponsable et déraisonnable d'envisager toute construction supplémentaire dans le secteur considéré, compte tenu des risques graves d'inondation et de glissement de terrain avérés encore récemment par les événements climatiques de 2014 et ainsi que le montre les observations de l'Association « Urbanisme et Transparence à Catllar » plus généralement sur le nord de la commune (voir plus bas les observations). Evènements qui d'ailleurs ont conduit à une déclaration de catastrophe naturelle suite au débordement du canal longeant la voie de Pujals. En effet, la très forte pente du terrain, les aménagements d'évacuation des eaux de pluie superficielles existantes, constatées par le Commissaire Enquêteur, réalisées par les propriétaires (nombreuses conduites se jetant tant dans le canal longeant la voie de Pujals comme directement sur la voie privée Pujals) montrent bien la réalité de l'impact et du danger que représentent les pluies torrentielles courantes dans la région. L'irréversible imperméabilisation des sols induite par de nouvelles constructions conduiraient à l'aggravation des risques liés aux inondations, tant pour les constructions envisagées et leurs habitants que pour les constructions existantes en contre bas de la voie privée Pujals. Avec les fonds issus de l'indemnisation pour catastrophe naturelle liée aux inondations de 2014, la Mairie prévoit par ailleurs une étude hydrologique et hydrodynamique pour prendre les mesures nécessaires à la réduction du risque existant. La modification des limites de la zone UB comme d'ailleurs de la zone UA, n'entame pas la légalité des constructions existantes (antériorité obligeant) du fait de leur proximité avec la limite de zone. Ces nouvelles délimitations visent à adapter l'urbanisation face aux différents risques naturels évalués dans le PPR. Ces nouvelles limites de zone intègrent par ailleurs les autres règles imposées par la limitation de l'étalement urbain au profit de la protection des terres agricoles et aires naturelles. Il convient de rappeler que les avis des Personnes Publiques Associées (Préfecture, CDPENAF, Autorité Environnementale et Parc Naturel des Pyrénées Catalanes) relèvent et approuvent l'adéquation de l'effort prévu par le PLU dans les différents aspects évoqués ci-dessus. Le Maître d'Ouvrage apportera toutes les précisions nécessaires dans le texte des différents documents du PLU pour expliquer les raisons de cette nouvelle délimitation des zones UB et UA.

- Observation de Monsieur RIBEAUCOURT. Compte tenu des éléments évoqués dans la réponse faite à Maître VIGO ci-dessus, il serait inopportun de rendre publique la voie privée « Pujals » compte tenu du risque important encouru par une augmentation de fréquentation inhérent à son changement de statut. Il convient d'attendre les résultats de l'étude hydrologique et hydrodynamique envisagée dans le cadre des inondations de 2014 pour connaître les mesures de sécurisation à envisager pour le secteur. Plus tard, dans le cadre d'une modification du PLU, cette éventualité pourrait être envisagée.
- Observations de l'association « Urbanisme et transparence à Catllar ». Elles n'appellent aucun avis particulier du Commissaire Enquêteur puisque le PLU répond aux souhaits de l'association. Le Commissaire Enquêteur relève le constat du risque important et évident de glissements de terrain au Nord de la commune.
- Observations de Monsieur BAZART André. Ces observations intéressent un autre projet et une autre commune que Catllar. Elles n'appellent aucun commentaire du Commissaire Enquêteur.
- Observations de Madame MARC Marie. Les éléments de réponse apportés par le Maître d'Ouvrage dans sa lettre de réponse au procès verbal de synthèse faisant suite à la réunion de synthèse avec le Maître d'Ouvrage et Madame Le Maire, donnent des explications satisfaisantes. Il convient de préciser que l'association de propriétaires gérant les parcelles du Figuerals Bas possède une proposition d'aménagement d'ensemble très avancée qui permettra de répondre très rapidement aux premiers besoins d'urbanisation de la commune. L'urbanisation d'une commune nécessite un échelonnement progressif, rationnel, mesuré et adapté à l'échelle de temps d'un PLU (15 à 20 ans environ). Le classement en secteur 2AU n'interdit pas définitivement la construction mais échelonne dans le temps l'urbanisation en fonction du besoin et des disponibilités.

52- Avis du Commissaire Enquêteur sur le projet de PLU.

Tenant compte de la réalité du terrain au travers des diagnostics socio économiques, environnementaux (soumis à la loi Montagne et aux règles de la carte du Parc Naturel des Pyrénées Catalanes), agricoles, des contraintes géographiques et des infrastructures existantes, du Plan de Prévention des Risques, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les grands principes d'évolution envisagés pour la commune de Catllar jusqu'à l'horizon 2030 de façon raisonnée, logique et cohérente avec les codes en vigueur et lois rappelées au paragraphe I. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborées sont en cohérence avec le PADD. Elles tiennent compte de la réalité physique du territoire de la commune en harmonie avec l'existant mais orienté avec équilibre vers l'avenir. Le principe retenu pour la mise en œuvre des OAP par plans d'aménagement d'ensemble successifs permettra d'assurer un développement progressif, réfléchi, respectueux de son identité et des contraintes réglementaires : de prévention contre le risque inondation et de glissement de terrain, de limitation de la consommation d'espace, de préservation de l'environnement. Suite à la présente enquête publique et au mémoire en réponse au procès verbal de synthèse des observations du public et avis des Personnes Publiques Associées rédigé par le Maître d'Ouvrage, le PLU de Catllar prend en compte dans toute la mesure du possible les attentes et préoccupations qui ont été exprimées tout en servant l'intérêt général de la commune et de ses administrés.

## **VI- CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.**

Compte tenu des avis formulés précédemment et des éléments exposés dans l'ensemble du rapport :

- considérant que le projet de PLU de la commune de Catllar est conforme aux lois et réglementations en vigueur,
- considérant que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont cohérents avec les réalités physiques, sociales, économiques, les règles fixées par la loi « Montagne » et le Parc Naturel Régional des Pyrénées Orientales Catalanes
- considérant que les avis des PPA sont favorables au projet de PLU tel que présenté à l'enquête publique et que les observations qu'ils ont faites sont bien prises en compte par le Maître d'Ouvrage dans son mémoire en réponse,
- considérant que les observations du public sont bien prises en compte et trouvent leur réponse dans le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage comme dans l'avis du Commissaire Enquêteur sur les observations formulées par le public au paragraphe 41 du présent rapport,
- considérant que le dossier du projet de PLU, tel que présenté au public est complet et conforme à la réglementation, clair et agrémenté des plans nécessaires à sa compréhension,
- considérant que la publicité de l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation par publication dans les 15 jours précédents et dans les 8 jours du début d'enquête de l'arrêté d'enquête publique dans les journaux « L'Indépendant » et « Midi Libre » des 19 mars 2017 et 9 avril 2017 et erratum du 23 mars 2017,
- considérant que l'information du public a été effectuée pendant toute l'enquête publique par affichage des avis d'enquête publique en 6 points de fréquentation du public au sein de la commune et par affichage au siège de la communauté de communes Conflent Canigo,
- considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes en permettant une bonne consultation du dossier par le public pendant toute la durée d'enquête publique tant à la Mairie de Catllar qu'au siège de la communauté de communes Conflent Canigo et sur son site internet,

**Compte tenu de la teneur du projet, des observations du public et des avis des Personnes Publiques Associées, le commissaire enquêteur formule un avis favorable au projet de PLU sous :**

- **la réserve: que les modifications du PLU pour lesquelles le Maître d'Ouvrage s'est engagé dans sa réponse à l'avis de synthèse de la préfecture soient effectives,**
  
- **les recommandations suivantes :**
  - **que l'étude hydrologique prévue par la Mairie puisse apporter des solutions concrètes et durables à la sécurisation des secteurs amonts et avals à la voie Pujals et au canal qui lui est parallèle,**
  - **que dans le texte des différents documents du PLU (rapport de présentation et note de synthèse) la nouvelle délimitation des zones UB et UA soit explicitée et argumentée.**

Rapport établi le 2 juin 2017

par

le commissaire enquêteur ALAIN BIEVELEZ

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Alain Bieveléz', with a long horizontal stroke extending to the right.