

République française
Département des Pyrénées-Orientales

Enquête Publique

Relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via

**Enquête réalisée à partir du mardi 24 octobre jusqu'au vendredi 08 décembre 2017 inclus
soit quarante-six jours consécutifs.**

Ce rapport comporte quarante et une pages et treize annexes.

Francis Mateu
Commissaire enquêteur
22 rue Jean Brunet
66000 Perpignan

SOMMAIRE

I- Généralités :

- I-1. Préambule.
- I-2. Objet de l'enquête et phases préparatoires au plan local d'urbanisme.
- I-3. Présentation de la commune.
- I-4. Cadre juridique.
- I-5. Nature et caractéristiques du projet.
- I-6. Modalités de la concertation.
- I-7. Accès au dossier.
- I-8. Composition du dossier.

II- Organisation et déroulement de l'enquête :

- II-1. Désignation du commissaire enquêteur.
- II-2. Modalités de l'enquête.
- II-3. Information effective du public.
- II-4. Déroulement de l'enquête.
- II-5. Clôture de l'enquête.

III- Avis des Personnes Publiques Associées et consultées :

- III-1. Les Personnes Publiques consultées.
- III-2. Contenu des avis et commentaires du commissaire enquêteur.

IV- Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations, propositions et remarques portées sur le registre par le public.

V –Conclusion :

Avis motivé et conclusion du commissaire enquêteur.

VI- Annexes :

- A1** : Arrêt du projet de PLU du 18/01/2017.
- A2** : Désignation du commissaire enquêteur.
- A3** : Arrêté du Maire prescrivant l'enquête unique.
- A4** : Avis d'enquête.
- A5** : Avis d'insertion dans la presse.
- A6** : Certificat d'affichage.
- A7** : Bordereau de versement de pièces au dossier.
- A8** : Décision CE de prolongation de la durée de l'enquête.
- A9** : Avis de prolongation de la durée de l'enquête.
- A10** : Procès-verbal de synthèse.
- A11** : Mémoire de la commune en réponse.
- A12** : Registre de consultation du dossier sur le poste informatique mis à la disposition du public à la mairie.
- A13** : Registre et dossier d'enquête.

I. GÉNÉRALITÉS

I-1. Preamble.

Le 18 janvier 2017 le Conseil Municipal de la Commune de Font-Romeu- Odeillo- Via a tiré le bilan de la concertation et arrêté le Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui régit le droit des sols, c'est-à-dire les possibilités de construire (hauteur, surface, type de construction...) sur l'ensemble du territoire communal. Son contenu est défini par le Code de l'Urbanisme.

Il définit la stratégie de développement de la commune à moyen et long terme, notamment en établissant le projet global d'urbanisme et d'aménagement, et doit permettre de procéder aux ajustements nécessaires pour préserver durablement le cadre de vie, sa qualité et le dynamisme de la commune.

Il s'agit donc d'un instrument stratégique essentiel dans la mise en œuvre d'une démarche cohérente et transversale à l'échelle du territoire.

Le développement d'une commune ne pouvant être pris sans considérer les territoires dans lesquels la commune s'inscrit, le PLU est soumis à des orientations supra-communales. A ce titre, plusieurs documents supra-communaux s'imposent à Font-Romeu-Odeillo-Via dont la charte du Parc Naturel Régional des Pyrénées-Catalanes 2014-2026.

Depuis le 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, le principe « d'urbanisation limitée » s'applique, en l'absence de SCOT, aux communes situées à moins de 15 kilomètres de la périphérie de la partie agglomérée d'une agglomération de plus de 15 000 habitants.

A compter du 1er janvier 2017, ce principe s'applique à toutes les communes non couvertes par un SCOT opposable, et seul le Préfet est habilité à instruire les dérogations.

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) applicable, la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via est soumise au principe d'extension limitée de l'urbanisation au titre de l'article L 142-4 du Code de l'urbanisme. Toutefois, en vertu de l'article L 142-5 de ce même code, il peut être dérogé à ce principe avec l'accord du Préfet après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la communauté de communes Pyrénées-Catalanes en charge de l'élaboration du SCOT.

I-2. Objet de l'enquête et phases préparatoires au Plan Local d'Urbanisme. (Source : Dossier d'enquête)

La commune de Font-Romeu- Odeillo-Via disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 31 août 1992. Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications en 1995, 1999, 2008 et 2011.

Depuis l'approbation de ce document d'urbanisme, le contexte législatif et réglementaire a beaucoup évolué. La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II) du 10 juillet 2010, l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'urbanisme ainsi que la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 26 mars 2014 imposent de prendre en compte de nouveaux enjeux et outils dans les documents d'urbanisme, notamment ceux liés à l'environnement et au développement durable.

Afin de prendre en compte l'évolution du contexte législatif, d'intégrer les actions déjà engagées et de déterminer de nouveaux axes pour l'aménagement du territoire, la commune de Font-Romeu- Odeillo-Via a lancé le 17 juin 2015 la révision du POS valant PLU.

Le 27 mars 2017 la commune n'ayant pas achevé la procédure de révision des Plans d'Occupation des Sols (POS) cela a conduit au retour de l'application du règlement national

d'urbanisme (RNU) pour l'instruction des autorisations d'urbanisme en application de l'article L 174-3 du code de l'urbanisme.

En conséquence, depuis cette date, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui est désormais le référentiel applicable en termes d'urbanisme pour la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via.

I-3. Présentation de la commune.

La commune est divisée en trois entités distinctes ; le village de Via, le village d'Odeillo et la station de Font-Romeu. Elle occupe un versant sud dominant la plaine cerdane et s'étend sur une superficie de 29,6 km². Elle est située à l'ouest du département des Pyrénées-Orientales, au cœur des Pyrénées catalanes.

Font-Romeu se trouve en Cerdagne à 7 km à l'ouest de Mont-Louis, à 10 km au nord-est de Bourg-Madame et de Puigcerdá, à 41 km à l'est d'Andorre-la-Vieille, à 124 km au nord de Barcelone et à 132 km au sud-est de Toulouse. Elle se situe à 4 km au nord de Saillagouse, le chef-lieu de son canton, à 35 km à l'ouest de Prades, sa sous-préfecture et à 74 km à l'ouest de Perpignan, sa préfecture.

Les altitudes s'échelonnent entre 1 312 et 2 212 mètres. Le point le plus bas est au sud-ouest dans le ravin de l'Angust, au pied d'Odeillo et de Via et à la limite de la commune d'Estavar. Le point culminant est au nord, au Roc de la Calme. Le centre de Font-Romeu est à une altitude de 1 750 m, Odeillo à 1 600 m et Via à 1 500 m environ.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via fait partie de la communauté de communes Capcir- Haut Conflent qui regroupe dix-neuf communes (5931 habitants en 2011), Elle est par ailleurs incluse depuis le 22 mars 2016 dans le nouveau SCOT Capcir- Haut Conflent qui regroupe celui de la communauté de communes.

Rappel historique.

L'étymologie de Font-Romeu a pour origine deux mots "Font" et "Romeu", le premier désignant une fontaine et le deuxième un pèlerin. A l'origine, la commune était constituée de deux villages : Odeillo et Via. L'Ermitage, un sanctuaire à la gloire de Notre-Dame de Font-Romeu, accueillait les pèlerins en partance pour Saint Jacques de Compostelle. Construit à partir du XVII^{ème} siècle, l'Ermitage de Font-Romeu est considéré comme un «trésor de l'art baroque». Le véritable point de départ du village est l'année 1903 durant laquelle quelques chalets furent construits. Le lieu se nomma "Les Chalets d'Odeillo".

En 1910 fut lancée l'idée de construire un immense palace moderne. En 1911, la Société des Chemins de Fer et Hôtels de Montagne entreprend la construction du « Grand Hôtel ». Terminé trois ans plus tard, il ouvre ses portes en juin 1914.

Dans un même temps la ville s'équipe pour les sports d'hiver. En 1920, Font-Romeu se lance dans la création d'une station touristique été comme hiver.

En 1937 la première remontée mécanique donne son premier tour de manivelle. L'après-guerre popularisa Font-Romeu, station de sports d'hiver, d'été et climatique. Le succès de cette station de haute montagne était lancé. Dans les années qui ont suivi de nombreux autres chalets ont vu le jour, entraînant dans leur sillage la construction de l'infrastructure d'une ville : complexe sportif, écoles, commerces, administrations...

En 1967, le Centre National d'Entraînement en Altitude a ouvert ses portes, centre unique en France par lequel sont passés de nombreux grands sportifs français.

I -3.1 : Le diagnostic territorial. (Volet population).

Le diagnostic du PLU a pour objectif de permettre de disposer d'un état des lieux précis du territoire et d'en appréhender les enjeux. Il constitue la matière, le socle qui permettra à la commune de mettre en œuvre un projet de développement équilibré.

Le diagnostic définit le « squelette » du territoire conditionnant en grande partie la capacité d'accueil communale et ses modalités d'aménagement et de développement.

La population :

Elle accuse une tendance à la baisse permanente, moins 150 habitants entre 2007 et 2012.

En 2013, selon le dernier recensement, la commune de Font-Romeu- Odeillo-Via compte 2122 habitants permanents, auxquels s'ajoutent 25000 personnes en saison haute, ce qui explique le taux élevé de résidences secondaires sur son territoire (82% du parc de logements).

- Diminution de l'attractivité communale :

Le solde migratoire négatif apparaît du fait de la diminution de l'attractivité du territoire pour les résidents permanents (excepté au moment de la croissance du pôle universitaire). Se loger au sein d'une station de ski peut être plus onéreux ou plus difficile, la demande ne correspond pas forcément à l'offre (logements touristiques inadaptés, déficit de logements permanents).

Le solde naturel est négatif depuis 2007, on assiste à un vieillissement progressif de la population.

En 1999, les locataires représentaient plus de 50% des résidents permanents de la commune. Leur diminution en 2010 s'est faite au profit de l'accession à la propriété.

I.4. Cadre juridique :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-19 ; L. 153.20 ; et R.153-8 à 153-10 ;
- Le Code de l'Environnement articles L. 123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- La délibération du 17 juin 2015 du Conseil Municipal prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) définissant les modalités de la concertation et les objectifs de la procédure ;
- La délibération du 20 avril 2016 du Conseil Municipal appliquant le régime réglementaire institué par le décret du 28 décembre 2015 au contenu du Plan Local d'Urbanisme.
- La délibération du 18 janvier 2017 tirant le bilan de la Concertation et arrêtant le projet du Plan Local d'Urbanisme ;
- Les pièces du dossier d'élaboration du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme(PLU) soumis à l'enquête publique ;
- La notification du dossier arrêté aux personnes publiques associées et les avis recueillis ;
- La décision de nomination n°E17000093/34 en date du 29 mai 2017 de Madame le Président du tribunal administratif de Montpellier désignant Monsieur Francis MATEU en qualité de commissaire enquêteur ;
- L'arrêté du Maire n° 2017/038 du 30 septembre 2017 prescrivant l'enquête publique.

I.5. Nature et caractéristiques du projet :

Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 326 habitants permanents supplémentaires et la réalisation de 891 logements d'ici 2032 (dont 710 résidences secondaires).

La croissance démographique visée (0.9%/an) correspond à celle du département et s'inscrit dans l'objectif de la commune à restaurer son attractivité.

✓ **Les choix opérés dans le projet P.A.D.D.**

Rappel : Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues dans le respect du développement durable pour l'ensemble de la commune et ce pour les années à venir. Il est la « clef de voûte » du PLU, présentant de façon simple et accessible le projet de la commune. Il n'est pas directement opposable aux utilisations du sol.

Les lois « Grenelle I » et « Grenelle II » imposent de prendre en compte, dans le droit de l'urbanisme, plusieurs objectifs du Développement Durable afin de concevoir un « PLU durable ». La loi « Grenelle II » élargit les missions dévolues au PLU, lui permettant ainsi de répondre aux attentes du Développement Durable.

Plus précisément, la loi portant Engagement National pour l'Environnement introduit une nouvelle écriture du PADD et délimite le champ d'application dans lequel s'inscrit le PADD. Modifié également par les lois ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 et relative à l'amélioration du régime de la commune nouvelle, pour des communes fortes et vivantes du 16 mars 2015, l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

En résumé, le PADD constitue la pièce centrale du PLU, il doit tirer toutes les conséquences du diagnostic pour opérer une projection territoriale raisonnée, et affirmer les choix stratégiques et politiques de la commune, notamment en matière de développement économique, d'habitat, d'équipements et de services. Différents scénarii sont possibles entre un scénario « au fil de l'eau » et un scénario très vertueux.

Le PADD de la commune s'articule autour d'un projet d'envergure de connexion de la station avec le cœur de ville. Cette opération de renouvellement urbain vise à permettre l'arrivée d'une piste qui reliera le domaine skiable directement au centre-ville, à créer de nouveaux logements et équipements, à améliorer l'offre de stationnement ainsi qu'à structurer les différents modes de déplacement et espaces publics. Le projet se veut exemplaire sur le plan environnemental et a pour fil conducteur d'amener la nature en ville.

Ce projet phare de connexion de la station à la ville sert de point de départ au projet communal et se ventile sur toutes les thématiques ou actions instaurées dans le cadre du PLU. Il s'agit pour la commune de trouver, par la mise en place de ces actions, un équilibre vertueux entre les trois piliers du développement durable : économie, social et environnement. Des actions parallèles viennent compléter ce projet fil rouge notamment pour diversifier l'économie et conforter la vie de village.

La commune poursuit ainsi des objectifs de fond articulés autour du projet cœur de station :

- Conserver à Font-Romeu-Odeillo-Via son caractère villageois, montagnard, agricole et naturel.

- Garantir et pérenniser son pouvoir attractif (basé sur les fondamentaux de la commune : sa station de sports d'hiver, son pôle sportif et étudiant, sa culture et son patrimoine... autant d'éléments constitutifs de son attrait touristique).
- Garantir ses capacités de rayonnement aussi bien sur le département que dans des régions plus lointaines.
- Préserver son âme, sa fierté, son authenticité et son identité. L'ambition des élus de la commune vise à garantir pour les générations futures : un territoire d'excellence, attractif et dynamique en encadrant les dérives potentielles, conséquences d'un scénario au fil de l'eau (accentuation des pressions foncières, évolution à la baisse de la population permanente...)

Le projet s'articule autour de six grandes orientations :

- Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites.
- Repenser les transports et les déplacements.
- Adapter les équipements.
- Conforter et développer des pôles économiques diversifiés.
- Mener une politique de protection et de valorisation du paysage.
- Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver les équilibres écologiques.

✓ **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Elles sont définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1°) Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2°) Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3°) Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4°) Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5°) Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6°) Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

- En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des Plans Locaux d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local de l'Habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.
- En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement

visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

- « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »
- Comme le précise l'article R 123-6, en Zone à urbaniser, « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ».

Secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation :

Secteur 1 : Cœur de station de Font-Romeu.

Secteur 2 : « Riat Bia »- « Mollars ».

Secteur 3 : « Las Boïgues »- « Coma d'Orri » (Font-Romeu).

Secteur 4 : « La pleta » (Font-Romeu).

Secteur 5 : « L'arca » (Via).

Secteur 6 : « Nord gare » (Via).

Secteur 7 : « Cadells » (Via).

Secteur 8 : « Serra » (Odeillo).

I.6. Les modalités de la concertation :

Les modalités de la concertation ont été définies par le Conseil Municipal au cours de la réunion du 17 juin 2015 (délibération n° 2015-057).

La réunion publique a été organisée le jeudi 07 juillet 2016 à 17h00 à la mairie de Font-Romeu- Odeillo-Via.

Le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation au cours de la séance du 18 janvier 2017 (délibération 2017-01) conformément aux dispositions de l'article L 103-6 du Code de l'urbanisme. Le bilan a été considéré comme positif, le projet de Plan Local d'Urbanisme a été arrêté.

I.7. Accès au dossier.

Les pièces du dossier d'enquête, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur ont été disponibles à la mairie de Font-Romeu- Odeillo-Via, au service Urbanisme pendant toute la durée de l'enquête soit quarante-six jours consécutifs, du 24 octobre 2017 à 08h30 au vendredi 08 décembre 2017 à 17h00.

Chacun a pu prendre connaissance du dossier de Plan Local d'Urbanisme en version papier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux au public, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Les pièces du dossier d'enquête ont également été disponibles en version dématérialisée sur le site internet de la commune : www.mairie-fontromeu.fr

Le public a également pu consulter le dossier de Plan Local d'Urbanisme sur un poste informatique dédié en Mairie de FONT-ROMEUE-ODEILLO-VIA, située 1 avenue du professeur Trombe 66120 Font-Romeu, et aux horaires habituels d'ouverture au public.

Le public a pu adresser ses observations par écrit et par courriel au Commissaire Enquêteur aux adresses suivantes:

Par courrier :

Mairie de Font-Romeu- Odeillo -Via
A l'attention du Commissaire Enquêteur
Élaboration du PLU
1, avenue du professeur Trombe
66120 FONT-ROMEUE ODEILLO VIA

Par courriel : enquete.publique.plu@mairie-fontromeu.fr

I-8 .Composition du dossier d'enquête :

Pièce 1 : Rapport de présentation :

- 1-1 Rapport de présentation.
- 1-2 Annexe au rapport de présentation : Diagnostic territorial.

Pièce 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pièces 4 : Règlement et documents graphiques.

- 4-1 Règlement.
- 4-2 Documents graphiques.
 - Pièce 4-2-1 : zonage à l'échelle 1/2500^{ème}.
 - Pièce 4-2-2 : zonage à l'échelle 1/8000^{ème}.

Pièce 5 : Annexes.

- 5-1 Servitudes d'utilité publique.
 - Pièce 5-1-1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique.
 - Pièce 5-1-2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique à l'échelle 1/8000^{ème}.
- 5-2 Annexes sanitaires.
 - Pièce 5-2-1 : Notice technique.
 - Pièce 5-2-2 : Plan des réseaux.
- 5-3 Informations complémentaires.
 - Pièce 5-3-1 : Eléments prévus par l'article R.151-52 du CU
 - Droit de préemption urbain.
 - Zone d'Aménagement Concerté de la Pleta.
 - Pièce 5-3-2 : Eléments prévus par l'article R.151-53 du CU
 - Bois et forêts relevant du régime forestier.
 - Pièce 5-3-3 : Eléments autres.
 - Règlement Local de Publicité.
 - Zones de présomption de prescriptions archéologiques.
 - Classement des infrastructures terrestres au titre des nuisances sonores.

Les avis des PPA ont été actualisés et mis à disposition du public dans le dossier d'enquête et sous forme dématérialisée sur le site internet dédié.

Remarque importante :

A la suite des observations formulées par Maître Frédéric BONNET agissant au soutien de la défense des intérêts de la SAS WILL, j'ai été amené à établir un bordereau de versement de pièces qui manquaient au dossier d'enquête.

Dossier E17/00093-34- Rapport d'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via.

Le 21 novembre 2017 les pièces suivantes ont été versées au dossier:

- Délibération n° 2015-057 : Révision du POS valant PLU du Conseil Municipal de la Commune de Font-Romeu- Odeillo-Via du 17 juin 2015 ;
- Délibération n° 2016-073 : Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune(PADD) du Plan Local d'Urbanisme du Conseil Municipal de la Commune de Font-Romeu- Odeillo-Via du 20 avril 2016 ;
- Délibération n° 2016-074 : Choix du régime réglementaire applicable à la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours du Conseil Municipal de la Commune de Font-Romeu- Odeillo-Via du 20 avril 2016 ;
- Délibération n° 2017-01 : Bilan de la Concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme du Conseil Municipal de la Commune de Font-Romeu- Odeillo-Via du 18 janvier 2017.

La durée de l'enquête publique a été prolongée de quatorze jours, soit jusqu'au vendredi 08 décembre 2017 à 17h00, afin de permettre au public de participer effectivement au processus de décision.

II- Organisation de l'enquête.

II-1. Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n°E17000093/34 du 29 mai 2017, Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Font-Romeu-Odeillo-Via(66).

II-2. Modalités de l'enquête :

Les réunions :

21 juin 2017 : Première réunion à la mairie de Font-Romeu-Odeillo-Via en présence de :

- Monsieur le Maire de Font-Romeu-Odeillo-Via ;
- Madame RINJONNEAU chargée de mission Développement Durable à la Mairie de Font-Romeu- Odeillo-Via ;
- Madame GOUSAILLES Cabinet AGT Urbanisme ;
- Madame OMS Cabinet AGT Urbanisme ;

Au cours de cette réunion le contexte et les enjeux du projet de PLU m'ont été présentés. Toutefois, en l'absence de réponse à la demande de dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation au titre de l'article L 142-4 du Code de l'urbanisme, l'organisation de l'enquête initialement prévue pour le début du mois de juillet doit être différée.

06 octobre 2017 : Seconde réunion à la mairie de Font-Romeu- Odeillo-Via en présence de :

- Madame RINJONNEAU chargée de mission Développement Durable à la Mairie de Font-Romeu- Odeillo-Via ;
- Monsieur VIGNAUD chargé de communication à la Mairie de Font-Romeu- Odeillo-Via ;

Au cours de cette réunion, je suis informé que l'avis du Préfet qui concerne la demande de dérogation au principe d'extension limitée a été rendu le 03 octobre 2017. Au regard de cet avis, la note de synthèse incluse dans le dossier d'enquête doit être modifiée en conséquence.

Cette réunion se poursuit par une visite de terrain. Au cours de cette visite sont définis les emplacements destinés à l'affichage réglementaire des avis d'enquête.

16 octobre 2017 : Prise en charge de la version définitive du dossier d'enquête, contrôle, paraphe et signatures des pièces du dossier.

06 novembre 2017 : Réunion à la DDTM à la demande du commissaire enquêteur en présence des représentants du service aménagement, Madame ABDELLAOUI Djamila, Monsieur MICHEL Cyril et Monsieur ALONSO Jérôme.

08 novembre 2017: Rencontre avec Monsieur le Maire.

Les permanences :

Les permanences se sont tenues à la mairie dans la salle mise à disposition pour les besoins de l'enquête. Cette salle offre de parfaites conditions de confidentialité.

- Mardi 24 octobre 2017 de 8h30 à 12h30 (ouverture de l'enquête).
- Lundi 30 octobre 2017 de 13h30 à 17h.
- Mercredi 8 novembre 2017 de 8h30 à 12h30.
- Vendredi 24 novembre 2017 de 13h30 à 17h.
- Vendredi 08 décembre 2017 de 13h30 à 17h (clôture de l'enquête).

Préalablement ou à l'issue de chacune de mes permanences, j'ai pu échanger avec les élus ou les responsables administratifs de la commune pour compléter mes informations.

II.3. Information effective du public :

L'avis au public, selon les formes prescrites par l'article R.123-11 du Code de l'Environnement en format A2 de couleur jaune, a été affiché sur 8 sites du territoire de la commune. Les sites retenus sont les entrées de Font-Romeu, d'Odeillo et de Via. Le choix judicieux des emplacements a contribué à une large information du public.

Un avis de même type a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie et sur la baie vitrée de l'Office du tourisme.

L'information a également été relayée sur les panneaux lumineux et sur le site internet de la commune.

L'avis de prolongation de l'enquête a été affiché dans les mêmes conditions.

L'affichage a été régulièrement contrôlé par le commissaire enquêteur avant et pendant la durée de l'enquête. Aucune dégradation n'a été relevée sur l'ensemble des panneaux d'affichage.

En parallèle, le service communication de la commune a réalisé un reportage photographique hebdomadaire de l'ensemble des sites. Les prises de vue horodatées m'ont été remises sous format Jpeg.

II.3.1. Sur les journaux d'annonces légales.

Le premier avis d'ouverture d'enquête a été publié, dans les annonces légales, plus de 15 jours avant le début de celle-ci, dans l'Indépendant et le Midi Libre le jeudi 05 octobre 2017.

Un rappel d'avis d'ouverture d'enquête a été publié dans les délais impartis dans la même presse locale dans les éditions de l'Indépendant et du Midi Libre du mercredi 25 octobre 2017.

II.4. Déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Je n'ai pas noté de problème susceptible de porter atteinte au respect des règles de la démocratie.

En ce qui concerne la participation du public, j'ai reçu 24 personnes au cours des cinq permanences. Les observations et propositions ont été portées directement sur le registre d'enquête, d'autres m'ont été adressées par voie postale ou courrier électronique.

Le registre d'enquête porte dix-neuf observations et propositions.

Toutes les pièces qui m'ont été adressées par courrier postal et courrier électronique ont été annexées au registre d'enquête. Dans un souci de transparence, les pièces ont été scannées et portées à la connaissance du public via le site internet de la commune dédié à l'enquête publique.

Le poste informatique mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête n'a pas été utilisé.

Il n'y a aucun incident à signaler.

II.5. Clôture de l'enquête :

L'enquête s'est terminée le vendredi 08 décembre 2017 à 17 heures, date de la dernière permanence.

Après avoir clôturé le registre d'enquête, j'ai rencontré Monsieur le Maire et évoqué avec lui les dix-neuf observations, propositions et remarques qui figurent sur le registre.

J'ai également évoqué le courrier de Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales daté du 03 octobre 2017 qui, en vertu de l'article L 142-5 du Code de l'urbanisme, n'accorde pas la dérogation selon les principes d'extension limitée de l'urbanisation à 6 zones qui totalisent 25,25 hectares.

En effet, en l'absence de SCOT applicable, la demande initiale de dérogation portait sur 15 zones situées hors parties urbanisées pour un total de 54,07 hectares.

II.5.1 : Procès-verbal de synthèse :

Les observations, propositions et remarques figurant dans le registre ainsi que mes interrogations concernant le refus de dérogation de presque la moitié des zones prévues d'être ouvertes à l'urbanisation ont été consignées dans le procès-verbal de synthèse.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis le 11 décembre 2017 à Monsieur le Maire de Font-Romeu-Odeillo-Via par courrier électronique puis confirmé par courrier recommandé avec avis de réception.

Le courrier recommandé a été distribué le 12 décembre 2017.

J'ai reçu le dossier contenant les éléments de réponse de la commune par courriel le 22 décembre 2017, j'ai été également destinataire le 29 décembre 2017 de ce dossier par courrier recommandé avec avis de réception.

III. Avis des personnes publiques associées consultées.

III -1. Liste des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées par courrier recommandé avec avis de réception.

PPA	Date envoi projet PLU	Date accusé de réception	Réponse reçue	Date réponse
Agence Régionale de Santé	20/01/2017	23/01/2017		
Commune de Bolquère	20/01/2017	23/01/2017		
Com communes Pyrénées Catalanes	20/01/2017	24/01/2017		
Com communes Pyrénées Cerdagne	20/01/2017	21/01/2017		
Département	20/01/2017	23/01/2017	courrier	03/04/2017
CDNPS	20/01/2017	23/01/2017		
CDPENAF	20/01/2017	23/01/2017	mail + pièces	12/04/2017
Chambre d'agriculture	20/01/2017	23/01/2017	courrier	27/04/2017
Chambre de commerce	20/01/2017	23/01/2017	courrier	31/01/2017
Chambre des métiers	20/01/2017	23/01/2017		
Comité de Massif	20/01/2017	23/01/2017		
Conseil Régional Occitanie	20/01/2017	AR date non lisible	courrier AR	23/01/2017
Centre Régional Propriété Forestière	20/01/2017	23/01/2017		
DDTM	20/01/2017	23/01/2017	mail + pièces	29/06/2017
DREAL	20/01/2017	23/01/2017		
DREAL MRAe	20/01/2017	23/01/2017	mail + pièces	21/04/2017

Dossier E17/00093-34- Rapport d'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via.

INAO	20/01/2017	23/01/2017	courrier	13/02/2017
PNR	20/01/2017	AR date non lisible	mail + pièces	18/05/2017
Préfet	20/01/2017	23/01/2017		
Préfet L142-5	20/01/2017	23/01/2017		
RTM	20/01/2017	23/01/2017		
Sous-Préfet	20/01/2017	23/01/2017		
STAP	20/01/2017	23/01/2017	courrier	28/02/2017
ONF	20/01/2017	23/01/2017	courrier	06/03/2017
Réseau de Transport d'Electricité	20/01/2017	23/01/2017	mail + lien	31/01/2017
SDIS	20/01/2017	23/01/2017	courrier	06/02/2017
Aviation Civile	20/01/2017	23/01/2017		
DIRSO	20/01/2017	23/01/2017	mail	23/01/2017
ONEMA	20/01/2017	23/01/2017		
ONCFS	20/01/2017	24/01/2017		
France Telecom	20/01/2017	23/01/2017		
SNCF Direction Ingénierie	20/01/2017	23/01/2017		
SNCF Direction Immobilier				

Il importe de préciser que la CDPENAF a émis un premier avis sur ce projet le 12 avril 2017.

L'avis est émis au titre :

- De la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers dans les communes hors SCOT conformément à l'article L 153-6 du Code de l'urbanisme (CU) ;
- De la dérogation au principe d'urbanisation limitée (L 142-5 C.U), et de la gestion du bâti d'habitation existant - extensions et annexes dans les zones agricoles et naturelles (L 151-12 CU).

Le projet prévoyait initialement d'ouvrir à l'urbanisation près de 60 ha, pris sur les zones naturelles et agricoles, dont 45,6 ha font l'objet de 8 nouvelles demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée.

Cet avis de la CDPENAF, en référence au POS, ne portait que sur 9 secteurs d'ouverture à l'urbanisation, situés en dehors des parties urbanisées de la commune, mais un avis complémentaire a été nécessaire au regard des parties urbanisées de la commune en référence au RNU.

Après ce premier avis et après avoir consulté les services de la DDTM, la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via a saisi une nouvelle fois le Préfet le 13 juin 2017, au titre de la dérogation au principe d'urbanisation limitée et a transmis un dossier détaillant les modifications qu'elle prévoit d'apporter à son projet de PLU:

- Suppression d'une partie de la zone 2AUb «La Pleta» (1,5 ha), et de la zone 2AUa « Nord Gare» (3,5 ha) ;
- Réduction des zones 1 AU et 2AU «Les Boigues» de 8,3 ha et de la zone 1AU «Serra Odeillo», de 1 ha.

C'est dans ce contexte, en considérant que les modifications apportées ont réduit les ouvertures à l'urbanisation qui s'élèvent à présent à environ 43 ha , que la CDPENAF a émis un nouvel avis le 08 septembre 2017.

III -2 Contenu des avis et commentaires du commissaire enquêteur.

Avis N°2017AO39 adopté le 21 avril 2017 par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Synthèse de l'avis.

« Dans l'ensemble, l'environnement est bien pris en compte dans le projet de PLU. Cependant, la MRAe considère que le PLU doit être complété afin d'améliorer la prise en compte de la biodiversité et des milieux agricoles. Elle recommande d'analyser les incidences de l'urbanisation dans les zones UEa et 1AUa sur la fonctionnalité écologique du corridor situé dans le secteur des Cadells, en vue de démontrer que ce corridor n'est pas menacé dans sa préservation par le projet de PLU.

La MRAe recommande également de préciser les incidences de la partie du projet "Cœur de station" sur le site Natura 2000 et de proposer des mesures d'évitement ou réduction, voire de compensation des incidences de ce projet. La MRAe recommande par ailleurs, s'agissant de la qualité des informations présentées, d'ajouter au résumé non technique : une carte de synthèse des enjeux environnementaux, une carte des orientations générales du PADD accompagnée d'un descriptif sommaire de celles-ci, un descriptif des principales zones touchées dans le cadre de la mise en œuvre du PLU. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le dossier soumis à l'enquête a tenu compte des observations formulées par la MRAe. Les ajustements nécessaires ont été précisés dans le dossier d'enquête mis à disposition du public.

Compte rendu du groupe de travail Urbanisme et Espaces Naturels du Parc Naturel Régional des Pyrénées-Catalanes en date du 22 mars 2017.

Synthèse de l'avis.

« En conclusion est souligné le travail effectué sur la caractérisation des enjeux Trame Verte et Bleue, sur la diminution des surfaces urbanisables, sur le projet cœur de station, qui s'intègrent bien dans le cadre des objectifs de la Charte du Parc naturel régional des Pyrénées catalanes. Par ailleurs le règlement présenté prend en compte les dernières évolutions de la loi ALUR et offre une lecture claire et bien hiérarchisée des enjeux, des conseils, et de la réglementation applicable à chaque zone. C'est une évolution positive du document d'urbanisme. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le document met en évidence la volonté de la commune à réduire la consommation d'espace dans son projet de PLU, j'observe que 41 hectares ont été retirées du projet initial.

Je note également que les dispositions favorisent la densification et la mutation des espaces bâtis.

Réponse du Préfet (DDTM) en date du 29 juin 2017.

Le document est accompagné d'un avis détaillé qui aborde successivement les points suivants :

- 1 : L'habitat.
- 2 : Protection des terres.
- 3 : Le PADD.
- 4 : La loi montagne.
- 5 : Les OAP.
- 6 : Le plan de zonage.
- 7 : Le rapport de présentation.
- 8 : Le règlement.
- 9 : Les risques.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cet avis détaillé relève de manière exhaustive les axes d'amélioration qui doivent être apportés sur le fond et sur la forme au projet.

Sur la forme, les documents ont été en grande partie actualisés et l'amélioration du volet graphique rend plus lisible les documents.

Sur le fond, je relève un point positif qui concerne la restitution de 46,7 hectares au secteur agricole, cet effort notable a également été souligné par le PNR.

Les différents entretiens que j'ai eus avec Monsieur le Maire témoignent de la volonté municipale d'agir sur l'utilisation rationnelle de l'espace bâti ainsi que sur le rééquilibrage entre les résidences principales et secondaires en prenant en considération les contraintes réglementaires et les exigences liées aux risques naturels.

Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie en date du 28 février 2017.

L'Architecte des Bâtiments de France formule des observations qui ont trait d'une part à la sémantique utilisée dans les OAP en particulier sur le secteur 5 « L'Arca » à Via.

L'Architecte des Bâtiments de France indique que ces zones devront faire l'objet d'un aménagement qualitatif favorisant leur intégration.

D'une manière générale, il rappelle :

- Que les Monuments historiques doivent être identifiés comme tels sur le plan et non comme des sites archéologiques ;
- Que la différence établie graphiquement sur le plan des servitudes publiques entre un Monument historique classé et un Monument inscrit n'est pas pertinente puisque l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France ne se base pas sur le degré de protection d'un Monument mais sur la covisibilité d'un projet avec celui-ci.
- Qu'en matière de règlement, l'isolation thermique par l'extérieur sur bâtiment existant n'est pas autorisée sur les zones UA. Sur les zones UA les installations pour l'énergie ne sont possibles que si elles respectent la forme initiale du bâti (forme, pente de toiture, etc.) et ne sont pas visibles depuis l'espace public ou d'un Monument historique.
- Que sur les zones 1AUa et 2AUa (extensions urbaines d'Odeillo et Via) l'implantation des constructions seront soumises à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France, les installations pour l'énergie ne sont possibles que si elles respectent la forme initiale du bâti (forme, pente de toiture, etc.) et ne sont pas visibles depuis l'espace public ou d'un Monument historique.

L'Architecte des Bâtiments de France rappelle enfin l'aspect réglementaire de la publicité aux abords des Monuments historiques.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte, je n'ai pas de remarques particulières à formuler par rapport aux contraintes réglementaires.

Avis de l'Office National des Forêts en date du 28 février 2017.

Le Directeur d'agence rappelle que l'Office National des Forêts doit être associé au projet de création de piste pour le retour au cœur de station.

D'un point de vue sémantique il estime également, qu'en page 163 du rapport de présentation, la formulation concernant la desserte des terrains relevant du régime forestier : « doivent conserver » est plus pertinente que « doivent pouvoir conserver » la desserte....

Dossier E17/00093-34- Rapport d'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dont acte, je n'ai pas de remarques particulières à formuler.

Avis du Réseau de Transport d'Electricité (RTE Centre Développement Ingénierie Marseille) du 25 janvier 2017.

« Il serait judicieux, bien qu'aucun ouvrage HTB RTE ne traverse actuellement le territoire de votre commune, de stipuler au titre I - Dispositions générales, «les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans les différentes zones du Règlement du PLU. Ces ouvrages techniques d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des Articles 6 à 11 de ces zones ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il serait difficile d'admettre que des pylônes ou toute autre infrastructure de transport et de distribution électrique puissent être implantés dans des zones particulièrement sensibles de la commune.

Les textes légaux et réglementaires prévoient en effet pour ces zones que l'autorité administrative ait la possibilité de s'opposer à des travaux ou refuser une demande d'autorisation pour des travaux ayant un impact fort et inacceptable sur l'environnement et la nécessaire préservation de ces zones naturelles stratégiques.

Je n'ai aucune remarque particulière sur les avis formulés par l'INAO (13/02/2017), le SDIS 66 (06/02/2017), la DIRSO, (23/01/2017), le Conseil Départemental (03/04/2017), la Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Orientales (04/05/2017), la Chambre de Commerce et d'Industrie (31/01/2017), la Région Occitanie (23/01/2017),

J'observe enfin que la Communauté de communes Pyrénées-Catalanes, établissement public porteur d'un SCOT à l'échelle de son EPCI, n'a pas pu se prononcer étant donné le stade peu avancé d'élaboration de ce document d'urbanisme (Diagnostic en cours, études lancées au 1er janvier 2017).

En conséquence la Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via peut se prévaloir d'un avis tacite favorable de la Communauté de communes depuis le 23 Août 2017.

IV. Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations, propositions et remarques portées sur le registre d'enquête.

Rappel : Dix-neuf observations, propositions et remarques ont été portées sur le registre d'enquête, elles peuvent être classées en six catégories.

1- Les personnes qui sont venues prendre connaissance du dossier :

- Monsieur SOULAT observation n° 1, Madame ANTONIO observation n° 4, Madame LEBECQ observation n°6, Monsieur AURIOL observation n° 11, Monsieur CO observation n° 13.

2- Les personnes qui sont directement concernées par le projet de PLU :

-Monsieur DOUDON Cyril (observation n° 5 et pièces transmises n° 14).
La requête de Monsieur DOUDON concerne la parcelle section AN n° 35 lieu-dit « Boulevard Campredon » et la parcelle section BH n° 49 au lieu-dit « Els Carols ».

-Monsieur WILL Benoit (observation n° 7) et pièces transmises par Maître BONNET par courriel, par courrier recommandé avec avis de réception et inscription n° 10 lors de la rencontre avec le Commissaire enquêteur pendant la permanence du 24 novembre 2017. La première requête concerne Monsieur WILL et sa récente acquisition foncière – section AZ n° 228 à 234 et AZ n° 171. La seconde requête concerne la SAS WILL et plus particulièrement les parcelles section AW n° 46 et n° 47 dont une parcelle accueille déjà les bureaux de l'entreprise et l'atelier.

-Monsieur DESCLAUX Fabien (observation n° 9 et 17) + Courrier de Maître PONS-SERRADEIL remis en main propre pendant la permanence du 24 novembre 2017/ Courrier recommandé avec avis de réception adressé au Commissaire enquêteur.

Cette requête concerne les parcelles section AL n° 234 et 236.

3- Les personnes ou Associations qui estiment que le projet de PLU soumis à l'enquête consomme beaucoup trop d'espace :

-Monsieur TOUBERT représentant l'Association « Bien vivre en Pyrénées-Catalanes » (observation et courrier n° 12).

-Monsieur SAUTIER (Observation et courrier n° 15).

-Monsieur MENCHON (courrier n° 19).

4- Les propositions :

-Monsieur et Madame HAWES (observation n° 3) souhaitent un arrêt de la densification urbaine.

-Monsieur PIPO (observation n° 16) suggère que la zone 2AU incluant le sentier de randonnée qui relie Font-Romeu à Bolquère soit exclue du projet.

-Monsieur GILES (observation n°8) estime que le projet n'insiste pas suffisamment sur la notion d'esthétique du cœur de station.

-Madame VIGUIER (observation n° 7) s'interroge sur le fait que la zone du secteur « CADELLS » initialement prévue pour la réalisation d'un lotissement pour résidences principales à caractère social n'ait pas obtenu de dérogation.

5- Le risque de spéculation foncière :

-Monsieur VIGNAUD (observation n° 2) et Monsieur RIU (observation n° 18) craignent que le refus de dérogation produise un effet de spéculation foncière sur le prix de vente des parcelles disponibles.

6- Les remarques sur le contenu du rapport de présentation :

Ces remarques sont formulées par Monsieur GILES (observation n° 8).

IV-1. Réponse de la commune concernant l'équilibre du projet de Plan Local d'Urbanisme et mesures mises en œuvre pour compenser le refus de dérogation :

Dans leur avis, les services de l'Etat ont formulé plusieurs observations notamment concernant la ventilation des objectifs de logements par zone et la justification de la compatibilité avec le PGRI (risques et inondations).

Parmi les éléments relevés, il était fait mention du nombre de logements pris en compte pour l'UTN (80 dans le projet de PLU arrêté alors que le dossier d'UTN prévoit 325 appartements soit une densité de 80 logements/ha).

Bien qu'il soit probable que la densité prévue par l'UTN soit revue à la baisse notamment pour répondre au marché actuel, les services de l'Etat avaient indiqué que le PLU se devait d'être conforme à ce que prévoyait le dossier d'UTN actuellement valide. Ils soulignaient également que les logements réalisés entre 2012 et l'arrêt de projet devaient être pris en compte. Ces éléments ainsi que plusieurs autres paramètres ont questionné le projet de développement de la commune et lui Dossier E17/00093-34- Rapport d'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via.

ont imposé une réflexion sur les zones de développement afin de rester cohérente avec l'enveloppe de logements programmée par le PLU.

Ainsi pour répondre aux observations majeures sur la question de la ventilation des 900 logements prévus par le PLU, la commune de Font Romeu-Odeillo-Via avait décidé, en concertation avec la DDTM, de faire évoluer son projet à l'issue de l'enquête publique de manière à réduire les zones ouvertes à l'urbanisation et notamment celles qui sont situées à l'Est et à proximité de l'Eglise de Via, monument historique (suppression des zones rouges sur la carte ci-dessous) :

- Suppression de la zone 2AUb « La Pleta » (Nord-Est Font Romeu)
- Réduction des zones 1AU et 2AU « Les Boigues » (Nord-Est Font Romeu)
- Réduction de la zone 1AU « Serra » (Odeillo)
- Suppression de la zone 2AUa « Nord Gare » (Via)

Le Préfet a logiquement refusé la dérogation sur ces mêmes zones mais ne l'a également pas accordée sur plusieurs autres zones que la commune souhaitait maintenir à l'urbanisation à savoir :

- La zone 2AU du secteur « Mollars »
- La zone 1AU du secteur « las Boigues Coma d'Orri »,
- La zone 2AU du secteur « las Boigues Coma d'Orri »,
- La zone 1AUa du secteur « Cadells »,

Tenant compte de ce refus, la commune de Font-Romeu- Odeillo-Via souhaite bloquer l'urbanisation de ces zones afin d'échelonner leur développement. Celui-ci sera ainsi conditionné :

- A une modification du PLU dont l'utilité devra être soigneusement justifiée.
- Au remplissage à 80% des zones 1AU.
- A l'obtention d'une réponse favorable à une nouvelle demande de dérogation.

Le projet de PLU sera donc identique à l'évolution possible du projet de Plan Local d'Urbanisme convenue à l'issue de la réunion du 12 avril 2017 avec les services de l'état. Les zones n'ayant pas obtenu la dérogation intégreront les zones bloquées.

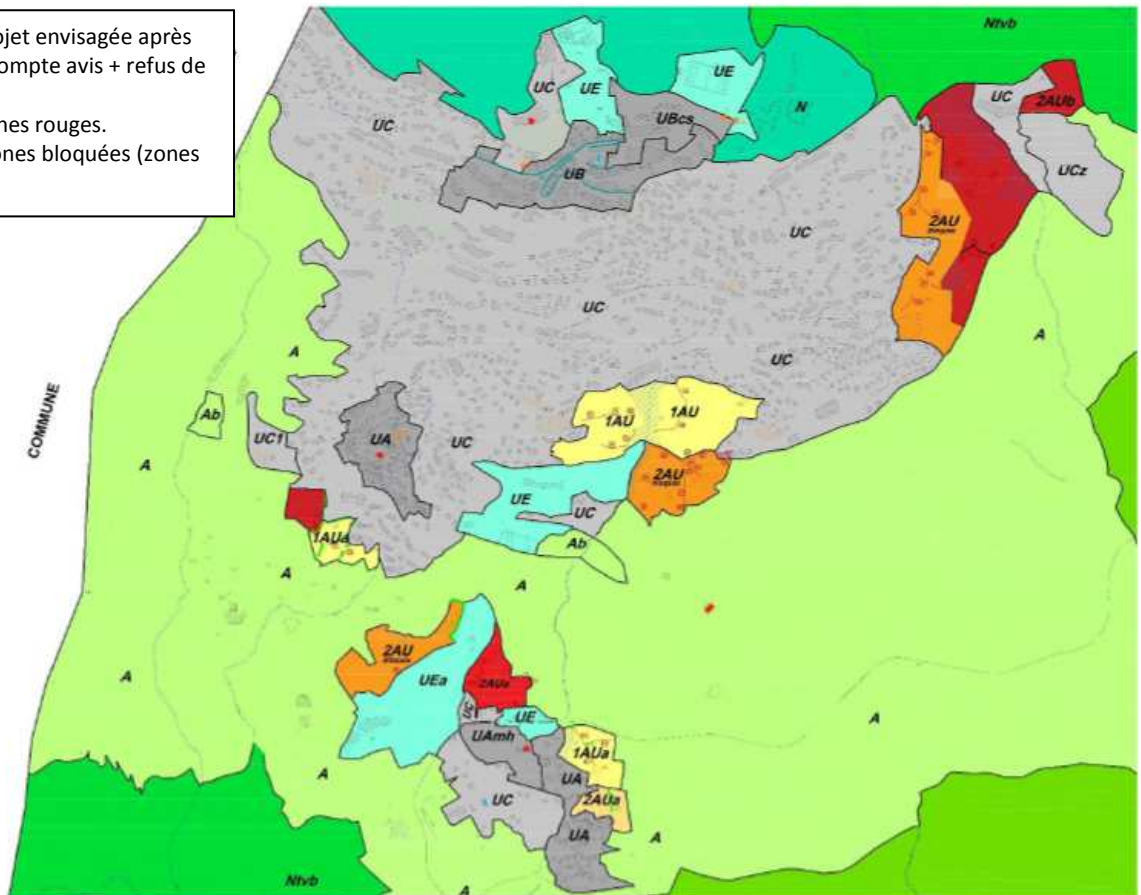
Cette évolution du projet permet ainsi à la commune de rester sur l'accord obtenu avec les services de l'état lors de la réunion du 12 avril 2017 (suppression des zones rouges) tout en tenant compte du refus de dérogation sur certaines zones (blocage des zones orange). La carte ci-dessous permet de visualiser le principe des évolutions projetées.

L'impact des modifications proposées par la commune à la DDTM (suppression zones rouges) avait été analysé de façon à vérifier qu'il ne remettait pas en cause l'équilibre du projet. Une analyse des incidences de celles-ci notamment sur les orientations générales du PADD avait été réalisée.

Les zones maintenues à l'urbanisation :

- Sont propices au développement de l'habitat permanent en raison de leur position géographique (Serra Odeillo, L'arca, Mollars) ou bien parce qu'elles sont le support d'un projet de lotissement communal (Cadells).
- Permettent une finalisation de l'urbanisation en particulier lorsque des voies existantes sont en attente (Riat Biat, Les Boigues). Ces zones sont plutôt destinées à satisfaire le besoin habitat touristique.

Modification du projet envisagée après enquête .Prise en compte avis + refus de dérogation.
Suppression des zones rouges.
Mise en place de zones bloquées (zones orange)



Les orientations générales n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6 du PADD ne sont donc pas modifiées au regard des évolutions du projet.

Avis du commissaire enquêteur :

J'observe que l'évolution du projet conduit à une réduction conséquente des espaces destinés à l'urbanisation. Cette réduction de l'étalement urbain répond aux exigences réglementaires, elle répond également favorablement aux attentes des associations qui se sont manifestées durant l'enquête.

De mon point de vue, l'adaptation nouvelle du projet de PLU conduit à un équilibre raisonné qui permet à la fois de valoriser le cœur de ville, concilier les besoins de logements destinés à l'habitat permanent, mais aussi satisfaire à la demande de besoin d'habitat touristique.

Une réponse favorable des services de l'état à la future demande de dérogation sera de nature à limiter la spéculation foncière.

IV-2. Requête de la SAS Will (observation n° 7) et pièces transmises par Maître BONNET par courriel, par courrier recommandé avec avis de réception et inscription n° 10 lors de la rencontre avec le Commissaire enquêteur pendant la permanence du 24 novembre 2017.

La Société Will est opposée au classement en zone agricole dans le PLU (plus de vocation et de potentiel agricole) car ce classement ne tient pas compte de la réalité économique et de l'usage de la parcelle et aurait pour effet d'interdire toute modification des lieux et de brider le développement de l'entreprise.

Selon Maître BONNET « Le classement en zone A constitue une erreur de droit et une erreur manifeste d'appréciation. »

Dossier E17/00093-34- Rapport d'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via.

Le règlement et zonage sur la parcelle AW46 « ne sont pas cohérents et sont en totale contradiction avec le parti d'aménagement et la volonté de la commune de favoriser l'accueil et le maintien des activités économiques sur son territoire, afin justement de permettre son développement tels que définis dans le PADD. »

- Demande une rectification de l'erreur matérielle avec intégration à la zone UC1 pour les deux parcelles AW 46 et AW 47 avec adaptation du règlement en conséquence ou création d'un sous-secteur.

Réponse de la commune :

Classement prévu dans le projet de PLU : Zone A

Occupation actuelle des sols :

- Parcelle AW 46 : bâtiments (bureau et atelier) et parkings.
- Parcelle AW 47 : état naturel.

Classement parcelles dans l'ancien POS : Menuiserie en ND (aucune construction autorisée sauf extension de l'existant).

Autorisation d'urbanisme : Pas de trace de permis de construire pour le bâtiment existant mais projet d'extension de hangar artisanal en 2010 : extension autorisée mais avis défavorable pour le raccordement des eaux usées.

Complément d'informations apporté par la commune :

Mitage de la zone agricole :

Parcelle ayant perdu sa vocation agricole mais faisant partie d'une unité paysagère agricole dont la limite franche est la route départementale.

Les constructions actuelles constituent du mitage.

Discontinuité de l'urbanisation / Loi Montagne :

Cet espace est situé en discontinuité de l'urbanisation. De nouvelles constructions à cet endroit nécessiteraient donc la réalisation d'une étude dérogatoire conformément à l'article L122-7 du Code de l'urbanisme démontrant la compatibilité avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel.

Paysage :

Très fort enjeu paysager – site en surplomb – contexte d'entrée de ville – covisibilité directe avec le four solaire (cf photos) - dans des périmètres de 500m de monuments historiques (église classée d'Odeillo et four solaire)

Environnement :

Parcelle artificialisée, entourée de zones à enjeux (prairie de fauche d'intérêt communautaire, murets et haies, habitats favorables aux reptiles et à l'avifaune).

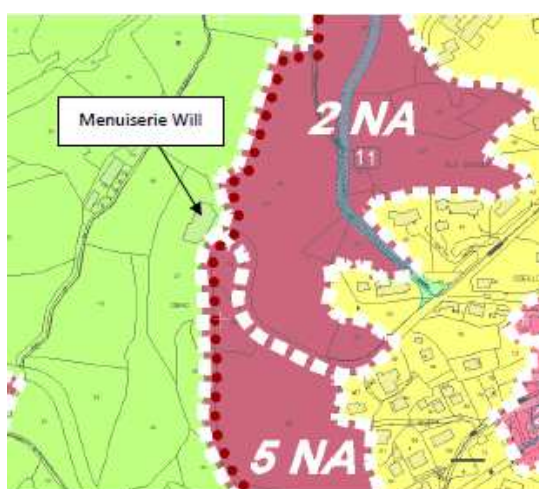
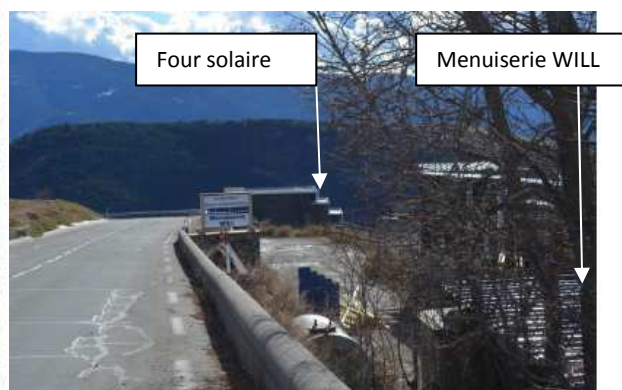
Les installations de la menuiserie sont situées en contre haut et à faible distance du Rec des Canaletes. Celui-ci fait partie intégrante de la trame bleue de la commune et présente des enjeux forts. La menuiserie ne disposant pas de système d'assainissement identifié à ce jour, le développement de son activité à cet endroit est de nature à perturber l'équilibre du cours d'eau.

Raccordement aux réseaux :

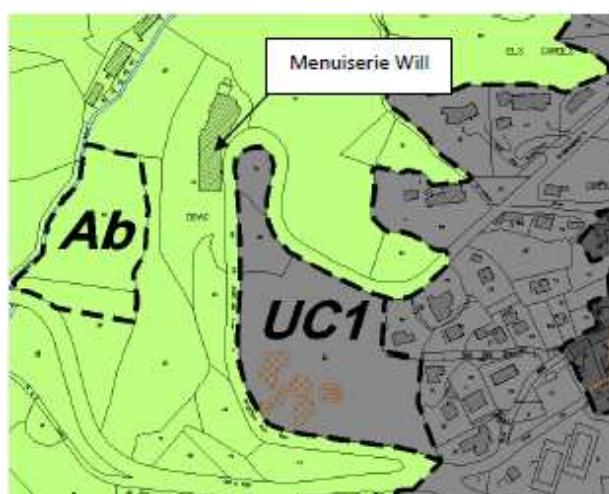
Classement en zone U : problème des réseaux.

AEP satisfaisant.

Etablissement non raccordé au réseau collectif et non référencé au SPANC.



Classement POS



Classement PLU

Avis du commissaire enquêteur :

Les éléments de réponse transmis par la commune font apparaître que la requête formulée par la SAS WILL soulève un problème de droit, il appartiendra à la commune d'en tirer toutes les conséquences qui s'imposent tant au niveau des règles d'urbanisme que d'assainissement non collectif.

L'occupation actuelle des sols s'établit de la manière suivante : sur la parcelle AW 46 sont construits les bâtiments qui abritent bureaux et atelier. Les parkings destinés au personnel et à la clientèle sont aménagés sur la parcelle AW 47.

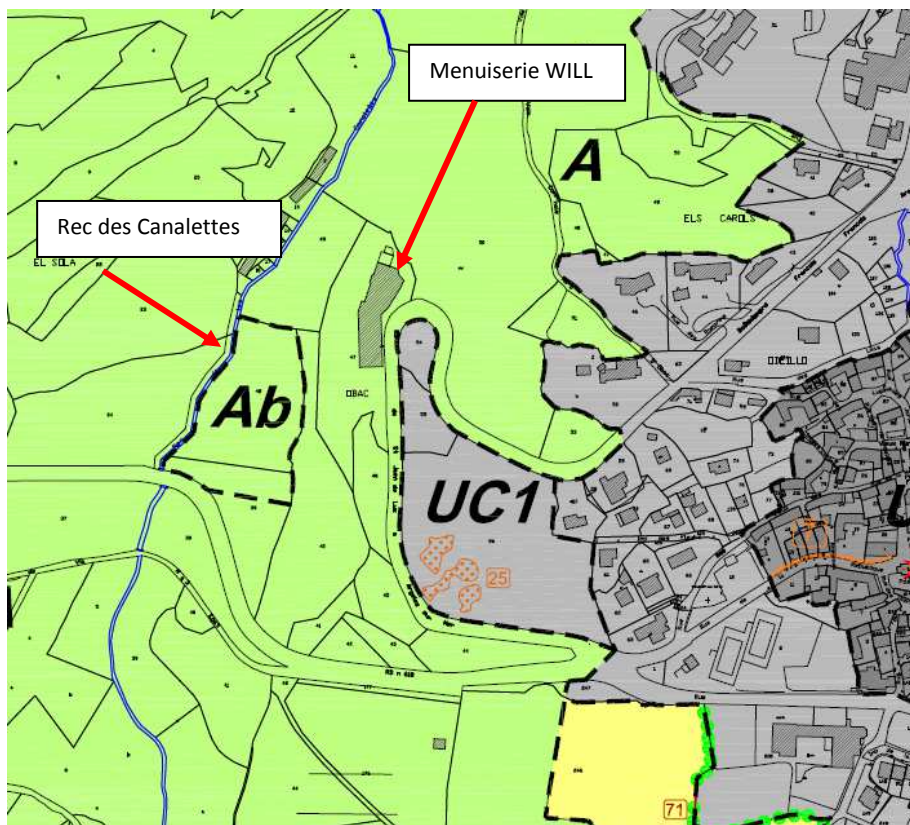
Le projet de PLU prévoit de classer ces parcelles en zone A.

Règlement de la zone A (Extrait du rapport de présentation) :

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A comprend 2 sous-secteurs :

- Le sous-secteur Atvb dédié à la préservation des trames vertes et bleues (TVB) de la commune.
- Le sous-secteur Ab correspond aux espaces dédiés à la réalisation de bassins de rétention prévus pour répondre au besoin de gestion du pluvial de l'urbanisation existante de la commune.



La SAS WILL demande une rectification de l'erreur matérielle avec intégration à la zone UC1 pour les deux parcelles avec adaptation du règlement en conséquence ou création d'un sous-secteur.

Je peux comprendre la frustration exprimée du fait du changement des documents d'urbanisme. Ces modifications posent souvent de véritables problèmes de tous ordres. Cependant, les lois de la République s'imposent aux communes dans les projets qu'elles présentent et notamment l'obligation de ne pas étendre l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine.

En l'état des informations, aucun document ne précise si la menuiserie ne relève pas de la réglementation applicable aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (enregistrement, déclaration ou autorisation) compte-tenu de ses équipements, du volume de bois stocké à l'extérieur et des produits nécessaires à son activité.

Au regard des enjeux en matière de pollution et compte tenu de la présence en aval du « Rec des Canalettes », il est regrettable que la menuiserie ne soit pas référencée au SPANC pour la partie domestique.

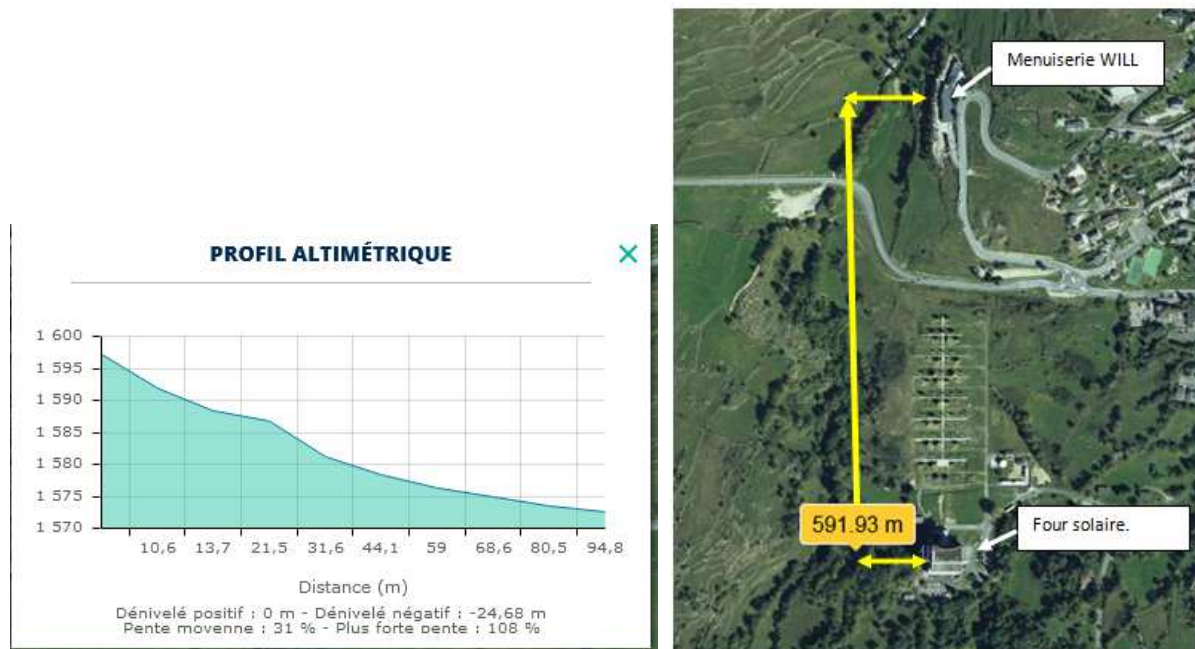
Le SPANC, Service Public d'Assainissement Non Collectif, est chargé du contrôle de tous les systèmes d'assainissement effectuant la collecte, le traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif.

En ce qui concerne l'activité de l'atelier de menuiserie, il serait judicieux de connaître les modalités de stockage des produits toxiques ou polluants ainsi que les dispositifs de rétention adaptés. Sur ce point, les outils mis à disposition du public sur le site Géoportail permettent d'établir le profil altimétrique qui sépare le parking de la menuiserie Will du « Rec des Canalettes ».

La distance entre la menuiserie et le cours d'eau est inférieure à 100 mètres, le dénivelé négatif est de - 24 mètres environ, ce qui représente une pente moyenne de 31%.

Dans ce contexte et en l'état des informations fournies, le risque de pollution du sol environnant la menuiserie et du « Rec des Canalettes » à la suite d'un déversement accidentel d'eaux usées ou de tout autre produit toxique est tout à fait envisageable.

Ces mêmes outils permettent de mesurer la distance qui sépare la menuiserie du four solaire.



Au total, au regard des enjeux environnementaux, l'analyse des éléments factuels fournis par la commune ne me permet pas de faire droit à la demande de la Société WILL concernant l'intégration des parcelles AW 46 et AW 47 à la zone UC1 avec adaptation du règlement en conséquence ou création d'un sous-secteur.

Par ailleurs, ces deux parcelles sont bien en discontinuité de la zone urbanisée puisque la RD 618 les sépare.

IV-3. Requête de Monsieur et Madame Will (observation n° 7) et pièces transmises par Maître BONNET par courriel, par courrier recommandé avec avis de réception et inscription n° 10 lors de la rencontre avec le Commissaire enquêteur pendant la permanence du 24 novembre 2017.

Monsieur et Madame Will ont acheté un tènement foncier composé de huit parcelles antérieurement classées en zone 2NAa (uniquement une faible partie pour la AZ 171).

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 11 août 2017 (sous le RNU) avec certaines parcelles en continuité et d'autres pas.

Seule la parcelle AZ 160 est restée constructible en UC dans le PLU.

Un permis de construire est en cours d'instruction sur les parcelles AZ 231 à 233.

Le nouveau découpage de la limite UC épouse la forme en courbe de la parcelle AZ 233, laquelle devait correspondre à une voie de desserte, sans tenir compte de la topographie des lieux et de leur environnement.

Ce découpage était prévu pour rendre constructible les parcelles situées au Sud et qui coïncidait parfaitement avec l'ancien zonage 2NAa.

Les parcelles de la zone 2NAa sont desservies par les réseaux secs et humides d'une capacité suffisante pour la construction de l'habitation projetée.

Le terrain constitue le prolongement naturel du secteur déjà urbanisé de Via d'où son ancien classement en 2NA : pas de rupture topographique ou séparation naturelle ou autre.

Les parcelles AZ 231 et 232 s'inscrivent en continuité du village de Via et de l'urbanisation existante en tenant compte de la configuration des lieux et des caractéristiques locales de l'habitat

Monsieur et Madame Will demandent que les parcelles AZ 231 et 232 soient incluses dans la zone UC.

Réponse de la commune :

Classement de la zone dans l'ancien POS : 2NAa

Classement dans le projet de PLU : A

Autorisation d'urbanisme :

Dépôt d'un CUB pour l'aménagement de 3 parcelles avec maisons individuelles avec avis favorable de Suez pour les réseaux humides, un avis « réservé » d'Enedis pour le raccordement et un avis défavorable de la DDTM.

Dépôt de permis de construire pour une seule maison le 20 novembre 2017 et qui est donc actuellement en cours d'instruction.

La construction projetée est manifestement en discontinuité loi montagne. Il y a eu un refus de permis pour ce motif sur la parcelle AZ204.

La limite proposée tient compte des enjeux environnementaux, de la topographie des lieux et des constructions existantes.

Environnement :

Les parcelles non bâties présentant des enjeux environnementaux et une topographie contraignante ont été exclues de la zone UC.

Topographie :

Topographie difficile à cause de la présence de nombreux affleurements rocheux qui présentent un enjeu environnemental.

Discontinuité de l'urbanisation / Loi Montagne :

La DDTM a jugé ces parcelles en discontinuité de l'urbanisation dans un CUB.

Réseaux :

Desserte par les réseaux EU et AEP

Problématique potentielle concernant le raccordement électrique.

Avis du commissaire enquêteur :

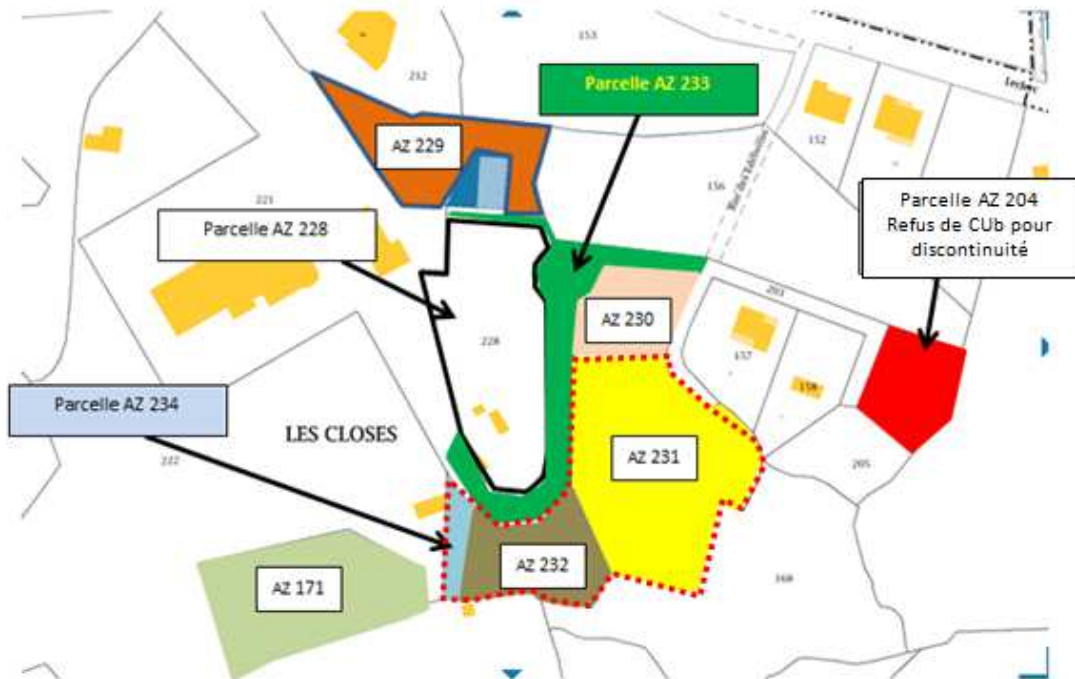
Les éléments de réponse transmis par la commune font apparaître que les parcelles AZ 231, 232, 234 et AZ 171 ont été jugées en discontinuité de l'urbanisation dans le certificat d'urbanisme.

Après avoir utilisé la base disponible sur le site cadastre.gouv.fr et colorié chacune des parcelles en question, j'ai constaté que la discontinuité entre la parcelle AZ 230 et les parcelles AZ 231, 232 et 234 (entourées de tirets rouges) n'apparaît pas de manière évidente. Cette discontinuité devra, de mon point de vue, être reconsidérée ou, tout au moins, mieux argumentée avant que ces trois parcelles ne soient définitivement exclues du zonage UC.

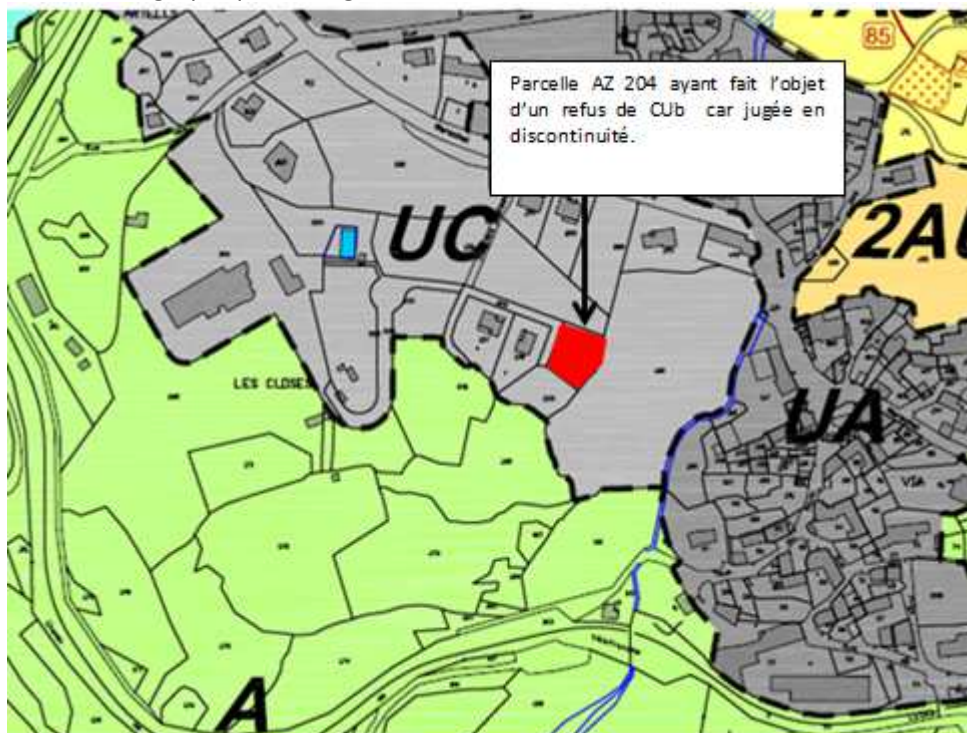
La parcelle AZ 204 qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la DDTM à la demande de certificat d'urbanisme opérationnel car jugée en discontinuité apparaît dans le projet actuel de PLU incluse en zone en UC, cette situation est à mon avis incohérente.

Dossier E17/00093-34- Rapport d'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via.

Les seuls affleurements rocheux qui ont été répertoriés dans le secteur concernent uniquement la parcelle AZ 24 (cf. Rapport de présentation page 319 /Type 7 Affleurements rocheux n°28)



Extrait du document graphique du règlement 4-2.1 /Echelle 1/2500



IV-4. Requête de Monsieur DESCLAUX Fabien (observation n° 9 et 17) + Courrier de Maître PONS-SERRADEIL remis en main propre pendant la permanence du 24 novembre 2017/ Courrier recommandé avec avis de réception adressé au Commissaire enquêteur.

Cette requête concerne les parcelles section AL n° 234 et 236.

Monsieur Fabien DESCLAUX est propriétaire d'une unité foncière constituée de deux parcelles sur laquelle il y a une activité d'élevage de chevaux (écurie).

Le PLU prévoit une partie en UC et une partie en UE qui interdisent les abris pour animaux.

Selon Monsieur DESCLAUX, le classement envisagé est entaché d'erreur manifeste d'appréciation :

- Le document d'urbanisme ne peut pas interdire les abris d'animaux dans une zone qui accueille déjà de tels abris ;

- Le PLU ne tient pas compte de la situation existante et des perspectives d'avenir puisque la propriété supporte des écuries ;

- Les parcelles constituent une même unité foncière : il est incohérent de la scinder en deux zones. Cela a pour objet d'éradiquer l'activité d'élevage que le propriétaire y exerce sans lui offrir la possibilité de jouir de terrains à bâtir.

- Monsieur Fabien DESCLAUX demande de tenir compte de l'activité existante sur l'unité foncière et offrir à cette dernière un classement compatible.

Réponse de la commune :

Sous le régime du POS l'unité foncière en question était déjà scindée en deux : UB et 8NA et le parcellaire n'était pas le même.

De plus, il y avait un emplacement réservé sur la partie en 8NA (pour extension des terrains de sports) et un EBC sur la partie en UB.

Dans le projet du PLU :

- l'EBC a été remplacé par le L.151-19 du CU (écran vert du Grand Hôtel : monument historique inscrit) ;

Le zonage UB a été remplacé par le zonage UC

Le zonage 8NA a été remplacé par le zonage UE

Bâtiments existants sur le site, règlement du PLU et autorisations d'urbanisme :

Le club House du tennis du grand Hôtel a été réhabilité en boxes pour chevaux sans demande d'autorisation d'urbanisme (changement de destination).

La zone UE du PLU est une zone à vocation d'équipements, plus précisément d'équipements d'intérêts collectifs et publics. Les abris pour animaux y sont interdits. Cette interdiction ne remet pas en question les abris existants.

Un petit bâtiment existant, qui fait partie de l'unité foncière (poste TSF), se situe dans la zone UC. Il y avait un projet pour le réhabiliter en logement.

Le classement en UC permet l'extension et le changement de destination des constructions existantes : celui de la zone UE non. Cependant, la construction en question est située dans le périmètre du L.151-19 du CU.

Volonté de préservation du site :

Préservation des boisements par un régime plus souple que celui mis en place par le POS : EBC remplacé par l'utilisation du L.151-19 du CU afin de préserver l'écran vert du Grand Hôtel tout en facilitant l'entretien courant (Concerne le zonage UC et UE).

La mobilisation de cet outil permet de mettre en œuvre une réglementation adaptée à l'enjeu de préservation qui ici se traduit par une inconstructibilité.

Il est possible de clarifier la règle en précisant que seules les nouvelles constructions sont interdites afin d'ouvrir la porte à la réhabilitation du poste TSF de manière plus explicite.

Terrain privé en zone UE :

La zone UE du PLU est une zone à vocation d'équipements d'intérêts collectifs et publics or l'activité actuelle sur les deux terrains est une activité ludique privée et non professionnelle.

L'objectif est de consolider le pôle sportif Colette Besson, de ce fait, les abris pour animaux ou plus généralement les constructions en lien avec un usage agricole sont en contradiction avec la volonté d'affirmation d'un pôle d'équipements.

Courrier de Monsieur DESCLAUX du 24 novembre 2017.

On y apprend :

- Que le propriétaire des parcelles est la SARL PEYROT Immobilier.
- Que les terrains faisaient partie des extérieurs du Grand Hôtel.

Pour Monsieur DESCLAUX, le POS empêchait tout projet de rénovation de la zone et il a donc rénové en 2015 le bâtiment principal (Club House du tennis du Grand Hôtel), qui menaçait de s'écrouler pour en faire des écuries pour 3 chevaux.

Il précise que « l'ensemble du bâti est resté dans sa forme initiale et qu'aucune modification structurelle lourde n'a été effectuée dans le cadre de la rénovation du site ».

Il s'insurge contre le fait que les abris pour animaux sont interdits dans le PLU et demande que l'interdiction des abris pour animaux soit levée dans les zones UC et UE.

Sa seconde inquiétude porte sur le morcellement de l'unité foncière en UC et UE. Il précise que la zone était inconstructible dans le POS (c'était en fait une zone bloquée mais urbanisable).

Il ajoute que ses terrains sont rendus inconstructibles, du fait du morcellement et de la règle des prospects, et que le risque est « un abandon de tout projet » qui conduirait à un site à l'état de friche.

Sa deuxième demande consiste à intégrer les deux parcelles en UC.

Il affirme que son souhait est de poursuivre son action de réhabilitation du site en toute légalité (dont le bâtiment de la TSF qu'il veut rénover) et que pour cela il faut rendre possible son activité sur la zone (activité ludique en non professionnelle de l'équitation).

Réponse de la commune :

Caractère patrimonial du site :

Règlement qui classe en UE et UC des terrains qui sont privés mais qui revêtent un caractère patrimonial : parcelles ayant appartenues au Grand Hôtel (tennis et patinoire avec Club House et poste de TSF).

La volonté du POS était d'ouvrir le secteur à l'urbanisation (8NA) sans que soit mentionnée la protection du site et notamment du Club House du tennis. Un espace tampon avec le Grand Hôtel avait été mis en place par un EBC (le poste TSF était à l'intérieur du périmètre).

L'ensemble des parcelles, faisant l'objet de la requête et située en UC, est concerné par l'application du L 151-19 et ne peut donc pas accueillir de nouvelles constructions afin de préserver l'écrin vert du Grand Hôtel.

Les parties de parcelles situées en UE sont constructibles dans la mesure où les destinations des constructions sont autorisées dans la zone. Enfin, les problématiques de prospect évoquées semblent peu réalistes compte tenu de la largeur moyenne de la parcelle (60m environ) et de la réglementation de la zone UE qui impose uniquement une harmonie avec l'environnement pour le recul le long des voies publiques et un recul de 3 mètres le long des limites séparatives.

Avis du commissaire enquêteur :

La requête de Monsieur Fabien DESCLAUX pose un problème dans la mesure où son Conseil, Maître PONS-SERRADEIL indique par courrier daté du 23 novembre 2017, qu'il intervient aux intérêts de Monsieur Fabien DESCLAUX propriétaire d'une unité foncière constituée des parcelles AL n° 234 (3607 m²) et AL 236 (3458 m²).

Le courrier daté du 24 novembre 2017, qui m'a été remis en main propre lors de la permanence du 08 décembre 2017 par Monsieur Fabien DESCLAUX, indique que l'unité foncière en question appartient en fait à la SARL PEYROT, qu'il représente par délégation.

Dans le courrier cité ci-dessus, Monsieur DESCLAUX indique « Au-delà des questions légales relevées par mon conseilje tiens à rappeler que mon activité ludique et non professionnelle de l'équitation m'amène à passer chaque jour plusieurs heures **sur mes terrains** assurant ainsi un entretien régulier de la zone »

Je prends donc acte du fait que Monsieur Fabien DESCLAUX utilise à des fins personnelles des biens appartenant à la SARL PEYROT.

En ce qui concerne la présence des écuries sur le site :

Monsieur Fabien DESCLAUX estime que le document d'urbanisme ne peut pas interdire les abris d'animaux dans une zone qui accueille déjà de tels abris.

Les éléments de réponse transmis par la commune indiquent que le club House du tennis du Grand Hôtel a été réhabilité en boxes pour chevaux sans demande d'autorisation d'urbanisme (changement de destination).

Dès lors, au regard de cette information, il m'est difficile d'admettre que Monsieur Fabien DESCLAUX puisse se prévaloir d'une situation existante car les travaux ont été réalisés sans autorisation en 2015, travaux entraînant un changement de destination de l'ancien club House du Grand Hôtel en écuries privées.

En ce qui concerne le classement des zones :

Le PADD de Font-Romeu-Odeillo-Via s'articule autour d'un projet d'envergure de connexion de la station avec le cœur de ville.

Il convient de rappeler les six grandes orientations du PADD :

- Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites.
- Repenser les transports et les déplacements.
- Adapter les équipements.
- Conforter et développer des pôles économiques diversifiés.
- Mener une politique de protection et de valorisation du paysage.
- Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver les équilibres écologiques.

Pour mener à bien ce projet, la commune a été amenée à faire des choix, et l'intérêt général n'est jamais la somme des intérêts particuliers aussi légitimes soient'ils.

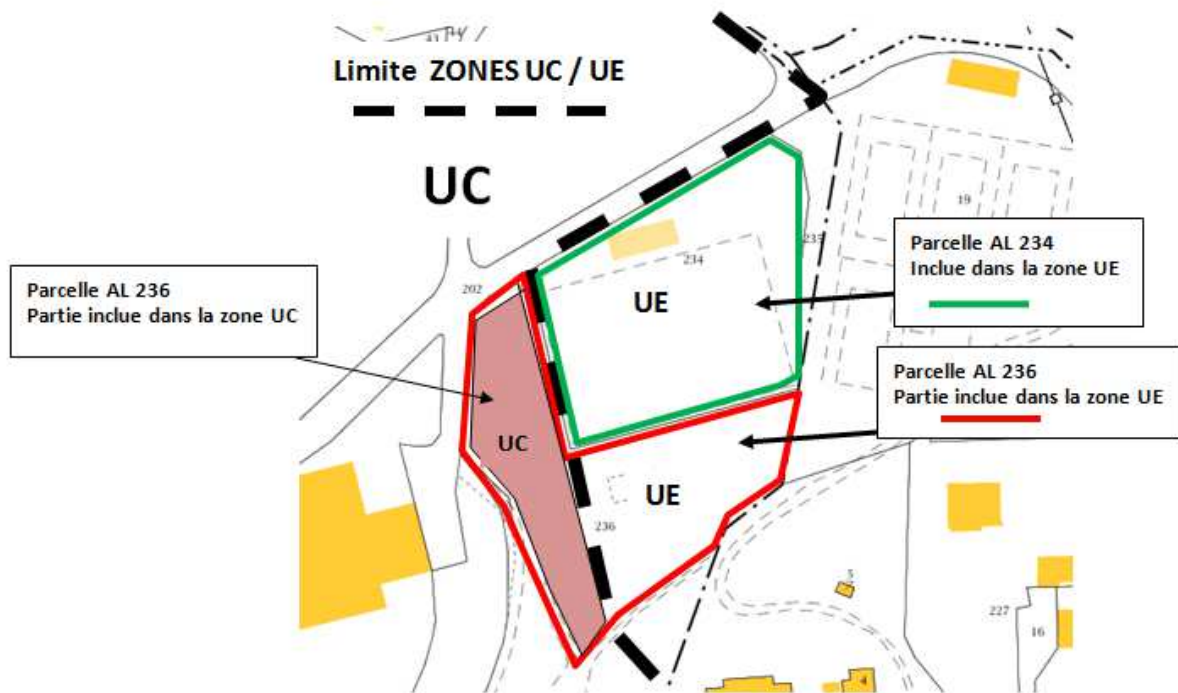
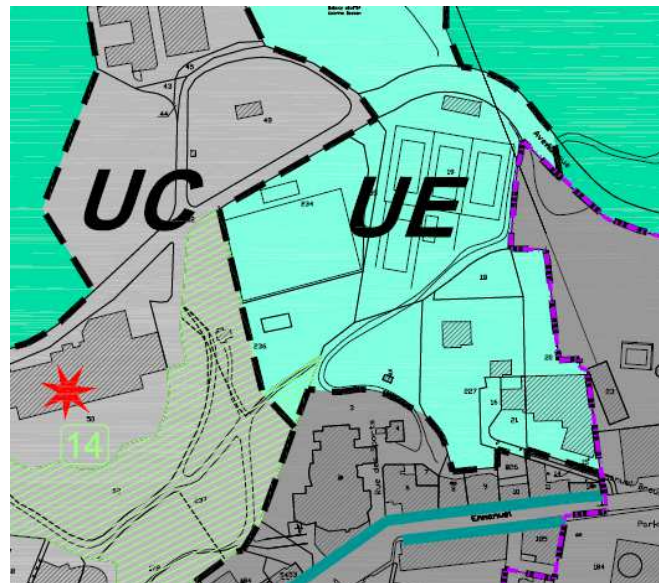
Monsieur Fabien DESCLAUX s'insurge contre le fait que les abris pour animaux sont interdits dans le PLU et demande que l'interdiction des abris pour animaux soit levée dans les zones UC et UE.

Il s'inquiète du morcellement de l'unité foncière en UC et UE et ajoute que ses terrains, du fait du morcellement et de la règle des prospects, deviennent inconstructibles et que le risque est « un abandon de tout projet » qui conduirait à un site à l'état de friche.

Pour atteindre les objectifs du PADD, la commune a fait des choix dans son règlement et il paraît opportun de rappeler l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Sur le plan extrait du site cadastre.gouv.fr, j'ai surligné la limite des parcelles AL 234 et AL 236 et matérialisé la limite des zones UC et UE telles qu'elles sont définies dans le document graphique 4-2.1 du règlement (échelle 1/2500)



La parcelle AL 236 est effectivement morcelée, c'est un fait incontestable, ce n'est pas une expropriation. La partie morcelée figure bien dans la liste des éléments du patrimoine paysager et bâti à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. (cf. Règlement page 14 / numéro sur les documents graphiques 14)

Le reste de la parcelle AL 236 ainsi que la totalité de la parcelle AL 234 sont situées en zone UE et demeurent constructibles sous conditions.

Les problématiques de prospect évoquées dans la requête n'affectent pas les futurs projets compte-tenu de la largeur moyenne de la parcelle et dans la mesure où la réglementation de la zone UE impose uniquement une harmonie avec l'environnement pour le recul le long des voies publiques et un recul de 3 mètres le long des limites séparatives. Ce point a bien été spécifié dans la réponse apportée par la commune.

Je rappelle enfin que le règlement interdit la construction d'abris pour les animaux dans les zones UC et UE et qu'au regard du contexte il n'y a pas lieu de déroger à la règle.

Il n'y a, de mon point de vue, pas lieu de modifier le zonage prévu dans le projet de PLU arrêté.

IV-5. Requête de Monsieur DOUDON Cyril (observation n° 5 et pièces transmises n° 14). Cette requête concerne la parcelle section AN n° 35 lieu-dit « Boulevard Campredon » et la parcelle section BH n° 49 au lieu-dit « Els Carols ».

Monsieur Cyril DOUDON est propriétaire indivis de deux parcelles situées sur le territoire de la commune de Font-Romeu- Odeillo-Via. Il s'agit de la parcelle AN 35 - Lieu-dit « Boulevard Campredon » d'une superficie de 10182 m² et de la parcelle BH 49 - Lieu-dit « Els Carols » - d'une superficie de 9149 m².

Après avoir pris connaissance du projet de PLU, Monsieur Doudon conteste le fait que son terrain ne soit plus constructible.

Il met en avant le fait que le terrain est situé en zone communale, enclavé de constructions existantes, de routes et à proximité immédiate de tous les services publics (électricité, eau et téléphone,...)

Selon lui, il n'y a pas de difficulté particulière pour le maintien en zone constructible, il demande la conservation des droits acquis.

Réponse de la commune :

Réponse concernant la parcelle BH 49 lieu-dit « Els Carols »

La parcelle était anciennement classé dans le POS en zone 2NA.

Le classement dans le projet de PLU se trouve en zone A : potentiel agricole même si l'usage actuel n'est pas agricole.

Environnement :

Ce terrain fait partie des zones NA qui ont été exclues des zones constructibles suite aux investigations de terrain du bureau d'études environnement ayant révélé une sensibilité environnementale forte du secteur.

La parcelle concernée fait partie de cet ensemble mais ne revêt pas un enjeu environnemental particulier identifié à ce stade des études.

Réseaux :

- EU en limite
- Pas d'AEP

- Pas de desserte viaire : Servitude de passage à obtenir (des parcelles 40 et 41)
- Le classement d'une partie de la parcelle en U paraît difficile compte tenu de l'absence de desserte par les réseaux.

Paysage :

La parcelle est très visible depuis l'entrée de ville côté Egat. L'urbanisation de cette zone est sensible.

Avis du commissaire enquêteur :

Les éléments de réponse fournis par la commune mettent en évidence deux points liés à la sécurité des personnes.

L'absence d'adduction d'eau potable et l'absence de réseaux viaire sont contraires aux exigences réglementaires fixées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (cf. Avis PPA du 06/02/2017) notamment en matière d'accessibilité (article CO2 de l'arrêté du 25/06/1980 modifié) et de la Défense extérieure contre l'incendie .

En l'état, et au regard de ces éléments, la modification du zonage prévu dans le projet de PLU arrêté ne peut pas être envisagée.

Réponse de la commune concernant la parcelle AN 35 située au Lieu dit « Boulevard Campredon ».

La parcelle était anciennement classée dans le POS antérieur en zone 11NA avec une partie en EBC (Espace boisé classé).

Le classement dans le projet de PLU se trouve en zone 1AU et 2AU avec des enjeux environnementaux forts et modérés (zones humides, murets, boisements de pins...).

Un tiers de la parcelle reste aménageable et en AU les opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires.

Les enjeux environnementaux ont été protégés par une identification au titre de l'article L151-23 CU dans le projet arrêté.

Secteur ayant fait l'objet d'un refus de dérogation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce secteur n'a pas obtenu la dérogation du Préfet au principe d'extension limitée de l'urbanisation au titre de l'article L 142-4 du Code de l'urbanisme.

Dans sa réponse la commune précise par ailleurs qu'un tiers de la parcelle reste aménageable cependant, en zone AU, les opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires.

En l'état, et au regard de ces éléments, la modification du zonage prévue dans le projet de PLU arrêté ne peut pas être envisagée.

IV-6. Requêtes de Messieurs TOUBERT représentant l'Association « Bien vivre en Pyrénées-Catalanes » (observation et courrier n° 12), Monsieur SAUTIER (Observation et courrier n° 15) et Monsieur MENCHON (courrier n° 19).

Monsieur TOUBERT demande au Préfet de poursuivre ses comptes et à ne pas autoriser l'ouverture des zones qui constituerait un essor de l'étalement urbain en raison des éléments suivants:

-Le projet de PLU « choisit de faire la part belle à l'étalement urbain avec la volonté affichée d'ouvrir une quantité importante de nouvelles zones constructibles ».

- Besoin est de travailler sur le renouveau et l'occupation des logements anciens : le nombre de logements touristiques est déjà très élevé sur le secteur et l'offre locative supérieure à la demande.

- Le coût de réfection de la voirie communale déjà élevé et l'étalement urbain ne fait que les augmenter.

Le projet conduit à une hausse de l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation des risques naturels.

L'objectif de 900 logements supplémentaires n'est pas pertinent au regard de ces constats.

L'association « Bien vivre en Pyrénées-Catalanes » propose :

- De limiter l'étalement urbain en lui préférant la densification et le renouvellement de l'habitat existant.

L'association « Bien vivre en Pyrénées-Catalanes » estime que :

- La densification n'engendre pas de frais supplémentaires pour la commune.
- L'inventaire des dents creuses et des parcelles divisibles montrent qu'il y aurait 15 hectares disponibles dans le tissu urbain existant.
- Le renouvellement de l'habitat existant est encore plus intéressant et prioritaire car il permet de pourvoir aux besoins en logements sans amener d'inconvénients.
- Qu'il convient de limiter l'ouverture de nouvelles zones de façon à concentrer l'action des acteurs immobiliers sur l'existant.

Réponse de la commune :

L'analyse des éléments de Monsieur Toubert concernant les dents creuses et le potentiel de la zone existante ne remet pas en cause l'analyse globale menée dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU. La plupart des parcelles ciblées et non comptabilisées par la commune sont difficilement mobilisables du fait de contraintes spécifiques (contraintes techniques, physiques, projet en cours...)

Monsieur SAUTIER soulève les remarques suivantes :

Le PLU « est construit sur une analyse erronée des besoins à venir et des surfaces disponibles à la construction ».

Le PADD « aboutit à une extension des zones à urbaniser qui n'est pas justifiée par des besoins de logements ».

« La densification de l'habitat et la réhabilitation de l'habitat dégradé permettent de répondre aux besoins les plus élevés dans les 15 années à venir ».

Analyse :

Il n'y a pas de problème quantitatif sur l'offre mais un problème qualitatif.

Le rapport constant entre les résidences principales et secondaires est un a priori sur lequel les besoins de logements sont définis : faire évoluer en proportion les résidents secondaires est arbitraire et le chiffrage des besoins n'est donc pas expliqué.

Analyse erronée des surfaces disponibles à la construction : l'association « bien vivre en Pyrénées Catalanes » comptabilise 15 ha de surfaces constructibles supplémentaires. Il y a donc 22, 20 ha disponibles par densification, soit 533 logements possibles.

Limiter l'étalement urbain est bon pour les finances publiques et réduit l'exposition aux risques d'invasion par les eaux (réseau pluvial sous dimensionné).

Aucune action d'amélioration des performances du parc existant n'est prévue sur la commune dans le PADD malgré les objectifs de « mettre en oeuvre une politique de rénovation urbaine » et « rendre performant le parc de logements au regard des critères de développement durable ».

Sur la carte du PADD, la rénovation urbaine n'est envisagée que sur une zone limitée autour de l'office du tourisme ».

La création de nouvelles résidences ou de nouveaux lotissements déprime le marché de l'ancien : la faible dynamique du marché de l'ancien provoqué par les offres nouvelles aggrave la dépréciation de l'immobilier ancien et diminue la fréquence des rénovations.

Il y a une politique locale à rechercher pour diminuer les logements inoccupés avec une aide ou une incitation à la rénovation en vue de location.

Conclusion :

Selon Monsieur SAUTIER, le PLU aboutit à une extension des zones à urbaniser qui n'est pas justifiée par les besoins de logements, vu la tendance démographique et vu les surfaces disponibles.

Les mesures de densification et de rénovation peuvent offrir plus que le besoin prospectif ambitieux de 900 logements sans ouverture de zones AU pour les logements.

Réponse de la commune :

Réseau pluvial sous dimensionné : des mesures sont prises dans le PLU afin de solutionner les problématiques actuelles (emplacements réservés pour des bassins en zone agricole). La commune réalise en parallèle un schéma directeur du pluvial.

De plus, il est à noter que la densification est de nature à augmenter l'imperméabilisation des sols et peut localement aggraver les problèmes de ruissellement (le RTM refuse des permis en zone urbaine pour ce motif).

Le PLU permet, dans son règlement, l'utilisation des énergies renouvelables et rend possible l'isolation extérieure des constructions existantes.

Carte du PADD :

Toutes les zones urbaines de la commune sont concernées par le renouvellement. L'accent est cependant mis sur les centres urbains.

Courrier de Monsieur MENCHON.

Selon Monsieur MENCHON, trop d'hectares proposés à l'urbanisation.

La stratégie communale ne correspond plus « aux changements et propositions alternatifs d'une autre vision de vivre et d'administrer le territoire »

La politique communale « bloque en grande partie les changements proposés et les orientations futures, sources de mieux vivre et d'administrer le territoire ».

Avis du commissaire enquêteur sur les remarques et propositions de Messieurs TOUBERT, SAUTIER et MENCHON.

Concernant les dents creuses :

Le problème des dents creuses doit être examiné sous trois aspects différents :

- Le premier renvoie au Code civil qui définit le droit de la propriété ;

« Le droit de propriété constitue le "droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements » selon l'article 544 du code civil. C'est d'ailleurs un droit garanti par la constitution ; Depuis le 4 octobre 1958 la Déclaration des Droits de l'Homme et du citoyen, initiée dans la nuit du 4 août 1789 (abolition de privilèges), a valeur constitutionnelle : Son article 17 stipule que la propriété est « un droit inviolable et sacré » ...

Dès lors nul ne peut contraindre un propriétaire à vendre son terrain malgré que la commune ait mis en place une taxe foncière sur le non bâti qui est en vigueur depuis le 24 septembre 2014.

- Le second aspect doit être abordé en fonction des risques, la commune rappelle très justement les contraintes spécifiques liées, en particulier à celles soulevées par le BRGM et précisées

dans le courrier du Préfet daté du 29 juin 2017 qui concernent le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Ces contraintes interdisent l'urbanisation de certains espaces potentiellement disponibles .

- Le troisième aspect doit être abordé d'un point de vue technique et sur ce point je renvoie au détail qui figure en page 42 du rapport de présentation.

Néanmoins, j'observe que les mesures de modification proposées par la commune ont bien pris en considération cette problématique qui doit incontestablement se poser en frein de l'étalement urbain.

Concernant l'étalement urbain :

Il convient de rappeler à cet effet que le Préfet a salué la restitution de 46,7 hectares au secteur agricole et qu'il a refusé la dérogation selon les principes d'extension limitée de l'urbanisation à 6 zones qui totalisent 25,25 hectares.

Les éléments du dossier permettent de constater que le projet de PLU arrêté est actuellement réduit de manière considérable.

De plus, la commune s'engage à modifier les conditions d'ouverture des zones 2AU aux conditions cumulatives d'un remplissage des 1AU à 80% et de la réalisation de l'UTN. L'urbanisation sera ainsi phasée en prenant en compte la réalisation de la ZAC. Les 2AU ne seront mobilisées que si le potentiel des 1AU et de la ZAC est épuisé.

Concernant la dépréciation des logements existants par rapport aux logements nouveaux :

Ce point soulevé par Monsieur SAUTIER constitue, de mon point de vue, la clé pour la réussite de la revalorisation de l'immobilier en cœur de ville et, au delà, sur tout le territoire de la commune . La loi du marché est ainsi faite, elle obéit à la règle de l'offre et la demande, les appartements construits dans les années 70 qui n'ont pas fait l'objet de rénovations ne répondent plus aux exigences des clients .

Il appartient donc aux propriétaires de logements anciens de profiter des nombreuses incitations fiscales et autres avantages pour se mobiliser et lancer un vaste programme de rénovation . Ce n'est qu'à ce prix que s'opérera l'attractivité pour les logements anciens rénovés répondant aux attentes du marché actuel.

La commune a bien intégré ce problème dans son projet puisque le PLU permet, dans son règlement, l'utilisation des énergies renouvelables et rend possible l'isolation extérieure des constructions existantes.

IV-6. Les propositions :

- Monsieur et Madame HAWES (observation n° 3) souhaitent un arrêt de la densification urbaine.
- Monsieur PIPO (observation n° 16) suggère que la zone 2AU incluant le sentier de randonnée qui relie Font-Romeu à Bolquère soit exclue du projet.
- Monsieur GILES (observation n°8) estime que le projet n'insiste pas suffisamment sur la notion d'esthétique du cœur de station.
- Madame VIGUIER (observation n° 7) s'interroge sur le fait que la zone du secteur «CADELLS» initialement prévue pour la réalisation d'un lotissement pour résidences principales à caractère social n'ait pas obtenu de dérogation.

Avis du commissaire enquêteur :

Les propositions souhaitées par Monsieur et Madame HAWES sont aujourd'hui contraires aux exigences réglementaires qui sont imposées aux communes. Les observations qui ont été faites dans le registre démontrent combien le sujet de l'étalement urbain anime les débats.

La zone 2AU évoquée par Monsieur PIPO est à présent bloquée.

Je prends acte de la proposition de Monsieur GILES.

En ce qui concerne l'intervention de Madame VIGUIER, il convient d'observer que je ne vois que des avantages au projet de modification du PLU qui prévoit de maintenir à l'urbanisation la zone « Cadells » qui doit servir de support au projet de lotissement communal.

IV-7. Le risque de spéculation foncière :

Le risque de spéculation foncière est évoqué par Monsieur VIGNAUD et Monsieur RIU.

Avis du commissaire enquêteur :

Ce risque est une réalité qui obéit au principe élémentaire de l'offre et de la demande.

L'orientation n° 1 du PADD consiste à favoriser l'accueil des habitants permanents tant dans la capacité de l'offre en logements que dans la qualité de vie sociale.

Cette volonté a été réaffirmé par le Maire au cours de nos entretiens, c'est pour cette raison que je ne vois que des avantages au projet de modification du PLU qui prévoit de maintenir à l'urbanisation la zone « Cadells » qui doit servir de support au projet de lotissement communal.

Perpignan le 05 janvier 2018.



Francis MATEU
Commissaire enquêteur.

République Française
Département des Pyrénées-Orientales

RAPPORT D'ENQUÊTE

**Relative au projet d'élaboration du Plan
Local d'Urbanisme de la Commune de
Font-Romeu-Odeillo-Via.**

**Avis et conclusions motivées sur le projet du Plan Local
d'Urbanisme (PLU).**

Francis Mateu
Commissaire enquêteur
22 rue Jean Brunet
66000 Perpignan

Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté du Maire n° 2017/038 du 30/09/2017 et fait suite aux délibérations suivantes :

- Délibération n° 2015-057 : Révision du POS valant PLU du Conseil Municipal de la Commune de Font-Romeu- Odeillo-Via du 17 juin 2015 ;
- Délibération n° 2016-073 : Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune(PADD) du Plan Local d'Urbanisme du Conseil Municipal de la Commune de Font-Romeu- Odeillo-Via du 20 avril 2016 ;
- Délibération n° 2016-074 : Choix du régime réglementaire applicable à la procédure de révision du Plan D'occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en cours du Conseil Municipal de la Commune de Font-Romeu- Odeillo-Via du 20 avril 2016 ;
- Délibération n° 2017-01 : Bilan de la Concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme du Conseil Municipal de la Commune de Font-Romeu- Odeillo-Via du 18 janvier 2017.

La publicité de l'enquête a été faite conformément aux exigences réglementaires. Les avis d'enquête ont été publiés dans les journaux l'Indépendant et le Midi Libre le jeudi 05 octobre 2017.

Un rappel d'avis d'ouverture d'enquête a été publié dans les éditions de l'Indépendant et du Midi Libre du mercredi 25 octobre 2017.

L'enquête s'est déroulée sur une période de quarante-six jours consécutifs, soit du mardi 24 octobre 08h30 jusqu'au vendredi 08 décembre 2017 à 17h00.

Chacun a pu prendre connaissance du dossier de Plan Local d'Urbanisme en version papier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête aux jours et heures habituelles d'ouverture des locaux au public, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Les pièces du dossier d'enquête ont été disponibles en version dématérialisée sur le site internet de la commune : www.mairie-fontromeu.fr

Le public a également pu consulter le dossier de Plan Local d'Urbanisme sur un poste informatique dédié en Mairie de Font-Romeu- Odeillo-Via , située 1 avenue du professeur Trombe 66120 Font-Romeu- Odeillo-Via, et aux horaires habituels d'ouverture au public.

Le dossier est bien structuré, le contenu des analyses répond aux exigences.

Le public a pu adresser ses observations par écrit et par courriel au Commissaire Enquêteur aux adresses suivantes:

Par courrier :

Mairie de Font-Romeu- Odeillo -Via
A l'attention du Commissaire Enquêteur
Élaboration du PLU
1, avenue du professeur Trombe
66120 FONT-ROMEU ODEILLO VIA

Par courriel : enquete.publique.plu@mairie-fontromeu.fr

Le 21 novembre 2017, à la suite des observations formulées par Maître Frédéric BONNET agissant au soutien de la défense des intérêts de la SAS WILL, j'ai été amené à établir un bordereau de versement de pièces qui manquaient au dossier d'enquête.

C'est dans ce contexte que j'ai prolongé la durée de l'enquête publique de quatorze jours, soit jusqu'au vendredi 08 décembre 2017 à 17h00, afin de permettre au public de participer effectivement au processus de décision.

Le public a pu rencontrer le commissaire enquêteur au cours des cinq permanences qui se sont tenues à la mairie dans la salle mise à disposition.

- Mardi 24 octobre 2017 de 8h30 à 12h30 (ouverture de l'enquête).
- Lundi 30 octobre 2017 de 13h30 à 17h00.
- Mercredi 8 novembre 2017 de 8h30 à 12h30.
- Vendredi 24 novembre 2017 de 13h30 à 17h00.
- Vendredi 08 décembre 2017 de 13h30 à 17h00. (Clôture de l'enquête)

Préalablement ou à l'issue de chacune de mes permanences, j'ai pu échanger avec les élus ou les responsables administratifs de la commune pour compléter mes informations.

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête.

Au terme de l'enquête, j'ai clôturé le registre selon les formes prescrites.

Le certificat d'affichage réglementaire m'a été remis.

Cette enquête a très peu mobilisé la population malgré les enjeux.

Cette faible mobilisation est très certainement liée à la qualité de la concertation menée en amont par la commune.

J'ai reçu 24 personnes au cours des cinq permanences. Le registre d'enquête porte dix-neuf observations et propositions. Les observations ont été portées directement sur le registre d'enquête d'autres m'ont été adressées par voie postale ou courrier électronique.

A l'issue de l'enquête, j'ai rencontré Monsieur le Maire et évoqué les différentes remarques observations consignées sur le registre d'enquête.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par courriel et envoyé par courrier recommandé avec avis de réception.

Le mémoire en réponse m'a été transmis par la commune dans le délai imparti.

En conséquence, considérant :

- Que la concertation a été régulièrement menée par la commune;
- Que le PADD de la commune de Font-Romeu-Odeillo-Via s'articule autour d'un projet d'envergure de connexion de la station avec le cœur de ville. Cette opération de renouvellement urbain vise à permettre l'arrivée d'une piste qui reliera le domaine skiable directement au centre-ville, à créer de nouveaux logements et équipements, à améliorer l'offre de stationnement ainsi qu'à structurer les différents modes de déplacement et espaces publics. Le projet se veut exemplaire sur le plan environnemental et a pour fil conducteur d'amener la nature en ville ;
- Que ce projet phare de connexion de la station à la ville sert de point de départ au projet communal et se ventile sur toutes les thématiques ou actions instaurées dans le cadre du PLU. Il s'agit pour la commune de trouver, par la mise en place de ces actions, un équilibre vertueux entre les trois piliers du développement durable : économie, social et environnement. Des actions parallèles viennent compléter ce projet fil rouge notamment pour diversifier l'économie et conforter la vie de village ;
- Que la commune poursuit ainsi des objectifs de fond articulés autour du projet cœur de station :
 - Conserver à Font-Romeu-Odeillo-Via son caractère villageois, montagnard, agricole et naturel.
 - Garantir et pérenniser son pouvoir attractif (basé sur les fondamentaux de la commune : sa station de sports d'hiver, son pôle sportif et étudiant, sa culture et son patrimoine... autant d'éléments constitutifs de son attrait touristique).

- Garantir ses capacités de rayonnement aussi bien sur le département que dans des régions plus lointaines.
 - Préserver son âme, sa fierté, son authenticité et son identité. L'ambition des élus de la commune vise à garantir pour les générations futures : un territoire d'excellence, attractif et dynamique en encadrant les dérives potentielles, conséquences d'un scénario au fil de l'eau (accentuation des pressions foncières, évolution à la baisse de la population permanente...)
- Que le projet s'articule autour de six grandes orientations :
- Valoriser le cadre de vie, le territoire et les sites.
 - Repenser les transports et les déplacements.
 - Adapter les équipements.
 - Conforter et développer des pôles économiques diversifiés.
 - Mener une politique de protection et de valorisation du paysage.
 - Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver les équilibres écologiques.
- Que les avis émis par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie et les instances du Parc Naturel Régional des Pyrénées-Catalanes ne remettent pas en cause le PADD ;
- Qu'à la suite des observations formulées par le Préfet de Pyrénées-Orientales, la commune s'engage :
- A réduire les zones ouvertes à l'urbanisation notamment celles qui sont situées à l'Est et à proximité de l'Eglise de Via, monument historique ;
 - A supprimer la zone 2AUb « La Pleta » (Nord-Est Font Romeu)
 - A réduire les zones 1AU et 2AU « Les Boigues » (Nord-Est Font Romeu)
 - A réduire la zone 1AU « Serra » (Odeillo)
 - A supprimer la zone 2AUa « Nord Gare » (Via)
 - A modifier les conditions d'ouverture des 2AU aux conditions cumulatives d'un remplissage des 1AU à 80% et de la réalisation de l'UTN. L'urbanisation sera ainsi phasée en prenant en compte la réalisation de la ZAC. Les 2AU ne seront mobilisées que si le potentiel des 1AU et de la ZAC est épuisé.
- Que la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation :
- Permet d'apporter également une réponse aux problèmes de discontinuité Loi Montagne et à la compatibilité avec le PGRI. Les zones problématiques étant supprimées du projet communal.
 - N'est pas de nature à remettre en cause les orientations générales du PADD (une analyse de l'impact des modifications sur les orientations générales a été réalisée).
- Que les enjeux environnementaux ont bien été pris en compte ;
- Que le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux lieux, dates et heures mentionnés dans l'arrêté prescrivant l'enquête unique ;
- Que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ;
- Que j'ai motivé mes remarques commentaires et avis ;

J'émet un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Font-Romeu - Odeillo - Via.

Cet avis favorable est assorti d'une réserve et deux recommandations.

Réserve n°1:

Avant son approbation, le projet de PLU devra être modifié en respectant l'évolution du projet de Plan Local d'Urbanisme convenu à l'issue de la réunion du 12 avril 2017 avec les services de l'état.

Je suis favorable à la demande de dérogation nécessaire au principe d'extension limité de l'urbanisation au titre de l'article L 142-4 du Code de l'urbanisme.

Recommandation n° 1 :

La situation des parcelles AZ 231 et 232 qui concernent la requête de Monsieur et Madame WILL doit être réexaminée (CF. Avis du commissaire enquêteur chapitre IV-3. Requête de Monsieur et Madame Will -observation n° 7)

Recommandation n° 2 :

Les documents d'urbanisme devront intégrer les avis de la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie et de l'Office National des Forêts

Perpignan le 05 janvier 2018.



Francis MATEU
Commissaire enquêteur.

VI- Annexes

- A1** : Arrêt du projet de PLU du 18/01/2017.
- A2** : Désignation du commissaire enquêteur.
- A3** : Arrêté du Maire prescrivant l'enquête unique.
- A4** : Avis d'enquête.
- A5** : Avis d'insertion dans la presse.
- A6** : Certificat d'affichage.
- A7** : Bordereau de versement de pièces au dossier.
- A8** : Décision CE de prolongation de la durée de l'enquête.
- A9** : Avis de prolongation de la durée de l'enquête
- A10** : Procès-verbal de synthèse.
- A11** : Mémoire de la commune en réponse.
- A12** : Registre de consultation du dossier sur le poste informatique mis à la disposition du public à la mairie (extrait).
- A13** : Registre et dossier d'enquête.