

ENQUETE PUBLIQUE

PROJET D'ETABLISSEMENT D'UN
PERIMETRE DE PROTECTION ET
DE MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES
ET NATURELS PERIURBAINS (PAEN)



Deuxième partie : CONCLUSIONS et AVIS

Le commissaire enquêteur
Guy Biellmann
Fait à Perpignan le 24 octobre 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Guy Biellmann", is written on a light-colored rectangular background.

A l'issue de l'enquête je constate que les sources d'information par les services du Département et de la Mairie de Céret ont été complètes, franches et instantanées.

La participation active et efficace des services urbanisme de la ville de Céret est à souligner.

Le commissaire enquêteur a été nommé par décision n°E2300055/34 en date du 11 mai 2023 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier dans les formes et à la demande de Mme la Présidente de l'Assemblée Départementale des PO en date du 27 avril 2023.

Les services associés durant la procédure de réflexion, même si elle a été longue, ont tous émis un avis favorable, face à cette procédure qui renforce toutes les protections existantes en matière d'urbanisme ou d'aménagement des territoires, que les actions à lancer semblent aller dans le sens d'une reprise des initiatives de production locale, avec des actions à venir, le plus tôt possible espérons le, notamment sur le remembrement parcellaire.

Le cadre juridique de l'enquête est détaillé par l'arrêté de Mme la Présidente du Conseil Départemental n°6001/2023 en date du 05 juillet 2023 prescrivant l'enquête publique et détaillant l'ensemble des modalités d'accès au dossier, d'expression de la population, les calendriers d'ouverture et clôture de l'enquête et la finalité de l'étude. Cet arrêté a été respecté.

L'avis au public a été largement diffusé que ce soit dans la presse, les affichages divers dans la commune et les diffusions dans la presse et sur les divers panneaux communaux, de façon que le public soit informé largement dans les délais légaux (parution initiale et rappels). Cet effort particulier d'information et de communication autour de ce projet est à souligner.

L'enquête publique s'est déroulée sereinement et sans incident du 04 septembre 2023 au 06 octobre 2023 inclus. A l'issue, la réunion de synthèse faisant suite au PV de synthèse a été organisée le 11 octobre 2023 à 14h en mairie. Le mémoire en réponse est daté du 20 octobre 2023 soit 10 jours après la réunion de synthèse.

Le commissaire enquêteur disposait à chaque permanence d'un dossier papier complet qu'il pouvait présenter à la demande de la population. Celle-ci disposait aussi d'accès au registre numérique et aux dossiers sur les sites du département et de la commune.

Les locaux permettant l'accès du public étaient accessibles par tous (y compris les personnes à mobilité réduite) et assuraient la confidentialité lorsqu'elle était souhaitée, sans restriction et conformément aux horaires d'ouverture des services de la mairie, à savoir les 13 septembre, 23 septembre, et 6 octobre ; une permanence a été réalisée le samedi 2 septembre afin de permettre aux actifs de se déplacer éventuellement. Une participation efficace et totale du service urbanisme de la mairie de Céret est à souligner.

Je considère que :

Que la procédure administrative prévue par le code de l'environnement a été suivie scrupuleusement sur la forme et le fond.

Les services associés à l'élaboration du projet ont tous émis un avis favorable, L'information du public a été suffisante et régulière, au delà même du cadre minimal réglementaire.

Le dossier d'enquête a garanti au public le droit à une information satisfaisante, lequel disposait de suffisamment de sources et d'accès.

Il présentait en outre des « bénéfiques » attendus ; à savoir :

- l'accès au foncier sera facilité,
- sécurisera les investissements
- préservera la biodiversité
- valorisera le paysage.

Trois points particuliers ont retenu l'attention du public :

- L'insuffisance d'emprise du territoire du PAEN dont les limites laissent apparaître des zones tampon avec la zone d'urbanisation.
- la zone couverte par le projet de voirie départementale traversant une zone agricole.
- les blancs en périphérie et à l'intérieur des limites proposées du PEAN.
- les divers aspects environnementaux concernés par le projet.

Pour ma part, je me suis interrogé sur les incidences de la loi ZAN dont les effets pourraient se faire sentir sur les dits espaces en tampon et sur les grandes zones destinées à l'extension plus ou moins pressentie des activités existantes.

Cela n'a pas échappé à une partie des contributeurs qui a fortement marqué son opposition en argumentant et s'appuyant sur le besoin de protection du territoire, dont ils ont pu apprécier la valeur mais surtout, vu les incidences d'un étalement urbain sur les possibilités en eau, la bio diversité et enfin les problématiques induites notamment en matière de circulation. Traverser le point central de Céret au niveau des trois ponts au niveau de la route départementale vers le Vallespir et sortir de la ville pour se diriger vers cette région ou Perpignan est un vrai problème ; et pas seulement aux heures de pointe. Bien entendu la solution proposée tient compte des reliefs et des possibilités de sortir et d'accéder par l'Est ; cette solution traverse une plaine agricole sur une superficie importante dont la quasi totalité des acquisitions foncières a été réalisée par le Département. Le projet de voie/pont est arrivé « trop tôt » (même s'il tarde à être réalisé au grand désespoir des usagers vers la vallée), le PAEN étudié ou élaboré et finalisé plus tôt, l'aurait-il freiné ? Bien entendu cette affaire ne concerne pas directement le projet de PAEN mais pèse lourd dans l'affectif des contributeurs au cours de l'enquête.

Pour ce qui concerne les diverses zones :

- le secteur de Palau en entrant sur le territoire de Céret à l'est de la ville, le territoire à protéger est très grand mais une zone comprise entre la RD, le château et la limite avec St Jean Pla de Corts, supporte diverses activités en cours d'expansion semble-t-il : habitations occupées par des non agriculteurs, brasserie, camping, parking et ancienne cave du château. Les intentions annoncées font apparaître un besoin foncier pour :
 - étendre le camping avec des arguments développés par les propriétaires dans mon rapport,
 - proposer à la brasserie des terres de plantations ultérieures de houblon,
 - continuer les activités ludiques devant la cave et le château,

Grossièrement cela représenterait plus de la moitié de la tache blanche sur ce secteur. La commune de St Jean Pla de Corts est mitoyenne et les caractéristiques du foncier sont les mêmes que sur Céret. Une partie pourrait donc être intégrée au périmètre du projet de PAEN.

Pour la partie au nord de la brasserie (houblon), un classement en PAEN n'empêcherait pas ce type d'exploitation.

Pour le secteur de Nogarèdes, limité au nord par le Tech, à l'ouest par la zone d'urbanisation et un ravin classé à risque, au sud par des zones relativement « mitées » par des constructions très diffuses et un camping, et enfin à l'est par le futur barreau routier. On peut effectivement se demander pourquoi le secteur proche du camping et le plateau de Maticans ne sont pas concernés par le projet. Des discussions auraient abouti à ce consensus entre mairie et département. Cette zone est aussi le support d'activités agricoles en cours d'exploitation. Des contributions ont levé le lièvre et il m'est difficile de comprendre ce choix. Malgré que l'on puisse envisager un classement ultérieur dans une procédure d'extension du PAEN, il paraît difficile d'imaginer que le marché immobilier ne fasse pas son oeuvre de déclassement du bâti et du foncier agricole vers des candidats occupants non liés à cette profession. La dite procédure ne verrait donc que difficilement le jour.

Pour ce qui concerne le camping « les cerisiers » il me semble difficile d'admettre une extension de ce type de résidences même si elles ont un caractère social voire humanitaire, un secteur hors loi ou masqué par son éloignement, ne me paraît pas devoir être étendu.

Pour le secteur San Jordi, limité lui aussi à l'ouest par le barreau routier, la route de Maureillas au sud (elle même frontière d'une zone fortement mitée et quasiment impossible à faire revenir vers l'agriculture) et la limite de Maureillas à l'est. Le territoire de cette dernière possède les mêmes caractéristique que celui de Céret. Un secteur de cette zone est occupée actuellement par un camping et des vignes. S'il l'on prête foi aux voeux des

propriétaires, une extension du camping est possible, mais elle n'occupera pas la totalité de ce reliquat. Après vérification réglementaire et garanties de faisabilité, une extension en rapport direct avec l'agriculture, mesurée aux besoins réels démontrés, pourrait être envisagée.

Pour ces zones limitrophes des communes de St Jean Pla de Corts et Maureillas on ne peut que regretter une absence d'approche intercommunale dont les territoires possèdent les mêmes caractéristiques et qualités.

En ce qui concerne le barreau routier, l'enquête publique date de plus de 12 années et des réserves, sommes toutes peu importantes avaient été émises. Il est probable que si cette procédure était relancée aujourd'hui elle aurait un autre retentissement. Les acquisitions foncières sont réalisées mais la concrétisation n'en est toujours pas programmée.

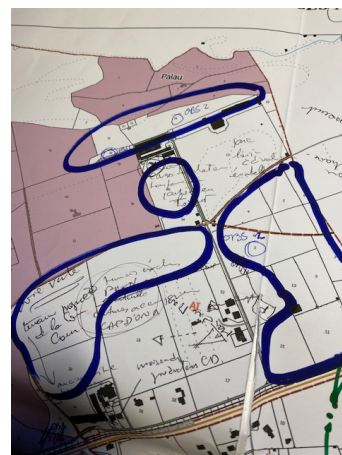
D'aucuns diront que si ces activités non agricoles ne voyaient pas ces projets de transformation ou extension se concrétiser, la procédure d'extension du périmètre actuel devrait être envisagée et ainsi ramener ce foncier dans les projets plus concernés par la présente procédure. Peut-on en être sûr ?

Dans cet objectif j'ai développé ci avant les raisons et secteur qui pourraient être intégrés au périmètre PAEN sur avis de Commission et après délibération de l'Assemblée.

Compte tenu des éléments qui m'ont été fournis et en l'état des informations mises à ma disposition, après en avoir envisagé les avantages,

J'émet un AVIS FAVORABLE avec RESERVES en vue de :

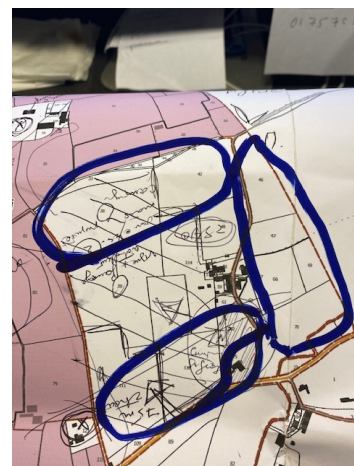
- sur le secteur Palau à intégrer les terres non bâties si l'extension mesurée du camping n'est pas justifiée et si cette activité ne peut pas être reliée aux activités agricoles,
- Intégrer au PAEN le secteur longeant la voie verte et entre le camping et parcelles « houblon »
- Intégration de la bande de terres au nord du château-
intégration des terres devant les anciennes dépendances
- intégration des terres libres entre le parc du château, et au delà entre le camping et la commune de St Jean Pla de Corts et hors du parking



- Intégration de la bande de terre entre limite d'urbanisation du PLU et sur le secteur Nogarèdes
- limiter l'extension du secteur du camping des Cerisiers à justifier et son intégration au périmètre en cas de non réalité économique,
- Intégration des terres situées à l'est du dit camping jusqu'aux limites d'emprise la future voie /pont
- Intégration du secteur Matacans qui est agricole et ne sera pas urbanisable



- Intégration du secteur non constructible le long de la route de Maureillas et des terrains au nord du projet d'extension du camping jusqu'à la voie verte
- limiter et justifier l'extension du camping proche de la route de Maureillas,



Le commissaire enquêteur
Guy Biellmann
Fait à Perpignan le 24 octobre 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guy Biellmann'.