

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES ORIENTALES
COMMUNE DE POLLESTRES
Extrait du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

N° 2023_053

| | | | |
|--|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Nombre de Conseillers | En Exercice 27 | Présents 23 | Votants 26 |
| Date de Convocation | 2 juin 2023 | | |
| Séance du | 9 juin 2023 | | |
| <p>Le Conseil Municipal de la commune de Pollestres, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée d'une note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération et adressée au moins CINQ jours francs avant la présente séance, s'est réuni à la Salle Démocratie, sous la présidence de Monsieur Jean-Charles MORICONI, Maire,</p> <p>Etai^{ent} présents : J.Ch. MORICONI – C. LEVY — Ch. QUEYRAT – J.Ch. VERGEYNST – A. CORDERO – G. CASAS – F. PLUJA – A. BERNARD – A. LOPEZ – J.M. THOBOIS – P. DONOT – E. BREBION – T. RENARD – D. CREN – V. GUILLEMIN – C. BALDO – M. MARTIN – N. COLELLA – J. BADIE – P. WADIH – A. BAUER – A. LE MOIGNE – E. MARTIN</p> <p>Absents excusés ayant donné procuration : M. SANDRAS-MACH à A. CORDERO – F. PORTELA à J.Ch. MORICONI – H. BARBAROS à F. PLUJA</p> <p>Absent excusé n'ayant pas donné de procuration : P. MARECHAUX</p> <p>Secrétaire de séance : Catherine LEVY</p> | | | |

OBJET : Modification n°3 du PLU
Avis de la commune de Pollestres avant approbation en conseil
communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.5211-57 ;
VU la délibération n° 35/11 du conseil municipal de Pollestres en date du 29 septembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) ;
VU la délibération n° 87/14 du conseil municipal de Pollestres en date du 4 décembre 2014 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
VU la délibération du conseil de communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine en date du 17 décembre 2015 approuvant la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;
VU l'arrêté du Président de Perpignan Méditerranée Métropole en date du 03 septembre 2021 prescrivant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme ;
VU l'arrêté du Président de Perpignan Méditerranée Métropole en date du 21 février 2023 ouvrant l'enquête publique ;
VU le rapport d'enquête publique du commissaire enquêteur et son avis favorable en date du 17 avril 2023.

Monsieur le maire explique que le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme a pour objet :

- D'ouvrir à l'urbanisation la zone AU5 (3,5 hectares) située à l'Ouest de la commune de Pollestres, et ainsi permettre la réalisation, à court terme, d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de satisfaire les objectifs de production de logements locatifs sociaux ;
- De définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette zone ;
- De supprimer l'ER n°7 relatif à l'élargissement de la voie communale du Chemin de Toulouges.

L'enquête publique a été ouverte par arrêté du Président de PMM le 21 février 2023, lequel a fait l'objet de deux avis dans les journaux l'Indépendant et MidiLibre.fr le 25 février 2023.

La Z.A.C Olympéo, située en zone AU3, se commercialise par quartier ce qui permet à l'aménageur de la Z.A.C d'acquérir le foncier, de viabiliser ce territoire et de proposer une commercialisation modérée des terrains. De plus, la Z.A.C Olympéo est entièrement gérée par un concessionnaire privé. Certains foyers n'ont pas les moyens financiers pour prétendre à l'acquisition de ces terrains.

Dans ce cadre, la commune souhaite à nouveau proposer à la vente des terrains communaux à un prix plus modéré permettant ainsi à certains foyers d'acquérir un bien immobilier. Elle souhaite également répondre à la demande de l'accession à la propriété et permettre ainsi l'installation de primo-accédants. Enfin, la commune doit répondre aux nouveaux objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbain qui imposent pour les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, une obligation de disposer, non plus 20% mais 25% de logement social.

Avec ces nouvelles dispositions, la municipalité doit prévoir la réalisation de 214 logements manquants au lieu des 101 logements fixés par le dernier objectif triennal du PLH 2020-2025. La commune doit satisfaire à ces obligations de construire de nouveaux LLS dans un délai très court. Bien que la Z.A.C Olympéo réponde en grande partie aux objectifs de la loi SRU, elle n'y satisfait pas en totalité.

Au regard de l'analyse des capacités de densification, il s'avère que la zone AU5 est la seule zone disponible pouvant répondre, à court terme, aux obligations du PLH. Ce projet devrait comporter 83 logements au total dont 9 logements en primo-accession, et 17 logements locatifs sociaux. L'aménagement de cette zone permettra aussi un raccordement et une cohérence avec la zone AU4 et la zone AU3. L'ensemble des réseaux est déjà existant autour de cette zone et la desserte routière est idéale. Enfin, la zone AU5 est composée d'une seule et même parcelle dont l'acquisition est d'ores et déjà portée par l'EPFL Perpignan Méditerranée pour le compte de la commune, ce qui lui assure la maîtrise du foncier.

Ainsi, afin de permettre l'accueil de nouveaux résidents, l'installation de primo-accédants et satisfaire aux nouveaux objectifs de la loi SRU, **l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU5, située dans la continuité du lotissement communal le Clos des Vignes créé en 2015, permettra de répondre à l'ensemble de ces objectifs d'ici les deux années à venir.**

Un règlement dédié à la zone AU5 sera créé, l'emplacement réservé n°7 sera supprimé sur les plans de zonage et la liste des emplacements réservés et une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera créée.

La modification n°3 du PLU a été soumise à évaluation environnementale par décision de la MRAe d'Occitanie le 28 janvier 2022. La concertation a été mise en œuvre du 16 mai au 30 septembre 2022. L'avis a été émis le 3 février 2023.

La MRAe a indiqué dans son avis que « *dans l'état actuel pour répondre aux besoins en eau potable générés par l'ouverture à l'urbanisation dans la zone AU5 la commune ne pourra compter que sur l'amélioration du rendement de ses réseaux et à terme sur l'interconnexion avec le réseau de Perpignan* ». PMM a ainsi complété le dossier en mentionnant le rendement de 85% à Pollestres, ainsi que la mise en œuvre actuelle de l'interconnexion avec Perpignan.

Le dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme a été mis à la disposition du public du 13 mars 2023 au 12 avril 2023 inclus en mairie de Pollestres et au siège de PMM.

Le bilan de la concertation est disponible en libre accès sur le site de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine :

<https://www.perpignanmediterraneemetropole.fr/urbanisme commune de Perpignan>.

Les avis sont les suivants :

- Aucune observation sur les registres mis à disposition du public et sur le registre dématérialisé ;
- Les services du département soulignent « *la faible part réservée aux logements sociaux alors que la commune doit atteindre les objectifs ambitieux sur la période 2020-2025* (source PLH PMMCU fourchette haute 165 logements sociaux dont 33 PLAI et 82 PLUS) ». Dans le rapport d'enquête il est indiqué l'obligation pour la commune de réaliser 214 logements au titre des objectifs réévalués de la loi SRU. La ZAC Olympéo a une obligation sur chaque quartier de 25% de LLS. Sur le quartier d'Athènes, 79 LLS ont été construits, sur le 2ème quartier Sydney 89 LLS ont été actés. Sur la zone AU5 (seule zone disponible pouvant répondre à court terme aux obligations du PLH) le projet devrait comporter 83 logements au total dont 9 logements en primo accession et 17 logements locatifs sociaux.

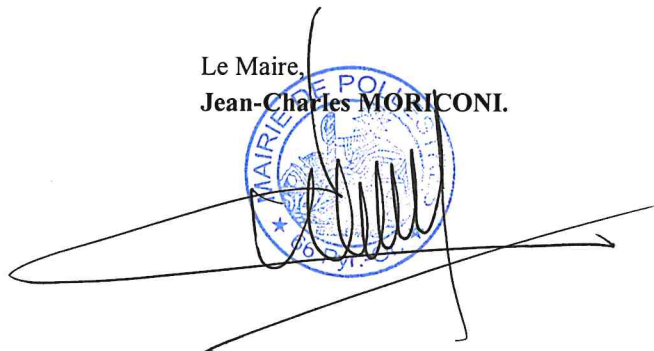
Au vu de ces éléments, le commissaire enquêteur a émis, le 17 avril 2023, un avis favorable à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- **DONNE** un avis favorable sur l'approbation du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pollestres ;
- **AUTORISE** le maire à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.

**AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS
POUR EXTRAIT CONFORME**

Le Maire,
Jean-Charles MORICONI.



Mis en ligne le 14/06/2023

REÇU EN PREFECTURE
le 13/06/2023
Application agréée E.legalite.com