

# commune de Tresserre

## BILAN DE LA CONCERTATION

### Examen des avis des PPA concernant le dossier de Modification N°2 du PLU de Tresserre

*Ce document liste l'ensemble des remarques faites par les Personnes Publiques Associées dans un premier temps, puis les remarques faites lors de la mise à disposition du public.*

*Dans les deux cas, les réponses de la Commune de Tresserre sont indiquées en italique.*

#### 1. avis de la DREAL Occitanie– 10/05/2022

La DREAL OCCITANIE émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Tresserre, pour ce qui relève des réglementations relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et la gestion des sites et sols pollués.

Elle communique à titre informatif la liste des 6 installations classées pour la protection de l'environnement, en concluant que compte tenu de leur régime, elles ne représentent qu'un risque faible à modéré pour l'environnement.

Le BRGM en charge de la cartographie des sites industriels et sites et sols - potentiellement – pollués a recensé :

1/ aucun site pollué ou susceptible de l'être

2/ deux anciens sites industriels et d'activités de service, dont un dépôts d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945 ) référencé LR06602529, situé à 300m au sud de l'extension projetée).

*> cet avis n'appelle pas de réponse de la Commune.*

## 2. avis de l'ARS – 01/06/2022

L'ARS indique que l'examen des documents adressés dans le cadre de la procédure n'appelle pas d'observations particulières. L'avis souligne le fait que la modification simplifiée du PLU répond aux besoins d'équipements et de logements de la Commune. Il note que la Commune doit s'assurer de l'adéquation entre les besoins en eau potable liés au projet de nouveaux logements et les capacités de production et de stockage de la Communauté de Communes des Aspres. L'avis de l'ARS est **favorable** sous réserve de la compatibilité avec les nouveaux débits prélevables.

> réponse de la Commune :

*Le rapport technique de la Communauté de Communes des Aspres, compétente en matière d'eau et d'assainissement, en date du 17 novembre 2019, indique que les besoins en eau potable du projet sont compensables par l'amélioration du rendement des réseaux entrepris par son service de production et de distribution. Ces informations avaient été apportées lors de la procédure de modification N°1 du PLU de Tresserre qui portait sur plusieurs points (déblocage d'une partie de la zone 2AU Les Coulouminettes et d'une partie de la zone 2AU Camp Doutres et reclassement de ces zones en 1AU3a et 1AU3; suppression de plusieurs emplacements réservés). Or, la présente modification concerne la zone 1AU3. Par la modification de son Orientation d'Aménagement et de Programmation, elle précise et améliore la description des conditions d'urbanisation pour permettre la réalisation de l'éco-quartier dont le projet est à l'étude. La réponse de la Communauté de Communes des Aspres confirme donc la capacité de desserte en eau potable de la zone 1AU3. Les éléments sont portés en annexe n°3.*

## 3. avis du CD66 – 02/06/2022

L'avis des services du Département porte sur plusieurs points et souligne quelques éléments (sans émettre ni réserve ni avis défavorable).

L'avis rappelle les **attentes fortes exprimées** dans le PDH 2019-2023 sur le territoire en termes de logements à destination des publics les plus modestes, ainsi qu'en terme de diversification des formes urbaines et enfin de valorisation des potentiels fonciers en tissu urbain existant. L'avis indique l'absence d'indication concernant les typologies des logements (T1, T2...) ainsi que l'absence d'information sur les types de logements sociaux et en particulier leur financement (PLAI, PLUS, PLS...).

> réponse de la Commune :

*La Commune a travaillé en amont pour réfléchir à la mise en place de l'éco-quartier; des négociations et discussions ont été menées dans l'optique d'inciter l'aménageur pressenti à réaliser des logements sociaux ; la Commune a choisi de rester dans l'incitation. Un cahier des charges et un règlement de lotissement ont été élaborés respectivement à destination*

*de l'aménageur et des futurs habitants de l'éco-quartier. Un travail de fond a également été réalisé pour établir un plan masse consensuel où la localisation des différentes typologies bâties (volumétrie, forme urbaine, type de logements...) a été choisie au regard de l'implantation dans l'écoquartier, de la situation de chaque élément de programme, de l'orientation (course du soleil, vent dominant) et de l'organisation globale des espaces publics, eux-même conçus pour organiser les déplacements et les activités, en tenant la voiture à distance pour encourager les déplacements actifs, eu égard à la proximité des équipements (école, citystade, espace Planas, mairie,...). Enfin, l'OAP du PLU en vigueur ne comportait pas de données spécifiques sur ce point du programme. Or, la modification simplifiée devant rester mesurée par rapport aux dispositions antérieures, la Commune a choisi d'insister sur les principes d'organisation du maillage d'espaces publics, des plantations et de la gestion du pluvial.*

*Cependant, il convient d'indiquer que dans le cadre du projet d'éco-quartier et de sa programmation en cours, la Commune a souhaité que les logements sociaux représentent 20% du nombre de logements sur la zone 1AU3, dont une partie sera concernée par un financement PLS.*

Les services du CD66 ont également souligné l'intérêt de la démarche d'éco-quartier et de sa labellisation à laquelle ils étaient associés ainsi que les services de l'Etat et le CAUE. Les principes du **développement durable sous tous ses aspects** ont ainsi été bien intégrés et pris en compte dans le projet : contraintes du site, mobilités, environnement & climat, dimension sociale et économie, large concertation partenariat et ouverture aux habitants de la démarche... La qualité des mesures proposées pour la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics est soulignée.

**Trois points particuliers concernant les espaces privatifs sont néanmoins interrogés :**

– l'implantation des piscines à 2m des limites séparatives est une mesure incitative au développement des piscines alors que le projet d'écoquartier visait plutôt à contraindre la construction de piscine qui a pour effet d'imperméabiliser les sols et de consommer de l'eau.

*> réponse de la Commune :*

*La Commune n'incite pas à la construction de piscine mais régleme la distance dans le cas où une piscine est prévue. Compte tenu de la taille plutôt restreinte des parcelles et de la distance d'implantation par rapport aux limites parcellaires, la réalisation des piscines sera sans doute limitée. La Commune n'a pas souhaité interdire ou limiter leur utilisation au regard des demandes et des pratiques actuelles.*

– Pour garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, il paraît nécessaire que la Commune impose un coefficient de pleine terre, sans quoi l'imperméabilisation des sols va se développer progressivement, ce qui pourrait avoir des répercussions sur la saturation des noues lors de fortes pluies.

> réponse de la Commune :

L'application d'un coefficient de pleine terre est difficile à mettre en place à l'occasion d'une modification simplifiée du PLU sachant que cette disposition ne s'appliquerait que sur la seule zone 1AU3. Cependant, les règles d'implantation imposées sont assez strictes et favorisent l'utilisation rationnelle des espaces donc un moindre étalement et une imperméabilisation limitée (implantation au plus près des limites nord pour dégager des espaces extérieurs au sud). De plus, le travail opéré sur le stationnement des véhicules de façon groupée, vise à moins imperméabiliser les parcelles privées pour cet usage. Enfin, dans le règlement de l'écoquartier, la Commune a choisi d'imposer un coefficient de pleine terre de 50%.

– La hauteur des clôtures n'est pas fixée contrairement à la zone 1AU3a où la hauteur maximum est de 1,80m. Cette hauteur paraît appropriée.

> réponse de la Commune :

Le règlement impose une hauteur maximale de la partie maçonnée à 0,25m. Elle peut être surmontée d'une grille ou d'un grillage et non d'un mur. Il est précisé que « si la réalisation d'une clôture est prévue, les clôtures plantées seront privilégiées ». Ainsi, limiter à 1,80m le grillage n'a pas forcément de sens car ce sont les murs maçonnés qui produisent les « écrans » opaques que l'on souhaite plutôt éviter au profit d'une végétation diversifiée. En outre, le règlement du lotissement est sans ambiguïté et limite la hauteur des clôtures à 1,3 m sur les parties communes, muret maçonné compris, et à 1,80 m en parties privatives.

#### 4. avis de l'INAO – 14/06/2022

L'INAO rappelle que la Commune de Tresserre est située dans l'aire géographique de 7 aires AOC, qu'elle appartient aussi aux aires de production de 4 IGP et à 2 AOR-IG.

L'INAO souligne que la modification concerne une zone AU déjà prévue à l'urbanisation dans le zonage du PLU et au sein du vignoble d'appellation situé en zone A.

S'il n'a pas d'avis défavorable, l'INAO recommande que le traitement de la transition entre les 2 zones, pour éviter les conflits d'usage, soit bien pris en compte au niveau de l'OAP.

> réponse de la Commune :

La prise en compte de cette contrainte a été gérée très en amont du projet puisque le porteur de projet a prévu d'acquérir une bande de terrain, à l'extérieur de la zone 1AU3 pour gérer cette interface et créer **des espaces à usage collectif**, plantés et agrémentés d'un chemin réservé aux modes actifs à connecter avec la trame viaire du projet d'écoquartier et plus largement de la Commune. Cette question n'est donc pas gérée par l'OAP.

## **5. avis de la CDPENAF – secrétariat assuré par la DDTM**

La CDPENAF a émis un **avis favorable à l'unanimité des membres présents ou représentés**, au projet de modification simplifiée N°2 du PLU de Tresserre.

Elle a pris en considération plusieurs points pour appuyer son avis :

- la zone 1AU3 était déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU approuvé le 10 mars 2014, avec une OAP
- l'objet de cette OAP est la réalisation d'un écoquartier sur le secteur de Camps Doutres au sud du village et sur le secteur Les Coulouminettes au sud-ouest du village, sur la zone déjà classée en 1AU3a
- le projet tend à respecter les objectifs du SCOT Plaine du Roussillon, prévoyant un part minimale de logement sociaux en développant une urbanisation maîtrisée et phasée.

La CDPENAF signale la nécessité d'actualiser l'analyse concernant l'alimentation en eau potable datant de 2014 et de s'assurer de l'adéquation besoins /ressources.

De même, l'analyse relative à la capacité de la STEP devra également être confirmée.

*> réponse de la Commune :*

Le courrier de la Communauté de Communes des Aspres, compétente en matière d'eau et d'assainissement, en date du 17 novembre 2019, indique que les besoins en eau potable du projet sont compensables par l'amélioration du rendement des réseaux entrepris par son service de production et de distribution (voir annexe N°3).

S'agissant de l'assainissement, le courrier de la Communauté de Communes des Aspres en date du 11 décembre 2017 a conclu que la STEP permet de fonctionner de façon satisfaisante dans le cadre du projet jusqu'à 200 habitants supplémentaires, ce que le projet n'attendra pas puisqu'il accueillera environ 90 habitants.

L'absence de nouvelles constructions depuis ces dates confirme la validité de ces informations.

# Examen des remarques faites lors de la Mise à Disposition du Public du dossier de modification simplifiée n°2

Le dossier complet de modification simplifiée et les pièces qui l'accompagnent (rapport de présentation de la modification, projet de modification de l'OAP « CAMPS DOUTRES », projet de projet de règlement modifié de la zone 1AU3, liste modifiée des emplacements réservés, avis des Personnes Publiques Associées, mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme) ont été mis à la disposition du public du 5 juillet 2022 au 3 août 2022 au siège de la Communauté de Communes des Aspres à THUIR et en Mairie de TRESSERRE. Le dossier était également téléchargeable sur les sites internet de la Communauté de Communes et de la Mairie de Tresserre.

> un registre a été ouvert à la Communauté de Communes et à la Mairie de Tresserre, ainsi qu'à l'adresse mail [urbanisme@tresserre.fr](mailto:urbanisme@tresserre.fr).

> Les remarques étaient également recevables par courrier à Monsieur le Président de la CC des Aspres.

Une seule remarque a été portée au registre.

**Remarque 1 – de Mr Gilles Ferrante, représentant de la SASU OCCITER, déposée le 7 juillet, sous la forme d'une note sur le registre et d'une note explicative de 3 pages.**

Objet de la remarque : demande de rectification de 2 points du projet de règlement modifié. Mr Ferrante souligne 2 erreurs dans le projet de règlement qui concerne des points examinés lors de la concertation avec le porteur de projet, la Commune et ses différents partenaires ainsi que l'équipe Turbines/Diagobat qui a accompagné la démarche d'éco-quartier.

1. le premier point concerne la **formulation du raccord des constructions individuels à un réseau collecteur réalisé dans le cadre de l'aménagement**. Or, l'effort réalisé dans le projet d'écoquartier pour mettre en place un réseau de noues et une gestion du pluvial « déconnectée » va à l'encontre de l'ancienne formulation de l'article.

> *réponse de la Commune :*

*Il convient donc de prendre en compte la remarque de Mr Ferrante. L'article 3AU3 4- §3. eaux pluviales, alinéa f : « Chaque construction individuelle devra prévoir un dispositif*

*adapté de récupération des eaux de pluie à la parcelle et de raccordement vers le réseau collecteur réalisé dans le cadre de l'opération », sera formulé comme souligné dans la remarque, c'est-à-dire :*

*« Chaque construction individuelle devra prévoir un dispositif adapté de récupération des eaux de pluie à la parcelle. Les eaux de surverse de ces ouvrages devront se rejeter gravitairement vers le réseau collecteur réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement, sauf si la topographie du terrain naturel ne le permet pas ».*

2. le second point concerne le nombre de places visiteurs nécessaires par logement, avec une rédaction du règlement proposant « 2 places visiteurs pour 3 logements », au lieu « d'1 place visiteur pour 1 logement ».

*> réponse de la Commune :*

*Lors de la phase d'étude, il a en effet été évalué qu'une certaine réduction du nombre de places de stationnement pour les visiteurs était souhaitable, eu égard aux objectifs de développement des modes actifs, de recul de la place de la voiture dans l'opération et de limitation des espaces artificialisés.*

*L'article 1AU3-12 §2, alinéa c, sera rédigé de la façon suivante :*

*2. il doit être aménagé :*

*c) Pour les ensembles, groupe d'habitation et projet d'aménagement d'ensemble, 2 places de stationnement visiteur pour 3 logements.*

*En conclusion, l'ensemble des questions et remarques tant des PPA que des remarques issues de la mise à disposition du public, n'appelle globalement pas de remise en question de la procédure ni du projet d'éco-quartier.*