

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

1. LES PRINCIPES DE LA MISE A DISPOSITION

1.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Céret est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé et approuvé en date du 30 juin 2021.

Par arrêté du Maire du 3 février 2023, la commune a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU, afin de modifier certaines dispositions du règlement écrit de la zone UC et l'OAP du secteur de la Gare.

1.2. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE

Selon les modalités indiquées aux articles L153-41 et L153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut revêtir une forme simplifiée, dans la mesure où les adaptations envisagées n'auront pas pour conséquence :

- 1° « Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code » ;

Cette procédure est dispensée d'enquête publique.

1.3. L'OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente Modification Simplifiée doit permettre l'adaptation de certaines dispositions réglementaires, sur la zone UC du PLU en vigueur, et plus particulièrement sur le secteur UCg correspondant au secteur de la gare et l'adaptation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur de la gare.

Le règlement écrit de la zone UC doit être modifié ainsi que l'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur de la Gare afin d'être en cohérence avec les nouvelles évolutions du parti pris d'aménagement du projet.

Ces adaptations porteront sur :

- La modification de certaines dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation.
- L'article relatif à la « Volumétrie et implantation des constructions » du règlement écrit.
- L'article relatif à la « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du règlement écrit.
- L'article relatif au « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » du règlement écrit.
- L'article relatif au « Stationnement » du règlement écrit.

Pour cette modification simplifiée, la commune de Céret a mis à disposition du public son projet de modification.

1.4. LES MODALITES DE LA MISE A DISPOSITION

Par délibération n° 79/2023 du 12/04/2023, le Conseil Municipal de Céret a défini les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Céret.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, ladite délibération a été affichée en mairie pendant un mois et mention de cet affichage a été insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La mise à disposition du dossier a eu lieu du 26/06/2023 au 26/07/2023 inclus, soit 31 jours consécutifs.

Les modalités de mise à disposition prennent la forme suivante :

- Mise à disposition du dossier en mairie au service urbanisme aux jours et horaires habituels d'ouverture et sur le site internet de la ville : <https://www.ceret.fr> ;
- Possibilité de formuler des observations sur un registre papier disponible en mairie ou par mail à l'adresse suivante : modification-simplifiee-4729@registre-dematerialise.fr ;
- Possibilité d'adresser des observations par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Céret, service urbanisme, 6 boulevard Maréchal Joffre 66400 CERET ;
- Mise à disposition du dossier et possibilité de formuler des observations sur un registre dématérialisé disponible en ligne sur internet à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/4729>.



2. LES OUTILS DE LA MISE A DISPOSITION

2.1. LES FORMALITES DE PUBLICITE DE LA MISE A DISPOSITION

LES PUBLICATIONS DANS LA PRESSE DEPARTEMENTALE

Conformément à l'article L 153-47 du Code de l'urbanisme, l'avis de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée, a été publié dans un journal du département, les 11 et 18 juin 2023.



Extrait de l'Indépendant du 11 juin 2023

20 LES ANNONCES L'INDEPENDANT 18 JUIN 2023

LES ANNONCES

LES MODALITÉS DE LA CESSIION DU BAIL COMMERCIAL

Le fonds de commerce est composé de biens meubles, parmi lesquels se trouve le bail commercial. Cet élément peut être cédé par le preneur à bail initial, il est alors appelé cédant, à une nouvelle personne appelée le cessionnaire. Cette transaction, bien qu'elle soit libre, elle peut toutefois être strictement encadrée dès la constitution du bail commercial.

Il est important de s'attacher à la qualification du bail de commerce en effet il est possible de ceder le droit au bail de manière libre, ce qui est le cas habituel, mais dans le cadre d'un opération de cession de fonds de commerce.

La vente du droit au bail est

- une cession qui fait intervenir un objet certain un contrat par lequel le titulaire du bail commercial transfère ses droits et ses obligations à un cessionnaire. Cela s'effectue avec la transmission du bail.
- un principe, à défaut de stipulation expresse il y a transfert de tous les éléments du bail commercial par la cession.
- une cession qui est soumise à la publicité foncière.
- une cession qui est soumise à la publicité foncière.

La cession de bail sans le cadre d'une opération de cession de fonds de commerce

Le droit au bail est un droit réel immobilier du bailleur au commerce. Il peut être cédé dans le cadre d'une opération de cession de fonds de commerce, le principe de cette cession est que le cessionnaire est tenu de respecter les termes du bail. Il ne peut pas modifier les clauses du bail. Le bailleur ne peut pas opposer à la cession du bail.

Depuis la loi n° 2014-1123 du 13 août 2014, le bailleur peut être autorisé par le contrat de bail, notamment par l'insertion d'une clause comme :

- une clause d'agrément,
- une clause autorisant la cession du bail uniquement au cas de vente du fonds,
- une clause autorisant le droit de préemption au profit du bailleur.

ACHAT EXPERTISE EN TOUS LIVRES

M. TARDY
06.07.51.58.45
m.tardy@mls.com

Services

ACHAT EXPERTISE EN TOUS LIVRES

AVIS DE CONSTITUTION

AVIS AU PUBLIC

AVIS ADMINISTRATIFS

AVIS AU PUBLIC

Commune de Laroque des Albères

Approbation de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

AVIS AU PUBLIC

Commune de Céret

Notification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

VENTES AUX ENCHÈRES

VENTES MOBILIÈRES

POLLESTRES ENCHÈRES

ANNONCES LEGALES

Vie des sociétés

Ventes aux enchères

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

S.I.C.B.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PUBLIEZ VOTRE AVIS

7j/7 et 24h/24

AVIS D'OBSEQUES

PERPIGNAN, VILLENEUVE DE LA RAHO.

Madame Florinda ALONSO

NOUVEAUX SYMBOLES...

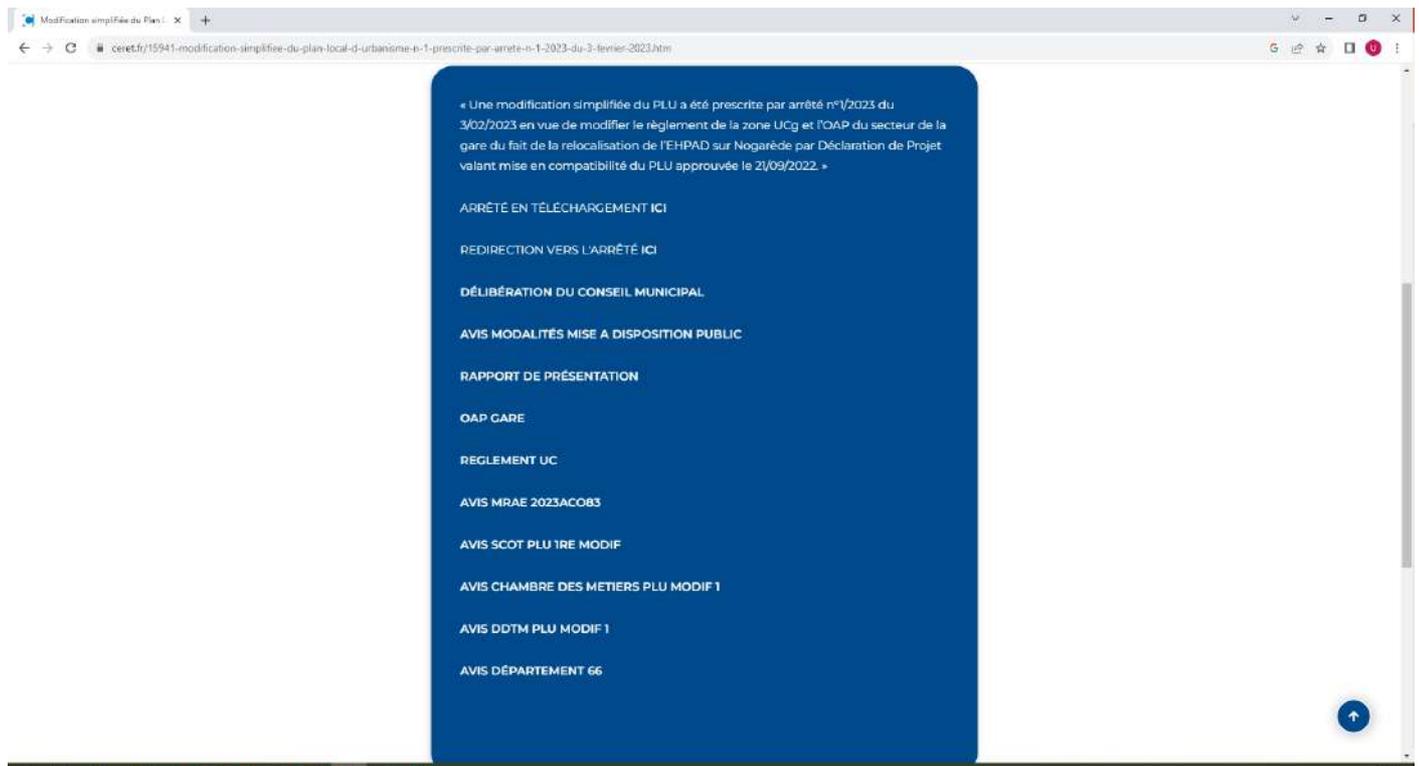
Sur simple demande par courriel à annonces.legales@midi Libre.com

Extrait de l'Indépendant du 18 juin 2023

LES PUBLICATIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE

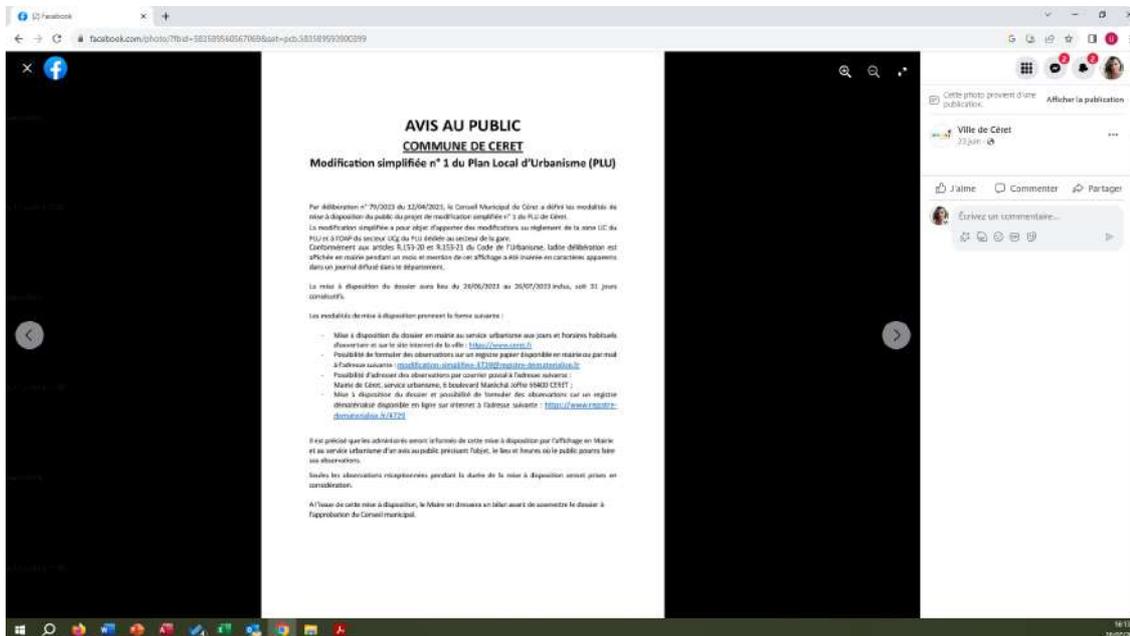
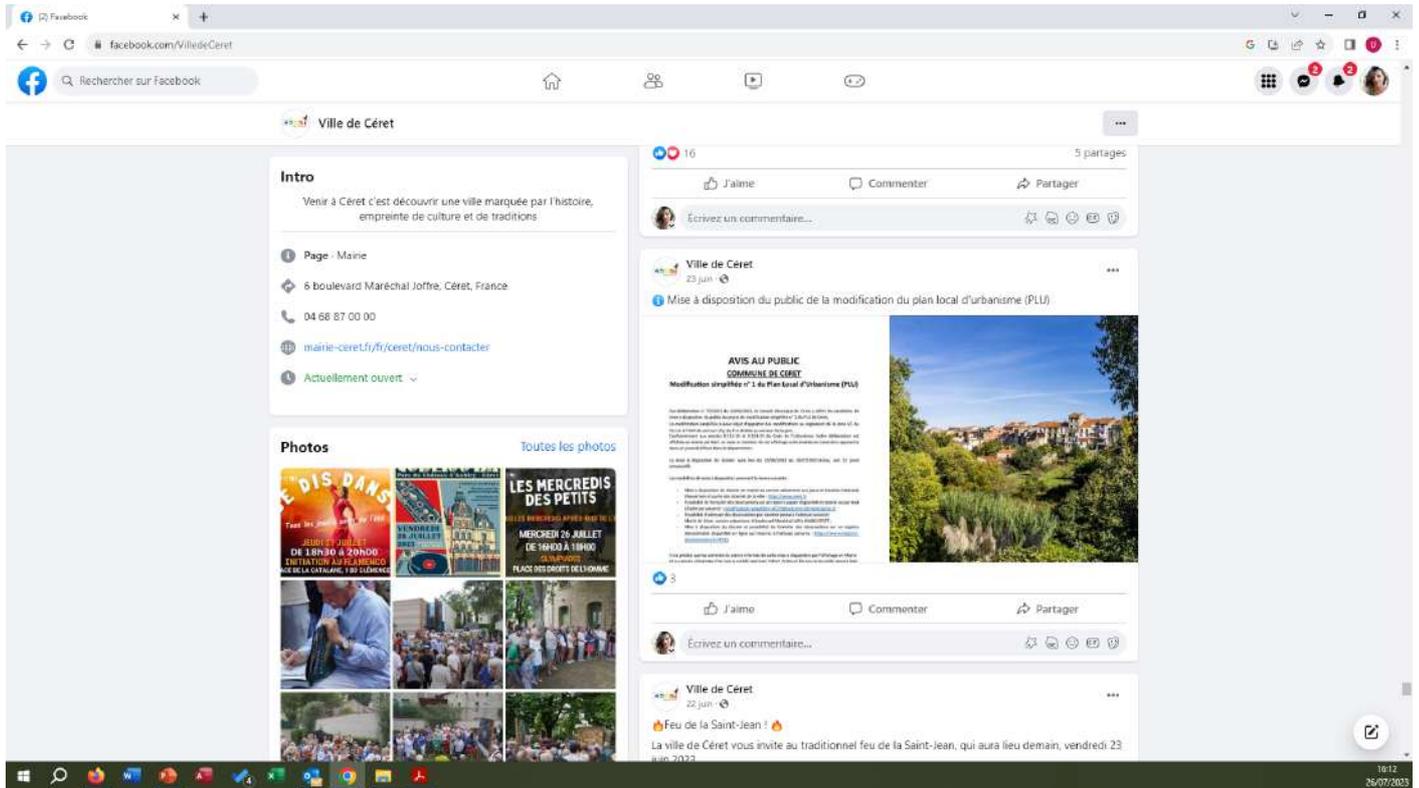
Les publications sur le site Internet de la commune :

Conformément à la délibération n° 79/2023 du 12/04/2023, le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Céret est mis à disposition sur le site Internet de la commune.



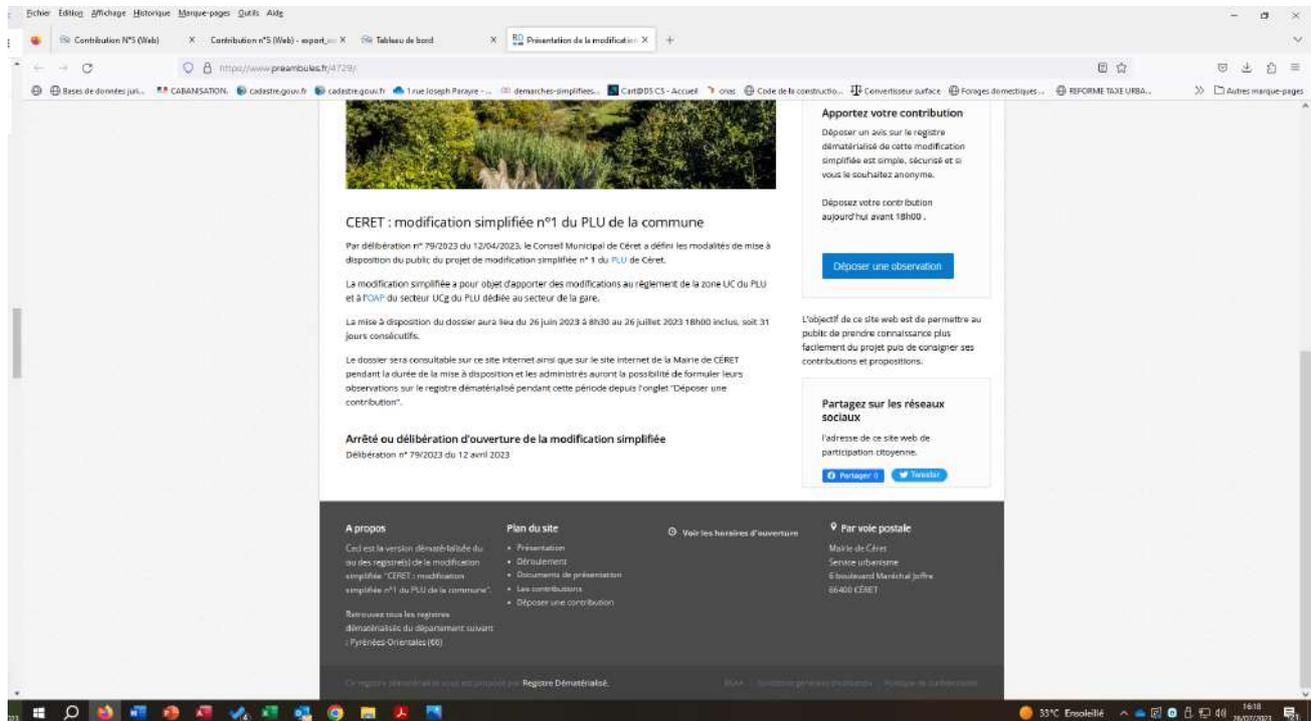
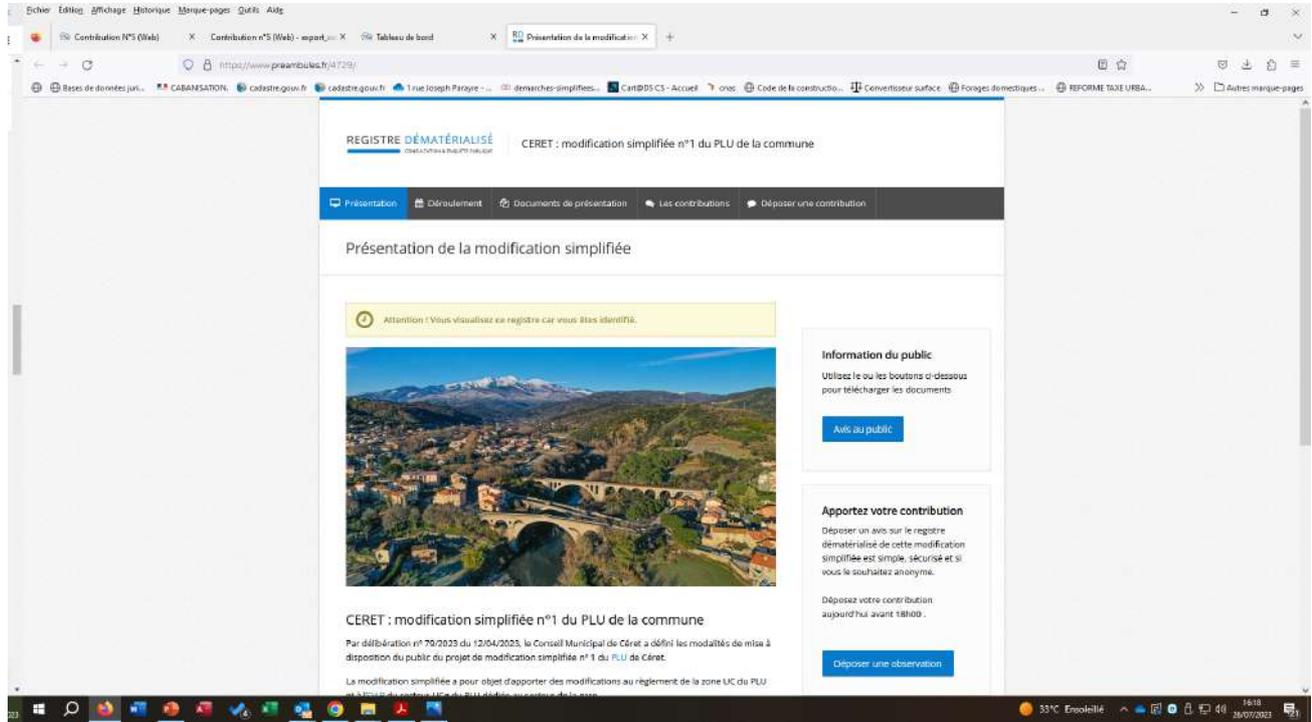


Les publications sur la page Facebook de la ville de Céret :



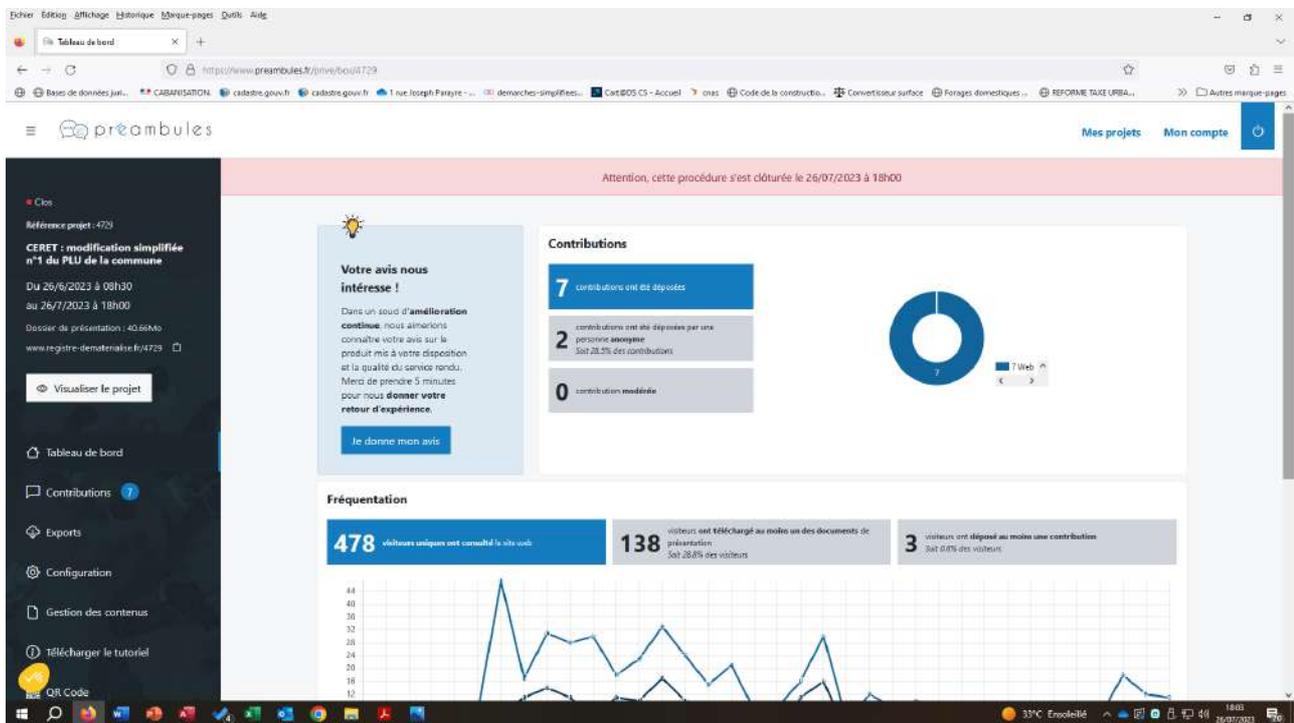
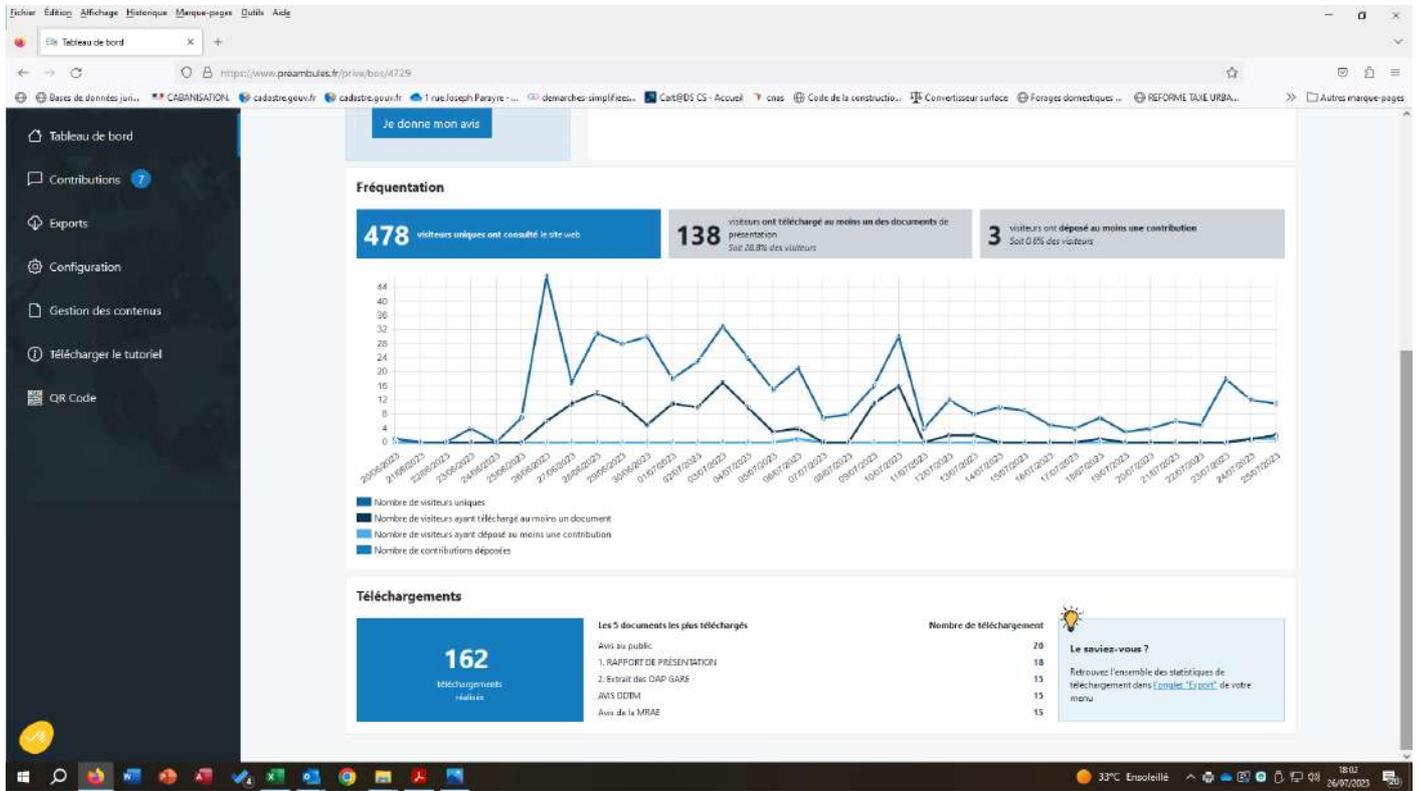
Le registre dématérialisé :

Conformément à la délibération n° 79/2023 du 12/04/2023, le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Céret est mis à disposition par voie électronique.





Le site dédié au projet a été consulté par 478 visiteurs uniques, dont 138 ont téléchargé au moins un document.

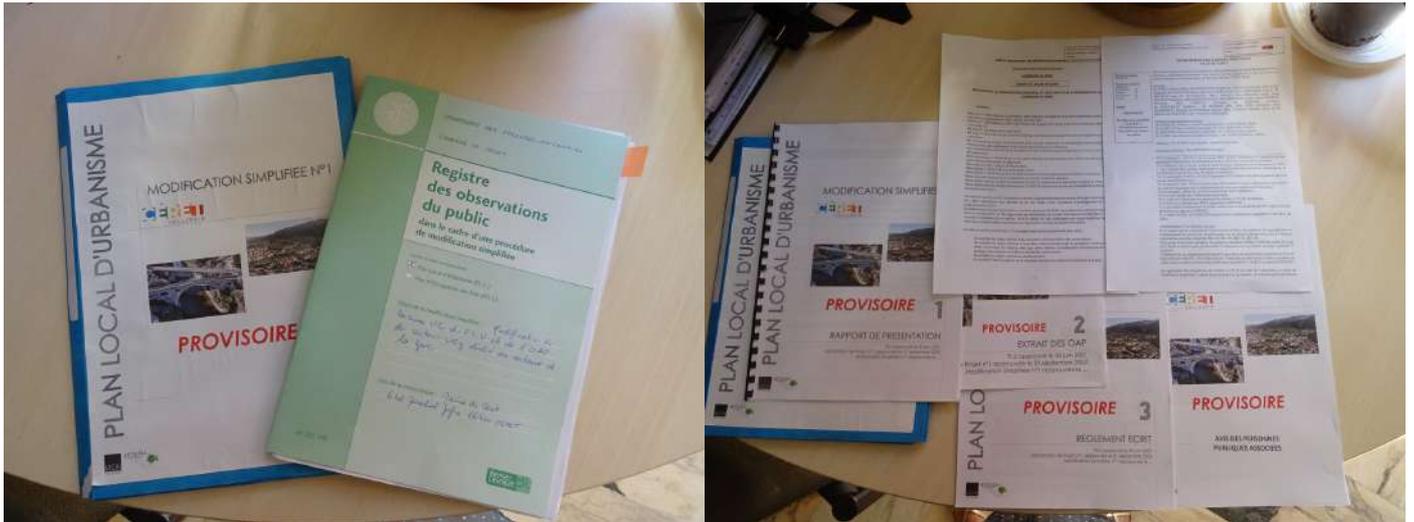


AFFICHAGE DE L'AVIS REGLEMENTAIRE SUR LES PANNEAUX ADMINISTRATIFS DE LA COMMUNE



2.2. LE REGISTRE DE LA MISE A DISPOSITION

Conformément à la délibération n° 79/2023 du 12/04/2023, la commune a fixé les modalités de la mise à disposition du dossier au public dans sa délibération. Un registre a été tenu à la disposition du public, ainsi que le dossier comprenant le projet de modification simplifiée du PLU, afin que toute personne puisse y consigner ses observations.



2.3. FIN DE LA MISE A DISPOSITION

Conduite en application de l'article L 153-47 du Code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier de modification simplifiée du PLU au public s'est tenue du 26/06/2023 au 26/07/2023 inclus, soit 31 jours consécutifs.

3. LES OBSERVATIONS EMISES AU COURS DE LA MISE A DISPOSITION

3.1. LES OBSERVATIONS ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Suite à la notification du dossier de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées, seuls 4 avis ont été émis :

Personne Publique Associée	Synthèse de l'avis
SCOT Littoral Sud Courrier du 15 mai 2023	Avis favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Pyrénées-Orientales Courrier du 25 mai 2023	Avis favorable
Direction Départementale des Territoires et de la Mer Courrier du 25 mai 2023	<p>Absence de référence au SCOT, l'OAP doit être complétée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des 30 logements/ ha minimum et 3000 m² de surface plancher/ha minimum, - des 20 % de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale. De plus, il convient de les distinguer graphiquement. - et de la connexion de l'OAP avec le pôle majeur de Céret favorisant le désenclavement du Vallespir par des aménagements au service de l'intermodalité. <p>Au regard des accès ajoutés sur la RD, le Conseil Départemental doit être consulté sur la modification.</p> <p>Projet compatible avec le PPR sous réserve de compenser les surfaces nouvellement imperméabilisées afin de ne pas aggraver le risque à l'aval.</p>
Département des Pyrénées-Orientales Courrier du 1 ^{er} juin 2023	<p><u>Infrastructures et déplacements :</u></p> <p>Compte tenu de l'implantation du projet entre les RD 115 et RD 618, le Département devra être informé en amont de toutes les modifications.</p> <p>Les dispositions pour assurer la continuité cyclable n'apparaissent pas clairement sur le projet.</p> <p>L'arrêté 2012361-0011 du 26 décembre 2012 relatif au classement sonore des voies départementales des Pyrénées-Orientales répertorie la RD 618 en catégorie 4, soit un secteur affecté par le bruit couvrant 30 mètres de part et d'autre de la chaussée.</p> <p>Il apparaît utile de rappeler l'article 4 de l'arrêté susvisé, « les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'actions sociale ainsi que les</p>

	<p>bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'applications. »</p> <p><u>Environnement :</u> Un mélange d'habitats collectifs et de maintien d'espaces verts serait opportun sur le secteur.</p>
--	---

Réponse de la Mairie :

Les OAP vont être adaptées pour répondre aux demandes de la DDTM concernant les références au SCOT. Des précisions seront apportées concernant la piste cyclable.

Conformément à la demande du Département, le règlement va être complété avec les dispositions relatives au classement sonore.

3.2. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

L'ensemble des contributions ont été retranscrite et synthétisée de la manière suivante :

6 contributions ont été rédigées (les contributions n°3 et 4 sont identiques).

Thème – Mobilités, Gare

SENECHAL Henri Contribution n°1 (06/07)	Regrette que le périmètre de la gare et l'emprise de la voie ferrée ne soient pas exempts de toute construction afin de permettre une réutilisation.
POUS Jérôme Contribution n°6 (26/07)	« Le quartier de l'ancienne gare est parfait pour réaliser un projet multimodal de liaisons train, bus, voitures... »
STOEBER Pierre Contribution n°7 (26/07)	« Le projet d'implantation d'un quartier nouveau implanté exactement à l'endroit de l'ancienne gare ne doit pas hypothéquer la possibilité de rétablir une liaison voyageurs sur le trajet du chemin de fer, jusqu'au centre-ville de Céret, à minima rive droite du Tech, soit le quartier de l'ancienne gare, en réservant un espace suffisant pour une aire de co-voiturage multimodale, afin de participer au désenclavement du Haut-Vallespir »

Réponse de la Mairie :

Le rétablissement d'une circulation sur le réseau ferré est de compétence régionale. Cette possibilité a été évoquée avec l'autorité compétente lors des travaux de révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Un point d'arrêt voyageur a été matérialisé sur le plan de zonage du PLU de la commune au niveau de l'entrée de ville, sur le secteur du Palau, afin de pouvoir répondre à une éventuelle réouverture de la voie ferrée.

Le franchissement du Tech au niveau du pont de chemin de fer n'est plus envisageable du fait de l'état d'entretien du pont et de la suppression de la voie ferrée afin d'aménager une liaison du réseau de la voie verte.

Il est à noter que dans le cadre des réflexions portées sur l'aménagement du quartier de la gare, les circulations douces seront renforcées en permettant par l'aménagement du quartier de relier les tronçons de voie verte existants et ainsi développer le maillage existant.

Thème – Règles d'urbanisme (OAP, Règlement)

<p>SASERAS Jean Contributions n°2 (24/07)</p>	<p><u>Fondement de l'OAP :</u> « Une OAP doit être le cadre imposé aux aménageurs pour établir leur projet, et non l'inverse »</p> <p><u>Forme de l'OAP :</u> Le fond de plan : « Un plan d'ensemble englobant le giratoire des Lladouners, la rue du 19 mars et son carrefour avec l'avenue de la gare serait préférable » Plan à compléter par : les emplacements réservés n°3 et n°4, la zone bleue du PPR inondation et les servitudes d'utilité publique. « A noter que la totalité du canal de Céret a été omise dans le tableau des servitudes du PLU ! Cette modification devrait être l'occasion d'y remédier »</p> <p><u>Contenu de l'OAP :</u> Circulation routière : Propositions : « Relever le gabarit du pont SNCF, mettre la RD 115 en sens montant et la RD 615 en sens descendant, barreau central à double sens avec suppression de tous les autres accès sur les RD. Transformer le carrefour ouest en giratoire. Eaux pluviales et inondations : l'OAP devrait expliciter le schéma des eaux pluviales et inondations.</p> <p><u>Sécurité juridique de l'OAP :</u> « Pour que l'OAP soit opposable, la réalisation du projet d'aménagement doit être certaine (CE n°402511 du 08/11/2017). Les mentions de légende « possibilités de continuités viaires » et « accès potentiels » présentent donc une insécurité juridique »</p>
--	---

Réponse de la Mairie :

Sur le fondement de l'OAP, les modifications apportées à l'OAP traduisent l'évolution politique du projet envisagé sur ce secteur et s'inscrivent dans la continuité de la procédure de Déclaration de projet valant mise en comptabilité du PLU ayant permis de supprimer la maison de retraite du secteur gare. En outre, ces modifications sont justifiées par l'évolution des besoins en logements sur la commune qui n'identifient pas les logements étudiants comme une nécessité pour la commune.

Sur la forme de l'OAP :

Le périmètre de l'OAP reprend le périmètre d'intervention de l'aménageur.

La servitude relative au passage du canal d'arrosage est une servitude de droit privé. Elle concerne l'ASA et le propriétaire du terrain concerné. Il ne s'agit pas d'une servitude d'utilité publique, elle n'a donc pas à figurer dans le PLU.

Sur le contenu de l'OAP, ces observations pourront être étudiées dans le cadre de l'élaboration du plan de circulation en cours de réalisation.

Sur la sécurité juridique de l'OAP, contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le respect de l'OAP s'apprécie avec un rapport de compatibilité qui laisse une tolérance dans son application. Les OAP, par leur nature, sont vouées à être déclinées de manière plus qualitative que quantitative. En soi, l'emplacement d'une voie sur le schéma indique une intention d'aménagement et ne s'apparente pas à un règlement à appliquer à la lettre.

Anonyme Contributions n°3 et 4 (25/07)	« Il est dommage de conserver un recul de 10 m vis-à-vis de l'alignement sur la départementale. Il serait plus logique dans ce secteur qui devient urbain de permettre des alignements sur voie ou des reculs plus limités de 3 à 5 m par exemple »
---	---

Réponse de la Mairie :

La procédure de modification simplifiée va adapter dans le règlement l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, en précisant que la distance minimale depuis la RD 115 et de RD 618 est mesurée depuis le bord de la bande roulante des voies existantes ou à créer.

Thème – Divers

SENECHAL Henri Contributions n°5 (26/07)	« Profiter de l'espace laissé devant l'ancienne gare pour y construire une multisalles de cinéma »
---	--

Réponse de la Mairie :

L'implantation d'un ou plusieurs services publics est prévue sur ce nouveau quartier. Toutefois, le parti pris retenu est également de créer un espace public qualitatif permettant de renforcer le lien social et d'apporter de l'aération à la trame urbaine. En outre, l'OAP « Secteur Gare » identifie le bâtiment de la gare comme un point fort du quartier qui nécessite d'être préservé et valorisé. Cet objectif se traduit par la réalisation d'un parvis renforçant la centralité du bâtiment vis-à-vis du quartier.

3.3. SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES SUITE AUX AVIS REÇUS

Suite aux avis reçus, des évolutions sont apportées au dossier :

L'OAP est modifiée :

- La phrase sur les objectifs de densité et de programmation est complétée « La densité sur la partie habitat est fixée à 30 log/ha minimum et 3000 m² de SDP/ha minimum

avec la création d'au moins 20% de LLS et participer à l'objectif de 15% de logements en accession aidée dans la programmation communale. ».

- La phrase sur la voie verte est complétée : « L'aménagement devra intégrer la connexion de la voie verte, avec une traversée sécurisée sur l'avenue de la Gare, afin de permettre la continuité cyclable tout au long du secteur. »

Le règlement est modifié :

- Les dispositions relatives au classement sonore sont complétées avec l'article 4 de l'arrêté du 26 décembre 2012 relatif au classement sonore des routes départementales dans le département des Pyrénées-Orientales.

- Les dispositions relatives au retrait des voies et emprises publiques sont modifiées : « Il est précisé que la distance minimale de 10,00 mètres depuis la RD 115 et la RD 618 est mesurée depuis le bord de la bande roulante. »

4. CONCLUSION

La modification simplifiée n°1 du PLU de Céret a suscité l'avis de 4 personnes publiques associées et de 6 personnes individuelles (les contributions n°3 et 4 sont identiques). Ces observations ont mené à des adaptations des documents de la modification simplifiée n°1. Il s'agit de compléments dans le règlement et les OAP.

Le présent bilan clôt la procédure de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Céret.