Dossier n° E16000080 / 34

Communauté Urbaine

PERPIGNAN-MEDITERRANEE-METROPOLE (PMM)

Ville de PERPIGNAN

(Siège de l'enquête)

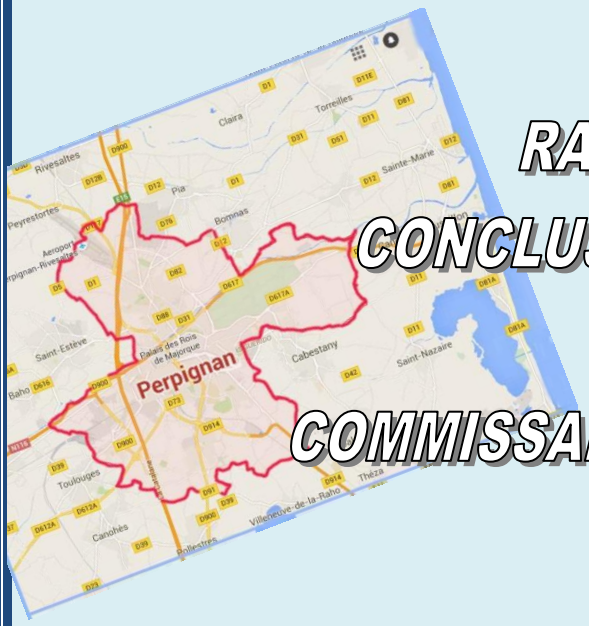
ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Préalable :

- à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- à l'élaboration d'un zonage d'assainissement de la ville de PERPIGNAN

(29 août – 30 septembre 2016)

Décision de Mme le Président du Tribunal Administratif en date du 20 mai 2016
Arrêté de M. le Président de PMM en date du 27 juillet 2016



RAPPORT ,
CONCLUSIONS et AVIS
du
COMMISSAIRE-ENQUETEUR

M. Henri ANGELATS
Commissaire enquêteur
e-✉ : hangelats@orange.fr

28 octobre 2016

PROJET PRÉSENTÉ PAR PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE (COMMUNAUTÉ URBAINE)

SOMMAIRE

📖 **1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**	**5**
Chapitre 1 : Présentation générale	**7**
1.1. La révision du PLU	**10**
1.2. Le zonage d'assainissement	**11**
1.3. Cadre juridique	
Chapitre 2 : Le projet soumis à l'enquête publique	**12**
2.1. Concernant le PLU	**12**
2.1.1. Le projet	**15**
2.1.2. Les OAP	**16**
2.1.3. Le règlement	**17**
2.1. Concernant le zonage d'assainissement	**18**
Chapitre 3 : Organisation de l'enquête publique unique	**19**
3.1. Procédure	**21**
3.2. Constitution et lisibilité du dossier	**22**
3.3. Préparation de l'enquête	
Chapitre 4 : L'enquête publique unique	**24**
4.1. Permanences	**25**
4.2. Observations recueillies	**26**
4.3. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	
Chapitre 5 : - Analyse des observations	**27**
5.1. Observations des Autorités publiques – *Analyse*	**27**
5.1.1. Observations des Services Départementaux de l'Etat	**35**
5.1.2. Observations de l'Autorité Environnementale	**37**
5.1.3. Les PPA	

SOMMAIRE (SUITE)

5.2. Observations formulées pendant l'enquête	**45**
5.2.1. Les services de l'Etat	**45**
5.2.2. Le Conseil Départemental	**48**
5.2.3. Les P.P.A.	**49**
5.2.4 Les problématiques abordées	**49**
5.2.4.1. les éléments de patrimoine bâti à protéger	50
5.2.4.2. l'OAP "Diagonale du Vernet"	52
5.2.4.3. le secteur de l'OAP " Miséricorde–Arcades–Fossella"	54
5.2.4.4. le secteur de l'OAP "Llobères-Roseraie"	56
5.2.4.5. le secteur de l'OAP "Secteur Pou de les Colobres-Balande"	57
5.2.4.6. le secteur "Agrosud"	60
5.2.4.7. les demandes individuelles	62
5.2.4.8. l'extension du Grand Saint-Charles	62
5.2.4.9. l'aménagement d'un plateau sportif au Cours Maintenon	63
5.2.4.10. l'application de la règle de recul à "Torremila-Fraternité"	64
5.2.4.11. l'EBC de "Las Canals" et le projet de parc public	65
5.2.4.12. les emplacements réservés	66
5.2.4.13. l'emplacement réservé pour la gare routière communautaire	
5.2.4.14 le bassin de rétention "Alcover"	
Chapitre 6 : **Synthèse**	
6.1. En ce qui concerne le projet de PLU	**67**
6.2. En ce qui concerne le zonage d'assainissement	**68**
2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	
Préambule	**69**
Avis sur la révision du PLU.	**73**
Avis sur le zonage d'assainissement collectif et non collectif	**78**
Liste des annexes	**79**

Liste des abréviations

ALUR	: loi du 24 mars 201 : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
BHNS	: Bus à Haut Niveau de Services
CDAC	: Commission Départementale d'Aménagement Commercial
COS	: Coefficient d'occupation des sols
DACOM	: Document d'Aménagement Commercial
DAU	: Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
DOO	: Document d'Orientation et d'Objectifs
DDAL	: Document Départemental d'Application de la Loi Littoral
DDTM	: Direction Départementale des Territoires et de la Mer
EPCI	: Etablissement Public de Coopération Intercommunale
LLS	: Logements Locatifs Sociaux
NPNRU	: Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
OAP	: Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	: Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDU	: Plan de Déplacements Urbains
PAEN	: Périmètre Agricole Et Naturel
PGRI	: Plan de Gestion du Risque Inondation
POS	: Plan d'Occupation des Sols
PLU	: Plan Local d'Urbanisme
PLUi	: Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PMM	: Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole
PNRU	: Programme National de Rénovation Urbaine
PPA	: Personnes Publiques Associées
PPRI	: Plan de Prévention des Risques d'Inondation
PUP	: Projet Urbain Partenarial
PSMV	: Plan de sauvegarde et de mise en valeur
QPV	: Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville
SCOT	: Schéma de Cohérence Territoriale
SMVM	: Schéma de Mise en Valeur de la Mer
SRCE	: Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SPS	: Secteur de Projet Stratégique
TCSP	: Transport Collectif en Site Propre
ZAC	: Zone d'Aménagement Concerté
ZACOM	: Zones d'aménagement commercial
ZAE	: Zone d'Activités Economiques

Zonages utilisés pour le PLU de PERPIGNAN

Nota : indice r = zone PPR		
Centre ancien *= secteur sauvegardé soumis au PSMV (Plan de sauvegarde et de mise en valeur)*		
UB	Zone dense attenante au centre ancien	
UB1	UB1a : "Ilot Notre Dame" UB1b : Franges du quartier St-Assiscle impliquées dans le projet TGV UB1c : Spécifique à la zone multimodale et tertiaire de la gare TGV UB1d : Abords du Palais des Rois de Majorque UB1e : Quartiers anciens de type faubourg	
UB2	ZAC "St-Assiscle" – "Foulon"	
UC1	Tissu bâti hétérogène dense (maisons, pavillonnaire, petits collectifs)	
UC2	Habitat pavillonnaire et maisons en bande	
UC3	Habitat collectif groupé UC3a ou UC3b selon hauteur	
UC4	Lotissements avec constructions individuelles, aérés	
UC5	Équipements collectifs structurants	
UPM	Zones urbaines avec plan de masse UPM1 : "Giono" – "Shakespeare" UPM2 : "Giono" – "Bergson" UPM3 : "Parc Ducup"	
UE	UE1 : zone commerciale et industrielle UE1a : Logistique et transport (ancienne zone St-Charles) UE2 : zones commerciales de l'Est UE2a : Spécifique "Carré d'Or" UE3 : ZAC "Polygone Nord" UE4 : "Mas Balande"	
UV	Zone urbaine verte : "San-Vicens" – "Bois des Chênes" – "Bir-Hakeim" – "Champ de Mars" – "Maillol" – "Pépinière" + 2 à créer : (ER) "Las canals" – "Parc des Sports"	
AU	AU1 : zone d'urbanisation future avec une densité forte (présence d'un s/secteur AU1-1) AU2 : nouvelles formes d'urbanisation plus compactes en extension de l'existant pavillonnaire AU3 : frange de l'urbanisation existante en petits collectifs AU4 à 7 : caractéristiques particulières (typologie des constructions, intérêt paysager, ZEB, PPR)	
AUE	Zones à urbaniser pour des activités secondaires et tertiaires AUE1 : activités diverses AUE1A : activités de la filière agroalimentaire AUE1B : zone de l'aéroport AUE1C : Station d'épuration AUE1D : Secteur "Torremila" proche de l'aéroport	
AU0	Zones d'urbanisation future. Inconstructible dans le cadre du présent PLU, elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.	
A	Zones agricoles A1 : vocation agricole ordinaire A2 : vocation agricole à l'intérieur du périmètre du site Natura 2000 (construction à destination d'habitation interdite)	
N	Zones naturelles Na (zone particulièrement protégée, sans construction possible) Nb (autres zones naturelles)	

Généralités

Présentation des enquêtes

L'enquête publique concerne à la fois la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de PERPIGNAN et l'élaboration d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif pour cette même ville.

Les dispositions des deux projets concernent un même territoire et doivent être cohérentes entre elles. Il est donc logique que les deux enquêtes soient réalisées sous forme d'une enquête unique d'autant que les compétences pour ces deux domaines sont désormais dévolues à la Communauté d'Agglomération récemment transformée en communauté urbaine sous l'appellation de PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE (PMM).

La compétence "urbanisme" est certes transférée mais l'élaboration du projet, entrepris de longue date par les services de la ville reste pour l'essentiel suivi par ces mêmes services en étroite collaboration avec ceux de PMM.

L'évolution des documents d'urbanisme de la ville est évidemment ancienne et sans remonter toute l'Histoire de la ville on peut s'arrêter au premier Plan d'Occupation des Sols de l'ère moderne, abouti en 1982.

Ce document prenait essentiellement acte des limites de la ville telles qu'elles existaient au moment des grands mutations qui ont transformé la capitale du Roussillon au cours du dernier demi-siècle.

Longtemps ancrée dans une activité agricole intense favorisée par le climat lié à son implantation la plus méridionale de France que ce soit en termes de maraichage, d'arboriculture ou de viticulture, la ville a vu ses activités se diversifier dans un contexte davantage ouvert vers l'extérieur avec des apports continus de population sensibles aux attraits touristiques de la région.

La ville est française depuis le Traité des Pyrénées de 1659. Elle est le Chef-lieu du département français des Pyrénées-Orientales. Elle est restée longtemps influencée par la culture catalane qui reste un des éléments forts de son identité même s'il n'a pas la même importance que chez les voisins du Sud du fait, peut-être, des apports précités qui ont porté la population actuelle à 125 000 habitants.

Du point de vue de son urbanisme, le développement spectaculaire du quartier du "Moulin à vent", à partir de 1960, a été poursuivi de manière moins ordonnancée dans tous les quartiers qui ont véritablement éclaté hors de leurs limites historiques.

Le POS qui a encadré ce développement date de 1982 mais l'empreinte la plus forte date de l'importante révision de 1998 reprenant l'idée d'une ville en forte expansion démographique, laquelle ne s'est pas confirmée et qui laisse donc le territoire avec une très importante réserve de zones urbanisables en devenir identifiées sous le codage "AU0" . Cette situation est, dans la pratique, quasiment irréversible. Elle a donc été intégrée avec seulement des ajustements dans les versions suivantes du document d'urbanisme. La mise en place de la loi SRU de 2000 définissant, dans le cadre d'un Plan Local d'Urbanisme, des projets à plus long terme dans le cadre d'un Plan d'aménagement et de Développement Durable (PADD), s'est concrétisée en 2007 avec la mise en place du premier PLU. Ce document a été modifié à plusieurs reprises, essentiellement pour des ouvertures à l'urbanisation programmées, mais il a fait l'objet d'une annulation partielle en décembre 2011, ce qui a eu pour conséquence de replacer les secteurs concernés sous l'égide du document d'urbanisme immédiatement antérieur c'est-à-dire, en fait, le POS de 1998.

Cette annulation a amené le conseil municipal de Perpignan à engager rapidement une révision du PLU. Une délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2012 en a décidé le principe et a mis en place les modalités de sa mise en œuvre notamment en ce qui concerne la concertation nécessaire pour mener à bien ce projet.

La procédure est maintenant suivie par PMM qui a désormais la compétence pour l'urbanisme dans son périmètre.

Cette Communauté Urbaine a acquis ce statut très récemment. La communauté d'agglomération de Perpignan Méditerranée, créée le 1er janvier 2001 avec six communes, s'est vite étoffée au fil des adhésions et regroupements d'intercommunalités pour compter aujourd'hui 36 communes sous forme d'une communauté urbaine ayant son siège dans les locaux que la communauté d'agglomération a fait construire face à la gare TGV pour s'y installer, en janvier 2010.

Chapitre 1
Les enquêtes publiques

1.1. la révision du PLU

La procédure de révision du PLU initiée par la ville en juin 2012 est poursuivie par PMM qui, par délibération de son conseil communautaire en date du 17 décembre 2015, a arrêté le projet de révision du PLU et dressé le bilan de la concertation.

Comme indiqué supra, l'annulation partielle du PLU par le Tribunal Administratif de Montpellier est l'élément déclenchant de cette révision. L'instance administrative, a considéré que le PLU créait, à tort, des sous-secteurs Ne en zone A et qu'il délimitait, en zone urbaine, des micro-zones A et N.

Les secteurs concernés sont disséminés dans l'ensemble du périmètre. Un plan joint en annexe n° 3 essaie de les situer en dépit des contraintes d'échelle pour concentrer les 68,07 km² de superficie sur une page de petit format.

A partir de cette nécessaire rectification, la révision s'est voulue davantage ambitieuse.

La prise en compte des dispositions nouvelles affectant les PLU en matière des grandes politiques sectorielles s'inscrit dans une démarche similaire de "mise à jour".

Par contre, d'autres éléments forts ont été posés dès le départ comme le développement et la protection de la trame verte et bleue, les actions en faveur de l'habitat par des opérations de diversification ou de requalification et, enfin, une meilleure prise en compte des risques naturels dans le développement de nouvelles formes urbaines avec l'idée d'un habitat durable méditerranéen.

Ces objectifs initiaux assez stéréotypés dans leur formulation ont été précisés au cours du diagnostic en fonction des enjeux ou des besoins identifiés à partir des politiques sectorielles ou grands projets développés sur le territoire communal ou communautaire.

L'idée d'une réflexion dynamique est d'ailleurs assez présente autant chez le maître d'ouvrage (PMM) que dans les services de la Ville de Perpignan puisque les premières observations des PPA ont fait l'objet d'une attention particulière avec des réponses avant même l'enquête publique pour indiquer les suggestions qui retenues pour être étudiées et intégrées dans le projet qui sera soumis à la décision de l'assemblée délibérante de PMM à l'issue de l'enquête publique.

Cette démarche a été examinée d'un point de vue juridique selon des modalités qui seront commentées plus avant, mais très brièvement puisqu'il s'agit d'une décision assumée du maître d'ouvrage. Elle a été retenue par ce dernier en raison de sa transparence et de l'idée qu'elle véhicule d'une information complète du public et des organismes et associations intéressés. Le côté négatif qui sera également évoqué dans la même analyse peut résider dans une complexité accrue pour le visiteur isolé dès lors que certaines des informations contenues dans le dossier approuvé sont rendues obsolètes par les probables modifications d'ores et déjà envisagées pour tenir compte des observations des PPA, sans qu'il soit possible de les identifier en amont. De plus, ces changements se doivent de rester dans le cadre de la notion de "modification de l'économie générale du projet" qui reste intangible.

Les évolutions possibles ou envisagées ne portent pas, a priori, sur les grands principes que le diagnostic a permis d'identifier et d'ancrer :

- Sur le point fondamental de ***l'agriculture et des zones naturelles***

La vocation de ces zones ne peut être remise en cause. Il s'agit seulement au niveau de la révision d'actions "en interne" pour :

❶ mieux définir les outils réglementaires afin de protéger la future trame verte urbaine et la nature en ville,
❷ améliorer la gestion de l'hydraulique dans les futures opérations d'aménagement
❸ renforcer les liaisons intercommunales et itinéraires de randonnées.

- En ce qui concerne ***la démographie et l'habitat***

Le projet de PLU à la suite du diagnostic doit permettre de mettre en cohérence le développement urbain avec une évolution démographique qui n'apparaît pas devoir être exponentielle. Cette prévision incite à maîtriser l'étalement urbain et réinvestir la ville densifier quelques espaces, requalifier l'existant avec un double objectif :

❶ réhabiliter et remettre sur le marché des logements indignes et vacants en favorisant une mixité fonctionnelle maîtrisée
❷ mettre en valeur et protéger les éléments architecturaux les plus remarquables

- En ce qui concerne ***l'économie et l'agriculture***

Le diagnostic a identifié les difficultés du commerce en centre-ville et la révision du PLU veut s'employer, à son niveau à apporter son soutien au tissu commercial mais dans un juste équilibre avec le dynamisme commercial d'envergure en périphérie.

Pour les autres activités économiques, la logique du développement des ZAE par filière est confirmée et vise à être développée.

Enfin, le diagnostic révèle une ressource agricole moins florissante que par le passé aux portes de la Ville mais le potentiel existant constitue un capital que le PLU entend préserver tout en accompagnant la mutation agricole.

- En ce qui les ***équipements, les mobilités et déplacements***

Le projet de PLU prévoit de développer des équipements publics nécessaires en adéquation avec le développement urbain. Les déplacements pourraient être réduits dans le cadre de la mixité des fonctions dans les opérations d'aménagement et du fait de la prise en compte des premières orientations, déjà largement connues, de la prochaine révision du PDU.

En parallèle, la place de la voiture dans la Ville ne peut être négligée ce qui amène à poursuivre la réflexion sur l'accès, les mobilités et le stationnement.

- En ce qui concerne ***les éléments de patrimoine bâtis à protéger*** c'est-à-dire l'inventaire du patrimoine bâti hors secteur sauvegardé, une liste de quelque 89 éléments sélectionnés a pour objectif de signaler et de faire connaître au public les productions architecturales remarquables datant pour la plupart du XXème siècle. Cet inventaire est réalisé dans le cadre des dispositions de l'article 135-1-5 du code de l'urbanisme.

La liste ne semble pas viser à l'exhaustivité. D'ailleurs, le document informatif, mis à la disposition du public en marge de l'enquête, présente une version modifiée et complétée de cet inventaire susceptible d'être prise en compte au terme de l'enquête publique dans le document définitif.

- En ce qui concerne ***les servitudes***, le projet de révision n'impacte pas les servitudes habituelles telles qu'elles figuraient dans le document précédent (monuments classés ou inscrits ; sites classés ou inscrits ; forages ; routes ; canalisations hydrauliques ou sèches ; faisceaux électromagnétiques et de télécommunications ; chemins de fer et, bien entendu, servitudes résultant du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles. Cet élément particulier fait l'objet d'un développement prioritairement orienté sur le risque inondation qui reste celui édicté par arrêté préfectoral du 10 juillet 2000, dans l'attente d'un éventuel PGRI.

De la même manière, ***le plan d'exposition aux bruits*** de l'aérodrome reste soumis aux dispositions des arrêtés préfectoraux des 30 mars et 25 avril 2006.

Les bruits générés par les infrastructures de transport terrestres ont fait l'objet d'un inventaire actualisé et d'une redéfinition des règles sous la forme de trois arrêtés préfectoraux en date du 26 décembre 2012 destinés à permettre aux maîtres d'ouvrage d'appliquer, dans les secteurs considérés, les règles spécifiques en matière d'isolation acoustique notamment.

1.2. le zonage d'assainissement

La loi sur l'eau de 1992 reprise en 2006 puis en 2010, la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 a rendu obligatoire la délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif.

En substance, les communes délimitent les zones où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques en différenciant éventuellement les zones déjà desservies et celles qui le seront dans le cadre d'urbanisations à venir et pour lesquelles le régime applicable est celui de l'assainissement collectif.

Le zonage d'assainissement délimite deux zones principales :

❸ un périmètre à l'intérieur duquel le régime est celui de l'assainissement collectif avec des représentations différentes entre l'existant et les projets d'urbanisation soumis à ce régime ;
❷ le reste de l'espace communal où le régime devient par définition, celui de l'assainissement non collectif.

Les communes sont en charge de l'assainissement collectif mais ne sont pas absentes dans les autres zones puisqu'elles sont tenues d'assurer le contrôle des installations d'assainissement privées et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

Par ailleurs, les communes doivent localiser les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la

maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement tout comme elles doivent procéder autant que de besoin au traitement des eaux pluviales et de ruissellement qu'elle collecte lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Une enquête publique nécessaire avant la délimitation de ces différentes zones et le document approuvé à cet égard sous le nom de zonage d'assainissement constitue, de fait une annexe du PLU.

1.3 le cadre juridique

✓ **Pour ce qui concerne le PLU**, le code de l'urbanisme a repris tout un arsenal législatif et réglementaire qui depuis la loi SRU de 2000 instituant les PLU en remplacement des POS n'a cessé d'évoluer. Les articles L123-1 et suivants en définissent les principes.

La révision du PLU est marquée par des temps forts comme le débat au sein de l'organe délibérant sur les grandes options du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) et les étapes d'association, de consultation et de concertation.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié en profondeur le cadre juridique du PLU en confiant notamment la compétence des PLU aux EPCI, ce qui a amené à transférer la maîtrise d'ouvrage du projet largement porté depuis plusieurs années par le service de la Ville à la Communauté Urbaine PMM.

Indépendamment des règles l'encadrant, notamment au plan de son organisation, il n'est pas superflu de rappeler que le PLU de Perpignan doit :

- être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon devenu opposable en février 2014 et récemment modifié (juillet 2016). Le SCOT définit les orientations d'aménagement au niveau de son périmètre, notamment sur le plan spatial.

- respecter les prescriptions du Programme Local de l'Habitat et du Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération

- respecter les règles du PPRI et envisager, de manière actuellement non contraignante, celles du PGRI à venir.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le PLU ne concerne pas directement le "secteur sauvegardé", une zone d'une centaine d'hectares constituant le centre historique et dont les règles d'urbanisme résultent d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSVM) initié en 1995 puis repris en 2012 selon des procédures spécifiques, dans un périmètre qui a été défini conjointement entre l'Etat et la Ville et entériné par un arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2007. Une procédure de révision lancée par le Préfet en 2014 devrait aboutir, après une nouvelle enquête publique, à l'horizon 2017.

✓ **Pour ce qui concerne le zonage d'assainissement**, également de la compétence de PMM, les règles applicables sont codifiées aux articles L.2224-10 et suivants du code général des collectivités territoriales.

2.1. En ce qui concerne le PLU

Le projet présenté par la Communauté Urbaine PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE porte sur le document d'urbanisme concernant la seule Ville de PERPIGNAN.

Il s'agit, comme il a déjà été indiqué supra, d'une révision initiée à partir d'une annulation très partielle du PLU de 2011 par le Tribunal Administratif mais la Ville de Perpignan a souhaité se doter du document d'urbanisme définissant sa configuration de demain. Le projet dont la philosophie est exposée dans le document de présentation, est développé tout au long de ses différents éléments constitutifs :

❶ le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

❷ Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) concernant :
- A à l'échelle de l'ensemble du territoire de la ville, une trame verte et bleue servant de support aux principes de la qualité de l'environnement naturel, urbain et patrimonial définis au PADD ;
- une opération de renouvellement urbain dite "Diagonale du Vernet"
- les principes d'aménagement des trois zones à enjeu dont l'urbanisation est programmée selon un calendrier en rapport avec la demande et qui garde de grandes zones AU0 bloquées qui seront urbanisées qu'après modification ou révision du PLU.
  Les trois secteurs géographiques concernés sont identifiés par leur appellation :
  "Lloberes – Roseraie"
  "Pou de les Colobres"
  "Miséricorde - Arcades – Fossella".

- Les principes d'aménagement attachés aux six entrées de ville telles qu'elles ont été identifiées dans le rapport de présentation figurent également dans ce document.

❸ le Règlement complété par ses documents graphiques.

2.1.1. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Le PADD accompagnant le PLU de 2007 avait déjà retenu le principe d'un développement urbain à dimension humaine, centre d'une agglomération.

Cette idée de cœur d'agglomération s'est trouvée renforcée par les évolutions législatives et réglementaires récentes qui placent la ville à l'épicentre des grands projets structurants et des politiques sectorielles communautaires.

La ville fait de la qualité de son environnement naturel, urbain et patrimonial un atout pour son projet de développement qui se veut solidaire, raisonnable et durable.

Ces orientations façonnent l'idée d'un territoire et d'un cadre de vie dans la continuité des principes fédérateurs du projet de 2007 et qui sont repris sous trois formules caractérisant le projet :

Perpignan, cœur d'agglo volontaire
Perpignan, cœur d'agglo à vivre
Perpignan, cœur d'agglo naturel

Le détail de ces orientations figure dans le document spécifique "PADD", partie intégrante du dossier de PLU et disponible sur tous les supports média.

Une très courte synthèse précise, ci-après, quelques éléments concrétisant ces notions un peu abstraites dans leur formulation.

❶ *Perpignan, cœur d'agglo volontaire*

La ville, avec ses 120 000 habitants au cœur d'une agglomération de 250 000 habitants, insuffle son dynamisme et sa capacité d'innovation au bénéfice de l'action communautaire consacrée aux grandes politiques sectorielles telles que le développement économique et les déplacements.

Pour répondre à ce besoin d'attractivité de cœur d'agglo et répondre à l'attente de ses habitants et à ceux de l'agglo, la ville traduit son action au travers de quatre orientations stratégiques :

- **un centre-ville attractif** :
  - Mise en Valeur dans le cadre du PSMV (Plan de sauvegarde et de mise en valeur) ;
  - Reconquête des berges de la Têt ;
  - Maintien et développement des équipements et services en cœur de ville (université, culture, commerces) ;
  - Interventions ciblées dans les quartiers jouxtant le périmètre historique (Clémenceau, Gare, St-Assiscle) ;
  - Promotion du pôle culturel et patrimonial de niveau international ;
  - Réflexion sur les mobilités et le stationnement.

- **une ville renouvelée et équilibrée**

Les tissus urbains sont appelés à se renouveler d'une manière raisonnable de manière à mettre en œuvre des continuités harmonieuses, une densification choisie, portant principalement sur les axes longeant les lignes de transports urbains collectifs en site propre.

La rénovation urbaine à travers le PNRU doit poursuivre les actions entreprises sur les quartiers difficiles pour parachever la banalisation sous forme d'une logique d'inclusion urbaine.

Les zones à urbaniser sont traitées selon le concept de développement équilibré avec l'idée sous-jacente de limitation de la consommation d'espaces naturels ou agricoles et des programmations d'ouverture à l'urbanisation en lien avec les opérations de secteurs stratégiques compatibles avec la trame verte et bleue.

- **un développement économique adapté**

Le développement économique au sens du PLU doit concerner tous les domaines. Le développement des grandes zones économiques doit être poursuivi pour que la ville reste au centre des actions portées par la communauté urbaine pour attirer les entreprises exogènes, promouvoir les projets transfrontaliers concernant la logistique et le fret mais en développant les projets à fortes retombées économiques ou les filières identitaires (Technosud, Orline). Les grands sites existants pourront être requalifiés dans une logique de transition énergétique et d'intégration au fonctionnement de la ville.

L'économie agricole que la baisse spectaculaire de la surface agricole utile identifie comme en souffrance mérite un soutien qui passe par la création d'un contexte donnant de la visibilité aux investissements agricoles en milieu périurbain en délimitant durablement les limites d'extension urbaines. Une politique agricole plaçant l'agriculteur au cœur de la chaine de distribution en développant les circuits courts doit compléter ces possibilités de développement réelles dans ce contexte difficile sans éluder les éléments de diversification que constituent l'œnotourisme ou les chambres d'hôtes.

Le tourisme, précisément trouve une place essentielle dans l'économie de la ville. Le repositionnement qualitatif de l'offre hôtelière et de restauration en rapport avec des structures d'accueil (Palais des Congrès, salles de conférences) modernisées doit permettre de développer le tourisme d'affaires dans le cadre d'une stratégie de mise en réseau fédérant les acteurs économiques.

Le secteur de la formation avec la création de nouvelles filières apparaît primordial et sera accompagné à travers des soutiens financiers et logistiques.

- **des mobilités organisées**

Le PLU s'attache à développer les liens entre les quartiers. Il est conçu, de ce point de vue, en faisant des objectifs que les législateur a définis en matière de limitation des déplacements doux au bénéfice de transports alternatifs, une priorité de terrain avec une place accrue pour les déplacements doux, un déplacement des axes de circulation vers des contournements cohérents de la ville.

L'offre périphérique de parcs relais en relation avec le réseau de transports collectifs en site propre plus étendu et bien inséré dans les nouvelles extensions urbaines et commerciales participe à une politique de stationnement urbain maîtrisé avec des offres de stationnement modulées selon les tissus urbains et une mutualisation des parcs de stationnement davantage ciblés dans leur fonctionnalité et temps d'utilisation.

❷ Perpignan, cœur d'agglo à vivre

Le concept de "Perpignan, cœur d'agglo à vivre" est présenté comme celui d'une ville généreuse, riche de son cadre urbain et de sa population. Or, les apports réguliers de population s'accompagnent de manière récurrente de phénomènes de paupérisation et d'exclusion.

Pour répondre à ces difficultés la ville fait de la diversité et de la vitalité de ses quartiers une force :

- d'une part en développant des équipements et des services publics de quartier y compris dans le domaine des nouvelles technologies, avec une idée de "praticité" de la cité dans un cadre urbanistique apaisé limitant les confrontations avec toutes les sources de nuisances liées aux activités qu'elles soient économiques ou de loisirs ;

- d'autre part, en assurant un cadre de vie de qualité et attrayant avec d'un côté des éléments de patrimoine à préserver et valoriser et, de l'autre, une offre de logement adaptée en démultipliant notamment les programmes d'accession sociale ou intermédiaire, toujours avec le souci de développer des typologies d'habitat accentuées sur le bioclimatique et privilégiant, du fait de leur parti architectural, l'adaptation au climat retenant le lien social et la condition des personnes à mobilité réduite en filigrane de tous les projets.

❸ Perpignan, cœur d'agglo naturel

Le soleil et l'eau ont favorisé à Perpignan le développement d'un environnement naturel privilégié et de grands espaces viticoles et maraîchers.

Le PLU prend naturellement en compte ce capital pour, d'une part, le préserver par diverses actions stratégiques sur l'existant (continuités écologiques, préservation des ressources, etc..) et, d'autre part, en intégrer la continuité dans

les réflexions et projets urbains en considérant notamment les espaces naturels comme des éléments structurants prioritaires autour desquels les trames urbaines pourront venir s'articuler.

2.1.2. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire, dans le respect des orientations générales définies au PADD.

C'est dans ce cadre que le projet de PLU retient cinq orientations qui en découlent directement :

- à l'échelle du territoire, la Trame Verte et Bleue constitue l'armature du développement urbain pour faire une ville marquée par la qualité de son environnement naturel, urbain et patrimonial mis en exergue dans un développement maîtrisé, solidaire et durable.

- A une échelle plus détaillée, une opération de renouvellement urbain dite **"Diagonale du Vernet**" vise à désenclaver ce secteur à partir d'une trame urbaine redessinée pour le secteur "DIAZ", mieux en cohérence avec les réalisations d'alentour et mieux connectée, ce qui peut redynamiser le commerce et l'économie en liaison avec les pôles économiques proches : hôpital ou zone Nord.

L'approche environnementale est facilitée par les continuités écologiques liées aux canaux traversant la zone et permettant de créer des espaces partagés pour les loisirs et même pour le maintien d'une économie agricole de proximité.

- En termes d'aménagements nouveaux, trois secteurs à enjeu sont repris au titre des OAP :

⩥ le secteur **"LLobères-Roseraie"**, à l'Est de l'Agglomération destiné à marquer la limite d'urbanisation intangible par rapport à des secteurs agricoles d'intérêt majeur autour des pôles d'attraction que constituent les commerces existants (Carré d'Or, Centre commercial Carrefour) et les structures urbaines telles que le Groupe Scolaire "Claude Simon". Les principes fondamentaux du PADD, notamment en matière de qualité de vie et de biodiversité, sont, bien entendu, omniprésents.

⩥ le secteur "**Pou de las Colobres–Balande**" au Sud-Est est très important. Il est pris dans son ensemble parce qu'il est structurant en termes de future entrée de ville par la nouvelle route départementale (RD22B) que le Conseil Départemental projette pour aboutir au Rond-Point de las Colobres et en lien avec le futur réseau de Bus à Haut niveau de Services (BHNS).

La zone immédiatement urbanisable est réduite à un éco-quartier dans le prolongement de l'Inspection Académique et de l'avenue Shakespeare jusqu'à une coulée verte longeant la RD22c sur laquelle s'ouvrira la nouvelle voie rapide en direction d'Argelès-sur-Mer.

L'essentiel des surfaces est "à urbaniser" mais le zonage AU0 remet les ouvertures à l'urbanisation à des temps futurs en fonction des besoins et de l'avancement des aménagements routiers structurants (RD22c et BHNS)

⩥ le secteur "**Miséricorde–Arcades–Fossella**" au Sud présente des caractéristiques de dimension assez semblables mais le calendrier de réalisation n'est pas soumis aux mêmes contraintes.

Il s'agit ici de qualifier une frange urbaine et rurale au Sud du secteur Miséricorde et de faire le lien avec un espace majeur de la Trame Verte et Bleue au Sud de la Ville.

Un peu plus au Nord dans ce même secteur, le projet d'habitat autour du parc des sports allie, dans un assemblage complexe, les différentes composantes du PADD : densité raisonnée pour le bâti en rapport avec un environnement riche ; intégration des constructions dans les continuités écologiques avec des aménagements de cheminements doux, préservant des cônes de vue remarquables et favorisant tous les types de déplacement y compris dans une composante multimodale avec un projet de halte ferroviaire au Sud du parc des Sports.

⩥ Les six entrées de ville identifiées au titre d'une OAP font l'objet d'études pour leur aménagement séquentiel retenant pour principes :

- la qualité de l'urbanisme et des paysages (Traitement des talus, limitation de l'impact visuel de l'urbanisation et des zones commerciales, vues sur le grand paysage, les mas historiques et les sites etc.)

- la qualité architecturale (homogénéisation du front bâti, définition de matériaux et clôtures homogènes, hauteurs des bâtiments, impact des enseignes, etc.

- la lutte contre les nuisances. (protection acoustique par des règles de recul ou des dispositifs de protection du type talus, écrans naturels végétalisés ou murs antibruit)

- La sécurité (franchissements des grands axes par les liaisons douces, accès aux activités commerciales, atténuation du caractère de voie de transit des boulevards urbains, rationalisation des stationnements, etc.)

2.1.3. Le Règlement

Les principes édictés par la PADD, éventuellement développés au niveau des OAP et explicités dans le rapport de présentation sont mis en œuvre dans le Règlement d'urbanisme, document opposable, qui définit sous forme rédactionnelle et graphique le détail des règles applicables à l'ensemble du territoire communal.

Le document en lui-même, volumineux du fait du détail de ses prescriptions et de l'importance des plans à l'échelle 1/2 000, n'appelle pas de commentaires particuliers dès lors qu'il traduit fidèlement les orientations et principes mis en débat.

2.1.4. Bilan de la concertation

Le dossier d'enquête comporte un important compte rendu de la concertation préalable qui s'est engagée dès le mois de juin 2012 avec un arrêté du maire mettant en place les modalités de la concertation.

D'abord réalisée sous forme d'expositions dans les locaux de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Ville de Perpignan avec des panneaux synthétisant des données relatives à la procédure et les grandes orientations du projet ont été installés à l'attention du public , le dispositif a été complété par des réunions publiques et la mise en place de registres avec une montée en puissance avec une réunion publique en 2013 (18 septembre) une seconde en 2014 (17 décembre) et, enfin six réunions en 2015 :

- 12 Juin 2015 : secteur Mairie de quartier Centre - lieu : salle des libertés
- 17 juin 2015 : secteur Mairie de quartier Est – lieu : mairie de quartier est
- 19 juin 2015 : secteur Mairie de quartier Ouest – lieu : Salle Bolte
- 26 juin 2015 : secteur Mairie de quartier Sud – lieu : Salle du Vilar
- 01 juillet 2015 : secteur Mairie de quartier Nord – lieu : salle Al Sol
- 16 novembre 2015 : réunion de synthèse à l'Atelier d'Urbanisme avant l'arrêté du projet

Ces réunions, qui ont chacune fait l'objet d'annonce légale dans le journal "l'Indépendant", ont été animées par l'élu à l'Urbanisme de la Ville de Perpignan à l'appui de la projection de diaporamas à la salle. Le public et notamment les riverains ont pu faire état de leurs observations et remarques sur le projet.

Le compte-rendu fait état de 99 demandes portant sur 110 requêtes qui ont toutes fait l'objet d'un examen approfondi avec une suite favorable pour 48 d'entre elles et donc 62 rejets portant majoritairement sur des demandes particulières notamment pour une évolution du zonage.

Ces aspects personnels ainsi que des considérations sur la sécurité, ou l'état des trottoirs étaient inévitables mais la concertation a permis d'aborder, y compris par les contributions écrites et documentées, les thématiques générales auxquelles le projet apporte des réponses soit :

- dans l'immédiat au travers des différentes politiques sectorielles traduites en dispositions réglementaires écrites ou graphiques ;

- à moyen et long terme par les orientations d'aménagement du PADD et des futurs secteurs d'aménagement.

Au-delà de son insertion dans le processus réglementaire d'élaboration d'un PLU, la concertation est présentée comme extrêmement positive avec un taux de prise en compte des remarques particulièrement élevé. La collectivité fait état de son intention de poursuivre l'écoute qui a été la sienne pendant la phase de préparation en maintenant cette concertation citoyenne pendant le temps correspondant à la phase de mise en œuvre du PLU.

2.2. En ce qui concerne le zonage d'assainissement

Le zonage d'assainissement proposé dans le cadre de l'enquête publique unique est très simple dans sa présentation puisqu'il ne définit que les deux zones correspondant à l'assainissement collectif et non collectif en différenciant toutefois pour l'assainissement collectif, les zones déjà desservies représentées avec une trame de couleur ocre sur la carte de zonage et les zones à desservir avec une trame verte.

La zone d'assainissement non collectif, représentée avec une trame bleue, est une zone dans laquelle tout bâtiment existant ou à construire est tenu de s'équiper d'une filière autonome conforme à la nature des sols. La filière la mieux adaptée doit être définie, au cas par cas, en fonction de l'étude hydro pédologique que les demandeurs devront fournir à l'échelle de la parcelle ou de la zone en cas de filière groupée.

La ville de Perpignan a délégué le contrôle des installations d'assainissement non collectif au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC66) qui, dans le département des Pyrénées-Orientales, est un service à l'échelle départementale.

Chapitre 3

Organisation de l'enquête publique

3.1. Procédure

Par décision n° E1600080 / 34 du 20 mai 2016, Mme le Président du Tribunal Administratif de Montpellier m'a désigné pour conduire la présente enquête publique, parmi les commissaires enquêteurs inscrits sur la liste départementale pour le département des Pyrénées-Orientales.

L'autorité organisatrice de l'enquête est, au cas d'espèce, la Communauté Urbaine de Perpignan (PMM) qui, comme déjà indiqué, a la compétence, à cet égard, pour les communes de son périmètre.

M. Jean-Marc PUJOL, Président de cet EPCI, est, par ailleurs, le maire de Perpignan. Il intervient avec une double compétence de fait, même si c'est sa fonction de Président de PMM qui est, officiellement, reconnue.

Pour des raisons liées à la fois à la complétude du dossier de zonage d'assainissement et à l'arrivée du temps particulier que constitue la saison estivale, le calendrier d'enquête a été établi, en totale concertation, pour situer l'ensemble des opérations concernant le public au mois de septembre 2016.

M. PUJOL, a donc signé, le 27 juillet 2016, un arrêté organisant l'enquête pour la période du 29 août 2016 au 30 septembre 2016 soit 33 jours consécutifs. (Annexe n° 1)

Il a, par la suite, diligenté les opérations de publicité réglementaires dans la presse et dans chacune des huit mairies annexes de ville. Dans un souci de visibilité, et suite aux suggestions formulées dans le cadre de la concertation, l'avis a pris la forme d'une affiche de couleur jaune et de format A2, maintenant bien associée à la publicité des enquêtes publiques quelle que soit leur assise juridique. *(montage photographique annexe n° 5)*

Une attestation signée par ce même Président de PMM, en fin d'enquête, atteste des opérations effectuées à cet égard. (*pièce versée au dossier d'enquête)*

Un avis au public a été publié dans l'édition du 10 août 2016 des journaux habilités "L'Indépendant" (édition Catalan) et "Le Midi Libre". *(annexe n° 4)*

Une seconde insertion a été publiée dans l'édition du 30 août 2016 des mêmes publications.

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public sur le site internet de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine :

http://www.perpignanmediterranee.com/

et sur le site de la Ville de Perpignan : http://www.perpignan.fr/

Au niveau de la communication par "Internet", la ville de Perpignan a ajouté sur la page d'accueil de son site, un lien très visible en position variable en fonction de l'actualité mais présent pendant toute la durée de l'enquête. Ce lien renvoie évidemment vers l'ensemble du dossier d'enquête.

Par ailleurs, la ville a publié un article rédactionnel sur la révision du PLU et sur ses problématiques dans une revue numérique de la Ville accessible aux 6000 abonnés.

Une adresse de messagerie électronique a été spécialement créée pour recueillir l'expression du public en complément des moyens traditionnels :

enquetepublique-plu-perpignan@perpignan-mediterranee.org

La gestion de cette messagerie a été assurée sous la responsabilité entière de PMM qui m'a transmis la totalité des contributions, au fur et à mesure de leur réception. Toutes ont été rapidement enregistrées au dossier d'enquête à la Communauté Urbaine et sont, ainsi, devenues publiques.

L'affichage de l'avis d'enquête en mairie a été effectué selon des modalités arrêtées en concertation c'est-à-dire, une reproduction de l'affiche sur les panneaux des différentes mairies de quartier et les annexes et surtout, l'utilisation d'affiches de couleur jaune, maintenant bien identifiées par le public comme correspondant aux enquêtes publiques. Le format a été défini selon la configuration des lieux : A2 quand c'était possible, généralement dans les mairies de quartier, et A3 dans d'autres sites.

3.2. Constitution et lisibilité du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique est particulièrement volumineux.

Il comporte évidemment deux volets (n° 1 et n° 2) correspondant à chacune des deux enquêtes réalisées conjointement.

Le détail de pièces de chacun des dossiers fait l'objet d'une liste jointe en *annexe° 2* au présent rapport. La liste des PPA consultées est en *annexe n° 6*

Le dossier de la révision du PLU est, de loin, le plus volumineux. Le rapport de présentation de 650 pages est complété par plusieurs brochures (PADD, Orientations d'aménagement, règlement et dossier technique, emplacements réservés, servitudes, etc.) pour arriver à plus de 1000 pages d'explications illustrées par une cinquantaine de planches de grand format (souvent 1/2 000).

Pour autant, comme l'a d'ailleurs souligné Mme la Préfète, la qualité du dossier est remarquable dans la précision de son élaboration.

Le dossier n° 2 pour les zonages d'assainissement est, pour ce qui le concerne, plutôt laconique avec une notice d'une trentaine de pages et le plan de zonage.

Comme cela a déjà été évoqué, le maître d'ouvrage après une analyse juridique essentiellement basée sur un arrêt de la CAA de Marseille (commune de Bormes-les-Mimosas / 31 juillet 2014) a décidé de répondre à certaines PPA pour leur indiquer, avant même le début de l'enquête, les suites qu'il entend réserver à leurs préconisations et de rendre publiques ces réponses en les joignant, sous forme d'annexes spécifiques, au dossier d'enquête.

Ces réponses ont été mises à la disposition du public dans un dossier 1bis, à valeur d'information soulignée, avec le PPRI opposable et le "porter à connaissance de l'Etat".

CE	*Commentaire du commissaire enquêteur*

Cette innovation introduite par rapport à un processus davantage traditionnel, ne facilite pas la prise de connaissance, notamment pour le visiteur isolé, des intentions précises de la collectivité par rapport au projet arrêté. Les réticences que j'ai été amené à formuler à cet égard, pendant la phase de concertation, ne résistent pas au concept de la transparence et d'information du public, consacré par l'élément de jurisprudence précité. L'enquête publique s'inscrit en effet dans le processus d'information et de concertation qui doit être le plus large possible et qui peut donc inclure, la position du maître d'ouvrage sur les avis des PPA.

…/…

Cette démarche dont le principe semble maintenant consacré par les Juges, peut néanmoins présenter quelques inconvénients en dehors de ceux déjà évoqués concernant l'information réelle du public mais également pour l'enquête publique elle-même, dès lors que la forme définitive du PLU apparaît se façonner à l'aune des discussions et contributions entre les personnes publiques, en laissant le public, il est vrai focalisé sur des considérations égocentriques, un peu à l'écart du débat.

3.3. Préparation de l'enquête

Dès ma désignation par Mme le Président du Tribunal Administratif, j'ai été contacté par les Services de PMM (M. LEROUX en charge du dossier à la Direction de la Prospective et de l'Aménagement) pour une rapide rencontre dans le but d'accélérer la procédure pour organiser l'enquête avant l'été, les autorités politiques considérant, à juste titre, que la période estivale ne se prêtait pas à ce genre d'exercice.

J'ai rencontré MM. Christian ARGELES, Directeur du Service, MM. Matthieu LEROUX et Christophe GINOUX respectivement en charge du dossier à la Communauté Urbaine et à la Ville, dès le 24 mai. Il est rapidement apparu que si le dossier de révision du PLU comportait les pièces essentielles permettant de lancer l'enquête, le dossier pour le zonage d'assainissement n'était pas physiquement immédiatement disponible et que pour ce qui concerne le PLU, un débat interne devait fixer les choses en ce qui concerne la suite à réserver aux avis émis par les PPA, le maître d'ouvrage ayant émis le souhait d'apporter des réponses écrites et de les insérer dans le dossier d'enquête.

Après concertation, il a été décidé, dès le 31 mai au cours d'une nouvelle entrevue dans les locaux de la direction de l'urbanisme de la Ville de Perpignan, de situer la phase publique de l'enquête au mois de septembre pour permettre la finalisation des deux dossiers d'enquête, éventuellement avec les réponses du maître d'ouvrage à certaines PPA sous forme d'un dossier d'accompagnement avec les pièces devant compléter le dossier arrêté (Arrêté d'organisation, Avis des PPA, Bilan de la concertation etc.).

L'examen au fond du projet de révision a été effectué le 1er juillet 2016 à la mairie de Perpignan lors d'une réunion technique au cours de laquelle le dossier d'enquête a été enrichi et quasiment complété par le dossier concernant le zonage d'assainissement.

Sur le plan technique, la complétude du dossier a été actée pour permettre le lancement des enquêtes. Un complément éventuel sous la forme d'une réponse du maître d'ouvrage aux observations de certaines PPA pouvant être joint sous la forme de pièces, en marge du dossier approuvé, pour informer le public et alimenter le débat pendant l'enquête publique, les décisions soumises à l'assemblée délibérante résultant essentiellement des conclusions de l'enquête publique.

Pour ma part, j'ai poursuivi l'appropriation technique du dossier, en collaboration avec les techniciens de la mairie, notamment sur l'ossature des OAP, au cours d'une réunion technique le 29 juillet (14h-17h) puis avant les opérations matérielles de validation des dossiers, le 9 août 2016 (14h-16h) et d'explicitation des réponses du maître d'ouvrage à deux des PPA intervenues le 3 août .

Le point de vue des PPA a été analysé à la lumière des précisions apportées par les techniciens de certains des Services concernés selon un calendrier marqué par les disponibilités en période de vacances :

- le 29 juillet 2016 (9h-10h), la responsable du SCOT pour réexaminer les problématiques de quotas de logements sociaux et la méthodologie de détermination des centralités urbaines pour laquelle le SM du SCOT a édité un guide pratique ;
- le 30 août 2016 (10h-11h) les services de la Chambre d'Agriculture pour expliciter la consistance et les considérants d'une demande extrêmement forte de retour à un statut agricole de terrains voués à une urbanisation future ;
- le 10 septembre 2016 (14h.-16 h) les services de la DDTM pour recueillir le ressenti de ce Service, notamment après le mémoire en réponse que le maître d'ouvrage a adressé le 3 août 2016 à M. le Préfet ;

La visualisation de l'affichage de l'avis d'enquête sur fond jaune en format A2 au siège de PMM à la Direction de l'Urbanisme de la Ville et en format A3 dans les mairies annexes (soit 9 points d'affichage permanent visible de l'extérieur) a été effectué le 11 août 206, après la parution dans la presse. L'affichage a été réalisé de manière très visible dans les mairies de quartier et dans les annexes, tout comme à l'entrée de la mairie annexe abritant les services de l'Urbanisme. Il est nettement moins "accrocheur" au siège de l'enquête, à PMM, sur une façade latérale de l'immeuble, à l'entrée de la galerie souterraine reliant la gare TGV à la gare historique. De même, à l'Hôtel de Ville, les contraintes du monument font que l'affichage se situe dans un étroit accès secondaire emprunté par les personnes à mobilité réduite ou par celles qui veulent spécialement prendre connaissance de l'affichage officiel.

Ces précisions en forme de bémol ne mettent pas en cause la qualité générale de l'affichage qui bénéficie de la présence, dans tous les quartiers, de services déconcentrés de la mairie très fréquentés du fait des possibilités de stationnement autrement commodes qu'à l'Hôtel de Ville, en plein centre historique, ou au siège de PMM, aux abords de la gare TGV.

Or, dans chacun de ces sites, l'affiche a été apposée de manière très visible et a été vue par de nombreux visiteurs : l'utilisation d'un fond de couleur jaune sur un grand format en de multiples points sur la ville, a donné à l'affichage réglementaire une efficience qui dépasse largement celle du minimum exigé.

Chapitre 4

L'enquête publique

4.1. Les permanences

Les permanences ont été assurées dans un local de l'annexe-mairie de la rue du Castillet, en centre-ville, dans un immeuble bien aménagé et accessible.

Le bureau consacré aux enquêtes publiques, de bonnes dimensions est situé à l'arrière de celui de l'accueil du public dont il est séparé par une cloison en vitrage fumé apportant l'éclairage et assurant une bonne isolation phonique, garante de la confidentialité des conversations.

Le bureau a été aménagé pour l'occasion avec trois immenses plans de la ville recouvrant, chacun, totalement un mur. Le premier est réalisé à partir de documents cadastraux permettant facilement d'identifier et de localiser une parcelle ou une maison et de reporter la localisation sur l'autre carte, sur le mur en face, à une échelle à peine plus réduite, explicitant les modifications induites dans le cadre de la procédure.

La carte du zonage d'assainissement, de format 1/12 500, occupe une bonne partie du troisième mur.

Le dossier a été mis à la disposition du public sur une grande table permettant d'étaler les documents graphiques et de consulter à loisir le volumineux dossier.

Cette configuration des lieux est sobre mais idéalement efficiente. J'y ai assuré quatre permanences :

- le jeudi 1er septembre 2016 de 14h00 à 17h00 ;

La permanence a été très peu agissante sur le fond avec seulement quatre visiteurs dont trois sont venus poser des questions à caractère personnel. Une intéressante discussion sur la philosophie du PLU a cependant été engagée avec le Président de l'Atelier d'Urbanisme de la Ville venu compléter la liste des éléments de patrimoine à inventorier.

- le vendredi 9 septembre 2016 de 9h00 à 12h00 (en fait de 8h45 à 12h45)

Contrairement à la permanence précédente, les visiteurs se sont succédés sans discontinuer avec, pour certains, plus d'une heure d'attente. Neuf situations particulières ont été exposées dont une par une association de quartier. L'examen de l'une de ces situations a été reporté dans le cadre d'une réunion spécifique pour faciliter le déroulé de la permanence.

- le lundi 19 septembre 2016 de 9h00 à 12h00 (en fait de 9h00 à 13h00)

Comme pour la permanence précédente, les visiteurs se sont succédés sans discontinuer et ont fait preuve de beaucoup de patience et de civilité puisque l'exposé de situations complexes a amené à poursuivre la réception du public jusqu'à 13 heures pour l'examen, en fin de compte, de six dossiers.

- le mardi 27 septembre 2016 de 14h00 à 17h00 (en fait de 14h00 à 18h00)

La permanence s'est déroulée sans aucun temps mort, avec toujours, des attentes pour le public qui s'est montré particulièrement compréhensif. Il faut dire que plusieurs situations complexes développées par les pétitionnaires avec le soutien de leur avocat, se sont enchainées pour faire déborder la permanence au-delà de l'horaire prévu.

Une cinquième permanence a été organisée :

- le jeudi 29 septembre 2016 de 14h00 à 17h00 (prolongée jusqu'à 18 h.)

dans les locaux de PMM sans bénéficier du matériel déployé en mairie mais dans des conditions de confort et de confidentialité tout-à-fait acceptables.

Les conditions de déroulement de cette permanence ont été exactement identiques à celles de la permanence du 27 septembre. Une prolongation d'une heure a encore été nécessaire pour insérer les pièces déposées ainsi que les courriers électroniques reçus, dans le registre d'enquête.

L'enquête a été clôturée le 30 septembre 2016, respectivement à 17 h. et 17h.15 à PMM et à la mairie de Perpignan. Afin de garantir la sécurité juridique, une permanence d'une demi-heure a été assurée devant le hall de l'immeuble avec la collaboration de M. LEROUX, en charge du dossier à PMM, dès lors que l'accueil du public n'est plus assuré le vendredi à partir de 16 heures 30, et que l'heure de clôture de l'enquête était à 17 heures.

Au total 48 contributions ont été enregistrées dont 37 émanant de personnes s'étant déplacées à la permanence, souvent à deux reprises. Au nombre des contributions, il faut noter plusieurs pétitions ou courriers co-signés de la part de 40 signataires.

A titre indicatif, 11 personnes ont eu recours à la messagerie électronique pour poster leur avis.

4.2. Observations recueillies

Les observations recueillies pendant l'enquête, de toutes origines, Les observations recueillies pendant l'enquête peuvent être classées en quatre catégories :

1- les observations des PPA : Comme il a déjà été indiqué, le maître d'ouvrage a décidé de répondre avant même le début de l'enquête et en tenant le public informé de sa démarche, à deux des PPA.

La réponse à M. le Préfet, en particulier est très circonstanciée et élargie aux problématiques évoquées notamment par le SCOT. Il ne paraît donc pas nécessaire de surenchérir et de revenir sur les observations premières des PPA. Ces dernières et, bien évidemment, les réponses publiques apportées par le maître d'ouvrage feront donc, seules, l'objet d'un commentaire dans l'analyse.

2- Les observations des associations : L'association Giral-Gauguin-Poudrière a focalisé son attention sur l'OAP "Diagonale du Vernet" et davantage encore sur les questions de cohabitation au quotidien dans un quartier comportant des cités considérées comme difficiles.

3- Les observations des professionnels de l'immobilier souhaitant développer leurs projets ou en manque de précisions sur les orientations d'aménagement retenues.

4 - Les observations des particuliers assez égocentriques portant sur l'avenir de leur propriété et réitérant souvent des demandes formulées pendant la période de concertation et restées sans suite à ce niveau.

Toutes ces contributions et observations sont synthétisées de manière dans le document intitulé "Liste exhaustive des observations recueillies", partie intégrante du "Procès-Verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête" (annexes n° 8 et 8bis).

Ce procès-verbal essaie de sérier et de regrouper les questions pour permettre au maître d'ouvrage d'apporter des réponses circonstanciées à chacun des thèmes qu'il m'a paru important de développer pour disposer des éléments contradictoires nécessaires à l'analyse. Mais l'exercice s'est révélé difficile compte tenu de la diversité des problématiques soulevées auxquelles il était impératif de répondre sans n'en occulter aucune.

L'ensemble a été communiqué, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, au maître d'ouvrage en la personne de son représentant, M. Christian ARGELES, Directeur de la Prospective et de la Planification à PMM, le vendredi 7 octobre 2016 à 14h30.

4.3. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La réponse du maître d'ouvrage est intervenue sous la forme d'un mémoire en date du 21 octobre 2016 (annexe n° 9).

Ce document a été ordonnancé en suivant le schéma proposé dans le procès-verbal de synthèse dès lors que la réponse, plus ou moins détaillée, a été intégrée directement à la suite de chaque thème dans le corps du document initial.

Dans le processus de l'enquête, ce document intervient avant l'expression des conclusions et avis du commissaire enquêteur pour apporter, in fine, le point de vue de la collectivité sur chacune des problématiques abordées.

Au cas d'espèce, l'analyse a déjà été largement entamée puisque la collectivité s'est déjà longuement exprimée sur les observations ou réserves du Préfet et d'une PPA avant le début de l'enquête et que ces questions ont été débattues et commentées pendant l'enquête avec les intentions de suite formulées par la collectivité et portées à la connaissance du public.

La suite de l'analyse, à partir du présent mémoire en réponse, reprend donc les questions résiduelles insuffisamment évoquées dans les courriers du maître d'ouvrage en date du 3 août 2016 ainsi que, de manière logique, les problématiques soulevées par le public pendant la période d'enquête.

La collectivité s'est inscrite dans ce schéma. Son mémoire complète les premières réponses aux PPA, lesquelles sont considérées comme actées avec l'intégration correspondante des différentes suggestions dans le document qui sera soumis au conseil communautaire. Quelques précisions sont fournies, comme demandé, sur les observations des institutionnels mais l'essentiel du mémoire porte, très logiquement, sur les questions posées par le public pendant l'enquête.

❖

Chapitre 5

Analyse des observations formulées

5.1. Les observations des Autorités publiques – Analyse

5.1.1. Observations de l'Etat (Synthèse des services départementaux)

Mme la Préfète a produit une courte synthèse accompagnant une notice technique plus détaillée. Elle accueille favorablement le maintien au niveau de 2007 des superficies consommées en précisant bien que les ouvertures à l'urbanisation devront être programmées en cohérence avec les infrastructures de transports, notamment avec les problématiques des passages à niveau et des cheminements doux.

Elle enregistre avec la même satisfaction la place de l'environnement au cœur de la réflexion : "le concept de ville durable alliant une réflexion sur les formes et les fonctions urbaines, la nature en ville, l'énergie, les transports" trouvent leur application dans le PLU (Projet de berges de la Têt, Guide de l'aménagement durable avec ses prolongements dans les domaines de la production d'énergie renouvelable photovoltaïque, la limitation de la consommation d'espace et la mise en œuvre de concepts favorisant la cohabitation entre piétons et automobilistes ou, encore, l'écoulement des eaux pluviales).

Mme la Préfète souligne que la "centralité urbaine", un des éléments forts de ce PLU, constitue une opportunité pour renforcer l'attractivité du centre-ville et que les moyens envisagés par l'apport d'éléments de tissu urbain (commerces, transports) associés à un lien social renforcé (université en ville, offre culturelle, amélioration de l'habitat) paraissent à la hauteur de l'enjeu.

Elle insiste sur l'aspect de la mixité sociale pour lequel l'Etat est prêt à s'engager avec un PLU veillant à une répartition équitable des programmes sur tout le territoire sans densifier outre mesure les quartiers prioritaires de la ville.

Enfin, la représentante de l'Etat appelle l'attention sur le risque inondation et sur la nécessité de prendre, au niveau du PLU, les dispositions adéquates pour protéger les populations les plus vulnérables de ce point de vue.

En dépit de ces recommandations, le projet de PLU fait l'objet d'une appréciation bienveillante de la part de Mme La Préfète qui exprime explicitement, in fine, son avis favorable.

Le courrier de Mme la Préfète est accompagné d'une note technique particulièrement détaillée reprenant chacun des points évoqués dans le courrier général mais reprenant chacune des problématiques y compris celles qui ne sont pas citées ci-avant concernant notamment, les parcs relais, les aires d'accueil des gens du voyage, l'aménagement commercial, la sécurité routière, l'habitat dans les zones économiques et les zones agricoles, la prise en compte des nuisances sonores, sans compter les rectifications d'erreurs matérielles ou actualisation des textes notamment la recodification du code de l'urbanisme.

La première réaction du maître d'ouvrage

Par un courrier en date du 3 août, le maître d'ouvrage a répondu dans un long développement de 16 pages à chacune des observations contenues dans les deux courriers du Préfet dont un au titre de la transmission de l'avis de l'Autorité environnementale mais également à des observations formulées par d'autres PPA et en particulier par le SCOT.

D'une manière générale, le maître d'ouvrage prend acte des erreurs matérielles détectées et s'engage à les présenter lors de l'enquête publique dans la perspective d'une correction dans le dossier qui sera approuvé.

Au-delà de ces aspects factuels, Perpignan Méditerranée Métropole se déclare attentive aux observations formulées et les passe en revue en réfutant certaines remarques :

- absence des indicateurs de suivi permettant l'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU)
- absence de monographie naturaliste et de cartographie habitats naturels et des habitats d'espèces correspondant à des inventaires faune et flore sur l'ensemble du territoire communal.

Les informations apportées en matière environnementale ressenties comme insuffisantes dans l'analyse de l'Autorité environnementale, pourront être complétées par un tableau conclusif de l'état Initial de l'environnement qualifiant le niveau d'enjeu retenu pour chacune des thématiques de l'environnement, intégré au rapport de présentation. La quantification du niveau d'enjeu étant explicitée sous la forme d'un gradient de couleur.

La collectivité précise que l'analyse des milieux naturels a été proportionnée aux enjeux décelés ainsi qu'aux effets pressentis du projet. Ainsi, seuls les milieux naturels

jugés sensibles et susceptibles d'être impactés par le projet ont justifié des investigations particulières sur le territoire concerné.

Par ailleurs, tout en contestant une remarque concernant les possibilités de suivi d'évaluation des résultats de mise en œuvre du PLU, la collectivité envisage de mettre en place des indicateurs de suivi de l'état de conservation des sites Natura 2000 et des ZNIEFF et du suivi de la qualité des milieux aquatiques.

S'agissant de la consommation d'espace, le maître d'ouvrage prend acte d'une erreur matérielle et se propose de compléter la documentation du rapport de présentation par un tableau de synthèse exposant les évolutions de zonage et la consommation d'espace complétant la cartographie de synthèse déjà existante.

Concernant les remarques sur les aspects paysagers, le maître d'ouvrage souligne l'effort d'identification des sites classés ou inscrits existants au sein des espaces bâtis. L'inventaire n'est pas exhaustif pourra faire mention des sites classés cités dans le courrier du Préfet avec une cartographie localisant les sites classés ou inscrits en parallèle avec celle localisant les éléments de patrimoine bâti remarquable hors secteur sauvegardé.

De la même manière les cônes de vue à préserver, mis en exergue dans les orientations d'aménagement et de programmation, pourront être reportés sur la carte de synthèse des enjeux paysagers.

Les dispositions du règlement et le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation tel que prévues au projet de révision du PLU apparaissent de nature à assurer la préservation des vues et perspectives à préserver, ce qui semble dispenser d'une OAP globale dédiée au paysage.

Le maître d'ouvrage répond ensuite aux remarques concernant la biodiversité en se référant aux inventaires disponibles, a priori à jour, transmis dans le "porter à connaissance" de l'Etat et repris dans le rapport de présentation. Ces éléments ont servi de base pour l''évitement des zones les plus sensibles du point de vue de la biodiversité.

Concernant la ressource en eau, il sera proposé de corriger l'erreur matérielle relevée dans la concordance entre le rapport de présentation et les annexes sanitaires relative aux ressources disponibles en eau potable dans le rapport de présentation.

Concernant les risques, l'affichage de la prise en compte du risque inondation considéré comme insuffisant, a largement été prise en compte dans la présente révision :

- dans le parti pris de lutter contre l'étalement urbain en ne consommant que marginalement (moins de 0.1% du territoire) des espaces agricoles ou naturels.

- dans le PADD avec le 3ème principe du cœur d'Agglo naturel où il est inscrit que Perpignan est une Ville naturelle, une ville responsable qui gère le risque naturel, notamment inondation.

- dans le règlement et ses pièces graphiques, dans tous les sous-secteurs indices "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

- dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation à travers les principes d'aménagement énoncés dans l'OAP Trame Verte et Bleue avec des éléments de légende confortant la prise en compte du risque inondation et de réduction de la vulnérabilité du territoire par le biais de la localisation de secteurs de rétention et des espaces supports de la Trame Verte et Bleue.

- dans le Guide de l'Aménagement Durable annexé, avec une fiche spécifique sur la limite de l'imperméabilisation des sols et une autre sur la prise en compte des sites et de leur environnement pour toutes opérations d'aménagement

Par ailleurs, l'objectif majeur de cette TVB est bel et bien de renouveler le regard porté

sur ces espaces. Il ne s'agit donc pas exclusivement de présenter les secteurs affectés par le risque inondation comme des zones de contrainte ou d'interdits, mais au contraire de les préserver et de les mettre en valeur grâce à la reconnaissance de leurs qualités paysagères, écologiques ou d'usage.

Le PADD intègre par conséquent des orientations visant à exprimer cette ambition en des termes plus précis :
- en requalifiant les berges naturelles de la Têt et diversifier ses usages.
- en développant le maillage de grands parcs urbains ancrés dans les espaces agricoles préservés, les pénétrations vertes ou les espaces inondables à gérer et valoriser.
- en valorisant les espaces exposés aux risques naturels et inondations.

Le maître d'ouvrage, en réponse à une observation précise indique qu'il n'a effectivement pas consulté le syndicat mixte du bassin versant de la Têt (SMBVT), qui n'est pas en tant que tel une PPA mais que le SMBVT a toutefois été associé aux travaux d'élaboration du projet eu égard aux échanges de courriers relatifs à sa demande de création d'emplacements réservés en vue de la réalisation de bassins de rétention en amont de Bompas.

Le chapitre relatif à la compatibilité avec le SCOT Plaine du Roussillon – Habitat est très détaillé et propose une évolution dans le dispositif règlementaire de l'article 2 relatif aux zones U et AU du projet de révision du PLU pour se conformer au PLHI.

Le détail de l'argumentaire est le suivant :

"Afin d'être compatible avec le PLH et le SCOT, Perpignan Méditerranée Métropole affiche clairement sa "volonté de produire les Logements Locatifs Sociaux (LLS) nécessaires lui permettant de respecter l'article "55 de la loi SRU dans ce domaine.

"A cet effet, le projet de révision continue de permettre la mise en œuvre des dispositions "complémentaires suivantes dans son PLU approuvé en 2007.
"Dans le règlement du PLU, 20 % de LLS au minimum sont imposés dans toutes les opérations de plus de "1000m2 de surface de plancher au sein des zones U et AU sur tout le territoire communal. En effet, le "premier PLH avait interdit toute production de LLS au Nord de la Têt. Le second PLH 2013-2018 est "revenu sur cette disposition et autorise à nouveau la production de LLS au Nord de la Têt.

"Ce pourcentage minimum de 20 % imposé dans le règlement peut d'ailleurs être augmenté par des "négociations avec les futurs constructeurs jusqu'à la limite de 35 %. En cela le règlement du projet de "révision est donc bien compatible avec le SCOT qui par ailleurs n'exprime qu'une recommandation sur "cette volonté d'aller au-delà des 20 %.
"Toutefois vous rappelez à juste titre que le règlement doit proscrire la création de LLS supplémentaires "dans les "Quartiers Prioritaires Ville (QPV).

"L'avenant n°1 de la convention partenariale bilatérale fixant les objectifs du PLH 2013-2018 en date du 30 octobre 2015 rappelle que pour les quartiers prioritaires de la politique de la Ville qui ne font pas l'objet "d'une convention au titre du PNRU ou du NPNRU, ainsi que pour les territoires en veille active, le "développement de l'offre de logements sociaux doit être exclu. Toutefois, des dérogations à ce principe "pourront être accordées par l'Etat.
"En l'occurrence la proposition d'évolution règlementaire de l'article 2 relatif aux zones U et AU du projet "de révision du PLU pour se conformer au PLHI est la suivante :
"Hors QPV (Quartiers Prioritaires Ville) :
"- Au nord de la Têt il ne sera pas autorisé de LLS, à l'exception des bailleurs sociaux.
"- Au sud de la Têt, les opérations à partir de 1000 m^2 de surface de plancher nouvellement créées pour de "l'habitat doivent comprendre un pourcentage entre 20 et 25 % affecté aux LLS.

"Les bailleurs sociaux auront la possibilité de réaliser des opérations à 100 % en LLS.
"Les périmètres des QPV ainsi que des ZACOM qui induisent des règles spécifiques seront reportés en "annexe.

En ce qui concerne les parcs relais, PMM précise qu'en cohérence avec le PADD l'offre périphérique existante et projetée des parcs relais apparait bel et bien dans les OAP à travers celui qui est projeté sur le secteur Sud Est au niveau de l'échangeur du Mas Rouma, et celui des Arcades sur le secteur Sud.

Les cheminements doux, notamment pour les zones AU1 à AU3 ressortent à l'application des dispositions communes qui intègrent ces obligations. La promotion de ces modes de déplacement et des liaisons douces entre quartiers est visible dans les OAP en accompagnement de la Trame Verte et Bleue qui en constitue le support de développement.

Les éléments relatifs aux réseaux de chaleur urbains, au développement du solaire photovoltaïque ou thermique des bâtiments communaux et de bornes de recharges pour véhicules électriques, ceux-ci figurent bel et bien dans l'état initial de l'environnement et dans l'inventaire des capacités de stationnement du rapport de présentation. Ils sont complétés par le règlement lui-même (art.4) avec des dispositions permettant de renforcer l'efficacité énergétique et mobiliser les énergies renouvelables.

Au niveau des Centralités Urbaines, les principes de développement commercial retiennent:
- Un pôle majeur en centre-ville, site prioritaire d'implantation pour tout type d'activités commerciales dans la mesure où il constitue le moteur de l'offre commerciale.
- Des pôles intermédiaires, situés dans la hiérarchie commerciale entre le pôle majeur et les ZACOM, le long des entrées de ville et du réseau viaire structurant, le niveau d'attraction restant à l'échelle du flux de Perpignan et des communes voisines.

- Des pôles de proximité, centralités à l'échelle des quartiers ou d'opérations d'aménagement d'ensemble. L'objectif de mixité fonctionnelle est recherché au sein de zones d'habitat desservies par les transports collectifs avec le maintien et le développement des commerces de détail et de proximité, du tissu artisanal, des services et des équipements.
"Le travail de cartographie notamment pour les pôles de centralités intermédiaires reprend donc dans ses centralités urbaines les axes de circulation. Néanmoins, cette cartographie a intégré par erreur les abords de l'A9 ainsi que des secteurs agricoles ou naturels dans son tracé. A l'inverse, des franges des secteurs urbanisés ont également été oubliées. Il sera donc proposé de rectifier ces erreurs matérielles".

En ce qui concerne le stationnement dans les implantations commerciales, les règles résultent de la combinaison de la Loi ALUR et des règles particulières édictées par le SCOT en ce qui concerne les DACOM.

Afin d'éviter une brutale évolution des règles en la matière qui fragiliserait plus encore l'économie locale et en adéquation avec le code de l'urbanisme, le projet de révision propose d'abaisser de 1,5 à 1 fois la surface de plancher du commerce dédiée au stationnement. En outre, PMM propose d'insérer dans les dispositions communes un renvoi règlementaire précisant que "dans les zones d'aménagement commercial (ZACOM), les aires de stationnement devront se conformer aux règles figurant dans le document d'Aménagement Commercial du Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon".

De la même manière, les recommandations relatives au développement durable dans les Sites de Projets Stratégiques à dominante d'activité, figurent, dans la même vocation

prescriptive que le SCOT, dans le Guide de l'Aménagement Durable qui figure en annexe du PLU.

La maître d'ouvrage apporte des précisions concernant le sous-secteur UE2A sur lequel il était interpellé en indiquant que les recommandations du SCOT évoquant des grandes et moyennes surfaces commerciales liées à l'habitat et au cadre de vie ne sont pas gênantes du fait du caractère indicatif de la recommandation du SCOT et surtout du fait de la notion même de cadre de vie qui n'est pas restrictif dans l'appréciation des vocations.

Le maître d'ouvrage fait sienne la suggestion du Conseil d'intégrer dans le règlement du projet de révision la possibilité de réaliser sur les aires de stationnement supérieures à 30 places des éléments de production d'énergies renouvelables de type ombrière photovoltaïque. Ceci participera à éviter des ilots de chaleur tout en produisant de l'énergie verte.

Concernant la voirie et la sécurité routière, PMM se félicite des actions entreprises avec dans le secteur le plus sensible, le dénivelé du giratoire des Arcades, l'échangeur du Mas Rouma et la voie de contournement Porte d'Espagne. Mais les premiers résultats doivent être améliorés pour les points les plus sensibles notamment aux alentours du chemin de la Fauceille.

Le projet de révision du PLU a prévu, à cet égard, une flèche d'intention pour le raccordement du chemin de la Fauceille à la RD 914 dans son OAP "secteur Miséricorde-Arcades-Fossella". Ce projet devra faire l'objet d'une validation formelle de la Direction des Routes du Conseil Départemental, avant sa mise en œuvre.

Le maître d'ouvrage précise que l'urbanisation évoquée concernant les alentours du Mas Rous ne figure nullement dans le projet de révision et qu'au contraire, dans ce secteur l'impact du développement sur le trafic routier sera allégé par la suppression de 18 ha d'urbanisation au profit de la trame verte le long de Foncouverte.

D'ailleurs, d'une manière générale, le développement de l'urbanisation dans les zones AU et plus encore dans les zones AU0 bloquées est nécessairement phasé avec les solutions de dessertes et d'accès calibrés à l'opération d'aménagement et son environnement. Les OAP illustrent cette volonté avec les éléments de légende relatifs au désenclavement, aux intentions de voies ou d'accès ainsi qu'aux franchissements.

Pour ce qui est des passages à niveau, la question est, sinon réglée, du moins évoquée pour le PN du Chemin de la Passio-Vella avec l'emplacement réservé n° 31.

Par contre, s'agissant du PN de l'avenue Victor-Dalbiez, la configuration des lieux n'a pas permis de créer un emplacement réservé mais PMM fait remarquer que ce passage bénéficie d'un accès souterrain pour les piétons et les cyclistes. Cet aménagement est, il est vrai, peu utilisé mais cette situation regrettable n'est pas imputable au PLU.

S'agissant des flux susceptibles d'être induits par le développement urbain des terrains "Chefdebien" et de "Leclerc-Sud", une réflexion est actuellement en cours entre la Ville et Perpignan Méditerranée Métropole en vue de fluidifier le trafic aux heures de pointe. Au stade actuel, il est prématuré de l'évoquer davantage dans l'élaboration du PLU. Le parti choisi fera l'objet d'une présentation lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Enfin, le projet de doublement porté par le Conseil Départemental de la RD 900 entre le Péage Sud et le giratoire de Maillol n'aura pas pour conséquence d'impacter le trafic sur ce passage à niveau. L'objectif principal est de conforter la rocade ouest et à terme de fluidifier avec des giratoires dénivelés le transit sur la RD 900 et RD 914 vers le sud.

Sur ce sujet il est rappelé la divergence entre le Conseil Départemental et la Ville de

Perpignan. En effet, le projet ne prend pas en compte les différents modes de déplacements et présente un profil et des points d'échanges qui remettent en question l'urbanité et le lien avec la Ville des futures opérations d'aménagement.

Les orientations "tout routier" seraient en contradictions avec la desserte des secteurs urbanisables le long du segment qui s'étend du giratoire Maillol jusqu'au dénivelé du Mas Rouma. Par voie de conséquence, cette approche relance le débat sur un contournement de la Ville à partir de la RD 900 et à hauteur du péage Sud.

A l'initiative de la Ville et de Perpignan Méditerranée Métropole, un dernier tronçon empruntant le tracé existant du chemin de Passama pourrait se développer vers l'échangeur déjà existant au Sud de Porte d'Espagne avec dans la continuité le contournement sud du Mas Rous. Un emplacement réservé a d'ailleurs été créé à cet effet dans ce projet de révision.
"Sans préjuger du devenir de la DUP de mise à 2X2 voies de la RD 900 et de la RD 914, l'emplacement réservé que souhaite le Conseil Départemental ne saurait être intégré en l'état dans cette procédure de révision du PLU de Perpignan".

Pour ce qui concerne les points soulevés par le Préfet pour les risques inondation, PMM n'envisage pas de retenir la suggestion de l'exclusion de tout équipement accueillant des publics sensibles dans les zones d'aléa fort. La Communauté urbaine envisage de se référer au seul PPRI et aux règles qu'il édicte. Elle n'envisage pas non plus de de référer Plan de Gestion des Risques Inondation avant même que les stratégies locales de gestions avec les élus ne soient élaborées et que le SCOT ne les intègre ce qui créerait d'ailleurs une incompatibilité avec ce même SCOT.

Un rappel des dispositions concernant le PGRI accompagne cette position de fermeté. Au final, le PGRI sera à prendre en compte lors de la prochaine révision du SCOT Plaine du Roussillon et de l'élaboration du PLUi-D à l'échelle de Perpignan Méditerranée Métropole.

Par contre, plusieurs suggestions sont envisagées favorablement :
- la suppression du COS dans le règlement d'urbanisme,
- la rédaction des dispositions communes afin de modifier l'article 14 du titre II et de rajouter dans chaque zone la mention "voir dispositions communes " (titre II article 14) ;
- le sous-secteur UC3b auquel un indice "r" sera ajouté et en UE3 avec le rappel des dispositions communes.
- Il sera aussi proposé d'intégrer le paragraphe relatif aux sous-secteurs indicés "r" dans le chapeau introductif de la zone UV.

Pour ce qui concerne la gestion en eau et l'assainissement et dans le même ordre d'idée que le PGRI, le SDAGE 2016-2021, entré en vigueur le 21 décembre 2015 après l'arrêt du projet de révision du PLU, ne sera transcrit de manière concomitante que dans la révision du SCOT et dans l'élaboration du PLUI-D de Perpignan Méditerranée Métropole.

Enfin, PMM fait remarquer que les annexes sanitaires et l'évaluation environnementale du projet de révision précisent bel et bien les réserves en eau potable et en station d'épuration en fonction du développement urbain projeté, ce qui n'avait pas été vu par les services et relevé comme une omission.

Afin de parfaire le nouveau document d'urbanisme révisé, toutes les erreurs matérielles relevées feront l'objet d'une proposition de correction à l'issue de l'enquête publique dans le projet de révision qui sera soumis à l'approbation :

- Les références aux arrêtés préfectoraux portant classement des voies aux titres des nuisances sonores dans le rapport de présentation (p.255) et le résumé non technique (p.640) seront corrigées.

- Le tableau du potentiel d'accueil des activités économiques sera actualisé et reporté dans

le rapport de présentation.

- Le tableau d'évolution de la zone AU0 figurant dans le rapport de présentation et dans le règlement sera corrigé afin d'intégrer les évolutions de zonage en zone A ou en zone AUE1.

- Les annotations des ZAC Belair, Orline et Maillol seront supprimées du plan en annexe des périmètres ZAC et PUP. Les plans annexes ZAC Polygone et Balande seront du même coup renumérotés.

- Le code couleur de la carte d'évolution des emplacements réservés figurant dans le rapport de présentation sera retravaillé afin d'être plus lisible.

Une précision est apportée concernant, l'erreur matérielle relevée présentant l'évolution des micros secteurs annulés en zone UC et UB en lieu et place d'UV. Il ne s'agit, en fait, pas d'une erreur dès lors que la bascule en zone UC1r et UB1r a été réalisée eu égard au caractère inconstructible lié au PPR existant.

Au titre de l'actualisation, s'il est vrai que les articles du code de l'urbanisme ont été recodifiés depuis le 1er janvier 2016, il n'en demeure pas moins que le régime juridique du projet de révision arrêté le 17 décembre 2015 comme le prévoit le législateur est celui antérieur à l'existant.

Quant au plan de servitudes aéronautiques (T5) de dégagement de l'aérodrome Perpignan Rivesaltes en date du 23 décembre 2015, il sera proposé de l'intégrer dans le projet de révision post enquête publique.

Dans les zones économiques, l'introduction suggérée d'une surface maximale pour les constructions à destination d'habitation est déjà prise en compte dans le règlement existant ainsi que dans le projet de révision, en limitant l'extension à 20 %. Ceci préserve donc l'environnement immédiat d'impacts trop importants liés à une extension non limitée.

Pour ce qui est des zones AU6, il a été relevé que le coefficient d'emprise au sol est faible et pourrait empêcher les extensions mesurées sur ces secteurs. Il est ainsi proposé d'apporter les mentions suivantes :

- L'emprise au sol s'applique au corps principal des constructions destinées à l'habitation, garage inclus.

- Les constructions existantes qui dépassent le CES autorisé pourront bénéficier de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.

Suite à la demande de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestier du 11 avril 2016 il sera également proposé l'évolution suivante dans le projet de règlement afin que les extensions des constructions d'habitations existantes en zone A et N soient plus encadrées :

- Une réécriture pour plus de clarté du paragraphe relatif aux extensions non liées à l'exploitation agricole.

- Un plafond de 30 % de surface de plancher supplémentaire pour les extensions liées à l'exploitation agricole est instauré afin de limiter le mitage des espaces agricoles.

CE	*Commentaire du commissaire enquêteur*

L'avis favorable de Mme la Préfète porte sur la conception générale du PLU mais le document technique qui l'accompagne est émaillé de recommandations nombreuses qui ont une portée quasiment contraignante surtout quand elles font carrément état d'incompatibilités avec le SCOT, ce qui est rédhibitoire et nécessite des aménagements que le maître d'ouvrage semble disposé à mettre en œuvre puisqu'avant même l'enquête publique, il a répondu point par point en détaillant les mesures qu'il envisage de soumettre au Conseil communautaire qui aura à délibérer.

…/…

Dans ces conditions, la réponse de PMM paraît devoir être appréciée de manière très positive car même si, sur plusieurs aspects, le maître d'ouvrage s'essaye à affirmer le bien-fondé de sa gouvernance, l'ensemble tend toutefois à la prise en compte de la majorité des observations et suggestions. Le litige concernant les caractéristiques de la voie structurante RD900-RD914 pollue singulièrement le débat, d'une manière d'ailleurs peu compréhensible puisque, dans le même temps, des actes préparatoires concrets sont signés entre les parties (financement des travaux, étude partenariale visant à poursuivre le contournement de Perpignan- Section Sud de la Rocade).

En définitive, en faisant abstraction de cette divergence, peut-être réelle, mais trop mise en avant, il apparaît que la collaboration technique est fructueuse, détaillée et efficiente pour permettre d'élaborer un document d'urbanisme bien construit et épuré de toute erreur matérielle ou même erreur d'appréciation.

La prise en compte annoncée des suggestions des Services de l'Etat est ainsi considérée comme actée et pourra contribuer à parfaire le document définitif à soumettre à l'Autorité délibérante.

Pour autant, ces réponses demandent un complément sur un certain nombre de points pour restreindre les difficultés d'appréciation en ce qui concerne la compatibilité avec le SCOT ou le code de l'urbanisme.

Par exemple, concernant la notion de "centralité urbaine", les Services de l'Etat font une analyse assez comparable à celle du Syndicat Mixte du SCOT mais en précisant de manière davantage détaillée que le projet appelle une maîtrise du développement commercial en périphérie, c'est-à-dire au plus près des zones agricoles et naturelles, notamment à l'Est de la commune.

Toutes ces questions résiduelles qui se résument à des précisions concernant les LLS, la centralit urbaine, les risques d'inondation et les aires pour les gens du voyage, sont donc reprises dans le procès-verbal de synthèse des observations.

5.1.2. Observations de l'Autorité Environnementale

Observations thématiques :

L'Autorité Environnementale souhaite que les objectifs de modération de la consommation d'espace en vue de démontrer que le PLU constitue le meilleur compromis entre développement urbain et préservation de l'environnement, soient exposés plus clairement, synthétiquement et de façon quantitative.

Elle recommande de s'assurer de la bonne prise en compte de l'état initial de la biodiversité afin de mieux évaluer les incidences du PLU sur la faune, la flore et les milieux naturels.

L'Autorité Environnementale rappelle que le PLU doit exposer les enjeux des sites classé et inscrits de la commune dans l'état initial de l'environnement et réévaluer en conséquence l'analyse des impacts du PLU sur le paysage. L'état initial du paysage doit être complété par l'identification des cônes de vue, des perspectives remarquables et des zones potentielles de conflit entre développement urbain et paysage. Elle considère qu'une OAP dédiée au

paysage aurait permis de garantir la cohérence de la prise en compte du paysage à l'échelle de la commune.

L'Autorité Environnementale souhaite des précisions sur les zones d'urbanisation qui sont évitées du fait d'une desserte en eau "mal assurée", ce qui doit être précisément défini, pour que l'efficacité de la mesure d'évitement puisse être attestée.

Pour la bonne information du public, elle souhaite également, s'agissant du risque inondation, que le PADD soit mis en cohérence avec les OAP et le règlement, afin que l'objectif de prise en compte de ce risque et de réduction de la vulnérabilité du territoire soit clairement affiché dans le PLU. Toujours concernant le risque inondation, l'Autorité environnementale souhaite qu'il soit précisé si le syndicat mixte du bassin versant de la Têt (SMBVT) a été consulté et si son avis a été pris en compte.

Observations transversales :

Pour la bonne information du public et en vue d'évaluer plus aisément si les mesures prises dans le PLU sont proportionnées à l'importance des enjeux identifiés, l'Autorité Environnementale considère qu'il conviendrait de compléter le PLU par un travail de hiérarchisation des enjeux environnementaux.

L'Autorité Environnementale constate que l'analyse des incidences résiduelles par enjeu environnemental n'est pas réalisée dans le PLU, et qu'il convient donc de le compléter en ce sens afin de pouvoir clairement montrer que l'évaluation environnementale du PLU a effectivement conduit à une amélioration en continu du projet communal au regard de la préservation de l'environnement.

L'Autorité Environnementale indique qu'il convient d'établir une liste d'indicateurs pertinents et renseignables de chaque enjeu environnemental, afin de pouvoir réaliser le bilan du PLU prévu par le Code de l'urbanisme.

CE	*Commentaire du commissaire enquêteur*

Comme il est d'usage, l'Autorité environnementale ne formule pas d'avis de synthèse.
Le détail de ses observations se situe toutefois dans un registre pour le moins critique équivalent à dire que la dimension environnementale, si elle a été mise en œuvre dans cette révision, n'apparaît pas d'une manière qui permette de l'identifier et de la quantifier.

Sous cet angle, le projet serait totalement à revoir, compte tenu de l'importance réglementaire des prescriptions environnementales.
Les doutes émis par l'Autorité environnementale dans le cadre d'une analyse dont les conclusions semblent exagérément sévères, sont déjà largement évoqués, avec des réponses souvent pertinentes, dans la lettre longuement analysée ci-avant que le maître d'ouvrage a adressée à M. le Préfet. Mais une incompréhension majeure persiste sur la nature des indicateurs demandés. Un simple rapprochement des Services apparaît de nature à solutionner ce point, le maître d'ouvrage apparaissant en mesure, techniquement, de mettre en place les outils nécessaires.

5.1.3. Observations des PPA

- **Syndicat Mixte du SCOT**

Le Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCOT a formulé un avis circonstancié dans lequel il considère :

- que la plupart des orientations stratégiques du PADD sont traduites en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), s'appuyant sur le socle de la trame verte et bleue servant de support au développement urbain ;
- que la croissance démographique dès lors qu'elle est tablée sur 0.7 % par an, nécessite seulement 500 logements/an qui pourront essentiellement être réalisés en restructuration et dans les zones actuellement ouvertes à l'urbanisation sans empiéter sur de nouvelles zones qui peuvent donc rester bloquées dans une attente à plus long terme d'une dimension correspondant aux objectifs du SCOT;
- que le règlement et des orientations d'aménagement et de programmation sont favorables à la mise en œuvre de la densité (moyenne de 37 logements par hectare) et de la mixité sociale ;
- que le souhait de la commune de réaliser un minimum de 20% de logements locatifs sociaux dans toutes les zones ouvertes à l'urbanisation (sauf le Mas Llaro) pour tout programme supérieur à 1000 m^2 de surface de plancher s'inscrit dans les orientations du SCOT ;
- que la consommation de zones naturelles et agricoles est bien contenue (moins de 0,1 % du territoire) ;
- que la liaison entre l'espace agricole et l'espace urbain fait l'objet d'une attention particulière avec une trame verte et bleue bien reprise dans le projet, avec, au surplus, trois îlots fonciers agricoles repérés au sein d'une OAP "trame verte et bleue" spécifique ;
- que les paysages sont bien pris en compte et que le PLU protège les éléments du patrimoine bâti rural identifiés par le SCOT en tant qu'éléments du paysage y compris en zone urbaine et depuis les entrées de ville et axes structurants ;
- que la mixité fonctionnelle est clairement affirmée, plusieurs règles visant à favoriser le commerce en centre-ville ou à ses abords, et que la commune a, par ce projet, défini sa centralité urbaine ;
- que le projet traite bien la problématique des infrastructures routières notamment par la matérialisation d'emplacements réservés (rocades sud et ouest) et des OAP abordant le traitement de certains axes ;
- qu'en matière de transports en commun, la densification des secteurs urbains aux abords des lignes de transport urbain en site propre est mise en exergue ;
- que l'accessibilité ferroviaire est affichée, notamment avec l'idée d'une gare au Parc des Sports ;

- que la problématique des déplacements doux est prise bien traitée et de manière parfois plus ambitieuse que les orientations du SCOT en la matière ;
- que la mise en place d'un calendrier pour le déploiement d'un réseau numérique en très haut débit va dans le sens d'une accessibilité.

CE	*Commentaire du commissaire enquêteur*

Le SCOT nouvellement modifié édicte des règles d'un niveau supérieur dans la hiérarchie des normes. Son comité syndical émet un avis favorable sans restriction au projet de PLU en le déclarant, de fait, totalement compatible avec le SCOT. Cette position est à confronter avec la position de l'État nettement plus réservée à cet égard, notamment en ce qui concerne la part des logements locatifs (20 %) affectés aux LLS pour les opérations à partir de 1000 m² de surface de plancher sans entrer dans le détail des parts respectives de logement locatifs privés et de ceux en accession intermédiaire. Cette situation est même qualifiée "d'incompatible avec le SCOT", ce que la SM du SCOT, pour sa part, ne fait pas ressortir.

Par ailleurs, le SCOT considère que le projet de PLU, par ses actions visant à favoriser le commerce en centre-ville ou à ses abords, définit, de fait, sa centralité urbaine.

Il recommande seulement que les règles et le zonage du PLU assurent une bonne maîtrise du développement commercial en périphérie du centre historique afin de ne pas concurrencer ce dernier c'est-à-dire une recommandation allant dans le même sens que celle des Services de l'Etat mais à caractère plus général.

- **Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales**

Le Conseil départemental des Pyrénées-Orientales s'est exprimé sur les problématiques des routes ressortant à sa compétence sur le territoire de la Ville.

Trois remarques sont formulées :

- **En ce qui concerne les Orientations d'aménagement et de programmation**
  Les entrées de Perpignan Sud Est par la RD 914, Ouest par la RD 916 ou Sud-Ouest par la RD 900 comportent des aménagements en devenir (raccordements, alignements d'arbres, recul, etc.) qui ne sont pas contestés dans leur principe mais qui devront faire l'objet de validations, éventuellement sous forme de conventions, par la Conseil Départemental.
  La section de la RD 914 entre le secteur Miséricorde-Arcades et le Mas Rouma devrait faire l'objet d'une réflexion pour maintenir des conditions de circulation acceptables sur cette voie.
- **En ce qui concerne les plans de zonage Sud et Centre** une actualisation apparaît nécessaire pour tenir compte des aménagements routiers du Mas Rouma, de la rocade Ouest et des voies sur berge.

- **Le projet de doublement de la RD 900** en cours d'étude et susceptible de faire l'objet d'une DUP pourrait être matérialisé par un emplacement réservé au bénéfice du Département.

➢ ***Première réaction du maître d'ouvrage*** **:** Par lettre en date 3 août 2016, le maître d'ouvrage, comme il l'a fait pour le Préfet et les services de l'Etat apporte, préalablement au début de l'enquête publique, une réponse aux questions soulevées par le Conseil Départemental dans le contexte de divergences de vues sur l'organisation du réseau routier en charge du Département au sein de la Ville.

Dès l'abord, le maître d'ouvrage prend acte des erreurs matérielles détectées et s'engage à les présenter lors de l'enquête publique dans la perspective d'une correction dans le dossier qui sera approuvé. (plans de zonage avec des couches cadastrales actualisées pour les aménagements routiers aménagements routiers du mas Rouma, de la tranche Nord de la rocade ouest et des voies sur berge).

Pour ce qui concerne le document "Entrée Sud-Ouest RD 900 séquence 1" la question du recul pour une voie qui n'est pas encore en service mérite d'être réexaminée, compte tenu de son impact sur les activités et notamment la zone "Orline" dans le cadre d'une étude d'entrée de ville pour être prise en compte à l'occasion d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Par ailleurs, Perpignan Méditerranée Métropole et la commune s'engagent à prendre l'attache de la Direction des Routes sur chacun des points concernant :

- la réflexion à mener pour maintenir des conditions de circulation acceptables sur la RD 914 entre l'échangeur des Arcades et l'échangeur du Mas Rouma
- le raccordement du chemin de la Fauceille à la RD 914 figurant dans l'OAP "entrée Sud-Est D914 séquence 2".
- L'aménagement de la RD916 (Création d'un alignement d'arbres côté sud de la RD 916 et d'une bande végétalisée côté Nord).

Le maître d'ouvrage insiste sur la demande d'emplacement réservé en rapport avec le projet de doublement de la RD 900 entre le giratoire de Mailloles et l'échangeur du Péage Sud en raison du désaccord sur le type de voie, un boulevard urbain étant davantage en adéquation avec les projets de développement ou d'aménagement au Sud de la RD 900 et de la RD 914 plutôt qu'une rocade qui ne prend pas en compte les différents modes de déplacements et présente un profil et des points d'échanges qui remettent en question l'urbanité et le lien avec la Ville et ses futures opérations d'aménagement.

Cette approche relance le débat sur un contournement " Ouest" de la Ville à partir de la RD 900 et à hauteur du péage Sud.

A l'initiative de la Ville et de Perpignan Méditerranée Métropole, un dernier tronçon empruntant le tracé existant du chemin de Passama pourrait se développer vers l'échangeur déjà existant au Sud de Porte d'Espagne avec dans la continuité le contournement sud du Mas Rous. Un emplacement réservé a, d'ailleurs, été créé à cet effet dans ce projet de révision.

Dans ces conditions, PMM n'envisage pas de donner suite, en l'état, à la demande d'emplacement réservé concernant le doublement de la RD 900 sans préjuger du

devenir de la DUP demandée pour ce projet par le Département.

La question des logements sur les zones d'activité que le Conseil Départemental souhaite éradiquer est abordée pour indiquer que le maître d'ouvrage du PLU souhaite s'en tenir à une maîtrise du problème par l'indication dans le règlement du PLU que la construction doit être intégrée dans le même volume que l'activité et est donc indissociable de celle-ci, ce qui devrait permettre de répondre à certains besoins particuliers (entreprises de gardiennage etc.) tout en évitant certaines mauvaises pratiques qui consistent en la spéculation et la revente d'habitations sans lien direct avec l'activité.

CE	*Commentaire du commissaire enquêteur*

Les demandes du Conseil Départemental ressortent presque toutes du domaine technique et n'appellent pas de commentaires particuliers. Seule la demande de réflexion sur les mesures susceptibles de maintenir des conditions de circulation acceptables sur la RD 914 entre les Arcades et le Mas Rouma prend une dimension qui dépasse sans doute le cadre technique du PLU sauf, dans l'immédiat, à mentionner des emplacements réservés.

La problématique reste celle de l'accroissement du trafic dans une zone déjà chargée et longée par des urbanisations futures dont la destination reste imprécise (habitat ou activités).

Aujourd'hui, il n'est même pas possible d'évaluer les effets du déversement du flux routier de la rocade Ouest vers le giratoire de Mailloles, et donc, en partie, vers la rocade Sud. Une amélioration est attendue sur le giratoire de Mailloles du fait du doublement partiel de la RD 900 mais il est indéniable que cet aménagement est l'un des éléments d'un ensemble comportant, et, d'une part, un prolongement de la rocade Ouest vers le Sud au-delà de la RD 900, et d'autre part, des aménagements des giratoires en direction d'Argelès-sur-Mer entre les ronds-points de Mailloles et du Mas Rouma.

Il faut quand même noter au sujet de la poursuite de la rocade Ouest vers le Sud que la réponse de PMM se situe dans la contradiction puisqu'elle n'est pas dans la logique de la convention signée, à cet égard, entre les parties, le 5 juillet dernier (document public puisque constituant une annexe au rapport d'enquête publique correspondant) et qui prévoit une priorité à des travaux sur la partie la plus au Sud au niveau du raccordement avec la RD 914 contrairement à la demande ci-dessus qui les situe, plus logiquement me semble-t-il, en continuation de l'existant vers le mas Passama.

Par ailleurs, le projet de PLU ne prévoit aucune urbanisation au Sud de la RD900 entre l'autoroute et le rond-point de Mailloles. Cette situation m'apparaît particulièrement heureuse en dépit d'une pression certaine, de différentes origines, car il s'agit de préserver le joyau écologique que constitue le "Serrat-d'en-Vaquer". La réponse de PMM, elle-même, insiste singulièrement pour son traitement en voie urbaine pour ne pas constituer une limite d'urbanisation alors que, précisément, une voie de type rocade m'apparaît davantage appropriée dans ce secteur spécifique pour étouffer toute velléité d'urbanisation, sans compromettre la réalisation ultérieure d'une voie douce. Le conseil municipal de Perpignan a récemment émis un nouvel avis défavorable au projet de doublement de la RD 900. La décision de M. le Préfet sur la DUP tranchera le débat : la mise en place d'un emplacement réservé n'est donc plus nécessaire au niveau de la révision du PLU. La décision du Préfet, si l'opération est déclarée d'utilité publique, emportera la mise en compatibilité correspondante du PLU.

- **Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF émet un avis favorable en considérant que les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation existants en zones agricole et naturelle, sont jugulées par les dispositions prévues excluant notamment tout logement supplémentaire et fixant une limite de 300 m^2. Cet avis favorable est assorti d'une réserve précisant cette limite d'extension par rapport à la surface de plancher initiale.

CE	*Commentaire du commissaire enquêteur*
L'avis de la CDPENAF est favorable mais il est présenté d'une manière qui fait ressortir la vigilance de cette commission à l'égard des velléités d'extension du bâti en zone agricole notamment lorsque celle-ci n'ont pas de rapport avec l'exploitation. L'avis apparaît âprement débattu sans réunir l'unanimité et comporte une importante réserve pour resserrer encore les possibilités d'extension en rapport avec l'exploitation agricole elle-même. *Cet avis est certes consultatif mais il m'apparaît empreint de bon sens. La limitation supplémentaire préconisée, introduisant un facteur de relativité, m'apparaît pertinente.*	

- **Agence Régionale de Santé (ARS)**

L'ARS dénombre 7 340 logements supplémentaires résultant des trois OAP du projet portant la population de la ville à 134 000 habitants en 2030.

Le besoin en eau potable pour les 14 000 habitants supplémentaires provient des différents captages actuels dont la situation juridique n'est pas complètement assise.

L'ARS apporte des précisions à cet égard et signale même des erreurs matérielles concernant les données chiffrées figurant dans les annexes sanitaires. Une remise à plat des documents du PLU et notamment des annexes sanitaires est donc présenté comme inéluctable.

Pour sa part, l'ARS considère que les ressources actuelles, notamment avec une amélioration du rendement à 85 %, devraient permettre de couvrir les besoins futurs en eau potable.

L'ARS réaffirme, par ailleurs, le principe du raccordement au réseau public pour toute nouvelle construction et souhaite que les prescriptions particulières pour envisager des dérogations à ce principe soient davantage détaillées et clarifiées dans le règlement.

En matière d'assainissement, l'ARS rappelle l'impossibilité d'une règle alternative permettant de construire avec un dispositif non collectif dans l'attente d'un raccordement au réseau.

Le zonage d'assainissement, document d'urbanisme opposable actuellement en cours d'élaboration, en parallèle de la révision du PLU, doit devenir le document de référence.

En définitive l'ARS donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses observation et du toilettage du PLU et de ses annexes au niveau des données erronées.

CE	*Commentaire du commissaire enquêteur*
La prise en compte de chacune des précisions ou recommandations de l'ARS apparaît de bon sens et s'analyse comme une contribution éclairée à l'élaboration d'un PLU le plus congruent possible dans son contenu.	

- **Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)**

La CCI émet un avis favorable en rappelant l'état de vigilance qui sera le sien pour les implantations commerciales en périphérie de ville car le maintien et la dynamisation des commerces en centre-ville constituent, à son sens, un enjeu majeur.

CE	*Commentaire du commissaire enquêteur*
Le discours de la CCI apparaît de principe dès lors que les problématiques dont il s'agit sont celles de la "centralité urbaine", une notion introduite par la Loi Pinel mais qui n'est pas évoquée en tant que telle par la CCI alors que l'aire géographique de cette "centralité urbaine" telle qu'elle est inscrite dans le projet, pouvait légitimement l'interroger dès lors qu'elle est au cœur de l'enjeu de la dynamisation demandée des commerces du centre-ville. L'absence de concertation sur la notion de centralité urbaine dans son application pratique sur le terrain apparaît, pour le moins, regrettable.	

- **Chambre d'Agriculture**

Le Président de la Chambre d'Agriculture émet un avis très pugnace qui reste en définitive favorable eu égard à la qualité du PLU révisé dans le domaine de l'identification des productions et la caractérisation de l'occupation de l'espace.

Il considère que la baisse continue de la surface agricole utile (SAU) est certes liée à la déprise agricole mais il la met également en relation avec le développement urbain des deux dernières décennies.

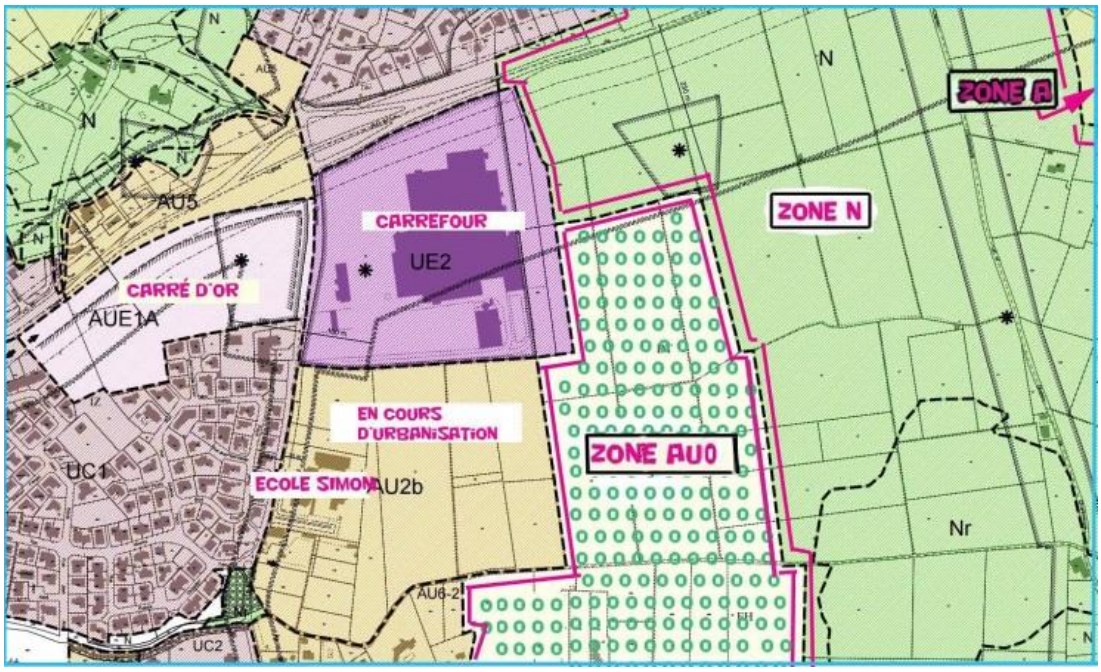
Les "ceintures vertes" restent très présentes aux portes de la ville spécialisées en cultures maraîchères et arboricoles (Jardins St-Jacques, Route de Bompas, Néguebous ...). Le vignoble est également présent en continuité de la ville (Serrat-d'en-Vaquer, la LLobère ...) et peuvent perpétuer leur rôle premier d'alimentation des habitants de la "cité" mais la qualité des productions, avec des signes de qualités reconnus ("abricot Rouge du Roussillon" et "Artichauts du Roussillon"), permet la commercialisation dans le cadre de circuits courts avec le support du marché de gros, la démarche

"Jardin de Perpignan", les stands de vente ou autres boutiques de producteurs et magasins qui couvrent l'ensemble du département et la population touristique estivale. Sur ces mêmes critères qualitatifs, le maraîchage davantage spécialisé et performant (notamment en production salades, concombres, tomates, pommes de terre ...) utilise les circuits à l'expédition en s'appuyant sur l'outil que constitue le Marché International de St Charles du point de vue logistique. En viticulture, la plupart des producteurs sont en caves particulières et à la tête de domaines reconnus et marquant le territoire par la présence de Mas au sein du vignoble (Rière-Cadène, Sarda-Malet, Ste Barbe, Lafage etc.).

Sur le dossier lui-même, la Chambre d'Agriculture souhaite que le marché de gros soit mis en exergue au sein du Grand St-Charles en tant qu'outil majeur de la commercialisation des produits locaux au niveau du département

La Chambre d'agriculture signale des erreurs d'identification des secteurs agricoles avec deux secteurs D "Les Llobères" et le "Serrat-d'en-Vaquer et Mas Bresson". La "Colomine d'Oms" doit être identifiée en A et le secteur de "Néguebous" (maraîchage plein champ et sous abris) doit être individualisé.

Enfin, la Chambre d'Agriculture et son Président reviennent sur le classement en zone AU0 à l'ouest de la zone d'aménagement du Mas Roca près de la route de Canet déjà en débat lors de l'élaboration du précédent PLU.



Au regard des besoins en terme de surfaces urbanisables, le maintien de cette zone à urbaniser de pratiquement 30 hectares (Zone AU0 ci-dessus en pointillés verts) ne leur apparaît pas nécessaire.

Le positionnement de la zone sur la terrasse viticole a amplifié la pression foncière. Le classement en zone N de l'espace en arrière (en vert) pour marquer la limite de l'urbanisation n'est pas une réponse adaptée pour la poursuite de l'activité agricole dans cet espace. Une réflexion doit être engagée afin de marquer la limite de l'urbanisation et permettre le maintien de la viticulture voire son redéploiement sur ce terroir de qualité. L'élaboration d'un PAEN (Périmètre Agricole Et Naturel) serait plus appropriée pour préserver les terres agricoles que ce classement, aujourd'hui en zone naturelle. M. GUALLAR demande donc que la zone AU0 soit reclassée en zone agricole ainsi que la zone N.

Le Président de la Chambre d'Agriculture considère que les zones classées AU et ouvertes couvrent largement les besoins en foncier pour satisfaire l'évolution démographique mais aussi économique telle qu'elle avait été envisagée dès 2007. Le classement en zone urbanisable a eu pour effet d'accélérer l'abandon des parcelles vers un état de friches. De ce fait, l'activité agricole a été repoussée au-delà de ces limites. La révision actuelle du PLU reste dans ses objectifs d'économie en termes d'extension urbaine mais, en maintenant l'ensemble des zones AU0 comme des réserves foncières au-delà de l'échéance 2030, elle contribue au maintien d'une consommation importante des terres. Les limites de l'urbanisation peuvent également évoluer vers une réduction en s'appuyant sur une identification des franges urbaines claires et en s'articulant avec des outils de préservation des terres tels que les PAEN. Dans l'attente, le maintien du blocage de l'ensemble des zones AU0 est posé comme une condition à l'avis favorable de principe.

CE | *Commentaire du commissaire enquêteur*

L'avis de la Chambre d'Agriculture est circonstancié et porteur d'une volonté de défense pugnace de la richesse agricole encore présente sur la ville en dépit de la pression de l'urbanisme. Sur ce point précisément, ses préconisations sont vigoureuses pour pérenniser les vocations agricoles sous forme de PAEN, une procédure forte consacrant par Décret en Conseil d'Etat, une vocation agricole quasiment inaliénable ou, de manière tout aussi spectaculaire, pour procéder à des retours à une vocation agricole de terres que les précédents documents d'urbanisme avaient placées en zones d'urbanisation future et qui sont maintenant intégrées dans une OAP.

Cette demande, semble un peu provocatrice au premier abord mais la démonstration qui la motive ne manque pas de sens.

Elle constitue un axe de réflexion important dans l'analyse générale du projet car la demande n'est pas nouvelle ;

De plus, elle émane d'une institution majeure dans le soutien à l'Agriculture et elle vise à s'inscrire d'une manière concrète dans l'un des objectifs du PADD qui est précisément le soutien à l'économie agricole.

Ceci dit, l'avis de synthèse fait état, in fine, d'un avis favorable. Cette conclusion est inattendue compte tenu de l'importance des réserves formulées (notamment, la demande itérative de reclassement d'une zone AU en zone agricole), mais la formulation retenue, à la limite de l'antiphrase, semble vouloir rester dans le stéréotype.

…/…

La proposition de création d'un PAEN reste en marge de l'avis général puisqu'il s'agit d'une démarche indépendante du PLU qui nécessite cependant des initiatives qui doivent, si elles prennent de la consistance, être fédérées par la Conseil Départemental, maître d'ouvrage d'une telle opération. Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains sont, en effet, instaurés par le département avec l'accord de la ou des communes concernées et sur avis de la Chambre d'Agriculture.

❖

5.2. Les observations formulées pendant l'enquête – Les réponses du maître d'ouvrage – Analyse

Les différents thèmes du rapport de synthèse sont succinctement rappelés ci-après avec la réponse du maître d'ouvrage (MO) et le commentaire que je formule en qualité de commissaire-enquêteur (CE)

5.2.1 - Réponses aux observations des services de l'Etat

Les éléments de réponse figurant dans le courrier du 3 août 2016 de M. le Président de PMM à M. le Préfet sont actés et pourront être intégrés dans le projet définitif de PLU.

Les logements sociaux

La réponse apportée aux observations de l'Etat en matière de LLS est restée globale sans précision sur la règle demandée pour fixer les parts respectives de logements locatifs privés et la part de logements en accession intermédiaire.

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*
	Les parts respectives de logements locatifs privés et de logements en accession intermédiaire mentionnées dans l'avis de l'Etat font référence à la page 59 du D.O.O du SCOT approuvé le 13 novembre 2013. Il ne s'agit pas en l'occurrence d'une règle ou d'une obligation qui est faite aux communes mais bien de recommandations visant à produire une offre en logement plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale. En la matière, le projet de PLU à travers son règlement en vigueur et la proposition d'évolution qui prend en compte les Quartiers Prioritaires de la Ville sont conformes au SCOT et au PLHI.

CE	Avis du commissaire enquêteur

La réponse du maître d'ouvrage se cantonne à des aspects strictement juridiques sans doute suffisants mais, en pratique, la recommandation du DOO de tendre, dans les communes de plus de 3500 habitants, vers une part de logements en accession intermédiaire égale à 20 % de l'offre totale (lotissements communaux, Prêt social, Location-Accession-PSLA) ne peut être mise en œuvre et suivie que si les indicateurs correspondants sont mis en place. Il en est de même pour les règles spécifiques dans les secteurs de projet stratégique à dominante d'habitat pour garantir la diversité en offre de logements.

L'affirmation selon laquelle le projet de PLU est conforme au SCOT et au PLHI mérite dans une ville de la taille de Perpignan, d'autres justifications que le caractère non obligatoire des indicateurs permettant de le justifier.

La centralité urbaine

Les évolutions proposées par rapport au projet arrêté méritaient d'être précisées parce qu'à la suite des premières observations pourtant timorées de l'Etat sur l'intégration de certaines franges, le maître d'ouvrage, dans le projet évolutif qu'il a fait connaître, envisage, pour corriger ces remarques, de supprimer quelques zones mais d'intégrer des franges de secteurs urbanisés selon des critères qui méritaient d'être précisés.

MO	Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage rappelle que la délibération du Syndicat Mixte du SCOT s'en tient, concernant les centralités urbaines, à un considérant visant que "*la commune, par ce projet, définit sa centralité urbaine*". L'Etat, pour sa part, s'interroge, dans son avis, sur la nécessité de maintenir les principaux axes de circulation, lorsqu'ils traversent des zones naturelles ou agricoles, dans la centralité urbaine.

Dans le courrier réponse à l'Etat en date du 3 août 2016, Perpignan Méditerranée Métropole précise que ces erreurs matérielles figurant dans la cartographie seront corrigées dans la version qui sera mise à l'approbation. Il est également proposé de lisser la cartographie avec l'ajout à la marge de certains secteurs urbanisés ou à urbaniser avec notamment le Mas Vermeil ou le Sud de Porte d'Espagne qui n'avaient pas été reportés par oubli sur la cartographie tout comme certains axes majeurs tels que l'avenue d'Argelès ou l'avenue du Languedoc.

CE	Avis du commissaire enquêteur

Pour ce qui concerne la centralité urbaine, le maître d'ouvrage avait directement répondu à une observation des Services de l'Etat, dès le 3 août 2016, en proposant une limitation géographique sur les périphéries mais en rajoutant d'autres zones sur la base de critères qui méritaient d'être précisés et sur lesquels la collectivité a été interpellée dans le procès-verbal de synthèse.

Les précisions demandées ne sont pas apportées. Il est seulement fait état "d'erreurs" et "d'oublis" dans les cartographies.

.../...

En filigrane on croit deviner une absence de conviction - que je partage - sur des résultats rapides concernant l'objectif fixé par la loi Pinel de dynamisation du centre-ville car le problème est déjà bien présent alors que les effets éventuels se situent dans le long terme.

Pour autant, l'outil ne peut être négligé. La définition d'un périmètre est Sans doute difficile, ce qui explique les positions du SCOT et dans une moindre mesure des Services de l'Etat qui considèrent que la proposition d'un périmètre, même large, suffit pour répondre à l'obligation.

Je reste circonspect à cet égard en prenant acte des modifications marginales apportées, sans doute insuffisantes, mais difficiles à redéfinir totalement sans une réflexion associant tous les partenaires économiques y compris la Chambre de Commerce, transparente sur ce thème.

Dans l'urgence de l'élaboration du PLU et compte tenu du contexte, je préconiserais pour donner de la consistance à cet outil, une centralité urbaine resserrée laissant de côté les zones nouvelles "oubliées" et excluant, comme envisagé, les axes de circulation traversant des zones naturelles ou agricoles mais sans en attendre des effets spectaculaires et donc, sans insistance particulière.

Les directives "inondation"

Les observations de l'Etat concernant le PGRI ont fait l'objet d'une réponse détaillée mais il n'est pas fait état du document associé que constitue la "Cartographie Directive Inondation" approuvée par le Préfet, coordonnateur de bassin, le 1er août 2014.

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*

Le maître d'ouvrage considère que la réponse détaillée concernant le PGRI est à mettre également en rapport avec la Cartographie Directive Inondation. Les risques inondation sont identifiés, cartographiés et font déjà l'objet d'une réglementation dans le PPR et dans le PLU de Perpignan. Afin d'éclairer les choix à faire dans la gestion du risque dans le cadre du TRI de Perpignan Saint Cyprien, la cartographie Directive Inondation localise les principaux enjeux dans les zones inondables liées aux différents types d'évènements. Cette cartographie constitue l'étape avant l'approbation du PGRI. L'élaboration d'une stratégie locale de gestion du risque reste encore, à ce jour, non effective. A l'image du PGRI, cette cartographie ne peut donc actuellement être prise en compte dans le projet de révision du PLU de Perpignan.

CE	*Avis du commissaire enquêteur*

L'argumentation du maître d'ouvrage pourrait être considérée comme spécieuse mais l'articulation entre le PLU et les documents de planification supérieurs apparaît complexe dans la chronologie compte tenu des délais nécessaires à la mise en place de chacun d'eux.
La position frileuse adoptée n'a rien d'illégal, au contraire même d'un point de vue strictement juridique, mais elle s'inscrit surtout dans la perspective, pas très éloignée, d'une rénovation plus en profondeur dans le cadre d'un PLUi intervenant après un SCOT révisé.

L'aire pour les gens du voyage

L'Etat a formulé une observation sur le silence du PLU concernant l'obligation de créer et de localiser une aire d'accueil de 22 places (11 emplacements) pour l'accueil des "gens du voyage". La question n'ayant pas été évoquée dans la lettre du maître d'ouvrage du 3 août 2016, il serait utile de revenir sur cette question dans le cadre du mémoire en réponse.

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*

Le maître d'ouvrage précise que lors de l'élaboration du projet de révision, les services compétents de PMCA ont fait savoir qu'un terrain dédié à la création de 22 places supplémentaires n'avait pas été trouvé et ont mis en évidence la difficulté de localiser et de maîtriser du foncier pour ce type d'équipement.

Pour autant, le courrier de PMM du 5 octobre 2016 à l'attention des Maires concernés a relancé le sujet puisqu'il évoque une réflexion en cours afin d'évaluer le coût de la mise en adéquation des équipements de grand passage existants aux demandes des missions gens du voyage pour optimiser leur occupation et une augmentation de la capacité d'accueil de Perpignan Sud.

CE	*Avis du commissaire enquêteur*

La localisation de cette aire s'inscrit logiquement dans la sphère des points sensibles qui rendent la localisation plus difficile que pour tout autre projet public ou privé s'il est d'intérêt économique majeur.

Les atermoiements sur les compétences respectives des uns et des autres sont significatifs de ces difficultés, sachant que les compétences sont maintenant réunies à PMM, par ailleurs maître d'ouvrage du PLU.

Quoi qu'il en soit, la question ne saurait être éludée de cette manière qui porte préjudice au PLU tout entier.

Une réserve sera donc formulée pour réintroduire la problématique en précisant l'urgence de sa mise en place, la situation actuelle n'ayant pas vocation à être pérennisée.

5.2.2 - Réponse aux observations du Conseil Départemental

A l'instar de ce qu'il a fait pour les observations de l'Etat au titre des PPA, le maître d'ouvrage a répondu aux observations du Conseil Départemental d'une manière constructive en actant les corrections techniques demandées qui seront donc des contributions bienvenues dans le document final et en prenant acte de la demande de collaboration entre les Services, avec la nécessité de l'accord de la Direction des Routes du Conseil Départemental pour tout projet touchant à la voierie départementale dans le périmètre urbain.

Le point de désaccord persistant est celui de la section de la RD 900 entre l'autoroute et le giratoire de Mailloles, la Communauté Urbaine considérant que l'axe jusqu'au Mas Rouma mérite un traitement en boulevard urbain, l'axe de circulation majeur devant être constitué par un prolongement vers le Sud de la Rocade-Ouest.

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*

Le maître d'ouvrage précise que le 22 septembre 2016, le Conseil municipal de Perpignan s'est à nouveau prononcé défavorablement sur ce projet, dans la continuité de ses précédents écrits.

L'Etat devrait très prochainement statuer sur la DUP relative au projet de doublement de la RD 900.

Il convient donc d'attendre sa position sur ce sujet.

CE	*Avis du commissaire enquêteur*

Le débat à cet égard s'est poursuivi pendant toute la période d'enquête. Il était pourtant clos depuis longtemps puisque des demandes de DUP et d'autorisation au titre de la loi sur l'eau ont été déposées auprès de M. le Préfet par le Conseil Départemental et qu'une enquête publique a été effectuée.

La localisation d'un emplacement réservé tel que demandé par le Conseil Départemental n'est même pas nécessaire dès lors que la décision du Préfet sera déterminante. Si ce dernier déclare l'opération d'utilité publique, la mise en compatibilité du PLU sera automatique. Dans le cas contraire, l'abandon du projet ou la mise en place d'un projet alternatif rendraient l'emplacement réservé sans doute inutile et surtout trop symbolique d'une opération refusée par le maître d'ouvrage du PLU.

5.2.3 -Réponse aux observations des autres PPA

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu aux observations des autres PPA développées ci-avant et contenant des propositions et contributions souvent constructives.

Toutes les observations techniques et suggestions sont susceptibles d'être retenues dans la mise au point du PLU définitif. Seule la suggestion de retour à un zonage agricole pour une parcelle vouée de longue date à l'urbanisation, n'entre pas directement dans cette approche positive. Elle fait l'objet d'une analyse particulière dans le cadre de l'OAP incluant la parcelle concernée

5.2.4 -Réponse aux autres observations recueillies pendant la période d'enquête

5.2.4.1 - les éléments de patrimoine bâtis à protéger

En dehors du secteur sauvegardé, le PLU propose une liste de quelque 90 éléments de patrimoine bâtis sélectionnés dans l'idée de les protéger et de les faire connaître au public en tant que productions architecturales remarquables, datant pour la plupart du XXème siècle. Cet inventaire est réalisé dans le cadre des dispositions de l'article 135-1-5 du code de l'urbanisme.

Cette première liste a été complétée par des propositions de l'Atelier d'Urbanisme et d'autres éléments intéressants pourraient s'y ajouter sans détonner.

Une personne a demandé le retrait de son immeuble de cette liste et une autre souhaiterait que son mas y soit ajouté.

MO	Réponse du maître d'ouvrage
Le maître d'ouvrage reprend les éléments des réserves que j'ai pu exprimer en qualité de commissaire enquêteur sur cette question des éléments du patrimoine et notamment le risque de fragilisation de la démarche, pour aboutir finalement à une liste insuffisamment finalisée. Concernant le souhait de retrait exprimé par la propriétaire du n° 3 rue Jean Richepin, le maître d'ouvrage a une approche favorable. L'immeuble serait, dès lors, retiré des pièces relatives aux éléments de patrimoine bâti remarquable. Enfin, le mas de la Courragade, outre la position déjà exprimée plus haut, ne mérite pas d'intégrer la liste complémentaire eu égard à son ancien statut d'hangar agricole en zone A2r.	

CE	Avis du commissaire enquêteur
Ces prévisions et intentions correspondent totalement à celles préconisées dès le procès-verbal de synthèse et n'appellent donc pas d'observation.	

5.2.4.2 - l'OAP "Diagonale du Vernet"

Le quartier du Vernet est une zone sensible, identifiée à ce titre de longue date. Des efforts ont été entrepris pour dé-densifier certaines zones (Cité Vernet-Salanque) et vont se poursuivre avec la restructuration de la Cité Diaz.

Il se trouve que le Vernet, ancienne zone agricole était desservie par un réseau très dense d'amenée d'eau ("le régatiu") dont il subsiste quelques beaux restes avec des canaux zébrant tout l'espace même si la plupart sont couverts sur la plus grande partie de leur parcours maintenant urbain. Seule exception, le Canal de Vernet à Pia traverse le quartier d'Ouest en Est, avec une ripisylve très riche attirant le regard sur toutes les vues aériennes.

Mais le parcours du canal passe en bordure des deux cités précitées et le chemin piétonnier naturel le longeant a dû être fermé en raison des incivilités et autres forme de désagrément pour les propriétaires des maisons qui, au fil du temps, sont venues s'adosser au plus près des limites du canal.

Les perspectives pouvant découler des généreuses idées de l'OAP notamment en ce qui concerne les trames vertes et bleues, ont interpelé la Présidente d'association du quartier, qui, très en amont de l'enquête publique, a obtenu la promesse d'un statuquo c'est-à-dire le maintien des fermetures pour que les problèmes antérieurs, un peu apaisés, ne reprennent pas.

Très soutenue par ses adhérents, omniprésents pendant l'enquête, la Présidente a noté qu'une voie douce était envisagée sur le parcours presque en grande partie couvert d'un autre canal du voisinage : "L'Iglesis".

Les uns et les autres demandent un traitement identique que pour le Canal de Vernet à Pia c'est-à-dire le maintien de la situation actuelle avec des accès à la dalle de couverture restant, partout, fermés.

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*

Le maître d'ouvrage rappelle :

- l'obligation faite par les lois Grenelle et ALUR d'identifier les continuités écologiques et les corridors écologiques à l'échelle de la commune,

- la demande de mise en place de manière sectionnée à travers l'identification des aspects environnementaux avec les coulées vertes et bleues et leurs aménagements mais sans ouverture au public,

Dans ce contexte, la continuité écologique du canal Iglesis sera maintenue mais la liaison douce identifiée dans l'OAP sera supprimée, tout comme celle de Vernet et Pia précédemment.

CE	*Avis du commissaire enquêteur*

La proposition du maître d'ouvrage est de bon sens. Les relations de voisinage sont, sans conteste, tendues. Dans ces conditions, toute mesure allant dans le sens de la préservation de cette paix sociale fragile s'impose.

La Présidente de l'Association ne fixe pas d'échéance pour ces mesures de fermeture qu'elle considère comme pérennes.

Compte tenu des objectifs du PADD, la présentation des choses peut être davantage nuancée. La réalisation de la Trame verte et bleue doit être poursuivie dans son identification et dans tous ses aspects environnementaux pour permettre de disposer d'un élément de biodiversité intéressant se prolongeant au-delà, de part et d'autres des quartiers sensibles, pour constituer des couloirs écologiques à travers la ville. L'ouverture à des cheminements humains doit effectivement attendre mais une échéance informelle mérite d'être fixée dans un délai raisonnable, de l'ordre de deux ans après l'achèvement de la cité Diaz, pour mesurer, d'une manière concertée avec la population, les effets de ces actions sur la cohésion sociale.

En l'absence de toute perspective, c'est le PADD qui pourrait être mis en cause et; par là-même, l'économie générale du PLU.

5.2.4.3 - le secteur incluant l'OAP " Miséricorde–Arcades–Fossella"

Le secteur incluant l'OAP "Miséricorde-Arcades-Fossella" est celui qui subit les modifications les plus profondes au niveau de la révision du PLU.

L'ensemble de la zone a été repensé en considération de la situation du terrain avec quatre faits saillants :

- l'arrivée du Concessionnaire automobile MERCEDES et l'impact de cette arrivée sur la partie Ouest (Chemin de la Passio-Vella et passage à niveau, modification du zonage) ;
- la réaffectation de la partie centrale en réserve d'extension pour le parc des sports avec un remodelage de l'EBC ;
- l'ouverture immédiate à l'urbanisation d'une zone naturelle de 2,2 ha ;
- les effets sur l'organisation viaire de la zone.

Les interventions des propriétaires portent sur le traitement du chemin de la Passio-Vella et du passage à niveau pour rejoindre le chemin de la Fosseille, les emplacements réservés pour l'extension du parc des sports, la modification des zonages, la desserte de cette zone d'urbanisation et, également, les conditions d'aménagement d'un parc sur une zone ouverte à des activités économiques.

MO	Réponse du maître d'ouvrage

La réponse du maître d'ouvrage est spécifique à chacune des problématiques ce qui permet effectivement de cerner les explications et positions au plus près.

Concernant l'aménagement du Chemin de la Passio-Vella et le passage dénivelé sur la voie ferrée, les Services de la Ville de Perpignan et de Perpignan Méditerranée, à l'initiative de l'emplacement réservé au bénéfice de PMM, se sont tout dernièrement rapprochés de RFF afin d'accélérer le calendrier de réalisation de cet ouvrage de franchissement.

Concernant le projet de liaison viaire entre Passio-Vella et Paul-Alduy qui figure sous la forme de flèches d'intention dans l'OAP, il longera la zone humide protégée de la Roselière mais ne la traversera pas.
L'évaluation environnementale présente dans le rapport de présentation précise à ce sujet page 597 les mesures correctives à savoir : « *De même, pour limiter les incidences notables sur les odonates et les amphibiens locaux, nous proposons de conserver les abords de fossés et autres canaux propices à leur reproduction. Cette mesure concernera aussi la roselière du parc des sports, qui n'est a priori pas concernée par les projets d'urbanisation mais qui devrait être mise en défens au regard de sa proximité immédiate avec des zones de travaux.*
Etant donné que les zones les plus favorables pour la faune (notamment les insectes et les reptiles) correspondent principalement aux lisières, généralement localisées en bordure des parcelles, il conviendra de maintenir des bandes tampon de 3 à 6 m (par rapport aux limites des parcelles) exempte de tout aménagement, afin de conserver des milieux interstitiels indispensables au refuge et à la survie des espèces.
Le zonage et l'OAP ont ainsi été élaborés dans cette optique en préservant la Roselière, comme le mentionne l'évaluation environnementale page 600 : « *La commune a également fait le choix de corriger les orientations d'aménagement et de programmation au niveau du parc des sports, de manière à limiter autant que possible les atteintes sur les milieux naturels et les fonctionnalités écologiques liés à la roselière.*

Enfin, s'agissant de la Taxe d'Aménagement majorée instaurée en 2013 sur le secteur du Parc des sports, celle-ci n'est aucunement conditionnée par la création

d'emplacement réservé ou le report sur des OAP visant à officialiser la localisation précise de futures voiries ou équipements urbains.

Concernant le Parc des Sports lui-même, une délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 16 septembre 2010 a institué un périmètre d'études sur le secteur du Parc des Sports.

A cet effet, les premières études menées en 2011 pour la définition d'un projet pour le Parc des Sports ont abouti au programme de construction et de réhabilitation des équipements sportifs qui a été présenté lors du conseil municipal en date du 20 septembre 2012.

La délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 16 septembre 2010 a institué un périmètre d'études sur le secteur du Parc des Sports.

A cet effet, les premières études menées en 2011 pour la définition d'un projet pour le Parc des Sports ont abouti au programme de construction et de réhabilitation des équipements sportifs qui a été présenté lors du conseil municipal en date du 20 septembre 2012.

Cette rénovation du Parc des sports dans ses limites actuelles a constitué une première étape du projet d'aménagement plus large et ambitieux traduit dans les considérants de la délibération du 16 septembre 2010 :

*« **CONSIDERANT** que la pérennisation et la modernisation du secteur de loisirs du Parc des Sports répondent à des exigences spécifiques en termes de desserte, d'accessibilité, et d'extension éventuelle,*

***CONSIDERANT** que pour ce faire, il s'avère nécessaire aujourd'hui de préserver l'intégrité d'un périmètre d'étude impliquant des tènements fonciers au-delà des limites actuelles du Parc des Sports en intégrant tous les espaces périphériques immédiatement contigus et dont les mutations ou la constructibilité seraient de nature, à ce stade de réflexion, à remettre en question le principe du projet d'aménagement d'ensemble.*

La procédure de révision du PLU de Perpignan lancée le 28 juin 2012 a permis de développer la réflexion à l'échelle d'un projet urbain dans le périmètre concerné, permettant notamment de redéfinir l'Espace Boisé Classé et l'Emplacement Réservé n°42 "accès ouest Parc des Sports". Les terrains de M. et Mme Nerel ont ainsi bénéficié d'un surplus de constructibilité par rapport au PLU en vigueur.
La création de l'emplacement réservé n° 30 du projet de révision du PLU de Perpignan vient matérialiser la volonté de la collectivité d'étendre et de fixer les futures emprises du Parc des Sports.

Enfin s'agissant de l'évolution d'une zone à vocation mixte vers une zone à vocation économique, celle-ci ne fait que s'inscrire dans les orientations déjà présentes dans le POS repérant la fonction économique le long de Passio-Vella.

Concernant la demande de la société IMMOCHAN, l'élément de légende "Parc et jardin à créer" ne figure effectivement pas sur l'Espace Boisé Classé et sera replacé au bon endroit sur l'OAP afin de ne pas hypothéquer tout aménagement au nord de l'EBC.

CE	Avis du commissaire enquêteur

La volonté de la collectivité d'étendre et de fixer les futures emprises du Parc des Sports n'appelle évidemment pas d'observation même si les propriétaires des terrains, en se référant au diagnostic figurant dans le rapport de présentation et aux récents travaux d'aménagement, se placent sur le terrain de l'opportunité qui n'est pas celui de l'enquête publique.

Pour le reste, le maître d'ouvrage répond aux interrogations, y compris pour le réseau viaire, même s'il reste naturellement au stade de l'OAP et n'entre pas dans le détail.

L'élément majeur que constitue l'implantation du concessionnaire automobile avec un projet structurant sur la partie Ouest n'est pas évoqué, si ce n'est à travers une indication selon laquelle l'évolution d'une zone à vocation mixte vers une zone à vocation économique était déjà présente dans le POS repérant la fonction économique le long de Passio-Vella.

Cette justification n'est pas convaincante car l'avenir de la zone restait indécis et cette situation s'était traduite par la bien tangible double vocation "Habitat" ou "Eco". L'implantation du complexe, demandée par le concessionnaire automobile dans le cadre d'une stratégie commerciale qui est la sienne, était donc possible. Elle est d'ailleurs en cours mais les propriétaires des parcelles non concernées m'apparaissent fondés à considérer que le projet en question leur est étranger et que si la chalandise du nouvel ensemble attire d'autres activités commerciales, le maintien de la double vocation leur assure de faire effectivement ce choix "éco" sans qu'il leur soit imposé. Des petits projets d'habitat, en effet, peuvent trouver leur place à proximité du nouveau complexe automobile, dans une similitude de situation et d'équité avec les zones d'habitat existantes ou nouvellement créées, vers l'Est, à hauteur de 2,2 ha dans une zone naturelle.

De plus, la suppression de la possibilité de réaliser de l'habitat dans une zone est toujours vue comme une régression de mauvais aloi.

5.2.4.4. - le secteur incluant l'OAP "Llobères-Roseraie"

L'OAP "Llobères-Roseraie" à l'Est de l'Agglomération est présentée comme une limite d'urbanisation définie par le SCOT par rapport à des secteurs agricoles d'intérêt majeur à l'Est des pôles d'attraction que constituent les commerces existants (Carré d'Or, Centre commercial Carrefour) et les structures urbaines telles que le Groupe Scolaire "Claude Simon".

Ce secteur très attractif fait l'objet de demandes contradictoires puisque le Chambre d'Agriculture souhaiterait renforcer le caractère agricole en redonnant la classification correspondante à une zone d'urbanisation future et en souhaitant l'élaboration d'un PAEN.

Au contraire, une demande en filigrane au travers des possibilités offertes par le désenclavement de la zone, est évoquée tandis qu'une demande bien plus affirmée d'urbanisation au Sud pour une parcelle encore agricole, interfère dans l'analyse de la situation de cette OAP.

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*

Le maître d'ouvrage précise que la zone AU0, par définition, n'est pas une zone à urbaniser ouverte mais bloquée. Elle sera débloquée lorsque l'opération du Mas Roca à l'Ouest sera en voie d'achèvement, initiant du même coup les conditions de désenclavement par l'Ouest, par le Nord et/ou l'Est. L'OAP dans sa partie "Perpignan volontaire" stipule bien que la volonté "*d'anticiper sur la zone bloquée un désenclavement de la future extension urbaine au Nord Est vers la route de Canet et vers le sud avec un franchissement du ruisseau de les Llobères*".

L'icône de désenclavement, comme le rappelle le texte de l'OAP qui l'accompagne, est de faire figurer la volonté de désenclaver cette future zone à urbaniser lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation. Sa localisation, contrairement à la précision d'un emplacement réservé, est portée à titre indicatif et informatif et n'a aucune vocation opérationnelle. Ce n'est que lorsque cette zone sera débloquée que les solutions d'accès et de desserte seront précisées. Au stade de ce projet de révision, il ne peut donc être assuré à M. Sobraques que ses terrains situés hors zone AU0 seront valorisés à court ou moyen terme.

Concernant la demande formulée par la société Hamilton qui souhaite que sa parcelle EH 74 bénéficie d'un classement urbanisable, le maître d'ouvrage rappelle que la limite urbaine du SCOT n'a pas vocation à justifier le lissage de la zone urbanisable. Le rapport de compatibilité est respecté avec ce document et l'éventuel "remplissage" doit résulter d'une volonté d'extension des zones à urbaniser.

Or, ce n'est pas le cas dans le cadre de cette révision.

CE	*Avis du commissaire enquêteur*

La proposition de Chambre d'Agriculture concernant le classement en zone agricole d'une parcelle urbanisable n'est pas récente. Elle avait été formulée lors de l'élaboration du précédent PLU, sans aucune suite. L'ancrage dans une vocation d'habitat avec les lotissements en cours, plus au Sud, est maintenant irréversible.

L'idée de voie de dégagement par le Nord est quasiment incontournable mais le lien avec une éventuelle extension de la zone à urbaniser n'est pas envisageable avant longtemps puisqu'elle ne serait pas conforme au SCOT et serait contraire aux orientations de la Chambre d'Agriculture, sans compter les contraintes liées aux cônes de vue à préserver.

Concernant la demande particulière concernant la parcelle EH 74, plus au Sud, les arguments des pétitionnaires ne manquent pas de sens. Un lotissement dans ce secteur clôturerait, dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, la frange urbaine.

En dehors d'éléments juridiques nécessairement écartés de la sphère de l'enquête publique, le propriétaire a fait un état des lieux (proximité des zones construites, apport de population pour les commerces et l'école, infrastructures déjà présentes) qui laissent à penser que l'étude de l'OAP s'est, peut- être, désintéressée rapidement de la frange Sud dans la limite urbaine du SCOT pour les deux parcelles susceptibles d'être concernées d'autant que le point humide avec son petit EBC semblait constituer une délimitation plus naturelle du contour de ville que le lotissement en cours d'achèvement.

.../...

La collectivité, dans le cadre de sa gestion autonome de son urbanisme, a manifestement fait une analyse différente. Mais elle n'explicite pas sa position, ce qui est regrettable en la forme et sur le fond parce que l'analyse dans le cadre d'une vision plus lointaine, à l'échelle de temps du PLU, ne pouvait ignorer la situation de ce secteur constitué, selon la position exacte du tracé purement indicatif de la limite du SCOT de une ou deux parcelles, dans ce secteur Est de la ville où la proximité de la mer et la chalandise commerciale jouent sur l'attractivité.

La décision reste, évidemment, à l'appréciation du Conseil communautaire, avec une approche de ma part perturbée par l'absence de démonstration probante sur la pertinence de la décision arrêtée mais ne pouvant, d'emblée, se positionner en faveur de la demande compte tenu des éléments de contexte que constituent, notamment, l'absence d'avis des organismes susceptibles de s'exprimer sur la consommation des terres agricoles, en sachant l'attention qu'ils portent à la préservation d'un fort potentiel agricole dans ce secteur.

L'idée d'urbanisation future n'est sans doute pas à rejeter dans son principe mais, en l'état actuel, elle apparaît devoir être reportée à une évolution ultérieure du document d'urbanisme ou à la mise en place du PLUi.

5.2.4.5 - le secteur incluant l'OAP "Secteur Pou de les Colobres - Balande "

Le Groupe Casino conteste, de fait, le projet même de l'OAP.

Son développement mérite une attention particulière parce ce propriétaire foncier qui n'a pas vu se concrétiser les espoirs qu'il avait manifestement mis sur une opération d'investissement, place le débat sur un plan juridique en se référant à un "schéma de secteur" que le SCOT avait entériné à une certaine date et qui devrait se substituer à l'OAP.

La démarche des "schémas de secteur" n'existe plus depuis la Loi ALUR mais un débat peut s'instaurer sur la chronologie des actes pour savoir si la référence à ce schéma de secteur devait figurer dans l'OAP. C'est le sens de la demande du Groupe Casino qui, pour marquer l'orientation de la réflexion, souhaite que tous les terrains la zone au Sud-Est et donc, son propre foncier, bénéficient, comme d'autres zones du mas Balande ou de Technosud2, d'un zonage en AU0 qui annonce une réflexion à venir sur un aménagement d'ensemble, conciliant mixité des fonctions et préservation de l'environnement.

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*

Le maître d'ouvrage précise qu'effectivement la loi ALUR a supprimé les schémas de secteur que le SCOT devait initier. La démarche n'a pas réellement démarré sur le secteur Sud-Est et Sud-Ouest. Les OAP du projet de révision n'ont donc pas à faire figurer une référence à un schéma de secteur qui n'a pas d'existence. Quant au classement des terrains du Groupe Casino en zone AU0, cette demande n'a pas lieu d'être suivie sur le prétexte annonciateur d'une réflexion à venir sur un aménagement d'ensemble et au regard des limites d'extension du SCOT.

CE	Avis du commissaire enquêteur

La demande du Groupe Casino se conclut par une demande de classement de son foncier dans une zone AU0 pour essayer de le valoriser après une anticipation en forme de placement qui a échoué. Cette demande ne peut recevoir de suite dans la configuration actuelle des lieux.

Les aspects juridiques de la demande seront approfondis par la société restent à l'appréciation du Juge mais a priori, la position du gestionnaire du PLU qui argue qu'il ne pouvait pas raisonnablement mettre en place un schéma de secteur qui n'existait pas, semble naturelle même si le principe de la mise en place d'un tel dispositif avait été retenu quelques semaines par le SCOT avant que ces schémas de secteur soient abandonnés par le législateur.

On pourrait rejoindre la réflexion du Groupe Casino sur le seul point de considérer que l'avenir du secteur et de l'OAP qui le recouvre est largement conditionné par la réalisation de la RD 22b, évoquée de longue date mais qui reste sous la forme d'un perpétuel emplacement réservé.

5.2.4.6 - Le secteur "Agrosud"

En juin 2015, le Conseil communautaire de l'Agglomération Perpignan Méditerranée a supprimé la zone "Agrosud" en tant que zone économique à vocation alimentaire.

Quelle que soit la chronologie ou la corrélation, ce changement a permis à un groupe automobile de se positionner sur la tranche 2 de l'opération à hauteur de 53 000 m² en changeant la configuration des lieux puisqu'un parking de 120 places desservant l'ensemble des parcelles a été englobé dans l'opération du groupe automobile.

A cas d'espèce, le changement intervenu à "Agrosud" a eu un effet collatéral qui a motivé l'intervention, pendant l'enquête publique, des représentants d'une SCI qui avait fait l'acquisition d'une parcelle de 5000 m² en vue de la création d'un "Agromarché". Cet établissement, sous la forme d'un marché abritant plusieurs commerces de bouche, aurait utilisé, pour sa clientèle, une partie du parking précité. Le permis de construire a été délivré mais les entreprises prenantes se sont désistées suite au changement opéré qui enlevait toute visibilité commerciale aux magasins et les privait de parking.

Les intervenants ont fait état du grave préjudice subi et souhaiteraient limiter les pertes de leur investissement en réorientant l'activité de cette parcelle dans des vocations non alimentaires.

MO	Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage rappelle que Perpignan Méditerranée a passé un compromis de vente en 2004 pour cette parcelle qui se trouvait à vocation agroalimentaire. Il en était de même lors de la délivrance d'un permis de construire le 3 juin 2010, ainsi que lors de la signature de l'acte authentique en 2013.
Un nouveau permis a été déposé et délivré le 10 décembre 2013, puis annulé du fait du pétitionnaire.

…/…

Il a toujours été stipulé que chaque propriétaire de parcelle devait prévoir les parkings pour accueillir ses employés ainsi que sa clientèle.

De plus, les équipements publics ont été réalisés conformément à la 1ère tranche d'Agrosud.

Perpignan Méditerranée Métropole ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette requête qui pourrait, de plus, avoir un effet négatif pour la zone Agrosud, notamment vis-à-vis des entreprises déjà installées.

Le maître d'ouvrage affirme donc clairement que "le règlement de la zone d'Agrosud est maintenu et la parcelle de la SCI ALFAGA reste classée en zone AUE1A (à vocation alimentaire)".

CE	*Avis du commissaire enquêteur*

La demande de la SCI ALFAGA, dans une première analyse technique, en dehors même de ses aspects juridiques, m'apparaissait compréhensible. Les données concernant l'environnement du secteur sont, en effet, de mon point de vue, bouleversées par l'arrivée du Groupe automobile dans un secteur dont la vocation affichée était toute autre.

Ce bouleversement a été acté par l'abandon de la notion d'Agrosud par le Conseil Communautaire. Le changement de zonage pouvait amener un débat, au moins pour les parcelles non encore construites.

L'argumentation selon laquelle une suite favorable pourrait avoir un effet négatif pour la zone Agrosud, notamment vis-à-vis des entreprises déjà installées, m'apparaît totalement contre-productif parce que, sans conteste, le bouleversement et son éventuel effet négatif, ont une toute autre origine, facile à identifier.

A partir de là, il ne m'est plus possible de suivre l'argumentation du maître d'ouvrage. La situation de la parcelle, non encore construite mais accolée au futur pôle automobile et, au surplus, séparée des entreprises spécialisées par une rue, plaident en faveur d'un traitement différent, les données de base et le contexte existant au moment des actes énumérés ayant été bouleversés.

J'incline donc, en qualité de commissaire enquêteur, à envisager favorablement la demande de la SCI ALFAGA. Il n'est point besoin de s'appuyer sur des considérations juridiques ou de mesures de compensation et encore moins sur l'impact supposé sur les entreprises déjà installées. Il est évident que la limite des zones a été pragmatiquement tracée à cet endroit uniquement parce qu'une entreprise, la société ALFAGA en l'occurrence, y avait un projet, dans le créneau alimentaire. Celui-ci ayant échoué, il est naturel de revenir à la logique des choses en déplaçant le trait au niveau du passage public au lieu d'isoler une parcelle pour une activité qui aura du mal à émerger, dans ce créneau économique, à cet endroit, accolée à un garage. L'exemple de la société ALFAGA, à cet égard, est édifiant.

5.2.4.7 - les demandes individuelles.

Les demandes individuelles ont été nombreuses en dépit de l'intense activité, à cet égard, pendant la phase de concertation qui avait permis de bien poser le cadre d'incompatibilité posé par le SCOT pour des constructions en zone naturelle ou agricole au surplus hors des limites de frange urbaine.

Un certain nombre de demandes s'éliminent donc naturellement en dépit de la conviction et de la sincérité des demandeurs qui s'estiment lésés par rapport à des voisins de parcelle qui ont pu construire.

Quelques demandes, dans des situations plus particulières motivent un avis davantage détaillé :

Nom - Localisation	Analyse
M. CHAUCHARD Route de Prades *Parcelles 602-603*	L'intéressé souhaite que son terrain évolue d'un statut d'activité en un statut d'habitat (comme ses voisins qui ont déjà obtenu satisfaction dans le cadre de la concertation). Selon le maître d'ouvrage, le classement en secteur d'habitat romprait la logique de continuité "éco" le long de l'avenue de Prades.
Avis du commissaire enquêteur : Avis partagé : la configuration de la Route de Prades ne permet pas d'accéder à la demande en dépit de la situation particulière des lieux. La continuité de la zone économique est nécessaire tout au long de la route.	

M.VALARCHER Chemin du mas Ducup *Parcelle 1006*	L'intéressé souhaite que son terrain évolue d'un statut d'activité en un statut d'habitat (comme ses voisins qui ont déjà obtenu satisfaction dans le cadre de la concertation) Selon le maître d'ouvrage, le classement en secteur d'habitat ne serait pas une aberration dans la mesure où ce terrain s'appuierait sur la future voie délimitant les deux types de zones.
Avis du commissaire enquêteur : La parcelle concernée sera la première à droite après la réalisation du barreau de liaison prévu entre la route de Prades et le Chemin du Mas Ducup. Cette liaison future va faire, de fait, la séparation entre la zone économique et la zone d'habitat. *La parcelle concernée serait la seule restant en zone d'activités économiques alors que les suivantes, sur la façade du Chemin du Mas Ducup, sont toutes en habitat dont certaines, à l'occasion de la présente révision. La question relève de la logique et de l'homogénéité des constructions à partir de l'arrivée sur le chemin du Mas Ducup.* *La demande fait donc l'objet d'un avis favorable de ma part, en qualité de commissaire enquêteur.*	

M. PALUD Chemins Mas Bresson et Passama *Parcelles HT171-172*	L'intéressé souhaite que ses parcelles bénéficient d'un classement urbanisable, au même titre que les terrains avoisinants faisant l'objet de permis d'aménager. Le maître d'ouvrage précise que dans le nouveau contexte prévisionnel du contournement ouest de Perpignan, un emplacement réservé a été prévu pour le réaménagement du chemin du mas Passama. Lorsque la mise en sécurité sera acquise grâce aux caractéristiques de cette future voie et de ses connexions, l'examen d'une évolution réglementaire sera envisageable.
Avis du commissaire enquêteur : La parcelle est digne d'intérêt parce qu'elle finalise la limite d'urbanisation. Elle est malheureusement soumise aux aléas pouvant résulter de décisions concernant l'utilisation du chemin de Passama, qu'elle jouxte, pour le passage de la prolongation de la rocade Ouest. Comme l'indique le maître d'ouvrage, ces incertitudes doivent être levées avant de déterminer le sort de cette parcelle lors d'une prochaine évolution du PLU ou établissement du PLUi.	

M. DELMON (Chemin de la Glacière) *Parcelle 988*	M. et Mme DELMON souhaitent construire sur une partie détachée de la parcelle familiale Actuellement le terrain en question est partiellement concerné par un statut constructible AU6-2 et couvert au sud par la zone naturelle Nr en raison de la présence du risque "mouvement de terrain" (zone III du PPR). La réglementation particulière à ce zonage, notamment l'application du CES de 0,07, ne permettrait pas de dégager suffisamment de surface pour la construction projetée. Par ailleurs les obligations de recul par rapport à la voie et aux limites séparatives mais surtout la zone non aedificandi de 60 mètres depuis l'axe de l'avenue Rosette Blanc, viennent s'ajouter à ces contraintes.
Avis du commissaire enquêteur : Les considérations techniques sont incontournables et échappent à la maîtrise du commissaire enquêteur.	

MM. CASTAILLET, CALIPPE et HENRIQUE *(Secteur Sainte Barbe)*	Les intéressés se sont notamment enquis des évolutions possibles pour les terrains situés au Nord de la RD 900, actuellement bloqués en AU0. Selon le maître d'ouvrage, le diagnostic ne fait pas ressortir de besoin de nouveaux espaces constructibles à court terme. Pour cette raison et sans considération des projets viaires en cours d'études, l'ouverture à l'urbanisation interviendra ultérieurement dans un cadre général à l'ensemble du secteur.
Avis du commissaire enquêteur : Avis partagé : La zone au Nord de la RD 900 reste naturellement "bloquée" en AU0 dans l'attente de l'aménagement d'un accès, qu'il soit d'entrecroisement ou giratoire sur la RD 900. Une évolution du document d'urbanisme est nécessairement reportée jusqu'à ce que la configuration du secteur et de son réseau viaire, prenne forme.	

5.2.4.8 - L'extension du grand Saint-Charles au Nord de la RD900 (ex-Orline)

Une société représentée par M. Bruno CIELLE est porteuse d'un projet d'aménagement de l'extension de la zone Grand Saint-Charles dans un secteur correspondant à la partie Nord de l'ancienne ZAC "Orline", sur une parcelle de 98 000m² permettant de développer un projet correspondant parfaitement au besoin d'extension du Marché Saint-Charles sous la forme d'entrepôts frigorifiques d'une surface au sol de 30 000 m².

L'emprise nécessaire pour les bâtiments, compte tenu de la logistique notamment pour les manœuvres des camions, nécessite de dépasser, au Sud, c'est-à-dire en bordure de la RD 900 la règle de recul de 100 m par rapport à l'axe de la voie, une disposition qui est moins contraignante au Nord de la parcelle où elle est de 35 m par rapport à l'avenue de Saint-Charles.

L'investisseur qui envisage de réaliser ce projet, demande à être autorisé à respecter la contrainte dans les mêmes conditions qu'au Nord, c'est-à-dire un recul de 35 m.

Le projet qu'il entend réaliser présente la particularité de s'inscrire dans une démarche définie par le Grenelle de l'environnement de niveau "BEPOS" c'est-à-dire de bâtiment à énergie positive.

Compte tenu de l'importance des besoins en énergie pour le refroidissement de ces entrepôts frigorifiques, les panneaux photovoltaïques doivent être disposés, sur la toiture, bien sûr, mais aussi sur toutes les surfaces disponibles (ombrières sur les parkings, bassins de rétention) étant précisé que les parkings et leurs ombrières seraient, pour certains, dans la zone des 35 m pour lequel le recul est en principe exigé.

Le promoteur demande donc en complément de la modification de la règle de recul de 100 m pour le bâtiment, la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les parkings situés en bordure de la route.

L'intérêt économique du projet est particulièrement souligné avec la création de 300 emplois et l'injection de 30 M€ dans l'économie locale.

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*

Dans sa réponse la maître d'ouvrage précise que le projet de la société et la demande d'évolution du retrait non aedificandi de 100 m à 35 m s'inscrit dans une logique d'extension du Grand Saint Charles.
Il faut savoir que ce retrait plus au Nord concernant la rocade Saint Charles n'est pas de 35 m mais de 25 m tous usages.
Au vu du zonage à vocation économique il n'a pas été fait application du retrait de 35 m pour les activités économiques et de 60 m pour l'habitat, ce dernier n'étant pas autorisé à l'exception de la présence nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien.
Dans le cadre d'un projet urbain d'entrée de ville et dans le respect des critères étudiés pour ce site, il serait utile de réduire ce recul tous usages.

CE	*Avis du commissaire enquêteur*

Les considérations économiques ne sont pas à écarter mais ne justifient pas à elles seules une dérogation. L'approche technique permet de prendre en compte le fait que les constructions s'insèrent au Sud et à l'Ouest à l'angle de deux dessertes du grand Saint Charles par deux voies se croisant en dénivelé avec des caractéristiques similaires même si la voie Sud a un statut différent et une circulation indéniablement plus importante. Mais cette situation, y compris le statut juridique de la voie sont susceptibles de changer avec la mise en service prochaine de la rocade Ouest. La nécessité de maintenir la règle de recul de 100 m pour des bâtiments industriels par rapport à une route immédiatement franchie par un ouvrage routier devient moins évidente. Un traitement paysager de la bande des 35 mètres avec une haie basse complétant les ombrières photovoltaïques pourrait compléter l'équipement et le rendre sans inconvénient pour la route, l'établissement faisant son affaire des bruits de la circulation appelée d'ailleurs à perdre en densité.

Il m'apparaît donc possible de rejoindre l'avis favorable du maître d'ouvrage sur ce projet.

5.2.4.9 - L'aménagement d'un plateau sportif au Cours Maintenon

Le Cours Maintenon établissement d'enseignement privé sous contrat avec l'Etat, envisage de compléter ses infrastructures par des aménagements sportifs sur un terrain compris entre le bâtiment lui-même et l'Aqueduc des Arcades, le long de la rocade RD 914.

Ces aménagements sont soumis à une double contrainte, celle du cône de vue par rapport à l'Aqueduc et, d'autre part, la règle de recul par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 914 qui est de 100 m à cet endroit.

La demande, par rapport au PLU est de ramener l'importance du recul à 35 mètres pour pouvoir réaliser cet équipement en considération :
- de l'absence de gêne pour la visibilité du monument historique ;
- de l'absence de tout inconvénient pour la route elle-même ;
- de l'acceptation des inconvénients éventuels que pourrait constituer le bruit de la route, non gênant pour des activités sportives, elles-mêmes bruyantes

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*
Le maître d'ouvrage, au vu de l'absence de nuisances diverses du projet d'installations sportives d'intérêt collectif (cône de vue préservé, aucune gêne vis-à-vis de la route), accueille de manière favorable la demande d'évolution du recul de 100 à 35 m.	

CE	*Avis du commissaire enquêteur*
Le Cours Maintenon implanté à cet endroit depuis 2009, souhaite s'équiper d'un plateau sportif pour limiter les déplacements en autocar vers les autres installations de la ville. *Il se trouve confronté à des contraintes d'urbanisme pour utiliser l'espace disponible entre l'établissement et le monument historique que constitue l'Aqueduc des Arcades. Pour les deux problématiques (le cône de vue sur le monument depuis la route et le recul lié au bruit de la route), le principe d'une dérogation constitue une décision palliative qui aurait, au moins, l'avantage d'améliorer le confort des élèves en limitant leurs déplacements.* *Comme l'envisage le maître d'ouvrage, la suite semble pourvoir être envisagée favorablement compte tenu de l'expertise de l'Architecte des Bâtiments de France concernant la préservation du Monument Historique.*	

5.2.4.10 - L'application de la règle de recul pour le lot n° 1 du lotissement Torremila Fraternité où souhaite s'implanter la "Maison Paré"

La "Maison Paré" spécialisée dans l'alimentaire (charcuterie, restauration) souhaite s'implanter sur le lot n° 1 du lotissement Torremila-Fraternité jouxtant pratiquement le Rond-point de l'aéroport, dit de la Fraternité, mais dont la situation proche de la RD 117 impose des contraintes de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la route neutralisant la moitié de la parcelle. Cette disposition contrarie totalement le projet.

MO	Réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage accueille de manière favorable la demande d'évolution du recul de 75 à 35 m au vu de l'absence de nuisances diverses du projet de la Maison Paré, de l'utilisation des accès existants et respect des orientations déjà présentes dans l'OAP Entrée de ville sur ce secteur (séquence 1 Entrée Nord A9, RD 900 et RD 117).

CE	Avis du commissaire enquêteur

A cet endroit, la contrainte est marquée par son aspect purement administratif. La règle de recul n'a, en effet, pas d'intérêt évident sur la section de route reliant les deux ronds-points en franchissant trois axes accolés : la rocade, l'autoroute et la voie ferrée. La portion de RD117 impactante, soit une centaine de mètres à partir du rond-point est une zone où la vitesse est, par nature, réduite. De plus, route est surélevée par rapport à la parcelle concernée et par rapport à une voie d'accès au lotissement qui les sépare. L'impact acoustique est quasiment nul.

La demande me paraît, en qualité de commissaire enquêteur, pouvoir rejoindre l'avis favorable du maître d'ouvrage.

5.2.4.11 - L'EBC du Canal "Las canals" et le projet de création d'un parc public en marge de l'opération "Chefdebien"

Le canal historique de Perpignan (1425) dénommé "Las Canals" à cet endroit, a une ripisylve constituant un Espace Boisé Classé. A l'approche de l'arrivée, de fait, du canal dans la ville puisqu'il continue ensuite en souterrain, l'espace boisé classé s'élargit et couvre une bonne moitié d'une parcelle appartenant, en indivision, à une famille perpignanaise. L'autre moitié de parcelle avec un zonage en zone Naturelle est couvert, dans le cadre de la révision du PLU, par un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace de loisirs comprenant l'EBC. Cette parcelle jouxte un immense espace de 14 ha dénommé "Espace Chefdebien" sur lequel un aménageur a obtenu un permis.

Les propriétaires intervenants se sentent manifestement un peu floués parce qu'ils n'ont pas été inclus dans l'opération d'aménagement qui aurait pu concerner la partie non boisée de leur parcelle et, d'autre part, parce qu'ils considèrent que le parc projeté pourrait servir d'espace vert pour le futur lotissement voisin dont le projet atteste, selon les requérants, que les espaces de détente ne sont pas surabondants.

Les intéressés demandent donc la suppression de l'emplacement réservé et, sans l'expliciter, la possibilité de faire eux-mêmes une opération d'aménagement.

Cette idée de densification du secteur en rajoute à la problématique du désenclavement d'un secteur déjà bien encombré du fait de la présence d'un passage à niveau pour la voie ferrée, une situation qui ne pourra que s'aggraver avec l'espace Chefdebien et, éventuellement, la construction sur les terrains résiduels précités.

Par ailleurs, la représentante de l'indivision propriétaire de ces parcelles s'interroge sur la finalité de l'emplacement réservé n° 15 courant de la limite de sa parcelle jusqu'au Boulevard Nungesser et Coli.

MO | *Réponse du maître d'ouvrage*

Le maître d'ouvrage précise que les deux emplacements réservés sur ce secteur Chefdebien sont le n°12 (et non pas le n°30) et le n°15.

Le n°12 dédié à l'aménagement d'un parc urbain, en lien avec Las Canals, sera accessible et ouvert au public depuis le nord de la future opération d'aménagement Chefdebien, et depuis l'est par un aménagement réservé aux modes doux à travers Las Canals.

S'agissant de l'ER n°15 dédié à la création d'une voie de désenclavement du secteur Chefdebien, il répond notamment aux aménagements nécessaires pour fluidifier la circulation sur ce secteur. La composante écologique majeure de Las Canals sera préservée car le tracé de l'ER n°15 n'empiète pas sur l'EBC et cette voie permettra également l'accès par le Nord au futur parc urbain.

CE | *Avis du commissaire enquêteur*

L'indivision BADOSA demande la levée de l'emplacement réservé que le projet de PLU envisage sur cette parcelle car cette servitude interdit toute construction.
Or, la parcelle reçoit la nouvelle appellation UV, ce qui ne la destine pas à l'habitat.

Le projet de la collectivité saisissant l'opportunité d'un terrain libre en bordure de Canal et d'un EBC est d'aménager un parc urbain. Ce choix n'appelle aucun commentaire dans le cadre de l'enquête publique. L'approche selon laquelle il constituerait la composante "verte" de l'opération immobilière Chefdebien voisine relève, en effet, d'un autre niveau de jugement.

Ce parc pourra être relié au Boulevard Nungesser et Coli par l'emplacement réservé prévu à cet effet. Il vient donc compléter l'équipement du quartier en donnant, de plus, une continuité, par l'autre rive du canal, jusqu'à l'Aqueduc des Arcades et au-delà.

5.2.4.12- les emplacements réservés

En dehors de la demande précitée de l'indivision BADOSA, deux autres demandes concernant la suppression d'emplacements réservés ont été formulées pendant l'enquête.

La première émane du Garage PICARD situé à l'intersection du Chemin du Mas Ducup et de l'avenue de Bruxelles. L'exploitant de ce garage considère que la parcelle concernée est nécessaire pour son exploitation et demande si l'emplacement réservé est toujours nécessaire pour pouvoir se projeter dans ses activités.

La seconde est formulée par M. SOUCAS, agriculteur dans le secteur de la Courragade. Des travaux importants ont été réalisés par le Syndicat Têt-Agly qui, à l'issue des travaux, a vendu à l'intéressé une parcelle sur les hauts du bassin. Cette parcelle a été mise en exploitation mais M. SOUCAS s'interroge sur les raisons qui justifient le maintien de l'emplacement réservé

.

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*

Le maître d'ouvrage précise qu'il a consulté les Services concernés bénéficiaires des emplacements réservés :

- des travaux récents d'aménagement de pistes cyclables des deux côtés du chemin Ducup qui débouchent sur l'avenue de Bruxelles ont été réalisés. Cet emplacement réservé n'a donc plus d'utilité

- pour sa part, le syndicat Têt Agly a confirmé, par courrier, la réalisation des travaux liés à l'emplacement réservé dans le secteur de la Courragade.

M. Soucas, propriétaire de la parcelle, est donc dans son droit de demander le retrait de cette servitude.

CE	*Avis du commissaire enquêteur*

Les précisions apportées n'appellent pas de commentaire : les deux emplacements réservés peuvent être supprimés lors de la mise au point du document définitif.

5.2.4.13 - La création d'un emplacement réservé pour la gare routière communautaire

Le Vice-Président de PMM en charge des mobilités a fait verser au dossier d'enquête une demande d'emplacement réservé pour le site correspondant à l'ancien siège du transporteur "Les Courriers Catalans" au début du Boulevard Saint-Assiscle pour y aménager la gare routière communautaire. Le déplacement de cette gare, actuellement située au pied du Théâtre de l'Archipel, permettrait, selon l'élu, de créer une synergie avec les deux gares situées à proximité : la Gare TGV et la gare routière départementale qui lui est accolée au Sud.

L'idée semble séduisante mais n'est sans doute pas idéale puisque les distances entre les entrées des différents sites sont significatives pour les voyageurs piétons disposant de bagages : 270 m jusqu'à la gare TGV et un peu moins de 400 m jusqu'à la gare départementale.

Avant de formuler un avis sur cette proposition, il serait intéressant de savoir si toutes les recherches pour atteindre une meilleure synergie entre les trois structures ont été épuisées. Un terrain, transformé en parking juste en face de la gare routière départementale, n'échappe pas à l'évidence de son intérêt pour cette opération. C'est pourquoi, les raisons, sans doute déterminantes, pour lesquelles cette solution, comme d'autres, n'a pas été envisagée avec l'idée d'un éventuel échange avec les terrains de l'ancien transporteur mérite de figurer au titre de l'enquête publique.

MO	Réponse du maître d'ouvrage

Plusieurs caractéristiques ont guidé la recherche de foncier pour délocaliser la gare routière scolaire de PMM.

A titre principal ont été pris en compte, la proximité du site avec le tronc commun des lignes en centre-ville et avec la gare routière départementale de manière à faciliter les correspondances entre services ensuite, la connexion avec le réseau de voirie structurant, l'éloignement des zones d'habitat en raison des nuisances induites enfin, une superficie équivalente à celle de la gare routière actuelle.

Concernant le parking ZAC du Foulon sur le boulevard St-Assiscle, malgré un positionnement idéal en "miroir" de la gare routière départementale et à distance des zones d'habitation, le classement en ZAC de cette parcelle et la capacité d'y créer à terme 2 îlots constructibles, ainsi que l'emprise foncière limitée à 2 700 m² (soit une dizaine de quais seulement), ont conduit à écarter cette solution.

Une étude de faisabilité portant sur la localisation de la future gare routière avait été menée en interne.

Celle-ci a fait ressortir que le dit terrain transformé en parking ne permettait pas d'y aménager les 20 quais nécessaires pour les bus urbains, en raison de la présence de talus importants côté Chemin du Foulon et d'une surface plane disponible insuffisante.

CE	Avis du commissaire enquêteur

La synergie recherchée entre les trois structures (gare départementale, gare communautaire et gare SNCF) ne me paraît pas être optimale dans la configuration envisagée.

Les notions de gare départementale et gare communautaire pouvant évoluer et, par ailleurs, la réalisation de l'équipement se situant sur une emprise privée pour laquelle d'autres outils peuvent être mis en œuvre, la réalisation d'une gare communautaire n'est pas tributaire d'un emplacement réservé qui, dans la circonstance, pourrait laisser croire, à tort, à une approche favorable du commissaire-enquêteur.

De plus, l'argumentation porte sur les inconvénients ou impossibilités supposées concernant l'emplacement qui avait été simplement cité pour des raisons évidentes de proximité, sans davantage d'éléments.

Par contre, la réponse ne donne aucune indication, notamment au plan technique, sur l'emplacement de l'ancien local des Courriers Catalans ni sur le relatif éloignement et les effets que cette situation pourrait avoir sur la "synergie".

L'investissement, si c'est le souhait de la collectivité, m'apparaît pouvoir être réalisé sans l'intervention du document d'urbanisme.

5.2.4.14 - la remarque concernant le BR "Alcover"

Un architecte, a fait remarquer que le volume indiqué dans les annexes sanitaires pour le Bassin de rétention "Alcover" ne semblait pas correspondre à la réalité.

La question a été posée au maître d'ouvrage de s'assurer s'il s'agit d'une erreur de plume ou si le bassin est sous-dimensionné.

MO	*Réponse du maître d'ouvrage*
Comme il est indiqué dans la notice informative mise à la disposition du public lors de l'enquête publique, il s'agit d'une mauvaise interprétation du bureau d'étude qui a réalisé les annexes sanitaires. Le volume du bassin de rétention est de 10 000 m^3 et non pas de 30 000 m^3 et sera corrigé.	

CE	*Avis du commissaire enquêteur*
Dont acte !	

❖

Chapitre 6

Synthèse

6.1 – En ce qui concerne le PLU

Mme la Préfète en transmettant l'avis de ses Services avait souligné la qualité des documents constituant le dossier et notamment le rapport de présentation. En dépit des remarques et même des réserves, elle subodorait qu'avec la collaboration intelligente des différents acteurs, la ville pouvait se doter d'un document d'urbanisme complet et opérationnel avec une composante environnementale intéressante et un objectif de préservation du patrimoine bien marqué.

Le travail, à cet égard, a été approfondi et la contribution des PPA est remarquable dans sa précision et ses aspects constructifs.

L'apport de l'enquête publique apparaît relativement moindre même si elle a constitué le creuset dans lequel ces contributions ont pu s'exprimer et être mises en perspective avec la réalité de la ville, notamment dans les quartiers considérés comme "sensibles".

Pour l'enquête publique, elle-même, les contributions ont, sans surprise, souvent pris un caractère personnel éloigné des principes d'élaboration d'un PLU avec la place qui est celle de cet outil dans la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme.

Les suites pouvant être réservées à ces demandes restent le plus souvent contraintes par les règles mêmes du document d'urbanisme qui sont sa substance. Les quelques adaptations envisagées ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet.

En définitive, après la prise en compte des amendements proposés par les PPA et accueillis positivement par la collectivité, le PLU de PERPIGNAN apparaît comme un document de bon aloi, certes résilient parce qu'il souffre de l'importance de ses zones déjà prévues pour de l'urbanisation mais qui pourra se révéler opérationnel et s'intégrer assez facilement dans un futur PLUi, même si quelques révisions douloureuses devront encore être opérées avec l'intégration de règles plus contraignantes résultant notamment du PGRI.

6.2 – En ce qui concerne le Zonage d'assainissement

Le volet de l'enquête concernant le zonage d'assainissement n'a pas retenu l'attention du public. Une seule demande a été formulée pour une construction située dans une zone susceptible d'être équipée mais sans qu'une échéance puisse être fixée même si l'implantation à proximité d'une extension du Marché Saint-Charles évoquée dans le rapport au titre au PLU, inciterait à une approche optimiste.

Le maître d'ouvrage consulté sur le point a formulé une réponse dans la même ligne que ci-dessus (*mémoire en réponse annexe 9 page 19)*

Des allusions ont été également faites verbalement concernant la partie non équipée du secteur du Mas LLaro mais sans véritable insistance.

Il apparaît en fait, que le document lui-même et la répartition qu'il propose ne posent pas de difficultés particulières.

❖

🕮 2

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PRÉAMBULE

En la forme, l'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions en termes d'organisation, de publicité et de participation du public. La contribution des PPA a été forte et constructive en dépit de désaccords persistants sur certains aspects. Mais les analyses effectuées dans le détail, du niveau de l'expertise, ont contribué à tracer le chemin pour un projet bien amendé, au moment où il viendra devant l'assemblée délibérante, avec l'apport de l'enquête publique.

Le public, pour sa part, s'est davantage intéressé, comme pendant la période de concertation, à des aspects plus ponctuels. Tout comme les associations, il est intervenu pour s'enquérir du résultat des démarches que les uns et les autres avaient largement entreprises pendant la phase de concertation.

La procédure adoptée par la collectivité sous la forme d'une réponse point par point, avant même le début de l'enquête, à certaines des PPA peut sembler originale mais a été validée en d'autres circonstances comme constituant un élément de transparence et une bonne contribution au débat. L'orthodoxie du déroulé d'une enquête publique (projet arrêté ; enquête publique intégrant l'avis des PPA ; synthèse des observations ; réponse du maître d'ouvrage et analyse du commissaire enquêteur avant approbation du projet éventuellement modifié) est, toutefois, un peu perturbée. Cette situation a nécessité un surcroît d'information de la part du commissaire enquêteur et une présentation du dossier soumis au public séparant bien le dossier approuvé et les annexes explicatives sans existence juridique, mais, en fait, essentielles.

Le détail des actions menées dans le cadre de ces enquêtes puisqu'il s'agit bel et bien de deux enquêtes groupées (même si la question du zonage d'assainissement a quelque peu été étouffée compte tenu du poids de la révision générale du PLU) est abondamment décrit dans la première partie du rapport d'enquête. Il n'est donc pas repris davantage dans les conclusions d'autant que le contexte général entourant l'enquête se situe dans le domaine de l'excellence.

Sur le fond, le projet de PLU de PERPIGNAN se présente comme le résultat de quatre années de travail après l'annulation partielle du PLU précédent par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Les rectifications demandées étaient techniques et faciles à opérer. Elles passent au second plan dans une réflexion plus large visant à donner du caractère au nouveau PLU.

Ce résultat n'est que très partiellement atteint parce que l'exercice est difficile :

Le PLU est contraint par l'histoire de la ville et son urbanisme concentré si particulier qui laissent peu de place à l'innovation si ce n'est pas des interventions ponctuelles dans le cadre d'actions particulières, souvent hors PLU (PNRU, par exemple)

L'autre contrainte majeure ressort aussi du passé, mais moins lointain quand le POS, puis le PLU ont été établis pour une ville imaginée, à tort, en forte expansion démographique avec les zonages correspondants d'urbanisation future sur lesquels les responsables politiques rechignent à revenir en dépit des préconisations de la Chambre d'Agriculture notamment dans une situation particulière largement évoquée.

La situation économique générale a également contrarié les prévisions ce qui explique, sans doute, la propension des responsables municipaux à se montrer conciliants au regard des demandes particulières même quand elles s'écartent de grands principes comme la spécialisation des zones ou amènent à impacter le schéma d'aménagement d'un secteur tout entier.

Concernant l'équipement commercial et la corrélation qui en est faite avec les difficultés des commerces du centre-ville, la notion de centralité urbaine, assez absente dans le dossier approuvé, pourrait être resserrée, à l'issue de l'enquête, à l'aune des observations des services de l'Etat. Mais les doutes sur son efficacité au regard de l'objectif persistent, ce qui fait que la question n'est jamais devenue primordiale pendant l'enquête même si une proposition pour essayer d'en réduire le périmètre finalise la réflexion, dans les conclusions que je formule en qualité de commissaire enquêteur.

L'écoute des particuliers et associations est une vertu démocratique dont on peut se féliciter et qui a largement été utilisée puisque la concertation préalable a été, en la forme, exemplaire.

Elle a permis de satisfaire les demandes à hauteur de 44 % ce qui peut être apprécié, selon l'équation personnelle de l'observateur, dans la même correspondance de proportion, comme un élément de faiblesse dénaturant certains axes du PADD ou comme un enrichissement et une contribution à la cohésion sociale nécessaire.

Globalement donc, ce PLU de résilience actant le constat d'une évolution démographique réévaluée à la baisse, s'accommode beaucoup de l'existant. Quelques aménagements limités sont suggérés au terme de l'enquête et viendraient s'ajouter à ceux, plus immédiats, que le maître d'ouvrage a ciselés pour s'inscrire dans les objectifs d'équilibre affichés au niveau des indicateurs caractérisant le projet.

En dépit de ces aménagements, l'orientation générale reste dans l'attention portée à l'agriculture et aux espaces naturels avec un accent particulier sur le trame verte et bleue qui permet à la ville qui a l'avantage de disposer d'une eau d'irrigation relativement présente avec les restes de son réseau millénaire destiné aux parcelles irrigables, de bénéficier d'une végétation abondante pour une ville méditerranéenne. L'agriculture est pratiquement maintenue en termes de surfaces dédiées même si ce paramètre n'a plus beaucoup de signification dans un contexte de déprise tous les jours constaté, ce qui explique sans doute le nombre de demandes pour obtenir une mutation de la zone A à une zone AUH ou AUE pendant la période de concertation. (70 demandes de ce type sur 110). Les zones naturelles sont préservées mais la pression qui s'exerce sur certaines d'entre elles (Serrat-d'en-Vaquer, Mas Llaro notamment) doit être contenue par l'expression forte d'une volonté de s'appuyer sur le PADD tout à fait explicite à cet égard.

En considérant, l'ensemble des atouts et faiblesses de ce document d'urbanisme, la question se pose du sort de ce document qui se veut manifestement consensuel mais qui, peut-être, en a trop pris la marque lors de la concertation pour, ensuite, presque se raidir ensuite sur la situation du moment.

Pourtant, le résultat n'est pas négatif. La prise en compte d'une échelle de la Ville davantage en adéquation avec la réalité, est patente que ce soit au plan de l'habitat, des opportunités commerciales, ou des relations sociales.

La démarche qui s'en suit n'est, pour autant, pas abrupte puisque on reste, un peu, sur un constat d'immobilité, avec pour seule exception, les opportunités évoquées ci-avant qui ont permis à des concessions automobiles à s'installer dans des zones où elles n'avaient pas de vocation naturelle à aller, avec, au passage, des effets collatéraux importants.

Ces changements constituent l'illustration d'une orientation politique de la collectivité qui sur la base d'une situation considérée comme acquise, opère des mouvements très lents et ponctuels pour s'adapter à toutes les situations et, dans un autre ordre d'idées, pour éviter , comme dans l'OAP "Diagonale du Vernet", les à-coups que pourraient provoquer, dans l'attente de la dé-densification de certaines zones sensibles, les mixités les plus proches compte tenu de la diversité des communautés qui constituent le tissu social de cette ville contrastée jusque dans ses populations.

En même temps, la collectivité reste avec tous les moyens nécessaires pour faire face à un retournement de situation et à un accroissement subit des besoins en matière d'habitat.

Dans ce cadre particulier, elle agit, dans une démarche interne, pour densifier l'habitat lorsque c'est possible, l'aérer lorsque c'est nécessaire et canaliser les constructions nouvelles dans les secteurs où la pression immobilière est la plus forte. En parallèle, elle développe la mise en place des couloirs écologiques avec ses coulées vertes et bleues sur les axes majeurs et au fil des canaux, "agouilles" et ruisseaux constituant le riche réseau hydrographique de la Ville, ce qui correspond à ses besoins propres en synergie avec ceux identifiés par le SCOT.

A l'occasion d'une modification ponctuelle, elle pourra prendre des décisions pour mettre en œuvre des évolutions programmées pour aller plus loin dans le sens du PADD dont les orientations ne sont pas compromises par le projet présenté, même s'il apparaît timoré.

Il s'agit, en réalité d'un choix politique, sur lequel l'enquête publique n'a, heureusement, pas de prise ce qui justifie, en soi, une approche favorable d'ensemble davantage motivée par les grands principes du PADD que par les premiers éléments de sa mise en place.

Cette approche justifie la limitation des réserves au strict nécessaire et l'énumération d'une série de recommandations dont la finalité est d'éviter de mettre en péril la PLU à partir de cas particuliers et de laisser au maître d'ouvrage l'entière liberté de manœuvre sur ces points sur lesquels; en toute indépendance et dans le cadre des principes qui régissent l'éthique du commissaire enquêteur, je me sens fondé à exprimer un point de vue très différent de celui du maître d'ouvrage.

Considérant que l'enquête publique a été réalisée conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur, applicables à cette catégorie d'enquêtes ;

Considérant que le projet de PLU reçoit un avis favorable du SCOT en dépit de réserves exprimées concernant la part et la répartition des logements sociaux ;

Considérant qu'en ce qui concerne cette question des logements sociaux les obligations légales ne sont pas méconnues par la Ville mais qu'au niveau opérationnel, les moyens permettant de répondre à la volonté affichée de porter le taux actuel de 18 à 20 % au moins ne sont pas davantage précisés et ne sont pas à la hauteur d'un document d'urbanisme d'une ville de la taille de Perpignan avec notamment les ventilations par quartier et, également, par type d'opérations, sans que la réponse du maire dans sa lettre du 3 août et les précisions demandées dans le procès-verbal de synthèse n'ouvrent des perspectives d'amélioration ;

Considérant en ce qui concerne la centralité urbaine que les dispositions de la Loi Pinel ont été comprises différemment puisque le maître d'ouvrage en a fait une interprétation large avec un périmètre couvrant une trop grande partie du territoire et que les aménagements en devenir suite aux observations de l'Etat, laissent dubitatif quant à l'effet sur la revitalisation du centre-ville ;

Considérant que ce levier des centralités urbaines peut se révéler inopérant puisqu'il intervient dans une situation où, sur la base des acquis du passé, l'offre commerciale qu'elle provienne du DACOM ou des possibilités urbaines, est surabondante et que le périmètre des centralités, s'il mérite d'être encore ajusté en restriction, n'est plus déterminant pour régler les difficultés de l'hyper centre ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement commercial et notamment les règles relatives au stationnement, le maître d'ouvrage ne peut s'exonérer des dispositions réglementaires, quelles qu'en soient les raisons : le projet d'abaisser le pourcentage de surface du parc de stationnement par rapport à la surface de plancher à un niveau intermédiaire, n'est pas conforme à la loi et doit donc être abandonné ;

Considérant que les principes d'organisation des différentes OAP ne sont pas novateurs mais tendent à bien prendre en compte les principes du PADD, autant qu'il est possible ;

Considérant, par exemple, que l'idée développée dans l'OAP "Diagonale du Vernet", doit rester au niveau des principes parce que la matérialisation de certains de ses aspects, comme les liaisons piétonnières, n'est pas compatible avec l'état actuel des relations sociales dans ce quartier reconnu comme "sensible" ;

Considérant que les demandes particulières, lorsqu'elles font l'objet d'une approche favorable en ma qualité de commissaire enquêteur, doivent faire l'objet d'une gradation entre celles qui seront suggérées à la collectivité et celles qui m'apparaissent davantage prégnantes surtout lorsqu'elles sont la conséquence d'évolutions dont les intéressés ne sont pas responsables ;

Considérant qu'ainsi, la demande de modification d'un zonage dans l'ancienne zone Agrosud s'inscrit dans un contexte bouleversé par l'abandon de la vocation initiale de la zone, ce qui a changé la donne et justifie une attention particulière pour la parcelle considérée, non encore construite ;

Considérant encore que le nouveau zonage attribué à la parcelle occupée par un concessionnaire automobile sur le Chemin de la Passio-Vella est étendu sans raison apparente à toute la façade de ce chemin alors que l'option "Habitat ou Economie" peut persister pour des propriétaires qui se considèrent déjà lésés par la mise en place d'un emplacement réservé sur une grande parcelle voisine leur appartenant pour l'extension du Parc des Sports à la suite du bouleversement de la situation du secteur, au plan de l'urbanisme ;

Considérant que les approches favorables en qualité de commissaire enquêteur, lorsqu'elles rejoignent les positions de la collectivité, exprimées dans ses courriers du 3 août adressés à deux PPA, ne nécessitent pas l'expression d'une recommandation particulière ;

Considérant qu'il en est notamment ainsi, dans la zone du Parc des Sports, pour le réseau viaire dont le principe est suffisamment acté par les flèches d'intention figurant sur l'OAP ;

Considérant que l'absence de référence à une aire des gens du voyage pourtant prévue par le schéma d’accueil des gens du voyage, ne peut être actée mais que le retard lié à l'échec des démarches engagées sur une zone particulière, doit être considérée comme un contretemps fâcheux qui ne saurait compromettre le PLU au stade actuel de son élaboration ;

Considérant les qualités générales de ce PLU ne sont pas spécialement novatrices mais que cet outil est indispensable pour la collectivité dans l'attente d'un PLUi pour lequel il constitue une base majeure, après intégration des données manquantes concernant le PGRI et l'aire des gens du voyage ;

Considérant que l'absence de prise en compte, à ce stade, des évolutions prévisibles, avec notamment la mise en place d'un PGRI, n'est pas rédhibitoire dès lors que le raisonnement juridique de la collectivité est audible et que les effets les plus douloureux seront pris en compte, d'une manière davantage cohérente, dans une modification d'ensemble à l'échelle du futur PLUi ;

Considérant que les mesures préconisées à titre individuel doivent être laissées à l'appréciation de l'autorité politique dès lors qu'elles ne mettent pas en cause la légalité ou l'économie générale du PLU ;

Considérant, dans ces conditions, que l'indépendance et la liberté d'appréciation du commissaire enquêteur lui permettent de s'exprimer avec les nuances qu'il entend introduire, y compris sous la forme de recommandations ;

Considérant, à cet égard, que la demande d'un particulier concernant sa parcelle au Sud de la zone de l'OAP "Llobères-Roseraie" met en évidence une insuffisance d'analyse de la part du maître d'ouvrage mais que la nécessité de prise en compte de tous les éléments attachés à la situation des terrains dont il s'agit, parce qu'ils sont en zone agricole, rend, en tout état de cause, cette mutation irréalisable dans le créneau de l'enquête publique ;

J'émets un avis favorable à la révision du Plan d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de PERPIGNAN telle qu'elle a été soumise à l'enquête publique.

Mais j'accompagne cet avis favorable de trois (3) réserves en précisant que le non-respect de l'une d'entre elles équivaudrait à renverser le sens de l'avis favorable de principe :

⩾ 1 - Abandon du coefficient 1 pour le rapport entre les surfaces de plancher et les surfaces de stationnement dans les aires commerciales au profit d'un coefficient 0,75 conforme aux dispositions de l'article L-119.19 du code de l'urbanisme ;

⩾ 2 - Traitement de la problématique des gens du voyage, a minima par l'indication de la place qui leur revient dans le PLU sous la forme d'une aire de 11 places.

⩾ 3 - Maintien de la fermeture des cheminements le long de la Trame verte du Canal de Vernet à Pia et de la voie douce du Canal de l'Iglesis jusqu'à un constat, concerté avec la population, mesurant les effets de l'opération DIAZ menée dans le cadre du NPRU, les aménagements et identifications des plantations et espaces arborés au titre de la Trame verte et bleue n'étant pas en cause.

J'ajoute à ces réserves dix (10) recommandations dont je souligne l'intérêt que je leur porte mais que je laisse à l'appréciation du maître d'ouvrage car elles restent de seule opportunité ou ne sont pas susceptibles d'être traitées avant l'approbation du document :

⩾ 1 - Redéfinition de la centralité urbaine avec un périmètre du correspondrait à l'évolution déjà envisagée dans le cadre de la réponse à l'observation initiale de l'Etat pour ce qui concerne les exclusions des zones périphériques mais sans rajout, par rapport à la version du dossier approuvé, de toute nouvelle zone ;

⩾ 2 - Mise en place progressive des indicateurs préconisés par l'Autorité environnementale (biodiversité, paysage, eau) qui persistent à ne pas être envisagés dans la réponse du 3 août 2016 à M. le Préfet, à la suite d'une apparente incompréhension qu'il convient de lever entre les attentes de l'Autorité environnementale et les concepteurs du projet ;.

⩾ 3 - Mise en place d'un emplacement réservé aux confins du passage à niveau n° 419, l'affirmation selon laquelle la problématique, aggravée par l'urbanisation de 14 ha au lieu-dit "Chefdebien", sera traitée lors d'une évolution ultérieure du document n'apparaissant pas à la hauteur des enjeux d'un PLU, censé programmer l'évolution de l'urbanisme de la ville à une échéance de 15 ans ;

⩾ 4 - Redéfinition de la ligne de partage des zones AUE1 et AUE1A dans le secteur dit "Agrosud" pour mieux prendre en compte la réalité du terrain induite par la suppression de la spécialisation de cette zone, suite au projet du Groupe MAURIN c'est-à-dire, en fait, à placer la parcelle HN091 en zone AUE1 ;

⩾ 5 - Retour à un zonage AU7 pour le parcelles situées en façade du Chemin de la Passio-Vella au Nord de celle qui a motivé le changement de zonage pour l'édification d'un ensemble à caractère commercial et économique par le concessionnaire Monopole-Mercédès qui prendrait donc, seule, la classification prévue (AUE1) ;

⩾ 6 - Déplacement du signet "parc à aménager" sur l'Espace Boisé Classé d'un terrain appartenant au groupe IMMOCHAN au Sud de Perpignan, pour l'aménagement du parc par le propriétaire en complément d'une petite opération immobilière portant sur des services à la personne ;

⩾ 7 - Transformation partielle d'une zone AUE1 en zone AU5 sur le Chemin du Mas Ducup au bénéfice de M. et Mme VALARCHER (parcelle 1006) dans un souci d'homogénéité avec les autres constructions situées au-delà du futur barreau de liaison entre ledit chemin et la route de Prades ;

⩾ 8- Modification des règles de recul par rapport à la voirie départementale au bénéfice des opérations particulières suivantes :

1- extension du marché Saint-Charles à Orle,
2- implantation de l'entreprise Maison Paré au lotissement Torremila-Fraternité
3- aménagement d'installations sportives par le Cours Maintenon (secteur des Arcades)

⩾ 9 - Suppression d'emplacements réservés devenus inutiles (Chemin du Mas Ducup et Courragade) ;

⩾ 10 - Maintien de l'inventaire du patrimoine bâti à valoriser et protéger dans l'état qui était le sien dans la liste adaptée mise à la disposition du public pour information, pendant l'enquête, à l'exception notable de la maison située au n° 3 de la rue Jean Richepin qui serait retirée de la liste, à la demande de la propriétaire.

Fait à Bompas, le 28 octobre 2016

Le commissaire enquêteur

Henri ANGELATS

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCERNANT LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Considérant que l'enquête publique a été réalisée conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur, applicables à cette catégorie d'enquêtes ;

Considérant qu'aucune expression significative, en dehors d'une demande de renseignements ne touchant pas à la répartition des zonages, n'est intervenue pendant l'enquête,

Considérant que le zonage proposé est le reflet de celui correspondant au PLU pour les zones qui pourraient techniquement être raccordables mais qui restent en l'état dès lors qu'elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation ;

Considérant que cette logique, un peu artificielle, trouve son utilité pour contenir la pression des propriétaires fonciers en demande d'urbanisation de leurs parcelles ;

J'émets un avis favorable au zonage d'assainissement collectif et non collectif de la Ville de PERPIGNAN tel qu'il a été soumis à l'enquête publique.

Fait à Bompas, le 28 octobre 2016

Le commissaire enquêteur

Henri ANGELATS

Liste des annexes

NUMÉROTATION	DÉSIGNATION	PIÈCES JOINTES
1	Arrêté de M. le Président de la Communauté Urbaine PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE en date du 27 juillet 2016, prescrivant et organisant l'enquête publique	4 pages
2	Liste des pièces constituant les dossiers	2 pages
3	Carte des annulations par le TA de Montpellier (30/12/2011)	1 page
4	Copie d'une annonce de presse (à titre d'exemple)	1 page
5	Illustration de l'affichage (PMM, mairie et annexes-mairies)	1 page
6	Liste des PPA consultées	2 pages
7	Lettre du commissaire enquêteur en date du 25 septembre 2016 invitant le maître d'ouvrage à la remise du p.-v. des observations du public	1 page
8	Procès-verbal de notification des observations recueillies pendant l'enquête publique, en date du 7 octobre 2016	13 pages
8bis	Liste exhaustive des observations recueillies	21 pages
9	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 21 octobre 2016.	25 pages

Liste des pièces jointes (adressées à la seule autorité organisatrice des enquêtes)

DÉSIGNATION
Décision de Mme le Président du Tribunal Administratif, en date du 20 mai 2016, désignant le commissaire enquêteur.
Lettre en date du 3 août 2016 de M. le Président de la Communauté Urbaine PMM à M. le Préfet des Pyrénées-Orientales.
Lettre en date du 3 août 2016 de M. le Président de la Communauté Urbaine PMM à Mme la Présidente du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales.
Dossier d'enquête tel qu'il a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête, dans les bureaux de PMM et dans ceux de la mairie de PERPIGNAN (Annexe rue du Castillet).
Deux registres d'enquête annotés comportant les documents qui y ont été annexés.

Dossier n° E16000080 / 34

Communauté Urbaine

PERPIGNAN-MEDITERRANEE-METROPOLE (PMM)

Ville de PERPIGNAN

(Siège de l'enquête)

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Préalable :

- à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- à l'élaboration d'un zonage d'assainissement de la ville de PERPIGNAN

(29 août – 30 septembre 2016)

Décision de Mme le Président du Tribunal Administratif en date du 20 mai 2016
Arrêté de M. le Président de PMM en date du 27 juillet 2016

PIECES ANNEXES

Liste des annexes

NUMÉROTATION	DÉSIGNATION	PIÈCES JOINTES
1	**Arrêté de M. le Président de la Communauté Urbaine PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE en date du 27 juillet 2016, prescrivant et organisant l'enquête publique**	**4 pages**
2	**Liste des pièces constituant les dossiers**	**2 pages**
3	**Carte des annulations par le TA de Montpellier (30/12/2011)**	**1 page**
4	**Copie d'une annonce de presse (à titre d'exemple)**	**1 page**
5	**Illustration de l'affichage (PMM, mairie et annexes-mairies)**	**1 page**
6	**Liste des PPA consultées**	**2 pages**
7	**Lettre du commissaire enquêteur en date du 25 septembre 2016 invitant le maître d'ouvrage à la remise du p.-v. des observations du public**	**1 page**
8 8bis	**Procès-verbal de notification des observations recueillies pendant l'enquête publique, en date du 7 octobre 2016** **Liste exhaustive des observations recueillies**	**13 pages** **21 pages**
9	**Mémoire en réponse du maître d'ouvrage en date du 21 octobre 2016.**	**25 pages**

Annexe n° 1

PERPIGNAN
MÉDITERRANÉE
PERPINYÀ MEDITERRÀNIA
www.agglo-perpignanmediterranee.com

A/2016/59

ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

OBJET: ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME ET AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF DE LA VILLE DE PERPIGNAN

LE PRESIDENT

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et R.153-8 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 ;

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu le décret n° n°2011-2018 du 29 décembre 2011 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°20152503-0001 en date du 10 septembre 2015 portant extension des compétences et actualisation des statuts de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2015358-0001 en date du 24 décembre 2015 portant transformation de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération en communauté urbaine et actualisation de ses statuts ;

Vu les statuts de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine ;

Vu les délibérations du Conseil de Communauté en date du 24 avril 2014, du 21 septembre 2015 et du 1er février 2016 approuvant les délégations consenties au Président et au Bureau ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Perpignan en date du 28 juin 2012 concernant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme, fixant ses objectifs et définissant les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme lors de la séance du Conseil municipal de la Ville de Perpignan du 25 juin 2014 ;

Vu la délibération du Conseil municipal de la Ville de Perpignan en date du 30 septembre 2015 donnant son accord et sollicitant Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération pour la poursuite et l'achèvement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 17 décembre 2015 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis rendus par les Personnes Publiques associées ;

Vu l'avis de l'Autorité Environnementale ;

Vu la décision n° E16000080/34 en date du 20 mai 2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Henri ANGELATS, Inspecteur-Expert de la Concurrence de la Consommation et de la Répression des Fraudes, retraité, demeurant à Bompas, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu les pièces du dossier relatives au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Perpignan soumises à enquête publique ;

Vu les pièces du dossier relatives à la délimitation des zonages d'assainissement de la Ville de Perpignan soumises à enquête publique.

ARRETE les dispositions suivantes :

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur le zonage d'assainissement collectif et non collectif de la Ville de Perpignan, **du lundi 29 août 2016 au vendredi 30 septembre 2016 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs**.

Article 2 : Monsieur Henri ANGELATS, demeurant à BOMPAS, inscrit sur la liste départementale des commissaires enquêteurs des Pyrénées-Orientales, a été désigné pour conduire la présente enquête publique par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier.

Article 3 : Les pièces du dossier d'enquête, dont le rapport de présentation et sa partie sur l'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public, pendant la durée de l'enquête, **du 29 août 2016 au 30 septembre 2016 inclus :**

- **A la mairie de Perpignan** (Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, 11 rue du Castillet), du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- **Au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine** – 11 Boulevard Saint Assiscle – BP 20641 – 66006 PERPIGNAN, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, sauf le vendredi après-midi de 13h30 à 16h30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par correspondance

au commissaire enquêteur :

Monsieur Henri ANGELATS, Commissaire enquêteur
Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine
11, Boulevard Saint Assiscle – BP 20641 – 66006 PERPIGNAN

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine à l'adresse suivante : *http://www.perpignanmediterranee.com/* et sur le site de la Ville : *http://www.perpignan.fr/*

Les observations du public peuvent également être formulées par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique-plu-perpignan@perpignan-mediterranee.org

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations adressées par courrier postal ou par courriel seront annexées par le Commissaire enquêteur, dans le meilleur délai possible, au registre d'enquête tenu au siège de l'enquête à Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, pour être mises à la disposition du public.

Article 4 : Le commissaire enquêteur sera présent **à la mairie de Perpignan** (Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, 11 rue du Castillet) pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le jeudi 1er septembre 2016 de 14h00 à 17h00,

- le vendredi 9 septembre 2016 de 9h00 à 12h00,

- le lundi 19 septembre 2016 de 9h00 à 12h00,

- le mardi 27 septembre 2016 de 14h00 à 17h00.

Le commissaire enquêteur sera également présent lors d'une permanence **au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine** :

- le jeudi 29 septembre 2016 de 14h00 à 17h00.

Article 5: À l'expiration du délai d'enquête, **le vendredi 30 septembre 2016 à 17 heures,** les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine disposera d'un délai de quinze jours pour adresser au commissaire enquêteur ses réponses éventuelles.

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces

annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la Présidente du Tribunal Administratif.

Ces documents seront mis à la disposition du public, en copie, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, ainsi qu'à la mairie de Perpignan pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Pendant la même période, ce rapport et les conclusions motivées qui l'accompagnent seront également disponibles sur les sites Internet *http://www.perpignanmediterranee.com/* et *http://www.perpignan.fr/*

Article 7 : Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et du zonage d'assainissement de la Ville de Perpignan et pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU et du zonage d'assainissement en vue de cette approbation.

Article 8: Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site internet de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine : *http://www.perpignanmediterranee.com/* et sur le site de la Ville : *http://www.perpignan.fr/*
Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, à la mairie de Perpignan et dans ses mairies annexes et publié par tout autre procédé en usage dans la Ville de Perpignan.

L'accomplissement de la formalité d'affichage, pour chacun des lieux destinataires de l'avis d'enquête publique, sera certifié par le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et par le Maire de Perpignan.

Les certificats d'affichage correspondants seront transmis en fin d'enquête publique au commissaire enquêteur.

Article 9 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur Matthieu LEROUX, Direction de la Prospective la Planification et l'Aménagement, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine au 04.68.08.60.96 ou de Monsieur Christophe GINOUX, Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, à la Ville de Perpignan au 04.68.66.30.89.

Article 10 : Monsieur le Directeur Général des Services et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Télétransmis à la préfecture le 27 JUIL. 2016
Identifiant de télétransmission :
1mc 150064 AR

Fait à Perpignan, le 27 JUIL. 2016

Le Président,

Jean-Marc PUJOL

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PRÉALABLE *:*
- RÉVISION DU PLU DE LA VILLE DE PERPIGNAN
- ELABORATION D'UN ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF

PROJET PRÉSENTÉ PAR LA COMMUNAUTE URBAINE PMM

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETES

Le dossier mis à la disposition du public comporte 4 volumes :

> A Dossier 1 – (Dossier d'enquête publique du projet de révision du PLU de Perpignan)

1.1 Dossier arrêté par le conseil communautaire du 17 décembre 2015 (Détail ci-après).

1.2. Arrêt du projet - bilan de la concertation

1.3. Avis des PPA

> B Dossier 1bis – Compléments informatifs sur le projet de révision du PLU :

1b.1. Notice informative apportant des informations sur les corrections envisagées par rapport au projet arrêté : 1 – Annexes sanitaires
2 – Guide de l'aménagement durable
3 – Eléments de patrimoine bâtis
4 – Rapport de présentation - Evaluation environnementale

1b.2. Courriers réponses aux avis PPA

1b.3. "Porter à connaissance" de l'Etat.

1b.4. PPR

> C Dossier 2 – le dossier d'enquête publique du projet de zonage assainissement collectif et non collectif de la Ville de Perpignan :

2.1. Notice

2.2. Plan

> D Dossier 3 : Pièces communes

3.1. Décision de Mme le Président du Tribunal Administratif de Montpellier
3.2. Arrêté de M. le Président de PMM prescrivant l'enquête publique
3.3. Copie de l'avis de publicité paru dans la presse
3.4. Copie de l'affiche apposée à la mairie et dans les mairies annexes.

--⌘--

Détail du dossier d'enquête publique préalable à la révision du PLU

- **Document A : Rapport de présentation (*653 pages*)**
- **Document B : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (*21 pages*)**
- **Document C : Orientations d'aménagement et de programmation (*34 pages*)**

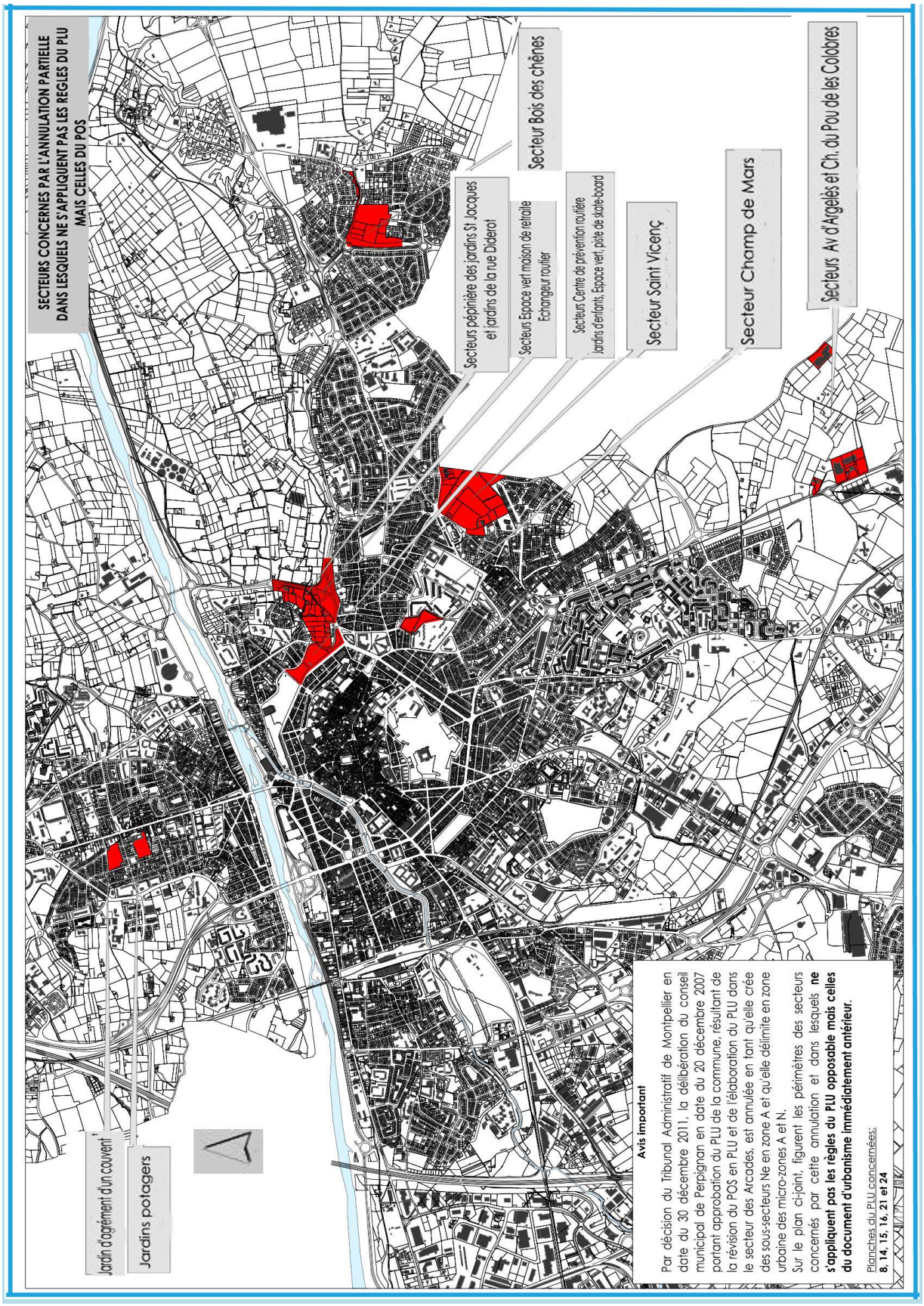
- **Document D : Règlement d'urbanisme**
  - ***Document D 1 : Document écrit (166 pages)***
  - ***Document D 2-1 : Plans de zonage (1/2000) recouvrant l'ensemble du territoire (27 planches)***
  - ***Document D 2-2 : Plan d'épannelage place de Catalogne (1/500)***
  - ***Document D 2-3 : Trois plans de masse (1/1000)***
  - ***Document D 2-4 : ZAC Saint-Assiscle-Le Foulon (1/500)***
  - ***Document D 2-5 : Trois planches de zonages (Nord – Centre et Sud)***
  - ***Document D 3 : Liste des emplacements réservés (1 page)***
  - ***Document D4 : Eléments bâtis protégés***
    - ***D4-1 : Liste***
    - ***D4-2 : Fiches éléments bâtis protégés***
    - ***D4-3 : Plan éléments bâtis Protégés (1/6 000)***

Annexes

- **Document E1 : Servitudes d'utilité publique**
  - ***Document E1-1 : Liste des servitudes***
  - ***Document E1-2 : Trois plans des servitudes (1/5 000) : Nord - Centre et Sud***
  - ***Document E1-3 : Servitudes résultant du PPR***
    - ***E1-3-1 : Règlement du PPR (29 pages)***
    - ***E1-3-2 Plan des aléas (1/15 000)***
    - ***E1-3-3 Trois plans des servitudes (1/5 000) résultant du PPR : Nord - Centre et Sud***
- **Document E2 : Carte des Divisions foncières (Echelle 1/15 000)**
- **Document E3 : Dossier spécifique comportant un mémoire technique et 32 planches (*échelles 1/5 000 ou 1/15 000*) correspondant aux différents réseaux**
- **Document E4 : Plan d'exposition aux bruit de l'aérodrome**
  - ***Document E4-1 : Arrêtés Plan d'exposition aux bruits de l'aérodrome (5 pages)***
  - ***Document E4-2 : Plan (1/11 000)***
- **Document E5 : Plan de délimitation du secteur sauvegardé (*1/2 000*)**
- **Document E6 : Voies bruyantes**
  - ***Document E6-1 : Voies bruyantes – arrêtés (42 pages)***
  - ***Document E6-2 : Plan (1/15000) des voies bruyantes***
- **Document E7 : Zones d'Aménagement Concerté**
  - ***Document E7 : Périmètres ZAC et PUP (à modifier ?) (1/15 000)***
  - ***Document E7-1 : ZAC Mas Balande (1/2 000)***
  - ***Document E7-2 : ZAC Polygone (1/2 500)***
- **Document E8 : Schéma d'orientation du réseau cyclable (*1/15 000*)**
- **Document E9 : Droit de préemption urbain**
  - ***Document E9-1 : Droit de préemption urbain commun et renforcé (1/15 000)***
  - ***Document E9-2 : Droit de préemption commercial (1/1 100)***
- **Document E10 : Taxe aménagement (*1/15 000*)**
- **Document E11 : Guide Aménagement Durable (*62 pages*)**

Annnexe n° 3

Périmètres des secteurs concernés par la décision d'annulation prononcée par le Tribunal Administratif de Montpellier le 30 décembre 2011



Annexe n° 4

PA03A
22 LES ANNONCES
L'INDÉPENDANT
MERCREDI
10 AOÛT 2016

Commercial / Marketing / Vente

VOUS AVEZ DU TALENT ?
Rejoignez
la plus grande équipe de communication
du Grand Sud

MIDIMEDIA innove et bouge en faisant évoluer ses compéten
Désormais, les équipes commerciales vont au-delà en endossant
des annonceurs. De l'écoute initiale et essentielle naissent nos
giques et nos propositions co-construites avec nos clients. De
l'objectif est d'arriver à une solution de communication cros
ciente, tel un attaché technico commercial en agence de
Disposer des solutions média et hors média en interne (prin
affichage, marketing relationnel...) de nos éditeurs Midi Li
Centre Presse pour maximiser cohérence et impact des c

N'attendez plu
Alliez conseil en communication et vente
collaborateurs répartis sur 6 d

CHARGE DE COMPTE
(Account Manager Google Adwords) à Sa

Vos missions
o Vous serez amené à étudier et élaborer un plan d'action
objectifs définis en optimisant le référencement et les camp
o Vous aurez pour mission principale le trafficking et l'opti
terez de façon opérationnelle les commerciaux. A ce titre
- gérer un portefeuille de comptes clients
- comprendre les problématiques Business de chaque
- définir et optimiser les campagnes
- établir des comptes-rendus et reporting des client
- accompagner les commerciaux en leur apportant
- assurer le lien local avec Google et une veille su

Votre profil
De formation supérieure (BAC+5) en web mark
passionné par le Web et la publicité en ligne. V
de diffusion sur le Web. La maitrise de l'angl
Certificats et/ou accréditations exigés : certif

Votre candidature doit être
mmrhjob@midilibr

BONNES AFFAIRES
Multimédia
Informatique
ACHÈTE
Violons
minimum 1000€
Violoncelles
minimum 3000€
Même en mauvais état
NE DÉPLACE GRATUITEMENT
— PAIEMENT IMMÉDIAT —
CONTACTEZ DAVID
AU 06.45.81.03.03
Maison
Meuble, décorati
et brocante
ACHAT COMPT
VIOLON
1 000
VIOLONC
3 00
ARCH
même
Dans
06.80

Michel Sim
de petites entreprises
Ctre d'Affaires Naturopôle - Bât. F - 6635u
.41.94.30

ANNONCES LÉGALES

ENQUÊTE PUBLIQUE
relative au projet de révision
du Plan Local d'Urbanisme
et du zonage d'assainissement collectif
et non collectif de la ville de Perpignan
Perpignan Méditerranée Métropole
Premier avis

Le public est informé qu'un application de l'arrêté du président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine du 27 juillet 2016, il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et sur le zonage d'assainissement collectif et non collectif de la ville de Perpignan, du lundi 29 août 2016 au vendredi 30 septembre 2016, soit pendant 33 jours consécutifs.

M. Henri Angelats, inspecteur-expert de la Concurrence Consommation et de la Répression des Fraudes, retraité, a été désigné pour conduire la présente enquête publique par Mme le Président du tribunal administratif de Montpellier.

Les pièces du dossier d'enquête, dont le rapport de présentation et sa partie sur l'évaluation des incidences prévisibles de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront tenus à la disposition du public, pendant la durée de l'enquête, du 29 août 2016 au 30 septembre 2016 :

- à la mairie de Perpignan (direction de l'aménagement et de l'urbanisme, 11, rue du Castillet) du lundi au vendredi, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures ;
- au siège de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, 11, boulevard Saint-Assiscle, B.P. 20641, 66006 Perpignan, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30, sauf le vendredi après-midi de 13 h 30 à 16 h 30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire-enquêteur : M. Henri Angelats, commissaire-enquêteur, Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, 11, boulevard Saint-Assiscle, BP 20641, 66006 Perpignan.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine à l'adresse suivante : http://www.perpignanmediterranee.com/ et sur le site de la commune http://www.perpignan.fr/

Les observations du public peuvent également être formulées par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique-plu-perpignan@perpignan-mediterranee.org

Le commissaire-enquêteur sera présent à la mairie de Perpignan (direction de l'aménagement et de l'urbanisme, 11, rue du Castillet) pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le jeudi 1er septembre 2016, de 14 heures à 17 heures ;
- le vendredi 9 septembre 2016, de 9 heures à 12 heures ;
- le lundi 19 septembre 2016, de 14 heures à 17 heures ;
- le mardi 27 septembre 2016, de 14 heures à 17 heures

Le commissaire-enquêteur sera également présent lors d'une permanence au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine :

- le jeudi 29 septembre 2016 de 14 heures à 17 heures.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra au président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Ces documents seront mis à la disposition du public, en copie, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, ainsi qu'à la mairie de Perpignan pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête. Pendant la même période, ce rapport et les conclusions motivées qui l'accompagnent seront également disponibles sur les sites internet http://www.perpignanmediterranee.com/ et http://www.perpignan.fr/

A l'issue de l'instruction, Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine se prononcera par délibération sur l'approbation du projet de révision du P.L.U. et du zonage d'assainissement de la ville de Perpignan et pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de révision du P.L.U. et du zonage d'assainissement en vue de cette approbation.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. Mathieu Leroux, Direction Prospective Planification Aménagement, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine au 04.68.66.60.96 ou de M. Christophe Gincou à la direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Perpignan au 04.68.66.30.89.

Le président,
Jean-Marc Pujol

AVIS
TRIBUTION

TRIBUTION
du Boulou
et mise en conformité
iscine du Boulou

Lot n° 4 - Menuiseries extérieures.
Nombre d'offres reçues : 2.
Date d'attribution : 15 juillet 2016.
Sarl Corfondu, 31 rue Alain-Colas, 66420 Le Barcarès.
Montant indéfini.
Lot n° 5 - Menuiseries intérieures.
Nombre d'offres reçues : 1.
Date d'attribution : 15 juillet 2016.
S.A.S. Suffixe, 6 rue Benjamin-Franklin, 70190 Rioz.
Montant indéfini.
Lot n° 6 - Serrurerie.
Nombre d'offres reçues : 1.
Date d'attribution : 15 juillet 2016.
SARL Serrurerie du Vallespir, Z.I. Oulrich, 66400 Céret.
Montant indéfini.
Lot n° 7 - Carrelage, faïence.
Nombre d'offres reçues : 2.
Date d'attribution : 19 juillet 2016.
SARL C.Yila & Balmegeois, 456, rue Jean-Baptiste-Biot, 66000 Perpignan.
Montant indéfini.
Lot n° 8 - Peinture.
Nombre d'offres reçues : 5.
Date d'attribution : 15 juillet 2016.
Dalella Peinture, Z.A.,9, rue des Vignes, 66160 Le Boulou.
Montant indéfini.
Lot n° 9 - Électricité, courants faibles.
Nombre d'offres reçues : 4.
Date d'attribution : 18 juillet 2016.
SARL Seguy, Z.I. La Mirande, 21, avenue de l'Aérodrome, 66240 Saint-Estève - Montant indéfini.
Lot n° 10 - Chauffage bassins, ventilation, plomberie-sanitaires.
Nombre d'offres reçues : 4.
Date d'attribution : 18 juillet 2016.
Sercilm, 431 route de Narbonne, 11890 Carcassonne.
Montant indéfini.
Lot n° 11 - Contrôle d'accès.
Nombre d'offres reçues : 3.
Date d'attribution : 15 juillet 2016.
S.A.S. Elisath, 10, rue du Préhet-Claude-Erignac, 54850 Messein.
Montant indéfini.
Lot n° 12 - V.R.D.
Nombre d'offres reçues : 4.
Date d'attribution : 18 juillet 2016.
S.A.S. Travaux Publics 66, 79, route de Perpignan, 66360 Pia.
Montant indéfini.
Lot n° 13 - Gros œuvre extérieur, aménagement extérieurs.
Nombre d'offres reçues : 4.
Date d'attribution : 15 juillet 2016.
Martinez Michel, Z.I. Oulrich, rue des Cortalets, 66400 Céret.
Montant indéfini.
Lot n° 14 - Traitement de l'eau.
Nombre d'offres reçues : 10.
Date d'attribution : 26 juillet 2016.
S.A.R.L. Aquatechnique ,2400, avenue Julien-Panchot, 66000 Perpignan.
Montant indéfini.
Lot n° 15 - Abri piscine.
Nombre d'offres reçues : 1.
Date d'attribution : 21 juillet 2016.
S.A.S. Abrisud, Z.I. du Pont-Peyrin, 32600 L'Isle-Jourdain.
Montant indéfini.
Lot n° 16 - Équipement ludique.
Nombre d'offres reçues : 2
Date d'attribution : 21 juillet 2016.
S.A.S. Dallet, rue des Sentiers-de-Beauvais, 60700 Beuvraignes.
Montant indéfini.
- Envoi à la publication : 8 août 2016.
Retrouvez cet avis intégral sur http://www.mairie-leboulou.fr

TOUS LES JOURS
NOS ANNONCES
LÉGALES
ET OFFICIELLES
Appels d'offres
Appels de candidature
Avis d'adjudication - Annonces légales
Marchés négociés
Enchères mobilières
Enchères immobilières

Annexe n° 5

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Elaboration d'un zonage d'assainissement PERPIGNAN

Illustrations de l'affichage sur le terrain

Annexe n° 6

Liste des Personnes Publiques Associées consultées

Le projet de PLU de la commune de Perpignan, arrêté par délibération du conseil de communauté du 17 décembre 2015, a été soumis pour avis aux personnes publiques suivantes :

	Destinataires	Date d'envoi	Réception de l'avis
1	Madame La Préfète dont la saisine en qualité de l'Autorité Environnementale	21/01/16	22 /04/16
2	Monsieur Le Directeur de la DDTM	21/01/16	
3	Monsieur Le Préfet de Région	26/02/16	
4	Monsieur le Directeur Régional DREAL	21/01/16	
5	Madame La Directrice ARS	21/01/16	25/04/16
6	Madame la Présidente du Conseil Départemental	21/01/16	17/02/16 et 19/04/16
7	Monsieur le Président du Syndicat Mixte SCOT Plaine du Roussillon	21/01/16	13/04/16
8	Monsieur le Président Chambre de Commerce et d'Industrie	21/01/16	15/03/16
9	Monsieur le Président Chambre d'Agriculture des Pyrénées Orientales	21/01/16	25/04/16
10	Monsieur le Président Chambre de Métiers et de l'Artisanat	21/01/16	
11	Madame la Déléguée Territorial de l'INAO	21/01/16	
12	Madame la Présidente Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles	21/01/16	21/04/16
13	Monsieur le Maire de Pia	21/01/16	
14	Monsieur le Maire de Rivesaltes	21/01/16	
15	Monsieur le Maire de Peyrestortes	21/01/16	

16	Monsieur le Maire de Saint-Estève	21/01/16	
17	Monsieur le Maire de Le Soler	21/01/16	
18	Monsieur le Maire de Toulouges	21/01/16	
19	Monsieur le Maire de Canohès	21/01/16	
20	Monsieur le Maire de Pollestres	21/01/16	
21	Monsieur le Maire de Villeneuve de la Raho	21/01/16	
22	Monsieur le Maire de Théza	21/01/16	
23	Monsieur le Maire de Saleilles	21/01/16	
24	Monsieur le Maire de Cabestany	21/01/16	
25	Monsieur le Maire de Canet en Roussillon	21/01/16	
26	Monsieur le Maire de Bompas	21/01/16	
27	Monsieur le Maire de Baho	21/01/16	
28	Monsieur le Maire de Villelongue de la Salanque	21/01/16	
29	Monsieur le Maire de Perpignan	21/01/16	
30	Monsieur Le Président Communauté Communes Salanque Méditerranée	21/01/16	
31	Monsieur Le Président Communauté de Communes Sud Roussillon	21/01/16	

Annexe n° 7

Henri ANGELATS
10, rue de la Grange
66430 BOMPAS

☎ : **04.68.52.51.21**
: **06.80.72.54.99**

hangelats@orange.fr

BOMPAS, le 30 septembre 2016

M. Jean-Marc PUJOL
Président de la Communauté Urbaine
PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE
11, boulevard Saint-Assiscle
66000 PERPIGNAN

Objet : Enquête publique préalable :
- à la révision du PLU de la Ville de PERPIGNAN
- à l'élaboration d'un zonage d'assainissement

Référence : V/Arrêté en date du 27 juillet 2016

Monsieur le Président,

Vous avez prescrit une révision du PLU de la Ville de Perpignan ainsi que l'élaboration d'un zonage d'assainissement et diligenté à cet égard une enquête publique unique pour laquelle j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

La phase publique de l'enquête est maintenant achevée et, comme il est rappelé à l'article 8 de votre arrêté, le commissaire enquêteur doit communiquer les observations recueillies pendant l'enquête, consignées dans un procès-verbal, lors d'une rencontre avec le maître d'ouvrage, dans les huit jours après la clôture de l'enquête.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la remise de ce procès-verbal interviendra au siège de PMM :

le vendredi 7 octobre 2016 à 14 heures 30

Ledit procès-verbal vous sera remis en mains propres ou confié à une personne que vous aurez spécialement mandatée à cet effet ou bénéficiant d'une délégation adéquate dans le cadre de son activité au sein de votre collectivité.

Le procès-verbal comporte en annexe la synthèse de toutes les observations recueillies pendant l'enquête. Les avis des PPA et les réponses que vous leur avez apportées avant l'enquête ont été annexés au dossier d'enquête par un bordereau spécifique et portés, ainsi, à la connaissance du public.

Il vous est possible maintenant de répondre spécifiquement l'une ou l'autre des observations ou questions formulées par le public.

En dehors de la retranscription de ces éventuelles réponses, j'envisage, pour ma part, pour faciliter l'ordonnancement du rapport, de regrouper quelques problématiques abordées pendant l'enquête par thèmes qui seront détaillés dans le procès-verbal et qui pourraient constituer l'ossature du mémoire en réponse vous me ferez parvenir, à mon adresse personnelle, dans les 15 jours qui suivront cette notification.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de la considération la plus distinguée.

Henri ANGELATS

ENQUETE PUBLIQUE

préalable
- à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- à l'élaboration d'un zonage d'assainissement
de la ville de PERPIGNAN

PROCES-VERBAL
NOTIFICATION DES OBSERVATIONS RECUEILLIES PAR LA COMMISSION D'ENQUETE PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Je soussigné, Henri ANGELATS,

Désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 20 mai 2016 de Mme le Président du Tribunal Administratif de Montpellier,

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement,

Certifie que le vendredi 7 octobre 2016 à 14 heures 30, dans les locaux de la Communauté Urbaine PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE (PMM) à Perpignan,

J'ai remis à M. Christian ARGELES, Directeur de la Prospective et de la Planification, le présent procès-verbal portant à la connaissance du maître d'ouvrage les observations recueillies pendant l'enquête publique menée du 29 août au 30 septembre 2016 pour la révision du PLU de la Ville de Perpignan et pour l'élaboration d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif pour cette même ville.

❶ Bilan de la consultation

L'enquête publique susvisée a été effectuée à la période fixée conformément aux dispositions de code de l'environnement, selon les modalités fixées par l'arrêté de M. le Président de la Communauté Urbaine PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE en date du 27 juillet 2016.

Le dispositif prévu pour assurer la publicité de cette enquête a été mis en place, de manière tout à fait satisfaisante et allant au-delà des strictes exigences réglementaires avec des panneaux sur fond jaune de format A2 (ou A3 selon les configurations) au siège des deux collectivités les plus concernées (Ville et Communauté urbaine) et dans les mairies-annexes.

Les panneaux correspondants sont restés en place pendant toute la durée de l'enquête

L'insertion des avis d'enquête (information initiale et rappel) a été effectué, comme prévu, dans les quotidiens "l'Indépendant" et "Midi Libre" (éditions des Pyrénées Orientales) dans les délais prescrits.

Les sites internet de la commune et de la Communauté Urbaine ont été alimentés par toute la documentation relative à l'enquête. La page d'accueil du site de la ville comportait un lien renvoyant de manière facilitée vers le dossier.

Les permanences pour la réception du public ont été tenues conformément au calendrier fixé par l'arrêté d'organisation de l'enquête :

Date	***Lieu***	
1er septembre 2016 14h-17h	Mairie Annexe Rue du Castillet PERPIGNAN	4 visiteurs
9 septembre 2016 (*) 8h45-12h45		10 visiteurs
19 septembre 2016 9h-13h		10 visiteurs
27 septembre 2016 14h-17h		7 visiteurs
29 septembre 2016 14h-17h	Siège de PMM 11, Bd St-Assiscle PERPIGNAN	6 visiteurs
(*) Une réunion spécifique a été organisée au même lieu le vendredi 16 septembre de 9 h à 10h., sur rendez-vous, en raison de l'impossibilité matérielle d'entendre toutes les personnes arrivées dans le créneau de temps annoncé en dépit d'une prolongation de 45 mn de cette permanence du 9 septembre.		

Le vendredi 30 septembre 2016 à 17h et 17 15, j'ai procédé à la clôture des registres respectivement au siège de PMM et à la mairie de Perpignan.

J'ai pris possession de l'ensemble de ces documents ainsi que du dossier d'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions de parfaite courtoisie de la part de tous les intervenants et avec le concours apprécié à sa juste valeur des techniciens et personnels de PMM et de la DAU.

Aucun incident n'est à signaler.

❷Examen des observations

Les observations du public sont relativement peu nombreuses mais denses. L'attention a été un peu captée par des interventions individuelles ou collectives d'habitants du quartier du Vernet, inquiets des conséquences de la création de liaisons piétonnières reliant des cités sensibles au travers de leurs lotissements. Pour le reste, les interventions portent à de très rares exceptions près, sur des problématiques personnelles dans une articulation qui s'écarte des concepts de prospective et de planification qui sont la marque d'un PLU.

Les observations entrant dans ce domaine émanent davantage des institutionnels et notamment des PPA.

Le maître d'ouvrage a pris l'initiative d'apporter une réponse circonstanciée à deux de ces PPA (Préfet et Conseil Départemental) et de rendre public le contenu de ces réponses dans un dossier d'informations tenu à la disposition du public pendant l'enquête.

Il n'y pas lieu, ici, de commenter l'ensemble des réponses apportées. L'analyse sera effectuée au moment de la synthèse de toutes les observations. Cependant, pour être exhaustif dans ce travail, il m'apparaît utile de mentionner quelques problématiques pour lesquelles des précisions pourraient compléter les explications contenues dans les courriers du 3 août 2016 :

1- Services de l'Etat

Les logements sociaux

La réponse apportée aux observations de l'Etat en matière de LLS reste globale sans précision sur la règle demandée pour fixer les parts respectives de logements locatifs privés et la part de logements en accession intermédiaire.

La centralité urbaine

Les évolutions proposées par rapport au projet arrêté mériteraient d'être précisées au regard de la Loi PINEL car la définition qu'en décline l'Etat, en relation avec l'avis émis par le Syndicat Mixte du SCOT, ne semble pas en adéquation avec la mise en œuvre qu'en fait la Ville de Perpignan qui, dans le projet évolutif, supprime certes quelques zones mais y intègre des franges de secteurs urbanisés selon des critères qui mériteraient d'être précisés.

Les directives inondation

Les observations de l'Etat concernant le PGRI ont fait l'objet d'une réponse détaillée mais il n'est pas fait état du document associé que constitue la "Cartographie Directive Inondation" approuvée par le Préfet coordonnateur de bassin le 1er août 2014.

L'aire pour les gens du voyage

L'Etat a formulé une observation sur le silence du PLU concernant l'obligation de créer et de localiser une aire d'accueil de 22 places (11 emplacements) pour l'accueil des "gens du voyage". La question n'ayant pas été évoquée dans la lettre du maître d'ouvrage du 3 août 2016, il serait utile de revenir sur cette question dans le cadre du mémoire en réponse.

2- Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales

La réponse à Mme la Présidente du Conseil Départemental insiste sur un point précis de divergence concernant la desserte des secteurs urbanisables le long du segment qui s'étend du giratoire de Maillolles jusqu'au dénivelé du Mas Rouma.

A partir de cette préoccupation concernant ce segment particulier, le maître d'ouvrage du PLU indique que l'emplacement réservé correspondant ne sera pas mis en place pour le doublement de la RD900.

Les arguments développés ciblent le secteur entre le Giratoire de Mailloles et le Mas Rouma mais ne comportent aucune référence à la situation du barreau précité jusqu'au Giratoire de Mailloles dont la situation est totalement différente avec un secteur Sud, le Serrat d'en Vaquer, qui m'apparaît devoir bénéficier d'une protection.

Mme la Présidente a renouvelé sa position à la fin de l'enquête par une note reprenant l'historique des échanges entre le Conseil Départemental et le maître d'ouvrage.

Sans multiplier ces échanges itératifs, il serait, peut-être, utile d'y revenir encore sous l'angle de l'opportunité que peut constituer un barreau d'entrecroisement pour l'urbanisation future du secteur Nord de cette voie. Une équipe de promoteurs immobiliers s'est intéressé au projet en début d'enquête mais n'a pas finalisé cette demande, restée verbale.

❖

Les autres observations des PPA (Chambre de Commerce, Chambre d'Agriculture, CDCEA ou SCOT sont reprises dans les différents thèmes ci-après pouvant faire l'objet d'une seconde partie de votre mémoire en réponse.

↳ *1 - les éléments de patrimoine bâtis à protéger*

En dehors du secteur sauvegardé, le PLU propose une liste de quelque 90 éléments de patrimoine bâtis sélectionnés dans l'idée de les protéger et de les faire connaître au public en tant que productions architecturales remarquables datant pour la plupart du XXème siècle. Cet inventaire est réalisé dans le cadre des dispositions de l'article 135-1-5 du code de l'urbanisme.

La liste ne semble pas viser à l'exhaustivité. Ce caractère évolutif est marqué par un premier complément sous la forme d'un document réaménagé dans sa présentation que le maître d'ouvrage a élaboré depuis l'arrêté du projet de PLU et qui pourrait être entériné à l'issue de l'enquête publique. Or, dans une contribution déposée dès le début de l'enquête, l'Atelier d'Urbanisme présente un additif de 30 nouveaux éléments de patrimoine dont l'intérêt sera à préciser par le maître d'ouvrage pour la finalisation du document mais je souligne, pour ma part, une certaine fragilité juridique de la démarche puisque la publicité à l'égard des propriétaires des biens concernés ne semble avoir été assurée que par le caractère public de la contribution de l'Atelier d'Urbanisme dans le cadre de l'enquête publique, ce qu'une instance administrative pourrait considérer comme insuffisant. Il en est de même pour des suggestions et notamment celle concernant la "Maison Combes-Jacomet" au 6 de la rue Courteline signalée par un contributeur mais faisant l'objet d'une autorisation de démolition.

D'ailleurs, en marge de ces inventaires et *à titre anecdotique et sans incidence sur le contenu de l'inventaire,* il apparaît intéressant de relever l'hôtel Drancourt dans le quartier de la gare signalé par le contributeur. Cette construction est l'œuvre de l'architecte danois Viggo Dorph-Petersen qui a marqué de son empreinte l'architecture roussillonnaise dans la période encadrant l'an 1900. Or, cette marque n'est curieusement pas très présente car, s'il a travaillé sur l'ensemble du Roussillon, l'hôtel précité de l'avenue de la Gare n'est pas unique sur la ville de Perpignan. L'intéressé a également signé la réalisation d'autres bâtiments qui ne sont pas

tous dans le secteur sauvegardé et qui pourraient, sans détonner, figurer sur la liste : la Villa Les Tilleuls (actuel Musée Puig à Perpignan), l'immeuble François Gibrat (avenue des Palmiers), l'hôtel du bureau de Bienfaisance (rue Justin Bardou-Job à Perpignan), l'immeuble Parès (boulevard des Pyrénées), l'immeuble Pams-Bouvier (quai Vauban), l'ancien Café de la Loge (rue de la Loge).

Il faut y ajouter, sur le territoire de la Ville, le Château du Parc-Ducup, l'un des trois châteaux qu'un riche industriel local a fait construire (Argelès-sur Mer, Céret et Perpignan), à la fin du XIXème siècle, pour chacun de ses trois enfants et qui ne figure pas, non plus, dans l'inventaire aux côtés de l'Hôtel Drancourt dont l'air de famille est incontestable.

A noter qu'une intervenante souhaite, pour diverses raisons essentiellement personnelles, que sa maison au n° 3 de la rue Jean Richepin soit retirée de cette liste.

Au contraire, le gérant d'une SCI, propriétaire du Domaine de la Courragade, souhaite que son mas soit repris sur cette liste.

2 - l'OAP "Diagonale du Vernet"

Mme Nicole MAUREL, très active Présidente de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière, est intervenue très en amont pendant la période de concertation, pour appeler l'attention sur les difficultés du quartier avec des zones sensibles que les Pouvoirs Publics ont identifiées de longue date. Un travail en profondeur passant par la dé-densification a été entrepris et mené à bien à Vernet-Salanque. Une opération de même nature est en projet pour la Cité Diaz.

Dans l'attente de la concrétisation de ces restructurations, Mme MAUREL a demandé et aurait obtenu, de manière formelle, l'engagement que les orientations nobles du PADD et la transcription qui en est faite au niveau de l'OAP "Diagonale du Vernet" soient mises en place de manière sectionnée c'est-à-dire que les aspects environnementaux avec les coulées vertes et bleues soient identifiées et complétées dans leurs aménagements mais sans ouverture au public des cheminements envisagés. La fermeture des passages existants, il y a quelques années, a eu pour effet de diminuer très significativement les incivilités et autres formes de difficultés. Elle souhaite donc en rester à cette situation tout comme nombre de ses adhérents qui ont contribué individuellement ou collectivement.

Mme MAUREL et les personnes concernées ont, par ailleurs, noté qu'une "voie douce" moins évoquée lors de la phase de concertation, était positionnée au Nord de la Cité Diaz avec une délimitation des propriétés par une clôture devenue symbolique tellement elle est dégradée. L'intéressée et quelques-uns des membres de son association sont intervenus de manière déterminée sur ce point particulier pour demander un traitement similaire à celui retenu pour la Canal de Vernet à Pia c'est-à-dire le maintien de la fermeture du passage sur la dalle du canal couvert de l'Iglesis entre l'avenue Gauguin et le Chemin de la Poudrière.

3 - le secteur incluant l'OAP " Miséricorde–Arcades–Fossella"

Le secteur incluant l'OAP "Miséricorde-Arcades-Fossella" est celui qui subit les modifications les plus profondes au niveau de la révision du PLU.

L'ensemble de la zone a été repensé en considération de la situation du terrain avec quatre faits saillants :

- l'arrivée du Concessionnaire automobile MERCEDES et l'impact de cette arrivée sur la partie Ouest (Chemin de la Passio-Vella et passage à niveau, modification du zonage) ;
- la réaffectation de la partie centrale en réserve d'extension pour le parc des sports avec remodelage de l'EBC ;
- l'ouverture immédiate à l'urbanisation d'une zone naturelle de 2,2 ha ;
- les effets sur l'organisation viaire de la zone.

Les interventions sont celles :

- de la DDTM concernant la nécessité de définir rapidement un projet pour le chemin de la Passio-Vella et le passage sur la voie ferrée ;
- de M. VILA, propriétaire foncier, pour la définition de la voie transversale entre le chemin de la Passio-Vella et l'avenue Paul-Alduy et les aménagements sur le Chemin de la Passio-Vella lui-même ;
- de l'indivision NEREL pour contester la mise en place d'un emplacement réservé sur son terrain et demander un retour au classement précédent pour la partie de la propriété jouxtant le chemin de la Passio-Vella ;
- de M. ALLEMAND au nom de la SAS FOINEAU, propriétaire de terrains nouvellement constructibles pour garantir l'accès à ces parcelles au moyen de la liaison viaire déjà évoquée à partir de l'Avenue Paul-Alduy et pouvant se poursuivre jusqu'au chemin de la Passio-Vella.
- de la société IMMOCHAN qui, dans un autre secteur géographique, projette de finaliser un projet de construction pouvant être contrarié par une orientation mentionnée sur l'OAP.

Concernant l'aménagement du Chemin de la Passio-Vella et le passage dénivelé sur la voie ferrée, le projet de PLU met en place de nouveaux emplacements réservés. Les pétitionnaires sont en attente de précisions sur des projets davantage concrets, pour autant qu'ils puissent être apportées au stade actuel de définition du PLU et de la procédure.

Concernant le projet de liaison viaire Ouest-Est, le projet, au niveau du PLU, se situe dans des "flèches d'intention" portées sur l'organisation de l'OAP. Ces indications pratiquement face à face au niveau de la Passio-Vella et de l'Avenue Paul-Alduy, mériteraient une précision sur les possibilités de raccord et de continuité à travers une zone protégée. Maître C. HENRY, avocate de M. ALLEMAND a porté le développement sur le terrain juridique en relation avec la démarche dans laquelle la commune de Perpignan s'est placée, dès 2013, en instituant un outil de financement des futurs équipements publics viaires nécessaires pour desservir la zone. En effet, le conseil municipal, en date du 14 novembre 2013, a institué une taxe d'aménagement renforcée sur un secteur comprenant la zone AU1a. Cette décision était précisément en rapport avec des travaux importants essentiellement liés à de nouvelles liaisons et desserte de ce secteur et à la mise en valeur de cet environnement naturel et urbain en précisant les motivations liées à la nécessité d'améliorer les perméabilités urbaines, avec des pistes cyclables et surtout un renforcement du réseau viaire défaillant depuis le chemin de la Passio-Vella vers le Boulevard P. Alduy en sécurisant au passage le franchissement du passage à niveau SNCF n° 420.

Le pétitionnaire et son Conseil demandent donc l'application de ces dispositions par un complément sur l'OAP et la mise en place des emplacements réservés correspondants dès le présent PLU.

Concernant la partie centrale de la zone, M et Mme NEREL, propriétaires indivis, contestent la nécessité d'un agrandissement hypothétique du Parc des Sports et donc de l'emplacement réservé qui est mis en place. Ils regrettent qu'aucune place à une idée d'urbanisation de leurs parcelles n'apparaisse dans le projet. Au contraire l'option " zone économique ou d'habitat" a été levée pour leur parcelle tout-à-fait au Nord, (avec une ouverture sur la Passio-Vella) au profit d'une vocation purement économique dans le cadre du changement opéré pour concrétiser l'implantation du concessionnaire automobile.

Ils demandent, en complément de l'annulation de l'emplacement réservé, le retour à la situation précédente pour leur parcelle.

Concernant le projet d'Immochan, il faut rappeler que la société immobilière du groupe AUCHAN développe régulièrement des projets dans les domaines du commerce ou des services. Elle est propriétaire de terrains à l'Est de la RD900 sur lesquels elle a réalisé, à la demande de la Ville, l'échangeur routier de sortie de son centre commercial.

Cet équipement jouxte un espace boisé classé (EBC). Le reste de la parcelle, classé UE1, comme auparavant, n'est grevé par aucune autre restriction sauf que l'OAP "Miséricorde–Arcades–Fossella" mentionne au Nord de l'EBC, un signet correspondant, selon la légende, à "Parc à aménager".

Or, la société IMMOCHAN souhaiterait construire sur cette partie de sa parcelle IR516, des bâtiments d'architecture contemporaine s'insérant dans l'espace paysager et destinés à accueillir des services de proximité et des activités tertiaires.

Une adaptation de l'OAP est donc demandée avec la translation graphique du symbole "Parc à développer" vers l'espace couvert par l'EBC qui serait effectivement mis en valeur sous forme d'un parc.

4 - le secteur incluant l'OAP ""Llobères-Roseraie"

L'OAP "Llobères-Roseraie" à l'Est de l'Agglomération est présentée comme une limite d'urbanisation définie par le SCOT par rapport à des secteurs agricoles d'intérêt majeur à l'Est des pôles d'attraction que constituent les commerces existants (Carré d'Or, Centre commercial Carrefour) et les structures urbaines telles que le Groupe Scolaire "Claude Simon".

Cette réalité s'appuie sur le fait que le SCOT a identifié cet intérêt agricole à l'Est de la Ville et souhaité contenir toute velléité d'implantation nouvelle. La limite a été fixée à cet endroit parce que le SCOT document est devenu opposable en 2014 et qu'il a entériné la vocation de secteur d'urbanisation future résultant du PLU existant, ce que contestait déjà la Chambre d'Agriculture. L'organisme consulaire s'appuyant sur ce fort potentiel agricole voudrait voir s'engager une démarche spectaculaire en revenant à un zonage A pour la zone AU0 et en insistant sur cette vocation par un changement de zonage pour la zone à l'Est en lui donnant à la place de la classification actuelle "N" une classification correspondant à la réalité du terrain c'est-à-dire "A".

La Chambre d'Agriculture va plus loin en préconisant l'établissement d'un PAEN sur toute la zone jusqu'au Mas Llaro à l'Ouest.

En dehors de ces considérations émanant de la Chambre consulaire, il faut noter en souhaitant évidemment l'explication correspondante, que la zone AU0 est défavorisée au niveau de ses accès puisqu'elle se trouve presque enclavée à l'Est de Hypermarché Carrefour. Un icone "à désenclaver" dans la direction Nord-Ouest a bien été porté sur le schéma. Cette annotation semble signifier qu'une brèche pourrait être effectuée à travers la zone Naturelle(ou agricole) plus à l'Est vers le rond-point du Chemin de Charlemagne.

C'est, en tout cas, l'interprétation qu'en font MM. Bernard SOBRAQUES et son avocat qui y sont très favorables. M. SOBRAQUES et sa famille sont, en effet, propriétaires de deux parcelles (en quinconce en direction du Giratoire (DT38 et DT93) en bordure desquelles ce dégagement pourrait être opéré. La suggestion n'est accompagnée d'aucune demande explicite immédiate mais elle sous-tend l'idée d'une valorisation ultérieure pour ces terrains incultes et dont la vocation agricole serait irrémédiablement perdue.

L'idée de désenclavement portée par cet icone à cet endroit et son orientation physique mérite d'être précisée parce que l'option que constitue la jonction avec le carrefour giratoire du Chemin de Charlemagne et de la route de Canet, portée par M. SOBRAQUES, apparaît intéressante et sans doute nécessaire, mais elle va à l'encontre des positions défendues par la Chambre d'Agriculture et doit tenir compte des cônes de vue.

En marge de l'OAP, on peut raccrocher la demande de la Société Hamilton (M. DAGRENAT) évoquée plus avant au titre des demandes individuelles mais pouvant participer à l'analyse de la configuration de ce secteur. Le demandeur énumère les arguments qui lui paraissent justifier sa demande : proximité de la zone urbanisée, densification du secteur de l'école et zones commerciales, situation géographique

permettant au PLU de rester dans le rapport de compatibilité avec le SCOT, absence de tout investissement pour la collectivité.

Ces justifications n'ont, manifestement été considérées comme suffisamment probantes pour motiver la prise en compte de la demande au moment de la concertation.

L'enquête publique pourrait être l'occasion de préciser davantage la position de la collectivité à cet égard en l'intégrant dans une projection sur les contours et l'organisation de l'urbanisme sur l'ensemble du secteur concerné par l'OAP, compte tenu des demandes formulées par ailleurs concernant le désenclavement.

5 - le secteur incluant l'OAP "Secteur Pou de les Colobres - Balande "

Le Groupe Casino conteste, de fait, le projet même de l'OAP.

Son développement mérite une attention particulière parce ce propriétaire foncier qui n'a pas vu se concrétiser les espoirs qu'il avait manifestement mis sur une opération d'investissement, place le débat sur un plan juridique en se référant à un "schéma de secteur" que le SCOT avait entériné à une certaine date et qui devrait se substituer à l'OAP. La démarche des "schémas de secteur" n'existe plus depuis la Loi ALLUR mais un débat peut s'instaurer sur la chronologie des actes pour savoir si la référence à ce schéma de secteur devait figurer dans l'OAP. C'est le sens de la demande du Groupe Casino qui, pour marquer l'orientation de la réflexion, souhaite que tous les terrains la zone au Sud-Est et donc, son propre foncier, bénéficient, comme d'autres zones du mas Balande ou de Technosud2, d'un zonage en AU0 qui annonce une réflexion à venir sur un aménagement d'ensemble, conciliant mixité des fonctions et préservation de l'environnement.

La réponse à la demande formulée conditionne toute la configuration de l'OAP qui dans ses orientations actuelles essaie manifestement de traduire une vue d'ensemble du secteur à partir d'éléments de contexte assez pauvres puisque les données à long terme restent dans l'attente de la concrétisation du projet de RD22b avec seulement, pour l'instant, un imposant emplacement réservé. Or, l'arrivée de cette voie sur un giratoire qui pourrait se révéler sous-dimensionné, dans une zone écologiquement sensible, pourrait changer la configuration du projet actuel.

6 - Le secteur "Agrosud"

En juin 2015, le Conseil communautaire de l'Agglomération Perpignan Méditerranée a changé significativement la vocation de la zone "Agrosud" qui, comme son nom l'indique, avait une spécialisation agro-alimentaire.

Quelle que soit la chronologie ou la corrélation, ce changement a permis au groupe automobile MAURIN de se positionner sur la tranche 2 de l'opération à hauteur de 53 000 m² en changeant la configuration des lieux puisqu'un parking de 120 places desservant l'ensemble des parcelles a été englobé dans l'opération du groupe Maurin.

Le changement de stratégie de la communauté d'agglomération en ce qui concerne la déspécialisation des filières n'appelle pas d'observation dès lors qu'elle s'inscrit dans une politique qui est la sienne même si le PADD adapté à cette situation nouvelle ne rejette pas totalement le principe des filières identitaires existantes.

A cas d'espèce, le changement intervenu à "Agrosud" a eu un effet collatéral qui a motivé l'intervention, pendant l'enquête publique, des représentants de la SCI ALFAGA qui avait fait l'acquisition d'une parcelle de 5000 m² en vue de la création d'un "Agromarché". Cet établissement, sous la forme d'un marché abritant plusieurs commerces de bouche, aurait utilisé, pour sa clientèle, une partie du parking précité. Le permis de construire a été délivré mais les entreprises prenantes se sont désistées suite au changement opéré qui enlevait toute visibilité commerciale aux magasins et les privait de parking.

Les intervenants ont fait état du grave préjudice subi et souhaiteraient limiter les pertes de leur investissement en réorientant l'activité de cette parcelle dans des vocations non alimentaires.

Pour ce faire, il conviendrait, et c'est le sens de leur demande, de modifier légèrement la répartition des tranches de l'ancienne ZAC pour les placer dans la tranche 2 , c'est-à-dire, de fait, classer leur parcelle en zone AUE1, comme son voisin, le Groupe Maurin et non plus AUE1A (à vocation alimentaire) comme actuellement.

7- les demandes individuelles.

La période de concertation, avant l'arrêté du projet par le Conseil Municipal, a été riche de demandes de mutation de zones ou secteurs de la ville d'un zonage "AUE" , "A" ou même "N" vers un zonage AU pour permettre une ou plusieurs constructions selon une démarche humainement compréhensible mais souvent peu compatible avec les principes de la prospective et de la planification.

Ces demandes ont donc, le plus souvent, à ce moment-là, fait l'objet d'un avis défavorable sans doute avec le renvoi aux principes du PADD en conformité avec le SCOT sur l'utilisation économe des espaces et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Une approche plus pragmatique semble avoir été adoptée pour des mutations de zones à vocation économique en autorisant des zones d'habitat dans des situations particulières.

Cette situation n'a pas éteint le mécontentement de certains pétitionnaires qui, lors des permanences de l'enquête publique, ont fait part de leur incompréhension au point d'évoquer des différences objectives de situation et des inégalités de traitement.

Sans entrer dans une forme de justification, notamment pour les constructions nouvelles autorisées auxquelles les intéresses se réfèrent, il serait de opportun de rappeler, au niveau de l'enquête publique quelques détails sur les principes d'application du règlement d'urbanisme, notamment pour les constructions en zone agricole, pour tenter de tempérer le jugement sévère de quelques-uns.

Concernant les situations particulières, sans nécessairement procéder à un examen exhaustif des situations, quelques éléments de réponse apparaissent nécessaires pour les demandes référencées ci-après :

Nom - Localisation	Objet
M. CHAUCHARD Route de Prades *Parcelles 602-603*	Demande de classement en zone "Habitat" de sa parcelle bâtie actuellement en zone "d'activités économiques"
M.VALARCHER Chemin du mas Ducup *Parcelle 1006*	Demande de classement en zone "Habitat" de sa parcelle non bâtie, actuellement en zone "d'activités économiques"
M. PALUD Chemins Mas Bresson et Passama *Parcelles HT171-172*	Demande de classement en zone "Habitat" d'une parcelle non bâtie, actuellement en zone "Agricole"
M. DAGRENAT (Sté Hamilton) *Parcelle EH74*	Demande de classement en zone "Habitat" d'une parcelle non bâtie, actuellement en zone "Agricole"
M. DELMON (Chemin de la Glacière) *Parcelle 988*	Demande de construction sur une parcelle en contrebas de l'avenue Rosette Blanc
MM. CASTAILLET, CALIPPE et HENRIQUE *(Secteur Sainte Barbe)*	Evolution de la situation juridique et du zonage au Nord de la RD900 en rapport avec le doublement de la RD 900 et du désenclavement de la zone en relation avec la position du Conseil Départemental

D'autres demandes de classement en zone "Habitat" de parcelles actuellement en zone "Agricole" ou "Naturelle" ont été formulées par :

M. Joseph RALF (Château-Roussillon)
M. J.-Philippe BEILLE (Mas Llaro)
M. et Mme Dominique ARMANTE (Llobères)
MM. CASTAILLET, CALIPPE et HENRIQUE (Mas Llaro)
Mme Hélène GOUAULT (La Colomine près de Château Roussillon)
M. André FALGARONA (mas Milhasson)
M. Robert MERIC (Chemin de Neguebous)

Ces demandent peuvent également faire l'objet d'un examen particulier. Mais les arguments développés empreints de toute la sincérité et la conviction de leurs auteurs ne semblent pas pouvoir résister à la réalité des principes posés par le SCOT et le PADD qui se traduisent par des décisions nécessairement abruptes mais incontournables même quand la logique du terrain voudrait que l'on s'y attarde.

8 - L'extension du grand Saint-Charles au Nord de la RD900 (ex-Orline)

Une société représentée par M. Bruno CIELLE est porteuse d'un projet d'aménagement de l'extension de la zone Grand Saint-Charles dans un secteur correspondant à la partie Nord de l'ancienne ZAC "Orline", sur une parcelle de 98 000m² permettant de développer un projet correspondant parfaitement au besoin d'extension du Marché Saint-Charles sous la forme d'entrepôts frigorifiques d'une surface au sol de 30 000 m².

L'emprise nécessaire pour les bâtiments, compte tenu de la logistique notamment pour les manœuvres des camions, nécessite de dépasser, au Sud, c'est-à-dire en bordure de la RD 900 la règle de recul de 100 m par rapport à l'axe de la voie, une disposition qui est moins contraignante au Nord de la parcelle où elle est de 35 m par rapport à l'avenue de Saint-Charles.

L'investisseur qui envisage de réaliser ce projet, demande à être autorisé à respecter la contrainte dans les mêmes conditions qu'au Nord c'est-à-dire un recul de 35m

Le projet qu'il entend réaliser présente la particularité de s'inscrire dans une démarche définie par le Grenelle de l'environnement de niveau "BEPOS" c'est-à-dire de bâtiment à énergie positive. Compte tenu de l'importance des besoins en énergie pour le refroidissement de ces entrepôts frigorifiques, les panneaux photovoltaïques doivent être disposés, sur la toiture, bien sûr, mais aussi sur toutes les surfaces disponibles (ombrières sur les parkings, bassins de rétention) étant précisé que les parkings et leurs ombrières seraient, pour certains, dans la zone des 35 m pour lequel le recul est en principe exigé.

Le promoteur demande donc en complément de la modification de la règle de recul de 100 m pour le bâtiment, la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les parkings situés en bordure de la route.

L'intérêt économique du projet est particulièrement souligné avec la création de 300 emplois et l'injection de 30 M€ dans l'économie locale.

9 - L'aménagement d'un plateau sportif au Cours Maintenon

Le Cours Maintenon établissement d'enseignement privé sous contrat avec l'Etat, envisage de compléter ses infrastructures par des aménagements sportifs sur un terrain compris entre le bâtiment lui-même et l'Aqueduc des Arcades, le long de la rocade D914.

Ces aménagements sont soumis à une double contrainte, celle du cône de vue par rapport à l'Aqueduc et, d'autre part, la règle de recul par rapport à l'axe de la chaussée de la RD914 qui est de 100 m à cet endroit.

La demande, par rapport au PLU est de ramener l'importance du recul à 35 mètres pour pouvoir réaliser cet équipement en considération :
- de l'absence de gêne pour la visibilité du monument historique ;
- de l'absence de tout inconvénient pour la route elle-même ;
- de l'acceptation des inconvénients éventuels que pourrait constituer le bruit de la route, non gênant pour des activités sportives, elles-mêmes bruyantes.

10 - L'application de la règle de recul pour le lot n° 1 du lotissement Torremila Fraternité où souhaite s'implanter la "Maison Paré"

La Division économique de la Communauté d'Agglomération gère le lotissement Torremila-Fraternité où sont notamment implantées la Clinique Mutualiste Catalane, l'ADAPEI, etc. Le lot n° 1 souffre des contraintes de la règle de recul de 75 m par rapport à la RD117 soit 75 mètres, ce qui neutralise plus de la moitié de la parcelle.

Or, la" Maison Paré" spécialisée dans l'alimentaire (charcuterie, restauration) souhaite développer à ce endroit un complexe à base de prestations et ventes alimentaires axées sur ses productions.

Le projet nécessite de déborder largement la limite des 75 m pour se contraindre sur une solution technique qui situerait le recul à 35 m.

L'entreprise demande une dérogation qui lui permettrait de réaliser sa structure en respectant les contraintes architecturales et environnementales d'entrée de ville dès lors qu'à son sens, dans la configuration particulière des lieux, l'implantation ne constitue un inconvénient ni pour la route ni pour l'entreprise, notamment en matière de bruit.

11 - L'EBC du Canal "Las canals" et le projet de création d'un parc public en marge de l'opération "Chefdebien"

Mme BADOSA expose longuement sa demande de levée des emplacements réservés sur un terrain lui appartenant en indivision au plus près du Canal de Perpignan. Elle ne conteste pas l'EBC existant même si elle souhaiterait une réduction de sa surface en rapport avec l'état réel des lieux, les emplacements réservés n° 15 et 30 lui apparaissent inadaptés pour des raisons qu'elle situe dans un contexte de configuration du terrain avec une composante écologique mais qui peuvent être ramenées à la situation d'isolement qui résulte du permis d'aménager dont a bénéficié son voisin sous la désignation "d'Espace Chefdebien".

De fait, les timides tractations engagées pour la construction d'un ensemble immobilier regroupant l'espace précité et la propriété BADOSA jusqu'à l'EBC étant restées sans suite, le permis d'aménager accordé pour l'Espace Chefdebien modifie la donne.

La demande de levée de l'emplacement réservé n'est pas accompagnée d'une demande explicite de permis d'aménager. Un nouveau programme d'habitat, dans ce secteur, ne manque pas de logique mais il est clair qu'il aurait été plus cohérent de l'envisager dans le cadre d'une opération unique dispersant les espaces de détente.

Quoi qu'il en soit, l'idée d'un nouveau programme s'ajoutant à celui autorisé, ramène au problème de l'enclavement de toute la zone et du débouché unique que constitue l'avenue Victor-Dalbiez, barrée par son passage à niveau.

Les aménagements nécessaires pour améliorer la circulation dans ce secteur et notamment la suppression de l'obstacle que constitue le franchissement de la voie ferrée, ne sont guère évoqués si ce n'est pour renvoyer leur examen à une évolution ultérieure du PLU, ce qui apparaît comme un signal inattendu pour un document visant à planifier l'urbanisme pour les 15 ans à venir.

Quant à la composante écologique du discours de Mme Badosa, elle est ravivée par la nature de l'emplacement réservé n°15. La notion de "désenclavement du secteur Chefdebien" qui constitue son objet et qui entre, peut-être, dans les préoccupations précédentes, ne correspond manifestement pas à la vision de l'intéressée d'un espace de promenade qui serait le pendant de celui situé sur l'autre rive mais qui présenterait l'inconvénient de ne pas se prolonger vers l'Aqueduc. La construction d'une rue ou route à cet endroit désenclaverait, certes, le lotissement privé mais l'idée est à confronter à l'atteinte que ce projet pourrait porter à l'environnement de ce Canal historique en dépit de la présence d'un EBC.

12- les emplacements réservés

En dehors de la demande précitée de l'indivision BADOSA, deux autres demandes concernant la suppression d'emplacements réservés ont été formulées pendant l'enquête.

La première émane du Garage PICARD situé à l'intersection du Chemin du Mas Ducup et de l'avenue de Bruxelles. L'exploitant de ce garage considère que la parcelle concernée est nécessaire pour son exploitation et demande si l'emplacement réservé est toujours nécessaire pour pouvoir se projeter dans ses activités.

La seconde est formulée par M. SOUCAS, agriculteur dans le secteur de la Courragade. Des travaux importants ont été réalisés par le Syndicat Têt-Agly qui, à l'issue des travaux, a vendu à l'intéressé une parcelle sur les hauts du bassin. Cette parcelle a été mise en exploitation mais M. SOUCAS s'interroge sur les raisons qui justifient le maintien de l'emplacement réservé.

13 - La création d'un emplacement réservé pour la gare routière communautaire

Le Vice-Président de PMM en charge des mobilités a fait verser au dossier d'enquête une demande d'emplacement réservé pour le site correspondant à l'ancien siège des Courriers Catalans au début du Boulevard Saint-Assiscle pour y déplacer la gare routière communautaire. Le déplacement de cette gare actuellement située au pied du Théâtre de l'Archipel permettrait selon l'élu, de créer une synergie avec les deux gares situées à proximité : la Gare TGV et la gare routière départementale qui lui est accolée au Sud.

L'idée semble séduisante mais n'est sans doute pas idéale puisque les distances entre les entrées des différents sites sont significatives pour les voyageurs piétons disposant de bagages : 270 m jusqu'à la gare TGV et un peu moins de 400 m jusqu'à la gare départementale.

Avant de formuler un avis sur cette proposition, il serait intéressant de savoir si toutes les recherches pour atteindre une meilleure synergie entre les trois structures ont été épuisées. Un terrain transformé en parking juste en face de la gare routière départementale n'échappe pas à l'évidence de son intérêt pour cette opération. C'est pourquoi, les raisons, sans doute déterminantes, pour lesquelles cette solution, comme d'autres, n'a pas été envisagée avec l'idée d'un éventuel échange avec les terrains des Courriers Catalans mérite de figurer au titre de l'enquête publique.

14 - la remarque concernant le BR "Alcover"

M. ASSERAF, architecte, a fait remarquer que le volume indiqué dans les annexes sanitaires pour le Bassin de rétention "Alcover" ne semblait pas correspondre à la réalité.

Il convient donc de s'assurer s'il s'agit d'une erreur de plume ou si le bassin est sous-dimensionné.

⁂

Il est précisé que l'enquête menée en parallèle concernant le zonage d'assainissement n'a pas donné lieu à des observations. La demande d'une personne qui fait construire au 131 de la route du Moulin d'Orles et qui ne peut se raccorder en l'absence de réseau, peut être rattachée à cette enquête mais les éléments de la réponse qui découlent de la simple lecture du règlement pourraient être précisés par une indication, si elle existe, des délais prévisibles de réalisation du chantier.

⁂

Il est convenu que dans les 15 jours qui suivent la présente notification, un mémoire en réponse portant, notamment, sur les questions évoquées dans la présente synthèse me sera adressé pour contribuer à l'analyse d'ensemble du dossier et participer à la formation de l'avis que je serai amené à formuler en qualité de commissaire-enquêteur, sur les différentes problématiques abordées pendant l'enquête publique.

⁂

Le présent procès-verbal qui comporte 13 pages et une annexe de 21 pages, est établi en deux originaux.

L'un est remis à M. Christian ARGELES qui reconnaît l'avoir reçu. Le second exemplaire sera annexé au rapport d'enquête publique.

Clos à Perpignan, le vendredi 7 octobre 2016 à 15 heures 30.

Le commissaire enquêteur, Le représentant du maître d'ouvrage,

DIRECTION PROSPECTIVE PLANIFICATION AMÉNAGEMENT
07 OCT. 2016
COURRIER ARRIVÉ

Henri ANGELATS **Christian ARGELES**

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PRÉALABLE :

- À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- À L'ÉLABORATION D'UN ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DE LA VILLE DE PERPIGNAN

LISTE EXHAUSTIVE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le présent document rassemble sous une forme narrative l'ensemble des observations verbales, annotations sur les registres, observations agrafées ou mémoires déposés à mon attention au cours de l'enquête publique, au siège de l'enquête à PMM ou à la Mairie de Perpignan. Il vise à faciliter la prise de connaissance, sous un document unique et formaté, de toutes les observations et déclarations que je me suis efforcé de rapporter dans leur détail en conservant naturellement de le sens de chacune des contributions et, autant qu'il était possible dans cet exercice, la marque de leur personnalité.

Toutes ces questions et demandes, sans exception, sont soumises au maître d'ouvrage sans être nécessairement reprises dans les regroupements par thèmes faisant l'objet du procès-verbal de synthèse des observations.

Une note de contexte, n'engageant évidemment pas le maître d'ouvrage, est formulée pour ces problématiques individuelles.

Henri ANGELATS, Commissaire enquêteur

I - OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES COLLECTIVITES

Intervenants : M. Jean-Marc PUJOL, Président de PMM et M. Daniel MACH, Vice-Président en charge des Mobilités	***Date*** : 29 août 2016 ***Reçus par le CE***: Non	***Cote au registre*** : ***PMM-A 1***
		Lieu: PMM
		Enquête : Révision PLU
		Support : Courrier

M. PUJOL a fait verser au dossier d'enquête une demande qui lui a été adressée par M. Daniel MACH, en charge des Mobilités au sein de PMM.

M. MACH sollicite en effet l'inscription d'un emplacement réservé au PLU de Perpignan au bénéfice de PMM sur les parcelles de l'ancienne implantation des "Courriers Catalans" sur le Boulevard St-Assiscle en vue de déplacer la gare routière communautaire et de créer ainsi une synergie avec le réseau de transport départemental et la gare ferroviaire situés à proximité.
Cette demande formulée le 10 juin 2016 a été annexée au registre d'enquête dès le 29 août à l'ouverture de la phase officielle de l'enquête.

Intervenant : Mme la Présidente du Conseil Départemental. (Direction des Infrastructures et des Déplacements)	***Date*** : 29 septembre 2016 ***Reçue par le CE***: Non	***Cote au registre*** : ***PMM-A22***
		Lieu: PMM
		Enquête : Révision PLU
		Support : Note au CE

Sous la signature de M. Jacques MARTIN, Directeur des Infrastructures et des Déplacements, le Conseil Départemental fait l'historique des démarches entreprises à l'occasion de cette révision du PLU de la Ville de PERPIGNAN.

Le Conseil Départemental, saisi en sa qualité de PPA a formulé des observations pour que soient pris en compte :

1) des erreurs matérielles sur les plans de zonage concernant les aménagements routiers du Mas Rouma, de la Rocade Ouest et les voies sur berge
2) le recul d'urbanisation à respecter à l'entrée de Sud-Ouest de la ville le long de la RD900, classée en voie à grande circulation
3) la nécessité de consulter le service compétent du Conseil Départemental pour la validation de plusieurs projets et, pour certains, la mise en place d'une convention entre les deux collectivités
4) l'emplacement réservé nécessaire à l'aménagement routier de doublement de la RD900 entre le péage Sud et le giratoire de Mailloles.

Après l'arrêt du projet de PLU, le maître d'ouvrage a adressé un courrier à Mme la Présidente du Département, en réponse aux observations formulées en indiquant :

1) que les erreurs matérielles signalées seront rectifiées
2) que le recul d'urbanisation par rapport à la RD900 pour la section centre de la rocade Ouest sera pris en compte dans une future procédure d'évolution du document d'urbanisme pour y associer une étude d'entrée de ville pour diminuer à 35 m le recul des activités ;
3) que la commune et PMM prendront l'attache de la Direction des Infrastructures et des Déplacements pour étudier la faisabilité des projets cités ;
4) que l'emplacement réservé demandé pour le doublement de la section péage Sud –Giratoire de Mailloles ne sera pas inscrit dans le PLU, la commune ayant un projet pour le raccordement de la rocade qui diverge de celui du département et pour lequel elle a déjà inscrit un emplacement réservé. Pour ce qui concerne le recul d'urbanisation par rapport à la section Centre de la rocade Ouest, les Services Départementaux font observer que les travaux sont en cours de réalisation et qu'ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en 2004, la commune devait engager une procédure de mise en compatibilité de son plan d'urbanisme avec le projet dans son ensemble.

En complément de cette DUP, il est rappelé que le tronçon entre le péage Sud de l'autoroute et le Giratoire de Mailloles fait l'objet d'une procédure d'autorisation en cours et que l'enquête publique à cet égard, comportant également la mise en conformité du plan d'urbanisme, s'est clôturée le 1er juillet 2016 avec un avis favorable du commissaire enquêteur.

M. le Préfet devrait se prononcer dans le délai prévu après l'approbation prochaine du projet par la Commission Permanente du Département.

Note du commissaire enquêteur : La note du Conseil Départemental n'appelle pas de commentaires, s'agissant du rappel de situations déjà connues et intégrées dans le processus de l'enquête publique.

II -OBSERVATIONS FORMULEES PAR DES ASSOCIATIONS OU ORGANISMES RECONNUS

Intervenant : M. Patrick BAUDU Président de l'Atelier d'Urbanisme Ville de PERPIGNAN	***Date*** : 1er septembre 2016 ***Reçu par le CE***: Oui	***Cote au registre*** : **DAU-A3** ***Lieu***: Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre+Dossier

M. Président de l'Atelier d'Urbanisme fait état de l'important travail de recensement des éléments de patrimoine à faire connaître et à protéger sur le territoire couvert par le PLU. Ce travail a fait l'objet d'une base solide intégrée dans le projet de PLU. Les investigations ont continué an collaboration avec les services de l'urbanisme de la ville ce qui a permis de compléter et de reformuler la présentation du document à valider au terme de l'enquête publique. Aujourd'hui l'Atelier considère que le document déjà amendé peut encore être complété. Il présente au nom de l'Atelier d'Urbanisme 30 fiches nouvelles correspondant à des éléments de patrimoine pouvant être ajoutés aux 89 déjà répertoriés portant le total à 119.

Note du commissaire enquêteur : Les propositions de l'Atelier d'Urbanisme sont soumises au maître d'ouvrage mais, comme toutes les autres suggestions à cet égard, elles ne semblent pouvoir être retenues que si elles ont recueilli l'avis des propriétaires ou reçu une publicité correspondant à celle du dossier approuvé.

Intervenant : Mme Nicole MAUREL, Présidente de l'Association "Giral-Gauguin-Poudrière" PERPIGNAN et Mme Sylviane MARQUIÉ, rue O.Redon (dossier Annexe 10 déposé par Mme Sylviane MARQUIÉ le 26 septembre 2016 – R11)	***Date*** : 19 septembre 2016 ***Reçues par le CE***: Oui	***Cote au registre*** : **DAU-A10** ***Lieu***: Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre+Dossier

Mme MAUREL dépose deux dossiers :
- le premier daté de septembre 2015 est relatif à la Trame Verte et Bleue sur le Canal de Vernet à Pia entre le secteur Diaz et la cité Vernet-Salanque. Il était inacceptable pour les riverains de créer une liaison soit piétonne soit routière. Elle précise que l'Association a obtenu satisfaction et que cette liaison ne se fera pas.

- le second daté de septembre 2016 est relatif à une liaison douce sur le canal de l'Iglesis entre l'avenue Paul Gauguin et le Chemin del Vivès.

L'association soutient les demandes des riverains qui ne souhaitent pas subir de nouvelles nuisances causées par ce passage comme l'ont confirmé de nombreux riverains dans des courriers individuels.

Mme MAUREL conclut en demandant la prise en compte des demandes correspondant à un refus contenues dans ces deux dossiers en considération des difficultés que créeraient ces liaisons dans un quartier déjà "difficile".

Note du commissaire enquêteur : Le dossier déposé par Mme MAUREL synthétise les oppositions aux projets de circulation piétonnière ou douce à travers leur quartier. Largement évoquée avant l'enquête avec la Trame verte et bleue le long du Canal de Vernet à Pia, l'opposition resurgit à l'occasion de l'enquête publique avec le projet de voie douce sur le Canal de l'Iglésis. L'ensemble des deux problématiques mérite d'être évoqué dans un thème portant sur l'examen de l'OAP "Diagonale du Vernet".

III -OBSERVATIONS FORMULEES PAR DES PARTICULIERS

Intervenant : M. et Mme Joseph RALF 2, rue de la Tour Château Roussillon Perpignan	***Date*** : 1er septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Cote au registre*** : ***DAU-A1 PMM-A6*** ***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre

Mme et Mme RALF sont propriétaires à Château Roussillon de plusieurs parcelles résultant de la division ancienne d'une propriété unique. Deux de ces parcelles (DX 296 et DX 297) ont été utilisées pour des constructions. La troisième parcelle DX 298 qui présente des caractéristiques semblables aux précédentes en termes de raccordement aux réseaux et accès ne bénéficie pas actuellement des mêmes droits.
M. RALF demande donc que le statut de cette parcelle soit modifié en cohérence avec les deux autres pour permettre à son petit-fils de construire sa maison.

Note du commissaire enquêteur : Les constructions autorisées sur les parcelles 296 et 297 constituent un ilot bénéficiant du zonage AU5 au milieu d'une zone naturelle. Au surplus, la parcelle 298 est en zone de risque d'inondation. La demande ne peut donc être examinée que sous l'aspect humain en relation avec l'histoire de la parcelle mais se heurte à la philosophie générale de protection des zones naturelles qui caractérise le PLU. Le zonage AU5 à cet endroit constitue une exception qui est actée mais au sujet de laquelle se pose la question de son élargissement ponctuel.

Intervenant : M. Jean-Philippe BEILLE Chemin de Saint-Nazaire Cabestany	***Date*** : 1er septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Cote au registre*** : ***DAU-A2*** ***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre

M. BEILLE est propriétaire d'une parcelle DZ127 au Mas Llaro. Il souhaite faire évoluer le statut réglementaire de cette zone car il comprend mal que des constructions s'élèvent autour de son terrain pour des raisons diverses et qui, à son sens, manquent de logique puisque certaines sont à 10 m de son terrain dans des conditions analogues de topographie et sans différence objective de situation. L'argument qui lui est opposé à savoir le souci d'éviter le mitage dans ce secteur ne résiste pas, à son sens, à l'examen de la situation dans ce secteur. Il fait état, de plus, du "projet de déblocage de toute une zone située dans le secteur du Mas Llaro dans le futur PLU".

Note du commissaire enquêteur : La parcelle citée par M. BEILLE est située au sein de l'actuelle zone A1 pour laquelle le projet de PLU ne prévoit aucune évolution, une situation qui vaut pour la totalité du secteur. Cette décision reste dans la logique des préconisations du SCOT. Les services techniques de la DAU pourront le cas échéant apporter des éléments sur les autorisations accordées auxquelles M. BEILLE se réfère pour dénoncer le traitement différent qui est, à son sens, réservé à sa demande.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU- A2**
Mme BEILLE. CABESTANY	***Date*** : 9 septembre 2016 ***Reçue par le CE*** : Oui	***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre

Mme BEILLE dépose un courrier pour appuyer la demande de son fils qui souhaite une évolution du zonage pour une parcelle dans le secteur du Mas Llaro afin de permettre la construction de son habitation. Elle joint à son courrier un constat d'huissier de 2004 faisant état des nuisances d'un chantier de pose de canalisations sur le Chemin du Mas Cadène qui longe quatre de ses parcelles avec, au surplus, un empiètement pouvant laisser craindre un élargissement inopiné de la voie à ses dépens.

Note du commissaire enquêteur : Les éléments complémentaires apportés complètent, sans en conforter davantage le fondement, la demande déjà formulée par le fils de l'intéressée. La présente requête est donc jointe à celle de M. Jean-Philippe BEILLE (Cf document A2).

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU-A4**
M. Denis CHAUCHARD Avenue de Prades Perpignan	***Date*** : 1er septembre 2016 9 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Courrier

M. CHAUCHARD est propriétaire d'une maison située en "zone d'activités" sur la Route de Prades deux parcelles sur lesquelles sont édifiées deux constructions constituant son domicile.
Il a appris que son voisin, au Sud, au droit de sa parcelle et sur la même zone d'activités, avait obtenu le principe d'un classement en zone d'habitat, une décision, logique à sons sens, puisque ladite parcelle se trouve entre sa propre habitation et les parcelles d'habitat encore plus au Sud.
Pour continuer dans la même logique, il souhaiterait que ses parcelles 602 et 603 déjà construites soient classées en zone d'habitat, une mesure logique et cohérente ne serait-ce qu'au plan de l'équité mais que les services compétents de l'Urbanisme tout en reconnaissant cette logique restent réticents et s'en remettraient à la position du commissaire-enquêteur.
Il réitère donc la demande exposée verbalement dès le 1er septembre et souhaite obtenir la marche à suite pour engager une contestation devant les Tribunaux, en cas de refus.

Note du commissaire enquêteur : Sans aucun a priori sur la suite qui pourra être réservée à cette demande, la seule précision pouvant être apportée de manière certaine c'est que le rôle du CE en la matière doit être ramené au niveau qui est le sien, c'est-à-dire sans commune mesure avec l'idée d'un pouvoir décisionnel que semble lui accorder le pétitionnaire. Quant à la contestation, elle ne peut porter que sur la délibération approuvant le PLU et non pas sur l'avis du commissaire-enquêteur.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **PMM-A5**
M. et Mme Dominique ARMANTE Rue Henri Langlois Perpignan	***Date*** : 9 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre RAR

M. et Mme Dominique ARMANTE sont propriétaires d'une parcelle EH41 à l'Est de Perpignan dans le secteur du Chemin des Llobères. Ils s'étonnent que leur terrain ne soit pas en passe de devenir constructible à l'occasion de la présente révision du PLU dans la mesure où les parcelles voisines sont construites et qu'il n'y a aucun problème de raccordement aux réseaux. De plus, la construction envisagée du fait de sa qualité éco-responsable, ne serait pas de nature à perturber la qualité de l'environnement du site.
Les intéressés qui évoquent la possibilité d'une démarche contentieuse, considèrent que l'enquête publique et le commissaire enquêteur sont susceptibles de faire modifier les choix de la municipalité en matière d'urbanisme dans ce secteur.

Note du commissaire enquêteur : La parcelle appartenant à M. et Mme Dominique ARMANTE est située au sein de l'actuelle zone N pour laquelle le projet de PLU ne prévoit aucune évolution.. Cette politique s'inscrit dans la logique des préconisations du SCOT à cet égard. Elle est devenue une règle qui ne peut souffrir d'exception, y compris dans le cadre de l'enquête publique, sous peine de conduire à une rupture de l'égalité de traitement ou à vider de sens l'idée même d'un PLU si des dérogations qui n'ont d'ailleurs pas lieu d'être, venaient à s'enchainer.

Intervenant : Mme Juliette CASTANO Perpignan	***Date*** : 7 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : non	***Cote au registre*** : ***PPM-@3*** ***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Courrier électronique

Mme CASTANO conteste le projet de création d'un passage "derrière Giral Gauguin". Elle rappelle qu'une pétition a été déposée en mairie à cet égard en raison des nuisances résultant des incivilités et autres méfaits auxquels les riverains sont confrontés et susceptibles d'être aggravés par un passage insécurisé.

Note du commissaire enquêteur : La démarche de Mme CASTANO s'inscrit dans le cadre des actions de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière conduite par Mme Nicole Maurel. Cette problématique est soumise au maître d'ouvrage en vue d'une analyse globale déjà largement engagée dans le cadre de la concertation préalable.

Intervenant : M. Patrick SANTA PERPIGNAN	***Date*** : 8 septembre 2016 ***Reçus par le CE*** : non	***Cote au registre*** : ***PMM-@4*** ***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Courrier électronique

M.SANTA intervient au sujet de la liaison dans le cadre de la trame verte et bleue au niveau du Canal de Vernet à Pia et notamment pour la partie comprise entre les Cités Vernet-Salanque et Diaz. Ce passage a été ouvert en son temps et a dû être fermé en raisons des incivilités et autres méfaits. Il demande le maintien de cette fermeture qui a eu pour effet de réduire les nuisances.

Note du commissaire enquêteur : La démarche de M. SANTA comme celle précédemment évoquée de Mme CASTANO s'inscrit dans le cadre des actions de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière conduite par Mme Maurel.

Intervenant : Mme Cécile NOUVELLON Perpignan	***Date*** : 9 septembre 2016 ***Reçue par le CE*** : Non	***Cote au registre*** : ***PMM-@2 PMM-A8*** ***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Zonage Assainissement ***Support*** : Courrier électronique

Mme Cécile NOUVELLON, propriétaire d'une maison au 131 de la route du Moulin d'Orles à Perpignan fait effectuer les travaux de raccordement en eau potable mais éprouve des difficultés pour l'assainissement en raison de la nécessité d'une extension du réseau.

Note du commissaire enquêteur : Mme Nouvellon se trouve en bordure d'une zone éligible à l'assainissement collectif mais qui reste à équiper. En application du règlement la collectivité n'a pas d'obligation particulière dans le calendrier d'extension du réseau. La date de branchement reste donc indéterminée.

Intervenants : M. Pierre PALUD assisté par M. KAVAK (promoteur immobilier)	***Date*** : 9 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Cote au registre*** : ***DAU-A6*** ***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU Zonage Assainissement ***Support*** : Lettre

M. PALUD est propriétaire d'un important ensemble de terrains dans le secteur du Mas Bresson au Sud-Ouest de la Ville. L'une de ses parcelles est située à l'extrême Sud-Ouest de la zone urbanisée en limite de la zone déterminée par le SCOT pour les urbanisations concernant la ville de Perpignan. L'intéressé qui a déjà construit un lotissement jouxtant sa résidence et les installations d'équitation attenantes, souhaitait parachever son extension immobilière en lotissant une petite zone de 2 ha comprise entre le canal d'alimentation de la retenue de Villeneuve-de- la-Raho, le Chemin de Passama et la route du Mas Bresson et donc, en fait très isolée du reste de sa propriété.

.../...

Selon ses dires il a entrepris de longue date des démarches en vue de l'adaptation du zonage à son projet pour cette parcelle en justifiant sa demande par la continuité de limite d'urbanisation Sud constitué par le récent lotissement de Passama, le lotissement du Petit Bresson et deux autres constructions préexistantes sur le Chemin de Passama. La logique de la demande le laissait optimiste d'autant que les élus semblaient acquis à cette logique de fin d'urbanisation sur cette petite partie de ses propriétés qui ont, plus au Nord, un caractère agricole qu'il ne met pas en cause.

Or, il constate que le zonage de la parcelle dans le projet de révision ne correspond pas à son attente. Il s'en est étonné auprès des Services avant le début de l'enquête et aurait obtenu des informations selon lesquelles la municipalité n'avait pas voulu encourir un risque juridique lié au fait que la limite d'urbanisation était dessinée en courbe à l'angle de sa parcelle dont la pointe se situerait donc en dehors de la limite fixée par le SCOT.

Sur ce point, M. PALUD et son conseil argumentent en soulignant que le tracé du document SCOT n'était pas très précis à cet endroit mais qu'au surplus, l'angle de la propriété au carrefour de la Route du Mas Bresson et du Chemin de Passama est très accidentogène et qu'un emplacement réservé pour un giratoire est envisagé. Il se propose donc d'adapter la configuration de son lotissement pour permettre cet équipement. De ce fait, son projet se situerait nécessairement dans la limite d'urbanisation théorique du SCOT.

Les intéressés soulignent par ailleurs que des aménagements spécifiques ont été réalisés lors de l'édification du lotissement voisin du Petit Bresson en matière de voierie et de réseaux pour permettre tous les raccordements alors même que le secteur, y compris celui du complexe municipal du Mas Bresson situé à proximité, sont colorés en bleu sur le zonage d'assainissement collectif et non collectif signifiant une absence de raccordement au réseau collectif .

Note du commissaire enquêteur : Les explications de M. PALUD méritent d'être confrontées au point de vue de la collectivité sur chacun des aspects évoqués dans le cadre de la procédure de synthèse des observations à la fin de la période publique de l'enquête.

Intervenant : M. DAGRENAT pour la société Hamilton, assisté de Me Bernard VIAL, Conseil PERPIGNAN	***Date*** : 9 et 19 septembre ***Reçus par le CE*** : Oui	***Cote au registre*** : **DAU-A7** ***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre

M. DAGRENAT, au nom de la Sté Hamilton et son Conseil Me Bernard VIAL sont en longues négociations avec les élus et les Services de la Ville de PERPIGNAN au sujet du devenir de la parcelle EH74 appartenant à la Société Hamilton. Cette parcelle est située au Sud-Est de la Ville aux confins de la zone Llobères-Roseraie faisant l'objet d'une OAP.

En dépit de la répétition des demandes, la parcelle reste en zone Agricole (A1) dans le projet de PLU révisé. Les intéressés reformulent donc leur requête à l'occasion de la présente enquête publique avec les principaux points d'argumentation suivants :
- la parcelle confronte au Nord un petit lotissement en cours de réalisation, à l'Est de Chemin de la Llobère et au Sud un chemin qui constitue une limite naturelle de fin d'urbanisation ;
- Cette parcelle est desservie par les divers réseaux (la société apporte toutes les justifications à cet égard par des plans détaillés) ce qui exclut toute implication financière de la collectivité pour amener des réseaux ;

- L'urbanisation de cette zone permettrait d'optimiser les équipements publics en densifiant le secteur ;
- L'urbanisation permettrait d'assurer une cohérence dans la carte de l'urbanisation en donnant une limite naturelle logique à la fin de la zone actuellement urbanisable ;
- La non intégration de ce "confetti" de moins de 3 ha (1% des 250 ha d'urbanisation) laisserait une enclave ou une dent creuse et amènerait à constater que nombre de zones catégorisées AU présentent moins d'avantages et beaucoup plus d'inconvénients que cette parcelle.

Le projet vise à assurer une transition avec l'espace agricole et naturel tout en restant dans le périmètre défini par le SCOT.

Note du commissaire enquêteur : Les explications de MM.DAGRENAT et VIAL méritent d'être confrontées au point de vue de la collectivité sur chacun des aspects évoqués dans le cadre de la procédure de synthèse des observations à la fin de la période publique de l'enquête.

Intervenant : M. et Mme VALARCHER-DUCHATEAU 23, rue de la Guyenne PERPIGNAN	***Date*** : 9 septembre 2016 ***Reçus par le CE***: Oui	***Cote au registre*** : ***DAU-R2*** ***Lieu***: Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Annotation registre

M. et Mme VALARCHER interviennent pour demander une évolution du zonage affectant une parcelle de 5800 m2 environ qu'ils possèdent sur le chemin du Mas Ducup.

Leur parcelle, tout comme la parcelle voisine à L'Ouest est classée en zone AUE1 au PLU opposable. Or, cette parcelle voisine, à la suite des démarches entreprises par son propriétaire pendant la période de concertation, est maintenant devenue "AU5", dans une logique affirmant le positionnement du Chemin du Mas Ducup en zone éligible à l'habitat.

Ils souhaitent que cette logique soit menée jusqu'au bout en incluant leur parcelle qui, au surplus, deviendrait enclavée puisque qu'elle se situe en bordure du barreau de raccordement du chemin du Mas Ducup à l'avenue de Prades, en attente de réalisation.

Note du commissaire enquêteur : Les explications de M. et Mme VALARCHER méritent d'être confrontées au point de vue de la collectivité sur chacun des aspects évoqués, dans le cadre de la procédure de synthèse des observations à la fin de la période publique de l'enquête

Intervenant : M. et Mme DELMON Le Soler	***Date*** : 13 septembre 2016 ***Reçus par le CE***: Non	***Cote au registre*** : ***PMM-A9*** ***Lieu***: PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Courrier RAR

Le père de M. DELMON dispose d'un terrain de 8000 m² environ au Chemin de la Glacière en contrebas de l'avenue Rosette Blanc (ancienne route de Canet).
Son fils, le pétitionnaire, et son épouse souhaitent construire leur habitation sur une parcelle de 2000 m² prise sur la propriété.

Ce projet est à l'instar de ce qu'ont réalisé ses voisins qui ont d'ailleurs, pour ce faire, acheté le terrain à sa propre famille.

Le projet consiste en une maison de plain-pied de 110 m² qui ne dénotera pas dans un milieu déjà construit avec les avantages qui en résultent tant pour la collectivité, avec les contributions locales, que pour lui-même avec la possibilité d'assister ses parents malades et d'entretenir le reste de la parcelle.

Note du commissaire enquêteur : La parcelle citée par M. DELMON est située au sein d'une zone impactée par plusieurs contraintes qui appellent un avis technique du maître d'ouvrage.

Intervenant : M. Xavier VILAMAJO i QUERALT Gérant de la SCI La Courragade PERPIGNAN	***Date*** : 15 septembre 2016 ***Reçue par le CE***: Non	***Cote au registre*** : ***DAU-R3*** ***Lieu***: Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Annotation registre

M. VILAMAJO i QUERALT demande que son mas situé au 54 du Chemin d'Estagel (Traverse de Staint Estève soit classé "Mas Historique", en fait qu'il soit repris au répertoire des éléments bâtis protégés.

Note du commissaire enquêteur : La demande est transmise au maître d'ouvrage avant l'expression d'un avis en qualité de commissaire-enquêteur.

Intervenant : Mme Marie-Noëlle DEFRAIN 3, rue Jean Richepin PERPIGNAN	***Date*** : 9 septembre 2016 ***Reçue par le CE***: Oui	***Cote au registre*** : ***DAU- R1*** ***Lieu***: Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Annotation registre

Mme Marie-Noëlle DEFRAIN a constaté que sa maison avait été répertoriée et figurait en photographie dans le document destiné à devenir la partie D4-2 du PLU concernant les éléments bâtis protégés.
Elle demande que sa maison soit retirée de cette liste autant pour sa convenance personnelle liée à l'image que pour préserver les droits de ses successeurs qui pourraient être contraints dans d'éventuels projets. Il s'agit d'une hypothèse qui n'a pas de consistance actuellement mais qui ne doit pas être resurgir dans un futur, même indéterminé.

Note du commissaire enquêteur : La demande est transmise au maître d'ouvrage avant l'expression d'un avis en qualité de commissaire-enquêteur.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **PMM-@7**
Groupe Immobilière Casino M. Didier BEAU Directeur général adjoint, en charge du Développement Mlle Melek KOCABICAK Responsable Urbanisme	***Date*** : 13 septembre 2016 ***Reçus par le CE*** : Non	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Contribution courriel

L'Immobilière Groupe Casino est propriétaire d`un foncier situé au sud de la ville de Perpignan, au Mas Rouma. Le Groupe Casino est intervenu récemment lors de l'enquête publique relative à la modification n°1 du SCOT Plaine Roussillon. C'est dans la continuité de ses différentes interventions que le Groupe souhaite attirer l'attention sur le manque de cohérence entre SCOT et PLU en ce qui concerne le Mas Rouma.
Les intervenants rappellent que les règles de compatibilité du PLU avec le SCOT (art. L.142-1, L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme)

Dans la situation présente le SCOT approuvé le 13 novembre 2013 prévoit, dans le Document d'Orientations et d'Objectifs et sa carte de synthèse, l'élaboration d'un schéma de secteur couvrant le Mas Rouma, conformément aux dispositions de l'article L122-1-14 du code de l'urbanisme alors en vigueur.
Un périmètre a d'ailleurs été défini par la Communauté d'Agglomération (673 ha) et soumis au Syndicat Mixte SCOT qui l'a approuvé le 6 mars 2014.
Le Groupe Casino demande donc :
- La mention dans l'OAP "Secteur Pou de les Colobres – Balande", aussi bien dans la partie rédactionnelle que dans la partie cartographique, d'un futur schéma de secteur sur le Mas Rouma, conformément aux dispositions du SCOT ;
- Dans cette même logique, et en cohérence avec les zones "AU0" du Mas Balande et de Tecnosud 2, le groupe demande de couvrir ce secteur par un zonage "AU0", qui annonce une réflexion à venir sur son aménagement d'ensemble, conciliant mixité des fonctions et préservation de l'environnement.

Note du commissaire enquêteur : Les explications et requêtes du Groupe Casino seront confrontées au point de vue de la collectivité sur chacun des aspects évoqués, dans le cadre de la procédure de synthèse des observations à la fin de la période publique de l'enquête

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU-R4**
M. Vincent PICARD 1235, avenue de Bruxelles PERPIGNAN	***Date*** : 19 septembre 2016 ***Reçue par le CE*** : Non	***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Inscription au registre

M. PICARD remarque que l'emplacement réservé concernant la parcelle n° 305 figure toujours sur le projet Il demande si cette situation pourrait être modifiée pour lui permettre de poursuivre son activité.

Note du commissaire enquêteur : La levée de la servitude d'emplacement réservé n°27 est liée aux besoins du bénéficiaire auquel la demande est transmise.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU-R5**
MM. CASTAILLET, CALIPPE et HENRIQUE PERPIGNAN	***Date*** : 19 septembre 2016 ***Reçus par le CE*** : Oui	***Lieu*** : DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Echange verbal

MM. CASTAILLET, CALIPPE et HENRIQUE exposent verbalement leurs problématiques concernant :
- d'une part de projet d'opération immobilière au Nord de la RD900 dans une zone actuellement classée AU0 avec les problématiques liées aux accès et notamment à la RD900
- d'autre part, la constructibilité de parcelles situées au Mas Llaro en zone agricole mais attenantes à des parcelles déjà construites.
L'engagement de fournir un mémoire explicitant ces problématiques a été consigné sur le registre mais aucune explication écrite n'a suivi.

Note du commissaire enquêteur : Il est difficile de formuler un avis spécifique sur cette démarche non aboutie. La réponse peut être recherchée dans les situations similaires pour la zone Est de Perpignan (Mas Llaro, Chemin des Llobères, Mas Milhasson) et les problématiques exposées par la Conseil Départemental en relation avec la RD900.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU-R6**
Mme Hélène GOUAULT PERPIGNAN	***Date*** : 19 septembre 2016 ***Reçue par le CE*** : Oui	***Lieu*** : Mairie DAU
		Enquête : Révision PLU
		Support : Annotation registre

Mme Hélène GOUAULT est propriétaire en indivision avec son frère de plusieurs parcelles (DX236, 234, 232, 160, 206 et 145) au lieu-dit "La Colomina" dans le secteur de Château-Roussillon au Nord de la RD617. Les intéressés souhaitent que ces terrains actuellement en friche soient valorisés et se déclarent ouverts à toutes propositions en ce qui concerne la forme d'habitat avec une mixité d'habitations qui pourraient accueillir une clientèle importante pour la zone commerciale se situant juste en face.

Note du commissaire enquêteur La demande est examinée au titre des demandes individuelles sachant que les règles imposées par le SCOT pour les constructions hors du périmètre urbain sont particulièrement contraignantes et que les constructions en zone agricole ou naturelle hors des limites d'urbanisation définies par le maître d'ouvrage dans un rapport de compatibilité avec le SCOT, ne peuvent être examinées avec une approche correspondant à la demande.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU-A9**
Société ALFAGA représentée par M. Marc-Antoine VIAL PERPIGNAN	***Date*** : 19 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Lieu*** : Mairie DAU
		Enquête : Révision PLU
		Support : Courrier+ Dossier

A la suite d'une exposé verbal de la situation, lors de la permanence, la société ALPAGA, comme elle s'y était engagée a fourni, le 21 septembre un mémoire détaillé explicatif.

La société ALFAGA a fait l'acquisition auprès de la communauté d'agglomération d'un terrain cadastré HN91 dans le secteur Agrosud.

Elle comptait y développer une cave à vin et un "Agromarché".

Le choix de l'emplacement a été dicté par la proximité d'un parking de 250 places jouxtant la parcelle et figurant sur l'acte authentique et sur les plans fournis par l'Agglo.

Un permis de construire a été obtenu en décembre 2013 confirmant l'utilisation du parking et des équipements publics.

Pendant le temps de montage du dossier notamment au plan financier, et alors que le taux de réservation commercial était de l'ordre de 80 %, et que les travaux étaient prévus pour l'automne 2015, la Communauté d'Agglomération, par une délibération de juin2015, a réorienté le devenir économique de ce secteur en supprimant la zone Agrosud ainsi que les équipements publics.

Les preneurs du projet "Agromarché" se sont rapidement désistés ce qui a signifié :
- l'arrêt définitif du projet
- la perte du permis de construire
- la perte financière liée aux études à hauteur de 120 000 € environ

Il est apparu que ces modifications étaient en rapport avec le déclassement de la zone Agrosud afin de vendre 53 000 m² au groupe automobile Maurin qui souhaité s'implanter à cet endroit, comprenant le parking qui faisait partie intégrante de du projet "Agromarché".

La société ALFAGA reste donc avec une façade de 36 m avec un terrain de 5 000 m² qui compte tenu de la configuration des lieux est devenu inadapté pour le projet en l'absence de parking et l'in constructibilité technique et réglementaire de la façade Sud jouxtant le parking.

La société se dit dans une situation financière insoutenable et exprime le souhait de pouvoir un minimum amortir l'acquisition de ce terrain sans espérer récupérer les frais engendrés. Pour ces raisons, les associés demandent que le terrain AN 91 soit non pas classé en AUE1A mais en zone AUE1 comme ses futurs voisins.

La voie contentieuse est évoquée en dernier recours.

Note du commissaire enquêteur : Les explications de M. Marc-Antoine VIAL et de la société ALFAGA méritent d'être confrontées au point de vue de la collectivité sur chacun des aspects évoqués, dans le cadre de la procédure de synthèse des observations à la fin de la période publique de l'enquête.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU- R7 + DAU-A8**
Indivision Georges et Françoise NEREL 1, place de Catalogne PERPIGNAN	***Date*** : 19 septembre 2016 ***Reçus par le CE*** : Oui	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Annotation registre + Lettre

M. Georges et sa sœur Françoise NEREL sont propriétaires en indivis des parcelles cadastrées EW 20, 21, 22 et EX 46 et 69 à proximité du Parc des Sports.

Ils constatent que dans le projet de PLU, les parcelles susvisées se trouvent classées en zone AUE1 (parcelle EX39p) et UV (parcelles EX69p, 46, et EW 20, 21, 22). ces dernières se trouvent, en outre grevées d'un EBC (EX69p, EW 20,21, 22) ainsi que deux emplacements réservés (EX 69p, 46, EW 20, 21, 22)

L'emplacement réservé n° 42 concerne l'accès au Parc des Sports et l'emplacement réservé n° 30 de 56 373 m² est désigné comme constitutif d'une extension du Parc des Sports.

Les pétitionnaires font remarquer que le Parc des Sports dénommé "Alain Mimoun" a été rénové et inauguré en septembre 2015 et que le diagnostic du rapport de présentation fait état d'un niveau d'équipements sportifs satisfaisant.

Le parc des Sports dispose, en outre, à ce jour, de nombreux espaces verts et vierges à ses abords, notamment du côté des parcelles de leurs parcelles.

Dans ces conditions, ils posent la question de la pertinence de cet emplacement réservé tant du point de vue de son objet que de son ampleur (56 000 m²).

Au regard de la réalité locale, le classement de ces terrains ne leur apparaît pas justifié. Ils proposent de supprimer l'emplacement réservé n° 30 soit de diminuer sensiblement son emprise.

Par ailleurs, ils considèrent que le changement de vocation de la zone AU7 en zone AUE1 à vocation économique n'est aucunement justifié. Au contraire la localisation de la zone dans le quartier du moulin à Vent et les implantations déjà en cours en habitat ainsi que la présence d'un lycée professionnel, tend à maintenir une vocation d'habitat au lieu de l'exclure en dehors des cas particuliers du gardiennage ou autres contraintes de ce type.

Le projet leur apparaît donc incohérent et ne justifie pas le maintien de 56 000 m² d'emplacement réservé pour l'extension du Parc des Sports et l'exclusion de toute construction à usage d'habitation.

Ils se déclarent donc opposés au PLU proposé.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Miséricorde - Arcades - Fossella" après confrontation avec le point de vue du maître d'ouvrage auquel toutes ces problématiques sont soumises dans le cadre de la procédure de synthèse des observations à la fin de la période publique de l'enquête.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **PMM-@A11**
Mme Brigitte COTTE PERPIGNAN	***Date*** : 19 septembre 2016 ***Reçue par le CE*** : Non	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Contribution électronique

Mme COTTE constate que depuis qu'une barrière grillagée a été installée au niveau de l'avenue Gauguin pour barrer l'accès au ruisseau qui rejoint les cités Diaz et Vernet-Salanque, la tranquillité est un peu revenue pour le voisinage. Auparavant, elle a, elle-même, été victime de trois cambriolages.
Elle souhaite donc que les choses restent en l'état pour la tranquillité de tous.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **PMM-@A10**
Mme Hélène MARGOEL 13 rue André Derain PERPIGNAN	***Date*** : 19 septembre 2016 ***Reçue par le CE*** : Non	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Contribution électronique

Mme MARGOEL prend connaissance du projet OAP "Diagonale du Vernet" et constate qu'une "liaison douce " piétonne et cycliste est prévue sur le canal du Vernet à Pia.

Il se trouve que ce passage a été fermé il y a quelques années pour cause d'insécurité puisque de très nombreux vols, agressions, jets de pierres et d'autres objets dans les jardins fréquentés par les enfants et petits-enfants ... Cette fermeture a ramené une certaine tranquillité.

.../...

Mme MARGOEL dit toute sa détermination à s'opposer à la réouverture de ce passage pour lequel elle ne voit aucun bénéfice qui améliorerait le cadre de vie et la relation de proximité avec les habitants des cités Diaz et Vernet Salanque.

Elle fait état des difficultés de cohabitation dans la rue avec des incivilités, agressions verbales, vols, casses vitres voitures, etc.!

Elle considère, pour sa part, que le projet de promenade "entre cités " est pour ma part totalement scandaleux et insécurisant pour les habitants de la Rue André Derain.
Pour ce qui concerne la redynamisation des commerces, elle fait le choix de produits locaux achetés directement chez les producteurs du voisinage de préférence aux produits plutôt destinés à une communauté qui est celle qui développe les activités commerciales dans le quartier.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenants :	***Date*** : 23 septembre 2016	***Cote au registre*** : **DAU-R9**
M. BRUGAT 128, rue A. Marquet Mme COULET 102, chemin de la Poudrière M. DELAHAYE 106, chemin de la Poudrière M. REMI 130, rue A. Marquet M. TELASCO 106, chemin de la Poudrière	***Reçus par le CE*** : Non	***Lieu*** : DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Pétition collée au registre

Les pétitionnaires s'interrogent sur un tracé à côté de ce qui aurait dû être "la Miséricorde" et qui est mentionné en "trame verte en pas japonais", une dénomination énigmatique.
Un second tracé depuis le futur centre de sports longe les villas pour arriver à la rue Marquet.
Les intéressés refusent ce projet à l'identique de celui déjà imaginé (et refusé) le long du Canal de Vernet à Pia.
Ils évoquent la situation du quartier et les nuisances subies qui ne pourraient qu'être accentuées par la création de cette liaison.

D'autre part, ils s'interrogent sur l'élargissement de la zone du Canal de Vernet à Pia à l'approche du Chemin de la Poudrière en "zone naturelle d'intérêt protégé" en refusant l'idée que cette zone devienne même dans un futur éloigné une zone de loisirs pour les habitants de la Cité Vernet-Salanque.

NB : M. Brugat, pétitionnaire a adressé une lettre personnelle dans le même sens, cotée R17 dans le registre d'enquête de la DAU.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenants :	***Date*** : 24 septembre 2016	***Cote au registre*** : **DAU-R18**
Les propriétaires du Canal de l'Iglesis	***Reçus par le CE*** : Non	***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre-Pétition

M. FOLACCI (19, rue G. Seurat), BENKEMOUN (1, bis rue Derain) Mme SAGAN (24, rue G. Seurat), M. RUZAFA (131, chemin de la Poudrière) ATILGAN (7 rue Derain), WARDRE (9, rue Derain) MARGOEL (13, rue Derain), CAILLENS (11, rue Derain) sont propriétaires, chacun, d'une partie du Canal de l'Iglesis.

Ils se déclarent opposés à l'ouverture du cheminement sur ce canal.

Ce canal a été fermé à leur demande pour mettre fin à de nombreux larcins et autres incivilités perpétrés à partir de ce passage sans compter les trafics et échappatoires par ces passages.

Ils demandent donc de supprimer l'intention d'ouverture de ce passage et la suppression de l'emplacement réservé n° 54 qui traduit l'intention à cet égard.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU- A13**
Indivision BADOSA FOUNAU Rue Georges Rives PERPIGNAN	***Date*** : 9 et 27 septembre ***Reçue par le CE*** : Oui	***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU Support : Lettre du 22/09/2016

Mme Marcelle BADOSA après un exposé vernal de la situation de ses terrains lors de la permanence, a déposé, au nom de l'indivision qu'elle représente, un courrier circonstancié.

L'indivision est propriétaire d'une parcelle EV26 au lieu-dit "PUIG JOAN" qui, dans le PLU précédent était classée en zone naturelle avec un Espace Classé Boisé (EBC).
Dans le projet de PLU, toute la zone fait l'objet d'un emplacement réservé ER12 recouvrant l'EBC (création d'un parc urbain) et complétée par un emplacement réservé ER15 longeant le Canal Royal de Perpignan (création d'une voie de désenclavement du secteur Chefdebien).

Mme BADOSA fait l'inventaire du secteur. Elle constate concernant le haut de la butte ER12 que le lotissement prévu ne comporta pas, dans son permis d'aménager, les équipements prévus dans le corps même du PLU au titre I 5.7 (placettes etc.) Il pourrait s'en suivre une utilisation du terrain de l'indivision prévu pour un parc urbain pour pallier ces insuffisances alors que celles-ci auraient pu être intégrées et réparties dans l'ensemble d'une zone à bâtir élargie.

L'indivision dénonce cette discrimination et la rupture d'égalité d'autant que la partie haute est déjà classée en EBC elle demande donc que la partie haute de la butte de Puig-Joan mitoyenne des parcelles EV25, EVv27 et EV28 ne soit pas grevée d'une servitude interdisant toute construction.

Concernant la zone boisée, Mme BADOSA décrit les conditions de boisement de la zone avec les espèces présentes (chênes anciens au Nord confortant l'agouille de Puig-Joan, chênes également à l'Est consolidant la pente au-dessus de l'agouille d'arrosage, arbres d'espèces diverses su Sud le long du Canal historique. La zone boisée sur le bas de la butte, est plantée de jeunes chênes éparpillés le long des trois limites.

Par rapport aux objectifs de la trame verte et bleue, Mme BADAOSA fait remarquer que l'objectif de protection des milieux naturels peut être atteint par une réduction au strict nécessaire du zonage. La "préservation de la nature ordinaire" mériterait l'attention pour la limite Est où les chênes dépérissent du fait de la démolition de la prise d'eau de l'agouille sur le canal et le creusement d'un fossé profond le long de la résidence Monné-Decroix qui a empiété sur le chemin d'exploitation et contribué à l'assèchement.

Concernant l'emplacement réservé n° 15, Mme BADOSA remarque que cet emplacement constitue un axe de promenade de 8 m de large depuis le Boulevard Nungesser et Coli en direction du Serrat d'en Vaquer mais qu'il s'arrête à la limite Ouest de la parcelle : au-delà, l'aqueduc et la voie ferrée constituent un obstacle fragmentant. Elle précise que l'axe de promenade existe déjà au Sud du Canal même s'il n'apparaît pas sur le document graphique, ce qui interroge sur la nécessité de l'emplacement réservé au Nord, sur sa parcelle, pour se terminer en impasse.

Elle conforte son idée par un examen de la topographie des lieux qui exigeraient des travaux importants pour doubler sur la rive gauche des équipements qui existent en rive droite et qui sont susceptibles de provoquer des nuisances pour l'eau.

Elle s'appuie, à cet égard, sur les objectifs du SDAGE puisqu'une telle création le long du Canal doit garantir une gestion globale et équilibrée de la ressource en eau, ce que la nouvelle voie pourrait compromettre si elle touche au Canal "Royal" construit en 1423 et que des jardins familiaux ne sauraient être créés sans une ressource en eau suffisante ce qui implique d'entretenir les agouilles notamment l'agouille historique de Puig-Joan qui collecte les eaux pluviales au Nord de la parcelle.

Mme BADOSA rappelle que les objectifs de préservation et de confortement des éléments indispensables à la et aux continuités écologiques ont mal été mis en œuvre dans le secteur puisque la disparition de la prise d'eau a entrainé le dessèchement de l'agouille et le dépérissement des espèces végétales mais également la disparition d'une mare à l'entrée de la propriété Badossa qui recelait une faune intéressante de rainettes, reptiles et libellules protégées dans les plans nationaux d'actions.

Elle remarque que le "cadre de vie nouveau proposé aux Perpignanais" vise une population restreinte puisque la résidence Monné-Decroix possède ses propres équipements et est enfermée dans ses protections. Les résidences à venir seront soit dans des secteurs privatisés soit dans des pavillons disposant de leur propre jardin et n'intéresseront de fait que les habitants des logements sociaux au plus près de la voie ferrée.

En conclusion l'Indivision BADOSA demande que le projet d'emplacement réservé n° 15 ne soit pas maintenu parce qu'il fait double emploi, qu'il ne se poursuit pas vers l'aqueduc, qu'il est onéreux et qu'il pourrait avantageusement être remplacé par des jardins familiaux.

Note du commissaire enquêteur : L'exposé dans sa dimension écologique porte en fait, en filigrane, sur l'imbrication, un temps envisagée mais ayant échoué, de l'utilisation des parcelles Badosa dans le projet "Chefdebien".

Intervenants :		***Cote au registre*** : ***DAU-R19***
M. et Mme Charles OUGEN 111, chemin de la Poudrière	***Date*** : 23 septembre 2016 ***Reçus par le CE***: Non	***Lieu***: Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre agrafée

M. et Mme Charles OUGEN remarquent sur l'orientation d'aménagement et de programmation que leurs deux parcelles (370 et 371) sont notées en "espace naturel d'intérêt" avec une trame urbaine en "pas japonais".
Ils sont les seuls riverains du Canal concernés et s'interrogent sur l'impact de cette particularité les affectant en termes de travaux, cession etc.)
Ces propriétaires n'ont pas de projets particuliers pour leurs terrains mais ils souhaitent jouir de leur bien en toute tranquillité d'autant que des considérations personnelles liées à la santé de leur fille interfèrent pour exiger le maintien d'un environnement sans perturbation.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenants :		***Cote au registre*** : ***DAU-R20***
Mme Sylviane MARQUIÉ 16, rue Odilon Redon	***Date*** : 23 septembre 2016 ***Reçue par le CE***: Non	***Lieu***: Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre agrafée

Mme MARQUIÉ, présente avec la Présidente de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière, le 9 septembre a retenu que le passage allant de la Cité Diaz à la cité Vernet Salanque pourrait selon des informations et engagements émanant de la mairie, rester fermé ce qui signifierait la seule mise en œuvre de la trame verte et bleue dans son aspect uniquement environnemental.
Elle a cependant noté un espace support de la trame verte et bleue où apparaissent des "pas japonais" face au pavillonnaire de la rue Odilon Redon qui ressemblerait à une promenade.
Elle fait part de son inquiétude à cet égard et souligne que les terrains sont privés, contigus au Canal où la promesse d'absence de circulation a été faite.
Mme Marquié rappelle les problèmes du quartier liés aux incivilités, vols, casse etc. et ne souhaite pas que des aménagements quels qu'ils soient viennent perturber la sécurité des personnes et des biens dans le voisinage.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenant :		***Cote au registre*** : ***PMM-@A13***
Mme Irène CAMPOS PERPIGNAN	***Date*** : 24 septembre 2016 ***Reçue par le CE***: Non	***Lieu***: PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Contribution électronique

Mme CAMPOS est propriétaire avec son frère Bernard CHABROL de la parcelle DZ 229 située au Mas Llaro sur le lieu-dit El Llenya.

Ils ont demandé à plusieurs reprises mais en vain que les parcelles DZ 229 et DZ 230 qui appartient à mon frère deviennent constructibles.

Ils ont réitéré la demande, conjointement avec leurs voisins (Indivisions ROUS et BEILLE) le 26 avril 2015 en se plaçant sur le plan de l'équité par rapport aux autorisations accordées pour les parcelles cadastrées DZ 142/145//146/296/297/298/299/331

L'intéressée fait état d'injustices et peut-être des passe-droits et exprime sa colère en évoquant le sacrifice financier de ses parents lors de l'acquisition des parcelles qui étaient alors constructibles et au vu des lotissements et constructions qui existent tout autour de ces terrains.

Ces terrains sont devenus une enclave. Leur construction ne saurait être considérée comme du mitage.

Note du commissaire enquêteur. La présente requête se situe dans la même configuration que celle de M. BEILLE, cité dans la demande, et reçoit donc la même réponse (Cf. document A2).

Intervenant :	***Date*** : 26 septembre 2016	***Cote au registre*** : ***PMM- @A15***
Andrée et Jean Pierre VAILLS 35, rue Georges Seurat 66000 PERPIGNAN	***Reçus par le CE*** : Non	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Contribution électronique

M. et Mme VAILLS font part de leur opposition au projet de "liaison douce" sur le canal de l'Iglésis qui figure dans le projet de PLU dont ils ont eu connaissance.

Ils font valoir que tous les passages sur la plateforme couverte du Canal sont actuellement fermés ce qui a amené une relative tranquillité dans le quartier. Suite à une réunion concernant le PLU ils ont remarqué qu'il était question de réaliser "une liaison douce". Ils sont étonnés par cette décision car presque tous les passages ont été fermés pour plus de tranquillité dans leur quartier.

La "liaison douce" avec l'ouverture de ces passages ramènerait les mêmes problèmes insolubles comme l'insécurité, les dégradations, le dépôt de détritus et autres incivilités.

Ils demandent donc l'annulation de ce projet.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenantes :	***Date*** : 26 septembre 2016	***Cote au registre*** : ***PMM @A17***
Mme DELONCLE Anne-Marie 6, rue Aimé Maillart Mme FERNANDEZ Huguette 4, rue Aimé Maillart	***Reçues par le CE*** : Non	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Contribution électronique

Ces résidentes de la rue Aimé Maillart sont séparées de la Cité Diaz par un ruisseau couvert, dit "de l'Iglesis". Les rives du Canal étaient bordées de clôtures grillagées aujourd'hui dégradées ce qui fait que le lieu permet tous les attroupements et source, au quotidien, des incivilités de toutes sortes (caillassages, vols…) La qualité de vie en est grandement affectée avec sans compter la dévalorisation de leur maison.

Ces personnes refusent le principe de cette liaison douce car elles fondent beaucoup d'espoirs sur le projet de réhabilitation de la Cité Diaz et ne voudraient pas que cette liaison qui aboutit à une autre cité sensible ne permettre de ramener de nouveaux "soucis".

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenants :	***Date*** : 26 septembre 2016	***Cote au registre*** : ***PMM-A16***
Mme DOUFFIAGUES 6, rue F. Couperin Mme SELVA Danielle 2, rue F. Couperin M. et Mme HAZAM 13, rue Claude Monet Mme ARNAUD 8, rue F. Couperin Mme MENDOSA 8, rue F. Couperin Mme ZITOUNI 4, rue F. Couperin PERPIGNAN	***Reçus par le CE*** : Non	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre

Ces riverains de la rue François Couperin et du haut de la rue Claude Monet se déclarent surpris de trouver cette "liaison douce" sur le canal "de l'Iglesis" dans le projet de révision du PLU de la ville.

Ce canal, très proche de leurs habitations, permet déjà le passage des piétons entre la cité Diaz et le lotissement pavillonnaire avec l'avantage de pouvoir accéder plus facilement à l'école Victor Hugo.
Les pétitionnaires considèrent qu'élargir ce passage pour en faire une "liaison douce" serait la porte ouverte à tous les passages de personnes vivant dans les cités voisines ce qui entrainerait et intensifierait tous les problèmes de délinquance, d'insécurité, et de nuisances qui se posent déjà avec acuité.

Ils rappellent que Mme SELVA a déjà été amenée à déposer une plainte auprès du Procureur de la République et à alerter M. le maire pour les nombreux caillassages et dégradations (maisons voitures) ainsi que les nuisances sonores nocturnes sous l'œil d'une caméra de surveillance positionnée juste à côté.

Ils aspirent à retrouver un environnement paisible, serein et surtout sécurisé ce qui exclut la création de cette liaison douce".

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU- R21**
SCI BAGATELLE M. Robert MERIC	***Date*** : 27 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Non	***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Annotation au registre

M. Robert MERIC est propriétaire d'une parcelle non cultivée au lieu-dit "Chemin de Neguebous" (IN 134) d'une superficie de 10641 m².

Il s'interroge sur l'avenir de cette parcelle qui lui semble receler un potentiel intéressant compte tenu de la proximité des HLM Torcatis et de l'Ecole d'Infirmières.

Note du commissaire enquêteur : La localisation de cette parcelle en zone A1r (agricole en zone inondable) n'est pas porteuse d'une perspective autre que celle de sa vocation agricole d'autant que les zones déjà définies comme "à urbaniser" sont surabondantes sur le territoire de la ville et que les critères de consommation de terres agricoles sont devenus très stricts.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU-A11**
M. Bruno CIELLE B2i Promotion immobilière 565, avenue du Prado MARSEILLE	***Date*** : 27 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Lieu*** : DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre du 27/09/2016

La société représentée par M. Bruno CIELLE est porteuse d'un projet d'aménagement de l'extension de la zone Grand Saint-Charles. Dans le prolongement des activités de ce marché, le projet entend offrir aux opérateurs du marché de fruits et légumes de développer leurs activités aujourd'hui freinées par les difficultés d'extension, en l'absence de toute réserve foncière autour de ce marché le plus important d'Europe.

La société a réussi à trouver à proximité une assise foncière de 98 000m² permettant de développer un projet correspondant parfaitement au besoin en la forme d'entrepôts frigorifiques d'une surface au sol de 30 000 m²

En termes économiques le projet est créateur de 300 emplois et injecte 30 M€ dans l'économie locale.

Cependant la finalisation du projet nécessite deux adaptations du PLU :

- les exigences de fonctionnement logistique de ce type de bâtiment imposent d'optimiser les surfaces construites et non construites pour rendre le plus efficace possible cet outil économique. Les dimensions du terrain, dans le sens d'implantation des bâtiments, sont telles que si l'implantation au Nord le long de l'avenue de Saint-Charles ne pose pas de problème avec un recul de 35 m, il n'en est pas de même au Sud où la règle de recul est de 100 m par rapport à la RD 900.

Or, compte tenu de la configuration des bâtiments, une réduction à 35 m serait nécessaire. Elle fait l'objet de la présente demande.

- dans un autre ordre d'idées, le projet ayant également de fortes préoccupations environnementales, il sera le support d'une centrale photovoltaïque avec des capteurs recouvrant toutes les toitures mais également les couvertures des aires de stationnement automobiles ainsi que les bassins de rétention,
Cette implantation interviendrait dans la bande des 35 m faisant 'objet de l'adaptation précédente des limites pour atteindre le niveau de BEPOS (Bâtiments d'activités à énergie positive) défini par le Grenelle de l'environnement à l'échéance 2020.

Note du commissaire enquêteur : Les demandes de la Société B2i seront confrontées au point de vue de la collectivité sur chacun des aspects évoqués, dans le cadre de la procédure de synthèse des observations à la fin de la période publique de l'enquête.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU-R8 + PMM-A21**
SAS Marcel FOINEAU M. Bruno ALLEMAND Accompagné de son Conseil, M^{e} C. HENRY	***Date*** : 19 septembre 2016 ***Reçus par le CE*** : Oui	***Lieu*** : DAU + PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Exposé verbal + Lettre

La SAS Marcel FOINEAU représentée par M. ALLEMAND dispose des parcelles cadastrées section EW n° 35,36, 39, 40 et section EY n°40, situées lieu-dit Pontet de Bages Ouest, classée en zone AU1a du Plan Local d'Urbanisme.

.../...

La zone AU1a est une zone destinée à accueillir principalement de l'habitat au travers d'opérations d'aménagement d'une assiette minimum de 1,5 ha. Elle est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur Miséricorde-Arcades-Fossella.

Maître HENRY dans son courrier récapitulatif considère que cette OAP révèle, une certaine insuffisance en ce qui concerne l'aménagement et les déplacements dans le secteur.

En effet aux termes de l'article Ll5l-6 et Ll5l-7 du code de l'urbanisme les OAP comprennent des dispositions portant, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
Le Scot Plaine du Roussillon invite en outre dans le cadre de ses objectifs à ce que les PLU relaient les actions envisagées par la Plan plurimodal de déplacement et ce notamment à travers les OAP (page lO5 du DOO du SCOT).

Par ailleurs, les OAP devraient également préciser les voies permettant desserte par transports en communs routiers avec la localisation des arrêts-bus envisagés.

L'OAP consacrée au secteur miséricordes-Arcades-Fossella présente simplement un principe d'amorce de voie à partir de l'avenue Paul Alduy, identifié par une flèche en pointillés. Elle ne comporte pas l'identification des principaux aménagements viaires garantissant la desserte de la zone, autant en ce qui concerne les voies circulables, cyclables et piétonnières.

Aussi il lui semble que l'OAP est clairement insuffisante de ce point de vue et ce alors même qu'elle porte sur une zone vierge de toute urbanisation, et ouverte à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

Mais surtout, comme indiqué supra, la zone peut être urbanisée par le biais de plusieurs opérations d'aménagement, ce qui rend particulièrement nécessaire le fait que l'OAP impose une cohérence, une harmonie et des principes de connexion entre les aménagements viaires des futures opérations.

Me HENRY demande donc au nom de son client :

- d'une part que l'OAP du secteur Miséricorde-Arcades-Fossella soit complétée par l'indication des principaux aménagements viaires de façon à être compatible avec les objectifs du SCOT, et à imposer une cohérence de la desserte viaire à l'échelle de la zone.

- d'autre part, la création d'un emplacement réservé matérialisant cette desserte dans le cadre du document graphique.

Cette garantie d'un aménagement structurant correspond à la démarche dans laquelle la commune de Perpignan s'est placée, dès 2013, en instituant un outil de financement des futurs équipements publics viaires nécessaires pour desservir la zone. En effet, le conseil municipal, en date du 14 novembre 2013, a institué une taxe d'aménagement renforcée sur un secteur comprenant la zone AU1la précisément destinée à financer des travaux importants essentiellement liés à de nouvelles liaisons et desserte de ce secteur et à la mise en valeur de cet environnement naturel et urbain en précisant les motivations liées à la nécessité d'améliorer les perméabilités urbaines, avec des pistes cyclables et surtout un renforcement du réseau viaire défaillant depuis le chemin de la Passio-Veille vers le Boulevard P. Alduy en sécurisant au passage le franchissement du passage à niveau SNCF n° 420.

La mise en place de ce dispositif signifie que les équipements ne pourront pas être réalisés par les futurs aménageurs dans le cadre de leurs opérations.

Me HENRY considère qu'il est particulièrement déterminant de mettre en place à travers ce PLU le dispositif (OAP et emplacement réservé) qui permettra de geler puis d'acquérir l'emprise des équipements et de pouvoir s'opposer à tout projet qui n'en respecterait pas le principe.

A défaut de tels dispositifs, la commune serait dans l'impossibilité de s'opposer à une demande d'autorisation.

En conclusion, et au terme de ses observations il lui apparaît juridiquement incontournable que la commune complète l'OAP et institue les emplacements réservés nécessaires à assurer la desserte de la zone par les futurs équipements publics municipal validés en conseil municipal depuis 2013.

Note du commissaire enquêteur ***La demande entre dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Miséricorde - Arcades - Fossella" après confrontation avec le point de vue du maître d'ouvrage auquel toutes ces problématiques sont soumises dans le cadre de la procédure de synthèse des observations à la fin de la période publique de l'enquête.***

Intervenants : M. Pascal FOLACCI, Mme SABOYA M. ZABEL MAISON M. NAVARRO M. COUPEAU M. MARTY M. JAVEGA Mme MESSONNET M. ALGRIN M. SARDA M. MACQUET M. YAVUZ M. VUILLEMIN/MATIRS M. VAISSIERE Mme HENNEBIL Mme LUCIANO Mme SAGAN demeurant tous dans la rue Georges Seurat	***Date*** : 27 septembre 2016 ***Reçus par le CE*** : Non	***Cote au registre*** : **DAU-R10** ***Lieu*** : DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Pétition du 16 septembre Collée au registre

Les pétitionnaires résidant tous dans la rue Georges Seurat précisent que leur rue est fermée au niveau du Canal de l'Iglesis qui les sépare de la Cité Diaz assez proche ce qui les amène à rester vigilants sur l'opération de rénovation urbaine qui serait envisagée et sur les modifications alentour qui pourraient en résulter.

L'attention des résidents de la rue Seurat est appelée sur le projet figurant sur l'OAP, d'une "liaison douce" sur ce canal couvert. Le caractère relativement calme de cette rue pourrait être compromis par la création de cette liaison susceptible d'amener des nuisances et surtout une importante insécurité.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenant : M. et Mme Joseph SOUCAS 29, rue Charles Brennus Perpignan	***Date*** : 27 septembre 2016 ***Reçus par le CE*** : Oui	***Cote au registre*** : **DAU- A16** ***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre du 27/09/2016

M. et Mme SOUCAS ont acheté en 2006 une parcelle de terre située sur le flanc de la Courragade à la fin des travaux que ce Syndicat Mixte Têt-Agly a réalisés sur l'ensemble du bassin de ce cours d'eau temporaire pour la prévention des inondations. C'est d'ailleurs le Syndicat mixte qui a cédé cette parcelle pour qu'elle soit remise en exploitation agricole, ce qu'on fait M. et Mme SOUCAS.

Le Syndicat Mixte ayant des projets de poursuite des travaux dans le secteur, les emplacements réservés d'origine n'ont pas tous été levés. En particulier l'emplacement réservé sur la parcelle de M. SOUCAS reste couvert par cette servitude alors qu'il a été vendu par le maître d'ouvrage des aménagements pour être remis en exploitation, les travaux dans ce secteur étant achevés.

M. SOUCAS, dans cette logique, demande que l'emplacement réservé soit levé et que sa parcelle, sur les hauteurs du bassin, bénéficie d'un classement agricole correspondant à la réalité du terrain, comme les parcelles voisines plus au Sud.

Note du commissaire enquêteur : La demande de M. et Mme SOUCAS est transmise au maître d'ouvrage pour l'évaluation, en relation avec le Syndicat Mixte Têt-Agly, bénéficiaire de l'emplacement réservé, des besoins futurs pour les aménagements envisagés.

Intervenant : Groupe IMMOCHAN Représenté par le Centre d'Affaires Gamma à LE PONTET (84) M. Arthur FLAVIER	***Date*** : 27 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Cote au registre*** : **DAU-A12** ***Lieu*** : DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Dossier déposé 27/09/2016

Le Groupe IMMOCHAN, dans le cadre du développement de ses activités sur la Ville de Perpignan, n'a pas trouvé d'incompatibilité entre ses projets et le futur PLU à l'exception de la situation d'une parcelle appartenant au Groupe, repérée au cadastre sous le n° IR516. Il s'agit d'une parcelle boisée en bordure de la RD900, de l'autre côté de l'hypermarché AUCHAN et déjà fortement impactée puisque, d'une part, une partie est classée et EBC et a été concernée par le programme routier que constitue le passage enjambant la RD900 avec la bretelle de dégagement.

Le projet de PLU et notamment l'orientation d'aménagement "Miséricorde- Arcades-Fossella", sans modifier le zonage qui reste UE1, porte l'indication graphique correspondant à un parc à aménager avec un degré de précision qui reviendrait à geler complètement cette parcelle de plus de 2 ha (dont environ 7000m² résiduels à ce jour) et à cumuler un parc aménagé et un EBC.

.../...

Or la dynamique du Groupe se définit aujourd'hui dans l'idée de renouvellement et densification des sites existants pour les cœurs de métier ce qui amène à diversifier les activités sur les sites sur lesquels le Groupe maîtrise le foncier.

La parcelle concernée IR516 se prête au développement d'un programme de services de proximité et d'activités tertiaires dans des bâtiments d'architecture contemporaine s'insérant dans un espace ^paysager participant au tissu environnant (sur la base de l'existant).

Le Groupe Immochan demande, pour permettre la mise en œuvre de ce projet, d'adapter l'OAP par la translation graphique du symbole "*Parc à aménager*" permettant sans ambiguïté de développer à la fois le programme immobilier et la mise en valeur de l'EBC sous forme de parc.

Note du commissaire enquêteur : La demande du groupe Immochan sera confrontée au point de vue de la collectivité sur la localisation du symbole à cet endroit précis, en contradiction apparente avec la vocation UE attribuée à la zone.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **DAU-A14**
M. André FALGARONA 11620 VILLEMOUSTOUSSOU	***Date*** : 27 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Lieu*** : Mairie DAU ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre

M. FALAGONA est propriétaire d'une parcelle située au lieu-dit "Mas Milhasson" à l'extrême Sud-Est de la ville. Cette parcelle présente la double particularité d'être attenante au Chemin de Charlemagne et de constituer une "dent creuse" dans un alignement de maisons l'une construite en 2007 (M. Laporte vigne personnelle l'autre avant les années 1980 par la famille Bodiot. En prolongement, à 50 m, il y a le lotissement Calippe.

M. FALGARONA a déposé une demande en date du 24 juillet 2013 et a reçu une réponse de non-recevoir plus de deux ans après, le 11 avril 2016. Il se déclare très surpris par ce refus correspondant à une différence de traitement entre quatre dossiers. D'autant que son projet, en s'insérant dans une lignée existante, ne cause aucun dommage à l'environnement et permet, si le besoin s'en fait sentir et avec sa contribution personnelle l'élargir le Chemin de Charlemagne dans la traversée de cet ensemble.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée au titre des demandes individuelles sachant que les règles imposées par le SCOT pour les constructions hors du périmètre urbain, dans une zone restant agricole ou naturelle, sont particulièrement contraignantes.

Intervenant :		***Cote au registre*** : **PMM-A12**
MM. SALGAS et VALENTINI 20 et 16, rue A. Maillart Perpignan	***Date*** : 29 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Non	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU Support : Lettre reçue le 29/09

MM. SALGAS et VALENTINI sont propriétaires depuis 1972 de villas, rue Aimé Maillart, limitrophes de la Cité Diaz.

Le canal de l'Iglésis les sépare de la Cité. Un côté du canal est borné par la clôture de leurs jardins.

Cette situation a causé de nombreux désagréments pour eux-mêmes et l'ensemble des voisins dans la même situation dont des cambriolages dont a été victime M. SALGAS. Les effractions d'adolescents ou d'enfants dans les jardins ne sont pas rares.

Dans cette situation, la valeur vénale de leur bien s'est dégradée en rapport direct avec les conditions de voisinage et de réputation du quartier.

Ils se déclarent donc opposés à la création d'une liaison douce susceptible de relier cette Cité sensible de Diaz à d'autres cités tout aussi sensibles, ce qui aurait pour effet d'augmenter l'inconfort et les désagréments actuels.

Ils se déclarent favorables à la mixité sociale mais dans la préservation et le respect de la tranquillité de chacun et le bien-être de tous.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenant :		***Cote au registre*** : ***PMM-@14***
Mme Linda PRADERE-CHAUBET 14bis, rue Odilon Redon Perpignan	***Date*** : 29 septembre 2016 ***Reçue par le CE*** : Non	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Contribution électronique

Mme Linda PRADERE-CHAUBE, au sein de l'association Giral-Poudrière-Gauguin avait pris acte que le projet d'aménagement du canal de Vernet à Pia ne serait pas réalisé compte tenu de toutes les requêtes des riverains soucieux de leur sécurité.

Aujourd'hui, les documents relatifs à la révision du PLU mentionne qu'un projet de trame verte "pas japonais" est à l'étude juste derrière sa maison.

Elle se déclare opposée à ce projet qui, situé proche des cités Diaz, Vernet-Salanque et El-Vivès, constituerait une zone de rassemblement indésirable.

Les désagréments que subissent les habitants du quartier sont récurrents : caillassages, cambriolages et, en conséquence, dévalorisation des biens.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenant :		***Cote au registre*** : ***PMM-@18***
M. Richard ASSERAF 1, allée des Villas Amiel Perpignan	***Date*** : 29 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Non	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Contribution électronique

M. Richard ASSERAF, architecte, signale une erreur de volume de bassin de rétention dans les annexes sanitaires.

Il est, en effet, mentionné que le volume du bassin de rétention "Alcover" est de 30 000m3.

Or la configuration de l'ouvrage montre au simple examen qu'il est techniquement impossible que ce bassin contienne le volume indiqué.

Il s'agirait donc d'une erreur évidente.

Une étude hydraulique réalisée en 2007 (BE GINGER) pour le compte de la communauté d'agglomération faisait état de 10 400 m3 à la cote NGF 33.60 correspondant à la cote minimale des berges.

Le volume de rétention est contraint par la cote de rejet des ouvrages existants sous l'avenue bordant l'ouvrage au Bord.

Note du commissaire enquêteur : L'observation de M. ASSERAF demande est examinée dans ses aspects techniques avant une correction éventuelle, s'il s'agit d'une erreur de plume.

Intervenant :		***Cote au registre*** : ***PMM-A19***
M. Claude BARATE Administrateur du Cours Maintenon	***Date*** : 29 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre

M. BARATE, Administrateur du Cours Maintenon s'est présenté à la permanence pour exposer verbalement le projet de l'établissement d'améliorer qualitativement les prestations de l'établissement à travers de nouveaux équipements , notamment sportifs nécessitant une modification de la règle d'in constructibilité de 100m par rapport à l'axe médian de la voie rapide voisine pour la ramener à 35 m entre le Cours Maintenon et l'Aqueduc des Arcades.

Quelques heures plus tard, l'intéressé a déposé un courrier faisant état des différentes interrogations évoquées lors de l'entretien :

- la présence d'un monument historique et le respect du cône de vue.

M. BARATE précise que l'établissement s'est assuré du concours d'un expert en la personne de M. VERNET, ancien Architecte des Bâtiments de France, qui a élaboré un projet qui préserve le cône de vue sur l'Aqueduc des Arcades. Ce projet a d'ailleurs été validé par l'actuel ABF.

.../...

- l'éventualité d'un élargissement de la voie rapide au niveau du Cours Maintenon

M. BARATE exclut la nécessité et la possibilité d'un élargissement au double motif que le tracé actuel est calibré aux exigences du passage sous l'aqueduc historique et que l'accroissement de circulation qui pourrait intervenir au moment du débouché du contournement Ouest de Perpignan, n'aura pas la même fonction lorsque le prolongement de la rocade Ouest vers le Sud aura été réalisée.

- la possible augmentation du trafic automobile en rapport avec le Cours Maintenon (Véhicules personnels et autobus)

M. BARATE précise que le projet n'a pas d'impact sur les effectifs du Cours Maintenon. Au contraire, il évite des transports scolaires en bus puisque les équipements sportifs sur place dispenseront l'établissement de transporter les élèves vers les autres structures sportives de la ville.

- le bruit de la circulation routière sur les élèves pratiquant les activités sportives.

M. BARATE précise que les terrains qui seront au plus près de la voie rapide se situeront au-delà de la limite de 35 m et n'impacteront pas les activités sportives elles-mêmes aussi bruyantes, sinon plus, que le bruit de la route. Par ailleurs les salles de classe sont elles-mêmes dans le même ordre d'éloignement sans que les nuisances aient un impact sur les activités intellectuelles.

Note du commissaire enquêteur : La question des règles de recul sera examinée au cas par cas pour chacune des situations évoquées à cet égard dans le cadre de la présente révision après le recueil des avis techniques du maître d'ouvrage.

Intervenant : M. Richard MATTIOTTI 109 ,107 et 105bis, chemin de la Poudrière	***Date*** : 29 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Cote au registre*** : **PMM-A19** ***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre

M. MATTIOTTI est propriétaire de plusieurs parcelles en bordure du Canal de Vernet à Pia à la limite avec le Chemin de la Poudrière.

Il rappelle que le tracé de la Trame verte et bleue suivant le Canal se situe sur des terrains appartenant à des particuliers et que les "pas japonais" constituent des passages aériens pour la faune sans qu'il soit question de les transformer en promenade terrestre pour le public. Les services de la mairie ont confirmé qu'il n'y aurait jamais aucune circulation.

M. MATTIOTTI rappelle les désagréments qu'il a subis et continue de subir (vols, caillassage, incendie de sa voiture et de sa caravane, sans compter les déboires collatéraux liés au fait d'avoir photographié de jeunes voleurs)

Il demande donc que ces éléments soient pris en considération par les décideurs. Pour sa part, il refuse que le ruisseau soit couvert au droit de sa propriété pour le transformer en piste cyclable d'autant que qu'ils est propriétaire de toutes les installations hydrauliques et des abords du moulin.

Note du commissaire enquêteur : La demande est examinée dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Diagonale du Vernet" et de la contribution de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière.

Intervenant : M. PARÉ Gérant de la "Maison Paré" Perpignan	***Date*** : 30 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Non	***Cote au registre*** : **PMM-A19** ***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Lettre

M. PARÉ, souhaite implanter une unité de production sur le lot n° 1 du lotissement "Torremila-Fraternité". Il définit le choix de cet emplacement comme stratégique dans sa politique de développement. (*)

Il s'agit de la création d'un complexe qui associe un magasin de charcuterie, un restaurant, un espace traiteur et un laboratoire de charcuterie sous le label de qualité "Maison Paré. Deux cellules commerciales de 200 m² chacune seront associées à ce complexe. L'opération devrait être créatrice d'une vingtaine d'emplois et bénéfique par ses répercussions, pour toute la chaîne agricole transports et commerce.

La difficulté réside dans le fait que la zone d'in constructibilité s'étend sur 75 m à partir de l'axe de la RD117 ce qui grève la parcelle.

.../...

Il demande donc d'envisager de réduire la zone de recul de 75 à 35m ce qui permettrait de réaliser l'opération.

_____

(*) N.B. : l'emplacement jouxte le carrefour de la Fraternité. Il se situe à l'Est de la Clinique Mutualiste et face à l'entreprise Astral, de l'autre côté de la Départementale n° 1.

Note du commissaire enquêteur : La question des règles de recul sera examinée au cas par cas pour chacune des situations évoquées à cet égard dans le cadre de la présente révision après le recueil des avis techniques du maître d'ouvrage.

Intervenant : M. VILA 145, Chemin Passio-Vella Perpignan	***Date*** : 29 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Oui	***Cote au registre*** : ***PMM-R1*** ***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Annotation registre

M. VILA propriétaire foncier dans le secteur de la Passio-Vella souhaite obtenir des précisions concernant l'élargissement du chemin de la Passio Vella. Il a eu des informations selon lesquelles l'élargissement serait effectué côté "Comteroux". Il en demande confirmation.

Concernant la zone classée UV, il demande si cette zone reste une réserve foncière pour l'agrandissement du Parc des Sports

Enfin, M. VILA souhaite obtenir des informations concernant la route reliant le Chemin de la Passio Vella à l'avenue Paul Alduy d'autant plus qu'il est propriétaire d'une pointe constructible dans le secteur.

Note du commissaire enquêteur : La demande entre dans le cadre du thème consacré à l'OAP "Miséricorde - Arcades - Fossella" après confrontation avec le point de vue du maître d'ouvrage auquel toutes ces problématiques sont soumises dans le cadre de la procédure de synthèse des observations à la fin de la période publique de l'enquête.

Intervenant : M. Patrick ROUZIES Perpignan	***Date*** : 30 septembre 2016 ***Reçu par le CE*** : Non	***Cote au registre*** : ***PMM-R2*** ***Lieu*** : PMM ***Enquête*** : Révision PLU ***Support*** : Annotation registre

M. ROUZIES intervient sur les aspects patrimoniaux du PLU dont l'un des objectifs est de favoriser le patrimoine architectural et l'identité des quartiers.
Il cite plus particulièrement le quartier de la gare riche d'éléments bâtis à protéger mais pour lequel 18 immeubles seulement figurent sur la liste de éléments de patrimoine à protéger alors que la majeure partie du bâti de la fin du XIXème siècle et le début du XXème a fait cohabiter l'habitat traditionnel, le néo-classique, l'Art Nouveau et l'Art Déco qui mériteraient de figurer dans cette liste.

M. ROUZIES souligne que l'Hôtel Drancourt, sur l'Avenue du Général de Gaulle, figure à juste titre à la liste, il en est d'autres tout aussi emblématiques du style néo-classique de l'architecte Viggo Dorph Petersen : Château de Plaisance dit "Maison Combe-Jacomet" au 6 de la rue Courteline.

Ce bâtiment est directement menacé de démolition et a fait l'objet d'un permis à cet égard en relation avec la reconstruction de l'école J.J. Rousseau. La situation serait provisoirement figée selon des informations parues dans la presse locale le 15 septembre dernier, dans l'éventualité de la vente à un particulier.

M. ROUZIES souhaite que ce bijou architectural soit inscrit sur la liste des éléments du patrimoine bâti du quartier de la gare.

L'intéressé joint trois photos d'immeubles du quartier, parmi beaucoup d'autres, méritant l'attention : celui de la rue Courteline, un deuxième rue de Paris et un troisième rue Bruce Bonnery.

Note du commissaire enquêteur : La modification de la liste des éléments de patrimoine à protéger semble à manier de manière prudente du point de vue juridique. Le cas de l'immeuble de la rue Courteline est particulier et sera examiné à l'aune des éléments fournis à cet égard par le maître d'ouvrage.

Annexe n° 9

25 p.

Perpignan, le 21 OCT. 2016

Monsieur ANGELATS Henri
10 rue de la Grange
66430 BOMPAS

67766

N/REF: JCR/ChA/ML
Dossier suivi par : Matthieu LEROUX- DPPA
Objet : Elaboration du PLU et du zonage d'assainissement de la ville de Perpignan ; Enquête publique – Réponse au Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur du 7 octobre 2016.
Pièce jointe : Mémoire-réponse

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique requise au titre des Codes de l'urbanisme et de l'environnement pour la procédure d'élaboration du PLU et du zonage d'assainissement de la ville de Perpignan, vous avez remis le 7 octobre 2016 à Monsieur Christian ARGELES un procès-verbal de synthèse des observations.

A ce titre, j'ai l'honneur de vous communiquer un mémoire en réponse aux observations du public et aux questions posées. Vous trouverez ce document en pièce jointe.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Président,

Jean-Marc PUJOL

11, boulevard Saint-Assiscle - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex
Tél. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - accueil@perpignan-mediterranee.org

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES–VERBAL DE SYNTHESE DE MONSIEUR ANGELATS COMMISSAIRE ENQUETEUR

PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE

PLU VILLE DE PERPIGNAN

ENQUETE PUBLIQUE

OBJET DE L'ENQUETE :

-Enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme et au projet d'élaboration du zonage d'assainissement de la ville de Perpignan

REFERENCES :

-Arrêté n°A/2016/59 du 27 juillet 2016 de Monsieur le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine

-Procès-verbal de synthèse des observations remis par Mr Henri ANGELATS le 7 octobre 2016

Monsieur le commissaire enquêteur,

En application de l'article 5 de l'arrêté précité, vous nous communiquez les observations recueillies au cours de cette enquête.
Vous précisez que l'étude du dossier génère un certain nombre de questions qui demandent des éclaircissements ou des réponses de notre part.

Au terme de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, nous disposons d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse et faire part de notre avis, de nos remarques et de nos observations éventuelles.

NB : **La forme du PV de notification des observations a été conservée et les réponses du maitre d'ouvrage aux questions figurent en bleu.**

❶ Bilan de la consultation

L'enquête publique susvisée a été effectuée à la période fixée conformément aux dispositions de code de l'environnement, selon les modalités fixées par l'arrêté de M. le Président de la Communauté Urbaine PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE en date du 27 juillet 2016.

Le dispositif prévu pour assurer la publicité de cette enquête a été mis en place, de manière tout à fait satisfaisante et allant au-delà des strictes exigences réglementaires avec des panneaux sur fond jaune de format A2 (ou A3 selon les configurations) au siège des deux collectivités les plus concernées (Ville et Communauté urbaine) et dans les mairies-annexes.

Les panneaux correspondants sont restés en place pendant toute la durée de l'enquête

L'insertion des avis d'enquête (information initiale et rappel) a été effectué, comme prévu, dans les quotidiens "l'Indépendant" et "Midi Libre" (éditions des Pyrénées Orientales) dans les délais prescrits.

Les sites internet de la commune et de la Communauté Urbaine ont été alimentés par toute la documentation relative à l'enquête. La page d'accueil du site de la ville comportait un lien renvoyant de manière facilitée vers le dossier.

Les permanences pour la réception du public ont été tenues conformément au calendrier fixé par l'arrêté d'organisation de l'enquête :

Date	***Lieu***	
1er septembre 2016 14h-17h	Mairie Annexe Rue du Castillet PERPIGNAN	4 visiteurs
9 septembre 2016 (*) 8h45-12h45		10 visiteurs
19 septembre 2016 9h-13h		10 visiteurs
27 septembre 2016 14h-17h		7 visiteurs
29 septembre 2016 14h-17h	Siège de PMM 11, Bd St-Assiscle PERPIGNAN	6 visiteurs
(*) Une réunion spécifique a été organisée au même lieu le vendredi 16 septembre de 9 h à 10h., sur rendez-vous, en raison de l'impossibilité matérielle d'entendre toutes les personnes arrivées dans le créneau de temps annoncé en dépit d'une prolongation de 45 mn de cette permanence du 9 septembre.		

Le vendredi 30 septembre 2016 à 17h et 17 15, j'ai procédé à la clôture des registres respectivement au siège de PMM et à la mairie de Perpignan.

J'ai pris possession de l'ensemble de ces documents ainsi que du dossier d'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans des conditions de parfaite courtoisie de la part de tous les intervenants et avec le concours apprécié à sa juste valeur des techniciens et personnels de PMM et de la DAU.

Aucun incident n'est à signaler.

❷Examen des observations

Les observations du public sont relativement peu nombreuses mais denses. L'attention a été un peu captée par des interventions individuelles ou collectives d'habitants du quartier du Vernet, inquiets des conséquences de la création de liaisons piétonnières reliant des cités sensibles au travers de leurs lotissements. Pour le reste, les interventions portent à de très rares exceptions près, sur des problématiques personnelles dans une articulation qui s'écarte des concepts de prospective et de planification qui sont la marque d'un PLU.

Les observations entrant dans ce domaine émanent davantage des institutionnels et notamment des PPA.

Le maître d'ouvrage a pris l'initiative d'apporter une réponse circonstanciée à deux de ces PPA (Préfet et Conseil Départemental) et de rendre public le contenu de ces réponses dans un dossier d'informations tenu à la disposition du public pendant l'enquête.

Il n'y pas lieu, ici, de commenter l'ensemble des réponses apportées. L'analyse sera effectuée au moment de la synthèse de toutes les observations. Cependant, pour être exhaustif dans ce travail, il m'apparaît utile de mentionner quelques problématiques pour lesquelles des précisions pourraient compléter les explications contenues dans les courriers du 3 août 2016 :

1- Services de l'Etat

Les logements sociaux

La réponse apportée aux observations de l'Etat en matière de LLS reste globale sans précision sur la règle demandée pour fixer les parts respectives de logements locatifs privés et la part de logements en accession intermédiaire.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Les parts respectives de logements locatifs privés et de logements en accession intermédiaire mentionnées dans l'avis de l'Etat font référence à la page 59 du D.O.O du SCOT approuvé le 13 novembre 2013. Il ne s'agit pas en l'occurrence d'une règle ou d'une obligation qui est faite aux communes mais bien de recommandations visant à produire une offre en logement plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale. En la matière, le projet de PLU à travers son règlement en vigueur et la proposition d'évolution qui prend en compte les Quartiers Prioritaires de la Ville sont conformes au SCOT et au PLHI.

La centralité urbaine

Les évolutions proposées par rapport au projet arrêté mériteraient d'être précisées au regard de la Loi PINEL car la définition qu'en décline l'Etat, en relation avec l'avis émis par le Syndicat Mixte du SCOT, ne semble pas en adéquation avec la mise en œuvre qu'en fait la Ville de Perpignan qui, dans le projet évolutif, supprime certes quelques zones mais y intègre des franges de secteurs urbanisés selon des critères qui mériteraient d'être précisés.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

L'avis émis par la délibération du Syndicat Mixte du SCOT ne fait uniquement mention de la définition des centralités urbaines que dans un considérant visant que *« la commune a par ce projet défini sa centralité urbaine »*. L'avis émis par l'Etat quant à lui mentionne l'interrogation de maintenir les principaux axes de circulation lorsqu'ils traversent des zones naturelles ou agricoles dans la centralité urbaine.

Dans le courrier réponse à l'Etat en date du 03 aout 2016, Perpignan Méditerranée Métropole précise que ces erreurs matérielles figurant dans la cartographie seront corrigées dans la version qui sera mise à l'approbation. Il est également proposé de lisser la cartographie avec l'ajout à la marge de certains secteurs urbanisés ou à urbaniser avec notamment le Mas Vermeil ou le Sud de Porte d'Espagne qui n'avaient pas été reportés par oubli sur la cartographie tout comme certains axes majeurs tels que l'avenue d'Argeles ou l'avenue du Languedoc.

Les directives inondation

Les observations de l'Etat concernant le PGRI ont fait l'objet d'une réponse détaillée mais il n'est pas fait état du document associé que constitue la "Cartographie Directive Inondation" approuvée par le Préfet coordonnateur de bassin le 1er août 2014.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

La réponse détaillée concernant le PGRI visée plus haut est à mettre également en rapport avec la Cartographie Directive Inondation. Les risques inondation sont identifiés, cartographiés et font déjà l'objet d'une réglementation dans le PPR et dans le PLU de Perpignan. Afin d'éclairer les choix à faire dans la gestion du risque dans le cadre du TRI de Perpignan Saint Cyprien, la cartographie Directive Inondation localise les principaux enjeux dans les zones inondables liées aux différents types d'évènements. Cette cartographie constitue l'étape avant l'approbation du PGRI. L'élaboration d'une stratégie locale de gestion du risque reste encore à ce jour non effective. A l'image du PGRI, cette cartographie ne peut donc actuellement être prise en compte dans le projet de révision du PLU de Perpignan.

L'aire pour les gens du voyage

L'Etat a formulé une observation sur le silence du PLU concernant l'obligation de créer et de localiser une aire d'accueil de 22 places (11 emplacements) pour l'accueil des "gens du voyage". La question n'ayant pas été évoquée dans la lettre du maître d'ouvrage du 3 août 2016, il serait utile de revenir sur cette question dans le cadre du mémoire en réponse.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Lors de l'élaboration du projet de révision, les services compétents de PMCA ont fait savoir qu'un terrain dédié à la création de 22 places supplémentaires n'avait pas été trouvé et ont mis en évidence la difficulté de localiser et de maîtriser du foncier pour ce type d'équipement.

Pour autant, le courrier de PMM du 5 octobre 2016 à l'attention des Maires concernés relance le sujet puisqu'il évoque une réflexion en cours afin d'évaluer le coût de la mise en adéquation des équipements de grand passage existants aux demandes des missions gens du voyage pour optimiser leur occupation et une augmentation de la capacité d'accueil de Perpignan Sud.

2- Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales

La réponse à Mme la Présidente du Conseil Départemental insiste sur un point précis de divergence concernant la desserte des secteurs urbanisables le long du segment qui s'étend du giratoire de Maillolles jusqu'au dénivelé du Mas Rouma.

A partir de cette préoccupation concernant ce segment particulier, le maître d'ouvrage du PLU indique que l'emplacement réservé correspondant ne sera pas mis en place pour le doublement de la RD900.

Les arguments développés ciblent le secteur entre le Giratoire de Mailloles et le Mas Rouma mais ne comportent aucune référence à la situation du barreau précité jusqu'au Giratoire de Mailloles dont la situation est totalement différente avec un secteur Sud, le Serrat d'en Vaquer, qui m'apparaît devoir bénéficier d'une protection.

Mme la Présidente a renouvelé sa position à la fin de l'enquête par une note reprenant l'historique des échanges entre le Conseil Départemental et le maître d'ouvrage.

Sans multiplier ces échanges itératifs, il serait, peut-être, utile d'y revenir encore sous l'angle de l'opportunité que peut constituer un barreau d'entrecroisement pour l'urbanisation future du secteur Nord de cette voie. Une équipe de promoteurs immobiliers s'est intéressé au projet en début d'enquête mais n'a pas finalisé cette demande, restée verbale.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage
Par délibération de son Conseil municipal en date du 22 septembre 2016, la Ville de Perpignan s'est à nouveau prononcée défavorablement sur ce projet, dans la continuité de ses précédents écrits.
L'Etat devrait très prochainement statuer sur la DUP relative au projet de doublement de la RD900.
Il convient donc d'attendre sa position sur ce sujet.

❖

Les autres observations des PPA (Chambre de Commerce, Chambre d'Agriculture, CDCEA ou SCOT sont reprises dans les différents thèmes ci-après pouvant faire l'objet d'une seconde partie de votre mémoire en réponse.

↳ *1 - les éléments de patrimoine bâtis à protéger*

En dehors du secteur sauvegardé, le PLU propose une liste de quelque 90 éléments de patrimoine bâtis sélectionnés dans l'idée de les protéger et de les faire connaître au public en tant que productions architecturales remarquables datant pour la plupart du XXème siècle. Cet inventaire est réalisé dans le cadre des dispositions de l'article 135-1-5 du code de l'urbanisme.

La liste ne semble pas viser à l'exhaustivité. Ce caractère évolutif est marqué par un premier complément sous la forme d'un document réaménagé dans sa présentation que le maître d'ouvrage a élaboré depuis l'arrêté du projet de PLU et qui pourrait être entériné à l'issue de l'enquête publique. Or, dans une contribution déposée dès le début de l'enquête, l'Atelier d'Urbanisme présente un additif de 30 nouveaux éléments de patrimoine dont l'intérêt sera à préciser par le maître d'ouvrage pour la finalisation du document mais je souligne, pour ma part, une certaine fragilité juridique de la démarche puisque la publicité à l'égard des propriétaires des biens concernés ne semble avoir été assurée que par le caractère public de la contribution de l'Atelier d'Urbanisme dans le cadre de l'enquête publique, ce qu'une instance administrative pourrait considérer comme insuffisant. Il en est de même pour des suggestions et notamment celle concernant la "Maison Combes-Jacomet" au 6 de la rue Courteline signalée par un contributeur mais faisant l'objet d'une autorisation de démolition.

D'ailleurs, en marge de ces inventaires et *à titre anecdotique et sans incidence sur le contenu de l'inventaire,* il apparaît intéressant de relever l'hôtel Drancourt dans le quartier de la gare signalé par le contributeur. Cette construction est l'œuvre de l'architecte danois Viggo Dorph-Petersen qui a marqué de son empreinte l'architecture roussillonnaise dans la période

encadrant l'an 1900. Or, cette marque n'est curieusement pas très présente car, s'il a travaillé sur l'ensemble du Roussillon, l'hôtel précité de l'avenue de la Gare n'est pas unique sur la ville de Perpignan. L'intéressé a également signé la réalisation d'autres bâtiments qui ne sont pas tous dans le secteur sauvegardé et qui pourraient, sans détonner, figurer sur la liste : la Villa Les Tilleuls (actuel Musée Puig à Perpignan), l'immeuble François Gibrat (avenue des Palmiers), l'hôtel du bureau de Bienfaisance (rue Justin Bardou-Job à Perpignan), l'immeuble Parès (boulevard des Pyrénées), l'immeuble Pams-Bouvier (quai Vauban), l'ancien Café de la Loge (rue de la Loge).

Il faut y ajouter, sur le territoire de la Ville, le Château du Parc-Ducup, l'un des trois châteaux qu'un riche industriel local a fait construire (Argelès-sur Mer, Céret et Perpignan), à la fin du XIXème siècle, pour chacun de ses trois enfants et qui ne figure pas, non plus, dans l'inventaire aux côtés de l'Hôtel Drancourt dont l'air de famille est incontestable.

A noter qu'une intervenante souhaite, pour diverses raisons essentiellement personnelles, que sa maison au n° 3 de la rue Jean Richepin soit retirée de cette liste.

Au contraire, le gérant d'une SCI, propriétaire du Domaine de la Courragade, souhaite que son mas soit repris sur cette liste.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

La ligne de conduite sur le risque de fragilisation de la démarche est partagée et inciterait à ne pas inclure de nouveaux éléments de patrimoine bâti remarquable. Concernant le souhait de retrait exprimé par la propriétaire du n°3 rue Jean Richepin, celui-ci est à accueillir de manière favorable et serait dès lors retiré des pièces relatives aux éléments de patrimoine bäti remarquable. Enfin, le mas de la Courragade, outre la position déjà exprimée plus haut, ne mérite pas d'intégrer la liste complémentaire eu égard à son ancien statut d'hangar agricole en zone A2r.

↳ *2 - l'OAP "Diagonale du Vernet"*

Mme Nicole MAUREL, très active Présidente de l'Association Giral-Gauguin-Poudrière, est intervenue très en amont pendant la période de concertation, pour appeler l'attention sur les difficultés du quartier avec des zones sensibles que les Pouvoirs Publics ont identifiées de longue date. Un travail en profondeur passant par la dé-densification a été entrepris et mené à bien à Vernet-Salanque. Une opération de même nature est en projet pour la Cité Diaz.

Dans l'attente de la concrétisation de ces restructurations, Mme MAUREL a demandé et aurait obtenu, de manière formelle, l'engagement que les orientations nobles du PADD et la transcription qui en est faite au niveau de l'OAP "Diagonale du Vernet" soient mises en place de manière sectionnée c'est-à-dire que les aspects environnementaux avec les coulées vertes et bleues soient identifiées et complétées dans leurs aménagements mais sans ouverture au public des cheminements envisagés. La fermeture des passages existants, il y a quelques années, a eu pour effet de diminuer très significativement les incivilités et autres formes de difficultés. Elle souhaite donc en rester à cette situation tout comme nombre de ses adhérents qui ont contribué individuellement ou collectivement.

Mme MAUREL et les personnes concernées ont, par ailleurs, noté qu'une "voie douce" moins évoquée lors de la phase de concertation, était positionnée au Nord de la Cité Diaz avec une délimitation des propriétés par une clôture devenue symbolique tellement elle est dégradée. L'intéressée et quelques-uns des membres de son association sont intervenus de manière déterminée sur ce point particulier pour demander un traitement similaire à celui retenu pour la Canal de Vernet à Pia c'est-à-dire le maintien de la fermeture du passage sur la dalle du canal couvert de l'Iglesis entre l'avenue Gauguin et le Chemin de la Poudrière.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

De manière à répondre à :

- l'obligation faite par les lois Grenelle et ALUR d'identifier les continuités écologiques et les corridors écologiques à l'échelle de la commune,

- la demande de mise en place de manière sectionnée à travers l'identification des aspects environnementaux avec les coulées vertes et bleues et leurs aménagements mais sans ouverture au public,

la continuité écologique du canal Iglesis sera maintenue mais la liaison douce identifiée dans l'OAP sera supprimée tout comme celle de Vernet et Pia précédemment.

3 - le secteur incluant l'OAP " Miséricorde–Arcades–Fossella"

Le secteur incluant l'OAP "Miséricorde-Arcades-Fossella" est celui qui subit les modifications les plus profondes au niveau de la révision du PLU.

L'ensemble de la zone a été repensé en considération de la situation du terrain avec quatre faits saillants :

- l'arrivée du Concessionnaire automobile MERCEDES et l'impact de cette arrivée sur la partie Ouest (Chemin de la Passio-Vella et passage à niveau, modification du zonage) ;
- la réaffectation de la partie centrale en réserve d'extension pour le parc des sports avec remodelage de l'EBC ;
- l'ouverture immédiate à l'urbanisation d'une zone naturelle de 2,2 ha ;
- les effets sur l'organisation viaire de la zone.

Les interventions sont celles :

- de la DDTM concernant la nécessité de définir rapidement un projet pour le chemin de la Passio-Vella et le passage sur la voie ferrée ;
- de M. VILA, propriétaire foncier, pour la définition de la voie transversale entre le chemin de la Passio-Vella et l'avenue Paul-Alduy et les aménagements sur le Chemin de la Passio-Vella lui-même ;
- de l'indivision NEREL pour contester la mise en place d'un emplacement réservé sur son terrain et demander un retour au classement précédent pour la partie de la propriété jouxtant le chemin de la Passio-Vella ;
- de M. ALLEMAND au nom de la SAS FOINEAU, propriétaire de terrains nouvellement constructibles pour garantir l'accès à ces parcelles au moyen de la liaison viaire déjà évoquée à partir de l'Avenue Paul-Alduy et pouvant se poursuivre jusqu'au chemin de la Passio-Vella.
- de la société IMMOCHAN qui, dans un autre secteur géographique, projette de finaliser un projet de construction pouvant être contrarié par une orientation mentionnée sur l'OAP.

Concernant l'aménagement du Chemin de la Passio-Vella et le passage dénivelé sur la voie ferrée, le projet de PLU met en place de nouveaux emplacements réservés. Les pétitionnaires sont en attente de précisions sur des projets davantage concrets, pour autant qu'ils puissent être apportées au stade actuel de définition du PLU et de la procédure.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Les Services de la Ville de Perpignan et de Perpignan Méditerranée, à l'initiative de l'emplacement réservé au bénéfice de PMM, se sont tout dernièrement rapproché de RFF afin d'accélérer le calendrier de réalisation de cet ouvrage de franchissement.

Concernant le projet de liaison viaire Ouest-Est, le projet, au niveau du PLU, se situe dans des "flèches d'intention" portées sur l'organisation de l'OAP. Ces indications pratiquement face à face au niveau de la Passio-Vella et de l'Avenue Paul-Alduy, mériteraient une précision sur les possibilités de raccord et de continuité à travers une zone protégée. Maître C. HENRY, avocate de M. ALLEMAND a porté le développement sur le

terrain juridique en relation avec la démarche dans laquelle la commune de Perpignan s'est placée, dès 2013, en instituant un outil de financement des futurs équipements publics viaires nécessaires pour desservir la zone. En effet, le conseil municipal, en date du 14 novembre 2013, a institué une taxe d'aménagement renforcée sur un secteur comprenant la zone AU1a. Cette décision était précisément en rapport avec des travaux importants essentiellement liés à de nouvelles liaisons et desserte de ce secteur et à la mise en valeur de cet environnement naturel et urbain en précisant les motivations liées à la nécessité d'améliorer les perméabilités urbaines, avec des pistes cyclables et surtout un renforcement du réseau viaire défaillant depuis le chemin de la Passio-Vella vers le Boulevard P. Alduy en sécurisant au passage le franchissement du passage à niveau SNCF n° 420.

Le pétitionnaire et son Conseil demandent donc l'application de ces dispositions par un complément sur l'OAP et la mise en place des emplacements réservés correspondants dès le présent PLU.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Le projet de liaison viaire entre Passio Vella et Paul Alduy qui figure sous la forme de flèches d'intention dans l'OAP longera la zone humide protégée de la Roselière mais ne la traversera pas. L'évaluation environnementale présente dans le rapport de présentation précise à ce sujet page 597 les mesures correctives à savoir : « *De même, pour limiter les incidences notables sur les odonates et les amphibiens locaux, nous proposons de conserver les abords de fossés et autres canaux propices à leur reproduction. Cette mesure concernera aussi la roselière du parc des sports, qui n'est a priori pas concernée par les projets d'urbanisation mais qui devrait être mise en défens au regard de sa proximité immédiate avec des zones de travaux.*

Etant donné que les zones les plus favorables pour la faune (notamment les insectes et les reptiles) correspondent principalement aux lisières, généralement localisées en bordure des parcelles, il conviendra de maintenir des bandes tampon de 3 à 6 m (par rapport aux limites des parcelles) exempte de tout aménagement, afin de conserver des milieux interstitiels indispensables au refuge et à la survie des espèces. ».

Le zonage et l'OAP ont ainsi été élaborés dans cette optique en préservant la Roselière, comme le mentionne l'évaluation environnementale page 600 : « *La commune a également fait le choix de corriger les orientations d'aménagement et de programmation au niveau du parc des sports, de manière à limiter autant que possible les atteintes sur les milieux naturels et les fonctionnalités écologiques liés à la roselière. ».*

Enfin, s'agissant de la Taxe d'Aménagement majorée instaurée en 2013 sur le secteur du Parc des sports, celle-ci n'est aucunement conditionnée par la création d'emplacement réservé ou le report sur des OAP visant à officialiser la localisation précise de futures voiries ou équipements urbains.

Concernant la partie centrale de la zone, M et Mme NEREL, propriétaires indivis, contestent la nécessité d'un agrandissement hypothétique du Parc des Sports et donc de l'emplacement réservé qui est mis en place. Ils regrettent qu'aucune place à une idée d'urbanisation de leurs parcelles n'apparaisse dans le projet. Au contraire l'option " zone économique ou d'habitat" a été levée pour leur parcelle tout-à-fait au Nord, (avec une ouverture sur la Passio-Vella) au profit d'une vocation purement économique dans le cadre du changement opéré pour concrétiser l'implantation du concessionnaire automobile.

Ils demandent, en complément de l'annulation de l'emplacement réservé, le retour à la situation précédente pour leur parcelle.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

La délibération du Conseil Municipal de Perpignan du 16 septembre 2010 a institué un périmètre d'études sur le secteur du Parc des Sports.

A cet effet, les premières études menées en 2011 pour la définition d'un projet pour le Parc des Sports ont abouti au programme de construction et de réhabilitation des équipements sportifs qui a été présenté lors du conseil municipal en date du 20 septembre 2012.

Cette rénovation du Parc des sports dans ses limites actuelles a constitué une première étape du projet d'aménagement plus large et ambitieux traduit dans les considérants de la délibération du 16 septembre 2010 :
*« **CONSIDERANT** que la pérennisation et la modernisation du secteur de loisirs du Parc des Sports répondent à des exigences spécifiques en termes de desserte, d'accessibilité, et d'extension éventuelle,*
***CONSIDERANT** que pour ce faire, il s'avère nécessaire aujourd'hui de préserver l'intégrité d'un périmètre d'étude impliquant des tènements fonciers au-delà des limites actuelles du Parc des Sports en intégrant tous les espaces périphériques immédiatement contigus et dont les mutations ou la constructibilité seraient de nature, à ce stade de réflexion, à remettre en question le principe du projet d'aménagement d'ensemble, »*

La procédure de révision du PLU de Perpignan lancée le 28 juin 2012 a permis de développer la réflexion à l'échelle d'un projet urbain dans le périmètre concerné, permettant notamment de redéfinir l'Espace Boisé Classé et l'Emplacement Réservé n°42 « accès ouest Parc des Sports ». Les terrains de M et Mme Nerel ont ainsi bénéficié d'un surplus de constructibilité par rapport au PLU en vigueur.
La création de l'emplacement réservé n°30 du projet de révision du PLU de Perpignan vient matérialiser la volonté de la collectivité d'étendre et de fixer les futures emprises du Parc des Sports.
Enfin s'agissant de l'évolution d'une zone à vocation mixte vers une zone à vocation économique, celle-ci ne fait que s'inscrire dans les orientations déjà présentes dans le POS repérant la fonction économique le long de Passio Vella.

Concernant le projet d'Immochan, il faut rappeler que la société immobilière du groupe AUCHAN développe régulièrement des projets dans les domaines du commerce ou des services. Elle est propriétaire de terrains à l'Est de la RD900 sur lesquels elle a réalisé, à la demande de la Ville, l'échangeur routier de sortie de son centre commercial.

Cet équipement jouxte un espace boisé classé (EBC). Le reste de la parcelle, classé UE1, comme auparavant, n'est grevé par aucune autre restriction sauf que l'OAP "Miséricorde–Arcades–Fossella" mentionne au Nord de l'EBC, un signet correspondant, selon la légende, à "Parc à aménager".

Or, la société IMMOCHAN souhaiterait construire sur cette partie de sa parcelle IR516, des bâtiments d'architecture contemporaine s'insérant dans l'espace paysager et destinés à accueillir des services de proximité et des activités tertiaires.

Une adaptation de l'OAP est donc demandée avec la translation graphique du symbole "Parc à développer" vers l'espace couvert par l'EBC qui serait effectivement mis en valeur sous forme d'un parc.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage
L'élément de légende « Parc et jardin à créer » ne figure effectivement pas sur l'Espace Boisé Classé et sera replacé au bon endroit sur l'OAP afin de ne pas hypothéquer tout aménagement au nord de l'EBC.

4 - le secteur incluant l'OAP ""Llobères-Roseraie"

L'OAP "Llobères-Roseraie" à l'Est de l'Agglomération est présentée comme une limite d'urbanisation définie par le SCOT par rapport à des secteurs agricoles d'intérêt majeur à l'Est des pôles d'attraction que constituent les commerces existants (Carré d'Or, Centre commercial Carrefour) et les structures urbaines telles que le Groupe Scolaire "Claude Simon".

Cette réalité s'appuie sur le fait que le SCOT a identifié cet intérêt agricole à l'Est de la Ville et souhaité contenir toute velléité d'implantation nouvelle. La limite a été fixée à cet endroit parce que le SCOT document est devenu opposable en 2014 et qu'il a entériné la vocation de secteur d'urbanisation future résultant du PLU existant, ce que contestait déjà

la Chambre d'Agriculture. L'organisme consulaire s'appuyant sur ce fort potentiel agricole voudrait voir s'engager une démarche spectaculaire en revenant à un zonage A pour la zone AU0 et en insistant sur cette vocation par un changement de zonage pour la zone à l'Est en lui donnant à la place de la classification actuelle "N" une classification correspondant à la réalité du terrain c'est-à-dire "A".

La Chambre d'Agriculture va plus loin en préconisant l'établissement d'un PAEN sur toute la zone jusqu'au Mas Llaro à l'Ouest.

En dehors de ces considérations émanant de la Chambre consulaire, il faut noter en souhaitant évidemment l'explication correspondante, que la zone AU0 est défavorisée au niveau de ses accès puisqu'elle se trouve presque enclavée à l'Est de Hypermarché Carrefour.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette zone AU0 par définition n'est pas une zone à urbaniser ouverte mais bloquée. Elle sera débloquée lorsque l'opération du Mas Roca à l'Ouest sera en voie d'achèvement, initiant du même coup les conditions de désenclavement par l'Ouest, par le Nord et/ou l'Est. L'OAP dans sa partie « Perpignan volontaire » stipule bien que la volonté « *d'anticiper sur la zone bloquée un désenclavement de la future extension urbaine au Nord Est vers la route de Canet et vers le sud avec un franchissement du ruisseau de les Llobères*. »

Un icone "à désenclaver" dans la direction Nord-Ouest a bien été porté sur le schéma. Cette annotation semble signifier qu'une brèche pourrait être effectuée à travers la zone Naturelle(ou agricole) plus à l'Est vers le rond-point du Chemin de Charlemagne.

C'est, en tout cas, l'interprétation qu'en font MM. Bernard SOBRAQUES et son avocat qui y sont très favorables. M. SOBRAQUES et sa famille sont, en effet, propriétaires de deux parcelles (en quinconce en direction du Giratoire (DT38 et DT93) en bordure desquelles ce dégagement pourrait être opéré. La suggestion n'est accompagnée d'aucune demande explicite immédiate mais elle sous-tend l'idée d'une valorisation ultérieure pour ces terrains incultes et dont la vocation agricole serait irrémédiablement perdue.

L'idée de désenclavement portée par cet icone à cet endroit et son orientation physique mérite d'être précisée parce que l'option que constitue la jonction avec le carrefour giratoire du Chemin de Charlemagne et de la route de Canet, portée par M. SOBRAQUES, apparaît intéressante et sans doute nécessaire, mais elle va à l'encontre des positions défendues par la Chambre d'Agriculture et doit tenir compte des cônes de vue.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

L'icône de désenclavement, comme le rappelle le texte de l'OAP qui l'accompagne, est de faire figurer la volonté de désenclaver cette future zone à urbaniser lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation. Sa localisation, contrairement à la précision d'un emplacement réservé, est portée à titre indicatif et informatif et n'a aucune vocation opérationnelle. Ce n'est que lorsque cette zone sera débloquée que les solutions d'accès et de desserte seront précisées. Au stade de ce projet de révision il ne peut donc être assuré à M Sobraques que ses terrains situés hors zone AU0 seront valorisés à court ou moyen terme.

En marge de l'OAP, on peut raccrocher la demande de la Société Hamilton (M. DAGRENAT) évoquée plus avant au titre des demandes individuelles mais pouvant participer à l'analyse de la configuration de ce secteur. Le demandeur énumère les arguments qui lui paraissent justifier sa demande : proximité de la zone urbanisée, densification du secteur de l'école et zones commerciales, situation géographique permettant au PLU de rester dans le rapport de compatibilité avec le SCOT, absence de tout investissement pour la collectivité.

Ces justifications n'ont, manifestement été considérées comme suffisamment probantes pour motiver la prise en compte de la demande au moment de la concertation.

L'enquête publique pourrait être l'occasion de préciser davantage la position de la collectivité à cet égard en l'intégrant dans une projection sur les contours et l'organisation de l'urbanisme sur l'ensemble du secteur concerné par l'OAP, compte tenu des demandes formulées par ailleurs concernant le désenclavement.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Voir réponse dans le point 7 des demandes individuelles.

5 - le secteur incluant l'OAP "Secteur Pou de les Colobres - Balande "

Le Groupe Casino conteste, de fait, le projet même de l'OAP.

Son développement mérite une attention particulière parce ce propriétaire foncier qui n'a pas vu se concrétiser les espoirs qu'il avait manifestement mis sur une opération d'investissement, place le débat sur un plan juridique en se référant à un "schéma de secteur" que le SCOT avait entériné à une certaine date et qui devrait se substituer à l'OAP. La démarche des "schémas de secteur" n'existe plus depuis la Loi ALUR mais un débat peut s'instaurer sur la chronologie des actes pour savoir si la référence à ce schéma de secteur devait figurer dans l'OAP. C'est le sens de la demande du Groupe Casino qui, pour marquer l'orientation de la réflexion, souhaite que tous les terrains la zone au Sud-Est et donc, son propre foncier, bénéficient, comme d'autres zones du mas Balande ou de Technosud2, d'un zonage en AU0 qui annonce une réflexion à venir sur un aménagement d'ensemble, conciliant mixité des fonctions et préservation de l'environnement.

La réponse à la demande formulée conditionne toute la configuration de l'OAP qui dans ses orientations actuelles essaie manifestement de traduire une vue d'ensemble du secteur à partir d'éléments de contexte assez pauvres puisque les données à long terme restent dans l'attente de la concrétisation du projet de RD22b avec seulement, pour l'instant, un imposant emplacement réservé. Or, l'arrivée de cette voie sur un giratoire qui pourrait se révéler sous-dimensionné, dans une zone écologiquement sensible, pourrait changer la configuration du projet actuel.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

La loi ALUR a effectivement supprimé les schémas de secteur que le SCOT devait initier. La démarche n'a pas réellement démarré sur le secteur Sud Est et Sud Ouest. Les OAP du projet de révision n'ont donc pas à faire figurer une référence à un schéma de secteur qui n'a pas d'existence. Quant au classement des terrains du Groupe Casino en zone AU0, cette demande n'a pas lieu d'être suivie sur le prétexte annonciateur d'une réflexion à venir sur un aménagement d'ensemble et au regard des limites d'extension du SCOT.

6 - Le secteur "Agrosud"

En juin 2015, le Conseil communautaire de l'Agglomération Perpignan Méditerranée a changé significativement la vocation de la zone "Agrosud" qui, comme son nom l'indique, avait une spécialisation agro-alimentaire.

Quelle que soit la chronologie ou la corrélation, ce changement a permis au groupe automobile MAURIN de se positionner sur la tranche 2 de l'opération à hauteur de 53 000 m² en changeant la configuration des lieux puisqu'un parking de 120 places desservant l'ensemble des parcelles a été englobé dans l'opération du groupe Maurin.

Le changement de stratégie de la communauté d'agglomération en ce qui concerne la déspécialisation des filières n'appelle pas d'observation dès lors qu'elle s'inscrit dans une politique qui est la sienne même si le PADD adapté à cette situation nouvelle ne rejette pas totalement le principe des filières identitaires existantes.

A cas d'espèce, le changement intervenu à "Agrosud" a eu un effet collatéral qui a motivé l'intervention, pendant l'enquête publique, des représentants de la SCI ALFAGA qui

avait fait l'acquisition d'une parcelle de 5000 m² en vue de la création d'un "Agromarché". Cet établissement, sous la forme d'un marché abritant plusieurs commerces de bouche, aurait utilisé, pour sa clientèle, une partie du parking précité. Le permis de construire a été délivré mais les entreprises prenantes se sont désistées suite au changement opéré qui enlevait toute visibilité commerciale aux magasins et les privait de parking.

Les intervenants ont fait état du grave préjudice subi et souhaiteraient limiter les pertes de leur investissement en réorientant l'activité de cette parcelle dans des vocations non alimentaires.

Pour ce faire, il conviendrait, et c'est le sens de leur demande, de modifier légèrement la répartition des tranches de l'ancienne ZAC pour les placer dans la tranche 2 , c'est-à-dire, de fait, classer leur parcelle en zone AUE1, comme son voisin, le Groupe Maurin et non plus AUE1A (à vocation alimentaire) comme actuellement.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Il faut rappeler que Perpignan Méditerranée a passé un compromis de vente en 2004 pour cette parcelle qui se trouvait à vocation agroalimentaire. Il en était de même lors de la délivrance d'un permis de construire le 3 juin 2010, ainsi que lors de la signature de l'acte authentique en 2013.

Un nouveau permis a été déposé et délivré le 10 décembre 2013, puis annulé du fait du pétitionnaire.

Il a toujours été stipulé que chaque propriétaire de parcelle devait prévoir les parkings pour accueillir ses employés ainsi que sa clientèle.

De plus, les équipements publics ont été réalisés conformément à la 1ère tranche d'Agrosud.

Perpignan Méditerranée Métropole ne souhaite donc pas répondre favorable à cette requête qui pourrait de plus avoir un effet négatif pour la zone Agrosud, notamment vis-à-vis des entreprises déjà installées.

Le règlement de la zone d'Agrosud est maintenu et la parcelle de la SCI ALFAGA reste classée en zone AUE1A (à vocation alimentaire).

↳ *7- les demandes individuelles.*

La période de concertation, avant l'arrêté du projet par le Conseil Municipal, a été riche de demandes de mutation de zones ou secteurs de la ville d'un zonage "AUE" , "A" ou même "N" vers un zonage AU pour permettre une ou plusieurs constructions selon une démarche humainement compréhensible mais souvent peu compatible avec les principes de la prospective et de la planification.

Ces demandes ont donc, le plus souvent, à ce moment-là, fait l'objet d'un avis défavorable sans doute avec le renvoi aux principes du PADD en conformité avec le SCOT sur l'utilisation économe des espaces et la préservation des espaces agricoles et naturels.

Une approche plus pragmatique semble avoir été adoptée pour des mutations de zones à vocation économique en autorisant des zones d'habitat dans des situations particulières.

Cette situation n'a pas éteint le mécontentement de certains pétitionnaires qui, lors des permanences de l'enquête publique, ont fait part de leur incompréhension au point d'évoquer des différences objectives de situation et des inégalités de traitement.

Sans entrer dans une forme de justification, notamment pour les constructions nouvelles autorisées auxquelles les intéresses se réfèrent, il serait de opportun de rappeler, au niveau de l'enquête publique quelques détails sur les principes d'application du règlement d'urbanisme, notamment pour les constructions en zone agricole, pour tenter de tempérer le jugement sévère de quelques-uns.

Concernant les situations particulières, sans nécessairement procéder à un examen exhaustif des situations, quelques éléments de réponse apparaissent nécessaires pour les demandes référencées ci-après :

Nom - Localisation	Objet
M. CHAUCHARD Route de Prades *Parcelles 602-603*	Demande de classement en zone "Habitat" de sa parcelle bâtie actuellement en zone "d'activités économiques"
M.VALARCHER Chemin du mas Ducup *Parcelle 1006*	Demande de classement en zone "Habitat" de sa parcelle non bâtie, actuellement en zone "d'activités économiques"
M. PALUD Chemins Mas Bresson et Passama *Parcelles HT171-172*	Demande de classement en zone "Habitat" d'une parcelle non bâtie, actuellement en zone "Agricole"
M. DAGRENAT (Sté Hamilton) *Parcelle EH74*	Demande de classement en zone "Habitat" d'une parcelle non bâtie, actuellement en zone "Agricole"
M. DELMON (Chemin de la Glacière) *Parcelle 988*	Demande de construction sur une parcelle en contrebas de l'avenue Rosette Blanc
MM. CASTAILLET, CALIPPE et HENRIQUE *(Secteur Sainte Barbe)*	Evolution de la situation juridique et du zonage au Nord de la RD900 en rapport avec le doublement de la RD 900 et du désenclavement de la zone en relation avec la position du Conseil Départemental

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage
Chaque requête de ce tableau comporte une analyse jointe en annexe à la fin de ce PV.

D'autres demandes de classement en zone "Habitat" de parcelles actuellement en zone "Agricole" ou "Naturelle" ont été formulées par :

M. Joseph RALF (Château-Roussillon)
M. J.-Philippe BEILLE (Mas Llaro)
M. et Mme Dominique ARMANTE (Llobères)
MM. CASTAILLET, CALIPPE et HENRIQUE (Mas Llaro)
Mme Hélène GOUAULT (La Colomine près de Château Roussillon)
M. André FALGARONA (mas Milhasson)
M. Robert MERIC (Chemin de Neguebous)

Ces demandent peuvent également faire l'objet d'un examen particulier. Mais les arguments développés empreints de toute la sincérité et la conviction de leurs auteurs ne semblent pas pouvoir résister à la réalité des principes posés par le SCOT et le PADD qui se traduisent par des décisions nécessairement abruptes mais incontournables même quand la logique du terrain voudrait que l'on s'y attarde.

8 - L'extension du grand Saint-Charles au Nord de la RD900 (ex-Orline)

Une société représentée par M. Bruno CIELLE est porteuse d'un projet d'aménagement de l'extension de la zone Grand Saint-Charles dans un secteur correspondant à la partie Nord de l'ancienne ZAC "Orline", sur une parcelle de 98 000m² permettant de développer un projet correspondant parfaitement au besoin d'extension du Marché Saint-Charles sous la forme d'entrepôts frigorifiques d'une surface au sol de 30 000 m².

L'emprise nécessaire pour les bâtiments, compte tenu de la logistique notamment pour les manœuvres des camions, nécessite de dépasser, au Sud, c'est-à-dire en bordure de la RD 900 la règle de recul de 100 m par rapport à l'axe de la voie, une disposition qui est moins contraignante au Nord de la parcelle où elle est de 35 m par rapport à l'avenue de Saint-Charles.

L'investisseur qui envisage de réaliser ce projet, demande à être autorisé à respecter la contrainte dans les mêmes conditions qu'au Nord c'est-à-dire un recul de 35m

Le projet qu'il entend réaliser présente la particularité de s'inscrire dans une démarche définie par le Grenelle de l'environnement de niveau "BEPOS" c'est-à-dire de bâtiment à énergie positive. Compte tenu de l'importance des besoins en énergie pour le refroidissement de ces entrepôts frigorifiques, les panneaux photovoltaïques doivent être disposés, sur la toiture, bien sûr, mais aussi sur toutes les surfaces disponibles (ombrières sur les parkings, bassins de rétention) étant précisé que les parkings et leurs ombrières seraient, pour certains, dans la zone des 35 m pour lequel le recul est en principe exigé.

Le promoteur demande donc en complément de la modification de la règle de recul de 100 m pour le bâtiment, la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les parkings situés en bordure de la route.

L'intérêt économique du projet est particulièrement souligné avec la création de 300 emplois et l'injection de 30 M€ dans l'économie locale.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage
Le projet de la société et la demande d'évolution du retrait non aedificandi de 100m à 35m s'inscrit dans une logique d'extension du Grand Saint Charles.
Il faut savoir que ce retrait plus au Nord concernant la rocade Saint Charles n'est pas de 35m mais de 25m tous usages.
Au vu du zonage à vocation économique il n'a pas été fait application du retrait de 35m pour les activités économiques et de 60m pour l'habitat, ce dernier n'étant pas autorisé à l'exception de la présence nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien.
Dans le cadre d'un projet urbain d'entrée de ville et dans le respect des critères étudiés pour ce site, il serait utile de réduire ce recul tous usages.

9 - L'aménagement d'un plateau sportif au Cours Maintenon

Le Cours Maintenon établissement d'enseignement privé sous contrat avec l'Etat, envisage de compléter ses infrastructures par des aménagements sportifs sur un terrain compris entre le bâtiment lui-même et l'Aqueduc des Arcades, le long de la rocade D914.

Ces aménagements sont soumis à une double contrainte, celle du cône de vue par rapport à l'Aqueduc et, d'autre part, la règle de recul par rapport à l'axe de la chaussée de la RD914 qui est de 100 m à cet endroit.

La demande, par rapport au PLU est de ramener l'importance du recul à 35 mètres pour pouvoir réaliser cet équipement en considération :
- de l'absence de gêne pour la visibilité du monument historique ;
- de l'absence de tout inconvénient pour la route elle-même ;
- de l'acceptation des inconvénients éventuels que pourrait constituer le bruit de la route, non gênant pour des activités sportives, elles-mêmes bruyantes.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage
Au vu de l'absence de nuisances diverses du projet d'installations sportives d'intérêt collectif (cône de vue préservé, aucune gêne vis-à-vis de la route

notamment), cette évolution du recul de 100 à 35m est accueillie de manière favorable.

10 - L'application de la règle de recul pour le lot n° 1 du lotissement Torremila Fraternité où souhaite s'implanter la "Maison Paré"

La Division économique de la Communauté d'Agglomération gère le lotissement Torremila-Fraternité où sont notamment implantées la Clinique Mutualiste Catalane, l'ADAPEI, etc. Le lot n° 1 souffre des contraintes de la règle de recul de 75 m par rapport à la RD117 soit 75 mètres, ce qui neutralise plus de la moitié de la parcelle.

Or, la" Maison Paré" spécialisée dans l'alimentaire (charcuterie, restauration) souhaite développer à ce endroit un complexe à base de prestations et ventes alimentaires axées sur ses productions.

Le projet nécessite de déborder largement la limite des 75 m pour se contraindre sur une solution technique qui situerait le recul à 35 m.

L'entreprise demande une dérogation qui lui permettrait de réaliser sa structure en respectant les contraintes architecturales et environnementales d'entrée de ville dès lors qu'à son sens, dans la configuration particulière des lieux, l'implantation ne constitue un inconvénient ni pour la route ni pour l'entreprise, notamment en matière de bruit.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage
Au vu de l'absence de nuisances diverses du projet de la Maison Paré, de l'utilisation des accès existants et respect des orientations déjà présentes dans l'OAP Entrée de ville sur ce secteur (séquence 1 Entrée Nord A9, D900 et D117), cette évolution du recul de 75 à 35m est accueillie de manière favorable.

11 - L'EBC du Canal "Las canals" et le projet de création d'un parc public en marge de l'opération "Chefdebien"

Mme BADOSA expose longuement sa demande de levée des emplacements réservés sur un terrain lui appartenant en indivision au plus près du Canal de Perpignan. Elle ne conteste pas l'EBC existant même si elle souhaiterait une réduction de sa surface en rapport avec l'état réel des lieux, les emplacements réservés n° 15 et 30 lui apparaissent inadaptés pour des raisons qu'elle situe dans un contexte de configuration du terrain avec une composante écologique mais qui peuvent être ramenées à la situation d'isolement qui résulte du permis d'aménager dont a bénéficié son voisin sous la désignation "d'Espace Chefdebien".

De fait, les timides tractations engagées pour la construction d'un ensemble immobilier regroupant l'espace précité et la propriété BADOSA jusqu'à l'EBC étant restées sans suite, le permis d'aménager accordé pour l'Espace Chefdebien modifie la donne.

La demande de levée de l'emplacement réservé n'est pas accompagnée d'une demande explicite de permis d'aménager. Un nouveau programme d'habitat, dans ce secteur, ne manque pas de logique mais il est clair qu'il aurait été plus cohérent de l'envisager dans le cadre d'une opération unique dispersant les espaces de détente.

Quoi qu'il en soit, l'idée d'un nouveau programme s'ajoutant à celui autorisé, ramène au problème de l'enclavement de toute la zone et du débouché unique que constitue l'avenue Victor-Dalbiez, barrée par son passage à niveau.

Les aménagements nécessaires pour améliorer la circulation dans ce secteur et notamment la suppression de l'obstacle que constitue le franchissement de la voie ferrée, ne sont guère évoqués si ce n'est pour renvoyer leur examen à une évolution ultérieure

du PLU, ce qui apparaît comme un signal inattendu pour un document visant à planifier l'urbanisme pour les 15 ans à venir.

Quant à la composante écologique du discours de Mme Badosa, elle est ravivée par la nature de l'emplacement réservé n°15. La notion de "désenclavement du secteur Chefdebien" qui constitue son objet et qui entre, peut-être, dans les préoccupations précédentes, ne correspond manifestement pas à la vision de l'intéressée d'un espace de promenade qui serait le pendant de celui situé sur l'autre rive mais qui présenterait l'inconvénient de ne pas se prolonger vers l'Aqueduc. La construction d'une rue ou route à cet endroit désenclaverait, certes, le lotissement privé mais l'idée est à confronter à l'atteinte que ce projet pourrait porter à l'environnement de ce Canal historique en dépit de la présence d'un EBC.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Les deux emplacements réservés sur ce secteur Chefdebien sont le n°12 (et non pas le n°30) et le n°15.

Le n°12 dédié à l'aménagement d'un parc urbain, en lien avec Las Canals, sera accessible et ouvert au public depuis le nord de la future opération d'aménagement Chefdebien, et depuis l'est par un aménagement réservé aux modes doux à travers Las Canals.

S'agissant de l'ER n°15 dédié à la création d'une voie de désenclavement du secteur Chefdebien, il répond notamment aux aménagements nécessaires pour fluidifier la circulation sur ce secteur. La composante écologique majeure de Las Canals sera préservée car le tracé de l'ER n°15 n'empiète pas sur l'EBC et cette voie permettra également l'accès par le Nord au futur parc urbain.

12- les emplacements réservés

En dehors de la demande précitée de l'indivision BADOSA, deux autres demandes concernant la suppression d'emplacements réservés ont été formulées pendant l'enquête.

La première émane du Garage PICARD situé à l'intersection du Chemin du Mas Ducup et de l'avenue de Bruxelles. L'exploitant de ce garage considère que la parcelle concernée est nécessaire pour son exploitation et demande si l'emplacement réservé est toujours nécessaire pour pouvoir se projeter dans ses activités.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Après sollicitation pour avis des Services concernés, il s'avère que cet emplacement réservé n'a plus d'utilité.

Des travaux récents d'aménagement de pistes cyclables des deux côtés du chemin Ducup qui débouchent sur l'avenue de Bruxelles ont en effet été réalisés.

La seconde est formulée par M. SOUCAS, agriculteur dans le secteur de la Courragade. Des travaux importants ont été réalisés par le Syndicat Têt-Agly qui, à l'issue des travaux, a vendu à l'intéressé une parcelle sur les hauts du bassin. Cette parcelle a été mise en exploitation mais M. SOUCAS s'interroge sur les raisons qui justifient le maintien de l'emplacement réservé.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Par courrier en date du 5 juillet 2016, le syndicat Têt Agly évoque effectivement la réalisation des travaux liés à l'emplacement réservé.

Monsieur Soucas propriétaire de la parcelle est donc dans son droit de demander le retrait de cette servitude.

13 - La création d'un emplacement réservé pour la gare routière communautaire

Le Vice-Président de PMM en charge des mobilités a fait verser au dossier d'enquête une demande d'emplacement réservé pour le site correspondant à l'ancien siège des Courriers Catalans au début du Boulevard Saint-Assiscle pour y déplacer la gare routière communautaire. Le déplacement de cette gare actuellement située au pied du Théâtre de l'Archipel permettrait selon l'élu, de créer une synergie avec les deux gares situées à proximité : la Gare TGV et la gare routière départementale qui lui est accolée au Sud.

L'idée semble séduisante mais n'est sans doute pas idéale puisque les distances entre les entrées des différents sites sont significatives pour les voyageurs piétons disposant de bagages : 270 m jusqu'à la gare TGV et un peu moins de 400 m jusqu'à la gare départementale.

Avant de formuler un avis sur cette proposition, il serait intéressant de savoir si toutes les recherches pour atteindre une meilleure synergie entre les trois structures ont été épuisées. Un terrain transformé en parking juste en face de la gare routière départementale n'échappe pas à l'évidence de son intérêt pour cette opération. C'est pourquoi, les raisons, sans doute déterminantes, pour lesquelles cette solution, comme d'autres, n'a pas été envisagée avec l'idée d'un éventuel échange avec les terrains des Courriers Catalans mérite de figurer au titre de l'enquête publique.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Plusieurs caractéristiques ont guidé la recherche de foncier pour délocaliser la gare routière scolaire de PMM. A titre principal ont été pris en compte, la proximité du site avec le tronc commun des lignes en centre-ville et avec la gare routière départementale de manière à faciliter les correspondances entre services ensuite, la connexion avec le réseau de voirie structurant, l'éloignement des zones d'habitat en raison des nuisances induites enfin, une superficie équivalente à celle de la gare routière actuelle.

Concernant le parking ZAC du Foulon sur le boulevard St-Assiscle, malgré un positionnement idéal en « miroir » de la gare routière départementale et à distance des zones d'habitation, le classement en ZAC de cette parcelle et la capacité d'y créer à terme 2 îlots constructibles, ainsi que l'emprise foncière limitée à 2 700 m² (soit une dizaine de quais seulement), ont conduit à écarter cette solution.
Une étude de faisabilité portant sur la localisation de la future gare routière avait été menée en interne.
Celle-ci a fait ressortir que le dit terrain transformé en parking ne permettait pas d'y aménager les 20 quais nécessaires pour les bus urbains, en raison de la présence de talus importants côté Chemin du Foulon et d'une surface plane disponible insuffisante.

14 - la remarque concernant le BR "Alcover"

M. ASSERAF, architecte, a fait remarquer que le volume indiqué dans les annexes sanitaires pour le Bassin de rétention "Alcover" ne semblait pas correspondre à la réalité.

Il convient donc de s'assurer s'il s'agit d'une erreur de plume ou si le bassin est sous-dimensionné.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage

Comme il est indiqué dans la notice informative mise à la disposition du public lors de l'enquête publique, il s'agit d'une mauvaise interprétation du bureau d'étude qui a réalisé les annexes sanitaires. Le volume du bassin de rétention est de 10 000 m3 et non pas de 30 000 m3 et sera corrigé.

⁂

Il est précisé que l'enquête menée en parallèle concernant le zonage d'assainissement n'a pas donné lieu à des observations. La demande d'une personne qui fait construire au 131 de la route du Moulin d'Orles et qui ne peut se raccorder en l'absence de réseau, peut être rattachée à cette enquête mais les éléments de la réponse qui découlent de la simple lecture du règlement pourraient être précisés par une indication, si elle existe, des délais prévisibles de réalisation du chantier.

☛ Réponse du Maître d'Ouvrage
Le délai prévisible de réalisation de chantier n'étant pas connu, l'élément de réponse au cas d'espèce figure page 5 dans la notice du projet de zonage qui a été soumis à l'enquête publique :

« Par ailleurs, si l'article L.2224-10 du CGCT impose l'établissement par les communes ou leurs groupements d'un zonage d'assainissement qui doit faire apparaître, sur les territoires correspondants, des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif, aucune échéance n'est pour autant fixée pour cette délimitation. Le zonage qui identifie la vocation des différentes zones du territoire de la commune ou du groupement en matière d'assainissement, au vu notamment de l'aptitude des sols et du coût de chaque option ; ne fige pas une situation en matière d'assainissement.
En ce qui concerne les délais de réalisation des constructions situées en zone « assainissement collectif », celles-ci ne bénéficient donc pas d'un droit à disposer d'un équipement collectif à une échéance donnée.
Le classement d'un secteur en zone d'assainissement collectif a simplement pour effet de déterminer le mode d'assainissement qui sera retenu. »

⁂

Mémoire en réponse aux questions soulevées par Monsieur Henri ANGELATS dans son procès-verbal de synthèse remis en réunion le 7 octobre 2016,

Le Président,

Jean-Marc PUJOL

Remis à Monsieur ANGELATS le

Annexe : Réponses au point 7 - Requêtes particulières

Nom - Localisation	Objet
M. CHAUCHARD Route de Prades *Parcelles 602-603*	Demande de classement en zone "Habitat" de sa parcelle bâtie actuellement en zone "d'activités économiques"
M.VALARCHER Chemin du mas Ducup *Parcelle 1006*	Demande de classement en zone "Habitat" de sa parcelle non bâtie, actuellement en zone "d'activités économiques"
M. PALUD Chemins Mas Bresson et Passama *Parcelles HT171-172*	Demande de classement en zone "Habitat" d'une parcelle non bâtie, actuellement en zone "Agricole"
M. DAGRENAT (Sté Hamilton) *Parcelle EH74*	Demande de classement en zone "Habitat" d'une parcelle non bâtie, actuellement en zone "Agricole"
M. DELMON (Chemin de la Glacière) *Parcelle 988*	Demande de construction sur une parcelle en contrebas de l'avenue Rosette Blanc
MM. CASTAILLET, CALIPPE et HENRIQUE *(Secteur Sainte Barbe)*	Evolution de la situation juridique et du zonage au Nord de la RD900 en rapport avec le doublement de la RD 900 et du désenclavement de la zone en relation avec la position du Conseil Départemental

Requête CHAUCHARD
2829 av de Prades - parcelles HZ602 et 603

Souhaite que son terrain figurant en bleu ciel sur le plan évolue d'un statut d'activité en un statut d'habitat (comme ses voisins A et B qui ont déjà obtenu satisfaction dans le cadre de la concertation).
A noter qu'une demande similaire concerne également la parcelle située à l'est (**Valarcher**)
Le classement en secteur d'habitat romprait la logique de continuité "éco" le long de l'avenue de Prades.

Requête VALARCHER
Chemin du mas Ducup - parcelle HZ 1006

Souhaite que son terrain figurant en bleu ciel sur le plan évolue d'un statut d'activité en un statut d'habitat (comme ses voisins A et B qui ont déjà obtenu satisfaction dans le cadre de la concertation)
Noter qu'une demande similaire concerne également la parcelle située au nord (**Chauchard**)
Le classement en secteur d'habitat ne serait pas une aberration dans la mesure où ce terrain s'appuierait sur la future voie délimitant les deux types de zones.

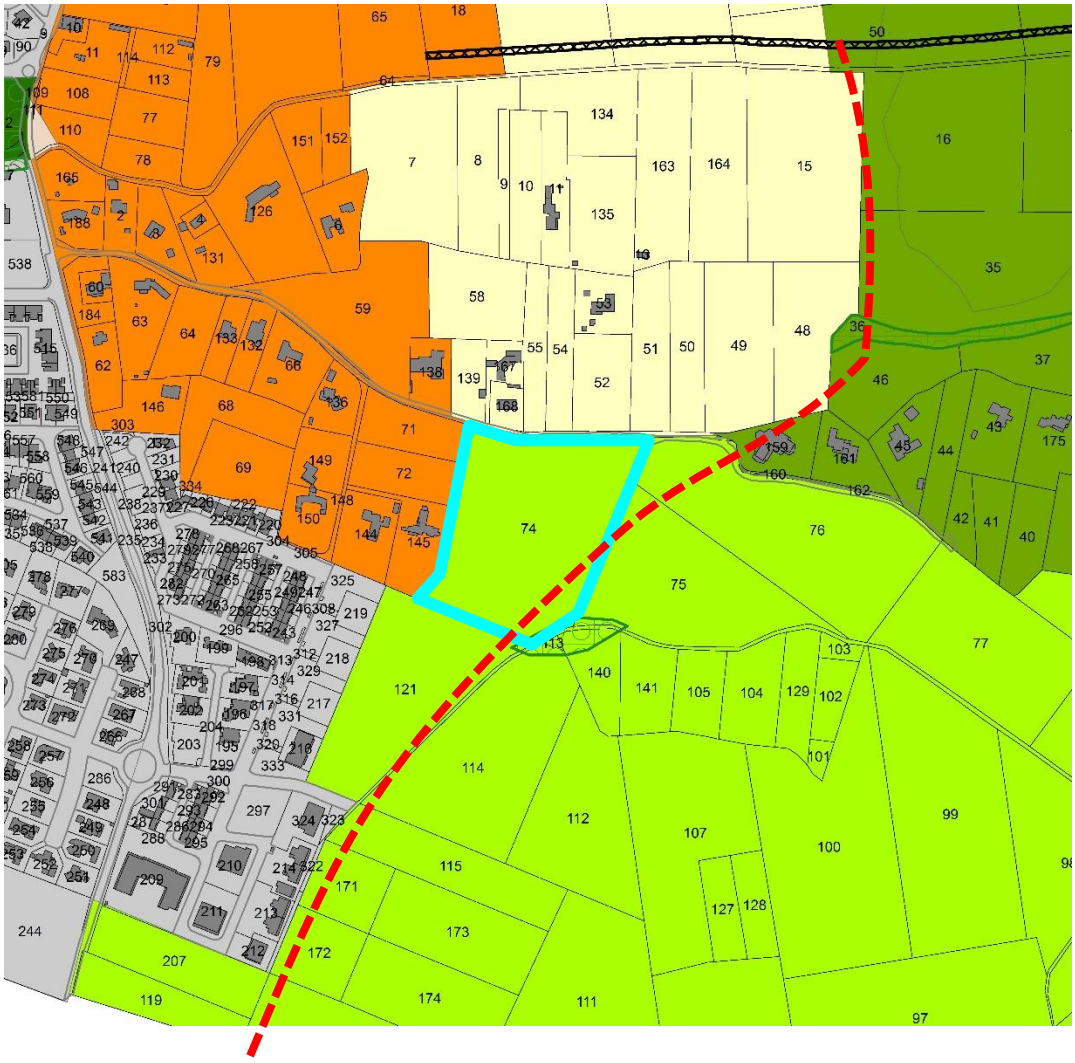
REQUETE DE ROCA – PALUD

Chemin du mas Passama - Parcelles HT 171, 172 et 173

Souhaite que ses parcelles figurant en bleu ciel sur le plan bénéficient d'un classement urbanisable, au même titre que les terrains avoisinants faisant l'objet de permis d'aménager.
Dans le nouveau contexte prévisionnel du contournement ouest de Perpignan, un emplacement réservé a été prévu pour le réaménagement du chemin du mas Passama. Lorsque la mise en sécurité sera acquise grâce aux caractéristiques de cette future voie et de ses connexions, l'examen d'une évolution réglementaire sera envisageable dans le cadre d'une prochaine révision.

REQUETE HAMILTON - DAGRENAT
Les Lloberes - Parcelle EH 74

Souhaite que sa parcelle figurant en bleu ciel bénéficie d'un classement urbanisable.
La limite urbaine du SCOT n'a pas vocation à justifier le lissage de la zone urbanisable. Le rapport de compatibilité est respecté avec ce document et l'éventuel "remplissage" doit résulter d'une volonté d'extension des zones à urbaniser. Or ce n'est pas le cas dans le cadre de cette révision.



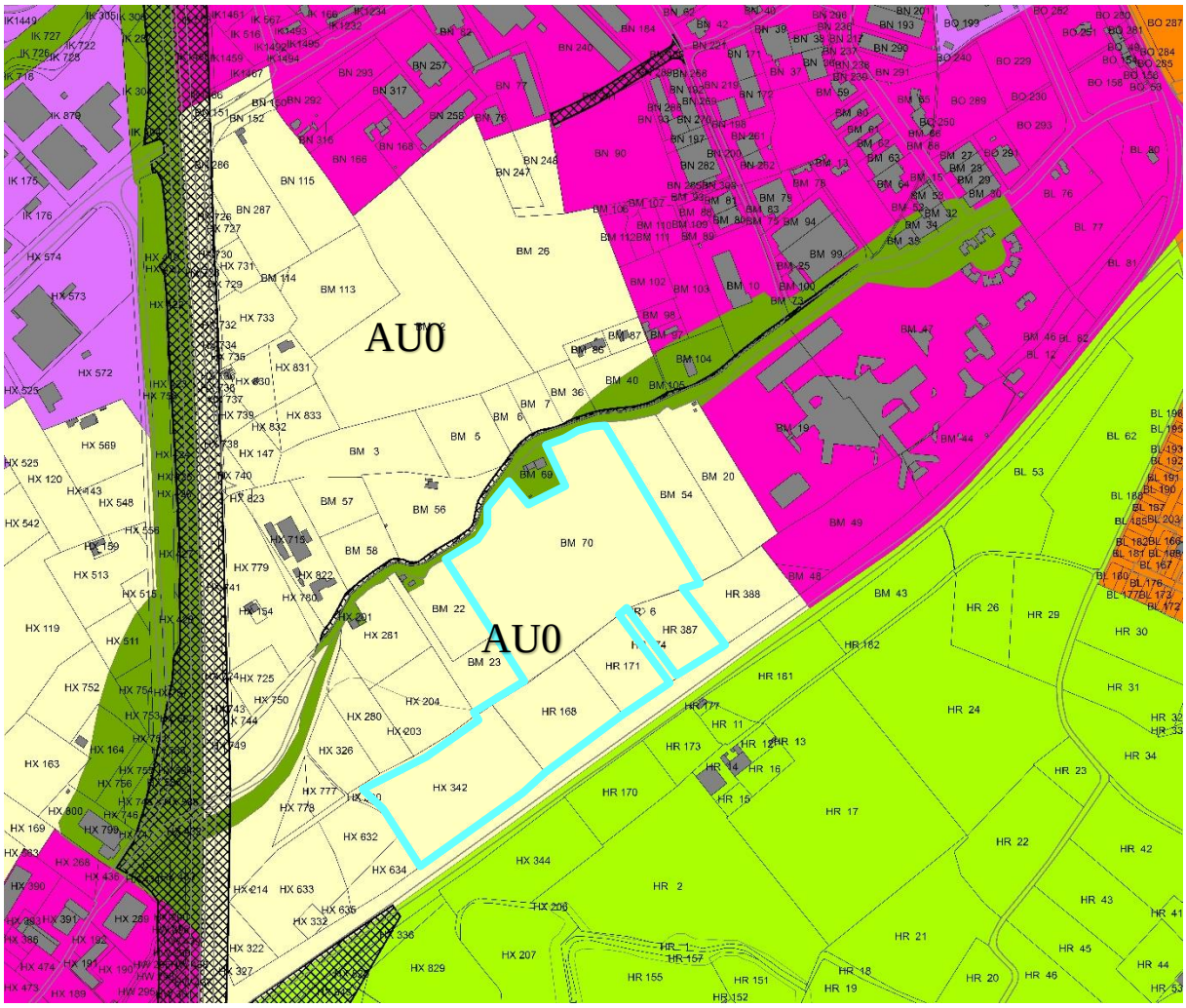
Requête DELMON

Chemin de la Glacière - parcelle EL 988

Monsieur et Madame DELMON souhaitent construire sur une partie détachée de la parcelle familiale (en bleu ciel sur le plan).

Actuellement le terrain en question est partiellement concerné par un statut constructible AU6-2 et couvert au sud par la zone naturelle Nr en raison de la présence du risque "mouvement de terrain" (zone III du PPR).

La réglementation particulière à ce zonage, notamment l'application du CES de 0.07, ne permettrait pas de dégager suffisamment de surface pour la construction projetée. Par ailleurs les obligations de recul par rapport à la voie et aux limites séparatives mais surtout la zone non aedificandi de 60 mètres depuis l'axe de l'avenue Rosette Blanc, viennent s'ajouter à ces contraintes.

REQUETE ECC - ENRIQUE
Actisud - Parcelles BM 70 - HR 168, 171, 387 - HX 342

Souhaite un classement urbanisable pour ces terrains, figurant en bleu ciel sur le plan, actuellement bloqués en AU0.
Le diagnostic ne fait pas ressortir de besoin de nouveaux espaces constructibles à court terme.
Pour cette raison et sans considération des projets viaires en cours d'études, l'ouverture à l'urbanisation interviendra ultérieurement dans un cadre général à l'ensemble du secteur.