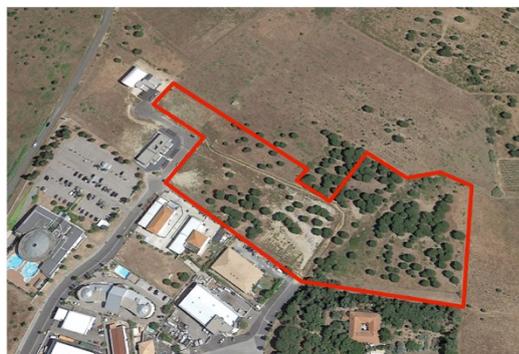




# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1

 **COMMUNE DE SALEILLES**



# 2.1

## DÉCLARATION DE PROJET

*PLU approuvé par délibération en date du 3 Février 2011*

*1ère Mise à jour du PLU 23 Mars 2011*

*1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du CM le 29 Janvier 2015*

*2ème Modification du PLU approuvée par Délibération du CM le 29 Février 2016*

*3ème Modification du PLU approuvée par Délibération du CC le 20 Décembre 2021*

*Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU - PROJET - Septembre 2022*

**Version du 11 octobre 2022**

**SOMMAIRE .....2**

**1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET .....3**

**2. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET.....3**

**3. PRESENTATION DU PROJET ET DE L'INTERET GENERAL ..... 14**

**TABLE DES MATIERES ..... 17**

DOCUMENT DE TRAVAIL

## 1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AUE1, représentant une superficie de 3 hectares environ, destinée à recevoir des activités économiques. Cette ouverture à l'urbanisation doit permettre de répondre, à court terme, à la demande d'entreprises déjà présentes sur le territoire de Saleilles et à cherchant s'étendre afin de développer leurs activités. L'objectif est de maintenir ces activités porteuses d'emplois sur Saleilles et participant à l'image dynamique en matière économique de la commune.

Lors de la révision générale du PLU, approuvée en Février 2011, le secteur AUE1 était déjà inscrit sous le POS en zone 3 NA, destinée à l'extension du parc d'activités économiques Sud Roussillon.

Au regard du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, ce projet ne peut se réaliser car la zone AUE1 est pour le moment bloquée. Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est nécessaire de mener une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone destinée à accueillir les entreprises et le parking public, modifier les OAP, ainsi que le règlement graphique.

## 2. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

L'état actuel du site consiste à réaliser une description de la zone sur laquelle porte la déclaration de projet, afin d'en déterminer les principales caractéristiques. Il conviendra alors de définir le périmètre du projet puis de réaliser une analyse sur:

- L'état actuel,
- Les risques majeurs auxquels la zone d'étude est soumise,
- Le contexte environnemental.

### 2.1 SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE

La zone d'étude, objet de la déclaration de projet, se situe dans le département des Pyrénées-Orientales, sur la commune de Saleilles. Elle est située dans la continuité Nord du parc d'activités Sud Roussillon.

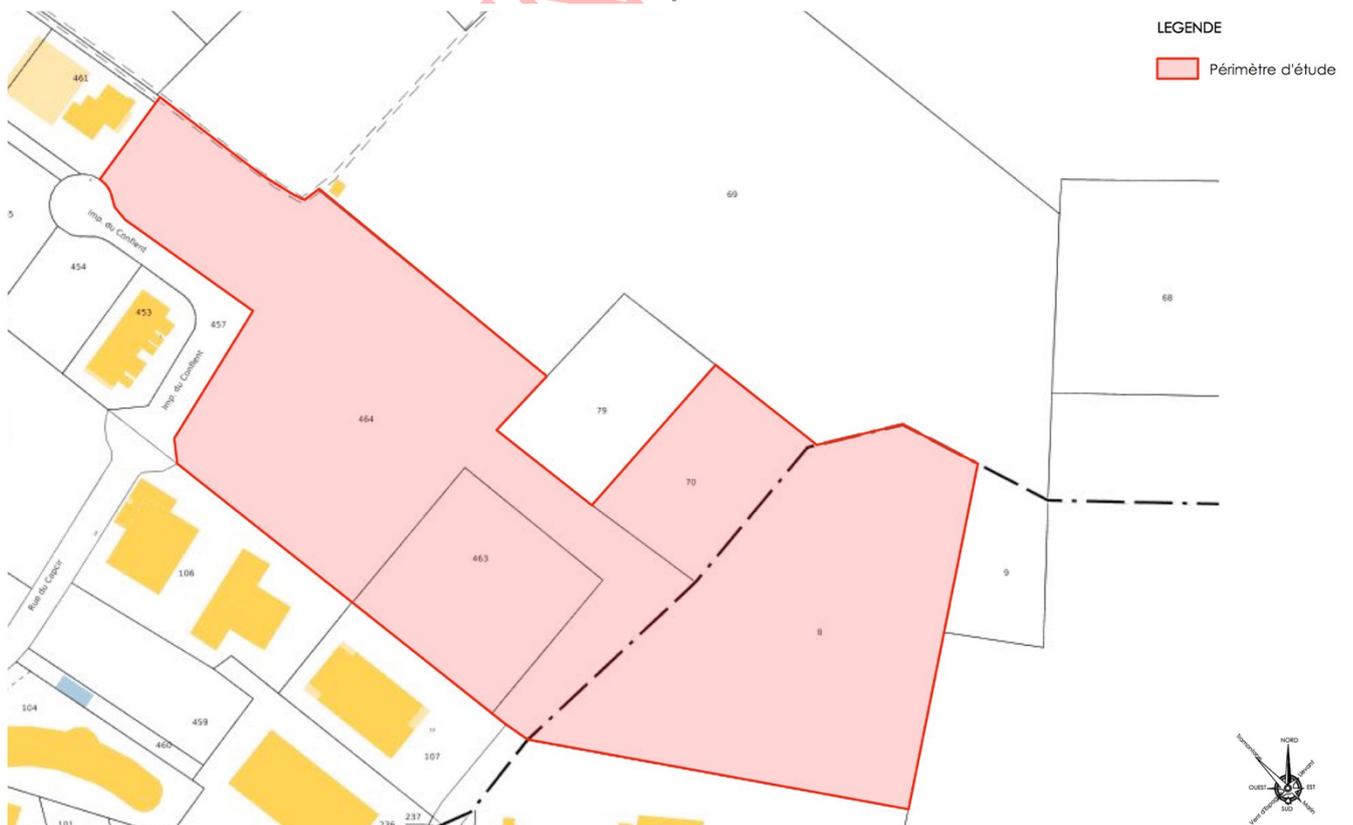
L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AUE1, objet de la déclaration de projet, s'implante sur les parcelles cadastrées AD 8, AC 464, AC 463 et AC70. Sa superficie est d'environ 3 ha (30 133 m<sup>2</sup>).

Carte de situation de la zone d'étude



■ Zone d'étude

Carte de situation des parcelles concernées



## 2.2 DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE

Le secteur est accessible depuis la zone d'activités Sud Roussillon, par une voie en attente : Rue de la Côte Radieuse d'une emprise de 9 mètres et par une voie en impasse : Impasse du Confluent d'une emprise de 13 mètres, desservie elle-même par la Rue du Capcir.

Les emprises de ces voies de dessertes sont suffisantes pour être poursuivies et desservir à terme la zone d'étude destinée à recevoir des activités économiques.

Carte de situation des dessertes



*L'impasse du Conflent*



*Rue de la Côte Radieuse*



---

## **2.3 OCCUPATION DES SOLS ET TOPOGRAPHIE**

---

Aujourd'hui, l'emprise du secteur est occupée par des parcelles en friches et par des boisements de pins éparses.

*Vue du site depuis la voie en attente Rue de la Côte Radieuse*



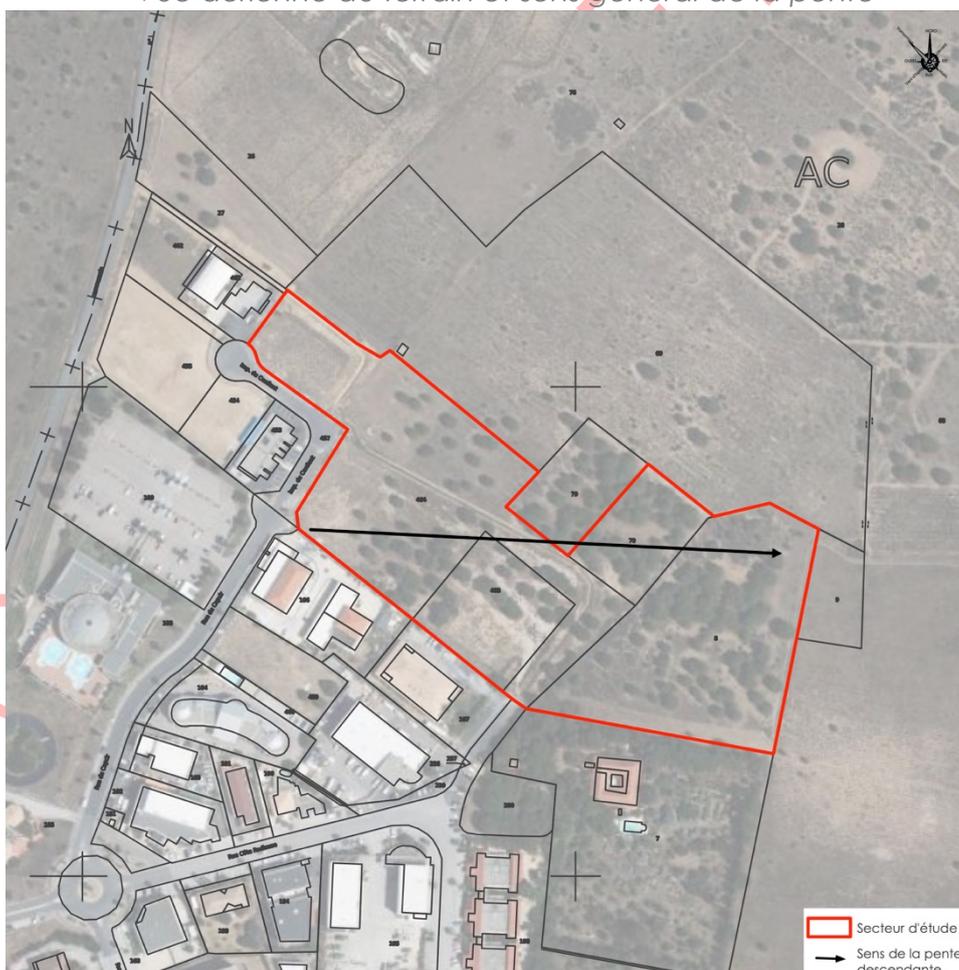
Vue du site depuis l'impasse du Conflent



Le terrain d'assiette présente une topographie peu marquée. L'altitude moyenne du terrain naturel se situe entre 23 et 27 m NGF.

Le terrain est en légère pente avec les points hauts situés à l'Ouest et le point bas à l'Est.

Vue aérienne du terrain et sens général de la pente



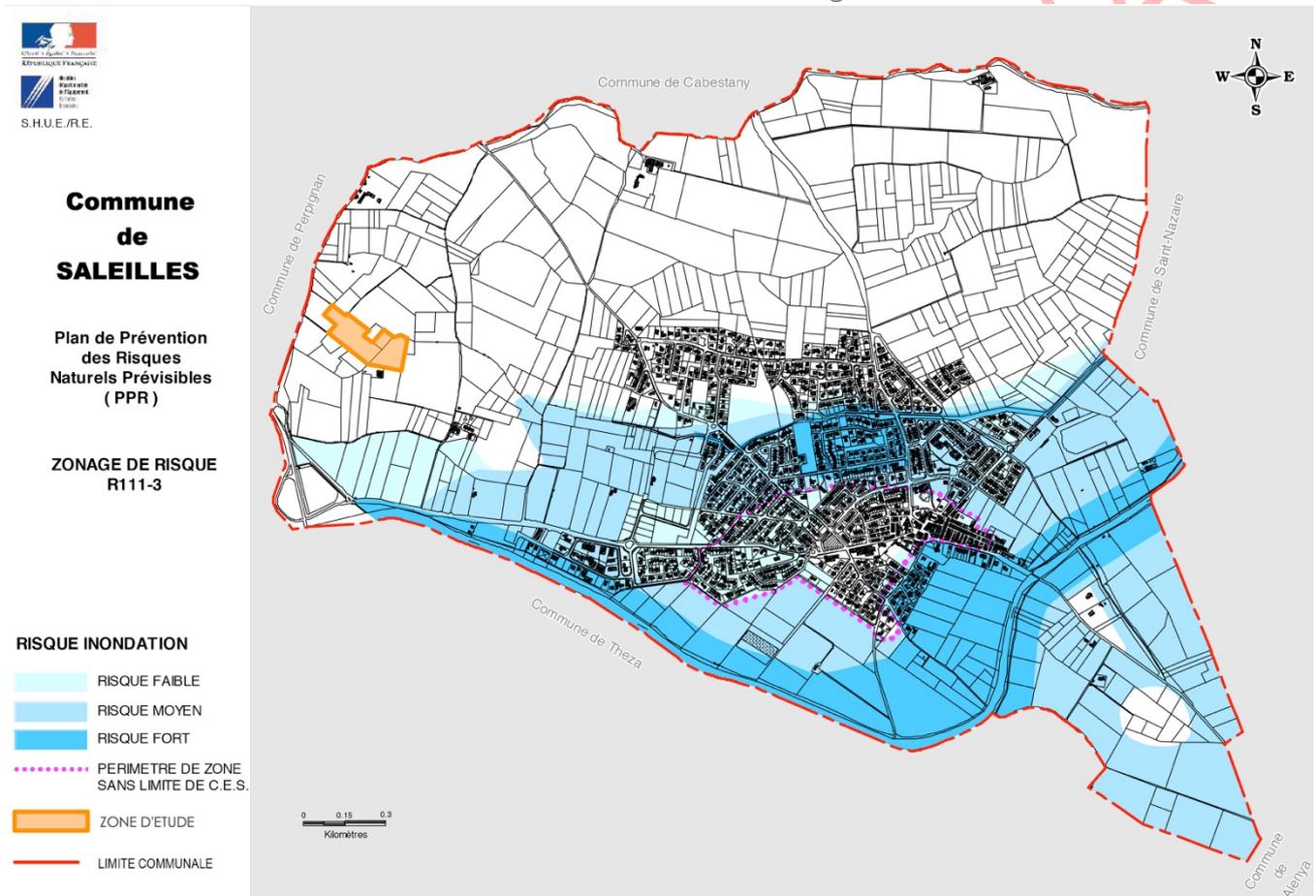
## 2.4 RISQUES MAJEURS

### 2.4.1 Risque inondation

Le territoire communal est couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 21 Février 1997 par arrêté préfectoral. Il délimite les zones exposées aux risque naturel d'inondation et définit les règles de constructibilité.

Au regard du zonage réglementaire du PPRI, la zone d'étude se situe hors zone inondable.

Carte de la zone d'étude au regard du PPRI



La dernière cartographie du risque inondation a été réalisée par les services de l'État sous forme d'un porter à connaissance, diffusé à l'ensemble des communes en Juillet 2019. Elle a été réalisée dans le cadre du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône-Méditerranée, dont sa dernière version a été approuvée en mars 2022 pour la période 2022-2027.

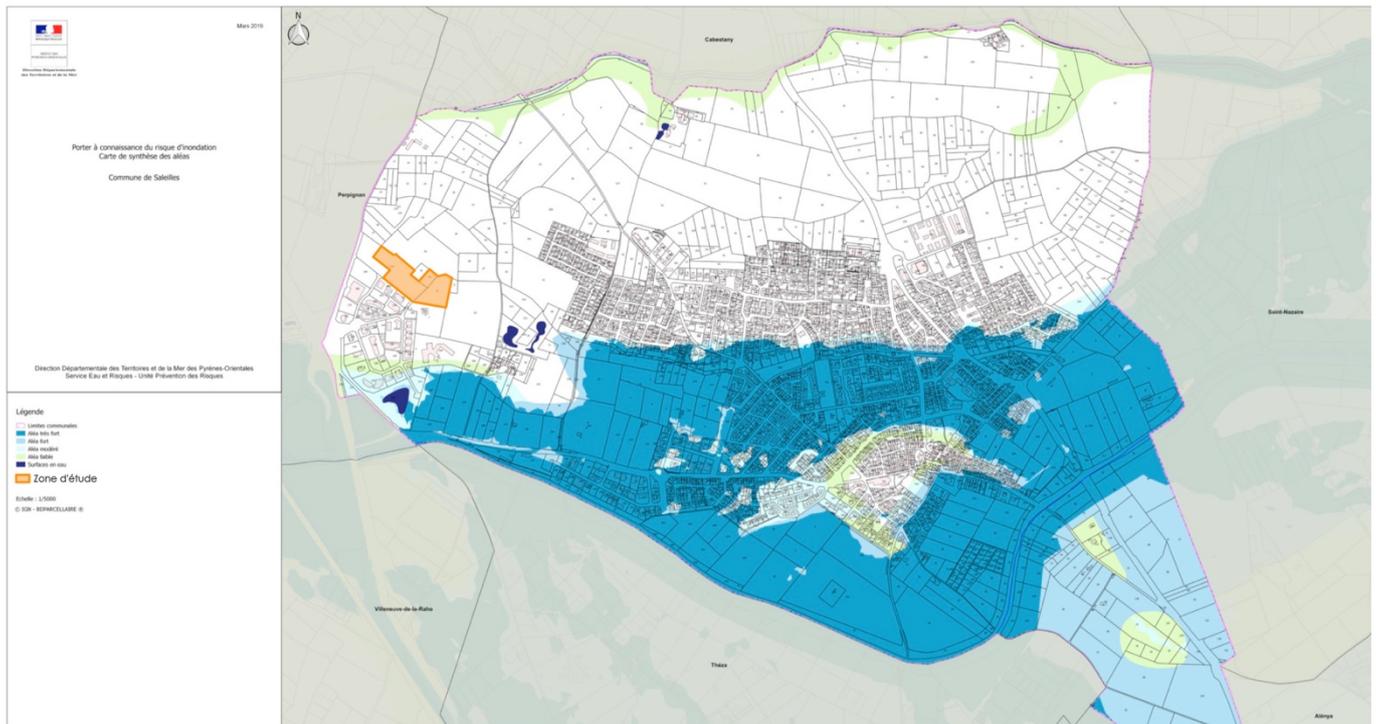
Tout projet doit ainsi prendre en compte les orientations et les dispositions du PGRI dont les cinq grands objectifs sont les suivants :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

- Améliorer la résilience des territoires exposés.
- Organiser les acteurs et les compétences.
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

La zone d'étude n'est pas concernée par un aléa inondation recensé dans le cadre du porter à connaissance.

Carte de la zone d'étude par rapport à la cartographie du Porter à Connaissance des services de l'État (Juillet 2019)



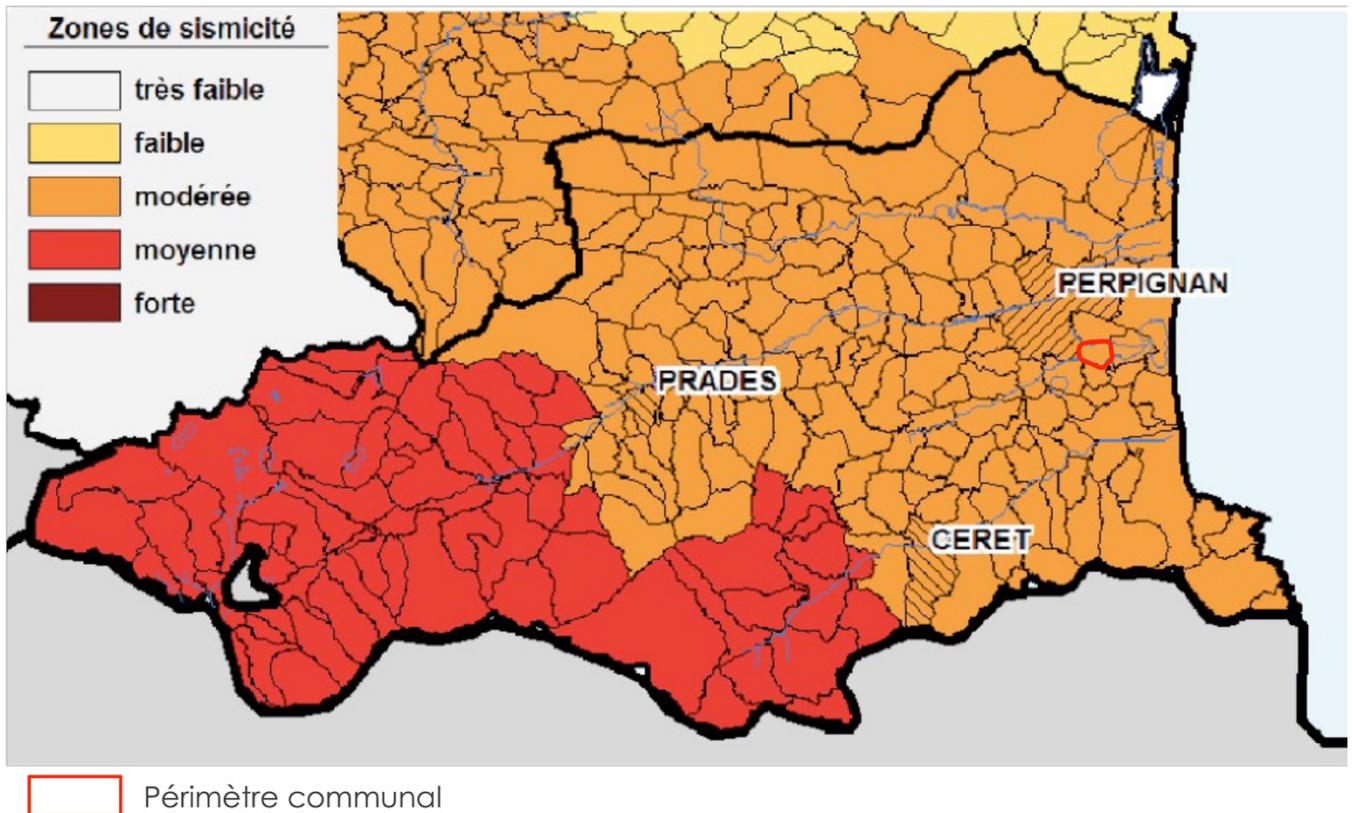
## 2.4.2 Risque sismique

Depuis le 24 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique dont l'application est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011. L'évolution des connaissances scientifiques a en effet engendré une réévaluation de l'aléa sismique. Ce nouveau zonage permettra une harmonisation des normes françaises avec celles des autres pays européens, par l'application de règles de construction parasismique dites règles Eurocode 8. Le territoire national est ainsi divisé en 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa très fort).

Au regard de cette dernière cartographie, la commune de Saleilles est classée en zone de risque sismique 3, correspondant à une sismicité modérée.

En zone de sismicité 3, l'intégration de normes de construction parasismique est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles des catégories II, III et IV et des conditions particulières sont instaurées pour les bâtiments existants de ces trois catégories.

Carte de situation de la commune de Saleilles au regard du risque sismique



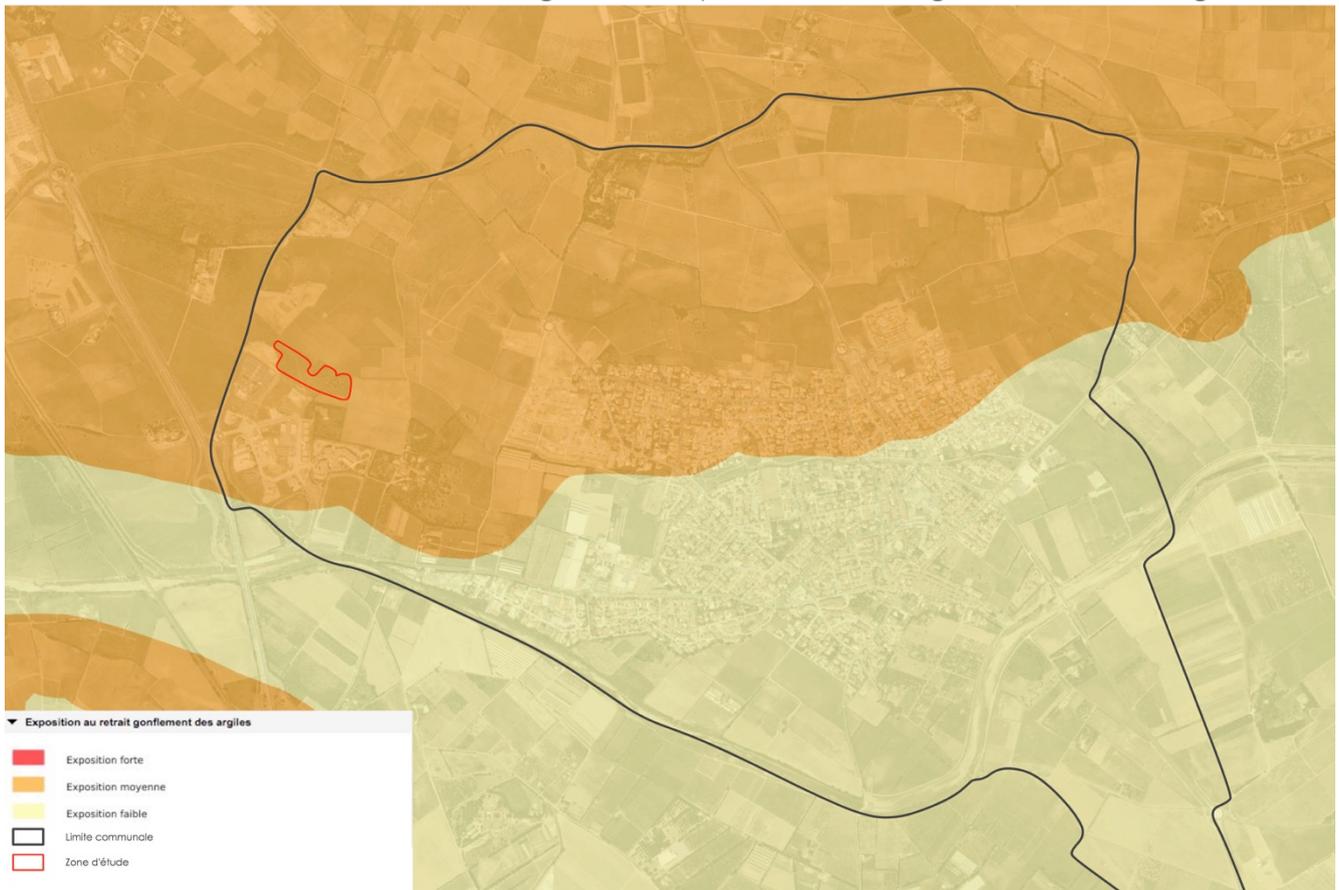
### **2.4.3 Risque retrait/gonflement des argiles**

Les phénomènes de retrait/gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

La commune de Saleilles est concernée par un risque moyen et faible de retrait et gonflement des argiles. La zone d'étude est concernée par un risque moyen de retrait et gonflement des argiles.

Ce risque devra être pris en compte dans le cadre des études géotechniques de fondations des constructions.

Carte de la zone d'étude au regard du risque de retrait et gonflement des argiles



#### **2.4.4 Risque de transport de matières dangereuses**

Le risque transport de marchandises dangereuses ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, fluviale ou canalisation.

Les accidents de transport de matières dangereuses peuvent se produire sur les axes les plus fréquentés tels que la route départementale 914 et la voie ferrée situées en limite communale.

La zone d'étude est située loin de ces axes et n'est donc pas concernée par ce risque.

Carte localisation de la zone d'étude par rapport à la RD 914 et la voie ferrée



## 2.5 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

La commune est classée à risque très fort concernant le bassin du Réart. Néanmoins, selon le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 février 1997 et du porter à connaissance des services de l'Etat, la zone d'étude est située hors zone d'aléa inondation.

La zone d'étude est située sur une zone d'aléa retrait-gonflement des sols argileux moyen.

Le territoire saleillencs est inclus au sein de la zone de sismicité dit « modéré ». La zone de projet peut donc potentiellement subir les conséquences d'un séisme.

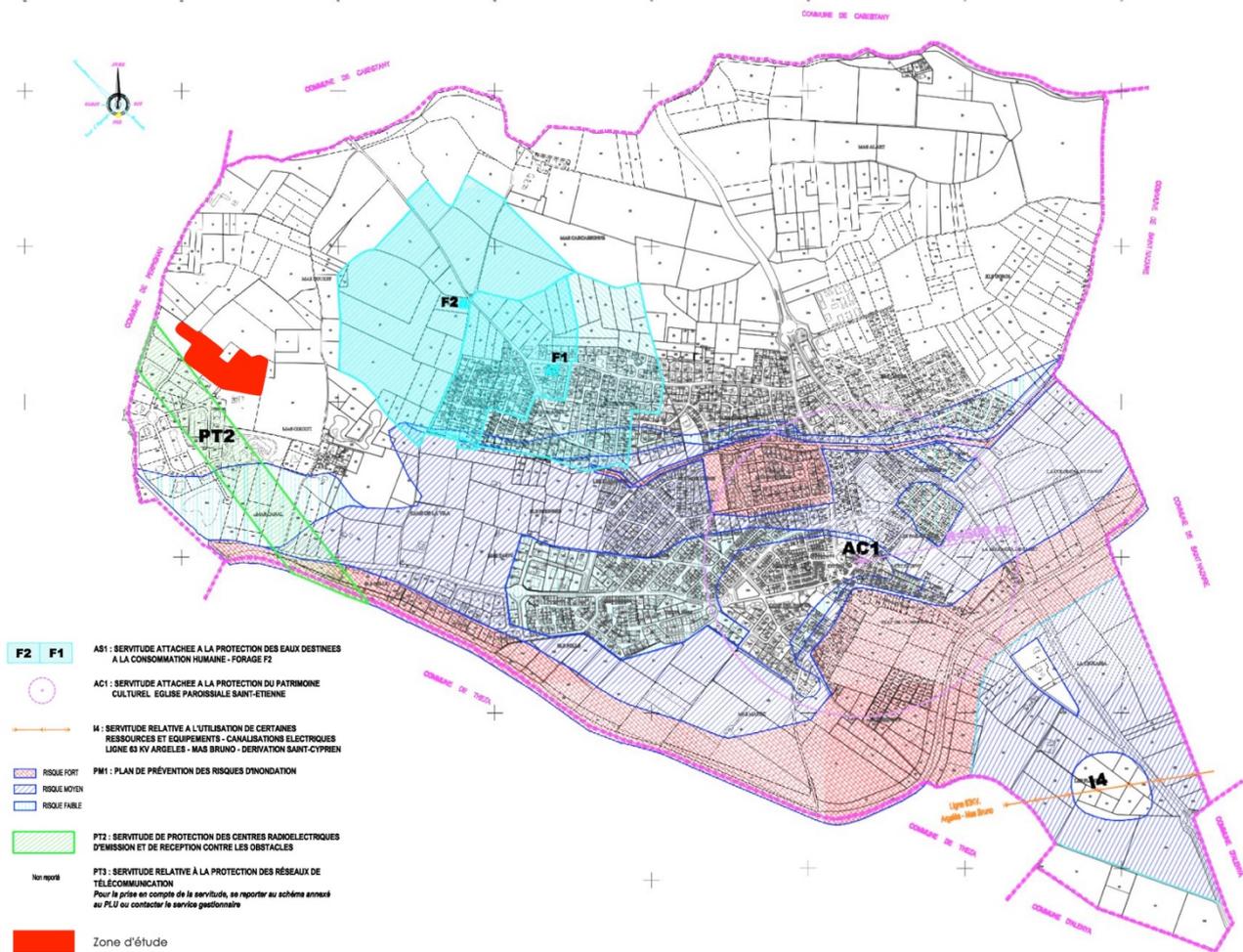
Le territoire communal de Saleilles ne possède aucun espace naturel protégé recensé (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, etc).

Cf : Évaluation Environnementale en pièce jointe.

## 2.6 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Au regard des servitudes d'utilité publique existantes, le secteur n'est concerné par aucune d'entre elles.

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique du PLU



## 2.7 RESEAUX

### Eau pluviale

La zone d'étude pourra bénéficier des réseaux existants dans la zone UE3, soit la zone du parc d'activités Sud Roussillon.

Le secteur AUE2 est également réservé pour assurer la gestion des eaux pluviales du parc d'activité sur sa partie Nord. Le raccordement au réseau d'eau pluviale (extension de réseaux) peut s'effectuer depuis la rue de la Côte Radieuse (réseau diamètre 600).

### Eau potable

La zone d'étude pourra bénéficier des réseaux existants dans la zone UE3. Il est possible de raccorder le secteur d'étude au réseau d'eau potable (extension de réseau) depuis la rue des Fenouillèdes.

### **Assainissement**

La zone d'étude pourra bénéficier des réseaux existants dans la zone UE3. Cependant, ce réseau est connecté au poste de relevage « Parc d'Activités » et la capacité de ce poste de relevage devra être compatible avec les nouvelles charges à traiter.

Il est possible de se raccorder ou de réaliser une extension des réseaux depuis la rue des Fenouillèdes (réseau diamètre 200).

## **3. PRESENTATION DU PROJET ET DE L'INTERET GENERAL**

---

### **3.1 ENJEUX ET OBJECTIFS**

---

La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AUE1, zone bloquée depuis plus de 9 ans suivant sa création.

L'ouverture à l'urbanisation de cette partie du secteur AUE1, représentant environ 3 ha, permet de répondre à court terme à la demande d'entreprises déjà présentes sur le territoire de Saleilles et cherchant à développer leurs activités.

L'objectif est de maintenir, sur le territoire de Saleilles, ces activités porteuses d'emplois et participant à l'image dynamique en matière économique de la commune.

Cette emprise foncière permettra de proposer 3 à 4 lots à des entreprises locales importantes et à vocation générale, tout en permettant la réalisation d'un parking public dont pourra également bénéficier les usagers du lotissement « Sud Roussillon IV ».

La zone AUE1 destinée à être ouverte à l'urbanisation, par l'intermédiaire de cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, est située à l'Ouest de la commune, en continué du parc d'activités Sud Roussillon, hors zones d'aléa inondation et est éloignée des périmètres d'inventaires d'espaces naturels protégés situés hors territoire communal.

### **3.2 PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL**

---

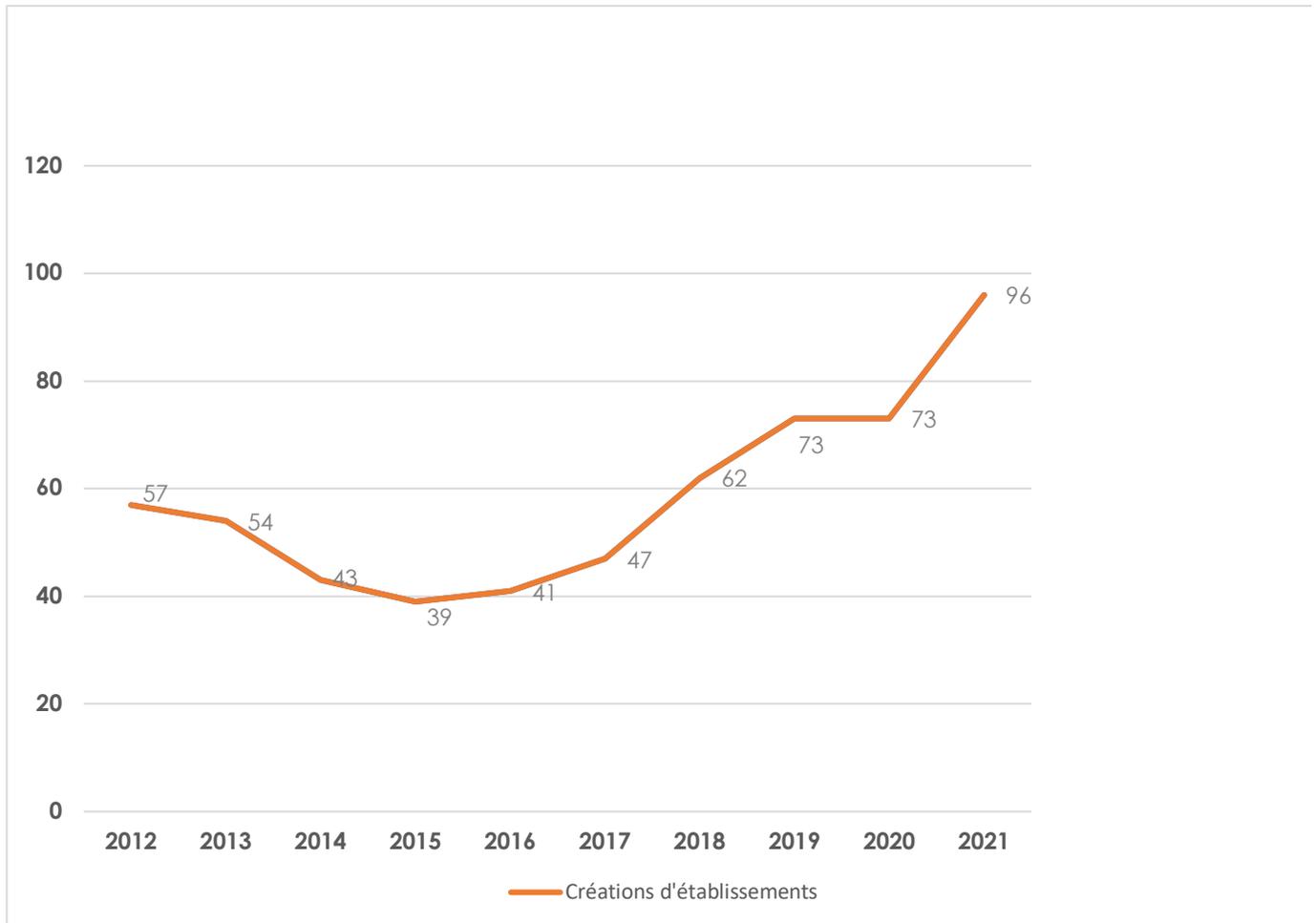
#### **3.2.1 Face à une attractivité économique forte et une carence de foncier immédiate disponible**

---

La commune de Saleilles est une commune attractive en termes d'activités économiques, notamment grâce à sa situation en première couronne de l'Agglomération de Perpignan et sa proximité avec les axes de dessertes routières.

Comme le montre le graphique ci-dessous, la commune de Saleilles a vu, au sein de son territoire, l'évolution des créations d'établissement doubler en 5 ans passant de 42 entreprises en 2015 à 84 en 2020.

Évolution des créations d'établissements



Malheureusement, à ce jour, il n'existe plus sur Saleilles de potentiels terrains disponibles permettant le développement d'activités économiques.

### **3.2.2 Répondre à la demande d'entreprises locales désireuses de s'implanter rapidement au parc d'activités « Sud Roussillon » et pérenniser l'attractivité économique du territoire saleilencs**

L'entreprise de distribution agroalimentaire « CASANOVAS DISTRIBUTION », présente depuis plus de 21 ans sur le parc d'activités Sud Roussillon, sise actuellement au parc d'activités « Sud Roussillon » sur un foncier exigu. Malgré deux agrandissements successifs, la surface des locaux est aujourd'hui trop limitée pour qu'ils exercent pleinement leurs activités.

« CASANOVAS DISTRIBUTION » est une entreprise ayant un chiffre d'affaires avoisinant les 13 millions d'euros. Elle emploie 45 personnes, dont une grande partie réside à Saleilles. Elle exerce son activité sur une zone de chalandise s'étendant jusqu'à Marseille. « CASANOVAS DISTRIBUTION » souhaite un foncier de 10 000 m<sup>2</sup> pour étendre son activité.

L'entreprise « Chez Christopher » souhaite développer un laboratoire pour la fabrication de sushis à destination des grandes surfaces. Pour cela, l'entreprise a besoin d'un foncier de 1 500 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, l'École des Métiers du Sport de l'Animation et du Tourisme (EMSAT) situé à l'impasse du Confluent Parc Sud Roussillon IV est à l'étroit. Elle a besoin, elle aussi d'un foncier de 1 500 m<sup>2</sup>.

Enfin, un électricien a besoin d'un foncier d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup>.

Le projet envisagé est à ce jour en zone AUE1 sans règlement du PLU. Cette zone sera incluse au PLUi en zone 1AUE d'une superficie de 12 ha.

Toutefois, le caractère urgent de leur demande d'installation et/ou d'extension ne permet pas d'attendre l'approbation du PLUiD prévue pour 2023.

L'intérêt général de cette opération est nourri par les objectifs économiques inhérents au projet, à savoir le développement de l'emploi assuré grâce à une activité garantie pour ces sociétés en plein développement.

La commune a eu une volonté forte de soutenir ces quatre entreprises désireuses de privilégier leur implantation au sein du territoire saleillencs, notamment au regard de sa situation géographique idéale (proximité de la ville-centre et de la côte via la RD62 et la RD22).

Par ailleurs, cette opération permettra de poursuivre le développement au parc d'activités « Sud Roussillon » en confortant ainsi le potentiel économique local.

En synthèse, il apparaît que l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AUE1 constitue un projet d'intérêt général justifiant le recours à cette procédure valant mise en compatibilité.

## TABLE DES MATIERES

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET.....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 SITUATION ET PERIMETRE DE LA ZONE D'ETUDE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 DESSERTE DE LA ZONE D'ETUDE.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 OCCUPATION DES SOLS ET TOPOGRAPHIE.....</b>	<b>6</b>
<b>2.4 RISQUES MAJEURS .....</b>	<b>8</b>
2.4.1 RISQUE INONDATION .....	8
2.4.2 RISQUE SISMIQUE.....	9
2.4.3 RISQUE RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES .....	10
2.4.4 RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES.....	11
<b>2.5 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....</b>	<b>12</b>
<b>2.6 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....</b>	<b>12</b>
<b>2.7 RESEAUX .....</b>	<b>13</b>
<b>3. PRESENTATION DU PROJET ET DE L'INTERET GENERAL .....</b>	<b>14</b>
<b>3.1 ENJEUX ET OBJECTIFS .....</b>	<b>14</b>
<b>3.2 PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL.....</b>	<b>14</b>
3.2.1 FACE A UNE ATTRACTIVITE ECONOMIQUE FORTE ET UNE CARENCE DE FONCIER IMMEDIATE DISPONIBLE .....	14
3.2.2 REPONDRE A LA DEMANDE D' ENTREPRISES LOCALES DESIREUSES DE S'IMPLANTER RAPIDEMENT AU PARC D'ACTIVITES « SUD ROUSSILLON » ET PERENNISER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE SALEILENCS .....	15
<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>17</b>