

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine
Département des Pyrénées-Orientales

Enquête publique relative à la

Troisième modification du plan local d'urbanisme de Perpignan

Rapport d'enquête

Jacques Merlin
Commissaire-enquêteur

14 octobre 2024

SOMMAIRE

1. Présentation du projet

- 1.1. Le contexte du projet
- 1.2. Les objectifs du projet
- 1.3. La consistance du projet
- 1.4. Le portage du projet

2. Procédure de modification du plan local d'urbanisme

- 2.1. Choix de la procédure : révision ou modification du plan local d'urbanisme
- 2.2. Respect de la procédure de modification du plan local d'urbanisme

3. Organisation et déroulement de l'enquête

- 3.1. Déclenchement et préparation de l'enquête
- 3.2. Composition du dossier
- 3.3. Durée et lieu de l'enquête
- 3.4. Publicité et information du public
- 3.5. Permanences du commissaire enquêteur
- 3.6. Observations du public recueillies
- 3.7. Avis de personnes publiques recueillis
- 3.8. Clôture de l'enquête et dialogue conclusif avec la communauté urbaine

4. Synthèse et analyse des avis des personnes publiques et des observations du public

- 4.0. Au total, une participation à l'enquête quantitativement faible
- 4.1. Restrictions sur la création de logements, au profit de la spécialisation économique de l'ensemble des zones d'activité
- 4.2. Prescription de panneaux photovoltaïques sur les extensions dans l'ensemble des zones d'activité
- 4.3. Prescription d'une surface végétalisée minimale dans l'ensemble des zones d'activité
- 4.4. Mesures en faveur de la spécialisation et de la densification de la zone de Saint Charles
- 4.5. Projet d'urbanisation de la zone Techno-sud Mas Delfau
- 4.6. Correction d'une erreur matérielle dans la rédaction du règlement écrit (article 11)
- 4.7. Information du public
- 4.8. Observations diverses

ANNEXES

1. ANNEXE 1 OBSERVATIONS DU PUBLIC
2. ANNEXE 2 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS ET MEMOIRE EN REponse DE LA COMMUNAUTE URBAINE
3. ANNEXE 3 CERTIFICATS D’AFFICHAGE
4. ANNEXE 4 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1. Présentation du projet

Le projet consiste en une modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Perpignan pour ajuster l'encadrement des espaces à vocation économique.

Le contexte du projet

Le PLU de Perpignan a été initialement approuvé en 2007 et révisé le 15 décembre 2016. Parmi les orientations définies par son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) figurent notamment :

- « Accueillir et renouveler les grandes Zones d'Activités Economiques communautaires à fort besoin d'équipement structurant »
- « Intégrer l'environnement au coeur des réflexions et projets urbains ».

La volonté de modifier le PLU sur ces zones d'activité procède

- pour l'ensemble de ces zones
 - des enseignement tirés de plusieurs années d'application du PLU
 - d'une prise en compte des enjeux climatiques plus aigüe depuis 2016
- pour le cas de la zone de Saint Charles, de l'élaboration en cours avec les partenaires d'un « schéma directeur 2040 »
- pour le cas de la zone Tecnosud-Mas Delfau, de la nécessité de préciser son encadrement urbanistique du fait de la caducité du règlement de lotissement.

Les objectifs du projet

Le projet de modification du PLU a pour objectifs

- Pour l'ensemble des zones d'activité
 - de maîtriser leur vocation économique en supprimant les possibilités actuelles de déroger à l'interdiction de création de logements ; en effet, les logements se sont multipliés au sein des parcs d'activités : la règle limitant cette destination s'est avérée peu respectée et régulièrement détournée, générant ainsi de nombreux conflits d'usages, et créant une difficulté à maintenir disponible le foncier productif nécessaire à la vitalité économique de ces zones d'activités
 - de mieux y prendre en compte les enjeux climatiques
 - en conditionnant l'extension des constructions existantes à l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture
 - en précisant les conditions de végétalisation des parcelles, de leurs limites et des pieds de façade, afin de réduire les risques de surchauffe et de diminuer les besoins de climatisation
- Pour le cas de la zone de Saint-Charles, de maîtriser sa vocation économique,
 - en renforçant la spécialisation logistique et agroalimentaire de certains de ses secteurs, leur vocation passant de « activités industrielles et commerciales UE1 » à « activités en lien avec la logistique et le transport UE1A » ; à cette occasion est proposée en outre le passage du statut d'un petit secteur de « zone à urbaniser AUE1 » à « zone urbaine UE1A », pour acter sa viabilisation (passage de zone à urbaniser à zone urbaine) et contribuer au renforcement de la spécialisation
 - en augmentant son potentiel constructible par densification

- par le rétrécissement de 35 à 25 m de la zone non aedificandi
 - par un allègement des règles de recul vis-à-vis des limites séparatives et des voies et emprises publiques, notamment pour satisfaire les besoins croissants en matière d'espace de stockage
- Pour le cas de la zone Tecnosud-Mas Delfau, d'intégrer dans le PLU le règlement du lotissement désormais caduc, afin d'encadrer son développement futur en tant que zone d'activités économiques à urbaniser, avec une vocation de quartier économique mixte dans les domaines notamment de la formation, de la recherche et de l'industrie de pointe
- Par ailleurs et à titre accessoire, il est proposé de profiter de l'occasion de cette troisième modification du PLU pour corriger une erreur de forme dans l'article 11 « Aspect extérieur » du titre II « Dispositions communes » du règlement écrit pour la totalité du territoire communal (introduction d'un sous-titre « Entrées de ville » au début d'un paragraphe dédié exclusivement à celles-ci).

La consistance du projet

Pour réaliser ces objectifs, le projet de modification du PLU consiste à modifier

- Le plan de zonage, sur deux secteurs (voir rapport de présentation pages 16-23)
 - L'ajustement de l'encadrement du secteur Saint Charles, avec
 - La conversion d'une partie de la zone AUE1 vers la zone UE1A ;
 - L'évolution de la limite entre les zones UE1 et UE1A ;
 - L'adaptation de la zone non aedificandi avec un recul passant de 35 à 25m.
 - La création d'un nouveau secteur (AUE2) au niveau de la zone d'activités Tecnosud – Mas Delfau, avec l'identification associée de six sous-secteurs
 - AUE2b : constructions à destination de bureau et d'activité de service avec accueil d'une clientèle pour les entreprises et salariés de la zone
 - AUE2c : constructions à usage d'industrie notamment en lien avec les hautes technologies et/ou les éco activités
 - AUE2a, AUE2d, AUE2e et AUE2f : constructions à destination de bureau notamment en lien avec les éco activités, les énergies renouvelables, les nouvelles technologies, les métiers de la croissance verte et la recherche-et-développement
- Le règlement écrit (voir rapport de présentation pages 24-43)
 - Titre II « Dispositions communes », article 11 « Aspect extérieur » : introduction d'un sous-titre « entrées de ville »
 - Pour les zones UE et AUE1 (existantes), modifications des articles relatifs
 - aux occupations et utilisations du sol interdites (article 1) ou soumises à des conditions particulières (article 2)
 - à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et aux limites séparatives (article 7)
 - à l'aspect extérieur (article 11)
 - aux espaces libres et plantations (article 13)
 - Pour la zone AUE2 créée sur le secteur Tecnosud-Mas Delfau, écriture de l'ensemble du règlement

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), par la création d'une OAP pour le secteur Tecnosud-Mas Delfau, prévoyant notamment les points suivants (voir rapport de présentation pages 44-46) :
 - Conserver et valoriser le Mas Delfau notamment via la création d'un arboretum devant celui-ci
 - Créer une interface végétalisée avec les infrastructures et les zones agri-naturelles limitrophes
 - Structurer les voies via une implantation précise des bâtiments et une architecture cohérente
 - Développer les dispositifs d'énergie renouvelable
 - Organiser la zone autour d'une noue centrale végétalisée guidant les perspectives dès l'entrée dans la zone
 - Végétaliser les voies via des alignements d'arbres d'essences endémiques de la région adaptées au contexte urbain et au dérèglement climatique
 - Aménager des espaces de gestion des eaux de ruissellement et du risque inondation
 - Réduire les surfaces imperméabilisées



Le portage du projet

La ville de Perpignan fait partie de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole. Son PLU, et sa modification, sont donc portés par la Communauté Urbaine, qui est là à la fois maître d'ouvrage du projet de modification du PLU, et autorité organisatrice de l'enquête publique.

2. Procédure de modification du plan local d'urbanisme

2.1. Choix de la procédure : révision ou modification du plan local d'urbanisme

Un plan local d'urbanisme, une fois approuvé, peut être

- « révisé » (procédure complète, plus contraignante) en cas de changement majeur (article L153-31 du code de l'urbanisme),
- ou « modifié » (procédure allégée) en cas de changement mineur (article L153-36 du code de l'urbanisme).

Ces deux articles sont reproduits ci-après.

Dans le cas présent, la communauté urbaine a retenu la procédure de modification.

Sur les cinq cas qui obligent à emprunter la procédure de révision, aucun ne concerne le présent projet.

Le rapport de présentation argumente ceci de manière détaillée, et à mon avis pertinente (pages 7 à 10).

Le choix de la procédure de modification est donc justifié.

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Le choix de la procédure de modification du plan local d'urbanisme apparaît donc juridiquement comme justifié.

2.2. Respect de la procédure de modification du plan local d'urbanisme

Cette procédure est encadrée par les articles L 153-36 à 153-44 du code de l'urbanisme.

La décision de modifier le plan local d'urbanisme a été prise par arrêté du président de la communauté urbaine le 6 février 2024.

Une vérification de la compatibilité de cette modification avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes a été effectuée, présentée et argumentée par la communauté urbaine (voir rapport de présentation pages 48 à 54).

Une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale a été sollicitée le 21 mai 2024 auprès de l'autorité environnementale, afin d'apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale est requise (voir rapport de présentation pages 11 et 47). L'autorité a rendu le 4 juillet 2024 son avis conforme de dispense d'évaluation environnementale.

Le projet a été notifié aux personnes publiques associées le 14 juin 2024 : Préfet des Pyrénées-Orientales pour l'Etat, Région Occitanie, Département des Pyrénées-Orientales, Commune de Perpignan, Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Plaine du Roussillon, Chambres de commerce, des métiers et de l'agriculture, SNCF.

Le projet de modification a été soumis à la présente enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants).

La procédure d'engagement de la modification du plan local d'urbanisme a été respectée.

3. Organisation et déroulement de l'enquête

3.1. Déclenchement et préparation de l'enquête

J'ai été désigné comme commissaire-enquêteur par décision du président du tribunal administratif de Montpellier le 4 juin 2024, jointe en annexe 4.

Après ma désignation et avant le lancement de l'enquête, j'ai rencontré le 21 juin 2024 M. Mathieu Leroux, chef du service de la planification territoriale à la direction de la prospective, de la planification et de l'aménagement, au titre de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, autorité organisatrice et maître d'ouvrage, et M. Joël Falgaronne, de la direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Perpignan, qui m'ont présenté le projet, communiqué le dossier et donné les informations utiles, et avec qui nous nous sommes mis d'accord sur l'organisation de l'enquête.

L'enquête a été ouverte par arrêté du président de la communauté urbaine le 29 juillet 2024.

3.2. Composition du dossier

Le dossier d'enquête mis à disposition du public est composé des éléments suivants :

- Le rapport de présentation, qui comporte notamment
 - Le cadrage législatif et réglementaire du projet de modification, notamment la justification du choix de la procédure de modification du PLU
 - La présentation de la modification par ses objectifs
 - L'exposé des modifications projetées et de leur incidence sur les différents documents du plan local d'urbanisme
 - L'analyse des incidences de ces modifications sur l'environnement
 - La vérification de la bonne prise en compte des autres documents d'urbanisme et de planifications diverses
- Les documents du PLU tels qu'ils auront été modifiés par le projet en cas d'adoption
 - Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées (la modification consistant exclusivement dans la création d'une orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur Techno-Sud/Mas Delfau)
 - Le règlement écrit du plan local d'urbanisme modifié
 - Le règlement graphique du plan local d'urbanisme modifié (plan de zonage avant/après)
- Les pièces administratives
 - Arrêté du président de la communauté urbaine du 6 février 2024 prescrivant la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Perpignan
 - Arrêté du président de la communauté urbaine du 29 juillet 2024 organisant l'enquête publique relative à la modification n° 3 du plan local d'urbanisme de Perpignan

- Annonces légales pour avis d'enquête publiées le 17 août puis le 2 septembre 2024 dans « L'Indépendant » et « Midi Libre Perpignan »
- Notification du 14 juin 2024 du projet de troisième modification du PLU aux personnes publiques associées
- Avis des personnes publiques associées, reçu avant l'ouverture de l'enquête (SNCF)
- Avis des personnes publiques associées, reçu durant l'enquête et ajouté au dossier (conseil départemental des Pyrénées-Orientales),
- Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale pris le 4 juillet 2024 par l'Autorité environnementale
- Dispositions du code de l'environnement applicables au déroulement de l'enquête publique

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles numérotés (23 pages) est joint au dossier.

La composition du dossier est cohérente, et conforme à l'article R123-8 du Code de l'environnement.

3.3. Durée et lieu de l'enquête

L'enquête a été ouverte au siège de la communauté urbaine (11 boulevard Saint Assisclé) et à la direction de l'urbanisme et de l'aménagement de la commune (11 rue du Castillet) le 2 septembre 2024. Elle a duré 19 jours et a été close le 20 septembre.

Le dossier y a été tenu à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture de la communauté urbaine et de la mairie.

L'enquête a été ouverte en outre en ligne sur les sites internet de la communauté urbaine (www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr) et de la mairie (<http://www.mairie-perpignan.fr/>), avec un registre dématérialisé pour la consultation et le recueil des observations.

Il faut noter la qualité de cette mise en ligne (dossier complet, présentation claire et pédagogique, grande simplicité d'utilisation, convivialité).

La durée et le lieu de l'enquête sont conformes. L'ouverture de l'enquête en ligne a ajouté aux facilités offertes au public pour son information et ses observations.

3.4. Publicité et information du public

L'information légale a été effectuée :

- Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (L'Indépendant et Midi Libre Perpignan), les 17 août et 2 septembre 2024, soit dans les délais prescrits (plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant la durée de celle-ci)
- Publication de l'avis d'enquête sur les sites internet de la communauté urbaine et de la mairie
- Affichage de l'avis d'enquête au siège de la communauté urbaine, mais aussi à la mairie de Perpignan et dans ses annexes, sous un format conforme. L'accomplissement de l'affichage a été certifié par le président de la communauté urbaine et le maire de Perpignan (annexe 3).

La publicité de l'enquête a été menée conformément à l'article R123-11 du Code de l'environnement.

3.5. Permanences du commissaire enquêteur

Je me suis tenu à la disposition du public, dans un espace dédié,

- le lundi 2 septembre 2024 de 10h à 12h, en mairie, après l'ouverture de l'enquête
- le mercredi 11 septembre 2024 de 14h30 à 17h, au siège de la communauté urbaine,
- le vendredi 20 septembre 2024 de 9h à 12h, en mairie, avant la clôture de l'enquête.

Je n'y ai reçu personne.

Les permanences de réception du public par le commissaire-enquêteur ont été organisées dans de bonnes conditions.

3.6. Observations du public recueillies

Seulement quatre personnes ont formulé des observations, l'une au registre en mairie, les trois autres au registre dématérialisé ; elles sont reproduites en annexe 1.

3.7. Avis de personnes publiques recueillis

Le 14 juin 2024 en amont de la procédure d'enquête publique, la communauté urbaine avait notifié le projet de modification du plan local d'urbanisme aux personnes publiques associées :

- Le préfet des Pyrénées-Orientales
- Le conseil régional d'Occitanie
- Le conseil départemental des Pyrénées-Orientales

- La commune de Perpignan
- Le syndicat mixte du schéma de cohérence territoriale Plaine du Roussillon
- Les trois chambres consulaires des Pyrénées-Orientales,
- La SNCF.

Un avis a été rendu avant l'ouverture de l'enquête et a été joint au dossier d'enquête : celui de la SNCF le 2 août 2024.

Un avis a été rendu en cours d'enquête : celui des services du département des Pyrénées-Orientales, transmis le 16 septembre 2024 par la présidente du conseil départemental représentée par le directeur général des services. Il a été immédiatement ajouté au dossier.

Les autres personnes publiques associées n'ont pas rendu d'avis.

3.8. Clôture de l'enquête et dialogue conclusif avec la communauté urbaine

J'ai clos et signé les registres à l'expiration de l'enquête le 20 septembre 2024, à 12h30 en mairie de Perpignan et à 16h30 au siège de la communauté urbaine.

J'ai remis à la communauté urbaine (courrier électronique à M. Leroux) le 24 septembre le procès-verbal de synthèse des observations et avis recueillis.

Dans cette synthèse j'ai dégagé deux questions sur lesquelles les avis des personnes publiques et les observations du public me semblaient appeler réponse.

J'ai eu un entretien à ce sujet le 30 septembre avec M. Leroux.

La communauté urbaine m'a remis son mémoire en réponse le 4 octobre 2024.

Mon procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la commune sont joints en annexe 2.

L'enquête a été clôturée conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement.

Sur l'ensemble de l'enquête, j'ai rencontré une coopération efficace et transparente de la part de la communauté urbaine et de la commune.

4. Synthèse et analyse des avis des personnes publiques et des observations du public

Je présente ici la synthèse des avis et observations recueillis, classés selon les différents objectifs du projet de modification du PLU, puis *en italique* mon analyse, puis le cas échéant *en italique souligné* mes questions à la communauté urbaine, puis le cas échéant *en souligné* les commentaires que la communauté urbaine a apportés en réponse à ma synthèse.

Les avis des personnes publiques associées figurent au dossier d'enquête.

Les observations du public sont reproduites en annexe 1.

4.0. Au total, une participation à l'enquête quantitativement faible

Aucune personne reçue en permanence, seulement deux avis de personnes publiques associées et quatre observations du public recueillis : la participation à l'enquête a été particulièrement faible.

Cette faible participation n'est pas imputable à un déficit de publicité, celle-ci ayant été déployée au-delà des obligations légales (dédoublement des lieux d'accès au dossier et de permanence du commissaire-enquêteur, entre le siège de la communauté urbaine et la mairie de Perpignan ; dédoublement de l'accès en ligne au dossier, entre le site de la communauté urbaine et celui de la commune de Perpignan ; démultiplication de l'affichage au-delà du siège de la communauté urbaine, sur l'ensemble des mairies annexes de quartier de Perpignan).

Cette faible participation ne signifie donc pas un défaut d'information, et même au contraire peut être attribuée à l'information menée en amont : le projet étant dédié uniquement aux zones d'activité, il intéresse moins le grand public que les entreprises, et celles-ci avaient été informées et consultées en amont par l'intermédiaire de leurs chambres consulaires (personnes publiques associées à qui a été notifié le projet) et associations (notamment A2peps).

4.1. Restrictions sur la création de logements, au profit de la spécialisation économique de l'ensemble des zones d'activité

Aucune observation sur cet objectif du projet de modification du PLU, ni sur les mesures projetées.

Cet objectif et les mesures qui le mettent en œuvre s'appuient sur une évaluation de l'application des règles précédentes (les logements se sont multipliés dans les zones d'activité, la règle limitant cette destination étant régulièrement détournée, générant ainsi des conflits d'usages et amputant le foncier productif disponible nécessaire à la vitalité économique), et sont cohérents avec les orientations du PLU qui concentrent l'appui au développement économique sur des zones d'activité dédiées, dont il convient alors de privilégier cette vocation ; la mixité activités/habitations peut être assurée à une autre échelle, celle des quartiers d'habitation proches des zones d'activité.

4.2. Prescription de panneaux photovoltaïques sur les extensions dans l'ensemble des zones d'activité

Aucune observation sur cet objectif du projet de modification du PLU, ni sur les mesures projetées.

Cet objectif et les mesures qui le mettent en œuvre s'inscrivent pleinement dans les politiques publiques européennes, nationales et régionales de lutte contre le changement climatique.

4.3. Prescription d'une surface végétalisée minimale dans l'ensemble des zones d'activité

- **Observation de la commune de Perpignan**

M. Falgaronne, responsable de l'application du droit du sol à la direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la commune, a inscrit une observation au registre dès l'ouverture de l'enquête, pour proposer une double clarification relative à la règle de végétalisation d'une surface minimale :

- d'une part que cette règle soit déclinée au règlement écrit pour l'ensemble des zones d'activité urbanisées (UE) ou à urbaniser (AUE), alors que la rédaction initiale n'est déclinée que pour les zones UE1A et AUE ;
- d'autre part que cette règle soit accompagnée d'une précision sur son champ d'application, qui inclut les extensions soumises à permis de construire.

- **Avis du conseil départemental**

La présidente du conseil départemental, en tant que personne publique associée, a transmis l'avis de ses services ; ces services préconisent en particulier, pour une bonne gestion des eaux pluviales à la source par la végétalisation,

- de s'assurer que les arbres aient des fosses de plantation suffisantes, des pieds d'arbres en terre et plantés pour que le sol puisse drainer les eaux de ruissellement ;
- d'éviter les bordures, qui feraient barrage à l'écoulement des eaux de ruissellement vers les plantations.

- *Sur le fond, cet objectif et les mesures qui le mettent en œuvre s'inscrivent pleinement dans les politiques publiques européennes, nationales et régionales d'adaptation aux effets du changement climatique.*

- *Sur le plan des techniques de mise en œuvre, les préconisations du département me semblent raisonnables.*

Celle concernant les fosses de plantation est d'ailleurs reprise dans le règlement écrit modifié pour la nouvelle zone AUE2 de Technosud-Mas Delfau (« Article 13 (AUE2) : espaces libres et plantations : ... Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement créées à l'air libre. Les fosses de plantation devront présenter un volume minimal de 6m³ et une surface minimale de 4m² en surface »).

Dans mon procès-verbal de synthèse remis à la communauté urbaine à l'issue de l'enquête, j'ai questionné cette dernière en ces termes :

« A ce niveau de détail technique, la communauté urbaine peut s'interroger sur le choix de limiter comme le prévoit le projet cette prescription à la nouvelle zone instituée, ou de l'étendre aussi à l'ensemble des zones d'activité existantes, et

dans cette dernière hypothèse de faire de ces préconisations des prescriptions obligatoires ou de simples recommandations ; la justification de son choix étant bienvenue ».

La communauté urbaine a apporté une réponse positive à ma question : « Les dispositions réglementaires relatives au dimensionnement des fosses d'arbre, pour les plantations nouvelles, seront étendues à l'ensemble des zones du PLU à vocation d'activités économiques (et non plus seulement dans la zone AUE2-Tecnosud).

Le règlement du PLU sera reprise en ce sens dans le dossier d'approbation. Cela ne complexifie pas outre mesure la mise en oeuvre car il s'agit de règles qui s'appliqueront lors de projets de requalification ou d'extension. Ceux-ci constituent une opportunité pour réintroduire du végétal au sein de zones d'activités ou le phénomène d'îlot de chaleur s'exprime tout particulièrement en raison de la forte minéralité de ces espaces ».

- *Sur la forme, l'observation de la commune me semble pertinente, pour d'abord homogénéiser sur l'ensemble des zones d'activité la règle d'un dixième de la surface de parcelle végétalisée ou perméable, et ensuite expliciter la soumission des extensions significatives à cette règle.*

J'ajoute que non seulement la rédaction actuelle omet cette règle pour certaines zones, mais aussi qu'elle varie d'une zone à l'autre (on parle tantôt de surfaces végétalisées, tantôt de surfaces perméables), ce qui pourrait être source d'ambiguïtés futures et donc de difficultés dans l'application de la règle par les services et dans sa compréhension par les porteurs de projets.

Dans mon procès-verbal de synthèse remis à la communauté urbaine à l'issue de l'enquête, j'ai questionné cette dernière en ces termes :

« Il serait donc utile que la communauté urbaine clarifie la rédaction de cette règle de végétalisation ou perméabilité minimale, et ce sur l'ensemble des zones d'activité ».

La communauté urbaine a apporté une réponse positive à ma question : « Les dispositions réglementaires relatives à la végétalisation ou perméabilité minimale des terrains seront reprises dans le dossier d'approbation de la présente modification pour l'ensemble des zones à vocation d'activités économiques, à savoir les zones UE et AUE.

Les notions de végétalisation et de perméabilité sont directement connectées. L'objectif est de favoriser la création d'espace d'infiltration qui ont tout intérêt à être végétalisés dans la mesure où l'appareil racinaire de la végétation améliore l'infiltration ».

4.4. Mesures en faveur de la spécialisation et de la densification de la zone de Saint Charles

Aucune observation sur cet objectif du projet de modification du PLU, ni sur les mesures projetées.

Cet objectif et les mesures qui le mettent en oeuvre sont cohérents avec les orientations du PLU qui concentrent l'appui au développement économique sur des zones d'activité dédiées, dont il convient alors de privilégier cette vocation.

A noter toutefois que la zone de Saint Charles est potentiellement concernée par l'avis des services du département, qu'a transmis leur présidente en tant que

personne publique associée, dans la mesure où cet avis comporte une demande de prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation, des projets de voirie du conseil départemental sur l'ensemble de la commune ; cette question est traitée ci-après au § 4.8.

4.5. Projet d'urbanisation de la zone Techno-sud Mas Delfau

Aucune observation sur cet objectif du projet de modification du PLU, ni sur les mesures projetées.

L'encadrement de l'urbanisation de cette zone par le PLU (OAP, règlement graphique et règlement écrit) devenait en effet nécessaire du fait de la caducité du règlement de lotissement.

A noter toutefois que la zone Techno-sud Mas Delfau est concernée par l'avis des services du département, qu'a transmis leur présidente en tant que personne publique associée, dans la mesure où cet avis comporte une demande de prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation, des projets de voirie du conseil départemental sur l'ensemble de la commune ; cette question est traitée ci-après au § 8.

4.6. Correction d'une erreur matérielle dans la rédaction du règlement écrit (article 11)

Aucune observation sur cet objectif mineur du projet de modification du PLU.

4.7. Information du public

Aucune observation sur la qualité de l'information apportée sur le projet.

4.8. Observations diverses

- **Demande de reclassement d'une parcelle**

M. Vincent Guillot, propriétaire de la parcelle DX298 située en zone naturelle soumise à risque d'inondation (Nr), et limitrophe de deux parcelles bâties, souhaiterait qu'il soit étudié la possibilité de faire passer la partie non inondable de cette parcelle en zone à urbaniser ; cela lui permettrait de construire son habitation et d'aménager cette parcelle aujourd'hui en friche.

Cette parcelle ne fait pas partie des zones d'activité urbanisées (UE) ou à urbaniser (AUE), elle en est même très éloignée, et n'aurait par définition pas à en faire partie dans l'éventualité d'un reclassement pour y construire une habitation ; comme le note son propriétaire, la grande difficulté d'accès y rendrait d'ailleurs impossible l'implantation d'une activité économique. Cette observation ne concerne donc pas le présent projet de troisième modification du PLU qui est strictement dédié aux zones d'activité économique, et qui a pour objectif notamment d'y interdire plus strictement toute création de logement.

Cette requête relèverait de l'élaboration du PLU Intercommunal de l'agglomération valant révision (PLUI), sachant qu'un passage de zone naturelle en zone urbaine ou à urbaniser constitue un enjeu majeur relevant d'une révision du PLU ; en outre, une éventuelle prise en compte supposerait aussi un réexamen du schéma de cohérence territoriale et du plan de prévention des risques naturels inondation.

Sur le fond, même si elle s'appuie logiquement sur la présence de bâtis limitrophes, cette requête souffre d'une nette faiblesse (secteur partiellement inondable à aléa très fort, desserte difficile, dimension uniquement individuelle d'un tel changement).

Les services de l'agglomération que j'ai interrogé à ce sujet m'ont indiqué qu'ils avaient répondu à cette personne dès 2022 dans le cadre de la concertation en cours sur l'élaboration du PLUI.

- **Demande d'ouverture du secteur du Mas Rouma à l'activité photovoltaïque**

La société L'Immobilière du Groupe Casino (IGC), propriétaire de parcelles en friche au droit du Mas Rouma, situées en zone agricole (A1), souhaite y développer une activité agrivoltaïque. Elle demande à cet effet que soit modifiée l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 4 « Secteur Pou de les Colobres – Balande » dans les termes suivants : « afin de permettre la revalorisation agricole du secteur de Mas Rouma, l'activité photovoltaïque y sera autorisée, dans le respect de la Loi N° 2023-175 du 10 mars 2023 ».

Cette observation ne concerne pas le présent projet de troisième modification du PLU qui est strictement dédié aux zones d'activité économique non agricole urbanisées (UE) ou à urbaniser (AUE).

Il conviendrait que la société IGC présente sa requête dans le cadre de l'élaboration du PLU Intercommunal de l'agglomération valant révision (PLUI).

- **Demande de prise en compte des ouvrages du réseau public de transport d'électricité**

Réseau de Transport d'Electricité (RTE) fournit la liste des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sur la commune, et demande

- que soient insérées en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol que constituent ces ouvrages
- que soit prise en compte l'incompatibilité entre ces servitudes d'utilité publique et les Espaces Boisés Classés (EBC)
- que soient intégrées dans le règlement écrit l'ensemble des dispositions concernant ces ouvrages, qu'il détaille.

L'ensemble de cette demande ne se limite pas aux zones d'activité économique et concerne en fait l'ensemble de la commune.

Sa prise en compte dans cette troisième modification du PLU, dédiée spécifiquement aux zones d'activité économique, serait donc incomplète. Une telle prise en compte partielle, si elle était effectuée, non seulement serait insuffisante, mais comporterait le risque de générer des divergences, redondances ou défauts de lisibilité au fil des procédures relatives au PLU.

Il serait donc beaucoup plus judicieux d'examiner cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLUI, pour traiter la question avec RTE dans une vision d'ensemble globale et cohérente.

- **Demande de prise en compte des emprises ferroviaires**

La SNCF, en tant que personne publique associée, demande

- que soient insérées en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer affectant l'utilisation du sol,
- que soient affichées des dispositions complémentaires relatives aux aménagements à proximité des passages à niveau (soumis à consultation de la SNCF),
- que soient affichées des dispositions complémentaires relatives aux constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées (soumis à consultation de la SNCF).

L'ensemble de cette demande ne se limite pas aux zones d'activité économique et concerne en fait l'ensemble de la commune.

Sa prise en compte dans cette troisième modification du PLU, dédiée spécifiquement aux zones d'activité économique, serait donc incomplète. Une telle prise en compte partielle, si elle était effectuée, non seulement serait insuffisante, mais comporterait le risque de générer des divergences, redondances ou défauts de lisibilité au fil des procédures relatives au PLU.

Il serait donc beaucoup plus judicieux d'examiner cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLUI, pour traiter la question avec la SNCF dans une vision d'ensemble globale et cohérente.

- **Demande de prise en compte des projets de voirie du conseil départemental dans les orientations d'aménagement et de programmation**

Les services du département, dont l'avis a été transmis par leur présidente en tant que personne publique associée, demandent la prise en compte dans l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des projets de voirie du conseil départemental sur l'ensemble de la commune.

Cette demande peut affecter, entre autres et notamment, les zones de Saint Charles-Orline (OAP 6) et Techno-sud Mas Delfau (OAP 8).

L'ensemble de cette demande ne se limite pas aux zones d'activité économique et concerne en fait l'ensemble de la commune.

Sa prise en compte dans cette troisième modification du PLU, dédiée spécifiquement aux zones d'activité économique, serait donc incomplète. Une telle prise en compte partielle, si elle était effectuée, non seulement serait insuffisante, mais comporterait le risque de générer des divergences, redondances ou défauts de lisibilité au fil des procédures relatives au PLU. Il serait donc beaucoup plus judicieux d'examiner cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLUI, pour traiter la question avec les services du département (voire avec leurs élus ...) dans une vision d'ensemble globale et cohérente.

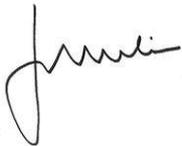
Sur ces cinq observations diverses, en réponse à mon procès-verbal de synthèse, la communauté urbaine a apporté la remarque suivante, convergente avec mes analyses :

« Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine partage l'analyse du commissaire enquêteur sur les observations diverses.

Il semble opportun de préciser que la communauté urbaine, parallèlement aux évolutions des documents d'urbanisme communaux, est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal –déplacement (PLUI-D).

Cette procédure ouvre un spectre beaucoup plus large sur les modifications / adaptations à apporter au document d'urbanisme contrairement à la procédure de modification dont l'objet est défini en début de procédure. Les objets de la présente modification ont été précisés dans l'arrêté de prescription du 6 février 2024, exposés et détaillés dans le rapport de présentation ».

Le 14 octobre 2024



Jacques Merlin, commissaire enquêteur

ANNEXES

1. ANNEXE 1 OBSERVATIONS DU PUBLIC
2. ANNEXE 2 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNAUTE URBAINE
3. ANNEXE 3 CERTIFICATS D’AFFICHAGE
4. ANNEXE 4 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

ANNEXE 1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

1. Le 2 septembre au registre-papier en mairie

PREMIÈRE JOURNÉE

Les _____ de _____ heures _____ à _____ heures _____

Observations de M⁽¹⁾ _____

de 02/09/24

Article 13 rajouter un alinéa : zones UE1 et AUE1A

" Les travaux d'extension des constructions existantes soumis à Permis de Construire devront également respecter ces préconisations." (10% E.V...)

(On aligne sur la règle déjà en vigueur sur les anciennes ZAC St Charles)

En effet, ces zones sont déjà bâties et pour certaines parcelles imperméabilisées à 100%. La philosophie de cette révision était de permettre une densification en contrepartie d'un traitement végétal qualitatif des espaces libres et ainsi réduire les îlots de chaleur et l'imperméabilisation des sols. Cela impliquera une renaturation (décroustage) de nombreux projets lors d'extensions.

Dans la zone AUE1A, la règle générale a été omise.

Jiel Falgarone
Responsable ADS
D.A.U.S.C.
Ville de Perpignan.

2. Le 12 septembre au registre dématérialisé

Observation de : SOPHIE G.

A l'attention de Monsieur Merlin

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'Enquête Publique relative à la procédure citée en objet, je vous prie de bien vouloir trouver en pièces jointes le courrier formulant les observations et ses annexes du Réseau de Transport d'Electricité.

Vous en souhaitant bonne réception.

Sincères salutations,

Sophie GUIDONI

Pièces jointes consultables sur www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr

- [2024_73_pa_plu_perpignan.pdf](#) 144.13 Ko
- [annexe_etc_2024_73_pa_plu_perpignan.pdf](#) 179.63 Ko
- [opendataete_protocoletelechargement_mar.pdf](#) 575.78 Ko
- [plaquette-prevenir_construire_2018_compress.pdf](#) 3 Mo

3. Le 13 septembre au registre dématérialisé

Observation de : Vincent G.

Bonjour,

Je me permets de vous adresser cette requête à la suite de mon entretien avec Mr Vila Président de PMMCU,

Ce dernier m'a indiqué qu'il ne s'opposera pas à ma requête, mais que c'était du ressort du commissaire enquêteur et de la mairie de Perpignan de demander une reclassification.

Je viens donc par ce courrier vous faire part de ma demande de reclassement de la Parcelle DX298.

Cette parcelle située au lieu dit Puig Soutré, n'est plus exploitable par l'exploitation agricole de mes parents à cause du voisinage. En effet, elle est en continuité de deux parcelles bâties partiellement (une moitié en zone AU5, une moitié en zone Nr) Elle est enclavé par un ruisseau et un dénivelé à l'ouest, un talus à l'est, et les deux constructions au sud. Il est donc impossible de poursuivre une quelconque activité sur cette parcelle car outre la configuration, l'accès est devenu très difficile.

J'ai également fait faire un levé topographique et un diagnostic hydraulique d'inondabilité complet, pour démontrer que cette parcelle n'est pas inondable, ce que nous a confirmé la DDTM le 16 Mars 2023. Vous trouverez tous ces documents en pièce jointe.

La proximité des villas, ne permet pas non plus de générer des nuisances inhérentes à quelconque activité (Poussières, nuisances sonores ...)

Je souhaiterais donc qu'il soit étudié la possibilité de faire passer une partie de cette parcelle DX298 en zone à urbaniser.

Cela permettrait de construire mon habitation et aménager cette parcelle qui est aujourd'hui en friche.

Je me tiens a votre disposition pour tous renseignements complémentaires,
En espérant que ma demande retiendra votre attention et qu'elle puisse aboutir
favorablement.

Je vous prie de croire en mes salutations distinguées.

Pièces jointes consultables sur www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr

- [notice-hydro-terrain.pdf](#) 4.69 Mo
- [retour-ddtm-parcelle.pdf](#) 1.01 Mo
- [capture-d-ecran-2024-09-13-110220.png](#) 2.05 Mo

4. Le 20 septembre au registre dématérialisé

Observation de : Prune P.

Souhait de développer une composante de production d'énergie solaire en sus de la
production agricole sur les parcelles situées autour du Mas Rouma

Pièces jointes consultables sur www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr

- [perpignan_contribution_modif_plu_3-courrier-signé.pdf](#) 1.08 Mo

ANNEXE 2

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNAUTE URBAINE



	MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE MONSIEUR JACQUES MERLIN – COMMISSAIRE ENQUETEUR
PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE Modification n°3 du PLU de Perpignan	
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u> <u>OBJET DE L'ENQUETE :</u> - Enquête publique relative au projet de modification n°3 du PLU de la ville de Perpignan. <u>REFERENCES :</u> - Arrêté n°A/2024/26 du 29 juillet 2024 de Monsieur le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine - Procès-verbal de synthèse des observations remis par M Jacques MERLIN le 24 septembre 2024	
<p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

NB : La forme du PV de synthèse des observations a été conservée et les réponses du maître d'ouvrage aux questions figurent en bleu.



Remarques préalables du commissaire enquêteur

« L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, aussi bien sur le plan de la conformité aux règles de procédure que sur celui de l'efficacité de l'information du public et de l'organisation.

Aucune personne reçue en permanence, seulement deux avis de personnes publiques associées et quatre observations du public recueillis : la participation à l'enquête a été particulièrement faible.

Cette faible participation n'est pas imputable à un déficit de publicité, celle-ci ayant été déployée au-delà des obligations légales (dédoubllement des lieux d'accès au dossier et de permanence du commissaire-enquêteur, entre le siège de la communauté urbaine et la mairie de Perpignan ; dédoubllement de l'accès en ligne au dossier, entre le site de la communauté urbaine et celui de la commune de Perpignan ; démultiplication de l'affichage au-delà du siège de la communauté urbaine, sur l'ensemble des mairies annexes de quartier de Perpignan).

Cette faible participation ne signifie donc pas un défaut d'information, et même au contraire peut être attribuée à l'information menée en amont : le projet étant dédié uniquement aux zones d'activité, il intéresse moins le grand public que les entreprises, et celles-ci avaient été informées et consultées en amont par l'intermédiaire de leurs chambres consulaires (personnes publiques associées à qui a été notifié le projet) et associations (notamment A2peps).

Je présente ici la synthèse des avis et observations recueillis, classés selon les différents objectifs du projet de modification du PLU, puis mon analyse en italiques, puis le cas échéant en encadré les questions auxquelles il me semblerait utile que la communauté urbaine réponde.

Les avis des personnes publiques associées figurent au dossier d'enquête.
Les observations du public sont reproduites en annexe. »



Observations du public et avis des personnes publiques associées :

1. Restrictions sur la création de logements, au profit de la spécialisation économique de l'ensemble des zones d'activité

Aucune observation sur cet objectif du projet de modification du PLU, ni sur les mesures projetées.

Cet objectif et les mesures qui le mettent en œuvre s'appuient sur une évaluation de l'application des règles précédentes (les logements se sont multipliés dans les zones d'activité, la règle limitant cette destination étant régulièrement détournée, générant ainsi des conflits d'usages et amputant le foncier productif disponible nécessaire à la vitalité économique), et sont cohérents avec les orientations du PLU qui concentrent l'appui au développement économique sur des zones d'activité dédiées, dont il convient alors de privilégier cette vocation ; la mixité activités/habitations peut être assurée à une autre échelle, celle des quartiers d'habitation proches des zones d'activité.

2. Prescription de panneaux photovoltaïques sur les extensions dans l'ensemble des zones d'activité

Aucune observation sur cet objectif du projet de modification du PLU, ni sur les mesures projetées.

Cet objectif et les mesures qui le mettent en œuvre s'inscrivent pleinement dans les politiques publiques européennes, nationales et régionales de lutte contre le changement climatique.

3. Prescription d'une surface végétalisée minimale dans l'ensemble des zones d'activité

• Observation de la commune de Perpignan

M. Falgaronne, responsable de l'application du droit du sol à la direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la commune, a inscrit une observation au registre dès l'ouverture de l'enquête, pour proposer une double clarification relative à la règle de végétalisation d'une surface minimale :

- d'une part que cette règle soit déclinée au règlement écrit pour l'ensemble des zones d'activité urbanisées (UE) ou à urbaniser (AUE), alors que la rédaction initiale n'est déclinée que pour les zones UE1A et AUE ;
- d'autre part que cette règle soit accompagnée d'une précision sur son champ d'application, qui inclut les extensions soumises à permis de construire.

• Avis du conseil départemental

La présidente du conseil départemental, en tant que personne publique associée, a transmis l'avis de ses services ; ces services préconisent en particulier, pour une bonne gestion des eaux pluviales à la source par la végétalisation,

- de s'assurer que les arbres aient des fosses de plantation suffisantes, des pieds d'arbres en terre et plantés pour que le sol puisse drainer les eaux de ruissellement ;
- d'éviter les bordures, qui feraient barrage à l'écoulement des eaux de ruissellement vers les plantations.



- *Sur le fond, cet objectif et les mesures qui le mettent en œuvre s'inscrivent pleinement dans les politiques publiques européennes, nationales et régionales d'adaptation aux effets du changement climatique.*
- *Sur le plan des techniques de mise en œuvre, les préconisations du département me semblent raisonnables.
Celle concernant les fosses de plantation est d'ailleurs reprise dans le règlement écrit modifié pour la nouvelle zone AUE2 de Technosud-Mas Delfau (« Article 13 (AUE2) : espaces libres et plantations : ... Il est exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement créées à l'air libre. Les fosses de plantation devront présenter un volume minimal de 6m3 et une surface minimale de 4m² en surface »).*

A ce niveau de détail technique, la communauté urbaine peut s'interroger sur le choix de limiter comme le prévoit le projet cette prescription à la nouvelle zone instituée, ou de l'étendre aussi à l'ensemble des zones d'activité existantes, et dans cette dernière hypothèse de faire de ces préconisations des prescriptions obligatoires ou de simples recommandations ; la justification de son choix étant bienvenue.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les dispositions réglementaires relatives au dimensionnement des fosses d'arbre, pour les plantations nouvelles, seront étendues à l'ensemble des zones du PLU à vocation d'activités économiques (et non plus seulement dans la zone AUE2-Tecnosud).

Le règlement du PLU sera reprise en ce sens dans le dossier d'approbation.

Cela ne complexifie pas outre mesure la mise en œuvre car il s'agit de règles qui s'appliqueront lors de projets de requalification ou d'extension. Ceux-ci constituent une opportunité pour réintroduire du végétal au sein de zones d'activités ou le phénomène d'îlot de chaleur s'exprime tout particulièrement en raison de la forte minéralité de ces espaces.

- *Sur la forme, l'observation de la commune me semble pertinente, pour d'abord homogénéiser sur l'ensemble des zones d'activité la règle d'un dixième de la surface de parcelle végétalisée ou perméable, et ensuite expliciter la soumission des extensions significatives à cette règle.
J'ajoute que non seulement la rédaction actuelle omet cette règle pour certaines zones, mais aussi qu'elle varie d'une zone à l'autre (on parle tantôt de surfaces végétalisées, tantôt de surfaces perméables), ce qui pourrait être source d'ambiguïtés futures et donc de difficultés dans l'application de la règle par les services et dans sa compréhension par les porteurs de projets.*

Il serait donc utile que la communauté urbaine clarifie la rédaction de cette règle de végétalisation ou perméabilité minimale, et ce sur l'ensemble des zones d'activité.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les dispositions réglementaires relatives à la végétalisation ou perméabilité minimale des terrains seront reprises dans le dossier d'approbation de la présente modification pour l'ensemble des zones à vocation d'activités économiques, à savoir les zones UE et AUE.

Les notions de végétalisation et de perméabilité sont directement connectées. L'objectif est de favoriser la création d'espace d'infiltration qui ont tout intérêt à être végétalisés dans la mesure où l'appareil racinaire de la végétation améliore l'infiltration.

4. Mesures en faveur de la spécialisation et de la densification de la zone de Saint Charles

Aucune observation sur cet objectif du projet de modification du PLU, ni sur les mesures projetées.

Cet objectif et les mesures qui le mettent en œuvre sont cohérents avec les orientations du PLU qui concentrent l'appui au développement économique sur des zones d'activité dédiées, dont il convient alors de privilégier cette vocation ; et ils découlent d'une importante concertation avec les différents partenaires autour du Schéma Directeur Saint-Charles 2040.

A noter toutefois que la zone de Saint Charles est potentiellement concernée par l'avis des services du département, qu'a transmis leur présidente en tant que personne publique associée, dans la mesure où cet avis comporte une demande de prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation, des projets de voirie du conseil départemental sur l'ensemble de la commune ; cette question est traitée ci-après au § 8.

5. Projet d'urbanisation de la zone Techno-sud Mas Delfau

Aucune observation sur cet objectif du projet de modification du PLU, ni sur les mesures projetées.

L'encadrement de l'urbanisation de cette zone par le PLU (OAP, règlement graphique et règlement écrit) devenait en effet nécessaire du fait de la caducité du règlement de lotissement.

A noter toutefois que la zone Techno-sud Mas Delfau est concernée par l'avis des services du département, qu'a transmis leur présidente en tant que personne publique associée, dans la mesure où cet avis comporte une demande de prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation, des projets de voirie du conseil départemental sur l'ensemble de la commune ; cette question est traitée ci-après au § 8.

6. Correction d'une erreur matérielle dans la rédaction du règlement écrit (article 11)

Aucune observation sur cet objectif mineur du projet de modification du PLU.

7. Information du public

Aucune observation sur la qualité de l'information apportée sur le projet.

8. Observations diverses

- **Demande de reclassement d'une parcelle**

M. Vincent Guillot, propriétaire de la parcelle DX298 située en zone naturelle soumise à risque d'inondation (Nr), et limitrophe de deux parcelles bâties, souhaiterait qu'il soit étudié la possibilité de faire passer la partie non inondable de cette parcelle en zone à urbaniser ; cela lui permettrait de construire son habitation et d'aménager cette parcelle aujourd'hui en friche.

Cette parcelle ne fait pas partie des zones d'activité urbanisées (UE) ou à urbaniser (AUE), elle en est même très éloignée, et n'aurait par définition pas à en faire partie dans l'éventualité d'un reclassement pour y construire une habitation ; comme le note son propriétaire, la grande difficulté d'accès y rendrait d'ailleurs impossible l'implantation d'une activité économique.

Cette observation ne concerne donc pas le présent projet de troisième modification du PLU qui est strictement dédié aux zones d'activité économique, et qui a pour objectif notamment d'y interdire plus strictement toute création de logement.

Cette requête relèverait de l'élaboration du PLU Intercommunal de l'agglomération valant révision (PLUI), sachant qu'un passage de zone naturelle en zone urbaine constitue un enjeu majeur relevant d'une révision du PLU ; en outre, une éventuelle prise en compte supposerait aussi un réexamen du schéma de cohérence territoriale et du plan de prévention des risques naturels inondation.

Sur le fond, même si elle s'appuie logiquement sur la présence de bâtis limitrophes, cette requête souffre d'une nette faiblesse (secteur partiellement inondable à aléa très fort, desserte difficile, dimension uniquement individuelle d'un tel changement).

Les services de la communauté urbaine m'ont indiqué qu'ils avaient répondu à cette personne dans le cadre de la concertation sur l'élaboration du PLUI.

- **Demande d'ouverture du secteur du Mas Rouma à l'activité photovoltaïque**

La société L'Immobilière du Groupe Casino (IGC), propriétaire de parcelles en friche au droit du Mas Rouma, situées en zone agricole (A1), souhaite y développer une activité agrivoltaïque. Elle demande à cet effet que soit modifiée l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 4 « Secteur Pou de les Colobres – Balande » dans les termes suivants : « afin de permettre la revalorisation agricole du secteur de Mas Rouma, l'activité photovoltaïque y sera autorisée, dans le respect de la Loi N° 2023-175 du 10 mars 2023 ».

Cette observation ne concerne pas le présent projet de troisième modification du PLU qui est strictement dédié aux zones d'activité économique non agricole urbanisées (UE) ou à urbaniser (AUE).

Il conviendrait que la société IGC présente sa requête dans le cadre de l'élaboration du PLU Intercommunal de l'agglomération valant révision (PLUI).

- **Demande de prise en compte des ouvrages du réseau public de transport d'électricité**

Réseau de Transport d'Electricité (RTE) fournit la liste des ouvrages du réseau public de transport d'électricité sur la commune, et demande

- que soient insérées en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol que constituent ces ouvrages
- que soit prise en compte l'incompatibilité entre ces servitudes d'utilité publique et les Espaces Boisés Classés (EBC)
- que soient intégrées dans le règlement écrit l'ensemble des dispositions concernant ces ouvrages, qu'il détaille.

L'ensemble de cette demande ne se limite pas aux zones d'activité économique et concerne en fait l'ensemble de la commune.

Sa prise en compte dans cette troisième modification du PLU, dédiée spécifiquement aux zones d'activité économique, serait donc incomplète. Une telle prise en compte partielle, si elle était effectuée, non seulement serait insuffisante, mais comporterait le risque de générer des divergences, redondances ou défauts de lisibilité au fil des procédures relatives au PLU.

Il serait donc beaucoup plus judicieux d'examiner cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLUI, pour traiter la question avec RTE dans une vision d'ensemble globale à une échelle cohérente.

- **Demande de prise en compte des emprises ferroviaires**

La SNCF, en tant que personne publique associée, demande

- que soient insérées en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer affectant l'utilisation du sol,
- que soient affichées des dispositions complémentaires relatives aux aménagements à proximité des passages à niveau (soumis à consultation de la SNCF),
- que soient affichées des dispositions complémentaires relatives aux constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées (soumis à consultation de la SNCF).

L'ensemble de cette demande ne se limite pas aux zones d'activité économique et concerne en fait l'ensemble de la commune.

Sa prise en compte dans cette troisième modification du PLU, dédiée spécifiquement aux zones d'activité économique, serait donc incomplète. Une telle prise en compte partielle, si elle était effectuée, non seulement serait insuffisante, mais comporterait le risque de générer des divergences, redondances ou défauts de lisibilité au fil des procédures relatives au PLU.

Il serait donc beaucoup plus judicieux d'examiner cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLUI, pour traiter la question avec la SNCF dans une vision d'ensemble globale à une échelle cohérente.

- **Demande de prise en compte des projets de voirie du conseil départemental dans les orientations d'aménagement et de programmation**

Les services du département, dont l'avis a été transmis par leur présidente en tant que personne publique associée, demandent la prise en compte dans l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des projets de voirie du conseil départemental sur l'ensemble de la commune.

Cette demande peut affecter, entre autres et notamment, les zones de Saint Charles-Orline (OAP 6) et Techno-sud Mas Delfau (OAP 8).



L'ensemble de cette demande ne se limite pas aux zones d'activité économique et concerne en fait l'ensemble de la commune.

Sa prise en compte dans cette troisième modification du PLU, dédiée spécifiquement aux zones d'activité économique, serait donc incomplète. Une telle prise en compte partielle, si elle était effectuée, non seulement serait insuffisante, mais comporterait le risque de générer des divergences, redondances ou défauts de lisibilité au fil des procédures relatives au PLU.

Il serait donc beaucoup plus judicieux d'examiner cette demande dans le cadre de l'élaboration du PLUI, pour traiter la question avec les services du département (voire avec leurs élus ...) dans une vision d'ensemble globale à une échelle cohérente.

Observations du Maître d'Ouvrage :

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine partage l'analyse du commissaire enquêteur sur les observations diverses.

Il semble opportun de préciser que la communauté urbaine, parallèlement aux évolutions des documents d'urbanisme communaux, est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal –déplacement (PLUI-D).

Cette procédure ouvre un spectre beaucoup plus large sur les modifications / adaptations à apporter au document d'urbanisme contrairement à la procédure de modification dont l'objet est défini en début de procédure. Les objets de la présente modification ont été précisés dans l'arrêté de prescription du 6 février 2024, exposés et détaillés dans le rapport de présentation.



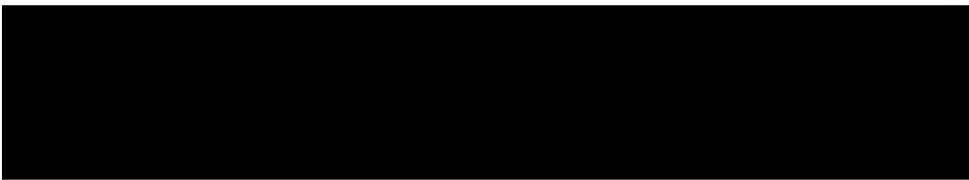
Mémoire réponse aux observations et/ou questions soulevées par Monsieur Jacques MERLIN dans son procès-verbal de synthèse remis le 24 septembre 2024,

Pour le Président et par délégation,
Le Conseiller Communautaire délégué,

Jean-Paul BILLES

Remis à Monsieur Jacques MERLIN le

04 OCT. 2024



ANNEXE 3 CERTIFICATS D’AFFICHAGE

Perpignan Méditerranée Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Robert VILA Président de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine certifie que :

L’arrêté du Président relatif à la prescription de l’enquête publique de la modification n°3 du PLU de la ville de Perpignan et l’avis d’enquête publique (affiche A2 jaune) correspondant ont été affichés à l’Hôtel de la Communauté Urbaine; à partir du 14 août 2024 et jusqu’au 20 septembre 2024 inclus.

Par ailleurs, pour toutes personnes intéressées, ledit document est consultable sur place au sein de la Direction Prospective Planification Aménagement de la Communauté Urbaine.

Perpignan, le 23 SEP. 2024

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services Techniques

Hatem BOUHLEL

11, boulevard Saint-Assiscle - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN (cedex)
Tél. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - accueil@perpignan-meditteranee.org

Se connecter Assistant IA

Rechercher du texte ou des o...

Créer

Modifier Convertir Signer électroniquement

Menu

1 1 < > ↺ 📄 🔍

21:15 13/10/2024



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Louis ALIOT, Maire de Perpignan certifie que :

L’arrêté du Président relatif à la prescription de l’enquête publique de la modification n°3 du PLU de la ville de Perpignan a été affiché dans la Mairie de Quartier Centre historique, et l’avis d’enquête publique (affiche A2 jaune) a été affiché dans les 5 Mairies de Quartier (Centre, Nord, Sud, Est, Ouest), et ce du 14 août 2024 jusqu’au 20 septembre 2024 inclus.

Par ailleurs, pour toutes personnes intéressées, ledit document est consultable sur place au sein de la Direction de l’Aménagement, de l’Urbanisme et de la Sécurité Civile.

Perpignan, le

Pour le Maire et par délégation

Charles Pons



Tous les outils

Rechercher

ANNEXE 4 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Menu

Tous les outils

Modifier

Convertir

Signer électroniquement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
MONTPELLIER

DECISION DU

04/06/2024

N° E2400055 /34

Le président du tribunal administratif

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur du 04/06/2024

CODE : 1

Vu enregistrée le 27/05/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à *la 3 ième modification du PLU sur la commune de PERPIGNAN* ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2023 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Louis-Noël LAFAY, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 :Monsieur Jacques MERLIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 :L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par le porteur de projet, Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine (PMMCU) en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 3 :Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 :La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine (PMMCU), à Monsieur le Maire de PERPIGNAN et à Monsieur Jacques MERLIN.

Fait à Montpellier, le 04/06/2024

Le Magistrat-délégué,

Louis-Noël LAFAY

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine
Département des Pyrénées-Orientales

Enquête publique relative à la

Troisième modification du plan local d'urbanisme de Perpignan

Conclusions et avis

Jacques Merlin
Commissaire-enquêteur

14 octobre 2024

Conclusions

Sur la méthode, tous les points de l'organisation et du déroulement de la procédure que j'ai examinés m'amènent à conclure que **l'enquête publique a été engagée et menée en totale conformité avec la réglementation**.

La participation à l'enquête a été particulièrement faible, mais cette faiblesse n'est pas imputable à un déficit de publicité, celle-ci ayant été déployée au-delà des obligations légales, et même au contraire **peut être attribuée à la concertation menée en amont** avec les partenaires directement concernés par les zones d'activité de la commune, le grand public se sentant probablement moins directement concerné par un projet dédié uniquement aux zones d'activité.

Sur le fond, mon analyse du projet, les avis des personnes publiques associées et les observations du public qui ont été recueillis, ainsi que les réponses qui ont été apportées par la communauté urbaine à mon procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête, m'amènent à conclure aux points suivants :

1. Mes conclusions sur les différents objectifs du projet de troisième modification du PLU et sur les mesures projetées pour les mettre en oeuvre

1.1. Sur les restrictions sur la création de logements, au profit de la spécialisation économique de l'ensemble des zones d'activité

- Considérant que cet objectif et les mesures qui le mettent en oeuvre s'appuient sur une évaluation de l'application des règles précédentes (multiplication des logements dans les zones d'activité malgré la règle précédente, générant ainsi des conflits d'usages et amputant le foncier productif disponible), et sont cohérents avec les orientations du PLU qui concentrent l'appui au développement économique sur des zones d'activité dédiées ;
 - Considérant l'absence d'observation et d'avis sur cet objectif du projet de modification du PLU et sur les mesures projetées pour le mettre en oeuvre ;
- ⇒ **Je conclus que ce volet du projet est justifié et qu'il n'est pas contesté.**

1.2. Sur la prescription de panneaux photovoltaïques sur les extensions dans l'ensemble des zones d'activité

- Considérant que cet objectif et les mesures qui le mettent en oeuvre s'inscrivent pleinement dans les politiques publiques européennes, nationales et régionales de lutte contre le changement climatique ;
 - Considérant l'absence d'observation et d'avis sur cet objectif du projet de modification du PLU et sur les mesures projetées ;
- ⇒ **Je conclus que ce volet du projet est justifié et qu'il n'est pas contesté.**

1.3. Sur la prescription d'une surface végétalisée minimale dans l'ensemble des zones d'activité

- Considérant que cet objectif et les mesures qui le mettent en œuvre s'inscrivent pleinement dans les politiques publiques européennes, nationales et régionales d'adaptation aux effets du changement climatique ;
 - Considérant qu'il serait illogique de n'instaurer cette règle d'un dixième de la surface de parcelle végétalisée ou perméable que pour une partie des zones d'activité (observation de la commune), et d'en donner une rédaction variable selon les zones (mon analyse personnelle) ;
 - Considérant qu'il est justifié d'explicitier la soumission des extensions significatives à cette règle (observation de la commune) ;
 - Considérant que les préconisations portées dans l'avis du département en matière de techniques de mise en œuvre de la végétalisation (fosses de plantation, absence de bordure) sont raisonnables, qu'elles sont d'ailleurs reprises pour les fosses de plantation dans le projet de règlement écrit de la nouvelle zone d'activité de Technosud-Mas Delfau, mais qu'elles ne sont pas introduites pour les zones d'activité existantes ;
 - Considérant que la communauté urbaine dans sa réponse à mon procès-verbal de synthèse à l'issue de l'enquête a indiqué prendre en compte mes observations, à savoir que les dispositions réglementaires relatives à la végétalisation ou perméabilité minimale des terrains (y compris celles relatives au dimensionnement des fosses d'arbre pour les plantations nouvelles) seront reprises dans le dossier d'approbation de la présente modification pour l'ensemble des zones à vocation d'activités économiques, à savoir les zones UE et AUE ;
- ⇒ **Je conclus que ce volet du projet est justifié et qu'il n'est pas contesté.**

1.4. Sur les mesures en faveur de la spécialisation et de la densification de la zone de Saint Charles

- Considérant que cet objectif et les mesures qui le mettent en œuvre sont cohérents avec les orientations du PLU qui concentrent l'appui au développement économique sur des zones d'activité dédiées, dont il convient alors de privilégier cette vocation ;
 - Considérant l'absence d'observation et d'avis sur cet objectif du projet de modification du PLU et sur les mesures projetées ;
- ⇒ **Je conclus que ce volet du projet est justifié et qu'il n'est pas contesté.**

1.5. Sur le projet d'urbanisation de la zone Techno-sud Mas Delfau

- Considérant que l'encadrement de l'urbanisation de cette zone par le PLU devenait nécessaire du fait de la caducité du règlement de lotissement ;
 - Considérant l'absence d'observation et d'avis sur cet objectif du projet de modification du PLU et sur les mesures projetées ;
- ⇒ **Je conclus que ce volet du projet est justifié et qu'il n'est pas contesté.**

1.6. Sur la correction d'une erreur matérielle dans la rédaction du règlement écrit (article 11)

- Considérant l'absence d'observation et d'avis sur cet objectif mineur du projet de modification du PLU ;
⇒ **Je conclus que ce volet du projet est justifié et qu'il n'est pas contesté.**

2. Mes conclusions sur les autres avis et observations formulés en dehors des objectifs du projet de troisième modification du PLU

2.1. Sur la demande de reclassement d'une parcelle

- Considérant la demande de M. Vincent Guillot, propriétaire de la parcelle DX298, située en zone naturelle soumise à risque d'inondation (Nr), et limitrophe de deux parcelles bâties, que soit étudiée la possibilité de faire passer la partie non inondable de cette parcelle en zone urbanisée ou à urbaniser, pour lui permettre de construire son habitation et d'aménager cette parcelle aujourd'hui en friche ;
 - Considérant que cette parcelle ne fait pas partie des zones d'activité urbanisées (UE) ou à urbaniser (AUE), qu'elle en est même très éloignée, et qu'elle n'aurait donc par définition pas à en faire partie dans l'éventualité d'un reclassement pour y construire une habitation ; et que de surcroît comme le note son propriétaire, la grande difficulté d'accès y rendrait impossible l'implantation d'une activité économique ;
- ⇒ **Je conclus que cette observation ne concerne pas le présent projet de troisième modification du PLU qui est strictement dédié aux zones d'activité économique, et qui a pour objectif de surcroît d'y interdire plus strictement qu'aujourd'hui toute création de logement, mais qu'elle relèverait plutôt de l'élaboration du PLU Intercommunal de l'agglomération valant révision, sachant qu'un passage de zone naturelle en zone urbaine constitue un enjeu majeur relevant d'une révision du PLU assortie d'un réexamen du schéma de cohérence territoriale et du plan de prévention des risques naturels inondation, la dimension individuelle de cette requête me semblant peu proportionnée à cet enjeu.**

2.2. Sur la demande d'ouverture du secteur du Mas Rouma à l'activité photovoltaïque

- Considérant la demande de la société L'Immobilière du Groupe Casino (IGC), propriétaire de parcelles en friche au droit du Mas Rouma, situées en zone agricole (A1), que soit modifiée l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 4 « Secteur Pou de les Colobres – Balande » dans les termes suivants : « afin de permettre la revalorisation agricole du secteur de Mas Rouma, l'activité photovoltaïque y sera autorisée, dans le respect de la Loi N° 2023-175 du 10 mars 2023 », ceci afin d'y développer une activité agrivoltaïque ;
- ⇒ **Je conclus que cette observation ne concerne pas le présent projet de troisième modification du PLU qui est strictement dédié aux zones d'activité économique non agricole urbanisées (UE) ou à urbaniser (AUE) ;**
- ⇒ **Je recommande à la société IGC de présenter sa requête dans le cadre de l'élaboration du PLU Intercommunal de l'agglomération valant révision (PLUI).**

2.3. Sur la demande de prise en compte des ouvrages du réseau public de transport d'électricité, des emprises ferroviaires, et des projets de voirie du conseil départemental

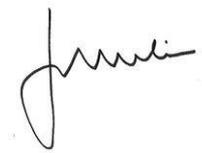
- Considérant que Réseau de Transport d'Electricité (RTE) demande que soient insérées en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol que constituent les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sur la commune, et que soient intégrées dans le règlement écrit l'ensemble des dispositions concernant ces ouvrages ;
 - Considérant que la SNCF, en tant que personne publique associée, demande que soient insérées en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer affectant l'utilisation du sol, et que soient affichées des dispositions complémentaires relatives aux aménagements à proximité des passages à niveau et aux constructions nouvelles dans l'environnement des voies ferrées (soumis à consultation de la SNCF) ;
 - Considérant que le département, en tant que personne publique associée, demande la prise en compte dans l'ensemble des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU, des projets de voirie du conseil départemental sur l'ensemble de la commune, cette demande pouvant affecter, entre autres et notamment, les zones de Saint Charles-Orline (OAP 6) et Techno-sud Mas Delfau (OAP 8) ;
- ⇒ **Je conclus que chacune de ces demandes ne se limite pas aux zones d'activité économique et concerne en fait l'ensemble de la commune, que leur prise en compte dans cette troisième modification du PLU, dédiée spécifiquement aux zones d'activité économique, serait donc incomplète, et qu'une telle prise en compte partielle, si elle était effectuée, non seulement serait insuffisante, mais comporterait le risque de générer des divergences, redondances ou défauts de lisibilité au fil des procédures relatives au PLU ;**
- ⇒ **Je recommande donc que la communauté urbaine examine ces demandes dans le cadre de l'élaboration du PLUI, pour traiter la question avec RTE, la SNCF et le département dans une vision d'ensemble globale et cohérente.**

Avis

En conséquence,

- **j'émet un avis favorable** au projet de troisième modification du PLU de Perpignan.

Le 14 octobre 2024



Jacques Merlin, commissaire enquêteur