

**Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine**  
**Département des Pyrénées-Orientales**

**Enquête publique relative à la**

**Deuxième modification du plan local d'urbanisme de Perpignan**

# **Rapport d'enquête**

**Jacques Merlin**  
**Commissaire-enquêteur**

**14 décembre 2022**

# 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. La 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. Autres investigations et contacts
- 3.9. 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**

- 4.1. Justification économique de l'ouverture à l'urbanisation
- 4.2. Justification foncière de l'ouverture à l'urbanisation et maîtrise de l'artificialisation des sols
- 4.3. Maîtrise du risque d'inondation
- 4.4. Aménagement paysager
- 4.5. Conservation et valorisation du patrimoine naturel ou culturel
- 4.6. Gestion du trafic routier
- 4.7. Prise en compte du fret ferroviaire
- 4.8. Information du public

## **ANNEXES**

1. ANNEXE 1 OBSERVATIONS DU PUBLIC
2. ANNEXE 2 PUBLICATION D'UN COMMUNIQUE DE LA FRANCE INSOUMISE
3. ANNEXE 3 AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES REÇUS DURANT L'ENQUETE : Préfet
4. ANNEXE 4 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS
5. ANNEXE 5 MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNAUTE URBAINE
6. ANNEXE 6 CERTIFICAT D'AFFICHAGE
7. ANNEXE DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

# 1. Présentation du projet

Le projet consiste en une modification du Plan Local d'Urbanisme de Perpignan pour ouvrir à l'urbanisation le secteur Orlin (du nom du Mas Orlin situé au cœur du secteur) afin d'y opérer une extension de la Zone d'Activités Economiques Saint Charles. Ce secteur Orlin est en effet aujourd'hui classé dans le règlement du PLU de Perpignan en zone AU0 « zone à urbaniser dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du Plan Local d'Urbanisme ».

## Le contexte du projet

La Zone d'Activité Economique Saint-Charles de Perpignan constitue un poumon économique de première importance aux échelles locale, nationale et européenne. Saint-Charles, située à l'ouest de l'agglomération de Perpignan, en bordure de la sortie Perpignan Sud de l'autoroute A9, occupe une place centrale dans la logistique nationale et européenne. Son positionnement à la croisée du nord et du sud de l'Europe et de l'Afrique en fait le plus grand marché européen du secteur fruits et légumes avec un chiffre d'affaires de 1,95 milliard, plus de 2200 emplois et près de 1,7 million de tonnes de fruits et légumes qui y transitent chaque année.

L'extension de Saint-Charles sur le secteur Orlin, en bordure sud de la zone, a été inscrite en perspective au Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2007 et révisé le 15 décembre 2016 ; le secteur y avait été classé à cet effet en zone AU0 : « zone à urbaniser dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU ».

Plus récemment, en juin 2022, la communauté urbaine, avec ses partenaires publics et privés, a défini un Schéma Directeur Stratégique de Saint-Charles intitulé « Saint-Charles 2040 » pour optimiser le fonctionnement de l'actuelle plateforme Saint Charles et planifier un projet de territoire lui permettant d'évoluer en hub agro-alimentaire ; le secteur Orlin y est identifié comme l'un des gisements fonciers à prioriser à court terme.

Le secteur Orlin, d'une superficie de 28,7 hectares, est délimité à l'Est par l'autoroute A9, au Sud par la RD 612 et à l'Ouest et au Nord par la RD 900. Visuellement, le site apparaît comme une friche au milieu d'un enchevêtrement de voies routières ; il est principalement occupé par d'anciennes vignes ; des mas inoccupés et quelques habitations sont également présents.

## Les objectifs du projet

Le projet d'extension de Saint-Charles par ouverture à l'urbanisation du secteur Orlin répond à un objectif général de renforcement des capacités de la plateforme logistique de Saint-Charles et d'amélioration de son attractivité et de sa compétitivité, lui permettant d'évoluer en hub agro-alimentaire, dans un contexte international très concurrentiel. Les objectifs opérationnels assignés à cette extension sont ainsi

1. En premier lieu *d'augmenter* l'offre foncière pour répondre aux demandes importantes d'entreprises de la filière agro-alimentaire voulant s'implanter dans le périmètre de l'écosystème logistique de Saint-Charles, ou s'y développer si elles sont dans l'impossibilité de se densifier sur leur site actuel.
2. En second lieu *d'optimiser* le fonctionnement de l'ensemble de Saint-Charles : accessibilité, circulation, stationnement, propreté, sécurité, services communs ...

## La consistance du projet

### Schéma de principe de l'aménagement du secteur Orline



Le projet d'extension de la zone d'activité de Saint-Charles consiste à ouvrir le secteur Orline à une urbanisation dédiée à des activités économiques et à des services concourant à la vocation de plate-forme agro-alimentaire de la zone.

A cet effet, le projet qui fait l'objet de la présente enquête publique consiste, au sein du plan local d'urbanisme de Perpignan,

- A changer le classement du secteur (en le faisant passer de secteur AU0 en sous-secteur AUE1E)
- A créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) propre à ce secteur « Orline »
- A modifier en conséquence le règlement graphique du PLU
- A modifier en conséquence le règlement écrit du PLU
- A accompagner l'ensemble d'une évaluation environnementale et d'une modification du chapitre « entrées de ville ».

Le projet sera déployé en deux volets :

- Volet principal, les quelques 16,5 ha qui sont déjà propriété de la communauté urbaine, feront l'objet d'un lotissement d'activités aménagées sous maîtrise d'ouvrage de cette dernière.

La taille des lots sera à adapter selon les activités à accueillir ; sous cette réserve, on peut prévoir de l'ordre d'une douzaine de lots.

En raison de la vocation de la zone en activités logistiques, le stationnement des visiteurs sera principalement traité à la parcelle dans chaque lot.

Au niveau des aménagements communs, le projet prévoit notamment

- Un giratoire sur la RD 900 afin de permettre un écoulement optimal du trafic
  - Concernant l'accès à l'Avenue Julien Panchot depuis El Cami Joan Bosca, un aménagement sécurisé du carrefour ; seul un tourne à droite sera réalisé permettant l'accès au giratoire de la rocade Ouest
  - Dans l'attente du prolongement de la voie vers El Cami Joan Bosca et Julien Panchot, une placette de retournement provisoire, permettant d'éviter les stationnements anarchiques des poids lourds en leur permettant de faire demi-tour
  - L'aménagement de circulation douce dont une piste cyclable le long de la voie principale de la ZAE, qui viendra se connecter à la piste cyclable située Avenue Julien Panchot
  - Un bassin de rétention de la zone, qui sera traité de manière paysagère afin de laisser place à un lieu multifonctionnel et de détente, notamment en faveur des salariés
  - La remise en valeur du Mas Orline, situé au cœur de la ZAE, afin de constituer un lieu de vie et de services pour les personnes qui fréquenteront la zone.
- Volet complémentaire, les quelques 12 ha restants feront l'objet d'une deuxième tranche opérationnelle qui sera développée ultérieurement, dans le cadre soit d'une opération privée, soit d'un lotissement porté par la communauté urbaine. Cette seconde phase sera encadrée par le nouveau cadre réglementaire qui aura été défini (nouvelle orientation d'aménagement et règlement modifié du plan

local d'urbanisme : vocation des activités à implanter, formes urbaines et architecturales, raccordements, etc ...).

L'ensemble est présenté de manière détaillée par les différents documents du dossier d'enquête.

### **Le portage du projet**

La ville de Perpignan fait partie de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, qui regroupe 36 communes.

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

La Communauté sera également maître d'ouvrage de l'aménagement du « lotissement d'activités » qui constituera le noyau principal de l'aménagement du secteur.

## 2. La 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.

En outre, l'ouverture du secteur à l'urbanisation que concrétise ce projet de modification du plan local d'urbanisme (par une adaptation du classement du secteur, par la création d'une orientation d'aménagement et de programmation, et par une modification du règlement graphique et écrit) avait été expressément prévue par le plan local d'urbanisme.

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 11 juin 2021.

Cette décision a été motivée par une délibération du conseil communautaire le 21 juin 2021 justifiant l'ouverture du secteur à l'urbanisation.

L'avis de l'autorité environnementale a été sollicité le 5 juillet 2022.

Le projet a été notifié aux personnes publiques associées le 5 juillet 2022 : Préfet des Pyrénées-Orientales pour l'Etat, Région Occitanie, Département des Pyrénées-Orientales, Commune de Perpignan, Syndicat mixte du SCOT Plaine du Roussillon, Chambres de commerce, des métiers et de l'agriculture. La SNCF en tant que gestionnaire du réseau de voies ferrées a été consultée le 17 novembre 2022.

Le projet de modification a été soumis à 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).

<p><b>La procédure d'engagement de la modification du plan local d'urbanisme a été respectée.</b></p>
---

## 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 31 août 2022, jointe en annexe 7.

Après ma désignation et avant le lancement de l'enquête, j'ai rencontré le 16 septembre 2022 M. Mathieu Leroux, chef du service de la planification territoriale à la direction de la prospective, de la planification et de l'aménagement, et M. Arnaud Micoud, directeur-adjoint de la direction du développement économique, au titre de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, autorité organisatrice et maître d'ouvrage, ainsi que M. Stéphane Monreal, responsable du service des opérations d'aménagement à la direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Perpignan, qui m'ont communiqué le dossier et donné les informations utiles, et avec qui nous sommes mis d'accord sur le calendrier de l'enquête et des permanences.

Après avoir lu et analysé l'ensemble des documents du dossier, ainsi que le plan local d'urbanisme de Perpignan et le projet de Schéma Directeur Stratégique de Saint-Charles intitulé « Saint-Charles 2040 », j'ai eu un entretien complémentaire le 18 octobre 2022 avec M. Arnaud Micoud pour une compréhension plus approfondie du projet, de son contexte et de ses motivations.

L'enquête a été ouverte par arrêté du président de la communauté urbaine le 29 septembre 2022.

### 3.2. Composition du dossier

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

- Une notice explicative
- Le rapport de présentation, qui comporte notamment
  - Le cadrage législatif et réglementaire du projet de modification
  - La présentation de la modification par ses objectifs
  - L'exposé des modifications apportées et de leur incidence sur le plan local d'urbanisme
- Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur
- Le règlement écrit du plan local d'urbanisme modifié
- Le règlement graphique du plan local d'urbanisme modifié (plan de zonage avant/après)
- Le dossier d'entrée de ville
- Le dossier d'évaluation environnementale
- Les avis reçus
  - La notification d'absence d'observation prise le 7 octobre 2022 par l'Autorité environnementale
  - L'avis des personnes publiques associées reçu avant l'ouverture de l'enquête (Région, Département)
- Les pièces administratives

- Arrêté du président de la communauté urbaine du 11 juin 2021 prescrivant la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Perpignan
- Délibération du conseil communautaire du 21 juin 2021 portant justification de l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de deuxième modification du plan local d'urbanisme de Perpignan
- Délibération du conseil communautaire du 20 décembre 2021 portant bilan de la concertation préalable à la deuxième modification du plan local d'urbanisme
- Courriers de saisie de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées
- Arrêté du président de la communauté urbaine du 29 septembre 2022 organisant l'enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Perpignan
- Avis d'enquête publique
- Annonces légales pour avis d'enquête publiées le 4 puis le 20 octobre 2022 « L'Indépendant » et « Midi Libre Perpignan »

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 19 octobre 2022, soit plus de 15 jours après l'arrêté d'ouverture et les premières publications dans la presse. Elle a duré un mois et a été close le 18 novembre 2022.

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](http://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, et cela dans les délais (plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant la durée de celle-ci) :

- Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (L'Indépendant et Midi Libre Perpignan), les 4 et 20 octobre 2022
- 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, à la mairie de Perpignan et dans ses annexes, sous un format conforme.  
L'accomplissement de cet affichage a été certifié par le président de la communauté urbaine (annexe 6 du présent rapport).

**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 mercredi 19 octobre de 8h30 à 12h, en mairie, aussitôt après l'ouverture de l'enquête
- Le vendredi 4 novembre de 14h à 16h30, au siège de la communauté urbaine,
- Le mardi 8 novembre de 8h30 à 12h, en mairie
- Le vendredi 18 novembre de 14h à 16h30, au siège de la communauté urbaine, juste 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 par courrier postal, les trois autres au registre dématérialisé ; elles sont reproduites en annexe 1.

### 3.7. Avis de personnes publiques recueillis

La communauté urbaine avait consulté, dans le cadre de la procédure de modification du plan local d'urbanisme et en amont de la procédure d'enquête publique, le 5 juillet 2022,

- L'autorité environnementale
- 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,
- Ainsi que la SNCF le 17 novembre.

Trois avis ont été rendus avant l'ouverture de l'enquête et ont été joints au dossier d'enquête : l'autorité environnementale, qui a répondu le 7 octobre en indiquant qu'elle n'avait pas d'observation ; le conseil départemental le 13 septembre ; le conseil régional le 30 septembre.

Un avis a été rendu en fin d'enquête, joint en annexe 3 : le préfet, le 18 novembre. Les autres personnes publiques associées n'ont pas rendu d'avis.

### **3.8. Autres investigations et contacts**

J'ai pris connaissance du plan local d'urbanisme de Perpignan, du schéma de cohérence territoriale Plaine du Roussillon, et du schéma Saint-Charles 2040. J'ai visité le site.

J'ai eu à ma demande une réunion de travail avec l'équipe du service Aménagement de la DDTM sur l'avis du préfet.

A noter par ailleurs que le journal L'Indépendant a publié pendant l'enquête un communiqué de La France Insoumise sur ce sujet, reproduit en annexe 2.

### **3.9. 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 18 novembre 2022, 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 23 novembre le procès-verbal de synthèse des observations et avis recueillis.

Dans cette synthèse j'ai dégagé 11 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 24 novembre avec M. Mathieu Leroux, chef du service de la planification territoriale à la direction de la prospective, de la planification et de l'aménagement, et M. Arnaud Micoud, directeur-adjoint de la direction du développement économique, au titre de la communauté urbaine, ainsi que M. Stéphane Monreal, responsable du service des opérations d'aménagement à la direction de l'aménagement et de l'urbanisme de la ville de Perpignan.

La communauté urbaine m'a remis son mémoire en réponse le 7 décembre.

Mon procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse de la commune sont joints en annexes 4 et 5.

**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.**

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

*(Pour chaque thème, je présente d'abord les avis et observations, puis mon analyse en italiques)*

### 4.1. Justification économique de l'ouverture à l'urbanisation

Deux personnes, MM. Arres et Poisse, critiquent l'absence de justification économique du projet, dénonçant la monoculture de la logistique et l'absence d'étude économique. A noter que La France Insoumise emploie les mêmes termes de « monoculture de la logistique ».

- *Le choix économique d'agrandir la zone d'activités de Saint-Charles a été effectué bien antérieurement au projet dont il est question, notamment en 2016 par le classement du secteur Orlin au plan local d'urbanisme en zone AU0 « zone à urbaniser dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du Plan Local d'Urbanisme », avec la mention spécifique d'une affectation à l'agrandissement de la zone d'activités économiques (ZAE) de Saint-Charles (« Développer des projets d'envergure à fortes retombées économiques que sont Tecnosud 2 et Orlin », au titre de l'orientation « Accueillir et renouveler les grandes ZAE communautaires à fort besoin d'équipement structurant » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU) ;*
- *La décision de concrétiser aujourd'hui cette vocation par une ouverture à l'urbanisation du secteur Orlin au travers de cette modification n° 2 du PLU a été prise le 11 juin 2021 par arrêté du président de la communauté urbaine, et le 21 juin le conseil communautaire justifiait cette ouverture à l'urbanisation par une délibération détaillée, invoquant notamment les points suivants :*
  - *« L'activité logistique alimentaire et non alimentaire est une filière d'excellence historique de Perpignan Méditerranée Métropole, principal pourvoyeur d'emplois et de retombées économiques ...du Département » ;*
  - *La ZAE de Saint-Charles est la « première plateforme européenne de commercialisation, de transport, de logistique, de distribution et d'éclatement de fruits et légumes frais » ;*
  - *La ZAE de Saint-Charles « connaît un développement important et doit répondre à des défis d'organisation structurelle et de capacité d'accueil qui sont cruciaux pour rester concurrentielle et conserver son positionnement international » ;*
  - *« Perpignan Méditerranée Métropole est aujourd'hui confrontée à une pénurie de foncier dans ses Zones d'Activités Economiques (ZAE) : avec moins de 3ha à commercialiser... »*
- *Au total, je constate l'ancienneté, la force et la cohérence des arguments avancés pour la justification économique du projet, au regard notamment du poids économique de Saint-Charles et de sa compétitivité internationale, de la forte demande d'implantation d'entreprises qui témoigne de son potentiel de développement, et de la faiblesse de l'offre foncière disponible pour répondre à cette demande ;*
- *Je note toutefois la faiblesse des éléments quantitatifs apportés au dossier à l'appui de ces arguments (à part une quantification de l'offre foncière disponible, de 3 ha à l'échelle de toute l'agglomération).*

#### **4.2. Justification foncière de l'ouverture à l'urbanisation et maîtrise de l'artificialisation des sols**

Le principe de l'artificialisation de près d'une trentaine d'ha de vignes, vergers et friches est critiqué par deux personnes, MM. Arres et Poisse. A noter que La France Insoumise emploie les mêmes termes.

La justification de cette artificialisation paraît insuffisante au conseil départemental. Le préfet, a contrario, prend acte de ce projet d'artificialisation déjà identifié au PLU à l'origine, et compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon ; il indique par contre que cette surface artificialisée dans le présent projet entamera d'autant le potentiel communal d'artificialisation sur la décennie 2021-2031.

- *Le principe de l'ouverture à terme du secteur Orlin à l'urbanisation avait été débattu et décidé dans le cadre de l'établissement du PLU.*
- *Le conseil communautaire a pris le 21 juin 2021 une délibération dédiée spécifiquement à la justification de la concrétisation de cette ouverture à l'urbanisation, en invoquant notamment les points suivants :*
  - *« La zone AU0 « Orlin », inscrite depuis des années dans le PLU et reprise dans le futur schéma comme objectif prioritaire à court terme pour le développement de Saint Charles est située dans le quartier d'Orle, dont les espaces classés en zone AUE1 et AUE1r du PLU, ont déjà fait l'objet d'une urbanisation et d'aménagements de zones principalement d'activités et de logistique » ;*
  - *« Cette zone constitue une continuité logique et peut devenir une extension permettant un développement cohérent de Saint-Charles » ;*
  - *« L'accessibilité au secteur est aisée avec la proximité des RD 900 et de l'Autoroute A9 avec le péage de Perpignan Sud » ;*
- *Le rapport de présentation et le rapport d'évaluation environnementale apportent en outre des justifications de ce projet d'artificialisation à deux niveaux : d'une part, le besoin de surface d'activité de logistique agro-alimentaire en continuité avec la plate-forme de Saint-Charles, ce qui renvoie à la thématique précédente ; d'autre part, la faiblesse des enjeux écologiques et patrimoniaux sur ce secteur (étayée en particulier par l'évaluation environnementale, et par le fait que l'autorité environnementale a indiqué ne pas émettre d'observation sur le projet), justifiant que son artificialisation soit préférée à celle de secteurs plus riches en patrimoine naturel ou culturel.*
- *Au total, les arguments justifiant l'ouverture du secteur à l'urbanisation du point de vue foncier sont anciens, cohérents et solides. Il convient en revanche que la collectivité prenne en compte cette surface artificialisée dans son potentiel artificialisable, comme l'indique le préfet.*

Des limitations de l'artificialisation sont préconisées ou suggérées par le conseil départemental et le conseil régional : majoration de la densification, y compris par la verticalisation des constructions et la mutualisation du stationnement ; minoration de l'imperméabilisation des sols.

- *La majoration de la densification est présentée dans le rapport de présentation au travers de deux mesures réglementaires déterminantes :*

- *La dérogation à la règle de recul de 100 mètres par rapport à la RD 900, le projet prévoyant de réduire ce recul à 25 mètres ; cette mesure augmente de manière considérable le potentiel de densification ; mais a contrario elle appelle de la part du préfet une demande de justification du fait qu'elle reste « compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (Code de l'urbanisme L111-6).*
  - ⇒ *Ceci renvoie à la thématique de l'aménagement paysager, voir plus loin.*
- *La « verticalisation des constructions », par des hauteurs autorisées à 20 mètres, voire plus (« Dans le sous-secteur AUE1E, la hauteur pourra être portée à 30.00 m pour la construction d'équipements techniques exceptionnels et nécessaires aux activités autorisées ... des dispositions spécifiques peuvent être prévues dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble ») ; cette mesure augmente de manière considérable le potentiel de densification ; mais a contrario elle appelle de la part du préfet une demande de précaution particulière (« la hauteur de 20 m ... milite pour un traitement soigné »).*
  - ⇒ *Ceci renvoie à la thématique de l'aménagement paysager, voir plus loin.*
- *La mutualisation du stationnement n'est effectivement pas prévue au projet (« En raison de la vocation de la zone en activités logistiques, le stationnement des visiteurs sera principalement traité à la parcelle dans chaque lot », page 20 du rapport de présentation).*
  - ⇒ *Cela mériterait une justification plus explicite.*
- *La minoration de l'imperméabilisation des sols est étudiée dans le rapport d'évaluation environnementale pour la partie du secteur faisant l'objet de la première phase d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique : 12,4 ha sur 16,6 seront imperméabilisés, soit les trois quarts ; et cette étude fonde ensuite le calibrage des bassins de rétention (voir plus loin sur la thématique de la maîtrise des inondations).*
  - ⇒ *Une fois validé le principe de l'ouverture du secteur à l'urbanisation, et compte tenu de sa vocation de zone logistique, un taux d'imperméabilisation de  $\frac{3}{4}$  est recevable, mais on pourrait espérer plus pour un projet qui se voudrait qualitatif.*

#### 4.3. Maîtrise du risque d'inondation

Le préfet assortit son avis favorable sur le projet d'une réserve spécifique à cette thématique : que l'orientation d'aménagement et de programmation prenne en compte le risque d'inondation sur la pointe sud du secteur : inconstructibilité, et pas de création de bassin de rétention dans cette pointe inondable, sauf dérogation particulière.

*Le préfet s'appuie sur une étude récente (2022) qui modifie la connaissance de l'aléa inondation telle que matérialisée dans le porter à connaissance de juillet 2019 auquel la communauté urbaine se réfère dans la présentation de son projet.*

⇒ *Il convient que le préfet et la communauté urbaine se rapprochent pour évoquer ce nouvel élément invoqué par le préfet, et que la communauté urbaine définisse alors les conséquences qu'elle en tire.*

Le conseil départemental regrette la destruction de la zone humide du mas Cantasol qui pourrait jouer un rôle de rétention plus efficace que les bassins de rétention artificiels prévus.

M. Arrès s'inquiète de la disparition de la fonction de régulation des eaux du secteur (« La zone était inondable avant ! ?? A proximité, des ruisseaux passent et sont très chargés en eau toutes saisons comme sur le chemin de Maillolles, bétoniser va faire déborder tout ça... »).

*Le rapport d'évaluation environnementale identifie bien l'habitat humide du mas Cantasol et traite de sa destruction ; ceci renvoie à la thématique de la conservation du patrimoine, voir plus loin.*

*L'enjeu quantitatif de ce bassin ornemental est faible au regard d'une fonction de régulation des flux (910 m<sup>2</sup> soit 0,3 % de la superficie du secteur, et moins d'un dixième de la surface des bassins de rétention estimés nécessaires).*

*Le rapport d'évaluation environnementale prend acte de « la suppression d'un vaste espace d'infiltration des eaux de pluie », mais conclut que « la gestion des eaux pluviales du projet est de nature à éviter toute augmentation des débits vers l'aval » compte tenu du dimensionnement prévu des bassins de rétention, « le secteur Orline (étant) situé à l'extérieur des champs d'expansion des crues ».*

⇒ *La gestion des eaux pluviales a été étudiée et calibrée de manière convaincante.*

#### 4.4. Aménagement paysager

Le préfet assortit son avis favorable sur le projet d'une réserve spécifique à cette thématique : que le projet prenne mieux en compte la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages, afin de pouvoir déroger à la règle de recul de 100 m des constructions en bordure de l'A9 et de la D900 (code de l'urbanisme L111-6). Il note que les nouvelles règles et la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sont très souples et n'encadrent pas précisément un parti d'aménagement qui garantirait suffisamment la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il note en outre que la règle de hauteur des constructions portée à 20 m milite pour un traitement particulièrement soigné.

*Le projet prévoit de réduire le recul des constructions en bordure de l'A9 et de la D900 de 100 à 25 m.*

*Le dossier « Entrée de ville » traite de la justification de cette dérogation.*

*La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation apporte peu de précision sur l'encadrement urbanistique et architectural, au-delà d'une trame verte le long de la D900.*

*Les nouvelles règles modifient principalement les hauteurs (20 m en général), les distances aux voies publiques (plus de 25 m par rapport à l'A9 et à la D900, plus de 5m ailleurs) et aux limites séparatives (5 m), ainsi que les dispositions relatives aux clôtures (positionnement, hauteur, composition), ce qui conditionne de manière souple le futur aménagement.*

*Au global, le parti d'aménagement est effectivement encadré de manière souple et le projet dans son état apporte peu de garanties sur un résultat paysager et architectural harmonieux.*

*A contrario, la communauté fait le choix d'un parti d'aménagement vertueux en termes de densification pour limiter la consommation d'espace à l'échelle de l'agglomération : gain de plusieurs ha par le recul de 100 à 25 m (75 m de large sur un linéaire de plusieurs hectomètres), gain significatif par la majoration des hauteurs de construction autorisées jusqu'à 20 m et plus.*

*Les questions sont in fine celles d'un équilibre à trouver*

- *entre l'objectif de densification à l'échelle de l'agglomération, et l'objectif de qualité paysagère et architecturale du site, dans une zone qui ressemble aujourd'hui à une friche au milieu d'un enchevêtrement de voies routières et d'un patchwork aléatoire de bâtiments industriels ;*
  - *entre le besoin de garantir la qualité urbanistique, paysagère et architecturale par des dispositions suffisamment précises, et la nécessité de conserver un minimum de souplesse dans la planification (règlement, et orientations d'aménagement et de programmation) pour permettre une adaptation dans les phases opérationnelles.*
- ⇒ *Il conviendrait que la communauté urbaine apporte des éléments plus directifs sur son parti d'aménagement et ses conséquences en termes d'orientation d'aménagement et de programmation, voire de règlement.*

#### 4.5. Conservation et valorisation du patrimoine naturel ou culturel

Le conseil départemental regrette la destruction de la zone humide du mas Cantasol.

*Le rapport d'évaluation environnementale identifie bien l'habitat humide du mas Cantasol. Il s'agit d'un bassin ornamental, et son enjeu qualitatif est évalué comme modéré ; de ce fait, l'évaluation environnementale ne préconise pas de mesure d'évitement ni de réduction, mais seulement une mesure d'accompagnement (végétalisation des bassins de rétention).*

⇒ *Il me semble tout à fait logique que la destruction d'un bassin ornamental d'enjeu patrimonial modéré fasse l'objet d'une simple mesure d'accompagnement et non d'évitement ou de réduction.*

MM. Arres et Poisse déplorent la destruction d'espèces protégées, notamment de chauves-souris.

*Le rapport d'évaluation environnementale étudie la question des espèces protégées.*

*Le secteur, d'une valeur écologique particulièrement faible, n'est couvert par aucun zonage de recensement (ZNIEFF) ni de protection (trame verte, Natura 2000, aires protégées, espaces boisés classés, etc ...) de la biodiversité.*

*Aucune espèce de flore protégée n'y a été identifiée.*

*Des espèces sensibles de faune y ont été identifiées : l'ensemble des chauves-souris et des oiseaux communs nicheurs, la souris d'Afrique du Nord, et un odonate, le caloptéryx hémorroïdal. Toutes ces espèces sont considérées comme présentant sur le secteur un enjeu modéré ou faible, sauf une présentant un enjeu fort (une chauve-souris, le Molosse de Cestoni). Le projet pourrait porter atteinte au bon état de ces espèces sur le secteur, lors des chantiers par dérangement ou par destruction de leur habitat, et ultérieurement par dégradation de leur habitat. Des mesures d'évitement (inspection des gîtes potentiels avant leur destruction : arbres et bâtiments) et de réduction (notamment par un calendrier de travaux adapté) ont été prévues pour viser un impact faible.*

⇒ *Les mesures prévues sont modestes mais à l'échelle de la faible sensibilité écologique du secteur.*

M. Arres déplore la destruction du site archéologique du mas Cantasol.

*Le secteur est intégralement couvert par plusieurs zones de protection du patrimoine archéologique qui laissent présager d'un enjeu archéologique fort. La direction régionale des affaires culturelles a fait réaliser des fouilles archéologiques préventives depuis novembre 2000, et tout aménagement lui sera soumis.*

⇒ *Le mas Cantasol n'a pas été identifié comme site d'intérêt archéologique par la direction régionale des affaires culturelles.*

#### 4.6. Gestion du trafic routier

M. Arres déplore l'augmentation du trafic de camions induite par le projet. Le conseil départemental émet un avis réservé sur le projet de giratoire sur la D900a, arguant qu'il n'améliorerait pas la situation actuelle de congestion du trafic. M. Poisse craint qu'un refus du conseil départemental sur le projet de giratoire sur la D900 génère une congestion du trafic.

*Un développement de la zone Saint-Charles induira par nature une augmentation du trafic de camions.*

*Une étude trafic a été réalisée afin d'évaluer le trafic induit par le projet d'extension de zone d'activités et d'analyser les conditions de circulation dans le secteur à moyen et long terme (2026 et 2046). Cette étude a permis également de définir les caractéristiques du giratoire à réaliser sur la RD 900 afin de permettre un écoulement optimal du trafic et limiter les remontées de file.*

*Le conseil départemental n'apporte pas de justification de son affirmation que le projet de giratoire sur la D900a n'améliorerait pas la situation actuelle de congestion du trafic*

⇒ *Il conviendrait que la communauté urbaine précise les termes de l'étude de trafic qui justifient son choix relatif au giratoire à créer sur la D900a*

#### 4.7. Prise en compte du fret ferroviaire

Le conseil régional préconise la consultation de la SNCF, et M. Poisse regrette l'absence de cette consultation.

*Suite à ces remarques, la communauté urbaine a consulté la SNCF le 17 novembre 2022.*

*Cette consultation est pertinente, car la question du fret ferroviaire, très présente à juste titre dans le diagnostic et la stratégie du Schéma Saint-Charles 2040, est par contre quasiment absente du plan d'actions de ce schéma, et du rapport de présentation d'enquête publique.*

⇒ *Il conviendrait a minima de préciser s'il a été identifié un lien possible entre les infrastructures ferroviaires et le secteur Orlène.*

#### 4.8. Information du public

M. Poisse déplore le déficit d'information du public et l'absence de concertation préalable.

*La concertation préalable prévue par les articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme a bien été menée au second semestre 2021, dans les conditions de publicité prévues par ces textes. Le conseil communautaire a dressé le bilan de cette concertation préalable par délibération le 20 décembre 2021.*

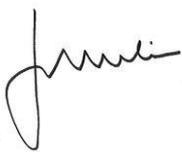
*La présente enquête publique est bien menée en conformité avec les textes prévus pour informer le public et recueillir ses observations.*

*Si la communauté urbaine n'a pas mené d'action de communication proactive au-delà des obligations légales, elle a appliqué celles-ci en totalité.*

*On pourrait s'étonner de la très faible participation du public à la concertation préalable (une seule observation) puis à la présente enquête publique (quatre observations) ; mais il s'agit, d'une part d'un document de planification, plus abstrait qu'un programme opérationnel, et d'autre part d'une extension de zone d'activité qui concerne beaucoup plus les entreprises que le grand public. Il est d'ailleurs à noter que les chambres consulaires, représentant les entreprises, n'ont pas éprouvé le besoin de répondre à la consultation qui leur a été adressée.*

⇒ *On peut regretter qu'il n'y ait pas eu un effort particulier de communication pour « aller chercher » le public. Mais toutes les démarches d'information du public ont été réalisées conformément aux obligations légales et réglementaires.*

Le 14 décembre 2022



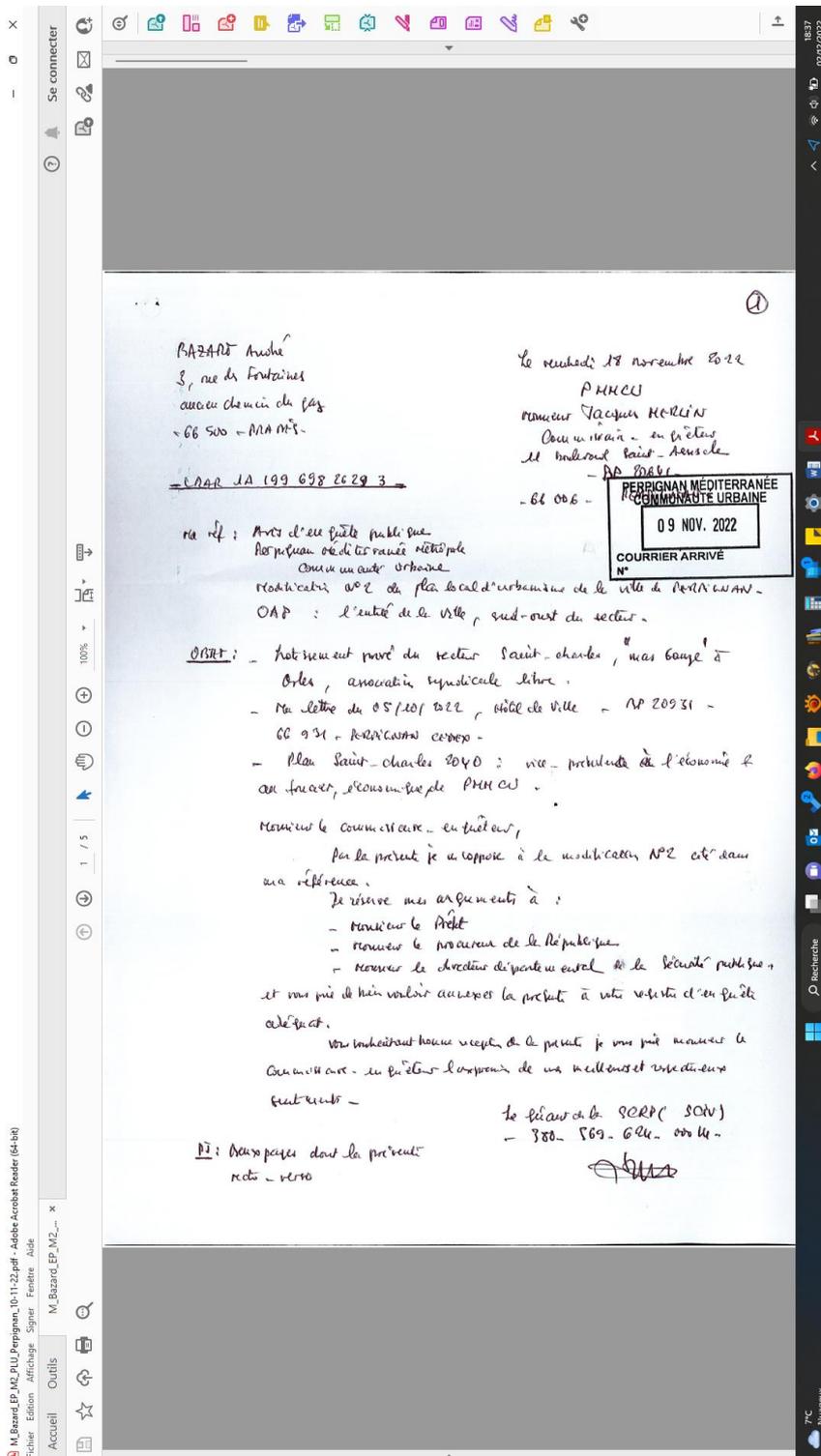
Jacques Merlin, commissaire enquêteur

# ANNEXES

1. ANNEXE 1 OBSERVATIONS DU PUBLIC
2. ANNEXE 2 PUBLICATION D'UN COMMUNIQUE DE LA FRANCE INSOUMISE
3. ANNEXE 3 AVIS DE PERSONNES PUBLIQUES REÇUS DURANT L'ENQUETE : Préfet
4. ANNEXE 4 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS
5. ANNEXE 5 MEMOIRE EN REponse DE LA COMMUNAUTE URBAINE
6. ANNEXE 6 CERTIFICAT D’AFFICHAGE
7. ANNEXE 7 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

# ANNEXE 1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

## 1. Courrier de M. André Bazart





## 2. Observations portées au registre dématérialisé

**Observation de :** Philippe P.  
Perpignan, le 18 novembre 2022

Monsieur le commissaire enquêteur

Après lecture du dossier d'enquête, voici mes observations sur ce projet d'extension de Saint-Charles.

**Opacité**  
Bien que les obligations légales en termes de communication aient été respectées (2 annonces légales dans la presse), cette enquête publique souffre d'une véritable opacité. En effet, il n'y a pas eu de concertation préalable. Ni avec les riverains, ni avec les associations, ni avec les collectivités territoriales. Perpignan Méditerranée Métropole lance une modification du PLU de la ville de Perpignan sans aucune communication vers le grand public. La quasi totalité de la population de Perpignan Méditerranée Métropole ne peut donc pas être au courant de l'existence de cette enquête publique, malgré l'importance qu'elle revêt.

Les élus de la communauté urbaine ne semblent pas se soucier ni d'information les citoyens, ni de leur avis. Ils semblent préférer une certaine opacité. L'urbanisme a un impact à long terme sur le territoire, c'est situation n'est pas acceptable dans une démocratie moderne.

**Absence d'étude économique et précipitation**  
Le projet de modification a été lancé en juin 2021, et prétant se baser sur l'étude « Saint-Charles 2020-2040 ». Or, cette étude a été rendue un an plus tard, en juin 2022. Soit les élus ont un pouvoir de divination, leur permettant de connaître le contenu des études avant même leur présentation, soit la décision de modifier le PLU a été prise dès 2021 et l'étude n'est donc qu'un prétexte.

Les prises de paroles des élus concernant les problèmes d'accès au foncier pour les entreprises sont fréquentes. Clairement ce projet est lancé pour répondre à un problème conjoncturel (notamment la vente de 3 hectares dans la zone du Mas

observations du registre dématérialisé\_EP\_M2\_PLU\_Perpignan.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)  
Fichier Edition Signer Fenêtre Aide  
Accueil Outils observations du ré... x

Se connecter

Afficher la page suivante (touche flèche droite)

96,6%

2 / 6

7°C Nuageux 02/12/2022

Orline qui doit avoir lieu rapidement), alors que les décisions d'urbanisme doivent répondre à des problèmes structurels.  
Les élus travaillent à court terme et non pas à long terme.

Ce court termisme ce voit aussi par l'absence d'étude économique dans ce dossier. La zone du Mas Orline serait modifiée pour plusieurs années, sans que personne ne puisse dire qu'elle sera la situation économique dans 20 ou 30 ans. Les Pyrénées-Orientales ont déjà connu des décennies de monoculture du touriste de masse, puis des décennies de monoculture de la zone commerciale, rien ne garantit que des décennies de monoculture de la logistique améliorera la situation socio-économique de notre département.

Cette absence d'étude économique, à laquelle s'ajoute de la précipitation, transforme un projet d'urbanisme en une vague opération immobilière.  
Ce n'est pas ce que doit être une politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

**Impact environnemental**  
L'urbanisation et la bétonisation de près de 30 hectares de terrain va avoir un impact environnemental fort.  
Ce qui est présenté dans le cadre de l'OAP, notamment l'intégration dans une « trame verte », relève plus du simple greenwashing que d'une politique d'aménagement du territoire, respectueuse de la biodiversité, et à la hauteur des enjeux climatiques auxquels nous devons faire face collectivement.  
Hasard du calendrier, l'enquête publique a lieu en même temps que la COP 27. Mais les élus semblent vivre dans un autre monde.

L'impact sur la faune sera fort, notamment pour les chauves-souris. Mais aucune politique de réduction des impacts, ni de mesures de compensation, ne sont réellement prévues.  
Les élus se donnent bonne conscience en parlant d'aménagements arborés, les infographiques sont pleines de tâches vertes, mais, au final, ce projet ne prévoit rien de sérieux.

En 2022, il est triste de voir ce type de présentation, dont on ne sait pas si elle relève d'une vision climatosceptique de la situation actuelle ou de la simple bêtise.

**Avis des Personnes Publiques Associées**

observations du registre dématérialisé EP\_M2\_PLU\_Perpignan.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)  
Fichier Edition Signer Fenêtre Aide  
Accueil Outils observations du re... x

Se connecter

Afficher la page suivante (touche flèche droite)

96,8%

3 / 6

18:45 02/12/2022

7°C Niages

Au point qui relève de la précipitation c'est la relation avec les Personnes Publiques Associés (PPA).  
D'abord l'enquête publique a été annoncée (le 04 octobre 2022, annonce légale dans l'Indépendant) avant la fin du délai permettant aux PPA de donner un avis. Quid d'un avis négatif de la part d'une des PPA ?

Ensuite on note que le Conseil départemental et le Conseil régional ont un avis « réservé » sur ce projet.  
Le département ne semble pas désireux de réaliser un rond-point sur la RD900a, seul accès camion prévu dans le projet, et s'inquiète des problèmes de congestion des routes autour de Saint-Charles, sachant que ces axes sont déjà saturés.  
Si ce rond-point n'est pas réalisé, la seule alternative est de passer par l'avenue Panchot, elle-même saturée.  
Perpignan Méditerranée Métropole ne fournit aucune réponse à cet avis. Ce qui est inquiétant pour l'avenir du projet.

De la même manière la Région semble dubitative et s'inquiète de la non-consultation de la SNCF. Or le fret ferroviaire est de la compétence de la SNCF, dont le principal partenaire est la Région, justement.  
Que ce passera-t-il si la législation renforce dans le futur les obligations en termes de fret ferroviaire ?

Là aussi, on sent l'impréparation de Perpignan Métropole Méditerranée.

Conclusion

Du fait de ces points négatifs, et vu l'importance de ce projet, j'émet un avis négatif.  
Je suis totalement opposé à ce projet, et j'espère, monsieur le commissaire enquêteur, que vous donnerez un avis négatif.

Cordialement

Philippe Poisse

**Téléchargement** **Taille**  
[enquête-publique.pdf](#) 32.03 Ko

observations du registre dématérialisé\_EP\_M2\_PLU\_Perpignan.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)  
Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

Se connecter

observations du re... x

Accueil Outils

Afficher la page suivante (touche flèche droite)

96,8%

4 / 6

7°C Perpignan 02/12/2022

**Ecrit le:** ven 18/11/2022 - 13:34

**Observation de :** Jean Christophe A.

l'enquête publique doit faire ressortir l'aberration écologique climatique et l'augmentation des gênes pour le public qui emprunte toutes ses routes et rond point... du quartier :

c'est mettre la charrue avant les bœufs,  
Ce projet URGENT !! l'inflation et la spéculation de l'énergie et de l'agroalimentaire logistique transport (on voit bien à qui profite la crise de l'énergie ...)qui se répercute à tous, à l'encontre des familles, à l'encontre de toute la population, des familles, qui sont déjà dans les embouteillages du matin au soir en sortie de travail pour rejoindre leur domicile Toulouse Thuir pollestres...etc dans cette zone de l'autoroute sud !!. les routes (de fausses rocade...)ne sont pas adaptées. la rocade sud qui devait contourner Auchan est à l'arrêt le projet a du plomb dans l'aile ? la continuité et le contournement par le sud de la rocade n'est pas acté.

ça va augmenter l'anarchie routière déjà présente sur le secteur porte Espagne autoroute sud !! je comprends pas ce projet  
Urbanisme ? Avant d'implanter des hangars des camions

Aucun plan de circulation routière.  
Des camions supplémentaires...

De plus, habitant pas très loin,

je pense qu'il y a des espèces protégées dans cette zone non connu ,en me promenant de temps en temps dans le coin....papillons, oiseaux, plantes....., encore bétoniser.... La zone était innodable avant ! ?? A proximité des ruisseaux passent et sont très chargés en eau toutes saisons comme sur le chemin de Maillolles, bétoniser va faire déborder tout ça...

Avec le changement climatique et les texte légaux... pourquoi ce projet est si urgent? Le climat oui c'est urgent !  
c'est aberrant de pas laisser la terre dans ce coin déjà très bétoniser autour, jouer son rôle régulateur...Un projet non sens, il y a des choses plus importantes à faire !  
ça va rajouter du trafic sur la porte d'Espagne rond-point arcade maintenant....  
l'important c'est de continuer et de décongestionner par une nouvelle rocade sud

Se connecter

observations du registre énumérés FP\_V02\_P\_LU\_Perpignan.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)  
Fichier Edition Afficher Signer Fenêtre Aide

Accueil Outils observations du re... x

Afficher la page suivante (touche fléchée droite)

ouest qui contourne auchan par le sud... Agglo, communauté, Mairie,CG ? cela va encore accélérer le changement climatique !

L'objectif de cette modification est clair : il s'agit de vendre quinze hectares de terrain de toute urgence ???  
Même si aucune explication n'est donnée sur le caractère urgent de cette vente, il est aisé d'en déduire un projet d'extension de la plateforme logistique Saint-Charles. Je trouve le projet anachronique, disproportionné !  
L'exact contraire de ce que les réalités et contraintes liées à l'urgence climatique imposent de faire ou de ne plus faire... quinze hectares de vignes et de vergers doivent être transformés en hangars et parkings bétonisés.

Les agriculteurs du département n'ont rien à gagner dans cette extension, celle-ci étant juste dédiée au commerce international. La construction d'un rond-point sur la RD-900, voie d'accès prévue pour les camions, ne résoudra rien. Au contraire, de nouveaux camions ne feraient qu'aggraver la situation sur une RD-900 déjà fortement congestionnée.

La seule alternative serait le réaménagement de l'avenue Panchot, elle aussi notoirement congestionnée. La bétonisation d'Orline aura pour conséquence la destruction d'un site archéologique, avec la démolition du Mas Cantasol. Elle se doublerait de la destruction irrémédiable d'espaces où vivent plusieurs espèces de chauves-souris, dont certaines sont protégées. Aucune mesure de compensation n'est d'ailleurs prévue dans ce dossier.  
Après des décennies de monoculture du tourisme, après des décennies de monoculture des grandes surfaces, les élus de PMM se lancent dans le nouveau mirage de la monoculture de la logistique. Cela en dépit de tout respect du territoire et de la biodiversité, mais aussi à l'encontre de toute rationalité économique. Le projet n'est appuyé par aucun dossier économique.

J'espère que l'enquête publique un peu courte sera rallongé, il n'y a rien d'urgent c'est un projet important qu'il faut étudier plus longtemps.

Tel: 06 22 74 90 54

**Ecrit le:** mar 08/11/2022 - 11:14

**Observation de :** Escarihuela Julien S.

7°C Nougues

18/06 02/12/2022

observations du registre dématérialisé EP\_M2\_PLU\_Perpignan.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)  
Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

Se connecter

observations du re... x

Accueil Outils

Afficher la page suivante (touche fléchée droite)

6 / 6

96,8%

16:46 02/12/2022

T°C Nougoux

Recherche

Bonjour la SCI LOLA, dont je suis le gérant, est propriétaire de trois parcelles sur la commune de Perpignan cadastrées HI 164, 165 et 166.  
Il apparaît au PLU actuel de la commune que les parcelles HI 165 et 166 sont en zone AUE1 alors que la parcelle juxtante HI 164 est classé en zone A. Par soucis de sécurité pour le projet à venir puisque la parcelle 164 se trouve sur l'accès des parcelles 165 et 166 il semblerai judicieux de procéder au classement de la parcelle HI 164 en zone AUE1 également et cela par soucis de sécurisation du projet et de ses connexions avec les voies départementales.  
Espérant que ma demande retienne votre attention.  
Bien cordialement.

**Téléchargement**      **Taille**  
[plancadastralnormalise.pdf](#) 30,38 Ko

**Ecrit le:** mar 08/11/2022 - 08:39



## « Le Mas Orline sacrifié sur l'autel du productivisme »

Du côté de la Nupes perpignanaise, le projet d'ouverture de nouveaux terrains à des entreprises de Saint-Charles est qualifié d'«anachronique, disproportionné et productiviste», selon les termes employés dans un communiqué signé de La France Insoumise/Nupes. *« Le Mas Orline serait sacrifié sur l'autel du productivisme, 28 hectares de vignes et de vergers doivent être transformés en hangars et parking», réagit Francis Daspe. «Ce projet montre, si besoin était, le manque d'imagination et l'aveuglement des décideurs locaux. Après des décennies de monoculture du tourisme, après des décennies de monoculture des grandes surfaces, les élus de PMM se lancent dans le nouveau mirage de la monoculture de la logistique. cela en dépit de tout respect du territoire et de la biodiversité, mais aussi à l'encontre de toute rationalité économique.»*

# ANNEXE 3 AVIS DE PERSONNE PUBLIQUE EMIS DURANT L'ENQUETE

## Préfet

**PRÉFET  
DES PYRÉNÉES-ORIENTALES**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service Aménagement  
Unité CTAD  
Affaire suivie par : Jean Figuerola  
Tél : 04 68 38 12 98  
Mél : jean.figuerola@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le 18 NOV. 2022

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 5 juillet 2022, vous m'avez notifié le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Perpignan. Celui-ci consiste à permettre l'extension de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) Saint Charles sur le secteur Orline, d'une superficie de 28,7 hectares, aujourd'hui occupé par des terres agricoles délaissées.

Cette modification définit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone, et fait également évoluer les règlements écrit et graphique. Elle est par ailleurs accompagnée d'un dossier « entrée de ville » afin de modifier les règles d'inconstructibilité depuis l'A9 et la RD 900. En ce qui concerne la prise en compte de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les justifications permettant de déroger à l'inconstructibilité le long de ces axes routiers sont insuffisamment développées et spécifiées.

Si les documents d'urbanisme ont déjà prévu en amont l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, j'attire votre attention sur l'importante consommation d'espaces agricoles qu'elle induit, et qui devra, au titre de la loi Climat et Résilience, être retranchée de la superficie potentiellement consommable par la commune entre 2021 et 2031.

Enfin, la portion Sud de la zone est inondable selon par des hauteurs d'eau inférieures à 30 cm : les orientations d'aménagement (OAP) du secteur n'en tiennent pas compte et doivent être retravaillées.

J'émet donc un avis favorable à ce projet de modification n°2 du PLU, sous réserve d'une meilleure prise en compte de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages, et d'adaptations des OAP pour tenir compte du risque inondation.

Une annexe technique accompagne ce courrier, et mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toutes les précisions qui vous paraîtront nécessaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération la plus distinguée.

*Yohann Marcon*

Pour le Préfet  
et en délégation,  
le secrétaire général

**Yohann MARCON**

Monsieur Robert Vila  
Président de la Communauté Urbaine  
Perpignan Méditerranée Métropole

2 rue Jean Richepin - BP 50909 - 66020 PERPIGNAN CEDEX  
Horaires d'ouverture et modalités d'accueil disponibles sur le site :  
[www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr)

Tél. 04 68 38 12 34  
Mél : ddtm@pyrenees-orientales.gouv.fr

Se connecter

18:31 02/12/2022

### ANNEXE TECHNIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU DE PERPIGNAN

La modification N°2 du PLU de Perpignan, approuvé le 15 décembre 2016, a pour objectif de permettre l'extension de la ZAE Saint Charles sur le secteur Orline, d'une superficie de 28,7 ha, aujourd'hui occupé par des terres agricoles délaissées. Cette modification définit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la zone, et fait également évoluer les règlements écrit et graphique. Elle est par ailleurs accompagnée d'un dossier entrée de ville afin de modifier les règles d'inconstructibilité depuis l'A9 et la RD 900 (ce qui entraîne la modification de la partie "études urbaines d'entrée de ville" dans les OAP).  
Notons que la modification est soumise à évaluation environnementale, en raison de la présence d'espaces Natura 2000 sur la commune.

**Analyse du PLU :**

La zone "Orline", est actuellement classée en zone AU0 dans le PLU : c'est une « zone à urbaniser dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU ». Les différentes zones AU0 bloquées du PLU ont pour objectif global de "réserver un potentiel de terrains à proximité d'équipements pour permettre le développement de la Ville afin de répondre aux besoins du projet dans les domaines de l'habitat et des activités économiques".  
Depuis l'approbation du PLU fin 2016, cette zone Orline est identifiée :  
- dans le PADD en tant que zone de "projet d'envergure à fortes retombées économiques" ;  
- dans le rapport de présentation comme extension future du pôle économique de Saint-Charles ("un pôle d'excellence dédié principalement à la logistique dans la continuité immédiate de la puissance économique du Grand Saint Charles").  
Une fois ouverte à l'urbanisation, la zone sera renommée en AUE1E.

**OAP :**  
L'OAP créée dans le cadre de la modification reprend les caractéristiques souples des OAP existantes dans le PLU.  
La zone est partiellement concernée par le risque inondation (aléa modéré au titre du PGRI 2022), ce dont ne tient pas compte l'OAP (voir plus bas dans la partie dédiée).  
Le bassin de rétention de la zone "sera traité de manière paysagère afin de laisser place à un lieu multifonctionnel et de détente, notamment en faveur des salariés".  
Le Mas Orline, situé au coeur de la ZAE, sera sauvegardé et valorisé "afin de constituer un véritable lieu de vie pour les personnes qui fréquenteront la zone".

**Dossier entrée de ville :**  
La zone Orline est enclavée entre l'autoroute A9 à l'Est et au Sud et la RD 900 à l'Est, routes grevées d'une inconstructibilité sur une bande de 100 m de part et d'autre de leur axe, en vertu de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. L'article L.111-8 permet à un PLU de fixer des règles différentes s'il "comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages".  
Les actuelles OAP du PLU comportent déjà des études urbaines d'entrée de ville (partie 6), avec notamment deux séquences dédiées à "l'entrée Sud Ouest D900 secteur Orline" : le dossier présente ainsi une mise à jour de ces études, qui sont modifiées à la marge.

En ce qui concerne la prise en compte de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages, les justifications permettant de déroger à l'article L.111-6 sont insuffisamment développées et spécifiées. L'étude n'apporte pas les garanties d'un traitement architectural, urbanistique et paysager qualitatifs, et les aménagements projetés ressemblent aux zones d'activités situées aux alentours, pour lesquelles le traitement architectural est très minimaliste. Or, la hauteur de 20 m spécifiée par le règlement pour les constructions de la future zone AUE1E milite pour un traitement soigné.

1/4

20221118\_Amme... x  
Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide  
Accueil Outils  
Se connecter

En effet, concernant la qualité architecturale, le dossier est essentiellement descriptif : il rappelle les spécifications du règlement sans démontrer en quoi ces dispositions sont qualitatives. Concernant la qualité de l'urbanisme et des paysages, il est rappelé pour chaque tronçon que "le front de la RD 900 (ou A9) sera traité qualitativement avec une interface paysagère. Les nouveaux bâtiments feront l'objet d'une composition architecturale. De plus, une OAP sur l'ensemble du secteur Orline vient encadrer les aspects relatifs à l'urbanisme, aux paysages et à l'architecture". Aucun parti d'aménagement n'est donc proposé, et l'OAP, aux dispositions très souples, n'éclaire pas davantage sur ce parti.

**Analyse du SCOT Plaine du Roussillon :**

Le SCOT identifie la ZAE de Saint-Charles comme un secteur de projet stratégique à dominante d'activité. La zone est située en "nature ordinaire à préserver" à l'intérieur d'une frange urbaine, et est fléchée comme un axe potentiel de développement urbain : son ouverture à l'urbanisation est compatible avec le SCOT. Notons que le SCOT est en cours de révision, et que la zone est identifiée en tant que "zone d'activités économiques existante" dans l'actuel projet de zonage : elle semble déjà considérée comme urbanisée.

**Loi Climat et Résilience :**

La Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, promulguée le 22 août 2021, pose le principe du "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) au niveau national à l'horizon 2050 avec l'objectif de réduire par 2 le rythme d'artificialisation des sols sur les 10 ans à venir par rapport aux 10 ans passés (à compter de la promulgation de la loi). La commune de Perpignan a déjà artificialisé 255 hectares entre 2009 et 2019 selon le pôle SIG de la DDTM, et 269 ha entre 2009 et 2020 selon le portail national de l'artificialisation. Le projet de modification table, avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, sur une consommation d'espace agricole de 28,7 ha. Cette importante superficie devra être retranchée de la superficie potentiellement consommable par la commune entre 2021 et 2031.

**Risque inondation :**

La récente étude CEREG a modifié la connaissance de l'aléa telle que matérialisée dans le Porter à Connaissance de juillet 2019. Seul le coin Sud de la zone de projet est désormais inondable, avec une hauteur inférieure à 30 cm pour le scénario centennal de base (voir carte en page 4). Pour une hauteur d'eau inférieure à 30 cm, l'aléa pourrait être qualifié de modéré avec une dynamique rapide selon la doctrine Occitanie.

La zone n'est pas urbanisée et n'est donc pas constructible en zone submersible par la crue de référence, conformément à l'article R 562-11-6 du code de l'environnement :  
*"I.- Dans les zones non urbanisées, dans les zones d'aléas de référence faible, modéré, fort ou très fort, le règlement du plan de prévention des risques interdit toute construction nouvelle ; Toutefois, dans les zones d'aléas de référence faible ou modéré, des exceptions peuvent être autorisées si elles répondent aux conditions définies à l'article R. 562-11-7 ; le règlement du plan de prévention des risques impose alors des prescriptions. "*

Par conséquent, seules les parties non inondables de la zone de projet sont constructibles immédiatement et celles soumises à inondation pourront faire l'objet d'une demande d'exception auprès du Préfet dans le cadre du futur PPR selon les conditions ci-dessus.

L'OAP présente un croquis d'aménagement de la zone avec deux "secteurs de rétention à aménager" localisés de manière schématique. Il est à noter que ces deux secteurs de rétention ont fait l'objet d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau pour l'aménagement de deux bassins de rétention (dossier n° 66-2021-

1833  
07/12/2022  
Recherche  
8°C  
Nuaigreux

20221118\_Annexe\_Technique\_Avis\_Prefet\_M2\_PLU\_Perpignan.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)  
Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

Accueil Outils 20221118\_Annexe... x

Se connecter

00168 qui a fait l'objet d'un accusé de réception le 16 décembre 2021). Selon ce dossier, les deux bassins sont situés en dehors des zones inondables recensées dans le cadre de l'actualisation des zones inondables. Les cartes en page 4 apportent un éclairage sur ce sujet.

A ce stade dans la portion Sud inondable, seule une voirie peut être envisagée à condition de ne pas modifier le terrain naturel : dans le cas contraire, il faudra envisager l'accès à la zone à un autre endroit. Toute construction est proscrite dans cette portion, et il conviendra de prévoir la localisation du bassin de rétention en dehors des zones inondables.

**CONCLUSION :**

Un avis favorable sera donné, sous réserve :

- d'une adaptation de l'OAP tenant compte du risque inondation dans la pointe Sud de la zone ;
- d'une meilleure prise en compte de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages, afin de pouvoir déroger à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

3/4

BVC Naviguez

18:34 02/12/2022



## ANNEXE 4

### PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIS

#### Synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique relative à la deuxième modification du plan local d'urbanisme de Perpignan

##### Observations du public

Quatre personnes ont formulé des observations, l'une par courrier postal, les trois autres au registre dématérialisé. Ces observations sont reproduites en annexe 1 du rapport.

Deux observations ne seront pas prises en considération par la suite, étant hors sujet ou sans objet. Il s'agit des observations de MM.

1. André Bazart, qui s'oppose au projet, mais indique, sans autre précision, qu'il réserve ses arguments au préfet, au procureur et au directeur de la sécurité publique. Dont acte.
2. Julien S. Escarihuela, qui interpelle la communauté urbaine sur des parcelles dont il est propriétaire ; or ces parcelles de la section cadastrale HI de Perpignan se situent fort loin du secteur concerné par le projet (au sud est de la commune, vers la zone d'activité du Mas Balande). Il convient que la communauté urbaine se rapproche de cette personne pour lui indiquer le bon canal à suivre pour voir traiter sa réclamation.

##### Avis de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale a indiqué qu'elle n'avait pas d'observation à émettre.

##### Avis des personnes publiques associées

Sur les personnes publiques consultées, trois ont formulé un avis : le conseil départemental des P-O et le conseil régional d'Occitanie avant l'enquête ; l'avis du préfet des P-O a été émis le dernier jour de l'enquête et transmis le 21 novembre ; n'ayant par conséquent pas figuré au dossier d'enquête, il est joint en annexe 3 du rapport.

\*\*\*

Un tableau résumant l'ensemble de ces observations et avis, et les présentant par thématiques soulevées, est joint en annexe du présent procès-verbal de synthèse.

Je récapitule ci-après, selon ces thématiques, les questions auxquelles il me semblerait utile que la communauté urbaine réponde.

## Justification économique de l'ouverture à l'urbanisation

Deux personnes, MM. Arres et Poisse, critiquent l'absence de justification économique du projet, dénonçant la monoculture de la logistique et l'absence d'étude économique.

*Le rapport de présentation, ainsi tout particulièrement que la délibération de la communauté urbaine du 28 juin 2021 justifiant l'ouverture du secteur à l'urbanisation, apportent des éléments de justification économique déterminants, au regard notamment du poids économique de Saint-Charles et de sa compétitivité internationale, de la forte demande d'implantation d'entreprises qui témoigne de son potentiel de développement, et de la faiblesse de l'offre foncière disponible pour répondre à cette demande. Ces approches ont ultérieurement été consolidées et affinées par le Schéma Saint-Charles 2040. Au regard de la force et de la cohérence des arguments avancés, je note toutefois la faiblesse des éléments quantitatifs apportés à l'appui, à part une quantification de l'offre foncière disponible, de 3 ha à l'échelle de toute l'agglomération.*

- 1. La communauté urbaine peut-elle préciser quantitativement la demande d'implantation et/ou d'agrandissement d'entreprises sur Saint Charles, ainsi que la surface de foncier encore disponible sur cette zone avant son extension ?**

## Justification foncière de l'ouverture à l'urbanisation et maîtrise de l'artificialisation des sols

Le principe de l'artificialisation de près d'une trentaine d'ha de vignes, vergers et friches est critiqué par deux personnes, MM. Arres et Poisse.

La justification de cette artificialisation paraît insuffisante au conseil départemental. Le préfet prend acte de ce projet d'artificialisation déjà identifié au PLU à l'origine, et compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon ; il indique par contre que cette surface artificialisée dans le présent projet entamera d'autant le potentiel communal d'artificialisation sur la décennie 2021-2031.

*Le rapport de présentation et le rapport d'évaluation environnementale apportent des justifications de ce projet d'artificialisation à deux niveaux : d'une part, le besoin de surface d'activité de logistique agro-alimentaire en continuité avec la plate-forme de Saint-Charles, ce qui renvoie à la thématique précédente ; d'autre part, la faiblesse des enjeux écologiques et patrimoniaux sur ce secteur (étayée en particulier par l'évaluation environnementale, et par le fait que l'autorité environnementale a indiqué ne pas émettre d'observation sur le projet), justifiant que son artificialisation soit préférée à celle de secteurs plus riches en patrimoine naturel ou culturel.*

**2. La communauté urbaine peut-elle, soit apporter des éclairages complémentaires consolidant la justification de son choix d'artificialiser ces quelques 30 ha, soit confirmer explicitement que cette surface sera déduite du potentiel communal d'artificialisation ?**

Des limitations de l'artificialisation sont préconisées ou suggérées par le conseil départemental et le conseil régional : majoration de la densification, y compris par la verticalisation des constructions et la mutualisation du stationnement ; minoration de l'imperméabilisation des sols.

- *La majoration de la densification est présentée dans le rapport de présentation au travers de deux mesures réglementaires déterminantes :*
  - *La dérogation à la règle de recul de 100 mètres par rapport à la RD 900, le projet prévoyant de réduire ce recul à 25 mètres ; cette mesure augmente de manière considérable le potentiel de densification ; mais a contrario elle appelle de la part du préfet une demande de justification du fait qu'elle reste « compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (Code de l'urbanisme L111-6). Ceci renvoie à la thématique de l'aménagement paysager, voir plus loin.*
  - *La « verticalisation des constructions », par des hauteurs autorisées à 20 mètres, voire plus (« Dans le sous-secteur AUE1E, la hauteur pourra être portée à 30.00 m pour la*

*construction d'équipements techniques exceptionnels et nécessaires aux activités autorisées ... des dispositions spécifiques peuvent être prévues dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble ») ; cette mesure augmente de manière considérable le potentiel de densification ; mais a contrario elle appelle de la part du préfet une demande de précaution particulière (« la hauteur de 20 m ... milite pour un traitement soigné »).*

*Ceci renvoie à la thématique de l'aménagement paysager, voir plus loin.*

- *La mutualisation du stationnement n'est effectivement pas prévue au projet (« En raison de la vocation de la zone en activités logistiques, le stationnement des visiteurs sera principalement traité à la parcelle dans chaque lot », page 20 du rapport de présentation).*
- *La minoration de l'imperméabilisation des sols est étudiée dans le rapport d'évaluation environnementale pour la partie du secteur faisant l'objet de la première phase d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique : 12,4 ha sur 16,6 seront imperméabilisés, soit les trois quarts.*

**3. La communauté urbaine peut-elle préciser ses intentions sur les questions d'une mutualisation du stationnement et d'une limitation de l'imperméabilisation des sols ?**

## Maîtrise du risque d'inondation

Le préfet assortit son avis favorable sur le projet d'une réserve spécifique à cette thématique : que l'orientation d'aménagement et de programmation prenne en compte le risque d'inondation sur la pointe sud du secteur : inconstructibilité, et pas de création de bassin de rétention dans cette pointe inondable, sauf dérogation particulière.

*Le préfet s'appuie sur une étude récente (2022) qui a modifié la connaissance de l'aléa inondation telle que matérialisée dans le porter à connaissance de juillet 2019 auquel la communauté urbaine se réfère dans la présentation de son projet.*

### **4. La communauté urbaine peut-elle préciser comment elle prendrait en compte cette nouvelle information relative au risque d'inondation sur la pointe sud du secteur ?**

Le conseil départemental regrette la destruction de la zone humide du mas Cantasol qui pourrait jouer un rôle de rétention plus efficace que les bassins de rétention artificiels prévus.

M. Arrès s'inquiète de la disparition de la fonction de régulation des eaux du secteur (« La zone était inondable avant ! ?? A proximité, des ruisseaux passent et sont très chargés en eau toutes saisons comme sur le chemin de Maillolles, bétoniser va faire déborder tout ça... »).

*Le rapport d'évaluation environnementale identifie bien l'habitat humide du mas Cantasol et traite de sa destruction ; ceci renvoie à la thématique de la conservation du patrimoine, voir plus loin.*

*L'enjeu quantitatif de ce bassin ornemental est faible au regard d'une fonction de régulation des flux (910 m<sup>2</sup> soit 0,3 % du secteur).*

*Le rapport d'évaluation environnementale prend acte de « la suppression d'un vaste espace d'infiltration des eaux de pluie », mais conclut que « la gestion des eaux pluviales du projet est de nature à éviter toute augmentation des débits vers l'aval » compte tenu du dimensionnement prévu des bassins de rétention, « le secteur Orlin (étant) situé à l'extérieur des champs d'expansion des crues ».*

### **5. La communauté urbaine a-t-elle des éléments complémentaires à expliciter sur la gestion des eaux pluviales ?**

## Aménagement paysager

Le préfet assortit son avis favorable sur le projet d'une réserve spécifique à cette thématique : que le projet prenne mieux en compte la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages, afin de pouvoir déroger à la règle de recul de 100 m des constructions en bordure de l'A9 et de la D900 (code de l'urbanisme L111-6). Il note que les nouvelles règles et la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sont très souples et n'encadrent pas précisément un parti d'aménagement. Il note en outre que la règle de hauteur des constructions portée à 20 m milite pour un traitement particulièrement soigné.

*Le projet prévoit de réduire le recul des constructions en bordure de l'A9 et de la D900 de 100 à 25 m.*

*Le dossier « Entrée de ville » traite de la justification de cette dérogation.*

*La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation apporte peu de précision sur l'encadrement urbanistique et architectural, au-delà d'une trame verte le long de la D900.*

*Les nouvelles règles modifient principalement les hauteurs (20 m en général), les distances aux voies publiques (plus de 25 m par rapport à l'A9 et à la D900, plus de 5m ailleurs) et aux limites séparatives (5 m), ainsi que les dispositions relatives aux clôtures (positionnement, hauteur, composition), ce qui conditionne de manière souple le futur aménagement.*

*Au global, le parti d'aménagement est effectivement encadré de manière souple et le projet dans son état apporte peu de garanties sur un résultat paysager et architectural harmonieux.*

*A contrario, la communauté fait le choix d'un parti d'aménagement vertueux en termes de densification pour limiter la consommation d'espace à l'échelle de l'agglomération : gain de plusieurs ha par le recul de 100 à 25 m (75 m de large sur un linéaire de plusieurs hectomètres), gain significatif par la majoration des hauteurs de construction autorisées jusqu'à 20 m et plus.*

*La question est in fine celle d'un équilibre à trouver entre l'objectif de densification à l'échelle de l'agglomération et l'objectif de qualité paysagère et architecturale du site, dans une zone qui ressemble aujourd'hui à une friche au milieu d'un enchevêtrement de voies routières et d'un patchwork aléatoire de bâtiments industriels.*

**6. La communauté urbaine peut-elle apporter des éléments plus directifs sur son parti d'aménagement et ses conséquences en termes d'orientation d'aménagement et de programmation et de règlement ?**

## Conservation et valorisation du patrimoine naturel ou culturel

Le conseil départemental regrette la destruction de la zone humide du mas Cantasol.

*Le rapport d'évaluation environnementale identifie bien l'habitat humide du mas Cantasol. Il s'agit d'un bassin ornemental. Son enjeu qualitatif est évalué comme modéré ; de ce fait, l'évaluation environnementale ne préconise pas de mesure d'évitement ni de réduction, mais seulement une mesure d'accompagnement (végétalisation des bassins de rétention).*

**7. La communauté urbaine peut-elle préciser les raisons pour lesquelles la destruction du bassin du mas Cantasol ne peut être évitée, et confirmer la végétalisation des bassins de rétention en en précisant les termes ?**

MM. Arres et Poisse déplorent la destruction d'espèces protégées, notamment de chauves-souris.

*Le rapport d'évaluation environnementale étudie la question des espèces protégées.  
Le secteur n'est couvert par aucun zonage de recensement (ZNIEFF) ni de protection (Natura 2000, aires protégées, espaces boisés classés, etc ...) de la biodiversité.  
Aucune espèce de flore protégée n'y a été identifiée.  
Des espèces sensibles de faune y ont été identifiées : l'ensemble des chauves-souris et des oiseaux communs nicheurs, la souris d'Afrique du Nord, et un odonate, le caloptéryx hémorroïdal. Toutes ces espèces sont considérées comme présentant un enjeu modéré. Le projet peut porter atteinte au bon état de ces espèces sur le secteur, lors des chantiers par dérangement et par destruction de leur habitat, et ultérieurement par dégradation de leur habitat. Des mesures d'évitement (inspection des gîtes potentiels avant leur destruction, arbres et bâtiments) et de réduction (notamment par un calendrier de travaux adapté) sont prévues pour viser un impact faible.*

**8. La communauté urbaine prévoit-elle une évaluation par un suivi dans le temps des mesures prises et des impacts sur la faune à enjeu modéré ?**

M. Arres déplore la destruction du site archéologique du mas Cantasol.

*Le secteur est intégralement couvert par plusieurs zones de protection du patrimoine archéologique qui laissent présager d'un enjeu archéologique fort. La direction régionale des affaires culturelles a fait réaliser des fouilles archéologiques préventives depuis novembre 2000, et tout aménagement lui sera soumis.*

**9. La communauté urbaine peut-elle apporter des précisions sur l'intérêt archéologique du mas Cantasol et sa préservation ?**

## Gestion du trafic routier

M. Arres déplore l'augmentation du trafic de camions induite par le projet.

Le conseil départemental émet un avis réservé sur le projet de giratoire sur la D900a qui nuirait à la fluidité du trafic.

M. Poisse craint qu'un refus du conseil départemental sur le projet de giratoire sur la D900 génère une congestion du trafic.

*Un développement de la zone Saint-Charles induira par nature une augmentation du trafic de camions.*

*Une étude trafic a été réalisée afin d'évaluer le trafic induit par le projet de zone d'activités et d'analyser les conditions de circulation dans le secteur à moyen et long terme (2026 et 2046). Cette étude a permis également de définir les caractéristiques du giratoire à réaliser sur la RD 900 afin de permettre un écoulement optimal du trafic et limiter les remontées de file.*

**10. La communauté urbaine peut-elle préciser les termes de l'étude de trafic qui justifient son choix relatif au giratoire à créer sur la D900a ?**

## Prise en compte du fret ferroviaire

Le conseil régional préconise la consultation de la SNCF, et M. Poisse regrette l'absence de cette consultation.

*Suite à ces remarques, la communauté urbaine a consulté la SNCF le 17 novembre 2022.*

*Cette consultation est pertinente, car la question du fret ferroviaire, très présente à juste titre dans le diagnostic et la stratégie du Schéma Saint-Charles 2040, est par contre quasiment absente du plan d'actions de ce schéma, et du rapport de présentation d'enquête publique.*

**11. La communauté urbaine peut-elle obtenir l'avis de la SNCF au plus vite ?**

## Information du public

M. Poisse déplore le déficit d'information du public et l'absence de concertation préalable.

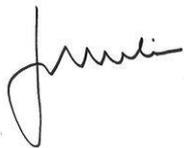
*La concertation préalable prévue par les articles L103-2 et suivants du code de l'urbanisme a bien été menée au second semestre 2021, dans les conditions de publicité prévues par ces textes. Le conseil communautaire a dressé le bilan de cette concertation préalable par délibération le 20 décembre 2021.*

*La présente enquête publique est bien menée en conformité avec les textes prévus pour informer le public et recueillir ses observations.*

*Si la communauté urbaine n'a pas mené d'action de communication proactive au-delà des obligations légales, elle a appliqué celles-ci en totalité.*

*On pourrait s'étonner de la très faible participation du public à la concertation préalable (une seule observation) puis à la présente enquête publique (quatre observations) ; mais il s'agit, d'une part d'un document de planification, plus abstrait qu'un programme opérationnel, et d'autre part d'une extension de zone d'activité qui concerne beaucoup plus les entreprises que le grand public.*

Jacques Merlin  
Commissaire-enquêteur  
Le 23 novembre 2022





Synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique préalable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Perpignan  
Annexe au procès-verbal de synthèse

Catégorie	Date	Émetteur	Qualité	Résumé	Thématiques							
					Justification de l'ouverture à l'urbanisme	Spécificités de l'ouverture à l'urbanisme	Maîtrise du risque d'inondation	Aménagement paysager	Conservation et valorisation du patrimoine naturel ou culturel	Gestion du trafic, confort ferroviaire	Prise en compte de l'information du public	Sous objet
Avis de l'autorité environnementale	07/10/2021	Mission régionale de l'autorité environnementale		Absence d'observation								
Avis de personnes publiques associées	13/09/23	Conseil départemental	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Estime que la justification de l'ouverture des quelques 30 ha de terrains agricoles et naturels du secteur à l'urbanisation par la création de la zone de stationnement n'est pas suffisante.</li> <li>* Considère que la destruction de la zone humide du mas Cantouli sans mesure d'évitement ni de compensation</li> <li>* Regrette une incohérence de l'implémentation des sols agricoles pour le projet de gare par le 2020 qui n'aient à la hauteur du trafic.</li> </ul>								
Avis de personnes publiques associées	30/09/23	Conseil régional	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Préconise d'optimiser la sobriété foncière par des dispositions d'urbanisme</li> <li>* La réalisation des constructions</li> <li>* La mutualisation des stations</li> <li>* L'absence de justification de la sobriété environnementale par le développement.</li> <li>* Les énergies renouvelables</li> <li>* Les libit de trajectoire</li> <li>* L'absence de prise en compte de la sobriété ferroviaire à grande vitesse, et à être la constatation de la 2023</li> </ul>								
Avis de personnes publiques associées	18/11/22	Préfet	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Une meilleure prise en compte de la qualité paysagère, urbanistique et architecturale (traitement de l'entrée de site en bordure des voies)</li> <li>* Une prise en compte du risque d'inondation au sud du secteur</li> <li>* Un retranchement de la surface ouverte à l'urbanisation du potentiel Communair 2021-2026 de surface artificialisable</li> </ul>								

Jacques Merlin  
Commissaire-enquêteur

23/11/2022

# ANNEXE 5 MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNAUTE URBAINE

The screenshot shows a PDF document titled "MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE MONSIEUR JACQUES MERLIN - COMMISSAIRE ENQUETEUR". The document is from Perpignan Méditerranée Métropole and concerns the "Modification n°2 du PLU de Perpignan".

**PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE**  
Modification n°2 du PLU de Perpignan

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**OBJET DE L'ENQUETE :**

- Enquête publique relative au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Perpignan.

**REFERENCES :**

- Arrêté n°A/2022/54 du 29 septembre 2022 de Monsieur le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine
- Procès-verbal de synthèse des observations remis par M Jacques MERLIN le 24 novembre 2022

Monsieur le commissaire enquêteur,

En application de l'article 5 de l'arrêté précité, vous nous communiquez les observations recueillies au cours de cette enquête. Vous précisez que l'étude du dossier génère un certain nombre de questions qui demandent des éclaircissements ou des réponses de notre part.

Au terme de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, nous disposons d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse et faire part de notre avis, de nos remarques et de nos observations éventuelles.

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

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 1

Adobe Acrobat Reader (64-bit) - mémoire réponse\_PV\_synthèse\_M2\_PLU\_Perpignan\_signé.pdf - Aide

Se connecter

66,7%

2 / 13

Accueil Outils PV de synthèse En... mémoire réponse\_... x

Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

Afficher la page suivante (touche fléchée droite)

### Remarques préalables du commissaire enquêteur

« Observations du public  
Quatre personnes ont formulé des observations, l'une par courrier postal, les trois autres au registre dématérialisé. Ces observations sont reproduites en annexe 1 du rapport. Deux observations ne seront pas prises en considération par la suite, étant hors sujet ou sans objet. Il s'agit des observations de MM.

1. André Bazart, qui s'oppose au projet, mais indique, sans autre précision, qu'il réserve ses arguments au préfet, au procureur et au directeur de la sécurité publique. Dont acte.
2. Julien S. Escarihuela, qui interpelle la communauté urbaine sur des parcelles dont il est propriétaire ; or ces parcelles de la section cadastrale H1 de Perpignan se situent fort loin du secteur concerné par le projet (au sud est de la commune, vers la zone d'activité du Mas Balande). Il convient que la communauté urbaine se rapproche de cette personne pour lui indiquer le bon canal à suivre pour voir traiter sa réclamation.

Avis de l'autorité environnementale  
L'autorité environnementale a indiqué qu'elle n'avait pas d'observation à émettre.

Avis des personnes publiques associées  
Sur les personnes publiques consultées, trois ont formulé un avis : le conseil départemental de P-O et le conseil régional d'Occitanie avant l'enquête ; l'avis du préfet de P-O a été émis le dernier jour de l'enquête et transmis le 21 novembre ; n'ayant par conséquent pas figuré au dossier d'enquête, il est joint en annexe 2 du rapport.»

### Observations du public et avis des personnes publiques associées :

#### Justification économique de l'ouverture à l'urbanisation

Deux personnes, MM. Arres et Poisse, critiquent l'absence de justification économique du projet, dénonçant la monoculture de la logistique et l'absence d'étude économique.

Observations du commissaire enquêteur : Le rapport de présentation, ainsi tout particulièrement que la délibération de la communauté urbaine du 28 juin 2021 justifiant l'ouverture du secteur à l'urbanisation, apportent des éléments de justification économique déterminants, au regard notamment du poids économique de Saint-Charles et de sa compétitivité internationale, de la forte demande d'implantation d'entreprises qui témoigne de son potentiel de développement, et de la faiblesse de l'offre foncière disponible pour répondre à cette demande. Ces approches ont ultérieurement été consolidées et affinées par le Schéma Saint-Charles 2040. Au regard de la force et de la cohérence des arguments avancés, je note toutefois la faiblesse des éléments quantitatifs apportés à l'appui, à part une quantification de l'offre foncière disponible, de 3 ha à l'échelle de toute l'agglomération.

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 2

17:59 08/12/2022

8°C Nuageux

1. La communauté urbaine peut-elle préciser quantitativement la demande d'implantation et/ou d'agrandissement d'entreprises sur Saint Charles, ainsi que la surface de foncier encore disponible sur cette zone avant son extension ?

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Au mois de novembre 2022, les demandes d'entreprises qui se sont manifestées auprès de la communauté urbaine en vue d'une implantation ou d'un agrandissement nécessitant l'acquisition de foncier nouveau viabilisé au sein d'une zone économique à aménager sur le secteur Orline représentent en surfaces constructibles plus de 20 ha.

La communauté urbaine a pour projet d'aménager un lotissement d'activités sur la zone qui permettra de ne viabiliser que 12.6 ha de terrain constructible nécessaire au développement des activités logistiques de négoce de fruits et légumes, des services et activités complémentaires. L'ouverture à l'urbanisation de la zone permettra de répondre aux demandes importantes d'entreprises de la filière voulant s'implanter dans le périmètre de l'écosystème logistique de Saint-Charles ou s'y développer, notamment si elles sont dans l'impossibilité de se densifier sur leur site actuel.

Les entreprises déjà localisées dans le périmètre actuel de Saint Charles sont susceptibles de libérer des locaux remis en commercialisation générant ainsi de nouvelles opportunités de densification ou d'implantation, notamment pour les entreprises endogènes et exogènes dont les candidatures n'ont pu être satisfaites, ainsi que tous les nouveaux besoins qui s'exprimeront dans les secteurs d'activités ciblés de la logistique fruits et légumes. Le secteur Orline y est identifié comme l'un des gisements fonciers à prioriser à court terme, préinscrit dans les documents d'urbanisme (PLU de Perpignan, SCOT Plaine du Roussillon).

Pour permettre la densification en zones aménagées, il est prévu d'adapter les règles d'urbanisme afin de densifier l'occupation des parcelles. Une modification n°3 du PLU est actuellement en cours pour traiter le sujet sur Saint-Charles.

Le secteur Orline a été identifié comme l'une des deux grandes poches de foncier potentiellement mobilisable à court terme classées en zone AU du PLU de Perpignan. Sa localisation, à proximité immédiate de la sortie sud de l'autoroute A9 et dans le périmètre du grand Saint Charles, a été déterminante dans les motivations du choix initial.

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 3

Afficher la page suivante (touche fléchée droite)

Adobe Acrobat Reader (64-bit) - mémoire réponse\_PV\_synthèse\_M2\_PLU\_Perpignan\_signé.pdf

Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

Accueil Outils PV de synthèse En... mémoire réponse... 4 / 13

Se connecter

66,7%

Afficher la page suivante (touche fléchée droite)

## Justification foncière de l'ouverture à l'urbanisation et maîtrise de l'artificialisation des sols

Le principe de l'artificialisation de près d'une trentaine d'ha de vignes, vergers et friches est critiqué par deux personnes, MM. Arres et Poisse.  
La justification de cette artificialisation paraît insuffisante au conseil départemental.  
Le préfet prend acte de ce projet d'artificialisation déjà identifié au PLU à l'origine, et compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon ; il indique par contre que cette surface artificialisée dans le présent projet entamera d'autant le potentiel communal d'artificialisation sur la décennie 2021-2031.

*Observations du commissaire enquêteur : Le rapport de présentation et le rapport d'évaluation environnementale apportent des justifications de ce projet d'artificialisation à deux niveaux : d'une part, le besoin de surface d'activité de logistique agro-alimentaire en continuité avec la plate-forme de Saint-Charles, ce qui renvoie à la thématique précédente ; d'autre part, la faiblesse des enjeux écologiques et patrimoniaux sur ce secteur (étayée en particulier par l'évaluation environnementale, et par le fait que l'autorité environnementale a indiqué ne pas émettre d'observation sur le projet), justifiant que son artificialisation soit préférée à celle de secteurs plus riches en patrimoine naturel ou culturel.*

**2. La communauté urbaine peut-elle, soit apporter des éclairages complémentaires consolidant la justification de son choix d'artificialiser ces quelques 30 ha, soit confirmer explicitement que cette surface sera déduite du potentiel communal d'artificialisation ?**

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

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 –Déplacements (PLUI-D). Dans le cadre de cet exercice les calculs d'artificialisation des sols et de consommation foncière sont largement appréhendés, au regard notamment de la loi Climat et Résilience de 2021. Ainsi l'artificialisation générée par la présente modification du PLU pourrait être déduite du potentiel communal d'artificialisation si la dérogation ne s'applique pas sur les zones d'intérêt régional ou national.

Par ailleurs il convient de préciser que l'ouverture à l'urbanisation de 30 ha ne se traduira pas par l'artificialisation de la totalité du périmètre couvert par le zonage en question.

Des limitations de l'artificialisation sont préconisées ou suggérées par le conseil départemental et le conseil régional : majoration de la densification, y compris par la verticalisation des constructions et la mutualisation du stationnement ; minoration de l'imperméabilisation des sols.

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 4

Adobe Acrobat Reader (64-bit)  
Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

Se connecter

66,7%

mémoire réponse... x

PV de synthèse En...

5 / 13

Afficher la page suivante (touche fléchée droite)

**Observations du commissaire enquêteur :**

- La majoration de la densification est présentée dans le rapport de présentation au travers de deux mesures réglementaires déterminantes :
  - La dérogation à la règle de recul de 100 mètres par rapport à la RD 900, le projet prévoyant de réduire ce recul à 25 mètres ; cette mesure augmente de manière considérable le potentiel de densification ; mais a contrario elle appelle de la part du préfet une demande de justification du fait qu'elle reste « compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages » (Code de l'urbanisme L111-6). Ceci renvoie à la thématique de l'aménagement paysager, voir plus loin.
  - La « verticalisation des constructions », par des hauteurs autorisées à 20 mètres, voire plus (« Dans le sous-secteur AUE1E, la hauteur pourra être portée à 30,00 m pour la construction d'équipements techniques exceptionnels et nécessaires aux activités autorisées ... des dispositions spécifiques peuvent être prévues dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble ») ; cette mesure augmente de manière considérable le potentiel de densification ; mais a contrario elle appelle de la part du préfet une demande de précaution particulière (« la hauteur de 20 m ... milite pour un traitement soigné »). Ceci renvoie à la thématique de l'aménagement paysager, voir plus loin.
- La mutualisation du stationnement n'est effectivement pas prévue au projet (« En raison de la vocation de la zone en activités logistiques, le stationnement des visiteurs sera principalement traité à la parcelle dans chaque lot », page 20 du rapport de présentation).
- La minoration de l'imperméabilisation des sols est étudiée dans le rapport d'évaluation environnementale pour la partie du secteur faisant l'objet de la première phase d'aménagement sous maîtrise d'ouvrage publique : 12,4 ha sur 16,6 seront imperméabilisés, soit les trois quarts.

**3. La communauté urbaine peut-elle préciser ses intentions sur les questions d'une mutualisation du stationnement et d'une limitation de l'imperméabilisation des sols ?**

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

La mutualisation du stationnement sera étudiée en phase opérationnelle en fonction de la nature des besoins générés au sein d'une zone d'activités logistiques. Les alternatives à la limitation de l'espace dédié au stationnement des véhicules légers peuvent aussi être satisfaites par la réalisation de parking en sous-sol.

La vocation de la zone, par nature, va engendrer de l'imperméabilisation des sols ; cependant afin de la limiter, l'article 13 du règlement du PLU sera complété par une disposition rendant obligatoire de réserver 10 % de la surface totale de chaque lot en espace végétalisé.

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 5

8°C Nuageux

18:00 08/12/2022

mémoire réponse\_PV\_synthèse\_M2\_PLU\_Perpignan\_signé.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)  
 Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

Se connecter ?

18:01 08/12/2022

66,7%

6 / 13

mémoire réponse\_... x

PV de synthèse En...

Accueil Outils

Afficher la page suivante (touche fléchée droite)

**Maîtrise du risque d'inondation**  
 Le préfet assortit son avis favorable sur le projet d'une réserve spécifique à cette thématique : que l'orientation d'aménagement et de programmation prenne en compte le risque d'inondation sur la pointe sud du secteur : inconstructibilité, et pas de création de bassin de rétention dans cette pointe inondable, sauf dérogation particulière.

*Observations du commissaire enquêteur : Le préfet s'appuie sur une étude récente (2022) qui a modifié la connaissance de l'aléa inondation telle que matérialisée dans le porter à connaissance de juillet 2019 auquel la communauté urbaine se réfère dans la présentation de son projet.*

**4. La communauté urbaine peut-elle préciser comment elle prendrait en compte cette nouvelle information relative au risque d'inondation sur la pointe sud du secteur ?**

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**  
 Cette nouvelle information nécessite des échanges complémentaires avec les services du préfet afin de préciser l'aléa inondation et les incidences que cela peut avoir sur le projet notamment dans sa phase opérationnelle.

Le dossier de modification de PLU sera modifié pour tenir compte de cet avis avec un ajustement de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le conseil départemental regrette la destruction de la zone humide du mas Cantasol qui pourrait jouer un rôle de rétention plus efficace que les bassins de rétention artificiels prévus. M. Arrès s'inquiète de la disparition de la fonction de régulation des eaux du secteur (« La zone était inondable avant ! ?? A proximité, des ruisseaux passent et sont très chargés en eau toutes saisons comme sur le chemin de Maillolles, bétoniser va faire déborder tout ça... »).

*Observations du commissaire enquêteur : Le rapport d'évaluation environnementale identifie bien l'habitat humide du mas Cantasol et traite de sa destruction ; ceci renvoie à la thématique de la conservation du patrimoine, voir plus loin.  
 L'enjeu quantitatif de ce bassin ornemental est faible au regard d'une fonction de régulation des flux (910 m<sup>2</sup> soit 0,3 % du secteur).  
 Le rapport d'évaluation environnementale prend acte de « la suppression d'un vaste espace d'infiltration des eaux de pluie », mais conclut que « la gestion des eaux pluviales du projet est de nature à éviter toute augmentation des débits vers l'aval » compte tenu du dimensionnement prévu des bassins de rétention, « le secteur Orlin (étant) situé à l'extérieur des champs d'expansion des crues ».*

**5. La communauté urbaine a-t-elle des éléments complémentaires à expliciter sur la gestion des eaux pluviales ?**

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 6

8°C Nuageux

Adobe Acrobat Reader (64-bit) - mémoire réponse\_PV\_synthèse\_M2\_PLU\_Perpignan\_signé.pdf

Accueil Outils PV de synthèse En... mémoire réponse\_... 7 / 13

Se connecter

66,7%

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

La gestion des eaux pluviales sera effectuée dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activités économiques qui couvre une surface totale de 16,5 hectares.

La surface nouvellement imperméabilisée dans le cadre de ce projet (toitures, chaussées, trottoirs,...) est de 11,875 ha. Cette imperméabilisation doit être compensée au moyen de deux bassins de rétention de volume total de 12 470 m<sup>3</sup> (selon la prescription locale de 1 000 m<sup>3</sup> minimum par hectare imperméabilisé).

La vidange du 1<sup>er</sup> bassin BR1 doit s'effectuer dans une buse ø800 à créer, se rejetant dans un fossé puis dans une autre buse en ø800, dont l'exutoire est la dérivation du Ganganeil.

La vidange du bassin n°2 doit s'effectuer dans une buse ø500 à créer qui se rejettera dans le fossé au Sud du terrain du projet. Ces bassins de rétention permettront de ne pas aggraver les écoulements à l'aval pour des pluies de période de retour 5, 10, 30 et 100 ans, et ils ne déborderont pas jusqu'à la pluie centennale comprise.

Il sera étudié, dans le cadre du permis d'aménager, la mise en place de revêtements perméables pour les places de stationnement public le long des voies pour les véhicules légers.

**Aménagement paysager**

Le préfet assortit son avis favorable sur le projet d'une réserve spécifique à cette thématique : que le projet prenne mieux en compte la qualité architecturale et la qualité de l'urbanisme et des paysages, afin de pouvoir déroger à la règle de recul de 100 m des constructions en bordure de l'A9 et de la D900 (code de l'urbanisme L111-6). Il note que les nouvelles règles et la nouvelle orientation d'aménagement et de programmation sont très souples et n'encadrent pas précisément un parti d'aménagement. Il note en outre que la règle de hauteur des constructions portée à 20 m milite pour un traitement particulièrement soigné.

**Observations du commissaire enquêteur :**

*Le projet prévoit de réduire le recul des constructions en bordure de l'A9 et de la D900 de 100 à 25 m.*

*Le dossier « Entrée de ville » traite de la justification de cette dérogation.*

*La nouvelle orientation d'aménagement et de programmation apporte peu de précision sur l'encadrement urbanistique et architectural, au-delà d'une trame verte le long de la D900.*

*Les nouvelles règles modifient principalement les hauteurs (20 m en général), les distances aux voies publiques (plus de 25 m par rapport à l'A9 et à la D900, plus de 5m ailleurs) et aux limites séparatives (5 m), ainsi que les dispositions relatives aux clôtures (positionnement, hauteur, composition), ce qui conditionne de manière souple le futur aménagement.*

*Au global, le parti d'aménagement est effectivement encadré de manière souple et le projet dans son état apporte peu de garanties sur un résultat paysager et architectural harmonieux.*

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 7

8°C Nuageux 18:01 08/12/2022

Adobe Acrobat Reader (64-bit) - mémoire réponse\_PV\_synthèse\_M2\_PLU\_Perpignan\_signé.pdf - Aide

Se connecter

66,7%

8 / 13

Accueil Outils PV de synthèse En... mémoire réponse\_...

8°C Nuageux

18:01 08/12/2022

A contrario, la communauté fait le choix d'un parti d'aménagement vertueux en termes de densification pour limiter la consommation d'espace à l'échelle de l'agglomération : gain de plusieurs ha par le recul de 100 à 25 m (75 m de large sur un linéaire de plusieurs hectomètres), gain significatif par la majoration des hauteurs de construction autorisées jusqu'à 20 m et plus. La question est en fine celle d'un équilibre à trouver entre l'objectif de densification à l'échelle de l'agglomération et l'objectif de qualité paysagère et architecturale du site, dans une zone qui ressemble aujourd'hui à une friche au milieu d'un enchevêtrement de voies routières et d'un patchwork aléatoire de bâtiments industriels.

**6. La communauté urbaine peut-elle apporter des éléments plus directifs sur son parti d'aménagement et ses conséquences en termes d'orientation d'aménagement et de programmation et de règlement ?**

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

La communauté urbaine a fait le choix de garder une certaine souplesse règlementaire au stade de la modification du PLU qui permet de définir tout de même un cadre et des orientations sur le parti d'aménagement souhaité. Des traitements plus précis seront apportés dans la phase opérationnelle.

**Conservation et valorisation du patrimoine naturel ou culturel**

Le conseil départemental regrette la destruction de la zone humide du mas Cantasol.

*Observations du commissaire enquêteur : Le rapport d'évaluation environnementale identifie bien l'habitat humide du mas Cantasol. Il s'agit d'un bassin ornemental. Son enjeu qualitatif est évalué comme modéré ; de ce fait, l'évaluation environnementale ne préconise pas de mesure d'évitement ni de réduction, mais seulement une mesure d'accompagnement (végétalisation des bassins de rétention).*

**7. La communauté urbaine peut-elle préciser les raisons pour lesquelles la destruction du bassin du mas Cantasol ne peut être évitée, et confirmer la végétalisation des bassins de rétention en en précisant les termes ?**

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Le site a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a permis d'identifier de manière scientifique les enjeux environnementaux du site. A ce titre, ce bassin ornemental artificiellement créé n'a pas justifié de mesure de protection de nature à justifier sa conservation au détriment de la zone techniquement privilégiée de raccordement du site à la RD900A.

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 8

Adobe Acrobat Reader (64-bit)

Fichier Edition Signer Fenêtre Aide

Accueil Outils

Se connecter

66,7%

9 / 13

mémoire réponse\_... x

PV de synthèse En...

18:02 08/12/2022

8°C Nuageux

Par ailleurs la localisation d'une zone de rétention (bassin de rétention paysager) à proximité de ce bassin sur une zone à l'altimétrie plus adaptée a un intérêt certain pour le maintien d'un milieu similaire.

Les bassins de rétention seront aménagés de façon à permettre leur accessibilité et seront végétalisés à hauteur d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les essences choisies prendront en compte les contraintes climatiques existantes et futures locales afin de limiter leur consommation en eau et ne nécessitant que peu d'entretien. Par ailleurs, les bassins seront également ensemencés d'un mélange de poacées résistant et résistant au piétinement.

MM. Arres et Poisse déplorent la destruction d'espèces protégées, notamment de chauves-souris.

*Observations du commissaire enquêteur : Le rapport d'évaluation environnementale étudie la question des espèces protégées. Le secteur n'est couvert par aucun zonage de recensement (ZNIEFF) ni de protection (Natura 2000, aires protégées, espaces boisés classés, etc ...) de la biodiversité. Aucune espèce de flore protégée n'y a été identifiée. Des espèces sensibles de faune y ont été identifiées : l'ensemble des chauves-souris et des oiseaux communs nicheurs, la souris d'Afrique du Nord, et un odonate, le caloptéryx hémorroïdal. Toutes ces espèces sont considérées comme présentant un enjeu modéré. Le projet peut porter atteinte au bon état de ces espèces sur le secteur, lors des chantiers par dérangement et par destruction de leur habitat, et ultérieurement par dégradation de leur habitat. Des mesures d'évitement (inspection des gîtes potentiels avant leur destruction, arbres et bâtiments) et de réduction (notamment par un calendrier de travaux adapté) sont prévues pour viser un impact faible.*

**8. La communauté urbaine prévoit-elle une évaluation par un suivi dans le temps des mesures prises et des impacts sur la faune à enjeu modéré ?**

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

La communauté urbaine n'a pas prévu d'évaluation sur la faune à enjeu modéré en l'absence de préconisations spécifiques.

Toutefois, les travaux de défrichage ainsi que le démarrage des travaux d'aménagement respecteront la période propice pour limiter l'impact sur les espèces. Le démarrage des travaux sera précédé d'une campagne de terrain effectué par un écologue pour vérifier l'absence d'enjeux naturalistes.

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan

9

Adobe Acrobat Reader (64-bit) - mémoire réponse\_PV\_synthese\_M2\_PLU\_Perpignan\_signé.pdf - Aide

Se connecter

66,7%

mémoire réponse\_... x 10 / 13

Accueil Outils PV de synthèse En... Aide

M. Arres déplore la destruction du site archéologique du mas Cantasol.

*Observations du commissaire enquêteur : Le secteur est intégralement couvert par plusieurs zones de protection du patrimoine archéologique qui laissent présager d'un enjeu archéologique fort. La direction régionale des affaires culturelles a fait réaliser des fouilles archéologiques préventives depuis novembre 2000, et tout aménagement lui sera soumis.*

**9. La communauté urbaine peut-elle apporter des précisions sur l'intérêt archéologique du mas Cantasol et sa préservation ?**

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Le Mas Cantasol n'est pas identifié au titre des sites archéologiques recensés sur le territoire de Perpignan et dont les périmètres sont reportés sur les plans de zonage au 1/2000<sup>e</sup>.

La construction ne fait pas non plus l'objet d'une servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits (AC1), de sites ou monuments naturels (AC2).

Enfin, le mas Cantasol n'a pas été retenu dans le périmètre de fouilles archéologiques identifié par arrêté n°76-2021-1078 du 13/09/2021 après la réalisation de sondages préalable.

L'intérêt patrimonial de l'occupation préalable du site s'est porté sur le mas Orline, identifié comme un élément patrimonial dans l'OAP.

**Gestion du trafic routier**

M. Arres déplore l'augmentation du trafic de camions induite par le projet. Le conseil départemental émet un avis réservé sur le projet de giratoire sur la D900a qui nuirait à la fluidité du trafic.

M. Poisse craint qu'un refus du conseil départemental sur le projet de giratoire sur la D900 génère une congestion du trafic.

*Observations du commissaire enquêteur : Un développement de la zone Saint-Charles induira par nature une augmentation du trafic de camions. Une étude trafic a été réalisée afin d'évaluer le trafic induit par le projet de zone d'activités et d'analyser les conditions de circulation dans le secteur à moyen et long terme (2026 et 2046). Cette étude a permis également de définir les caractéristiques du giratoire à réaliser sur la RD 900 afin de permettre un écoulement optimal du trafic et limiter les remontées de file.*

**10. La communauté urbaine peut-elle préciser les termes de l'étude de trafic qui justifie son choix relatif au giratoire à créer sur la D900a ?**

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 10

8°C Nuageux 18:02 08/12/2022

Adobe Acrobat Reader (64-bit) - mémoire réponse\_PV\_synthese\_M2\_PLU\_Perpignan\_signé.pdf - Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

Se connecter

11 / 13

66,7%

Accueil Outils PV de synthèse En...

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

L'étude de trafic réalisée en janvier 2022 a évalué l'évolution des flux routier à l'horizon de la réalisation du projet de zone d'activités et au-delà (+ 4 ans et + 24 ans) sur la période de pointe critique de la journée (les ½ heures les plus chargées matin et soir).

Il ressort qu'au niveau du carrefour avec l'avenue Julien Panchot, les réserves de capacité sont importantes mais le temps d'attente est plutôt élevé. Il est donc envisagé de limiter la sortie sur l'avenue Julien Panchot par un tourne-à-droite en direction du giratoire de la rocade ouest existant.

Par ailleurs, à partir de simulations faites sur plusieurs configurations de giratoire sur la RD900A, la solution retenue est la plus favorable à la limitation des remontées de files :

- Concernant les flux provenant du Nord du giratoire, les remontées de files seront moins importantes que pour les autres solutions en raison de la possibilité de stockage sur deux voies en amont de celui-ci ; Les 2 voies en entrées sur la RD900A Nord permettent un meilleur écoulement et un stockage des congestions sur 2 voies. Les remontées de files sur la RD900A Nord seront toujours présentes (175 mètres en 206 le soir et 425 mètres en 2046) ;
- Concernant les flux provenant du sud du giratoire, la dissociation des flux entre la RD900 A et la bretelle de sortie de la RD612A en entée du giratoire permet d'annuler l'effet d'entrecroisement. En 2026, des réserves de capacité seront disponibles. En 2046, les réserves de stockage seront faibles, notamment le matin.

**Prise en compte du fret ferroviaire**

Le conseil régional préconise la consultation de la SNCF, et M. Poisse regrette l'absence de cette consultation.

Observations du commissaire enquêteur : Suite à ces remarques, la communauté urbaine a consulté la SNCF le 17 novembre 2022. Cette consultation est pertinente, car la question du fret ferroviaire, très présente à juste titre dans le diagnostic et la stratégie du Schéma Saint-Charles 2040, est par contre quasiment absente du plan d'actions de ce schéma, et du rapport de présentation d'enquête publique.

**11. La communauté urbaine peut-elle obtenir l'avis de la SNCF au plus vite ?**

**Réponse du Maître d'Ouvrage:**

Nous allons effectivement, par un échange téléphonique, essayer d'obtenir un avis de la SNCF. Toutefois l'objet de la modification et sa localisation n'a guère d'incidence sur les infrastructures de SNCF Réseau.

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 11

8°C NUAGEUX

18:02 08/12/2022

Adobe Acrobat Reader (64-bit) - mémoire réponse\_PV\_synthèse\_M2\_PLU\_Perpignan\_signé.pdf

Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

Accueil Outils PV de synthèse En... mémoire réponse\_... x 12 / 13

Se connecter

66,7%

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 12

L'élaboration du Schéma Directeur Stratégique de Saint-Charles « Saint-Charles 2040 » a permis d'identifier des orientations stratégiques à l'horizon 2040, un programme d'actions et une gouvernance à mettre en place pour optimiser le fonctionnement de l'actuelle plateforme, son accessibilité, sa sécurité, l'occupation foncière (densification, extension), structurer et planifier un projet de territoire lui permettant d'évoluer en hub agro-alimentaire.

L'implication de la SNCF et la question du fret plus globalement ne sont effectivement pas déclinées en actions opérationnelles dans le périmètre du projet. Mais elles sont clairement identifiées dans le volet traitant de la structuration d'un pilotage opérationnel pour assurer la mise en œuvre des actions. Le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) préconisé, destiné à fédérer les acteurs du projet de redynamisation Saint Charles, identifie bien la SNCF comme partie prenante. Dans les axes de structuration identifiés pour les actions à mener dans le cadre du PPA, il est prévu de concevoir un système de mobilité et d'accessibilité au site comprenant notamment comme action, de réfléchir au développement possible de l'intermodalité route/fer avec un groupe de travail dédié auquel participait notamment la SNCF.

Le principe du Schéma directeur est aussi d'initier la réflexion et la concertation avant de solutionner, notamment lorsque les enjeux dépassent aussi le périmètre régional.

8°C Nuageux 18:02 08/12/2022

Adobe Acrobat Reader (64-bit) - mémoire réponse\_PV\_synthèse\_M2\_PLU\_Perpignan\_signé.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)

Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide

Accueil Outils PV de synthèse En... mémoire réponse\_... x 13 / 13

Se connecter

66,7%

Mémoire réponse aux observations et/ou questions soulevées par Monsieur Jacques MERLIN dans son procès-verbal de synthèse remis le 24 novembre 2022,

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

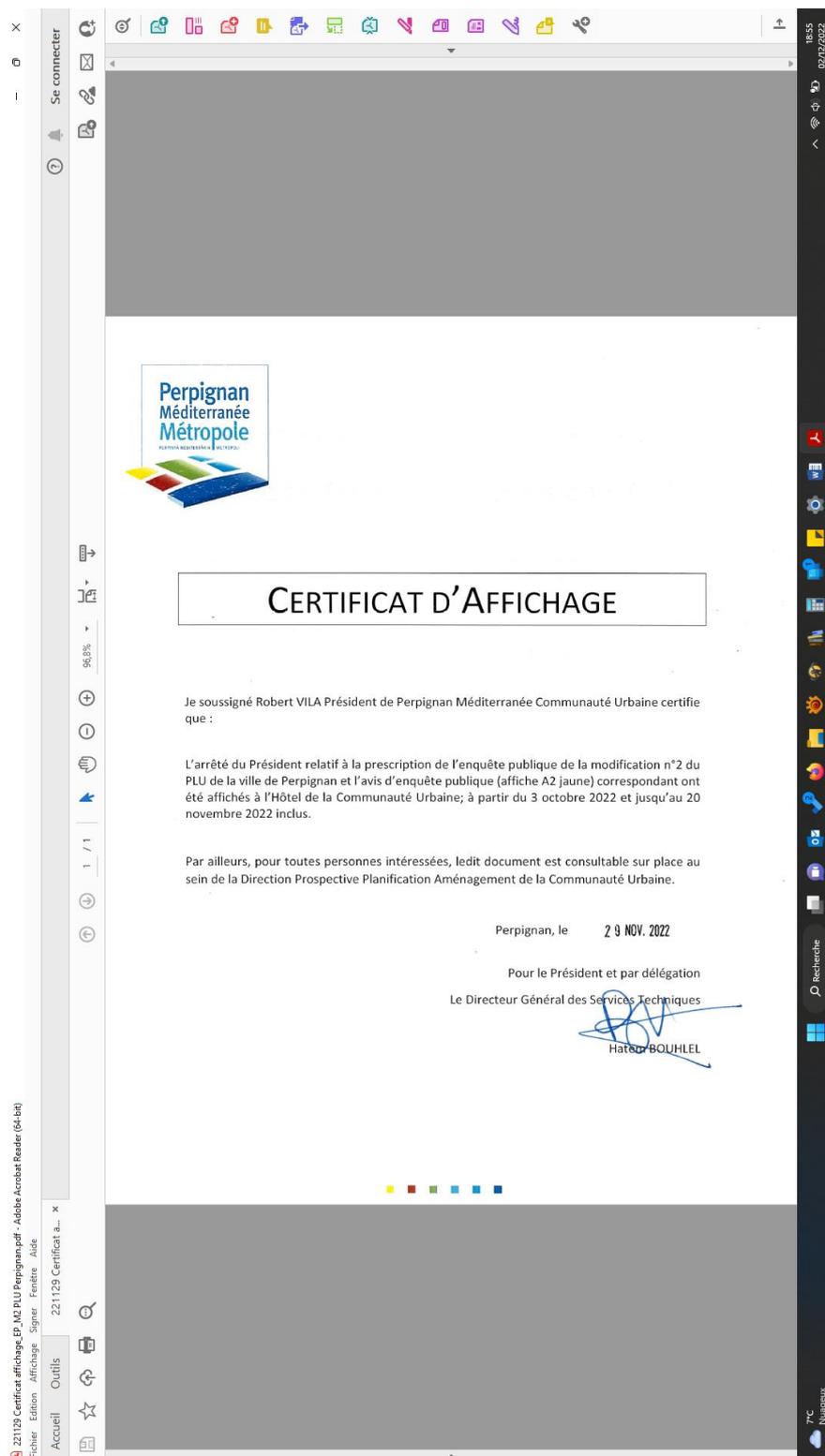
Jean-Paul BILLES

Remis à Monsieur Jacques MERLIN le 07 DEC. 2022

Mémoire réponse au procès-verbal de synthèse M2 PLU de Perpignan 13

8°C Nuageux 18:03 08/12/2022

# ANNEXE 6 CERTIFICAT D’AFFICHAGE



# ANNEXE 7 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Se connecter

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

31/08/2022

N° E22000117 /34

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur**

Vu enregistrée le 16 août 2022, la lettre par laquelle Monsieur le Président de Perpignan Méditerranée Métropole demande la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Perpignan ;

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

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

**DECIDE**

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

**ARTICLE 2 :** 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 3 :** L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par Perpignan Méditerranée Métropole, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

**ARTICLE 4 :** La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de Perpignan Méditerranée Métropole et à Monsieur Jacques MERLIN.

Fait à Montpellier, le 31 août 2022.

Le Président,  
  
Denis BESLE

220831 Désignation commissaire.pdf - Adobe Acrobat Reader (64-bit)  
Fichier Edition Affichage Signer Fenêtre Aide  
Accueil Outils 220831 Désignatio... x  
7°C Nougatux