



PERPIGNAN MEDITERRANEE COMMUNAUTE URBAINE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille seize et le quinze décembre le Conseil de Communauté régulièrement convoqué le six décembre deux mille seize, s'est réuni en la commune de Perpignan, au siège de la Communauté Urbaine sous la Présidence de Monsieur Jean-Marc Pujol.

ETAIENT PRESENTS: Olivier AMIEL, Nicole AMOUROUX, Joëlle ANGLADE, Daniel BARBARO, André BASCOU, Jean-Paul BATLLE, Xavier BAUDRY, Mohamed BELLEBOU, Jean-Paul BILLES, Hervé BLANCHARD, Jean-Louis BOURDARIOS, François CALVET, Jean-Louis CHAMBON, Francis CLIQUE, Marie-Thérèse COSTA-FESENBECK, Fatima DAHINE, Alain DARIO, Isabelle DE NOELL-MARCHESAN, Francine ENRIQUE, Caroline FERRIERE-SIRERE, Clotilde FONT, Gilles FOXONET, Claudine FUENTES-MIZERA, Madeleine GARCIA-VIDAL, Laurent GAUZE, Christine GAVALDA-MOULENAT, Alain GEBHART, Alain GOT, Patrick GOT, Marlène GUBERT OETJEN, Guy ILARY, Francis IZART, Clotilde LAFFONT, Brice LAFONTAINE, Bruno LEMAIRE, Théophile MARTINEZ, Marc MEDINA, Monique MORELL-BOURRET, Véronique OLIER, Danièle PAGÈS, Pierre PARRAT, Patrick PASCAL, Vanessa PAYA, Michel PINELL, Jean-Claude PINGET, Brigitte PUIGGALI, Jean-Marc PUJOL, Catherine PUJOL, Mireille REBECQ, Viviane SALLARES, Marie-Thérèse SANCHEZ-SCHMID, Dominique SCHEMLA, Robert TAILLANT, Rolland THUBERT, Philippe VIDAL, Robert VILA, Jean VILA, Marcel ZIDANI.

ETAIENT SUPPLEES: Pierre SALA suppléant de Alain FERRAND, Jean PEZIN suppléant de François RALLO.

ETAIENT REPRESENTES: Louis ALIOT ayant donné pouvoir à Xavier BAUDRY, Pierre-Olivier BARBE ayant donné pouvoir à Nicole AMOUROUX, Nathalie BEAUFILS ayant donné pouvoir à Brice LAFONTAINE, Annabelle BRUNET ayant donné pouvoir à Joëlle ANGLADE, Chantal BRUZI ayant donné pouvoir à Jean-Marc PUJOL, Bernard DUPONT ayant donné pouvoir à Francis CLIQUE, Jessica ERBS ayant donné pouvoir à Marc MEDINA, Michelle FABRE ayant donné pouvoir à Francine ENRIQUE, Roger FERRER ayant donné pouvoir à Jean VILA, Romain GRAU ayant donné pouvoir à Isabelle DE NOELL-MARCHESAN, Yves GUIZARD ayant donné pouvoir à Caroline FERRIERE-SIRERE, Mohamed IAOUADAN ayant donné pouvoir à Olivier AMIEL, Bernard LAMOTHE ayant donné pouvoir à Danièle PAGÈS, José LLORET ayant donné pouvoir à Jean-Paul BATLLE, Daniel MACH ayant donné pouvoir à Robert VILA, Alexandra MAILLOCHAUD ayant donné pouvoir à Viviane SALLARES, Charles PONS ayant donné pouvoir à Fatima DAHINE, Roger RIGALL ayant donné pouvoir à Gilles FOXONET, Pierre ROIG ayant donné pouvoir à André BASCOU, Jean ROQUE ayant donné pouvoir à Mireille REBECQ, Suzy SIMON-NICAISE ayant donné pouvoir à Christine GAVALDA-MOULENAT, Jean-Claude TORRENS ayant donné pouvoir à Pierre PARRAT.

ETAIENT ABSENTS EXCUSES: Philippe CAMPS, Jean-François CARRÈRE, Philippe FOURCADE, Jacqueline IRLES, Richard PULY-BELLI, Bruno VALIENTE.

SECRETAIRE DE SEANCE: Olivier AMIEL

OBJET: COMMUNE DE PERPIGNAN - APPROBATION DE LA RÉVISION DU PLU

RAPPORTEUR: MONSIEUR JEAN-MARC PUJOL

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants, ainsi que les articles R.151-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral n°PREF/DCL/BCAI/2015253-0001 en date du 10 septembre 2015 par lequel a été autorisé le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme à Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération ;

VU l'arrêté préfectoral n°PREF/DCL/BCAI/2015358-0001 en date du 24 décembre 2015 portant transformation de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération en communauté urbaine et actualisant ses statuts ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2016294-0002 en date du 20 octobre 2016 autorisant la modification de l'article 1^{er} des statuts de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine relatif à sa dénomination ;

VU les statuts de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ;

VU le jugement du tribunal administratif de Montpellier n°0800759 en date du 30 décembre 2011 ;

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

VU le débat en Conseil municipal en date du 25 juin 2014 portant sur les orientations générales du projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

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

VU la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée en date du 17 décembre 2015 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU de Perpignan résultant des procédures susvisées ;

VU les avis communiqués par les personnes consultées et associées sur le projet de révision du PLU arrêté ;

VU le compte rendu et avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 21 avril 2016 ;

VU l'avis de l'Autorité environnementale en date du 22 avril 2016 ;

VU la décision n° E16000080/34 en date du 20 mai 2016 de Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant M. Henri ANGELATS, Inspecteur-Expert de la Concurrence de la Consommation et de la Répression des Fraudes, retraité, en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté n° A/2016/59 du Président de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine en date du 27 juillet 2016 prescrivant l'enquête publique unique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Perpignan et du zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de Perpignan ;

VU le rapport, les conclusions, les recommandations et l'avis favorable assorti de réserves du commissaire enquêteur en date du 28 octobre 2016 ;

VU les observations en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ;

VU la note de synthèse « Annexe à la délibération d'approbation du projet de révision du PLU de Perpignan » jointe à la présente délibération ;

VU la délibération du Conseil municipal de la ville de Perpignan du 14 décembre 2016 donnant un avis favorable au projet de PLU prêt à être approuvé, conformément à l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est joint à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que, par délibération du 28 juin 2012, le Conseil municipal de Perpignan a :

- 1/ Prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-1 et suivants,

2/ Arrêté les modalités de la concertation, associant pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées,

3/ Fixé les objectifs poursuivis par la ville dans le cadre de cette révision :

- Rétablir le PLU sur les micros zones naturelles de pastillage en zone agricole visées par le jugement rendu par le Tribunal Administratif, désormais soumises au document d'urbanisme antérieur tels que délimitées dans le document graphique annexé à la présente. Il s'agira notamment de prévoir un zonage compatible avec le maintien des activités existantes et le caractère des zones dans lesquelles elles sont implantées ;
- Rétablir le PLU sur les secteurs naturels ou agricoles visés par le jugement rendu par le Tribunal Administratif et désormais soumis au document d'urbanisme antérieur tels que délimités dans le document graphique annexé à la présente. Ces secteurs, regroupant des espaces dont la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur pour préserver la trame verte et assurer la qualité de vie et les besoins de détente des citoyens ;
- Inscrire le projet dans le nouveau contexte de refonte des PLU et de l'élaboration ou révision des grandes politiques sectorielles (environnement, déplacements, habitat, économique, ...) visant à un développement équilibré du territoire ;
- Renforcer le développement et la protection de la trame verte et bleue dans un contexte de mutation des territoires croissant ;
- Favoriser le développement d'opérations de diversification et de requalification de l'habitat et de l'espace public ;
- Prendre en compte le risque naturel, inciter le développement de nouvelles formes urbaines plus denses dans le cadre d'un aménagement soucieux de l'existant et d'un habitat durable méditerranéen ;

CONSIDERANT le rappel des enjeux principaux identifiés tout au long de l'élaboration du projet et notamment :

-Mettre en cohérence le développement urbain avec l'évolution démographique,

-Maîtriser l'étalement urbain et réinvestir la ville constituée,

-Identifier :

- les espaces à densifier, requalifier à travers des analyses de morphologie urbaine par secteurs,
 - les éléments architecturaux à protéger et à mettre en valeur,
- Réhabiliter et remettre sur le marché des logements indignes et vacants,
- Favoriser la mixité fonctionnelle dans les futures opérations,
- Trouver le juste équilibre entre le soutien du commerce en Centre-ville et le dynamisme commercial d'envergure en périphérie,
- Se positionner sur la logique du développement des ZAE par filière,
- Maintenir le capital de la ressource agricole aux portes de la ville et accompagner la mutation agricole,
- Développer des équipements publics nécessaires et en adéquation avec le développement urbain,
- Prendre en compte les premières pistes qui émergeront de la prochaine révision du PDU,
- Réduire les déplacements par la mixité des fonctions dans les opérations d'aménagement,
- Poursuivre la réflexion de l'accès, des mobilités et du stationnement en lien avec la place de la voiture dans la Ville ;

CONSIDERANT que les orientations du projet de révision du PADD débattues au sein du Conseil municipal de Perpignan du 25 juin 2014 façonnent un projet de territoire et de cadre de vie pour les perpignanaises et perpignnais ;

CONSIDERANT que les 3 axes stratégiques : Perpignan cœur d'Agglo volontaire, Perpignan cœur d'Agglo à vivre, Perpignan cœur d'Agglo naturel s'inscrivent dans la continuité des trois principes fédérateurs de 2007 :

- **Perpignan cœur d'Agglo volontaire**

La ville joue un rôle fédérateur et moteur dans le développement d'une Communauté Urbaine en plein essor. Elle doit donc conforter sa place de ville centre en capacité de répondre aux enjeux importants d'accueil de nouvelles populations, d'organisation du territoire et de déplacements ;

- **Perpignan cœur d'Agglo à vivre**

11, boulevard Saint Assisclé – BP 20641 – 66006 PERPIGNAN Cedex
Tél : 04 68 08 60 00 – Fax 04 68 08 60 01 – accueil@perpignan-mediterranee.org

Le cœur métropolitain est une ville généreuse, riche de son cadre urbain et de sa population. Afin de lutter contre ces difficultés et de répondre aux besoins de tous ses habitants, Perpignan développe une politique de proximité pour améliorer le cadre et la qualité de vie au quotidien. Elle fait de la diversité et de la vitalité de ses quartiers la force d'une ville de destination accueillante et pratique à vivre ;

- **Perpignan cœur d'Agglo naturel**

Le cœur métropolitain bénéficie d'une situation climatique favorable et de l'omniprésence de l'eau qui ont favorisé le développement d'un environnement naturel privilégié et de grands terroirs viticoles et maraichers. En mettant en valeur et en préservant ce capital par des limites d'extension urbaine et sa démarche globale de Trame Verte et Bleue, Perpignan inscrit son développement dans un dessein collectif et durable, soucieux des équilibres et enjeux climatiques, naturels et écologiques à son échelle et celle de la Communauté Urbaine ;

CONSIDERANT qu'en cohérence avec les orientations du PADD et les principes généraux applicables aux documents d'urbanisme, les corrections et ajustements ponctuels apportés durant la phase d'élaboration du projet de révision du PLU, ont permis de préciser, dans la continuité de ces enjeux, la traduction du projet urbain et les dispositions applicables et notamment :

- de renforcer l'adéquation du PLU avec la mise en œuvre de différentes politiques sectorielles telles que les déplacements, le logement ;
- d'apporter les précisions nécessaires sur la prise en compte des préoccupations environnementales et notamment le suivi des indicateurs dont il fait l'objet ;
- d'adapter et de rectifier certaines dispositions en cohérence avec le projet ;
- d'améliorer la lisibilité du document de manière générale ;

CONSIDERANT que le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération du Conseil de Communauté le 17 décembre 2015 et que lors de cette séance les Conseillers communautaires ont tiré un bilan positif de la concertation ;

CONSIDERANT que cette concertation organisée conformément aux modalités définies, a connu une forte participation du public (particuliers, associations locales, entreprises) et une grande

mobilisation des acteurs institutionnels de l'aménagement du territoire, permettant au public d'accéder aux informations relatives au projet pendant une durée suffisante et de formuler des avis et des propositions consignées dans les registres ou adressées directement en Mairie ;

CONSIDERANT que l'association des personnes publiques à la révision du PLU s'est manifestée tout au long de la procédure, notamment par des réunions de travail ou des réunions publiques et par la transmission du projet de révision de PLU arrêté ;

CONSIDERANT la consultation des personnes publiques associées ainsi que des communes et organismes visés les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme et les avis correspondants recueillis sur le projet de PLU arrêté ;

- Avis favorable de Madame la Préfète des Pyrénées-Orientales en date du 22 avril 2016 dont l'avis en qualité d'Autorité Environnementale ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Préfet de Région ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Directeur Régional de la DREAL ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Madame la Présidente du Conseil Régional Languedoc-Roussillon Midi-Pyrénées ;
- Avis favorable de Monsieur le Délégué Territorial de de l'ARS en date du 20 avril 2016 ;
- Observations de la part de Madame la Présidente du Conseil Départemental en date du 9 février et du 8 avril 2016 ;
- Avis favorable de Monsieur le Président du Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon en date du 13 avril 2016 ;
- Avis favorable de Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie en date du 2 mars 2016 ;
- Avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques de Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture des Pyrénées Orientales ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Madame la Déléguée Territoriale de l'INAO ;
- Avis favorable de Madame la Présidente de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 21 avril 2016 ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Pia ;

- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Rivesaltes ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Peyrestortes ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Madame le Maire de Saint-Estève ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Le Soler ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Toulouges ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Canohès ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Pollestres ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Madame le Maire de Villeneuve-de-la-Raho ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Thèza ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Saleilles ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Cabestany ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Canet-en-Roussillon ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Bompas ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Baho ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Villelongue de la Salanque ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Maire de Perpignan ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Salanque Méditerranée ;
- Avis réputé favorable (tacite) de Monsieur le Président de la Communauté de Communes Sud Roussillon ;

CONSIDERANT que la totalité des avis émis par les personnes publiques associées et consultées a été versée au dossier mis à l'enquête publique ;

CONSIDERANT l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 août 2016 au 30 septembre 2016, durant 33 jours consécutifs en Mairie de Perpignan et au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine aux jours et heures habituels d'ouverture ;

CONSIDERANT que la procédure d'enquête publique imposée par le code de l'urbanisme et de l'environnement a été régulièrement suivie : réalisation des formalités réglementaires de publicité et d'affichage, mise à disposition du public d'un dossier complet de révision du PLU de Perpignan, organisation conformément à l'arrêté du Président du 27 juillet 2016 des permanences en Mairie et à la Communauté Urbaine du commissaire enquêteur dans des conditions matérielles optimales

assurant la confidentialité des débats et la liberté du public, visite du public les jours de permanence assuré par le commissaire enquêteur avec remise de lettres d'observations des administrés, mise à disposition du public du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur dès leur transmission ;

CONSIDERANT que le public s'est manifesté lors des permanences en Mairie et à la Communauté Urbaine sachant que 48 contributions ont été enregistrées dont 37 émanent de personnes s'étant déplacées, le commissaire enquêteur ne manquant pas de préciser dans son rapport que l'enquête publique s'est déroulée dans les meilleures conditions en terme d'organisation, de publicité et de participation du public ;

CONSIDERANT l'avis favorable du 28 octobre 2016 du Commissaire enquêteur assorti de dix recommandations et de trois réserves ;

CONSIDERANT que les trois réserves sont les suivantes :

- *« Abandon du coefficient 1 pour le rapport entre les surfaces de plancher et les surfaces de stationnement dans les aires commerciales au profit d'un coefficient 0,75 conforme aux dispositions de l'article L-119.19 du code de l'urbanisme.*
- *Traitement de la problématique des gens du voyage, a minima par l'indication de la place qui leur revient dans le PLU sous la forme d'une aire de 11 places.*
- *Maintien de la fermeture des cheminements le long de la Trame verte du Canal de Vernet à Pia et de la voie douce du Canal de l'Iglesis jusqu'à un constat, concerté avec la population, mesurant les effets de l'opération DIAZ menée dans le cadre du NPRU, les aménagements et identifications des plantations et espaces arborés au titre de la Trame verte et bleue n'étant pas en cause. » ;*

CONSIDERANT que les dix recommandations sont les suivantes :

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

2-Mise en place progressive des indicateurs préconisés par l'autorité environnementale (biodiversité,

paysage, eau) qui persistent à ne pas être envisagés dans la réponse du 3 août 2016 au Préfet.

3-Mise en place d'un emplacement réservé aux confins du passage à niveau n°419, l'affirmation selon laquelle la problématique aggravée par l'urbanisation de 14 ha au lieu-dit « Chefdebien » sera traitée lors d'une évolution ultérieure du document n'apparaissant pas à la hauteur des enjeux du PLU.

4-Redéfinition de la ligne de partage des zones AUE1 et AUE1A dans le secteur dit « Agrosud » pour mieux prendre en compte la réalité du terrain induite par la suppression de la spécialisation de cette zone, suite au projet du groupe Maurin, placer la parcelle HN901 en zone AUE1.

5-Retour à un zonage AU7 pour les parcelles situées en façade du chemin de la Passio-Vella au Nord de celle qui a motivé le changement de zonage pour l'édification d'une ensemble à caractère commercial et économique par le concessionnaire Monopole Mercedes qui prendrait donc seule la classification prévue AUE1.

6-Déplacement du signet « Parc à aménager » sur l'EBC d'un terrain appartenant au groupe Immochan au sud de Perpignan pour l'aménagement du parc par le propriétaire en complément d'une opération immobilière portant sur des services à la personne.

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

8-Modification des règles de recul par rapport à la voie départementale au bénéfice des opérations particulières suivantes : 1-extension du marché Saint-Charles à Orle ; 2-implantation de l'entreprise Maison Paré au lotissement Torremila Fraternité ; 3-aménagement d'installations sportives par le Cours Maitenon (secteur des Arcades).

9-Suppression d'emplacements réservés devenus inutiles (Chemin du mas Ducup et Courragade).

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

CONSIDERANT que, conformément à la notice en réponse aux conclusions du commissaire enquêteur telle que jointe à la présente délibération, les trois réserves émises par ce dernier et la

grande majorité de ses recommandations ont été levées et suivies, les modifications sollicitées ayant été intégrées dans le projet de révision du PLU de Perpignan ;

CONSIDERANT que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis au Préfet des Pyrénées-Orientales et au Tribunal Administratif de Montpellier, qu'ils ont également été mis à la libre disposition du public ;

CONSIDERANT que les adaptations apportées au projet arrêté, correspondent à des compléments, des rectifications d'erreurs matérielles et des modifications mineures qui procèdent en quasi-totalité des avis des personnes publiques associées, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur et qui ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

CONSIDERANT la note de synthèse jointe à la présente délibération présentant ces adaptations ;

CONSIDERANT que le projet de PLU de Perpignan est composé des pièces suivantes :

- A- Rapport de présentation
- B- PADD
- C- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- D- Règlement
 - o D1 Règlement écrit
 - o D2 Plans
 - o D3 Liste des emplacements réservés
 - o D4 éléments bâtis protégés
- E Annexes :
 - o E1- Servitudes d'utilité Publique
 - o E2- Divisions Foncières
 - o E3- Annexes sanitaires
 - o E4- Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome
 - o E5- Plan de délimitation du secteur sauvegardé
 - o E6- Voies bruyantes
 - o E7- Périmètres ZAC - PUP - QPV - ZACOM
 - o E8- Schéma d'orientation du réseau cyclable
 - o E9- Périmètres du DPU

- E10- Taxe d'Aménagement
- E11- Guide de l'Aménagement Durable ;

CONSIDERANT que le projet de révision de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil de Communauté est prêt à être approuvé ;

CONSIDERANT que le Conseil de Communauté peut désormais se prononcer sur l'approbation de la révision du PLU du Perpignan ;

M. Pierre PARRAT ne participe ni au débat, ni au vote.

Où l'exposé du rapporteur,
le Conseil de Communauté À L'UNANIMITÉ des membres présents ou représentés DECIDE:

- **D'APPROUVER** la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Perpignan intégrant les adaptations présentées dans la note de synthèse jointe, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **D'AFFICHER** la présente délibération pendant un mois en Mairie de Perpignan et au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- **DE TRANSMETTRE** la présente délibération au Préfet des Pyrénées Orientales dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales ;
- **D'EFFECTUER** les mesures de publicité en vigueur dans un journal diffusé dans le département à la rubrique des annonces légales ;
- **DE DIRE** que la présente délibération sera exécutoire :
 - dès réception par le Préfet,
 - après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où il est effectué ;

- **DE TENIR** à la disposition du public la présente délibération et le Plan Local d'Urbanisme à la Mairie de Perpignan, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et à la Préfecture aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **DE PUBLIER** la présente délibération au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.5211-41 du code général des collectivités territoriales ;
- **D'AUTORISER** le Président ou le Conseiller délégué en la matière à prendre tout acte utile et à signer toute pièce nécessaire à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.
Ont signé au registre tous les membres présents.
«Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations».

Télétransmis à la préfecture le
Identifiant de télétransmission :

Fait à Perpignan le 15 décembre 2016

Le Président



Jean-Marc PUJOL

PREFECTURE
PYRÉNÉES - ORIENTALES
20 DEC. 2016
COURRIER



**Annexe à la délibération d'approbation du projet de
révision du PLU de Perpignan.**

DOCUMENT de présentation des adaptations post arrêt du projet et
prise en compte des réserves et recommandations du commissaire
enquêteur suite aux avis des PPA et à l'enquête publique

PREFECTURE
PYRÉNÉES - ORIENTALES

20 DEC. 2016

COURRIER



SOMMAIRE

PREAMBULE.....

1- Adaptations sur le projet arrêté de révision du PLU de Perpignan portés à la connaissance du public lors de l'enquête publique

2- Prise en compte des réserves et recommandations du commissaire enquêteur et compléments d'adaptations post enquête publique sur le projet arrêté de révision du PLU de Perpignan.

3 – Réponses et précisions apportées à certaines des observations contenues dans le rapport du commissaire enquêteur.

Préambule

La procédure de révision du PLU de Perpignan arrive à son terme.

Ce projet de révision a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération en date du 17 décembre 2015.

La note explicative de synthèse qui avait été alors communiquée faisait état du bilan positif de la concertation, des objectifs et enjeux principaux du projet identifiés tout au long de la démarche d'élaboration ainsi que notamment, des trois principes fédérateurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : Perpignan cœur d'Agglo volontaire, à vivre et naturel.

Suite à cet arrêt, Perpignan Méditerranée Métropole a engagé la consultation préalable à l'enquête publique et notifié le projet pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Les avis reçus ont tous été favorables. Ils ont permis de prendre en compte un certain nombre d'interrogations ou observations et ont appelé aussi quelques observations par courriers joints au dossier d'enquête publique dans un souci de transparence et de bonne information du public

L'autorité responsable du projet a en effet souhaité faire état lors de l'enquête publique des compléments nécessaires et des erreurs matérielles repérées dans le projet de révision du PLU de Perpignan soient à partir :

- d'une observation ou d'une demande d'une Personne Publique Associée (P.P.A) émises dans son avis.
- d'une volonté du maître d'ouvrage de corriger d'autres erreurs matérielles ou d'améliorer la lisibilité de certains documents.

Dans son rapport et ses conclusions établis le 28 octobre 2016, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable en recommandant au maître d'ouvrage de respecter ses trois réserves et en lui laissant l'appréciation les dix recommandations formulées dans son chapitre 2-1.

Comme il est mentionné dans le rapport du commissaire enquêteur page 21, les adaptations proposées du projet arrêté suite aux avis des P.P.A et à l'identification d'erreurs matérielles ont bien été portées à la connaissance du public en vue de la transparence et d'une bonne information du public. Elles figurent dans la partie 1 de la présente notice.

Les observations rejetées par le commissaire enquêteur, considérées au regard du projet comme contraires aux orientations et enjeux principaux, de nature à remettre en question l'équilibre général du document, de caractère ou de portée trop générale ou, inversement, répondant à des intérêts individuels inconciliables avec l'intérêt général, ne paraissent pas nécessiter d'être retenues dans la présente.

Aussi, il convient donc de se référer au rapport du commissaire enquêteur annexé à la délibération d'approbation du PLU qui rend compte des avis qu'il a émis concernant l'ensemble des observations des Personnes Publiques Associées et du public.

Les trois réserves et dix recommandations du commissaire enquêteur sont analysées dans la partie 2 de la présente notice. Les trois réserves qui sont levées ainsi que les six recommandations que le maître d'ouvrage prend en compte ainsi que les ajustements complémentaires ponctuels repérés par le maître d'ouvrage ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Différentes pièces du projet de révision du PLU de Perpignan arrêté sont adaptées en conséquence.

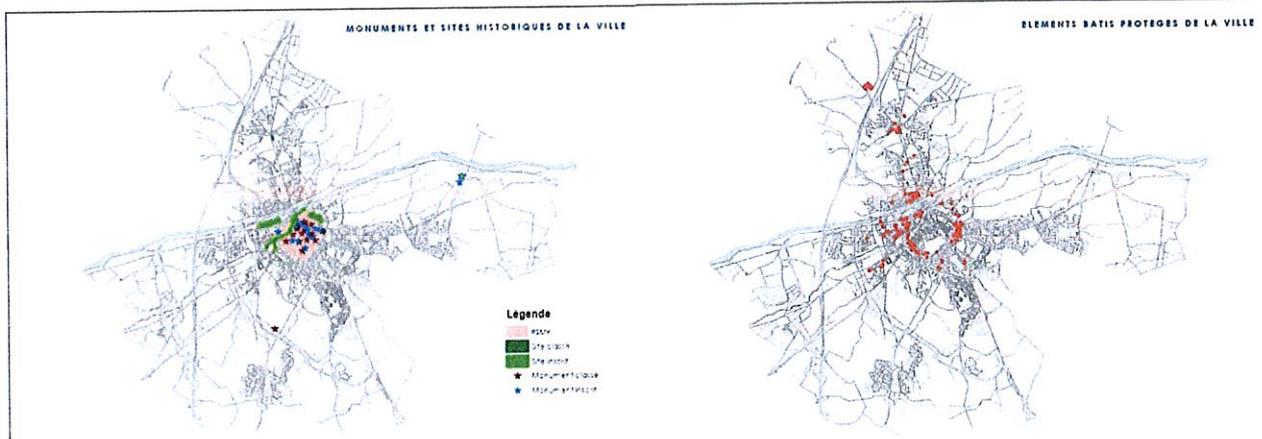
1 – Adaptations sur le projet arrêté de révision du PLU de Perpignan portés à la connaissance du public lors de l'enquête publique.

1-1- Rapport de présentation

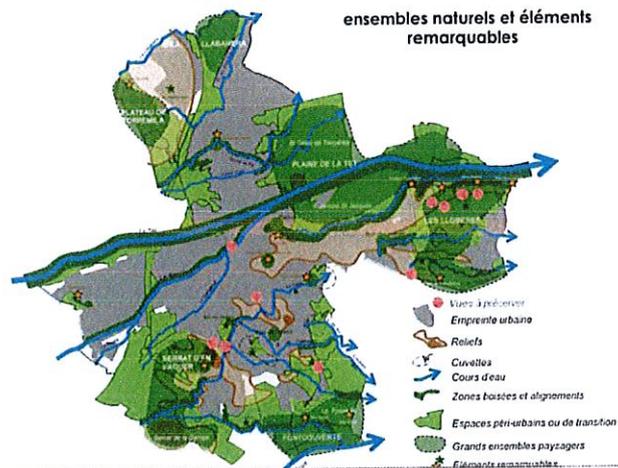
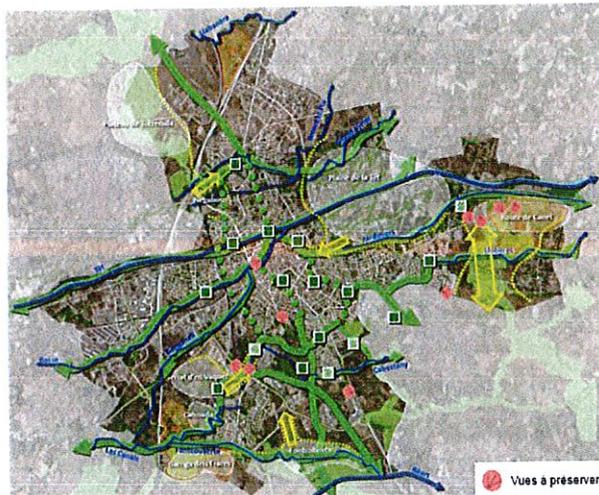
Avis DREAL

La note réalisée par le bureau d'étude G2C détaille les éléments proposés pour être intégrés post enquête publique dans le projet approuvé afin de répondre à l'avis de l'autorité environnementale. Trois axes de de compléments demandés par la DREAL y figurent :

- . Un tableau conclusif de l'Etat initial de l'environnement, qualifiant le niveau d'enjeu retenu pour chacune des thématiques de l'environnement avec une quantification du niveau d'enjeu sous forme de gradient de couleur.
- . Un paragraphe spécifique dans les parties concernées présentant les incidences résiduelles du projet après application des mesures d'évitement et d'atténuation.
- . Un complément du dispositif proposé d'indicateurs de suivi déterminant les indicateurs dédiés au suivi des politiques en faveur de la protection des milieux naturels et de la biodiversité.
- . L'insert du tableau de synthèse exposant les consommations d'espaces et les superficies des zones a été oublié. Le tableau est donc inséré à la fin de la partie relative aux évolutions de zonages et de règlement afin d'améliorer la lisibilité et la compréhension des évolutions de zonage.
- . L'identification des sites classés et inscrits tout comme la démarche nouvelle de repérage des éléments de patrimoine bâtis hors secteur sauvegardé visent à mieux les préserver et à justifier la richesse architecturale dont recèlent certains tissus urbains. Leurs mentions ainsi qu'une cartographie sommaire de leurs localisations sont insérées dans la partie état initial de l'environnement et la partie projet.



- . Les cônes de vue à préserver et traduis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont reportés sur la carte de synthèse des enjeux paysagers du rapport de présentation mais également dans la cartographie de l'OAP TVB.

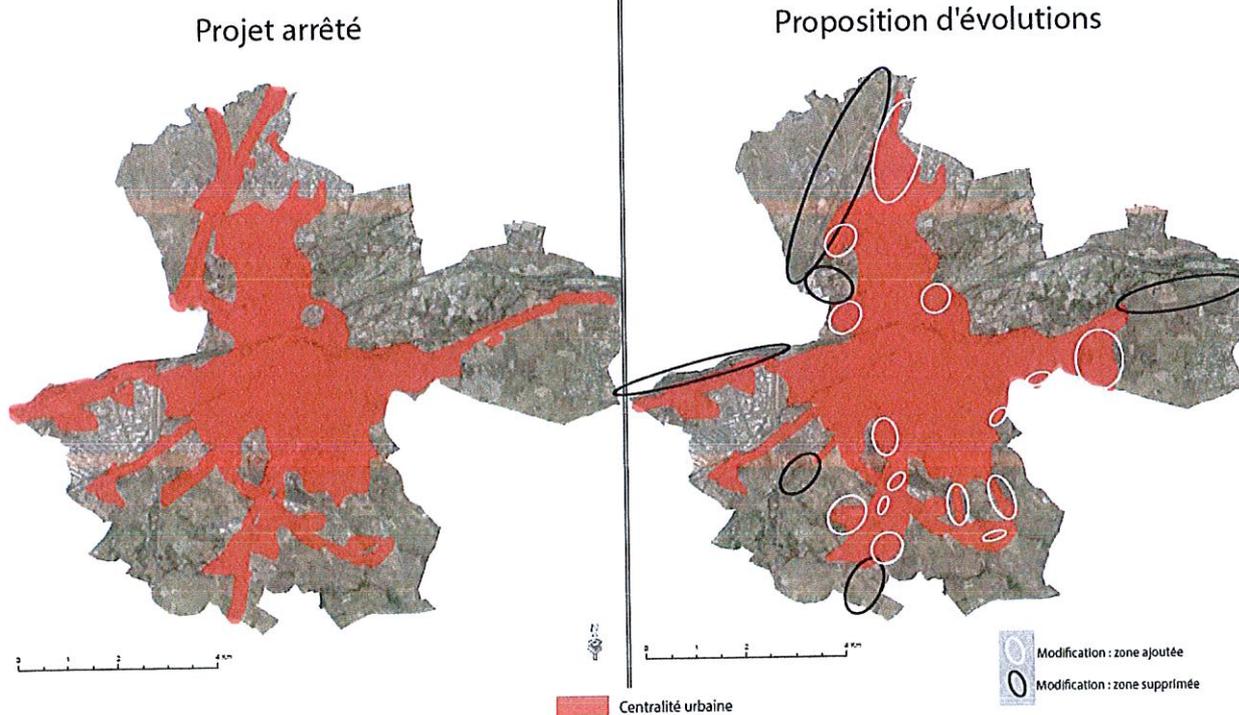


. Une incohérence dans les chiffres du tableau bilan ressources à l'horizon 2030 est relevée entre le rapport de présentation et les annexes sanitaires. Le bon tableau est celui figurant dans les annexes sanitaires. Celui figurant dans le rapport de présentation relève d'une ancienne version. Le rapport de présentation est corrigé en intégrant donc celui figurant dans les annexes sanitaires.

Avis Préfecture - DDTM

. La cartographie des centralités urbaines qui inclut des zones naturelles et agricoles et exclut certaines franges de tissu urbain, ne correspond pas entièrement aux objectifs et à la finalité fixés par le SCOT Plaine du Roussillon. Une nouvelle cartographie a été travaillée dans ce sens et est intégrée en lieu et place dans le rapport de présentation.

Centralité urbaine de Perpignan



. Le rapport de présentation et le résumé non technique font référence aux arrêtés préfectoraux datant de décembre 2012 portant classement des voies et déterminent l'isolement acoustique minimal dans les secteurs affectés par le bruit. Comme indiqué dans les annexes E6-1 et E6-12 la bonne date avec les zonages correspondant avaient été pris en compte dans le projet arrêté. Cette erreur matérielle de date figurant dans le rapport de présentation sera corrigé afin d'inscrire la bonne date.

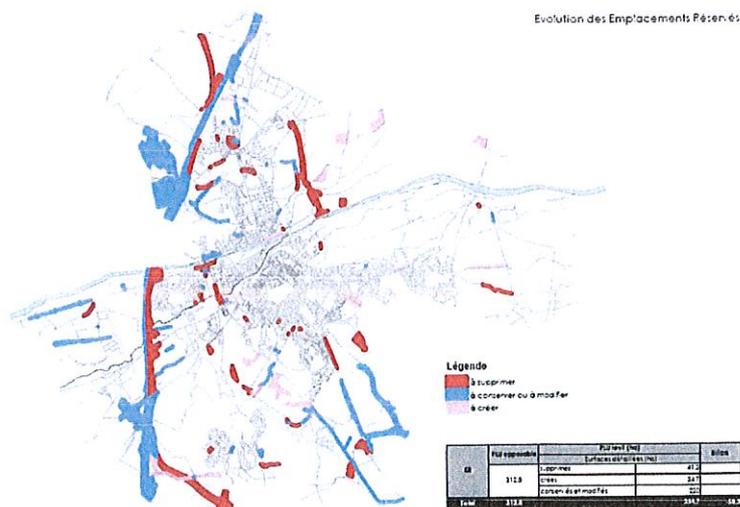
. Une erreur matérielle du rapport de présentation qui indique dans la partie diagnostic un potentiel d'accueil des activités économiques à l'horizon 2030 de 159 hectares (hors zone AU0) et dans la partie projet en présente 200 (hors zone AU0). En effet une erreur de calcul incluant deux fois le secteur de Torremila s'est produite et a ainsi conduit à gonfler le potentiel d'accueil de 159 à 200 hectares. Celui-ci a été recalculé et actualisé au 18 mai 2016. Il est le suivant :

Secteurs	Localisation	Superficie en hectare			Evolution entre la PLU opposable et la révision
		PLU opposable	PLU rev1	Libre	
AUE1	St Charles	76,7	57,6	18,9	-19,1
	Orlé	24,1	26,7	16,5	2,9
	Acclisud	67,6	64,5	10,1	-3,2
	Leroy Merlin	11,4	1,2	1,1	-10,2
	Rocade Sud	75,2	83,3	23,2	8,1
	CFM	28,1	22,2	0,0	-5,9
	Av Languedoc	31,8	31,8	1,4	0,0
	Torremila -Fraternité	17,5	17,5	7,2	0,0
	Belair	0,0	18,2	7,4	18,2
	ZAC La Vigneronne (habitat)	6,0	6,0	0,0	0,0
AUE1A	Île de Canet	6,3	0,0	0,0	-6,3
AUE1A	Agrasud	0,0	7,9	1,1	7,9
AUE1B	Aéroport	112,7	112,7	0,0	0,0
AUE1C	Station Epuration	11,4	11,4	0,0	0,0
AUE1D	Torremila	108,8	108,8	60,0	0,0
Total secteur AUE1		577,4	549,8	144,8	-7,8
UE3	Polygone Nord	133,6	133,6	3,6	0,0
UE4	Bisande	9,7	12,7	0,0	2,9
Total secteurs des ZAC UE		143,3	146,3	3,8	2,9
AUE2A-B	Agrasud	15,8	0,0	0,0	0
Total secteur AUE2		15,8	0,0	0,0	0
Total ZAC		159,1		3,8	0
AU7	zone mixte	45,6	6,2		-39,8
Total secteur AU7		48,4	6,2		-39,8
Total		782,3	722,3	150,6	-60,0

Le potentiel d'accueil des activités économiques est ainsi de 150.6 hectares.

. Une erreur matérielle de 3.1 hectares dans le tableau d'évolution de la zone AU0 du rapport de présentation a été relevée. Sur 222 hectares de zone AU0 du PLU seuls 2.6 hectares passent en zone A. Cette différence correspond au changement de zonage de AU0 en AUE1 au nord de la RD 900. De même, le tableau d'évolution de la zone AUE n'intègre pas le passage de la zone AU0 vers la zone AUE1. Ces erreurs seront corrigées et les tableaux ainsi modifiés se substitueront à ceux présents dans le rapport de présentation et dans le règlement arrêtés.

. Le code couleur de la carte d'évolution des emplacements réservés est difficilement lisible du fait d'une erreur de transcription lors d'un changement de format. La cartographie sera donc retravaillée dans ce sens.



Avis Chambre d'Agriculture

Le rapport de présentation est complété avec les compléments visés dans l'avis sur les deux volets suivants de la partie diagnostic agricole :

- Volet agricole

Deux types de circuits courts pour les productions en particulier maraichères :

- Un maraichage diversifié en circuit courts utilisant les outils tels que le marché de gros, la démarche Jardin de Perpignan, les stands de vente ou autres boutiques de producteurs et magasins. La production alimente ainsi l'agglomération mais aussi le département ainsi que la population estivale ;
- Un maraichage spécialisé et performant (notamment en production salades, concombres, tomates, pommes de terre...) pour les circuits à l'expédition et bénéficiant de l'outil Marché International de St Charles du point de vue logistique.

Ces deux systèmes sont aujourd'hui concomitants dans l'objectif de recherche de plus-value et souvent utilisés de manière complémentaire par les jeunes générations.

En viticulture la plupart des producteurs sont en caves particulières et à la tête de domaines reconnus et marquant le territoire par la présence de Mas au sein du vignoble (Rière Cadène, Sarda Malet, Lafage, Laporte...).

- Volet économique – Marché de Gros du Grand St Charles

Ce marché historique (créé en 1884), installé à St Charles depuis 1984, est un outil de commercialisation des produits locaux. Les producteurs de fruits et légumes du département proposent leur production aux grossistes, détaillants, restaurateurs. Depuis 2014, ce marché géré par l'Agglomération Perpignan Méditerranée en régie directe est en pleine restructuration. Une nouvelle halle producteurs a été créée. Elle représente un outil fonctionnel pour la vente de gré à gré entre producteurs et professionnels (détaillants, épiciers, restaurateurs...). Les travaux se poursuivent sur la zone des grossistes et de l'agroalimentaire.

Un travail sur la communication de cet outil rénové est en cours et l'inauguration est prévue courant 2eme semestre 2016. L'élargissement de l'offre est aussi en réflexion vers les producteurs de la filière élevage (fromage, produit laitiers). Quelques chiffres en 2016 : 180 producteurs abonnés / environ 10 000 tonnes par an.

1-2 Règlement

Les évolutions proposées sont reprises dans le tableau suivant qui mentionne les corrections envisagées dans la colonne nouvelle rédaction en rouge.

Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction	Evolution	Objet	demande
Dispositions générales					
	<ul style="list-style-type: none"> • Article R 123-9 • Article L111-10 • Article L130-1 • Article L123-1-5 	<ul style="list-style-type: none"> • Conformément au code de l'urbanisme 	Suppression de toute référence aux n° d'article du code l'urbanisme	Evolution du code l'urbanisme	Etat
Dispositions communes					
Art 13	<p>Aires de stationnement en surface:</p> <p>Les places de stationnement en surface doivent être obligatoirement agrémentées de</p>	<p>Aires de stationnement en surface:</p> <p>Les places de stationnement en surface doivent être obligatoirement agrémentées de</p>	Ajout de règles concernant les productions d'énergie renouvelable sur les stationnements	Recommandations du SCOT reprises par l'Etat dans son avis. NB : Cette évolution post arrêt du projet	Etat

	<p>plantation d'arbres :</p> <ul style="list-style-type: none"> o En linéaire de voirie (longitudinal) : 1 arbre pour 2 places. o Dans les autres cas de figure : 1 arbre pour 4 places. <p>Les aires de stationnement seront traitées avec une même variété d'arbres de haute tige, à répartir sur l'aire elle-même.</p>	<p>plantation d'arbres :</p> <p>Ces aires doivent être plantées à raison de</p> <ul style="list-style-type: none"> o En linéaire de voirie (longitudinal) : 1 arbre pour 2 places. o Dans les autres cas de figure : 1 arbre pour 4 places. <p>o En plus de ces dispositions, mise en place de panneaux photovoltaïques ou pergolas pour les parkings supérieurs à 30 places de stationnement et création de haies vives ou noues paysagères pour compartimenter les vastes étendues de stationnement pour les parkings aux delà de 100 places</p> <p>Les aires de stationnement seront traitées avec une même variété d'arbres de haute tige, à répartir sur l'aire elle-même.</p>		<p>envisagée et présentée lors de l'enquête publique ne sera pas dans la version du règlement qui sera soumis à l'approbation. L'obligation de réaliser ces panneaux photovoltaïques se révèle après analyse trop contraignante. Cette disposition reste au stade de la recommandation. Les articles 6 et 7 ont été adaptées afin d'accueillir des ombrières sans la condition du nombre de places.</p>	
Art 14	Supprimé	<p>Supprimé, sauf dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, où le PPR peut prévoir des dispositions contraires.</p>	Ajout du renvoi à la servitude	PPR	Etat
Logements locatifs sociaux zones UB, UC, UPM, AU)					
Art 2 Hors UC5 et AU6	<p>Les opérations à partir de 1000 m² de surface de plancher nouvellement créée pour de l'habitat doivent comprendre un pourcentage de 20 % affecté aux logements locatifs sociaux.</p>	<p><u>Logements locatifs sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la ville:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au nord de la Têt il ne sera pas autorisé de LLS, à l'exception des bailleurs sociaux. - Au sud de la Têt, les opérations à partir de 1000 m² de surface de plancher nouvellement créée pour de l'habitat doivent comprendre un pourcentage 	<p>Modification de la loi sur LLS afin d'être compatible avec la convention du PLHI 2012-2018.</p>		

		entre 20 et 25% affecté aux LLS. Les bailleurs sociaux auront la possibilité de réaliser des opérations à 100% en LLS.			
Abri de jardin et barbecue (zones UB, UC, UPM, AU)					
Art 6 Hors UB1, UC5, AU6, UPM3	Les abris de jardin ou les barbecues sont autorisés en limites des emprises publiques sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m ² de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.	Un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites des emprises publiques sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m ² de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.	Précision sur le fait qu'on ne peut faire qu'une seule construction	Meilleure lisibilité	DAU
Art 7 Hors UC5, AU6, UPM3	Les abris de jardin ou les barbecues sont autorisés en limites des emprises publiques sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m ² de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.	Un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites des emprises publiques sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m ² de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.	Précision sur le fait qu'on ne peut faire qu'une seule construction	Meilleure lisibilité	DAU
Coefficient d'occupation des sols (dans toutes les zones)					
Art 14	Supprimé	Voir dispositions communes (titre II, article 14)	Renvoi aux dispositions communes en cas de secteur "r"	PPR	Etat
ZAC Polygone Nord (zone UE3)					
Art 2, 3, 6, 7, 9, 14		Dans le sous-secteur indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, ... doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.	Le règlement de la ZAC ne renvoie pas aux dispositions communes, par conséquent ajout de phrase sur les risques d'inondation dans les articles qui peuvent être impactés	PPR	Etat

Zone UV – secteur UVr					
Chapeau introductif		Division de la zone en sous-secteur : ■ Les sous-secteurs où l'indice "r" est spécifié indiquent l'existence d'un risque d'inondation ... et à la protection contre les risques naturels sont imposées, ils sont à ce titre concernés par les risques naturels prévisibles connus.	Le secteur UV est concerné par les risques d'inondation d'où l'ajout de la phrase sur le PPR.	PPR	Etat
Zone AU6 - Emprise au sol					
Art 2	L'extension des constructions existantes à destination d'habitation ou les travaux visant à améliorer leur confort, leur aspect ou leur solidité à condition qu'il n'en résulte pas la création de logements nouveaux, et que la surface de plancher (y compris celle de la partie déjà édifiée) n'excède pas 400 m².	L'extension des constructions existantes à destination d'habitation ou les travaux visant à améliorer leur confort, leur aspect ou leur solidité à condition : <ul style="list-style-type: none"> • qu'il n'en résulte pas la création de logements nouveaux, • que la surface de plancher (y compris celle de la partie déjà édifiée) n'excède pas 400 m², • que l'emprise au sol autorisée dans l'article 9 soit respectée. 	Précision sur la faisabilité de l'extension	Meilleure lisibilité	Etat
Art 9	Le CES applicable est fixé à : <ul style="list-style-type: none"> o AU6a : 0,07 o AU6-2: 0,07 o AU6-3: 0,15 	L'emprise au sol s'applique au corps principal des constructions destinées à l'habitation, garage inclus. Le CES applicable est fixé à : <ul style="list-style-type: none"> o AU6a : 0,07 o AU6-2: 0,07 o AU6-3: 0,15 Toutefois, les constructions existantes qui dépassent le CES autorisé pourront bénéficier de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.	Modification de la règle pour permettre l'extension des constructions existantes si elles atteignent déjà le l'emprise au sol autorisée.		Etat

Zone AUE - stationnement					
Art 12	<ul style="list-style-type: none"> Artisanat (secteurs A,B,C): 1 pl/60 m² de SdP Artisanat (secteur D) :1 pl /100m² Activité (secteurs A,B,C): 1 pl/60 m² de SdP Activité (secteur D) :1 pl /100m² 	<ul style="list-style-type: none"> Artisanat (hors secteur D): 1 pl/60 m² de SdP Artisanat (secteur D) :1 pl /100m² Activité (hors secteur D): 1 pl/60 m² de SdP Activité (secteur D) :1 pl /100m² 	Pour plus de clarté reformulation de la règle		DAU
Zone Agricole					
Art 2	<p>L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elle ne peut pas dépasser la superficie totale de 300 m² de surface de plancher (y compris celle de la partie déjà édifiée) et doit respecter les règles suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Si liée à l'exploitation agricole, elle ne peut pas créer de logement supplémentaire. Si non liée à l'exploitation agricole : elle doit être inférieure à 20 % de la surface de plancher existante. 	<p>L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elle ne peut pas dépasser la superficie totale de 300 m² de surface de plancher (y compris celle de la partie déjà édifiée) et doit respecter les règles suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ne peut pas créer de logement supplémentaire. Si liée à l'exploitation agricole, elle doit être inférieure à 30 % de la surface de plancher existante. Si non liée à l'exploitation agricole : elle doit être inférieure à 20 % de la surface de plancher existante. 	Durcissement de la règle pour éviter la création de logement supplémentaire.		Etat

. Eléments de Patrimoine Bâtis remarquables

Le document arrêté ne s'avère pas complètement lisible. Outre la mise en page, de nombreuses erreurs matérielles (descriptif, illustration, pagination,) ont été relevées concernant les fiches patrimoine (Document D4-2) et la liste (Document D4-1).

Sans remettre en question le choix des éléments retenus et ne supprimant ni rajoutant aucun élément il est proposé une actualisation et mise en cohérence des documents D4-1 et D4-2. A cet effet, une classification par secteur géographique est notamment proposée dans le document D4-2 dans le but d'améliorer la lecture et le repérage géographique des éléments également présentés de cette manière dans le document D4-1.

1-3 Annexes et pièces graphiques

. Le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Perpignan – Rivesaltes a été pris par arrêté de la Ministre de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie en date du 23 décembre 2015 (servitude T5).

La liste des servitudes E1-2 ainsi que les planches graphiques E1-3 intègrent donc cette évolution.

. Sur le plan des ZAC et des PUP (Annexe E7), les annotations des ZAC Bel Air, Orlin et Maillol, supprimées en Juin 2015 par la Communauté d'Agglomération, sont toujours présentes. Il convient donc de rectifier cette erreur en les supprimant.

. Sur le plan des périmètres assujettis à la TA (Annexe E10), la légende relative aux secteurs majorés à 8% mentionne à tort le secteur Mas Rous et omet le secteur du Mas Bedos. Le secteur de la gare TGV également visé est en réalité intitulé Jardin de la Basse dans la délibération du conseil municipal afférente à la T.A. Ces deux erreurs sont corrigées.

. Eu égard aux dispositions règlementaires spécifiques induites par les QPV (Quartiers Prioritaires Ville) et les ZACOM (Zones d'Aménagement Commerciales), leurs périmètres sont reportés en annexe.

. Annexes sanitaires : suite à la correction évoquée page 4 de ce document, d'autres corrections sont notamment relayées dans le rapport du commissaire enquêteur page 67 (point 5.2.4.14). C'est notamment le cas du volume du bassin de rétention Alcover.

. Guide de l'Aménagement Durable : ce nouveau document annexe qui rappelle les principes élémentaires d'aménagement à destination de tous les acteurs du développement durable d'une ville appelle quelques ajustements d'illustrations ou corrections d'erreurs matérielles qui ne remettent pas en cause sa structure.

2- Prise en compte des réserves et recommandations du commissaire enquêteur et compléments d'adaptations post enquête publique sur le projet arrêté de révision du PLU de Perpignan.

Les trois réserves et dix recommandations du commissaire enquêteur sont analysées dans cette partie. Les trois réserves qui sont levées et les six recommandations que le maître d'ouvrage prend en compte ainsi que les ajustements complémentaires ponctuels repérés par le maître d'ouvrage ne remettent pas en cause l'économie générale du projet. Différentes pièces du projet de révision du PLU de Perpignan arrêté sont adaptées comme suit.

2-1 Rapport de présentation ou OAP

► **Réserve n°1** « Abandon du coefficient 1 pour le rapport entre les surfaces de plancher et les surfaces de stationnement dans les aires commerciales au profit d'un coefficient 0.75 conforme aux dispositions de l'article L-119.19 du code de l'urbanisme ».

Intégrée dans la partie 2-2 Règlement ci-après.

► **Réserve n°2** « Traitement de la problématique des gens du voyage, a minima par l'indication de la place qui leur revient dans le PLU sous la forme d'une aire de 11 places ».

Dans le titre 1 Diagnostic Partie V du rapport de présentation, il est rajouté le texte suivant afin de répondre à la réserve du commissaire enquêteur:

Les 11 emplacements prévus dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2013-2019 au Sud de Perpignan seront réalisés en continuité de l'aire existante sur Perpignan Nord.

Les terrains appartenant à la Communauté Urbaine et à la Ville de Perpignan, la création d'un emplacement réservé n'est pas utile en l'espèce.

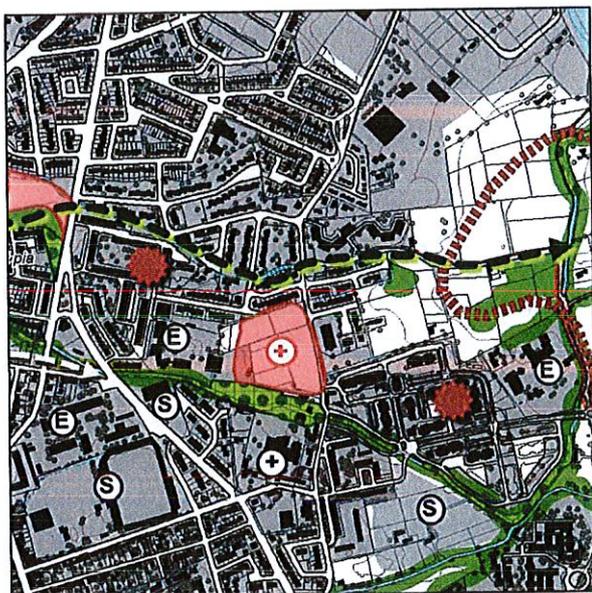
L'emplacement réservé n°49 sur Perpignan Sud matérialise quant à lui la future réalisation par la Communauté Urbaine d'une aire de grand passage. »

► **Réserve n°3** « Maintien de la fermeture des cheminements le long de la Trame Verte du canal de Vernet à Pia et de la voie douce du canal de l'Iglesis (...) ».

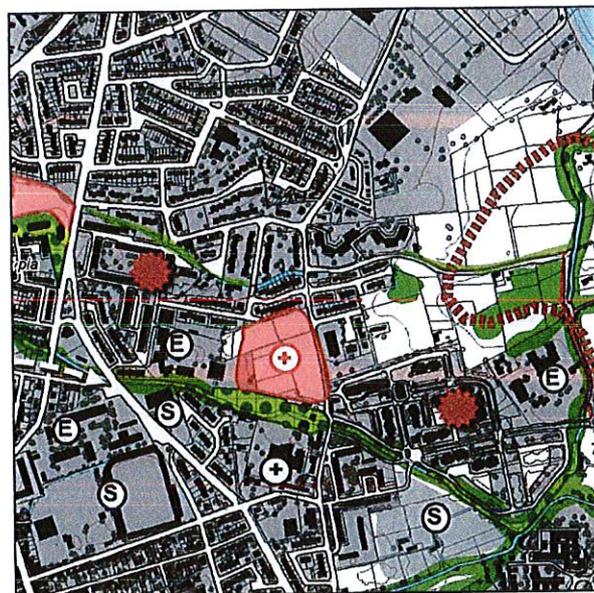
A l'instar de la liaison douce du canal Vernet et Pia déjà supprimée du projet arrêté, le cheminement le long du canal de l'Iglesis est retiré de l'OAP Diagonale du Vernet. L'identification de la trame verte et bleue au titre des continuités / corridors écologiques n'est pas remis en cause.

L'OAP Diagonale du Vernet figurant page 9 du document C – OAP est adaptée afin d'intégrer la réserve du commissaire enquêteur. L'élément de légende « liaison douce » est retirée le long du canal de l'Iglesis comme suit :

Version projet arrêté



Version adaptée



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

L'avis de l'Etat mentionne son interrogation sur l'opportunité de maintenir les principaux axes de circulation lorsqu'ils traversent des zones naturelles ou agricoles dans la centralité urbaine. En aucun cas il n'est fait mention d'une exclusion de zones périphériques.

Dans le courrier réponse à l'Etat en date du 03 aout 2016, Perpignan Méditerranée Métropole précisait que ces erreurs matérielles (dont les abords de l'A9) figurant dans la cartographie seraient corrigées dans la version qui sera mise à l'approbation. Il était également fait mention, dans ces adaptations envisagées, d'oublis de franges de secteurs urbanisés.

C'est notamment le cas sur le Mas Vermeil ou le Sud de Porte d'Espagne qui n'avaient pas été reportés par oubli sur la cartographie tout comme certains axes majeurs tels que l'avenue d'Argeles ou l'avenue du Languedoc.

La cartographie de la centralité urbaine dans le rapport de présentation a donc été retravaillée dans ce sens en :

- excluant l'A9 et les parties d'axes de circulation lorsqu'ils traversent des zones naturelles ou agricoles.

- incluant les axes de circulation majeurs de l'avenue du Languedoc et d'Argelès ainsi que les franges urbaines non prises en compte dans l'élaboration de la 1^{ère} cartographie.

► **Recommandation n°2** « Mise en place progressive des indicateurs préconisés par l'Autorité environnementale qui persistent à ne pas être envisagés dans la réponse du 3 août 2016 à M. le Préfet, à la suite d'une apparente incompréhension qu'il convient de lever entre les attentes de l'Autorité environnementale et les concepteurs du projet. »

Le point 1-1 page 4 de cette notice ainsi que la note annexe présentée lors de l'enquête publique précisait bel et bien les compléments envisagés afin de répondre à l'avis de l'autorité environnementale.

Le complément suivant du dispositif d'indicateurs de suivi déterminant les indicateurs dédiés au suivi des politiques en faveur de la protection des milieux naturels et de la biodiversité est inséré

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre l'évolution des milieux naturels et assurer de l'état de conservation des habitats et espèces présents sur le territoire	Suivi de l'état de conservation des sites N2000 et des Z.N.I.E.F.F	Nombre d'habitats et d'espèces remarquables observés sur site	Opérateur DocOb N2000	Nombre d'habitats et d'espèces	triennale, N-3			gain ou perte de la population animale ou végétale, entre l'année N et l'année N+6
		Superficie des habitats d'intérêt communautaire	Gestionnaire du site	surface en ha	triennale, N-3			augmentation ou réduction de la superficie des habitats naturels, entre l'année N et l'année N+6
	Suivi de la qualité des milieux aquatiques	Qualité du rejet des eaux épurées par la STEP	Déléataire assainissement	conformité du rejet	annuelle, N-1			nombre de rejets conformes ou non conformes, entre l'année N et l'année N+6
		Qualité des eaux superficielles	Syndicat du Bassin Rhône Méditerranée	qualité écologique et chimique des masses d'eau superficielles	annuelle, N-1			évolution de la qualité écologique et chimique des masses d'eau superficielles, entre l'année N et l'année N+6

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

Cette recommandation n'est pas intégrée dans le PLU proposé à l'approbation.

Le courrier du 03 août mentionnait « S'agissant des flux susceptibles d'être induits par le développement urbain des terrains Chefdebien et de Leclerc Sud, une réflexion est actuellement en cours entre la Ville et la Communauté Urbaine en vue de fluidifier le trafic aux heures de pointe. Le parti choisi serait dès lors transcrit lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme. ».

Il est donc plus que prématuré d'inscrire un emplacement réservé, qui plus est sans l'avoir porté à la connaissance du public lors de l'enquête publique, sans connaître l'issue de la réflexion en

cours. Ce Passage à niveau étant classé par SNCF comme préoccupant, c'était à ces derniers de se manifester dans le cadre de cette procédure de révision et de demander la création d'un ER dédié.

S'agissant de répondre notamment aux aménagements nécessaires pour fluidifier la circulation sur ce secteur Chefdebien, l'inscription dans cette procédure de révision de l'ER n°15 dédié à la création d'une voie de désenclavement du secteur Chefdebien est une première étape qui prouve bel et bien que PMM anticipe les possibles difficultés de circulation à venir.

► **Recommandation n°4** «Redéfinition de la ligne de partage des zones AUE1 et AUE1A dans le secteur dit « Agrosud » pour mieux prendre en compte la réalité du terrain induite par la suppression de la spécialisation de cette zone, suite au projet du groupe Maurin c'est-à-dire, en fait, à placer la parcelle HN091 en zone AUE1 »

Cette recommandation n'est pas intégrée dans le PLU proposé à l'approbation.

Le commissaire enquêteur effectue une interprétation erronée lorsqu'il affirme dans son rapport qu'il « est évident que la limite des zones a été pragmatiquement tracée à cet endroit uniquement parce qu'une entreprise, la société ALFAGA en l'occurrence, y avait un projet, dans le créneau alimentaire. »

La vocation et le périmètre de 15 hectares comportant deux tranches a été fixée par délibération de PMCA qui a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Agrosud en date du 24 janvier 2000. Il ne s'agissait donc pas à cette date d'un tracé visant spécifiquement la société Alfaga.

De même la délibération de PMCA du 08 juin 2015 visant la suppression de la ZAC Agrosud ne mentionne aucunement un lien avec le projet du groupe Maurin mais bien les considérants suivants :

« **CONSIDERANT** que le projet de Zone d'Activité Commerciale portait sur une surface totale de 15 hectares, à réaliser en 2 tranches avec pour vocation d'accueillir des entreprises dans le domaine de l'industrie agroalimentaire ;

CONSIDERANT qu'à ce jour la tranche 1 a été entièrement réalisée et est commercialisée à 80%, soit deux parcelles restantes ;

CONSIDERANT que la conjoncture économique actuelle ne permettant plus de pouvoir limiter l'accueil d'entreprises dans le domaine de l'industrie agroalimentaire sur la tranche 2, Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération souhaite modifier la vocation et souhaite en conséquence supprimer la ZAC Agrosud. »

En surplus comme il a été communiqué par PMM au commissaire enquêteur dans la réponse à son PV, un compromis de vente a été passé en 2004 pour cette parcelle qui se trouvait à vocation agroalimentaire. Il en a été de même lors de la délivrance d'un permis de construire en 2010, ainsi que lors de l'acte authentique en 2013. Un nouveau permis a été déposé et délivré le 10 décembre 2013, puis annulé du fait du pétitionnaire. Il a toujours été stipulé que chaque propriétaire de parcelle devait prévoir les parkings pour accueillir ses employés ainsi que sa clientèle.

PMM ne souhaite donc pas suivre cette recommandation qui pourrait de plus avoir un effet négatif et discriminant notamment vis-à-vis des entreprises déjà installées.

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

Cette recommandation n'est pas intégrée dans le PLU proposé à l'approbation.

Mr Vila qui est le propriétaire immédiat au Nord du futur concessionnaire Mercedes ne s'est pas manifesté sur cette évolution de zonage recommandée par le commissaire enquêteur mais sur d'autres sujets.

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

L'évolution en zone AU7 dans le PLU est venue matérialiser le fait à un moment donné de ne pas s'interdire de penser et réaliser une mixité des vocations à cet endroit. Depuis un projet à caractère commercial et économique s'est implanté sur une emprise importante de la zone AU7 conduisant PMM à ne plus envisager de mixité habitat – activité au regard notamment d'une confrontation source de nuisances. Contrairement à ce qui figure page 54 du rapport du commissaire enquêteur, des petits projets d'habitats ne peuvent trouver leur place à proximité du nouveau complexe automobile.

Qui plus est, il n'y a aucune similitude de situation comme évoquée toujours page 54 également par le commissaire enquêteur avec les zones d'habitat futures vers l'Est puisqu'il n'existerait aucune zone tampon naturelle importante (zone humide, zone UV) entre le concessionnaire et les zones d'habitat.

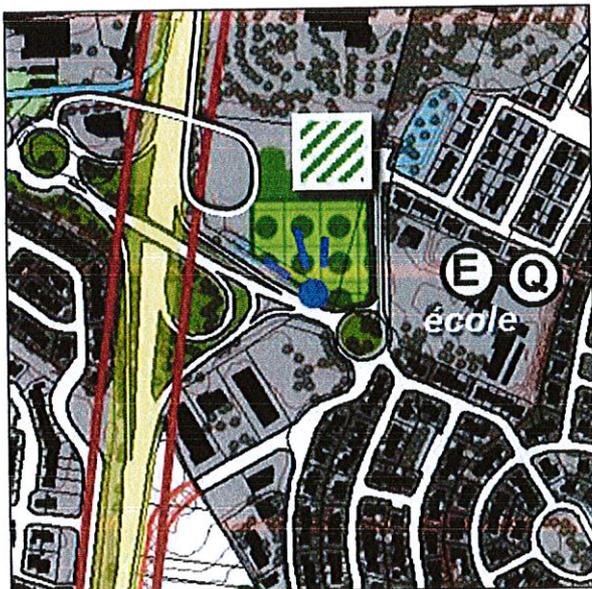
► **Recommandation n°6** « Déplacement du signet parc à aménager sur l'Espace Boisé Classé d'un terrain appartenant au groupe Immochan au sud de Perpignan, pour l'aménagement du parc par le propriétaire en complément d'une petite opération immobilière portant sur des services à la personne »

L'élément de légende « Parc et jardin à créer » ne figure effectivement pas sur l'EBC et sera replacé au bon endroit sur l'OAP secteur « Miséricorde – Arcades – Fossella » afin de ne pas hypothéquer tout aménagement au nord de l'EBC.

L'OAP « Miséricorde – Arcade – Fosella » page 15 est adaptée comme suite afin d'intégrer la recommandation du commissaire enquêteur au sujet du déplacement de l'élément de légende « parc et jardin à créer » :

Version arrêt projet

Version adaptée

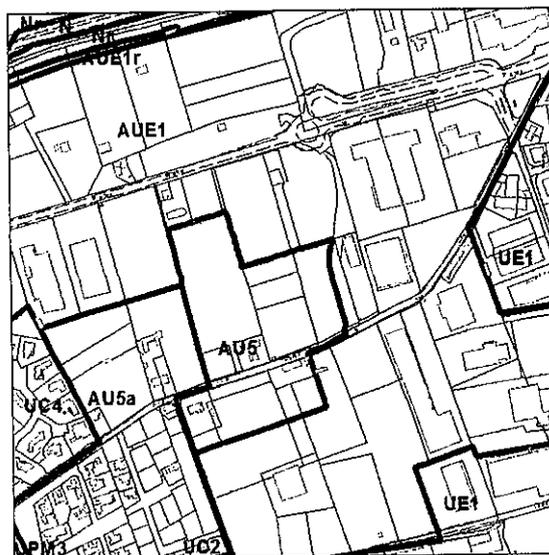


► **Recommandation n°7** « Transformation partielle d'une zone AUE1 en zone AU5 sur le chemin du Mas Ducup au bénéfice de M. et Mme Valarcher (parcelle 1006) dans un souci d'homogénéité avec les autres constructions situées au-delà du futur barreau de liaison entre le dit chemin et la route de Prades »

Le classement en zone AU5 de la parcelle recommandé par le commissaire enquêteur trouve effectivement une forme de logique et de cohérence avec celles immédiates situées à l'Ouest. Le zonage, le tableau de la superficie des zones ainsi que le rapport de présentation sont adaptés en conséquence.

Version arrêt projet

Version adaptée



► **Recommandation n°8** « Modification des règles de recul par rapport à la voirie départementale au bénéfice des opérations particulières suivantes :

- 1 – extension du marché Saint Charles à Orle
- 2 – Implantation de l'entreprise Maison Paré au lotissement Torremila – Fraternité
- 3 – Aménagement d'installations sportives par le cours Maintenon (secteur des Arcades) »

1 – Dans le cadre d'un projet d'entrée de ville, le recul de 100m tous usages par rapport à l'axe de la RD 900 et de 35m activités par rapport à l'axe de la rocade St Charles sont réduits à 25m tous usages, à l'identique de ce qui existe plus au nord sur le Grand Saint Charles.

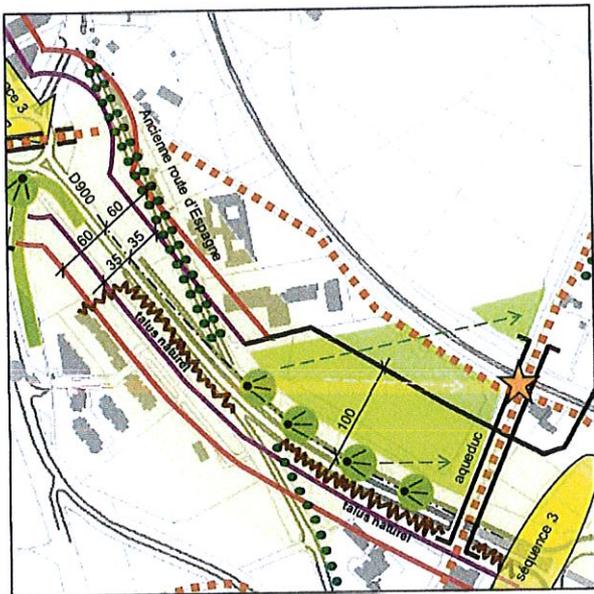
2 – Au vu de l'absence de nuisances diverses du projet, de l'utilisation des accès existants et du respect des orientations déjà présentes dans l'OAP Entrée de Ville sur ce secteur et considérant au surplus que la RD117 a été déclassée récemment par le Conseil Départemental pour ne plus être une voirie entrant dans le champ des reculs imposés, le recul de 75m est ramené à 35 m.

3 – Au vu de l'expertise de l'ancien Architecte des Bâtiments de France sur la préservation du cône de vue de l'aqueduc des Arcades, et de l'absence de nuisances à la fois du projet sur la voie et de la voie sur le projet, le recul de 100m tous usages est ramené à 35m / 60m dans la continuité de ce qui existe immédiatement au nord.

Le rapport de présentation présentant les entrées de ville à partir de la page 340 ainsi que les planches graphiques et les OAP entrées de ville sont adaptées afin d'intégrer cette recommandation :

3 – Aménagement d'installations sportives par le cours Maintenon (secteur des Arcades)

Version arrêt projet



Version adaptée



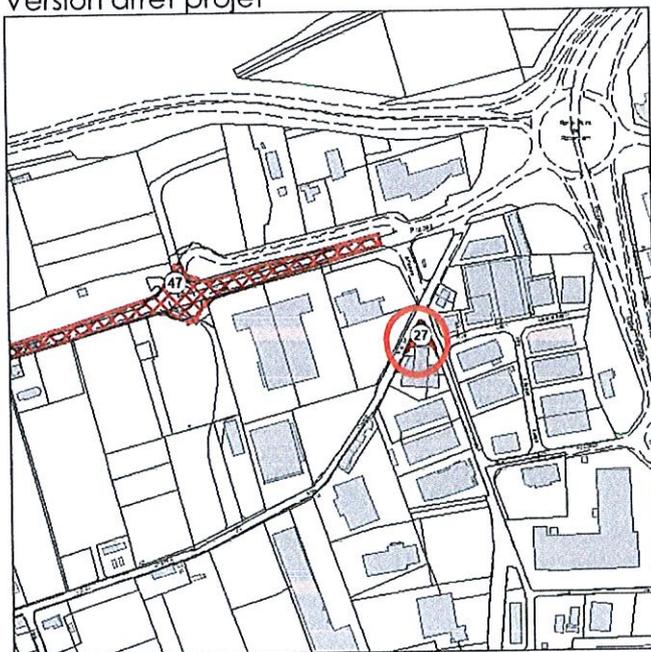
► **Recommandation n°9** « Suppression d'emplacements réservés devenus inutiles (Chemin du Mas Ducup et Courragade) »

Le commissaire enquêteur recommande de supprimer les emplacements réservés devenus inutiles (Chemin du Mas Ducup ER 27 et Courragade ER 38). Après la consultation des services bénéficiaires concernés il s'avère effectivement que les emplacements réservés n°27 (dans sa totalité) et n°38 (en partie) au vu des travaux réalisés sont obsolètes.

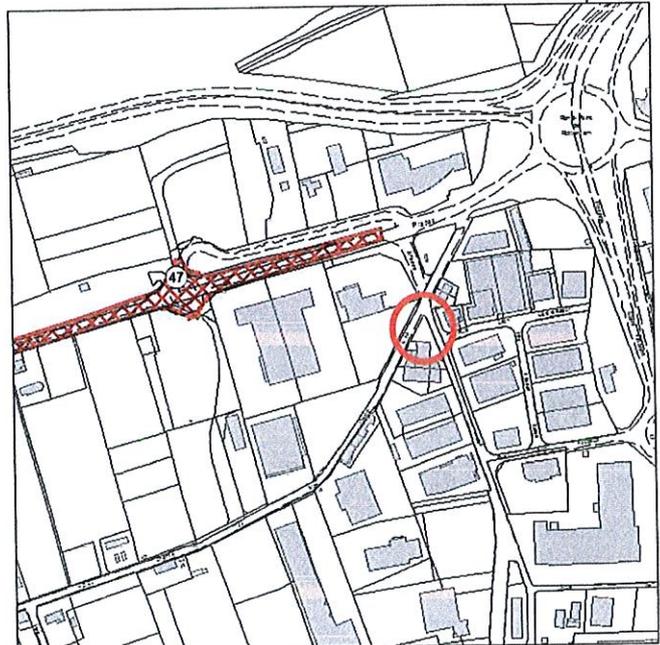
Le rapport de présentation, la liste des emplacements réservés ainsi que les planches graphiques sont adaptés en conséquence.

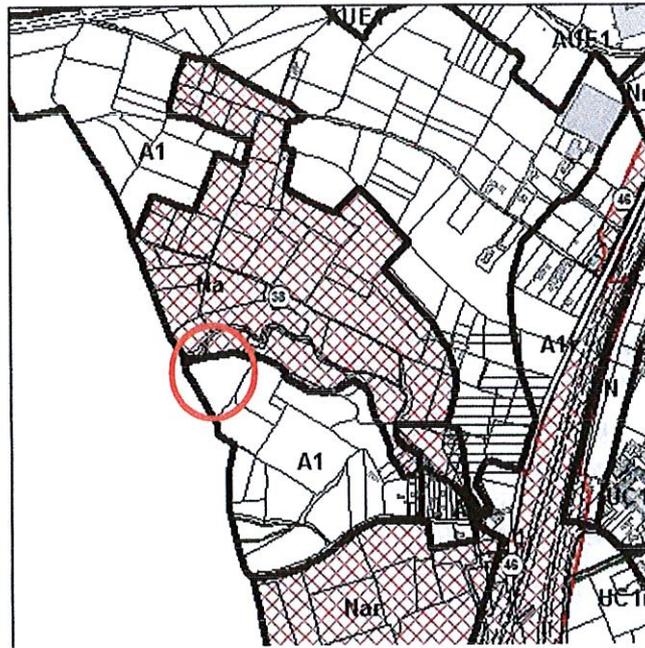
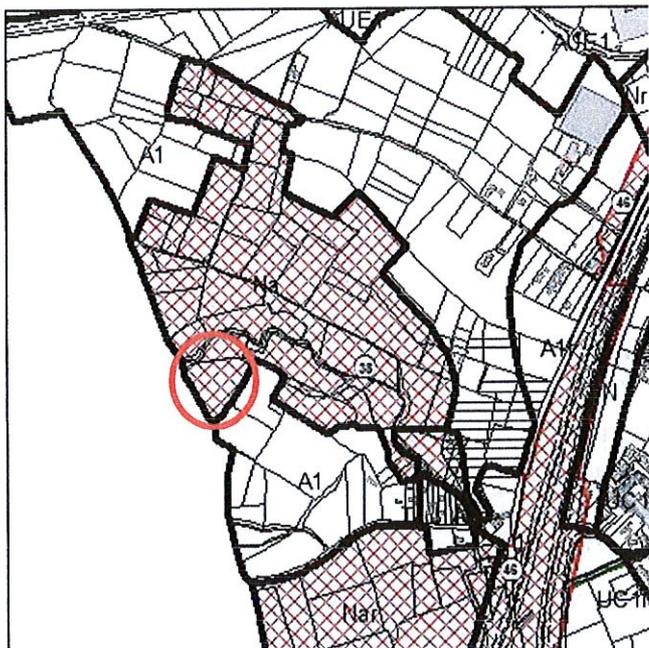
ER 27

Version arrêt projet



Version adaptée





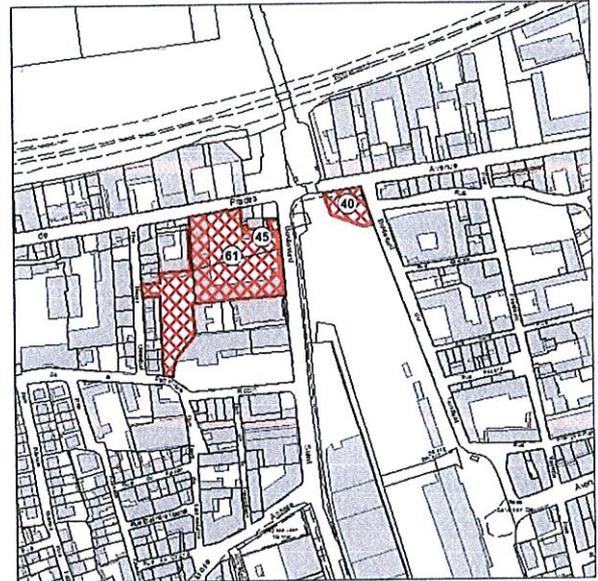
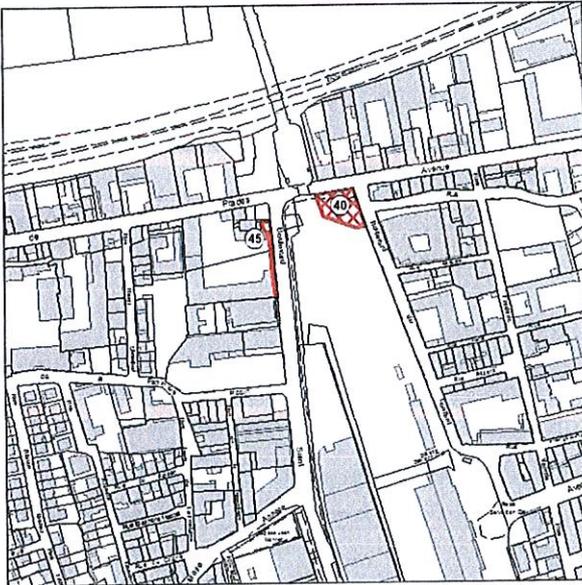
► **Recommandation n°10** « Maintien de l'inventaire du patrimoine bâti à valoriser et protéger dans l'état qui était le sien dans la liste adaptée mise à la disposition du public pour information, pendant l'enquête, à l'exception notable de la maison située au n°3 de la rue Jean Richepin qui serait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

L'ajout de nouveaux éléments de patrimoine bâtis souhaités par l'Atelier d'Urbanisme ne sera pas effectué dans le cadre de cette procédure. En revanche, la fiche du projet arrêté n°59 identifiant l'EPB située au n°3 de la rue Richepin sera retirée.

► **Création d'un emplacement réservé pour la gare routière communautaire**
(Point 5.2.4.13 du rapport d'enquête publique)

Par courrier annexé au registre d'enquête dès le 29 août à l'ouverture de l'enquête publique, M. Daniel MACH, Vice-Président de PMM en charge des Mobilité sollicite l'inscription d'un emplacement réservé au PLU de Perpignan au bénéfice de PMM sur les parcelles de l'ancienne implantation des "Courriers Catalans" sur le Boulevard St-Assiscle. L'objectif est d'y déplacer la gare routière communautaire actuellement située à proximité immédiate du Théâtre de l'Archipel et de créer ainsi une synergie avec le réseau de transport départemental et la gare ferroviaire situés dans un rayon de moins de 500m.

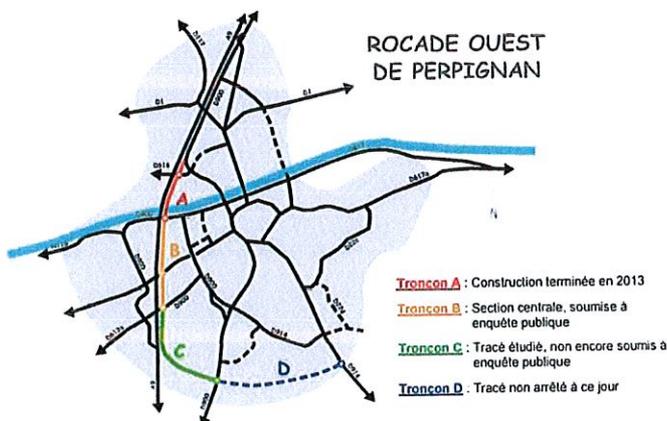
Au regard de l'intérêt général de relocaliser cette gare routière communautaire actuellement située à environ 1km des deux autres gares sur le site des anciens courriers catalan, un emplacement réservé est créée au bénéfice de PMM. Le rapport de présentation, la liste des ER et les planches graphiques correspondantes seront adaptés.



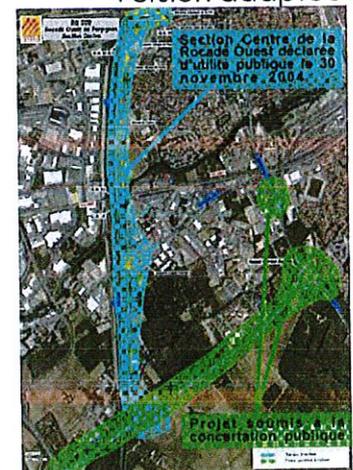
► **Actualisation du projet de rocade ouest du Conseil Départemental des Pyrénées Orientales (courrier avis du CD66 du 09 février 2016 et point 5.1.3 du rapport du commissaire enquêteur)**

A la vue du courrier avis du Conseil Départemental des Pyrénées Orientales les tronçons C et D de la rocade Ouest ne sont plus d'actualité. Le Conseil Départemental souhaite, une fois la section centre achevée, connecter cette dernière avec la pénétrante Ouest dans un projet de doublement de la RD900. Cette volonté avait été reportée dans la partie projet du rapport de présentation mais un oubli d'actualisation s'est produit en fin de rapport. Il convient donc de corriger l'erreur matérielle figurant page 503 du projet arrêté du rapport de présentation.

Version arrêt projet



Version adaptée



2-2 Règlement

Les adaptations mineures post enquête publique sur le règlement sont reprises dans le tableau suivant qui vient compléter celui présenté lors de l'enquête publique et figurant page 8 de cette notice.

Ces adaptations sont notamment liées à l'enquête publique et plus spécifiquement la réserve n°1 du commissaire enquêteur et aux corrections matérielles.

Article	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction	Objet de l'évolution
Dispositions communes			
Art 6	<p>Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal de la construction.</p> <p>Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour les clocher d'église, les équipements de superstructures tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>Ne sont pas pris en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur. o Les dispositifs d'isolations externes pour les constructions existantes dans la limite de 0,30 m, toutefois en cas de construction à l'alignement où les trottoirs sont inférieurs à 1,4 m, ces dispositifs seront situés à 3 m minimum du sol afin de ne pas empiéter sur le domaine public. 	<p>Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal de la construction.</p> <p>Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour les clocher d'église, les équipements de superstructures tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>Ne sont pas pris en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur. o Les dispositifs d'isolations externes pour les constructions existantes dans la limite de 0,30 m, toutefois en cas de construction à l'alignement où les trottoirs sont inférieurs à 1,4 m, ces dispositifs seront situés à 3 m minimum du sol afin de ne pas empiéter sur le domaine public. o Les ombrières réalisées sur les places de stationnement. 	<p>Ajout d'une disposition concernant les ombrières.</p> <p>Déjà présente dans l'article 7 des dispositions communes suite à la préconisation du SCOT reprise par l'Etat dans son avis lié aux énergies renouvelables, cette disposition avait été oubliée sur l'article 6 lors des évolutions envisagées après l'arrêt du projet présentées à l'enquête publique.</p>
Art 12	<p>Stationnement <u>Surfaces commerciales</u></p> <p>...</p> <p>De manière générale les emprises au sol des aires de stationnement affectées aux commerces et cinémas soumis à autorisation d'exploitation doivent respecter les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Ne pas excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. 	<p>Stationnement <u>Surfaces commerciales</u></p> <p>...</p> <p>De manière générale les emprises au sol des aires de stationnement affectées aux commerces et cinémas soumis à autorisation d'exploitation doivent respecter les dispositions suivantes :</p> <p>Ne pas excéder un plafond correspondant aux % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce</p>	<p>Prise en compte des dispositions de l'article L 119-19 du code de l'urbanisme suite à la réserve n°1 du commissaire enquêteur</p>
Art 13	<p>Espaces verts</p> <p>...</p> <p>Aires de stationnement en surface:</p> <p>Les places de stationnement en surface doivent être obligatoirement agrémentées de plantation d'arbres :</p> <ul style="list-style-type: none"> o En linéaire de voirie (longitudinal, épis...) : 1 arbre pour 2 places. 	<p>Espaces verts</p> <p>...</p> <p>Aires de stationnement en surface:</p> <p>Les aires de stationnement en surface doivent être obligatoirement plantées et traitées avec une même variété d'arbres de haute tige à répartir sur l'aire elle-même ou à proximité dans l'emprise du projet lorsque celle-ci</p>	<p>Préconisation du SCOT reprise par l'Etat dans son avis.</p> <p>Réécriture et intégration d'une disposition concernant la mise en œuvre des dispositifs liés notamment aux énergies renouvelables en</p>

	<ul style="list-style-type: none"> o Dans les autres cas de figure : 1 arbre pour 4 places. Les aires de stationnement seront traitées avec une même variété d'arbres de haute tige, à répartir sur l'aire elle-même. 	<p>inclut un dispositif d'ombrière.</p> <p>Ces aires doivent être plantées à raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> o En linéaire de voirie (longitudinal, épis...) : 1 arbre pour 2 places. o Dans les autres cas de figure : 1 arbre pour 4 places. 	compléments des plantations.
Zone A			
Art 1	<p>Occupation et utilisations du sol interdites</p> <p>... Dans le secteur A2, toute construction à destination d'habitation est interdite.</p>	<p>Occupation et utilisations du sol interdites</p> <p>...</p>	<p>La zone A2 concernant l'ancienne zone d'épandage a été supprimée dans le cadre de la révision. Cette disposition a été maintenue dans la zone A par erreur dans le projet arrêté et sera supprimée.</p>
Lexique			
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels.	L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.	En réponse à l'avis de l'Etat, prise en compte de la dernière définition actualisée de l'emprise au sol par le législateur.

3 – Réponses et précisions apportées à certaines des observations contenues dans le rapport du commissaire enquêteur.

Chapitre 2-1 Conclusions et avis du commissaire enquêteur – Page 73

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

Il est important de préciser que le SCOT à aucun moment n'a exprimé de réserves et encore moins de recommandations dans sa délibération exprimant l'avis au titre des P.P.A. Il considère au contraire dans son 8^{ème} considérant que « les dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation sont favorables à la mise en œuvre de la densité (moyenne de 37 logements par hectare) et de la mixité sociale. » et dans son 9^{ème} considérant « le souhait de la commune de réaliser un minimum de 20% de logements locatifs sociaux dans toutes les zones ouvertes à l'urbanisation (sauf le Mas Llaro) pour tout programme supérieur à 1000m² de surface de plancher. »

« Considérant qu'en ce qui concerne cette question des logements sociaux les obligations légales ne sont pas méconnues par la Ville mais qu'au niveau opérationnel, les moyens permettant de répondre à la volonté affichée de porter le taux actuel de 18 à 20 % au moins ne sont pas davantage précisés et ne sont pas à la hauteur d'un document d'urbanisme d'une ville de la taille de Perpignan avec notamment les ventilations

par quartier et, également, par type d'opérations, sans que la réponse du maire dans sa lettre du 3 août et les précisions demandées dans le procès-verbal de synthèse n'ouvrent des perspectives d'amélioration ; »

Le moyen de répondre à la volonté affichée est rappelé par le SCOT lui-même dans son 9^{ème} considérant vu plus haut. Le pourcentage minimum de 20% imposé dans le règlement peut d'ailleurs être augmenté par des négociations avec les futurs constructeurs jusqu'à la limite de 35%. Les récentes données de rattrapage de Perpignan de production de LLS viennent notamment confirmer la pertinence de l'instauration de ce pourcentage minimum. En effet, ce taux en 2014 sur la commune est de 18.75% alors qu'il n'était que de 16,01% en 2004. Pour ce qui est de la ventilation par territoire, le PLU s'inscrit dans le PLHI en répartissant les LLS en fonction des périmètres des Quartiers Prioritaires Ville (QPV). Pour ce qui est de celle par opération, le PLU vise les opérations d'aménagement supérieures à 1000m² de surface de plancher. Comme le mentionne le commissaire enquêteur les dispositions du PLU ne sont pas taises en la matière.

Chapitre 2-1 Conclusions et avis du commissaire enquêteur – Page 74

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

En complément du document de prise en compte du rapport d'enquête publique et la recommandation n°4, il convient de préciser que le contexte n'est pas celui d'un abandon de la vocation initiale de la zone. Suite à la suppression de la ZAC par la Communauté d'Agglomération PMCA, la vocation initiale de l'agroalimentaire a été maintenue dans le règlement du PLU qui distingue deux zones, AUE1A et AUE1. La première AUE1A, sur laquelle se situe la parcelle considérée, correspond à la 1^{ère} tranche quasiment terminée et sa vocation est désormais principalement liée à l'agroalimentaire. La demande de modification de zonage ne s'inscrit donc pas dans un contexte d'abandon de la vocation initiale.

Chapitre 2-1 Conclusions et avis du commissaire enquêteur – Page 75

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

Le commissaire enquêteur fait sien des éléments apportés par un particulier sans mettre en rapport cette demande avec les éléments apportés par le maître d'ouvrage dans les différentes pièces du projet de révision.

Ainsi le rapport de présentation dans son diagnostic explicite les principes du développement urbain à l'horizon 2030 :

« Au regard de ces chiffres nous pouvons considérer que les besoins d'accueil en logement et en activité économique sont satisfaits par les zones AU ouvertes. D'où la nécessité de matérialiser l'effort d'une utilisation économe des espaces par un objectif de :

- consommation du foncier prioritairement dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation.
- absence d'ouverture des zones AU0, sauf si celle-ci est justifiée par un impératif économique ou les objectifs de production de logements du PLH.
- préservation des zones agricoles et naturelles (...)

Selon ce constat deux scénarios peuvent être élaborés à l'horizon 2030 :

- le premier avec un développement urbain au fil de l'eau sur les mêmes tendances (1998-2007) de consommation d'espace et d'étalement urbain
- le second décliné selon les deux orientations suivantes :
 - a) Modération de la consommation des espaces, avec un développement maîtrisé et ajusté dans les zones AU au regard des besoins : consommation prioritaire du foncier dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation. »

Le rapport de présentation dans la partie IV Exposé des motifs de délimitation des zones et règles d'urbanisme précise encore :

« Quatre grandes volontés ont guidé ce projet de révision de PLU. Les évolutions de zonage et de règlement s'inscrivent dans ce cadre qu'entend suivre la ville de Perpignan ces prochaines années : (...)

- Limiter l'étalement urbain et préserver les zones N et A

- Poursuivre l'urbanisation dans les zones AU déjà ouvertes et maintenir bloquée les zones AU0.
- Limiter la constructibilité et le mitage dans les zones A et N
- Permettre des investissements agricoles en milieu péri urbain en donnant une visibilité à moyen et long terme par des limites d'extension claires.»

L'orientation d'aménagement retenue sur ce secteur est prioritairement d'achever l'urbanisation du Mas Saint Pierre et du Mas Roca dans les zones AU ouvertes. La zone AU0 en continuité de la zone AU sera ensuite débloquée pour poursuivre l'opération du Mas Roca. Au vu de ces possibilités explicitées dans le diagnostic du rapport de présentation, il ne convenait donc pas sur ce secteur de consommer des terres agricoles en classant cette parcelle en zone AU.