

**10 Novembre 2025**  
**12 Décembre 2025**

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL/DÉPLACEMENTS  
DE PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**



**Arrêté n° A/2025/28  
de M. le Président de PMMCU  
en date du 24 octobre 2025**

## **COMMISSION D'ENQUÊTE**

**Anne-Isabelle PARDINEILLE, Présidente,  
Henri ANGELATS,  
Michel GAYRAUD,  
Georges LEON,  
Thierry WIEGAND-RAYMOND,  
Commissaires enquêteurs,  
Christine CREUTZ, suppléante.**

**Décision n° E25000105/34 du Tribunal Administratif de Montpellier**

## SOMMAIRE

Icone	1. RAPPORT D'ENQUÊTE	Page
	I. GÉNÉRALITÉS	
1.1.	Présentation du territoire	6
1.2.	Qu'est-ce qu'un PLUi-D	9
1.3.	Le contexte réglementaire	9
1.4.	Caractéristiques générales du projet soumis à enquête	10
1.5.	Cadre juridique	12
	II. PRÉSENTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE	
2.1.	Composition du dossier	14
2.2.	Le rapport de présentation	16
2.3.	Le PADD	19
2.4.	Le règlement	21
2.5.	Les OAP	22
2.6.	Le POA	23
2.7.	Les annexes	23
	III. FORMALISATION DES ENJEUX DU PROJET DE PLUi-D	
3.1.	Enjeux socio-économiques	24
3.2.	Enjeux environnementaux	28
3.3.	Enjeux de densification	37
3.4.	Enjeux patrimoniaux et paysagers	40
3.5.	Enjeux agricoles	43
3.6.	Enjeux de mobilités	45
	IV. CONCERTATION PRÉALABLE À L'ÉLABORATION DU PLUi-D	
4.1.	Contexte et cadre réglementaire	49
4.2.	Modalités de concertation avec le public	50
4.2.1.1.	Synthèse de la concertation du projet d'élaboration du PLUi-D :	50

Page 3

4.2.1.2. Participation citoyenne via les registres et courriers	50
4.2.1.3. Réunions publiques de concertation	51
4.2.1.4. Analyse des contributions et réponses apportées	52
4.2.1.5. Bilan général de la concertation	53
4.3. Collaboration avec les communes membres	53
<b>V. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b>	
5.1. Désignation de la commission d'enquête	55
5.2. Préparation et formalisation	56
5.3. Modalités d'information et de participation du public	57
5.4. Permanences	58
5.5. Clôture de l'enquête	59
5.6. Considérations de la commission sur le déroulement de l'enquête et la participation du public et PV d'enquête	59
<b>VI. RECUEIL DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DES COMMUNES</b>	
6.1. Avis des PPA	65
6.2. Avis des communes (voir aussi Annexe 1 du PV d'enquête)	73
<b>VII. ANALYSES DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET PRISE EN COMPTE DES AVIS</b>	
A. Généralités	73
B. Focus par secteurs	76
C. Analyse thématique :	94
7.1. Sur la forme	94
7.2. Sur le fond	97
7.2.1. Sur le « cadre de vie : la qualité urbaine, architecturale et paysagère à l'épreuve de la densification.	97
7.2.2. Sur l'artificialisation	105
7.2.3. Sur la prise en compte des risques naturels	107
7.2.4. Sur l'adéquation de la ressource en eau aux besoins et sur la suffisance des systèmes d'épuration.	120
7.2.5. Sur la prise en compte de l'environnement et de la biodiversité,	124
7.2.6. Sur les zones humides et la Trame Verte et Bleue.	133
7.2.7. Sur l'agriculture.	136
7.2.8. Sur les énergies renouvelables.	138

7.2.9. Sur les déplacements	144
7.2.10. Sur les aspects et conséquences socio-économiques	145
<b>2. CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ</b>	151
<b>III. ANNEXES</b>	
Liste des abréviations	149
<b>ANNEXES en PIÈCES JOINTES :</b>	
<b>ANNEXE 1 : Compléments au rapport</b>	Pagination propre
Arrêté de M. le Président de PMMCU	
Avis de la MRAe	
Avis de M. le Préfet des PO	
<b>PJ. Mémoire en réponse du MO au PV d'EP comportant les réponses de PMMCU aux avis des PPA, de M. le Préfet des P.O., et à la MRAe.</b>	135 pages
<b>ANNEXE 2 : Publicités et extraits de presse</b>	N.p.
2p. Tirées à part de la revue l'AGGLO	
Document 4 pages annonçant l'EP	
Annonces légales parues sur le Midi-Libre et l'Indépendant	
Note de présentation générale à l'attention du public jointe au dossier	
Extraits du journal l'Indépendant en rapport avec l'enquête	
<b>P. V. de synthèse des observations</b>	45 pages
Annexe 1 au PV : Synthèse des avis des communes	38 pages
Annexe 2 au PV : Liste exhaustive des contributions du public classées par secteurs et par communes avec commentaires CE.	295 pages
<b>NOTA à l'attention des contributeurs : le Maître d'ouvrage s'est engagé dans son mémoire en réponse à donner une réponse aux observations qui ne pourraient se satisfaire des réponses génératives fournies dans les paragraphes thématiques ou secteurs, sans toutefois en faire connaître les modalités</b>	

**Chapitre I****GÉNÉRALITÉS**

- 1.1. Présentation du territoire
- 1.2. Qu'est-ce qu'un PLUi/D
- 1.3. Le contexte réglementaire
- 1.4. Caractéristiques générales du projet soumis à enquête
- 1.5. Cadre juridique

**1.1. Présentation du territoire**

L'établissement Public de Coopération Intercommunale identifié sous son appellation "PERPIGNAN MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE COMMUNAUTÉ URBAINE" (PMMCU) détaille, dans sa présentation sur son site internet, l'historique de son développement. La coopération intercommunale date de l'année 2001 lorsque six communes autour de Perpignan ont commencé à travailler ensemble. Les compétences et l'aire géographique de la structure ont rapidement évolué pour aboutir en 2016, à la communauté urbaine actuelle avec sa nouvelle appellation intégrant la notion de "Métropole" qui en elle-même, porte, d'une part, la marque de compétences très étendues avec un fonctionnement s'appuyant sur le renforcement des services de proximité avec la mutualisation des moyens et, d'autre part, la volonté de constituer une force motrice pour le Pays Catalan dans sa globalité sur la base d'un projet de territoire « Terra Nostra », élaboré en commun par tous les maires et élus concernés dans le but de construire un territoire équilibré, avec le même sentiment d'appartenance à une entité déterminée. Le développement économique du cœur de la métropole avec les atouts très complémentaires que constituent l'attractivité touristique du littoral, d'une part, et le développement durable d'un arrière-pays marqué par la qualité de son cadre de vie, de son patrimoine culturel, naturel, agricole et viticole, d'autre part, sont les outils et les atouts de cette ambition portée par les acteurs de cinq bassins de vie identifiés dans ce volet de projet de territoire.

Cette volonté affichée, au-delà de la définition étroite de la "métropole", bénéficie de l'appui et de la coopération des communes qui composent l'entité, même si un simple regard sur la carte des intercommunalités du département laisse à penser que l'esprit fondateur ne se retrouve pas de la même manière sur certaines communes de la plaine qui n'ont manifestement pas adhéré au projet.

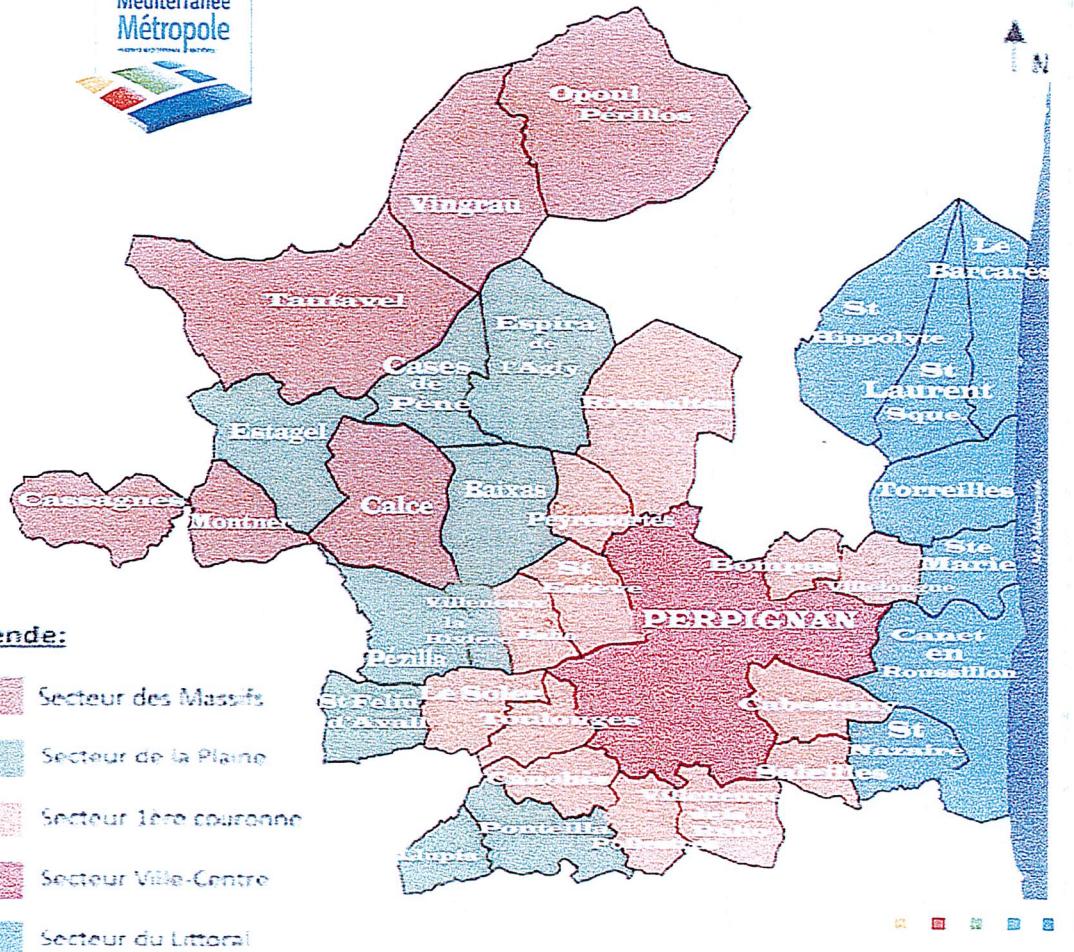
Cette situation, à laquelle les porteurs du projet de PLU intercommunal intégrant, au surplus, une composante "mobilités", ont été confrontés, démontre que les composantes de territoire sont parfois dépassées par des sensibilités souvent à caractère politique, et que la démarche consistant à se départir de prérogatives qui appartenaient en propre à l'autorité communale est exprimée de manière différente au niveau des conseils municipaux ou, de façon davantage personnelle, par les maires, même quand la volonté de coopération est réelle. Ces prises de position et débats sont naturels pour les communes adhérentes qui œuvrent au sein de la Communauté avec leurs atouts et traits de territoire. La somme des débats et concertations nécessaires dans une évolution aussi importante que celle qui aboutit au projet de PLUi-d tel qu'il est soumis à l'avis du public au stade de la présente enquête publique est significative d'un grand pas supplémentaire dans cette évolution pour les communes concernées, étant précisé que l'adhésion de Corneilla-la-Rivière est trop récente (1er janvier 2025) pour que le périmètre de l'entité ait pu être modifié à temps pour être pris en compte dans le document d'urbanisme intercommunal, qui concerne donc les 36 communes suivantes :

**BAHO – BAIXAS -- LE BARCARES – BOMPAS – CABESTANY – CANET-en-ROUSSILLON -- CALCE – CANOHES –  
CASES-de-PENE – CASSAGNES – ESPIRA-de-L'AGLY – ESTAGEL – Le SOLER – LLUPIA – MONTNER –  
OPOUL-PERILLOS – PERPIGNAN - PEYRESTORTES – PEZILLA-la-RIVIERE – POLLESTRES – PONTEILLA-NYLS –  
RIVESALTES – Saint-ESTEVE – Saint-FELIU-d'AVALL – Saint-HIPPOLYTE -- Saint-LAURENT-de-la-SALANQUE –  
Saint-NAZAIRE – Sainte-MARIE-la-MER – SALEILLES – TAUTAVEL – TORREILLES – TOULOUGES –  
VILLELONGUE-de-la-SALANQUE – VILLENEUVE-de-la-RAHO -- VILLENEUVE-la-RIVIERE -- VINGRAU**

À terme donc, ces communes seront dotées d'un document d'urbanisme unique qui remplacera les PLU et les autres documents d'Urbanisme encore existants sur un territoire de 590 Km<sup>2</sup> représentant moins de 15% de la superficie du département des Pyrénées-Orientales, mais accueillant 56 % de sa population.



## découpage territorial



## 1.2. Qu'est-ce qu'un PLUi/D ?

Un PLUi est un document de planification stratégique qui définit les orientations d'aménagement pour les 10 à 15 années à venir à l'échelle d'une intercommunalité. Il vise à répondre aux besoins en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'emploi, tout en assurant une gestion économique de l'espace et la préservation de l'environnement.

La communauté de communes de Perpignan (PMMC) a commencé sa réflexion pour ce projet dès 2015. Dans le même temps, elle s'est dotée, comme elle y était tenue en tant qu'entité de plus de 100 000 habitants, de l'outil de planification de la mobilité que constitue le Plan de Déplacement Urbain (PDU.). Il se trouve que ce plan est à échéance de 10 années et que sa révision s'avérait déjà nécessaire.

Dès lors, PMMC a saisi cette opportunité de calendrier pour coupler les deux démarches et garantir une meilleure articulation entre les politiques d'urbanisme et de déplacement. Le volet "D" du PLUi est destiné à intégrer les questions d'organisation des transports collectifs, de développement des modes doux de déplacement (vélo, piétons...) ainsi que d'accessibilité aux réseaux de transports publics par les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

## 1.3 Le contexte réglementaire

L'organisation de l'urbanisme en France est assez récente (1967) avec les premiers POS (Plans d'occupation des sols) remplaçant le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui fixe des règles générales d'urbanisme applicables par défaut.

En fait, les règles de l'urbanisme sont en constante évolution. Au fil du temps, l'ensemble de ces règles a pris la forme d'un "millefeuille" marqué par la hiérarchie des normes avec des dispositions nationales, régionales et locales.

Les évolutions principales introduisant le support de la démarche PLUi, aujourd'hui sous la loupe, commencent en décembre 2000 avec la loi "Solidarité et Renouvellement Urbain" remplaçant le POS par le PLU (plan Local d'Urbanisme) et introduisant le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).

En 2014, la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové), a renforcé la protection des zones naturelles et agricoles et a posé les bases de l'intercommunalité (PLUi) telle qu'elle se concrétise aujourd'hui pour PMMCU.

D'autres lois : loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) en 2018 visant à simplifier certaines procédures et faciliter la construction ainsi que la loi Climat et Résilience en 2021 introduisant l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) du territoire en 2050, ont complété le cadre premier de la loi ALUR pour l'élaboration d'un PLUi étant entendu que les lois spécifiques telles que la "Loi Montagne" ou la Loi "Littoral" imposant leurs règles particulières dans certaines zones restent, bien entendu, applicables...

Dans ce cadre et contexte, le Plan Local d'Urbanisme notamment intercommunal (PLUi) définit le droit des sols (zonage, règles de construction, hauteur, emprise au sol). Ce document opposable est, par obligation, compatible avec le SCoT qui est le

document de planification stratégique fixant les grandes orientations d'aménagement du territoire pour 20 ans à une échelle intercommunale englobant le PLUi de référence.

Le PLUi respecte les règles et orientations que l'intercommunalité concernée s'est fixée dans le cadre d'un document d'importance,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de déplacements, d'habitat, etc.

Les aspects réglementaires sont renforcés par les éléments d'un contexte marqué par :

- Une forte orientation vers la sobriété foncière et la protection de l'environnement (Objectif ZAN), même si des assouplissements sont récemment intervenus à ce niveau.
- Un renforcement de l'intercommunalité (PLUi, SCoT).

#### **1.4. Caractéristiques générales du projet soumis à enquête.**

Le dossier s'articule autour de cinq grands axes thématiques :

**1. Le socle territorial :** Cette partie décrit les caractéristiques physiques du territoire de PMMCU. Situé entre la mer Méditerranée et les contreforts des Pyrénées, il se compose d'une plaine littorale et de reliefs comme les Corbières et Força Réal. Le climat y est typiquement méditerranéen, avec des étés chauds et secs. Le territoire est majoritairement agricole, traversé par plusieurs bassins versants dont ceux de l'Agly et de la Têt, et marqué par la présence de deux grands complexes lagunaires : étang de Salses-Leucate et étang de Canet-St-Nazaire. Une attention particulière est portée à l'application de la Loi littoral sur les sept communes côtières de la métropole.

**2. La Progression de l'urbanisation et la consommation de l'espace :** Le document analyse l'évolution de l'urbanisation, notamment sa forte progression entre 1960 et 1990, qui a ralenti depuis. Cette expansion s'est principalement faite au détriment des espaces agricoles. Entre 2014 et 2023, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est évaluée à 815 hectares. L'étalement urbain a également renforcé la dépendance à la voiture individuelle.

**3. La biodiversité et les ressources naturelles :** PMMCU possède un patrimoine naturel riche et diversifié, mais fragile. Le littoral, la plaine et les contreforts montagneux abritent de nombreux espaces à forte valeur écologique, reconnus par divers zonages environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF). Le rapport souligne les pressions qui pèsent sur la biodiversité, notamment l'urbanisation et la pollution. La gestion des ressources en eau est également un enjeu majeur, avec des masses d'eau superficielle et souterraines sous pression.

**4. Le climat, l'air et l'énergie :** Les défis liés au changement climatique constituent l'un des axes du nouveau document d'urbanisme. La hausse des températures, une augmentation des événements extrêmes et une élévation du niveau de la mer constituent des sujets

de préoccupation guidant l'action au quotidien encadrée par le document d'urbanisme. Au niveau de la qualité de l'air, la situation semble moins préoccupante sauf sur des zones à proximité des axes routiers. Les transports routiers et les bâtiments sont les principaux émetteurs de gaz à effet de serre et consommateurs d'énergie. PMMCU indique s'engager dans une politique de développement des énergies renouvelables que le projet arrêté de PLUi-D devra préciser.

**5. Les risques et la santé humaine :** Le territoire est exposé à divers risques naturels et technologiques. Le rapport de présentation identifie les risques en les classant d'une manière hiérarchisée (inondation, risques littoraux et incendie de végétation), classement qui n'a qu'un intérêt relatif dès lors que le PLUi vise à l'égale prévention de tous les risques. Le rapport identifie également les nuisances sonores, principalement liées aux infrastructures de transport, et les sites pollués.

En résumé, le Rapport de Présentation met en lumière les grands enjeux environnementaux auxquels Perpignan Méditerranée Métropole doit faire face. Ces enjeux, étroitement liés aux questions de mobilité, guident l'élaboration du projet de territoire du PLUi pour un aménagement cohérent et durable.

D'après le dossier d'enquête, la Communauté Urbaine a fondé sa réflexion sur l'analyse des demandes de chacune des communes avec le souci d'actions fédératrices se situant dans le cadre des orientations gouvernementales dans le respect de la terre et de l'environnement qui constituent sa richesse.

Pour ce qui concerne les exigences réglementaires, notamment celles de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage indique qu'il a arrêté ses choix :

- en veillant à la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- en précisant au niveau du PADD, les différences dans la mise en œuvre du règlement selon que les dispositions s'appliquent à des secteurs différents, des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- en assurant une totale complémentarité entre ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- en instituant des règles pour les zones urbaines ou à urbaniser selon les dispositions des différents alinéas de l'article 151 du code de l'urbanisme ;
- et en intégrant au titre du « plan de mobilité » des justifications de choix en matière de transports et de déplacements dans le PADD, les OAP et le Programme d'orientations et d'Actions (POA).

### 1.5. Cadre juridique

Le cadre juridique du projet est défini par l'arrêté de mise à l'enquête publique, n° A/2025/28 du 24 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, qui vise notamment :

- le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- les statuts de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine (PMMC) en vigueur ;
- le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 et suivants, R. 151-1 à R. 151-55, et L. 123-19 et R.153-8 relatifs à l'enquête publique ;
- le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 relatifs à l'enquête publique ;
- le Code des Transports ;
- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
- la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée n° 2015/12/209 en date du 17 septembre 2015, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de Perpignan Méditerranée, à l'exception du secteur sauvegardé de Perpignan, avec la définition des objectifs poursuivis, des modalités de concertation et de collaboration des communes membres, ce PLU intercommunal tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU) sur l'ensemble du territoire de Perpignan Méditerranée ;
- la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée n° 2016/12/287 en date du 15 décembre 2016, rectifiant la délégation en matière de PLUi-D, précisant et actualisant certains objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLUi-D tenant lieu de PDU, et relançant la concertation du public ;
- la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole n°2024/04/92 du 29 avril 2024 portant modifications des objectifs poursuivis, des modalités de concertation avec le public et de collaboration avec les Communes membres dans le cadre de l'élaboration du PLUi-D, et application des dispositions nouvelles des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme relatives au contenu modernisé du PLU ;
- le débat sur les orientations générales du PADD du projet de PLUi-D tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains au sein du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole du 24 juin 2024 ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Plaine du Roussillon approuvé en date du 2 juillet 2024 ;
- la délibération du Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole n°2025/07/200 en date du 10 juillet 2025 arrêtant le bilan de la concertation et le projet Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de plan de mobilité (PLUi-D) de PMMC.
- la décision n° E25000105/34 en date du 1er août 2025, relative à la désignation par Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier, de la Commission d'enquête liée au projet d'élaboration du PLUi-D de PMMC et désignant Madame Anne-Isabelle PARDINEILLE, urbaniste retraitée, en qualité de Présidente de cette commission ;
- les avis recueillis suite à la notification pour avis du projet d'élaboration du PLUi-D de PMMC arrêté aux Personnes Publiques, aux communes membres et aux autres personnes et organismes à consulter ;

- l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) sur le projet de PLUi-D de PMMCU arrêté ;
- les pièces du dossier relatif au projet arrêté de PLUi-D de PMMCU arrêté, soumis à enquête publique.

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

- respecter les prescriptions du Programme Local de l'Habitat et du Plan de Déplacement ( Le PDU fait ici partie intégrante du PLUi)
- être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale, celui de la "Plaine du Roussillon " en l'occurrence,
- respecter les règles des PPRI et envisager celles du PGRI même à venir, éventuellement.
- se situer, dans les limites des contraintes environnementales qu'elles soient d'essence européenne ("Natura 2000") ou nationale.

Dans sa version actuellement en vigueur, le code de l'urbanisme définit le cadre applicable aux PLU aux articles L.151 et suivants pour la partie législative et R151-1 et suivants pour les aspects réglementaires.

Les dispositions relatives au PLUi sont régies, principalement, par les articles L151-1 à L154-4, et plus spécifiquement par le chapitre III (articles L153-1 à L153-60) qui traite de la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme.

L'enquête publique, en elle-même, est régie par le Code de l'environnement respectivement aux articles L123-1 et suivants pour les dispositions législatives et R.123-1 et suivants pour les aspects réglementaires.

L'élaboration du PLUi est marquée par des temps forts comme le débat au sein de l'organe délibérant sur les grandes options du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et les étapes d'association, de consultation et de concertation.

## **Chapitre II**

### **PRÉSENTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- 2.1. Composition du dossier
- 2.2. Le rapport de présentation
- 2.3. Le PADD
- 2.4. Le règlement
- 2.5. Les O.A.P.
- 2.6. Le P.O.A.
- 2.7. Les Annexes

#### **2.1. Composition du dossier**

Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes (pour un total de 5000 pages + n.p + planches et plans) :

- 0 - Actes relatifs à la procédure
- 0.1 – Délibération n° 2025/07/200 relative au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet du PLUi-D
- 1 - Rapport de Présentation
- 1.1 - Diagnostic du territoire
  - 1.1.1- État initial de l'environnement et analyse de la consommation de l'espace, 152 p
  - 1.1.2 - Diagnostic déplacements, 100 p
  - 1.1.3 - Diagnostic Agricole et Forestier, 102 p
  - 1.1.4 - Diagnostic Socio-Economique, 173 p
  - 1.1.5 - Étude de densification des espaces bâties, 153 p
  - 1.1.6 - Patrimoine bâti et paysager, 119 p
  - 1.1.7 - Étude au titre de l'article 1111-8 du Code de l'Urbanisme, 11 p
- 1.2 - Justification des choix retenus
  - 1.2.1 - Justification des choix pour établir le PADD, 45 p
  - 1.2.2 - Justifications des OAP, 271 p
  - 1.2.3 - justifications du règlement, 199 p
- 1.3 - Évaluation environnementale du projet et son résumé non technique, 391 p
- 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), 64 p
- 3 – Règlement
- 3.1- Règlement écrit :

*Page 14*

Livret 1 « Dispositions communes », 41 p

Livret 2 « Dispositions particulières », 1100 p

Livret 3 « Annexes du règlement » :

Annexe 1 : Un lexique permettant de préciser certaines notions du règlement, 5 p

Annexe 2 : Les règles d'aspect extérieur des constructions relevant du territoire des différentes communes,

Annexe 3 : La palette végétale applicable pour les règles de plantations, 9 p

Annexe 4 : La liste des voies et éléments naturels le long desquels des règles d'implantation particulières s'appliquent, 6 p

Annexe 5 : Les dispositions particulières de prévention des risques dans les espaces soumis à des aléas de feux de forêt et de végétation,

Annexe 6 : Dispositions applicables dans les périmètres particuliers de servitude de mixité sociale.

### 3.2 - Documents graphiques du Règlement

#### 3.2.1 - Plan de zonage au 1/5 000e

##### 3.2.2 - Annexes plan de zonage :

- Liste des éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles 1151-19 et 1151-23 du Code de l'Urbanisme, 204 p
- Liste des emplacements réservés au sens de l'article L1,51"-41 du Code de l'Urbanisme, 12 p

##### 3.2.3 Plan de périmètres particuliers, 60 p

- Secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires,
- Périmètres particuliers de servitude de mixité sociale,
- Périmètres de centralités urbaines intermédiaires,
- Périmètres de centralités urbaines de proximité,
- Périmètres de centralités urbaines de quartier,
- Secteurs périphériques d'implantation commerciale.

##### 3.2.4 Carte des espaces soumis à des aléas de feux de forêt et de végétation, 1 p

##### 3.2.5 Carte des espaces soumis à des aléas d'inondation, 13 p

##### 3.2.6 Carte des zones humides, 1 p

##### 3.2.7 Plan d'épannelage

### 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### 4.1 - OAP thématique « Déplacement », 59 p

#### 4.2 - OAP thématique « Trame Verte et Bleue », 30 p

#### 4.3 - OAP thématique « Entrées de Villes », 84 p

#### 4.4 - OAP hybrides, 64 p

#### 4.5 - OAP sectorielles, 235 p

4.6 - OAP « Echéancier prévisionnel d'ouverture à l 'urbanisation des zones à urbaniser », 9 p

5 - Programme d'Orientations et d'Actions (POA), 81 p

## 6 – Annexes

6.1 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

6.L.1- Liste générale des SUP

6.1.2 - Plan de Prévention des Risques (PPR)

6.1.3 - Sites Patrimoniaux Remarquables

- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable de la Commune de PERPIGNAN, 46 p

- Aire de Mise en Valeur du Patrimoine de la Commune de BAIXAS, 2 p

6.2 - Annexes sanitaires

6.3 - Autres documents

6.3.1 - Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

6.3.2 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

6.3.3 - Obligation légale de débroussaillage

6.3.4 - Règlement Local de Publicité intercommunal (RLpi)

## 7 – Bilan de la concertation

### 2.2. Le rapport de Présentation

Il est composé de 3 parties : Le diagnostic du territoire, la justification des choix retenus et l'évaluation environnementale du projet.

#### ➤ Le diagnostic du territoire est réparti sur 6 documents :

1 L'état initial de l'environnement et l'analyse de la consommation d'espace qui mettent en évidence des enjeux environnementaux majeurs et transversaux pour le territoire de PMM s'inscrivant dans un impératif d'adaptation au changement climatique ; Les enjeux identifiés pour guider les choix du PLUi-D sont :

- La modération de la consommation de l'espace.
- La sauvegarde des ressources en eau.
- La prise en compte des risques naturels et technologiques.
- La préservation et la restauration de la biodiversité.
- La contribution à la transition énergétique.

#### 2 Diagnostic déplacement

Le territoire de PMM est fortement dépendant de la voiture, ce qui engendre des problèmes environnementaux, sociaux et économiques.

Les principaux enjeux pour l'avenir de la mobilité à Perpignan Méditerranée Métropole sont :

- La diversification et l'adaptation de l'offre de transport pour répondre à la diversité des modes de vie et des territoires.
- La réduction du trafic routier et l'amélioration de la sécurité et de la qualité de l'air.
- L'élaboration d'une politique de stationnement favorisant le report modal
- Le développement d'alternatives efficaces et économiques à l'usage de la voiture individuelle, notamment pour les populations les plus précaires.
- La création d'un réseau cyclable dense, sécurisé et continu.
- L'amélioration de l'accessibilité universelle des réseaux de transport et des espaces publics.
- Le renforcement de la complémentarité et de l'intermodalité entre les différentes offres de transport, en coopération avec les partenaires régionaux.

### **3 Diagnostic Agricole et Forestier**

L'agriculture du territoire de PMM possède des atouts considérables, mais doit faire face à de nombreuses fragilités et menaces, notamment la pression foncière, le changement climatique et le défi du renouvellement des générations. Le PLUi-D est présenté comme un outil essentiel pour accompagner le secteur vers une transition durable, en préservant les terres agricoles et en soutenant les exploitations.

### **4 Diagnostic Socio-Economique**

Le diagnostic met en lumière un territoire attractif et dynamique, mais confronté à d'importants défis sociaux et économiques. L'enjeu majeur du PLUi-D sera de concilier le développement stratégique de la métropole avec les besoins de proximité de ses habitants, tout en préservant son cadre de vie et ses richesses naturelles.

La solidarité entre les différentes composantes territoriales (ville-centre, littoral, zones périurbaines) sera essentielle pour assurer un développement durable et équilibré.

### **5 Étude de densification des espaces bâties**

L'étude conclut que la densification du tissu urbain constitué est une piste essentielle pour répondre aux futurs besoins en logements et en développement économique du territoire de PMM. L'activation de ces gisements permettrait de répondre à 43% des besoins en logements, diminuant ainsi la nécessité d'extensions urbaines.

Le rapport souligne que si le gisement lié aux logements vacants se situe principalement dans les centres anciens, le potentiel de densification par les "dents creuses" et le BIMBY se trouve majoritairement dans les extensions urbaines des années 1950 à 2000. Pour atteindre ces objectifs, la métropole dispose et peut développer plusieurs outils réglementaires et financiers, tels que le règlement du PLUi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le Droit de Préemption Urbain (DPU) ou encore des outils fiscaux comme la taxe sur les logements vacants et la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

### **6 Patrimoine bâti et paysager**

Le rapport conclut que l'identité paysagère de Perpignan Méditerranée Métropole, riche et plurielle, est un atout fondamental pour sa qualité de vie et son développement économique et touristique. Les pressions exercées par l'urbanisation et les mutations économiques menacent cet équilibre. La prise en compte rigoureuse du paysage, du patrimoine et de leurs représentations sociales est donc

présentée comme un axe structurant indispensable pour le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du territoire.

 CE	<b>Commentaire de la commission d'enquête concernant le rapport de présentation</b>
<p>Ces six diagnostics soulignent la volonté de PMMCU de concilier son attractivité et son développement avec la préservation de l'environnement et de l'identité territoriale. Les enjeux majeurs du PLUi-D concernent l'adaptation au changement climatique, la sobriété foncière par le réinvestissement urbain et la densification, la protection du patrimoine et de la biodiversité, ainsi que sur le développement de mobilités durables pour assurer la qualité de vie et la cohésion sociale du territoire. Ces diagnostics complexes ne sont pas facilement accessibles au grand public, car ils sont rédigés dans un langage technique et juridique dense et ils utilisent de nombreux sigles et références aux codes de l'urbanisme, de l'environnement et des transports.</p>	

➤ **La justification des choix retenus**

**1. Justification des choix pour établir le PADD**

La justification des choix pour établir le PADD est une démarche approfondie qui intègre les conclusions des diagnostics territoriaux, les exigences réglementaires nationales et les orientations stratégiques du SCOT Plaine du Roussillon. Elle vise à répondre aux défis actuels et futurs du territoire en proposant un projet de développement équilibré, durable, sobre en foncier, résilient et soucieux de la qualité de vie, de l'identité locale et de la préservation de l'environnement.

**2. Justification des OAP**

La justification des OAP repose sur une vision stratégique et durable du territoire. Elle vise à encadrer le développement urbain pour créer des quartiers de qualité, respectueux de l'environnement et répondant aux besoins de l'ensemble des habitants. Chaque OAP est justifiée par son contexte, sa vocation, ses principes d'aménagement, et son alignement avec les objectifs stratégiques du PADD et du SCoT.

**3. Justification du règlement**

La justification du règlement du PLUi-D repose sur une double exigence : la cohérence avec les objectifs stratégiques du territoire (PADD et SCoT) et l'adaptation aux réalités et aux enjeux spécifiques de chaque secteur géographique, le tout dans un cadre légal visant la sobriété foncière, le développement durable, la résilience au changement climatique et l'amélioration du cadre de vie.

 C	<b>Commentaire de la commission d'enquête concernant la justification du projet</b>
<p>La justification des choix retenus pour le PLUi-D est une démarche qui assure la légitimité et la cohérence du projet de territoire, en se fondant sur des analyses approfondies des enjeux locaux, des objectifs de développement durable national et des cadres stratégiques supérieurs. Il s'agit cependant d'un document technique et réglementaire exhaustif, conçu par des professionnels de l'urbanisme pour des professionnels de l'urbanisme et des élus, nécessitant pour une compréhension complète, du temps et/ ou une expertise peu partagée par la majorité des administrés. On peut le regretter de manière générale dans toute enquête publique</p>	

d'importance pour le bon usage de la démocratie participative, mais on ne peut en tenir rigueur au M.O. qui répond ainsi à la demande réglementaire. Le rôle du commissaire enquêteur consiste aussi à éclairer le public sur la base du dossier fourni.

#### ➤ L'évaluation environnementale du projet

La démarche consiste à évaluer les impacts potentiels du PLUi-D sur l'environnement et la santé humaine. Le rapport analyse l'état initial de l'environnement, hiérarchise les enjeux (milieu naturel, eau, sols, paysage, risques, déchets, nuisances, énergie, mobilité) et évalue la prise en compte de ces enjeux dans les différentes pièces réglementaires du PLUi-D (PADD, OAP, règlement écrit et graphique). Il examine également l'articulation du PLUi-D avec les plans et programmes de rang supérieur et identifie les différentes zones de protection : sites Natura 2000, ZNIEFF I et II, ZICO.

En somme, ce rapport sert d'outil d'aide à la décision en éclairant les choix d'aménagement pour assurer un développement durable du territoire. Il se conclut par la proposition de critères et d'indicateurs de suivi pour évaluer l'application effective du PLUi-D au fil du temps.



#### Commentaire de la commission d'enquête concernant l'évaluation environnementale

Cette évaluation a manifestement été menée sur la base de documents non finalisés dans le cadre d'un "processus itératif court" (cf. E.E.p.47), ce qui a limité la profondeur des analyses. De plus, l'évaluation a dû s'adapter à une actualisation de "l'état initial de l'environnement" menée en parallèle, qui reposait sur des données datant initialement de 2019. En conséquence, l'évaluation conclut elle-même (*idem* p. 47) à une compatibilité seulement partielle du PLUi-D avec les documents de rang supérieur, soulignant un besoin de reprise pour mieux intégrer la trame verte et bleue et une incapacité à vérifier la prise en compte de certains schémas, comme celui portant sur le développement éolien.

Voir aussi Chapitre VII. §7.2.5.

### 2.3. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD est la "clé de voûte" de la démarche du PLUi-D. Il expose la vision politique et stratégique du développement de PMM à l'horizon 2037. Ses orientations seront ensuite concrétisées au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du Programme d'Orientations et d'Actions (POA), et du règlement d'urbanisme.

Le PADD s'articule autour de deux ambitions majeures, déclinées en 27 orientations générales.

**Ambition 1 :** cette première ambition vise à renforcer le positionnement de la métropole comme le troisième pôle urbain régional, en capitalisant sur sa situation géographique (euro-méditerranéenne, transfrontalière) et ses atouts économiques. Les axes principaux sont :

- **Conforter l'organisation métropolitaine :** Renforcer l'attractivité de la métropole au sein de la région Occitanie, multiplier les partenariats transfrontaliers, affirmer le rôle de Perpignan comme ville-centre, et valoriser les espaces littoraux et périurbains.

- **Révéler une métropole innovante** : Soutenir l'enseignement supérieur et la recherche, développer l'équipement numérique pour une "métropole connectée", renforcer l'attractivité économique, revitaliser les commerces de centre-ville, pérenniser les espaces agricoles face au changement climatique et moderniser l'offre touristique, culturelle et de loisirs.

**Ambition 2** : la seconde ambition a pour but de répondre aux besoins quotidiens des habitants tout en engageant le territoire dans une transition écologique forte. Elle se concentre sur :

- **Révéler une métropole de partage et de proximité** : Valoriser le patrimoine paysager et architectural, réinvestir les cœurs de villes, répondre aux besoins en logements pour tous les citoyens de manière équitable, et mettre en œuvre une mobilité moins polluante et moins consommatrice d'énergie.
- **Poursuivre la transition écologique** : Faire de la métropole un pôle de production d'énergies renouvelables pour viser un statut de "territoire à énergie positive". Il s'agit aussi de réduire les consommations énergétiques, de lutter contre le changement climatique, d'améliorer la gestion des déchets dans une logique d'économie circulaire, de préserver les ressources naturelles (eau, biodiversité) et de mieux prendre en compte les risques naturels et technologiques.

#### Objectifs transversaux majeurs :

- **Lutte contre l'étalement urbain** : Un objectif central est la modération de la consommation des sols. Le PADD fixe un objectif de consommation maximale de 613 hectares entre 2022 et 2037, ce qui représente une réduction de 50% par rapport à la décennie précédente. À terme, le projet vise l'absence d'artificialisation nette des sols d'ici 2050.
- **Densification et renouvellement urbain** : Pour limiter l'étalement, l'accent est mis sur la densification des espaces déjà urbanisés et la reconquête des logements vacants. Il est prévu qu'entre 35% et 45% de nouveaux besoins en logements soient satisfaits par le réinvestissement dans le tissu urbain existant.
- **Transition énergétique et climatique** : Le projet veut s'inscrire dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), en promouvant la sobriété énergétique, le développement des énergies renouvelables locales (solaire, éolien, hydrogène) et l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique.
- **Mobilité durable** : Le PADD, valant plan de mobilité, vise à organiser le report de la voiture individuelle vers des modes de transport alternatifs : transports en commun, vélo et marche, notamment en améliorant les infrastructures et les services.



#### Commentaire de la commission d'enquête concernant le PADD

« Expression d'un projet politique mûri » le PADD se veut "accessible à tous" et expose "de manière simple et concise une vision globale, durable et stratégique du développement métropolitain jusqu'à 2037 » cf. PADD, p.5. Effectivement l'utilisation d'un vocabulaire clair, sans jargon technique excessif, contribue à rendre le projet compréhensible pour un public non-initié et l'inclusion d'éléments visuels permet d'illustrer les propos et de rendre le contenu plus attrayant et concret pour le lecteur. En

amont de la démarche » il définit un projet de territoire cohérent à l'échelle du territoire ». Sa mise en œuvre au travers des OAP et du POA va parfois se confronter aux réalités du terrain et à des difficultés de mise en œuvre qui vont modérer ses ambitions.

## 2.4. Le règlement

Le règlement du PLUi-D est opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, etc.). Le PLUi-D décompose son territoire en 5 secteurs géographiques, chacun divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles et forestières (N), avec des sous-secteurs et des règles particulières.

Le règlement écrit est composé du Livret 1 (dispositions communes), du Livret 2 (dispositions particulières par secteur), et du Livret 3 (annexes). Les livrets 1 et 2 sont structurés par chapitres abordant l'usage des sols et destinations des constructions (conditions particulières d'occupation et d'utilisation des sols), les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (règles pour l'insertion des constructions dans leur environnement), ainsi que les équipements et réseaux (conditions de desserte des constructions). Il est important de noter que les dispositions communes s'appliquent à moins que des règles particulières ne soient spécifiées pour une zone ou un sous-secteur donné.

Le livret 3 constitué par les annexes qui abordent les domaines suivants :

- Les servitudes de mixité sociale particulières (SMSP), détaillant les règles applicables aux programmes de logements, notamment les pourcentages de logements locatifs sociaux requis par commune.
- La qualité architecturale et les aspects extérieurs des constructions, incluant les nuanciers de couleurs pour les façades, menuiseries et ferronneries, ainsi que les exigences concernant les matériaux, les ouvertures et les clôtures pour diverses zones et communes.
- La palette végétale applicable pour les règles de plantations.
- Les règles d'implantations minimales particulières le long de certaines voies et éléments naturels comme les ravins et cours d'eau.
- La prévention des risques d'incendie de forêt et de végétation, couvrant l'analyse de l'aléa, la vulnérabilité liée à l'urbanisation, la défendabilité des projets, les principes d'aménagement, les mesures constructives et les exigences pour la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI).

Un thème transversal à plusieurs de ces annexes est également celui des déplacements.

Les documents graphiques incluent le plan de zonage, les plans de périmètres particuliers et les cartes des espaces soumis à des aléas de feux ou d'inondation et la carte des zones humides.

Nota : Les recherches précises sur ce document sont compliquées pour les feux de forêt et les zones humides. Pour les aléas inondation, la présentation par commune est plus explicite, mais sujette à interprétations compte tenu, des révisions des PPRI en cours avec leurs mises en application anticipées.

¶c

#### **Commentaire de la commission d'enquête concernant le règlement**

Ce choix de règlement par secteurs nous paraît judicieux, car il permet de s'adapter à des territoires ne possédant ni les mêmes problématiques, ni les mêmes caractéristiques ex : littoral/massifs ...mais a été critiqué par la Chambre d'agriculture, qui ne les trouve pas assez spécifiques et dans l'avis du Préfet qui demande certaines clarifications en particulier en ce qui concerne les zones A et N. **Un toilettage du règlement sera nécessaire, car certaines dispositions se retrouvent dans des livrets où elles n'auraient pas à figurer.** Dans le tableau du secteur A 3 la différence entre les 2 types de gardiennage de caravane ne nous paraît pas assez claire et peut porter à confusion pour le public ( cf. par ex. p. 134 Livret 2. Secteur ville centre).

## **2.5. Les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP ont pour finalité principale de traduire de manière opérationnelle les objectifs définis dans le PADD. Elles permettent de définir avec souplesse les projets d'aménagement sur des secteurs spécifiques du territoire.

Ces 127 OAP peuvent être regroupées en plusieurs grandes thématiques :

### **1. Urbanisme, Composition urbaine et Aménagement du territoire**

La finalité première des OAP est d'organiser le développement urbain de manière cohérente et qualitative (organiser les nouvelles constructions, créer des « coutures urbaines », traiter les entrées de ville et les fins d'urbanisation)

### **2. Environnement, Paysage et Gestion des risques**

La protection de l'environnement et l'intégration paysagère sont au cœur des préoccupations des OAP (préserver et valoriser la TVB, Lutter contre l'artificialisation des sols, gérer les risques naturels et valoriser le paysage).

### **3. Habitat et Mixité sociale et fonctionnelle**

Les OAP ont une finalité sociale forte en orientant la production de logements (diversifier l'offre de logements, favoriser la mixité sociale et fonctionnelle).

### **4. Mobilités et Déplacements**

L'organisation des déplacements est un axe structurant des OAP (développer les mobilités douces et actives, hiérarchiser et mailler le réseau viaire, gérer le stationnement).

### **5. Transition énergétique et Développement durable**

Enfin, les OAP intègrent les enjeux de la transition écologique dans la conception des nouveaux quartiers (promouvoir l'architecture bioclimatique, intégrer les énergies renouvelables, gérer durablement les ressources).

¶c

#### **Commentaire de la commission d'enquête concernant les OAP**

D'après le dossier, la finalité des OAP est de guider l'aménagement du territoire vers un modèle plus durable, en assurant la création de quartiers de qualité, bien intégrés à leur environnement, respectueux du paysage et de la biodiversité, tout en répondant aux besoins en logements et en mobilité de la population.

Page 22

## 2.6. Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le document "Projet Mobilités Objectif 2037" constitue le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-D de PMM. Ce projet a pour ambition de construire des alternatives crédibles à l'usage de la voiture individuelle.

Deux ambitions transversales guident ce projet :

1. Organiser un écosystème de mobilité : Développer une offre de mobilité multimodale.
2. Vers un chrono aménagement du territoire : Penser l'urbanisme en termes de "temps de parcours" plutôt que de distance.

L'objectif à long terme, aligné avec le Schéma Directeur de l'Énergie (SDE), est de réduire de 59% la part modale de la voiture individuelle d'ici 2050 au profit des modes actifs (+19%) et des transports collectifs (+17%).

Le plan d'actions se décline en 18 fiches thématiques, détaillant les objectifs, les mesures concrètes, la programmation (court, moyen, long terme) et les maîtres d'ouvrage.

## 2.7. Annexes

Toutes les annexes obligatoires décrites aux articles R.151-51 à 53 du code de l'urbanisme sont présentes dans les annexes du PLUi-D pour l'ensemble des communes.

CE	Commentaire de la commission d'enquête concernant le dossier
<p>Le dossier est le reflet d'une démarche de planification de grande envergure, à la fois ambitieuse et confrontée à des défis majeurs. Il s'agit d'une tentative stratégique pour encadrer le développement du territoire de PMM pour les 15 prochaines années, en réponse à des pressions multiples et croissantes.</p> <p>Le constat est celui d'un territoire à la croisée des chemins, faisant face à des enjeux environnementaux et climatiques influant notamment sur des seuils de ressources critiques, suscitant des tensions, en premier lieu, l'accès et le partage de l'eau.</p> <p>Pour autant, le projet reflète la volonté de maîtriser une forte attractivité démographique et un développement urbain historiquement consommateur d'espace. L'un des enjeux les plus forts est la volonté de rompre avec un modèle d'étalement urbain pour aller vers plus de sobriété foncière, avec un objectif clair de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Pour ce faire, le projet mise beaucoup sur le réinvestissement urbain, en s'appuyant sur un potentiel identifié de près de 11 800 logements réalisables au sein des espaces déjà bâties.</p> <p>Enfin, le projet donne à voir l'effort de transition vers un modèle de développement plus durable et intégré. L'intégration du Plan de Mobilité (volet "D") est centrale, montrant une volonté forte de lier urbanisme et déplacements pour réduire la dépendance à l'automobile. Les ambitions en matière d'énergies renouvelables, de gestion durable des eaux pluviales, de préservation de la biodiversité via la Trame Verte et Bleue et de protection du cadre de vie et du patrimoine participent au défi de mettre en œuvre une planification qui cherche à rendre le territoire plus résilient face aux enjeux futurs.</p>	

## Chapitre III

### FORMALISATION DES ENJEUX DU PROJET

*Il n'est pas utile dans ce rapport et sans intérêt pour l'enquête que nous reprenions exhaustivement le contenu de chaque livret du dossier (et ceci en conformité avec les directives de la circulaire du Conseil d'État du 20 janvier 2022), cependant il nous est apparu nécessaire pour les lecteurs de ce rapport qui n'auraient pas eu accès au dossier de tenter la synthèse des éléments qui ont conduit PMMCU à formaliser les enjeux et les objectifs de ce plan. Cet exercice nous a paru également utile pour éclairer les motivations de notre avis en comparant les ambitions du projet, les retours des Personnes Publiques Associées après consultation et son appréhension par le public au travers des contributions.*

Méthodologie : étude du Rapport de Présentation, du POA, avec l'éclairage des entretiens réalisés lors de l'étude du contexte en phase préparatoire.

- 3.1. Enjeux socio-économiques
- 3.2. Enjeux environnementaux
- 3.3. Enjeux de densification
- 3.4. Enjeux patrimoniaux et paysagers
- 3.5. Enjeux agricoles
- 3.6. Enjeux de mobilités

#### 3.1.1. Enjeux socio-économiques

##### 3.1.1.1. Contexte général

Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine accueillait, en 2021, 273 000 habitants, soit 56% de la population du département.

PMMCU est une métropole méditerranéenne considérée comme le troisième pôle Urbain Régional après Toulouse et Montpellier.

Depuis 2015, la Communauté Urbaine exerce de plein droit, en lieu et place des communes membres, la compétence « Plan Local d'Urbanisme ». Les élus se sont unis autour d'un projet politique, économique et social, « Terra Nostra » qui constitue une feuille de route pour construire un territoire solidaire, à travers la mise en valeur de l'identité catalane, du patrimoine, de l'économie et la dynamisation de son attractivité.

Le territoire a été divisé en plusieurs zones en appliquant deux sortes de critères :

- Cœur d'agglomération, Agly Rivesaltes, Littoral, Ribéral et Sud agglomération qui correspondent aux bassins de vie.

- Les secteurs regroupant les communes aux typologies proches, Cœur de métropole – ville centre, Cœur de métropole-couronne urbaine, Frange littorale et lagunaire, Grand périurbain. Ces secteurs sont uniquement destinés à l'étude sur l'habitat et sont issus du Plan Local de l'Habitat.

### 3.1.2 Caractéristiques et évolution de la population

#### Caractéristiques de la population :

En 2020 sur PMMCU 29% de la population est retraitée ou préretraitée et 9% de la population est inactive. La médiane des revenus par « unité de consommation » est de 23 080€ /an pour la France métropolitaine alors qu'elle n'est que de 17 400€ /an pour le secteur ville centre et entre 21 100€/an et 22 300€/an pour les autres secteurs. Le taux de pauvreté de la ville centre est de 34%, supérieur de moitié aux taux des autres communes de PMMCU. Au sein de la population active, 73% présentent des conditions d'emploi stables alors que 12% présentent des conditions plus fragiles. L'intercommunalité compte ainsi seulement 1,15 actif pour 1 retraité, contre 1,67 sur le plan national.

#### Évolution de la population :

Depuis une dizaine d'années l'accroissement démographique s'est stabilisé à + 0,7% qui est la tendance des territoires méridionaux. Cette croissance profite principalement aux secteurs Cœur de métropole et Frange Littorale qui a eux seuls concentré 86% de l'accroissement démographique.

**Le renouvellement de la population de Perpignan (66%) et de la Frange Littorale et lagunaire (60%) est principalement nourri par l'arrivée de populations venant d'un autre département. À l'inverse plus de la moitié des intrants dans la couronne urbaine (49%) et de l'espace périurbain (52%) sont issus de flux infracommunautaires.**

Depuis 50 ans la croissance du nombre de ménages, et donc de logements occupés, est supérieure à la croissance de la population, du fait du vieillissement de la population, de l'augmentation du nombre de célibataires et de divorces. La taille moyenne des ménages est passée de 2,22 à 2,05 personnes entre 2006 et 2021 et pourrait être réduite à 1,9 en 2040. Ce phénomène, « le desserrement des ménages » génère un besoin de logements supplémentaires estimé entre 400 à 500 logements par an.

Commune soumises à l'art. 55 SRU	Taux d'équipement LLS au 01/01/2022
<b>CŒUR D'AGGLOMÉRATION</b>	
Perpignan	20,7%
Bompas	16,1%
Cabestany	16,4%
Canohès	12,0%
Pollestres	14,2%
Rivesaltes	18,1%
Saint-Estève	14,4%
Saleilles	13,1%
Le Soler	14,6%
Toulouges	14,5%
Villeneuve-de-la-Raho	12,8%
<b>FRANGE LITTORALE ET LAGUNAIRE</b>	
Le Barcarès	4,7%
Canet-en-Roussillon	8,4%
Saint-Laurent-de-la-Salanque	9,4%
Sainte-Marie-la-Mer	4,8%
Torreilles	6,9%
<b>GRAND PÉRIURBAIN</b>	
Pézilla-la-Rivière	13,3%
PMM "périmètre SRU"	16,5%

La décorrélation entre les taux d'accroissement du nombre d'habitants et du nombre de ménages semble ainsi s'accroître d'année en année. Ainsi, le **taux de croissance du nombre d'habitants perd son statut d'indicateur clef dans la définition de l'évaluation des besoins en logements**, au profit du taux de croissance du nombre de ménages, puisqu'il n'impacte plus que marginalement cette évaluation.

**Hypothèses de projection démographique :** Parmi les trois scénarios envisagés, PMMCU a retenu le scénario « Tendanciel » fondé sur la stabilité du recensement de la population, soit un **taux de croissance annuelle moyen de 0,7% sur la période 2025/2040, qui est aussi celui retenu par le SCoT de la Plaine du Roussillon**. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Perpignan Méditerranée, réengagé pour la période 2020-2025, indiquait dans son diagnostic de 2019 que l'accroissement de la population se situerait à 0,7% par an de 2025 à 2040.

### 3.1.3 Caractéristiques et évolution du parc de logements

Perpignan et son hyper centre concentrent une forte précarité avec des revenus inférieurs et un taux de pauvreté plus élevé que dans le reste du territoire. C'est aussi sur cette partie de PMMCU que se concentre une partie du parc potentiellement indigne.

Le centre de Perpignan et d'autres communes comportent une très grande partie des logements énergivore, la plupart étant construits avant la réglementation thermique (RT) de 1974.

Le parc de logement est composé à 73% par les résidences principales, moitié en maisons et moitié en appartements.

Le parc social qui représente 12% du parc des résidences principales (inférieur à la moyenne nationale de 15%) est essentiel à une population dont 41% des ménages locataires se situent sous le seuil de pauvreté. Au 1er janvier 2023, le taux d'équipement en logements locatifs sociaux, au sens de la comptabilité SRU1, est de 16,5 % des résidences principales sur l'ensemble des 17 communes SRU du territoire de Perpignan Méditerranée. Ce taux était de 14,2% cinq ans plus tôt (+2,3 pts). PMMCU avec de nombreux dispositifs comme par exemple, le Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain de Perpignan (NPNRU 2030) ou le volet social appuyé par le nouveau Contrat de Ville : Quartiers 2030 se fixe de nombreux enjeux en particulier la volonté de résorber les situations d'habitat dégradé et indigne, de remédier aux situations de précarité énergétique, inciter aux économies d'énergie...

Les besoins identifiés sur le territoire communautaire sont les suivants :

- Besoins en logements liés au desserrement des ménages : 400 à 500 logements par an
- Besoins liés à la demande en résidences secondaires : 150 à 200 logements par an
- Besoins liés au renouvellement du parc immobilier : 250 à 300 logements par an

Ces besoins, liés au « point mort », compris entre 800 (cumul des hypothèses basses) et 1000 logements (cumul des hypothèses hautes), pourraient pour ce dernier représenter la moitié des besoins en logements générés par le territoire.

Les besoins en logements se décomposent ainsi :

- Besoins liés aux apports migratoires : 750 à 1000 logements par an, selon un scénario prudent, *peu dynamique* (+0,5% /an), ou selon un scénario tendanciel, relativement dynamique (+0,7% / an),
- Besoins liés au « Point Mort » : 850 logements par an.

Le territoire de Perpignan-Méditerranée présente un besoin cumulé compris entre 1600 et 1850 logements par an pour un objectif à 15 ans.

Le PLUi-D de Perpignan-Méditerranée, en limitant sa production neuve à 1550 unités par an, s'inscrirait en parfaite compatibilité avec les orientations du scénario retenu par le SCoT de la Plaine du Roussillon arrêté, pour la période 2022/2037

### 3.1.4. Économie

Les trois piliers principaux de l'économie locale sont clairement identifiés :

- Le Tourisme
- La logistique internationale
- L'activité agricole

Un quatrième est en cours de constitution en lien avec la transition énergétique et la croissance verte.

La stratégie de développement économique 2021-2026 se concentre sur des filières d'excellence : agriculture, viticulture, croissance verte, nautisme, tourisme, logistique, agroalimentaire.

1°/ Le Tourisme est la première économie du département avec 7,6 millions de visiteurs en 2022. Le département des Pyrénées-Orientales est le 7e département touristique français.

Elle se concentre sur les quatre stations balnéaires qui représentent 85,4% des lits marchands où un nombre important de campings accueille les touristes.

Elle offre également une hôtellerie de plein air caractérisé par son haut niveau de standing, 67% de l'offre est constituée par des établissements de 4 et 5 étoiles.

Deux des enjeux sont la montée en gamme des produits touristiques et l'extension de la saison touristique.

2°/ La logistique s'appuie sur quatre parcs d'activité économique d'envergure internationale comme celui du Grand Saint-Charles qui est la première plateforme européenne de commercialisation, distribution et transports de fruits et légumes.

3°/ L'activité agricole avec ses deux filières historiques majeures, l'agriculture et la viticulture. Les multiples sols et terroirs, souvent délimités par des aires de production AOC, garantissent non seulement des productions variées, mais structurent également une économie spécifique.

En complément de ces trois piliers, d'autres secteurs sont essentiels au dynamisme économique

- La croissance verte et la transition énergétique dans l'objectif de PMMCU de devenir une métropole durable à énergie positive.

- Les activités immobilières et de construction qui sont surreprésentées par rapport à la moyenne nationale.
- Le commerce, avec un indice de spécificité de 1,3, est un secteur clé, notamment le commerce de détail.
- L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale qui emploient une part de la population active.
- Les activités sportives et culturelles qui contribuent au rayonnement du territoire.
- Le numérique avec le très haut débit déployé dans la métropole et les initiatives comme la « smart city » et la « French Tech Perpignan » qui soutiennent la compétitivité, la recherche et le développement.

**Le renforcement de ces filières et « pépites économiques » est un enjeu central pour développer l'emploi et conforter la position de PMMCU dans l'armature urbaine régionale et transfrontalière.**

### **3.2 Enjeux environnementaux**

PMMCU a identifié les enjeux environnementaux de son territoire, afin de pouvoir :

- Sauvegarder le patrimoine naturel et la biodiversité
- Prendre en compte les risques naturels dans l'aménagement
- Assurer une gestion durable des ressources
- Maîtriser l'urbanisation
- Développer la transition énergétique.

L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ont été réalisés par des bureaux d'études différents. L'état initial de l'environnement du territoire, transmis en version arrêtée, datait de 2019, une mise à jour a été réalisée en avril 2024.

**Le bureau d'études, en charge de l'évaluation, constate cependant, que cette évaluation environnementale n'a pas pu être réalisée sur des documents finalisés (zonages réglementaires, OAP encore en définition ou en attente de correction / validation ...)**

#### **3.2.1 Milieu naturel et biodiversité**

##### 3.2.1.1. Espèces et habitats naturels, Continuités écologiques, Trame Verte et Bleue (TVB) et accès à la nature

Le territoire de PMMCU est riche par sa diversité entre le littoral, les zones humides lagunaires, les espaces agricoles ouverts parsemés de zones humides traversés par de nombreux canaux d'irrigation, et entre les premiers contreforts pyrénéens qui constituent des habitats d'intérêts communautaires, dont certains sont considérés comme prioritaires. Sa situation géographique et son climat en font un des plus grands axes migratoires des oiseaux d'Europe occidentales.

**Les enjeux définis par PMMCU sont la protection des habitats et de leurs fonctionnalités, de la trame verte et bleue, des continuités écologiques** qui sont fragilisées par les infrastructures de transport qui morcellent le territoire, par l'extension de l'urbanisation, la surfréquentation estivale, le risque d'incendie, le risque de pollution et par la prolifération des espèces exotiques envahissantes.

##### 3.2.1.2. Les zones humides

Le territoire comporte les zones humides du littoral, celles de la plaine et celles des premiers reliefs. Les plus fragiles de la plaine ont subi des destructions importantes au cours des dix dernières années. Celles du littoral subissent des phénomènes d'eutrophisation, y compris sur les zones de production ostréicole, piscicole, conchyliocoles, dues aux intrants.

**L'enjeu est de conserver, d'améliorer leurs fonctionnalités et d'affiner la connaissance de ces zones sur le territoire.**

### **3.2.2 La ressource en eau**

La ressource en eau sur le territoire de Perpignan Méditerranée Communauté Urbaine constitue une problématique majeure pour son périmètre et pour le département dans son ensemble.

**Plusieurs enjeux sont liés à la gestion de l'eau sur ce territoire :**

#### **3.2.2.1. La rareté et la surexploitation de la ressource**

- Exploitation de la ressource en eau

Actuellement 81 Mm<sup>3</sup> d'eau, sont prélevés pour la population de la plaine (territoire plus vaste que le territoire communautaire) partie pour l'alimentation en eau potable et partie pour l'agriculture, dont 57% dans les nappes du pliocène et 43% dans les nappes quaternaires. Afin de subvenir aux besoins à venir de la population, le syndicat des nappes du Roussillon estime qu'un prélèvement supplémentaire de 8 Mm<sup>3</sup> pour la population de la plaine sera nécessaire à l'horizon 2030. Certains secteurs de la métropole sont plus fragiles que d'autres, comme la bordure côtière nord et l'aire des Aspres-Réart.

Pour les masses d'eau superficielles, (quaternaires) l'état global dépend de l'état écologique et de l'état chimique, tandis que pour les masses d'eau souterraines, (pliocène) il résulte de l'état quantitatif et de l'état chimique. Le bon état de la masse d'eau est atteint lorsque l'état écologique (ou quantitatif) et l'état chimique sont bons ou très bons. Le bon état est atteint pour la masse d'eau « Alluvions quaternaires du Roussillon ». Pour l'aquifère multicouche du Pliocène, le bon état chimique est atteint, mais l'atteinte du bon état quantitatif prévu pour 2015 est reporté à 2027 pour cause de déséquilibre quantitatif.

L'aquifère Pliocène et les nappes du Quaternaire sont classés en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) par arrêtés préfectoraux datant respectivement de 2003 et 2010. Ce classement concerne des zones qui présentent une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. À noter également, l'augmentation du risque d'intrusion saline dans les aquifères côtiers qui rendrait de manière irrémédiable la perte de ces aquifères comme ressource en cas de la baisse de leurs niveaux.

**L'enjeu consiste à s'assurer de l'adéquation entre les besoins en eau (alimentation en eau potable et irrigation ...) et la disponibilité des ressources.**

Les principales solutions sont :

- La réalisation d'économies d'eau, au niveau des différents usages des collectivités, professionnels et particuliers (arrosage, entretien...) et à travers la rationalisation de l'eau et l'optimisation des infrastructures existantes (rendement, forage, maillage des réseaux...) Le rendement du réseau de distribution atteint 79% à l'échelle communautaire avec des disparités allant de 37% à 91% selon les communes.

- La mobilisation de ressources alternatives (nappes quaternaires, karst des Corbières, retenue de Villeneuve-de-la-Raho...) et la limitation des surfaces imperméabilisées pour permettre une meilleure recharge des nappes.

Le SAGE des nappes du Roussillon a fixé les volumes prélevables à respecter à l'échelle des nappes du Pliocène, par unités de gestion (= secteurs géographiques) et par usages.

### 3.2.2.2. Le risque de pollution

- Les pollutions diffuses : l'agriculture et les zones urbaines sont à l'origine de pollutions diffuses ( produits phytosanitaires...)

**L'enjeu est la préservation de la qualité de l'eau et des continuités écologiques impactées par ces pollutions.**

PMMCU considère que la prise de conscience et les efforts engagés par les agriculteurs et les collectivités comme la démarche « zéro phyto » (contrainte légale pour les collectivités vers une gestion écologique de leurs espaces verts) laissent présager une diminution de ces polluants dans les années à venir. Qualité des eaux de baignade : la majorité des plages sont classées en première catégorie (excellente) avec une restriction pour la plage du Sardinal à Canet en Roussillon qui peut perdre une catégorie (bon,) lors d'épisodes pluvieux avec la saturation de certaines stations d'épurations situées en amont. Toutes les plages offrent des eaux de baignade conformes à la réglementation. Il existe un problème concernant le fonctionnement de certaines stations d'épuration situées en amont le long de la Têt.

**L'enjeu est d'améliorer ou renouveler les systèmes d'assainissement défectueux.**

### 3.2.2.3. La gouvernance

Urbanisation et ressource en eau : **L'enjeu consiste à prendre en compte la disponibilité de la ressource en eau pour le développement urbain pour que le PLUi-D soit en compatibilité avec le SCoT de la Plaine du Roussillon.**

PMMCU s'engage sur la nécessité de s'assurer de l'adéquation entre les besoins en eau et la disponibilité des ressources en eau, de respecter des volumes prélevables, de rationaliser l'usage de l'eau, de sécuriser l'alimentation en eau potable, de limiter les pollutions vers les masses d'eau.

### **3.2.3 Les ressources minérales**

D'après la DREAL, 10 sites d'extraction de matériaux (sables, graviers principalement) sont en activité sur le territoire communautaire. Tous matériaux confondus, la production maximale autorisée atteint environ 5 millions de tonnes par an. Sur le territoire, plus de 400 hectares sont aujourd'hui dédiés à l'activité d'extraction de matériaux.

**La prise en compte des facteurs environnementaux et paysagers dans les projets (extension, nouvelle installation potentielle...), l'économie des matériaux en favorisant leur recyclabilité ou leur réemploi, et la réhabilitation des anciens sites d'extraction constituent les enjeux majeurs de la filière.**

### **3.2.4 Le climat, l'air et l'énergie**

#### 3.2.4.1. Le climat

Le rapport de présentation analyse les évolutions attendues du réchauffement climatique à l'échelle du territoire communautaire, parmi lesquelles, l'outil « climat diag commune » de Météo France qui anticipe à l'horizon 2050, + 31 nuits chaudes ( $>20^{\circ}\text{C}$ ) et + 4 jours très chauds ( $>35^{\circ}\text{C}$ ), afin de pouvoir s'adapter à leurs conséquences.

**Les enjeux portent essentiellement sur les ressources naturelles (ressource en eau, biodiversité) et les activités économiques qui y sont directement liées (tourisme, agriculture), sur la santé publique (canicule, pollution) et sur la sécurité des biens et des personnes (inondation, incendie).**

*Nota : Cette analyse est d'ores et déjà démentie par les relevés de températures fournis, par Météociel, sur les années 2024 (47 nuits  $>20^{\circ}\text{C}$  et 8 jours  $>35^{\circ}\text{C}$ ) 2025 (53 nuits  $>20^{\circ}\text{C}$  et 22 jours  $>35^{\circ}\text{C}$ ), dépassant très largement celles prévues pour 2050.*

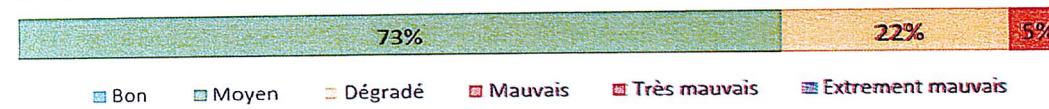
Le scénario retenu par Perpignan Méditerranée Métropole à horizon 2050 s'inscrit dans la stratégie portée par la Région : scénario REPOS (Territoire à énergie positive). Les objectifs quantitatifs retenus à 2050 sont les suivants :

- Diviser par 2 la consommation énergétique ;
- Multiplier par 4 la production d'énergie renouvelable ;
- Diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre.
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques, de -33% à -90% selon les polluants

N.B. Une étude de préfiguration à la création de la ZFE-m était en cours à Perpignan, sa mise en place était prévue selon le dossier pour le 1 janvier 2026. Elle ne semble plus d'actualité.

### 3.2.4.2 La qualité de l'air

L'indice ATMO est un indicateur journalier global qui caractérise la qualité de l'air dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.



*L'indice ATMO en 2022 au niveau de la région de Perpignan (distribution annuelle ; source : ATMO Occitanie).*

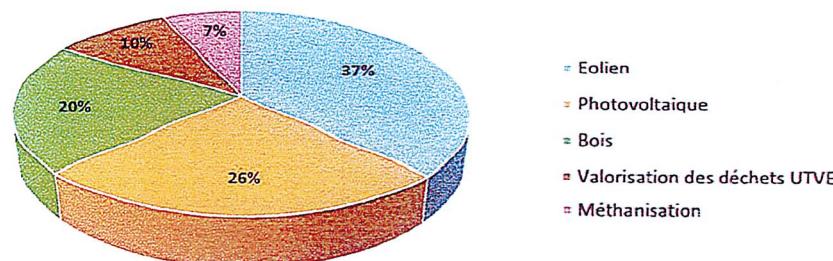
Les objectifs de qualité sur le site urbain sont respectés avec toutefois des points noirs de pollution. Le trafic routier, le secteur résidentiel et le secteur tertiaire sont les premiers émetteurs d'oxyde d'azote, de particules fines, d'ozone et de gaz à effet de serre. Ces derniers représentent 90% des émissions. Les zones les plus exposées étant celles à proximité des axes de circulation.

**Réduire les émissions de polluants liés au trafic routier et de résorber les points noirs de pollution constituent les deux enjeux primordiaux.**

PMMCU souhaite mettre en place un projet de territoire durable privilégiant notamment la maîtrise de l'étalement urbain, la bonne articulation entre politique d'urbanisme et politique de mobilité, le développement des modes doux, une meilleure efficacité énergétique au niveau des nouvelles constructions et la réhabilitation des logements anciens « énergivores ».

#### 3.2.4.3. Les énergies renouvelables

Depuis plusieurs années, Perpignan Méditerranée Métropole s'est engagée dans une politique volontariste de développement de la production d'énergie renouvelable. **L'enjeu affiché est l'atteinte d'un territoire à énergie positive à l'horizon 2050.**



Répartition de la production d'énergies renouvelables sur le territoire en 2021,  
par type d'énergie (source : ORCEO 2024).

Perpignan Méditerranée Métropole s'est spécialisée dans l'innovation, la recherche et la formation dans le domaine des énergies renouvelables en accueillant sur son territoire des entreprises dédiées aux énergies renouvelables, l'école Sup'EnR (première école d'ingénieurs française dédiée aux énergies renouvelables), des laboratoires de recherches (PROMES-CNRS, plateforme IN'SOL, laboratoire CESP...), et mise également sur le fort potentiel du territoire en matière d'éolien et de photovoltaïque.



#### Commentaire de la commission d'enquête sur les énergies renouvelables

Nous ne disposons pas dans le dossier des données relatives à ces énergies renouvelables, production nécessaire pour l'objectif 2050 et production actuelle. D'autre part les zones d'accélération des énergies renouvelables ne sont pas répertoriées dans le dossier soumis à l'enquête. Le MO reste en attente des décisions du Préfet de Région concernant les zones d'implantation préférentielles.

#### 3.2.5. Les risques naturels et technologiques

##### 3.2.5.1 Le risque d'inondation

Selon le porteur de projet, le risque d'inondation constitue clairement le risque le plus important sur le territoire que ce soit par les pluies torrentielles ou les inondations de plaine. Les documents d'archives rappellent la forte sensibilité du territoire face aux aléas d'inondation comme, l'aiguat de 1940 et les crues de 1992 et 1999.

Compte tenu du nombre d'habitants, les principaux enjeux semblent se concentrer sur la commune de Perpignan, quant à l'emprise des zones inondables, ce sont les communes de Bompas, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Sainte-Marie, Torreilles, Villelongue-de-la-Salanque et Le Barcarès qui apparaissent particulièrement vulnérables.

Par arrêté du préfet coordonnateur de bassin Rhône Méditerranée, en date du 12 décembre 2012, 25 communes de Perpignan Méditerranée Métropole sont incluses au sein du Territoire à Risque Important d'inondation Perpignan/St-Cyprien qui englobe 43 communes au total. À l'échelle communale, la prise en compte du risque d'inondation repose principalement sur les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi), qui permettent d'exclure de l'urbanisation les zones à risques.

L'enjeu pour PMMCU est d'orienter et d'engager une urbanisation et des modes constructifs plus résilients au regard du risque d'inondation.

	<b>Commentaire de la commission d'enquête sur le risque inondation dans le dossier</b>
<p>Si le rapport de présentation mentionne l'existence du PGRI 2022-2027 et son opposabilité aux PPRi dont certains sont déjà prescrits sur certaines communes, alors que d'autres sont en cours de révision avec, dans certains cas, des procédures de mise en application anticipée (MAA), l'étude environnementale quant à elle, n'a vraisemblablement pris en compte que les « Porter à connaissance » de 2019. À cet égard, l'analyse des OAP présentée dans l'étude environnementale semble incomplète, voire erronée ? voir infra. Chapitre VII.</p>	

### 3.2.5.2 Risques d'érosion et de submersion marine

Érosion : Sur le littoral, au cours des 25 dernières années, les deux tiers des sédiments accumulés pendant les 90 années précédentes ont été perdus.

L'enjeu face à cette situation est la gestion du recul du trait de côte. Par exemple : la plage de Torreilles a, par endroit, reculé de 3,8 m par an entre 2010 et 2023. La commune doit notamment élaborer une carte d'exposition au recul de trait de côte qui sera intégrée aux documents d'urbanisme. (NB : des travaux sont en cours).

Submersion : Les communes disposant d'une façade maritime (Canet-en-Roussillon, Ste-Marie, Torreilles et Le Barcarès) sont exposées à la submersion marine.

Les travaux réalisés dans le cadre de la mise en œuvre de la Directive Inondation révèlent que sur ces communes, en cas de survenance d'un événement de submersion marine de probabilité moyenne prenant en compte une élévation du niveau marin lié au réchauffement climatique (soit +2,4 m NGF), près de 11 000 habitants (soit 29% de la population permanente des sept communes susvisées et 4% de la population communautaire) et au minimum 3 250 emplois seraient touchés.

L'enjeu pour PMMCU est de s'adapter à cette mobilité naturelle.

**Le porteur de projet déclare y répondre** en s'appuyant sur le plan d'actions régional pour l'adaptation du littoral, en cours de réflexion et sur une étude prospective menée par le Cerema pour le compte des collectivités de la côtes sableuse catalane qui va permettre de proposer des orientations stratégiques en la matière et des scénarios de mise en œuvre sur quatre sites pilotes.

### **3.2.5.3. Le risque de feu de végétation :**

Il est important du fait d'un climat méditerranéen sec et venteux, du développement conséquent de friches, de la forte fréquentation estivale, et de l'augmentation des périodes de sécheresse.

La cartographie « aléa incendie de forêt et de végétation » - réalisée par l'ONF pour le compte de la DDTM et portée à connaissance de la Communauté Urbaine et des communes en novembre 2024 - révèle que les aléas les plus élevés touchent logiquement la frange nord-ouest du territoire au niveau des communes d'Opoul-Périllos, Vingrau, Tautavel, Estagel, Montner, Cassagnes, Calce, Cases-de-Pène, Espira-de-l'Agly et Baixas. Des zones d'aléa élevé à très élevé sont aussi présentes au cœur de la plaine roussillonnaise et sur le littoral.

À l'échelle communale, aucune commune du territoire n'est pourvue d'un plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF). Seize communes sont en revanche concernées par l'application des obligations légales en matière de débroussaillage (OLD). Le périmètre des OLD doit à présent être annexé au PLUi.

**L'enjeu est de maîtriser l'étalement urbain face à ce risque, mais aussi de soutenir une agriculture forte pour une diminution des surfaces en friche.**

### **3.2.5.4. Le risque sismique, les risques liés à certaines installations, le risque de rupture d'ouvrage majeur, le risque de transport de matières dangereuses :**

Le territoire est situé en zone de sismicité modérée (zone 3 sur une échelle de 5).

Le risque de retrait/gonflement des sols argileux semble être le plus inquiétant au regard de la composition pédogéologique d'une large partie du territoire et du nombre de sinistres recensés. La partie Nord-Ouest du territoire communautaire, regroupant six communes, est la plus sensible aux éboulements et aux effondrements de cavité.

Soixante ICPE soumises à autorisation sont en fonctionnement. À noter une installation pouvant comporter un risque industriel majeur il s'agit de l'installation SEVESO seuil haut TITANOBEL, située dans une zone non urbanisée.

Le territoire communautaire est concerné par le risque de rupture de barrages, principalement les barrages de Vinça et Caramany, d'une capacité respective de 24,6 et 27,5 Mm<sup>3</sup>, et dans une moindre mesure celui des Bouillouses voire la retenue de Villeneuve de la Raho. Les trois premiers font l'objet d'un plan particulier d'intervention.

La situation géographique de Perpignan, passage important entre la France et l'Espagne, génère un trafic important de poids lourds, qui empruntent l'autoroute A9 ainsi que plusieurs routes départementales, comme la D 900 ce qui augmente le risque d'accident. Le réseau ferroviaire Narbonne Figueres est également concerné par ce risque.

**Face à ces enjeux des constructions plus résilientes doivent être mises en œuvre et le contrôle de l'installation des ICPE d'un point de vue environnemental, paysager et de l'exposition des populations aux dites installations doit être poursuivi.**

**Pour le transport de matières dangereuses un lien existe avec les enjeux de sécurité routière** (fluidification du trafic, prévention des accidents ...)

### **3.2.6 La santé**

#### **3.2.6.1 Les nuisances sonores**

Les nuisances sonores liées à la circulation routière sont largement prédominantes sur le territoire, tant sur le plan de la population impactée (19 800 individus) que sur le plan du nombre de communes affectées (18).

Les linéaires des voies routières et ferrées sont classés en fonction de la largeur du secteur affecté par le bruit et des normes acoustiques y sont prévues.

PMMCU dispose d'un plan de prévention du bruit dans les transports (PPBE) qui est basé sur l'évaluation à l'exposition au bruit à partir de cartes stratégiques de bruit (CSB). La validité de ces documents arrive à son terme et ils vont donc être révisés et faire l'objet d'un suivi jusqu'en 2037.

**PMMCU considère qu'il est nécessaire de mener une réflexion globale sur le réaménagement des zones problématiques et de leurs abords** (choix des revêtements et des aménagements routiers, règles de circulation...), mais aussi de limiter l'installation de la population et des établissements dits « sensibles » aux abords des secteurs exposés et de préserver les « zones calmes » et des « zones tampons ». Les nuisances liées au trafic aérien touchent 4% de la population totale et 17 établissements sensibles (sur 24h). Ces nuisances se concentrent sur les communes de Peyrestortes, Perpignan et plus marginalement Rivesaltes où respectivement 44%, 9% et 1% de la population communale est touchée.

L'aéroport de Perpignan-Rivesaltes fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) élaboré en 1974. La dernière révision date de 2021. Cinq communes sont concernées.

#### **3.2.6.2. Les sites pollués**

Quatre parcelles localisées présentent une pollution certaine (ex. : ancienne station-service) sept autres sites sont suspectés d'être pollués et 1 200 sites sont recensés au sein de la carte des anciens sites industriels et activités de services, sites potentiellement pollués au regard de la nature des activités passées, cependant ce recensement ne préjuge pas de la pollution effective des sols.

#### **3.2.6.3. La gestion des déchets :**

Perpignan Méditerranée Métropole est compétente en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés. Cette compétence est exercée en régie ou en délégation de service public. En 2022, 116 000 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées soit une baisse de 0,4% par rapport à l'année précédente. De nombreux dispositifs existent pour prendre en charge les déchets, plus de 100 véhicules sont mobilisés, les points d'apports volontaires sont en augmentation, les déchetteries voient leur fréquentation à la hausse. Des opérations, telles que « stop pub » ou le compostage individuel participent également à la réduction du volume de déchets. Toutefois, des dépôts sauvages en tout genre perdurent sur le territoire, obligeant PMMCU à poursuivre ses efforts.

PMMCU veut continuer sa politique en faveur de la réduction des déchets, de l'optimisation du tri et de l'amélioration des filières de recyclage et de réemploi.

### 3.3. Enjeux de densification

#### 3.3.1 La progression de l'urbanisation et la consommation d'espace

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers au cours de la décennie 2012- 2021 (du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2021, correspondant à la période de référence de la loi Climat et Résilience) est évaluée à 877 hectares sur le territoire communautaire.

Un phénomène d'étalement urbain, essentiellement, pour la construction de nouveaux logements, est constaté au détriment des espaces agricoles situés aux abords des zones urbaines existantes, notamment au niveau du cœur de la plaine Roussillonnaise. Il existe également une forte extension des zones d'activités, notamment commerciales, en périphérie de Perpignan.

**En respect de la loi Climat et Résilience, le SCoT révisé de la Plaine du Roussillon fixe des objectifs de consommation économique de l'espace pour le territoire de Perpignan Méditerranée Métropole. Sur les 15 années d'application du SCoT, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ne devra pas excéder 613 hectares sur le territoire communautaire. Cet objectif est phasé dans le temps de la manière suivante : 438 hectares sur la décennie 2022-2031 et 175 hectares entre 2032 et 2037.**

#### 3.3.2 Le diagnostic de densification

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable, ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que si elle est justifiée au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, et que si la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Cette analyse des capacités de densification comprend une estimation du nombre de logements potentiellement constructibles dans les dents creuses, du nombre de logements potentiellement réalisables grâce aux divisions foncières des unités déjà bâties (BIMBY - Build In My Back Yard = Construire dans mon jardin). Elle comprend également une estimation du nombre de logements vacants remobilisables sur la durée du PLUi-D, ainsi qu'une estimation du nombre de logements issus de la mutation des résidences secondaires en résidences principales et des possibilités de créations de nouveaux logements par changements de destination.

Parmi les scénarios possibles, le maître d'ouvrage a choisi celui de « la densification douce » qui vise à quantifier le nombre de logements théoriquement réalisables sur chacune des dents creuses, en prenant en compte les caractéristiques des espaces bâtis attenants en vue d'admettre une densification douce et acceptable.

L'estimation du nombre de logements qui pourrait être créé en densification des espaces bâtis sera ensuite soustraite du besoin en logements projeté et permettra ainsi de justifier des extensions foncières nécessaires pour réaliser les logements restants, le tout pour permettre notamment de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

### **3.3.3 Les dents creuses (parcelles nues au sein d'un espace bâti) et les (BIMBY) hors ZAE**

Dans un premier temps, le porteur de projet a détecté les dents creuses et les BIMBY auxquelles il a fallu appliquer différentes contraintes, surfaces exploitables, absence d'accès.... Celles-ci ont ensuite été vérifiées visuellement par le bureau d'étude. Pour finir, seules les parcelles de plus de 150 m<sup>2</sup> ont été retenues, puis une marge d'erreur de 20 % a été appliquée et enfin un taux de mobilisation (pour tenir compte de la volonté des propriétaires des parcelles) de 30% a été envisagé.

L'enjeu que se fixe le porteur de projet est de mobiliser, à l'horizon de 15 ans, 3250 logements qui pourraient être construits sur les dents creuses et les parcelles BIMBY.

### **3.3.4 Estimation des capacités de mobilisation du parc de logements vacants, hors ZAE**

En termes d'analyse, il est primordial de chercher à distinguer la vacance de rotation ou « frictionnelle » (inférieure à 24 mois, liée à la conjoncture et au temps incompressible que peut mettre un bien pour retourner sur le marché et être ainsi à nouveau occupé), de la vacance dite «en durcification» (2 à 5 ans) ou «dure» (au-delà de 5 ans), qui peut en revanche faire craindre le déclassement d'un logement, ou bien de la vacance dite « structurelle » liée à l'état du bien et à terme, d'un quartier tout entier (mauvaise image, paysage dit de « volets clos »).

Le périmètre de Perpignan Méditerranée Métropole compte 5654 logements vacants relevant du parc privé, vacants depuis au moins deux années consécutives, et susceptibles d'être taxés à la THLV (Taxe d'habitation sur les logements vacants), dont 3787 sur la ville-centre.

Au-delà de 5 années de vacance consécutives, on note que la part des logements chute à moins de 2200 logements, indiquant ainsi que même la vacance comprise en 2 et 5 ans est remise assez spontanément sur le marché. Au-delà de 10 années de vacance consécutives, on identifie ainsi seulement moins de 800 logements sur l'ensemble de l'intercommunalité.

Les logements vacants depuis plus de 2 ans se répartissent de la manière suivante :

Perpignan 3787 logements (dont 30 à 40% de logements qui relèveraient du parc potentiellement indigne) soit, 4,9% du parc immobilier du secteur.

Les autres communes du cœur d'agglomération 575 logements (dont 30% de logements potentiellement indigne) soit 1,3% du parc immobilier du secteur.

La frange littorale et lagunaire 868 logements (dont 10% qui relèveraient du parc potentiellement indigne) soit 1,8% du parc immobilier du secteur.

La plaine périurbaine et les massifs 424 logements (dont 40 à 50% de logements potentiellement indigne) soit 2,9% du parc immobilier.

Le taux de vacance est inférieur à 2% sur deux secteurs, ce qui peut être considéré comme un taux de vacance incompressible. Pour Perpignan, la plaine périurbaine et les massifs ce sont surtout les centres anciens qui sont concernés avec pour Perpignan des ratios de 6% à 30% de logements inoccupés selon les quartiers.

Compte tenu des contraintes opérationnelles et financières PMMCU se fixe pour objectif la remobilisation de 4200 logements, soit 75% du parc des logements vacants depuis plus de 2 ans.

### 3.3.5 Création de logements issus des « mutations », hors ZAE

Le seul moyen de calculer le projet de changement des résidences secondaires en résidences principales, c'est de regarder vers le passé. Sur les 4 communes du littoral qui représentent 73,4% du parc, le nombre de mutations, PMMCU se fixe un enjeu de 2750 logements, sur 15 ans, qui passeraient de résidences secondaires à résidences principales.

On pourrait également ajouter 1600 logements qui sont réalisables par mutations de locaux ou divisions de logements existants.

**PMMCU compte sur la concertation pour favoriser une densification acceptée qui ne devra pas s'opérer au détriment d'une ville habitable, de la diminution des îlots de chaleur urbains, et de la progression de la nature en ville.**

### 3.3.6 Conclusion pour les logements hors ZAE

L'enjeu de PMMCU est de répondre aux besoins en logements du territoire à hauteur de 11800 unités par la combinaison des gisements identifiés. Ces logements seront donc à déduire du besoin de près de 1850 logements / an identifié par le diagnostic socio-économique, soit des 27 750 attendus à 15 ans. Si la réussite de cet objectif se confirme, le PLUi-D aura donc orienté 43% des besoins en logements en renouvellement urbain, c'est-à-dire par optimisation d'espaces déjà urbanisés.

### 3.3.7 Capacités de densification et de remobilisation des locaux vacants au sein des enveloppes des espaces bâtis des ZAE

Il ne sera donc ici question que de foncier et de locaux vacants. PMMCU n'envisage pas de rechercher de la mixité fonctionnelle dans ces périmètres et donc, d'y introduire des logements. Au contraire, les besoins pour le développement de l'activité économique et de l'emploi sont importants : il s'agit d'une ambition politique forte.

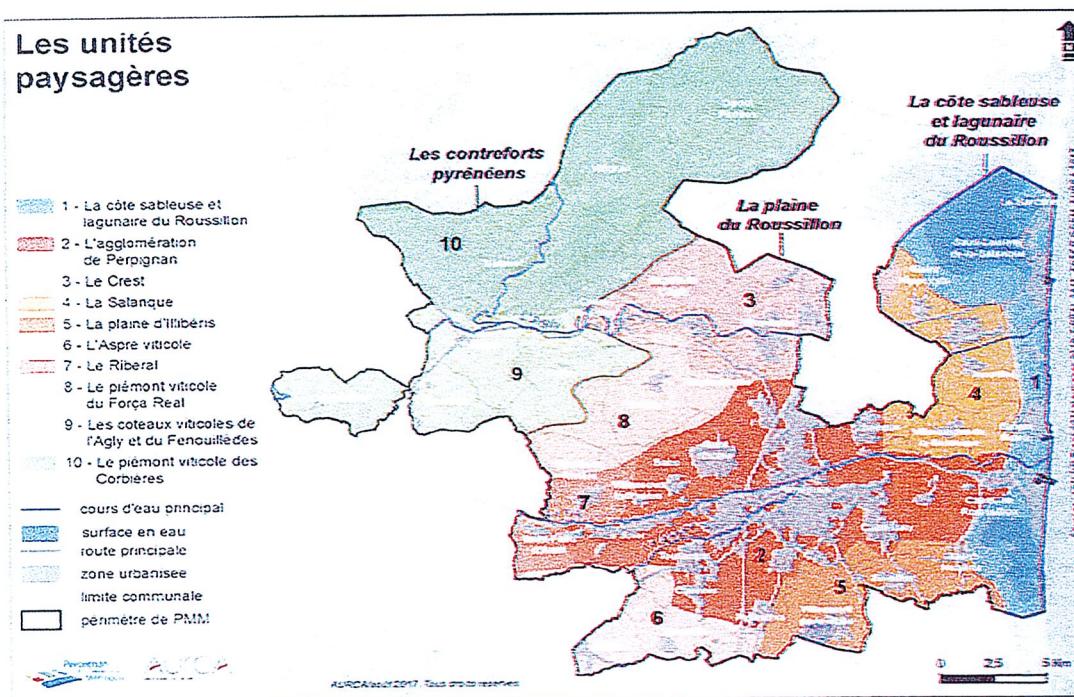
Le potentiel foncier est constitué de :

- 242 parcelles libres de plus de 150m<sup>2</sup> pour les dents creuses soit 48,1 ha. PMMCU fixe un enjeu de mobilisation de 50% soit 24 ha.
- 1468 unités de plus de 150 m<sup>2</sup> pour les BIMBY, soit 367 ha, mais il s'agit d'espaces théoriquement libres qui en réalité peuvent être utilisés pour les activités professionnelles de la parcelle, stationnement, transit des poids lourds, stockage...

Ce potentiel est considéré comme mobilisable à la marge.

Par ailleurs, dans les zones à vocation commerciale, les espaces de stationnement sont surdimensionnés par rapport à la fréquentation, y compris aux heures d'affluence. Cette tendance devrait par ailleurs s'accentuer à l'avenir vu l'évolution des modes. Leur potentiel BIMBY est estimé à 102,1 ha. PMMCU se fixe pour enjeu une mobilisation de 75% de ces espaces soit théoriquement 77 ha. PMMCU estime le nombre de locaux professionnels vacants à 470. La possibilité qu'ils puissent constituer une ressource foncière à mobiliser est très aléatoire compte tenu des attentes des entreprises et de la nécessité de développer l'économie du territoire. Par exception, dans les zones d'activités les plus concernées par la vacance et de fait les moins attractives, la mise en œuvre d'une mixité d'usage peut être envisagée afin d'optimiser le bâti existant et de revaloriser les zones.

## Les unités paysagères



compte non seulement la diversité géographique, avec la présence de grands ensembles paysagers variés tels que le littoral, la plaine et les massifs, mais encore la richesse du patrimoine bâti et naturel.

### 3.4.1 Le littoral

La côte sableuse roussillonnaise est longue d'une trentaine de kilomètres avec de larges plages de sable et deux lagunes bordées de zones humides, séparées de la mer par un lido (lagunes de Salses-Leucate et de Canet-Saint-Nazaire), constituant de véritables réservoirs de biodiversité et aussi de larges espaces de loisirs.

Cette côte où l'urbanisation balnéaire s'est développée depuis les années 1960 (Mission Racine) est jalonnée de quatre villes littorales : Le Barcarès, Torrelles, Sainte-Marie-la-Mer et Canet-en Roussillon avec des connexions transversales qui assurent leur rôle de liaison, mais fragmentent, en partie, les paysages rétrolittoraux où la place de l'automobile est souvent très prégnante. Ainsi l'espace compris entre le front bâti et le littoral où le stationnement est largement présent, marque négativement un seuil entre la ville et les plages.

**3.3.8 Outils pour la densification : PMMCU envisage l'activation de plusieurs outils aptes à favoriser la densification : Outils réglementaires, les OAP, les zones de densité minimales...Outils financiers comme, le versement pour sous-densité, la taxe d'habitation sur les logements vacants...**

### 3.4 Enjeux patrimoniaux et paysagers

**Préambule :** Le diagnostic relatif au patrimoine bâti et paysager fait partie intégrante du rapport de présentation du PLUi-D. Pour l'Agence d'Urbanisme Catalane, AURCA, auteur de ce dossier, il s'agit d'analyser le paysage, qu'il soit naturel ou modifié par l'homme et de reconnaître, de valoriser le caractère identitaire et patrimonial du territoire en fixant les différents enjeux pour guider son développement harmonieux et durable.

La présentation synthétique qui suit, prend en

### **3.4.2 La Plaine du Roussillon**

Grand ensemble paysager relativement plat, autour de la ville-centre de Perpignan, cette plaine est parcourue par un maillage de cours d'eau et de canaux d'irrigation qui forment la trame paysagère. La viticulture domine la plaine du Crest (qui s'étend du nord de Perpignan jusqu'aux limites nord du département) les hautes terrasses de la Têt et les piémonts des massifs des Aspres et de Força Real, tandis que le maraîchage et l'arboriculture fruitière dominent sur les terres alluviales de la Salanque, ( territoire qui s'étend des rives de l'étang de Salses-Leucate jusqu'aux berges de la Têt) du Ribéral (de St Féliu à Pézilla-la-Rivière) et de la plaine d'Illibéris (laquelle s'étend de Pollestres jusqu'à l'embouchure de la Têt)

Perpignan et sa première couronne forment un paysage où le développement urbain et la densité du réseau routier morcellent fortement l'espace. Le déclin de l'agriculture auquel s'ajoute les installations de productions photovoltaïques, mais aussi des phénomènes ponctuels de cabanisation, constituent les principales pressions paysagères sur ce territoire largement circulé et visité où l'on constate une dégradation des entrées de territoires et de villes, une altération des paysages de routes et une rupture des continuités paysagères et écologiques.

### **3.4.3 Les contreforts pyrénéens**

Ils constituent un ensemble de reliefs relativement élevés situés dans l'étage intermédiaire entre la plaine du Roussillon et les reliefs montagnards. Les Corbières et les Fenouillèdes sont un ensemble dans lequel se distinguent les sous unités faites de collines, vallées, plaines et plateaux : Les coteaux viticoles de l'Agly et du Fenouillèdes et le piémont des Corbières, lequel est également dominé par la viticulture, mais qui est marqué aussi par la présence de carrières sur les flancs de massif, visibles depuis la plaine et depuis les Fenouillèdes, prenant parfois des proportions imposantes et pouvant impacter fortement le paysage.

### **3.4.4 Les richesses du patrimoine bâti**

Le patrimoine bâti et urbain se distingue notamment avec l'évolution de l'habitat depuis les premières occupations (Tautavel) et l'époque romaine (Ruscino) jusqu'à nos jours. Il met en lumière l'origine des villages catalans, souvent formés autour d'un noyau ecclésial fortifié appelé « cellera » et avec une architecture traditionnelle (maisons de village, maisons vigneronnes). Le territoire dispose d'un riche patrimoine protégé à plusieurs titres (Patrimoine archéologique avec de nombreuses Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) et des sites majeurs comme la Caune de l'Arago à Tautavel, 11 sites inscrits et 3 sites classés, principalement pour la sauvegarde du patrimoine bâti et de ses abords naturels. Perpignan compte à elle seule 37 édifices protégés, et de nombreux autres sont répartis sur le territoire. Le centre de Perpignan et celui de Baixas font l'objet de plans de gestion spécifiques (PSMV et PVAP) pour préserver leur qualité architecturale et urbaine et de nombreux bâtiments sont labellisés "Patrimoine du XXe siècle". Perpignan est labellisée "Ville d'art et d'histoire".

Les canaux, les rivières (la Têt, la Basse, l'Agly), les parcs, jardins et squares sont des éléments essentiels pour le cadre de vie.

### 3.4.5 Un paysage à forte valeur socioculturelle

Les paysages roussillonnais sont une source d'inspiration foisonnante pour les artistes (Vincent Bioulès, Étienne Terrus, Martin Vivès), témoignant de leur caractère pittoresque. Les motifs paysagers sont des objets culturels, identitaires, associés aux produits locaux (vin, eau) pour renforcer leur origine et leur valeur.

Le territoire a un fort potentiel touristique grâce à sa localisation stratégique et sa richesse patrimoniale notable et diversifiée, qu'il s'agisse de patrimoine historique et culturel (Caune de Tautavel, Camp Joffre/Mémorial de Rivesaltes, Châteaux Cathares) ou bien de joyaux naturels (cirque de Vintrou, Synclinal des Fenouillèdes, Gorges du Verdouble).

La réalisation de projets à l'échelle territoriale mettant en valeur ce patrimoine sous forme de parcours touristiques est mise en œuvre (« Terra Nostra » ou « Es Tet » visent à valoriser ce patrimoine via des parcours touristiques ou culturels).

Les activités de plein air, les sites de loisirs (plans d'eau, aires de jeux...) et les places publiques contribuent à l'identité territoriale. L'amélioration de la qualité des espaces publics (végétalisation, partage modal) est également essentielle pour la convivialité et l'attractivité des centres-bourgs.

### 3.4.6 Grands enjeux et tendances

Le diagnostic met en évidence plusieurs défis majeurs pour l'avenir du territoire :

1. **Maîtriser l'urbanisation et préserver les coupures d'urbanisation** : Il s'agit de contrôler l'étalement urbain, notamment dans la plaine du Roussillon, afin de protéger les espaces agricoles et naturels qui sont essentiels à l'économie et à l'identité du territoire. L'objectif est d'éviter la banalisation des paysages et de préserver les séparations vertes entre les villes et villages.
2. **Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel** : Il est nécessaire de protéger la grande diversité du patrimoine (archéologique, médiéval, rural, balnéaire) et de mieux l'intégrer dans les projets d'aménagement et de développement touristique. Cela inclut la préservation des silhouettes des villages et des éléments du "petit patrimoine" comme les murets ou les canaux.
3. **Qualifier les entrées de ville et le paysage littoral** : L'amélioration de la qualité paysagère des entrées de villes, souvent dégradées par une urbanisation commerciale désordonnée, est un réel enjeu. Sur le littoral, il s'agit de requalifier les fronts de mer, de mieux gérer l'impact visuel des parkings et de renforcer la place de la nature pour améliorer l'attractivité.
4. **Assurer la lisibilité des grands paysages et l'intégration des nouvelles infrastructures** : Le territoire est structuré par des vues remarquables et des massifs emblématiques (Canigó, Albères). L'enjeu est de maintenir cette lisibilité face aux projets d'infrastructures, notamment les parcs éoliens et solaires, en exigeant une meilleure intégration paysagère.
5. **Conforter la place de la nature en ville et améliorer le cadre de vie** : Il est crucial de valoriser les cours d'eau, de développer les espaces verts et de soutenir les initiatives de végétalisation pour améliorer la qualité de vie des habitants, créer des continuités écologiques et renforcer l'attractivité des centres-bourgs.

**6. Prendre en compte la dimension socioculturelle du paysage :** Le diagnostic met en avant la nécessité d'intégrer les représentations sociales et artistiques du paysage dans les projets de développement. L'identité et l'attractivité du territoire reposent sur cette richesse culturelle, qui est un atout touristique et un élément fédérateur pour les habitants.



#### Commentaire de la commission d'enquête

*Le territoire présente bien des atouts qu'il s'agisse du patrimoine bâti, architectural ou culturel, ou encore du paysage qui comporte, tant sur la plaine que sur les massifs ou le littoral, des sites majeurs, absolument remarquables, mais fragiles et qui doivent être préservé d'une urbanisation non maîtrisée.*

### 3.5. Enjeux agricoles

Le secteur agricole sur le territoire de PMMCU est caractérisé par une orientation des productions des exploitations avec une nette prédominance de la viticulture, représentant 56% de l'ensemble. Ensuite viennent les exploitations maraîchères et horticoles, suivies par l'arboriculture, occupant respectivement la deuxième et la troisième place en nombre. Il est intéressant de noter l'absence d'exploitations principalement orientées vers l'élevage bovin laitier et mixte, ainsi que vers la polyculture, le polyélevage herbivore et granivore.

L'agriculture doit faire face à de nombreux enjeux qu'ils soient démographiques, fonciers, économiques, environnementaux ou liés aux usages.

#### 3.5.1 Défi démographique et renouvellement des générations

En 2021 PMMCU comptait 1019 exploitations agricoles, soit une baisse de 20,7% de leur nombre en 10 ans, le bassin Agly-Rivesalais enregistre la plus forte baisse. Cette tendance est confirmée si l'on s'attache au nombre de chefs d'exploitations sur le territoire qui baisse de manière quasi continue pour l'Agly-Rivesalais et le Ribérail, qui montre un léger regain pour le littoral et qui stagne pour les autres secteurs. Le renouvellement des chefs d'exploitation est une problématique forte. En 2021, 43% d'entre eux ont plus de 55 ans, 81 % ont plus de 40 ans et seulement 19% ont moins de 40 ans. L'évolution sur les 15 ans à venir montre une augmentation de 16% à 20% d'exploitants âgés de plus de 55 ans. Par ailleurs, la dynamique d'installation est très insuffisante puisqu'en 5 ans le taux d'installation est de 3,7% et le taux de renouvellement seulement de 67,7%.

#### 3.5.2 Pression foncière et consommation de l'espace agricole

Entre 2010 et 2020 PMMCU a perdu 1479 ha de Surface Agricole Utile, (SAU), 4 bassins de vie sur 5 ont perdu de la Surface Agricole Utile : moins 1203 ha pour l'Agly-Rivesalais. Le littoral, quant à lui, gagnait sur la même période 556 ha.

La perte de SAU, pour les structures collectives, remet en cause leur équilibre économique entre les charges fixes et les surfaces apportées par contrat, par les adhérents, à ces caves coopératives. D'une manière générale cette perte est un frein majeur pour l'accession aux fonciers pour les exploitants agricoles, mais elle conduit aussi à l'augmentation des surfaces en friche qui accroît le risque d'incendie.

La préservation des espaces agricoles fait actuellement l'objet d'opérations d'aménagements fonciers et de projets de Périmètres de Protection et de Mise en Valeur des Espaces Agricoles et Naturels (PAEN).

**Les enjeux du PLUi sont :**

- de préserver de l'urbanisation ces surfaces agricoles, en particulier celles irrigables, qui sont capitales pour l'agriculture du département,
- d'encadrer et maîtriser le développement de l'agrivoltaïsme en identifiant les secteurs compatibles,
- la mise en place de zone tampon entre les franges urbaines et les surfaces cultivées pour éviter les conflits d'usage.

### **3.5.3 Aspects économiques**

#### **3.5.3.1 Filières en difficulté :**

La crise agricole affecte particulièrement la viticulture, mais aussi l'arboriculture et le maraîchage. Cette crise est multifactorielle : rendements faibles, changement climatique, problème d'eau...

La viticulture et l'arboriculture avec leurs coopératives, leurs nombreuses appellations disposent d'avantages, mais restent exposées aux impacts du changement climatique, du gel précoce, de la grêle et de sécheresses prolongées.

En 2023, les baisses de rendements dans les secteurs de la viticulture et l'arboriculture atteignent moins 30% et jusqu'à moins 50% dans le maraîchage, par rapport à une année normale.

Le réseau d'irrigation sur le territoire de PMMCU, ses nombreuses Associations Syndicales Autorisées (ASA) pour l'irrigation et les projets qu'ils développent sont d'une importance capitale, car sans irrigation pas de cultures arboricoles ou maraîchères. Elles permettent également de sécuriser une partie des vendanges.

L'agriculture biologique qui représente 20% de la filière départementale connaît également des difficultés de marché.

L'alimentation de proximité et ses initiatives locales, comme la plateforme LE LOCAL sur le pôle logistique de Saint Charles, contribuent à valoriser les productions locales. L'activité touristique du département constitue un atout pour le secteur agricole, par la vente directe, mais aussi grâce aux activités annexes telles que les gîtes, le camping à la ferme...

Les équivalents temps plein dans le domaine agricole sur le territoire de PMMCU représentent 39 % du total départemental, ce qui souligne l'importance du secteur en termes d'emplois.

Le nombre d'exploitations employeuses a baissé de 20% en 10 ans.

**Les enjeux consistent en :**

- la consolidation économique des exploitations en portant une attention au bâti rural et ses possibilités de changement de destination, cœnotourisme...
- la prise en compte de la sécurisation de la ressource en eau, du stockage ou du maillage.

### 3.5.4 Volet Forestier :

Sur le territoire de PMM, la forêt est occupée à 95% par des feuillus avec essentiellement du chêne vert, du chêne pubescent, du robinier, du peuplier noir sauvage ou autres espèces de peupliers, et des feuillus divers de bord de cours d'eau (frêne, saule...). Il s'agit le plus souvent de petits boqueteaux disséminés ou de haies. C'est à la fois une cause de nuisance avec les incendies, les dégâts du gibier qui s'y abrite, comme les sangliers, mais aussi une possibilité de diversification des revenus agricoles avec le bois de chauffage, le bois d'œuvre. La forêt offre une protection contre les crues, et constitue un atout pour les paysages.

Le sylvopastoralisme peut constituer un objectif de gestion, de protection contre l'incendie et présente des avantages paysagers et pour la biodiversité, car il permet d'obtenir des mélanges d'espèces et une alternance entre couvert dense et couvert clair.



#### Commentaire de la commission d'enquête

L'agriculture de PMMCU est un secteur majeur confronté à une complexité d'enjeux interdépendants. Pour assurer sa pérennité et son développement, il est crucial de maîtriser la consommation foncière, de soutenir le renouvellement des générations, d'adapter les pratiques aux changements climatiques, de gérer les friches et de favoriser une meilleure cohabitation entre les différents usages du territoire.

## 3.6 Enjeux de mobilités

L'état des lieux de la question des mobilités au sein de la communauté urbaine est articulé en plusieurs parties:

- \* 3.6.2 Infrastructures routières et usage de l'automobile
- \* 3.6.3 L'offre de stationnement
- \* 3.6.4 Modes actifs et accessibilités
- \* 3.6.5 Transports collectifs et intermodalité

### 3.6.1 Logiques des déplacements

PMMCU attire près de 16 000 travailleurs venant de l'extérieur, qui s'ajoutent aux 70 000 travailleurs résidant sur la communauté urbaine. Les offres de mobilités sont principalement pensées pour ces déplacements. Cependant, ces flux ne sont pas tous orientés vers le centre-ville de Perpignan : la plupart des zones d'emplois se situent en périphérie de la commune, voire en première couronne, (Saint Charles, Mas Guérdo, Polygone Nord, etc.), lieu qui correspondent aussi aux zones commerciales. Les pôles culturels se trouvent surtout au centre-ville de Perpignan alors que l'offre médicale et hospitalière se trouve plutôt en couronne du centre-ville.

À Perpignan, 63% des adultes de plus de 25 ans ne travaillent pas, et 60 % de ces adultes sont retraités avec des déplacements qui ne sont pas contraints par les heures d'embauche.

**L'enjeu est d'inclure ces personnes dans la conception de l'offre de transport, en tenant compte des facteurs de précarité et d'accessibilité physique.**

Les déplacements sont fortement impactés par l'activité saisonnière puisque 94% des 7,6 millions de touristes qui viennent dans le département des Pyrénées-Orientales le font en voiture. À cela il faut ajouter, une circulation vers l'Espagne, par l'A9 ou certaines départementales, constituée d'une part par un flux touristique, dont 94% viennent en voiture, et un flux très important de camions, entre 10 000 à 12 000 poids lourds par jour, soit le trafic le plus important d'Occitanie.

### **3.6.2 Infrastructures routières et usage de l'automobile**

#### **3.6.2.1. Infrastructures routières**

Les territoires d'emplois et les zones commerciales sont desservis par des infrastructures directes et efficaces, le stationnement y est aisé qui favorise l'utilisation de la voiture. Le réseau de bus qui ne correspondait pas aux logiques de déplacements a été modifié pour mieux y répondre (voir infra).

Le réseau routier est prioritairement destiné à la circulation automobile au détriment d'autres modes de déplacements, comme le vélo qui se voit interdire de nombreux axes, comme les voies rapides qui compartimentent et découpent les autres modes de déplacements.

Depuis 2008, le trafic routier a augmenté de 16%, voire plus pour l'A9 et certaines portions de la RD 900.

Depuis 30 ans le projet de rocade pour dévier le flux de transit avance tronçon par tronçon afin de permettre une requalification pour les bus, les piétons et les cyclistes, des axes désengorgés. Aujourd'hui, en l'absence de cette requalification, les effets attendus n'ont pas encore été observés.

**PMMCU entend hiérarchiser le réseau de voirie en particulier par la création de corridors d'accès au cœur d'agglomération qui devront être le support d'une offre de transports collectifs efficace et intégrer un itinéraire cyclable efficace et sécurisé en adéquation avec le plan vélo communautaire et celui du département.**

#### **3.6.2.2 Usage de la voiture**

La part modale de la voiture est très majoritaire avec 82% alors que les modes actifs et de transports en commun ne représentent que 12,7%. Pour PMMCU, le budget de la voiture représente 1/3 du revenu médian. Ce budget constitue un handicap pour 31300 personnes, qui vivent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville qui, pour l'accès à l'emploi ou à la formation. La mobilité des publics les plus précaires nécessite donc des solutions de transport ciblées comme les solutions proposées par plusieurs associations, pour l'entretien et la réparation des véhicules ou par les plateformes de mobilité solidaires.

**Un des enjeux est de promouvoir le covoiturage.** Les chiffres montrent une augmentation du nombre de trajets en covoiturage, puisque sur le territoire de PMMCU ils ont pratiquement doublé en quelques années. Les transports constituent le premier gaz à effet de serre et d'oxyde d'azote pour le territoire. **Le scénario retenu par Perpignan Méditerranée Métropole à horizon 2050 s'inscrit dans la stratégie portée par la Région : scénario TEPOS.**

### **3.6.3 Offre de stationnement**

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové impose d'établir un inventaire des capacités de stationnement.

Le nombre de places de stationnement a augmenté de 42% en 6 ans pour atteindre 74 000 places sur le territoire de PMMCU. Cette offre de stationnement en augmentation a un effet d'appel d'air sur le trafic automobile et explique aussi en partie les évolutions récentes des parts modales sur le territoire au profit de l'automobile et au détriment des modes actifs notamment.

Perpignan dispose d'un nombre de places de parkings en ouvrage deux fois supérieur à des villes de taille identique, comme Genève. Les places en voirie sont plus perturbantes pour la circulation. Il y a donc lieu d'inciter le stationnement sur les parkings en ouvrage. L'obstacle principal est que le tarif en voirie est moins cher que celui en ouvrage.

Quatorze communes ont mis en place un stationnement limité (zone bleue), essentiellement dans leur centre-ville, pour favoriser les transports en commun et le développement des modes actifs.

L'enjeu de la réduction du stationnement en ville pour une meilleure qualité de vie, de l'air et du partage de l'espace public, se heurte à l'idée selon laquelle le manque de stationnement gêne le commerce. Selon deux études citées par le bureau d'étude, cette perception est ressentie par 70% à 78% des commerçants interrogés, pour 20% à 35% pour les clients. Le temps qui est considéré comme perdu par les personnes se déplaçant à pied vers les commerces reste subjectif.

**L'enjeu est de s'assurer que la suppression significative du stationnement ou de la circulation dans les coeurs de ville ne pénalise pas leur activité, par l'accompagnement d'autres mesures visant à la fois à rendre la ville attrayante (qualité des espaces publics, présence de commerces et services adaptés aux profils de clientèle, etc...) et à offrir des solutions de mobilité alternatives capables de concurrencer l'usage de la voiture.**

### **3.6.4 Modes actifs et accessibilités**

#### **3.6.4.1 Le vélo :**

Le réseau cycliste de PMMCU est structuré autour de trois grands axes interurbains utilisés pour le cyclotourisme ou les déplacements quotidiens, l'Euro Vélo 8 (EV8) d'envergure européenne qui relie Cadix à Chypre, traverse 4 communes de littoral avec un raccordement vers Perpignan, la Voie verte de l'Agly, portion de la vélo route du Piémont qui à terme doit relier la Méditerranée et l'Océan Atlantique, doit être prolongée de 70 km pour rejoindre la partie Audoise, et Es Têt, voie de 25 km reliant 12 communes de St- Félix-d'Avall , en longeant la Têt. **Globalement, la place accordée aux cyclistes progresse sur l'ensemble du territoire y compris dans les centres urbains, mais avec des enjeux de continuité et de sécurité toujours prégnants et un stationnement insuffisamment adapté et sécurisé.**

**PMMCU propose de répondre aux besoins par des itinéraires intercommunaux sécurisés, par un plan vélo plurianuel.**

Ce plan lancé en 2021 prévoit de développer un réseau métropolitain de 500km dirigé en priorité vers les établissements scolaires, les centres-bourgs et les zones d'activité économique, mais aussi l'aménagement de 11 itinéraires intercommunaux sécurisés à l'horizon 2031. Après ses 4 ans de mise en œuvre, il sera mis à jour pour tenir compte des évolutions constatées dans les pratiques de déplacements et poursuivre la construction de l'écosystème vélo communautaire.

**PMMCU souhaite donc poursuivre le développement de services dédiés aux cyclistes et développer l'économie du vélo** par, l'identification des itinéraires de vélos, comme ce qui existe pour les transports collectifs, la diversification de la gamme SANKEO vélo offerte à la location, l'aide à l'achat et à la réparation des vélos. La vitrine de ce plan est « **La Maison du vélo** » qui continuera de proposer, l'autoréparation pour les adhérents, les cours de remise en selle, offrira un box de stationnement sécurisé des vélos SANKEO, un comptoir d'informations, un pôle d'insertion sociale et professionnelle autour des métiers du vélo et de la mobilité qui viendra compléter l'offre de formation locale. Elle hébergera aussi de jeunes entreprises qui disposeront d'un équipement complet de machines-outils pour leur permettre de transformer un vélo ou de créer un prototype.

#### 3.6.4.2 Les piétons

Les piétons sont également concernés par la fragmentation du territoire, qui les place face à des obstacles ou des situations de danger, ce qui constitue un frein à cet usage. Dans les centres-ville, même sur de courtes distances parcourables à pied l'utilisation de la voiture reste privilégiée.

#### **L'enjeu est de redonner place aux piétons en redynamisant les coeurs de ville ou de village.**

Depuis 2012 des préconisations favorables à la circulation des piétons ont été élaborées et programmées pour 15 communes. En parallèle, une **commission intercommunale pour l'accessibilité à été mise en place** sous l'autorité du président de PMMCU afin de formuler toutes recommandations améliorant l'accessibilité.

#### 3.6.4.3 Transports collectifs et intermodalités

PMMCU dispose de transports collectifs de grande accessibilité :

- Aéroport de Perpignan Rivesaltes Méditerranée, de taille intermédiaire avec 500 000 passagers en 2023.
- Une gare TGV à Perpignan, sur un tracé ferroviaire allant de Madrid à la vallée du Rhône, avec toutefois la portion de ligne à grande vitesse entre Montpellier et Perpignan toujours en attente, en raison de considérations financières et techniques.
- Un réseau TER peu adapté aux déplacements pendulaires, mais à fort potentiel. Avec l'enjeu d'améliorer la desserte du territoire, par le train, là où les emprises et infrastructures subsistent.
- Un réseau de cars LIO, pour les transports scolaires et interurbains, considéré comme faible et peu concurrentiel face à l'automobile.

Cette offre de grande accessibilité se conjugue avec une offre de proximité générée par PMMCU en tant qu'Autorité Organisatrice de la Mobilité (AOM) locale, avec le réseau Sankéo.

Les écarts importants de densité des 37 communes, aux caractéristiques de population et aux besoins différents, posent la question d'une desserte efficace en gardant un modèle économique satisfaisant.

La mise en œuvre de solutions de déplacement alternatives à la voiture individuelle et adaptée aux particularités du territoire représente un enjeu fort, d'autant plus que l'EPCI accueille une part importante de population à faibles revenus, pas toujours détentrices d'un véhicule.

Les lignes régulières sont complétées par une offre de Transport Sur Réservation, TSR. L'accessibilité du réseau aux personnes handicapées physique est un enjeu d'inclusivité. Une offre de transport à la demande, de porte à porte qui permet des accompagnements pour les déplacements quotidiens de ces personnes leur est proposée.

L'enjeu pour le réseau de transports en commun est de s'adapter au territoire diversifié de Perpignan Méditerranée Métropole. Perpignan, sa première couronne et le littoral ont un fonctionnement urbain, tandis que la plaine et le secteur des massifs disposent d'un tissu urbain moins dense, et aux caractéristiques plus rurales.

#### 3.6.4.4 L'intermodalité

PMMCU a répertorié 17 pôles d'échanges et de covoiturage. 23 projets potentiels de pôles d'échanges multimodaux ont été identifiés par le SCOT de la Plaine du Roussillon dans le ressort de PMMCU. La création de ces pôles s'inscrit dans une politique globale de mobilité en faveur du report modal.



#### Commentaire de la commission d'enquête sur le volet déplacement

PMMCU est un territoire caractérisé par une forte dépendance à la voiture, qui engendre des problèmes environnementaux, sociaux et de sécurité. PMMCU se fixe pour objectif d'accentuer les efforts déjà déployés pour développer les alternatives en matière de transports collectifs, de modes actifs et pour améliorer l'accessibilité et l'intermodalité pour mieux s'adapter à la diversité géographique et socio-économique du territoire.



#### Commentaire général de la commission d'enquête sur les enjeux

*L'analyse des enjeux du rapport de présentation est la phase primordiale de l'étude d'un PLUi-D puisqu'ils sont la conséquence du diagnostic du territoire réalisé par le porteur de projet, ils reflètent les choix retenus pour le PADD et enfin doivent intégrer les justifications prévues par les dispositions du code de l'urbanisme et de l'environnement.*

*D'une manière générale la commission d'enquête adhère aux enjeux identifiés et au travail de fond réalisé pour les déterminer, mais considère que les problématiques ont été inégalement étudiées ; pour certaines, en particulier concernant l'environnement, sur des bases de travail datant de plusieurs années, 2019, 2022 et une actualisation partielle en 2024 et 2025.*

*C'est donc thématique par thématique que la commission d'enquête va poursuivre son analyse et tenant compte de l'avis, des PPA et des contributions au dossier qu'elles viennent de collectivités, d'associations, de professionnels ou de particuliers.*

- 4.1. Contexte et cadre réglementaire
- 4.2. Modalités de concertation avec le public
  - 4.2.1. Synthèse de la concertation du projet d'élaboration du PLUi-D :
    - 4.2.1.1. Participation citoyenne via les registres et courriers
    - 4.2.1.2. Réunions publiques de concertation
    - 4.2.1.3. Analyse des contributions et réponses apportées
    - 4.2.1.4. Bilan général de la concertation
  - 4.3. Collaboration avec les communes membres

#### 4.1. Contexte et cadre réglementaire

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, l'élaboration et la révision du plan local d'urbanisme font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Il apparaît ainsi, dans le cadre de l'étude du dossier d'enquête publique, que la concertation préalable a été menée tout au long du processus d'élaboration du projet dans l'objectif de permettre l'accès aux informations relatives au projet, de sensibiliser aux enjeux et objectifs de la démarche, et de recueillir les observations et propositions du public.

Le bilan de la concertation publique, arrêté par délibération du Conseil de Communauté du 10 juillet 2025, rend compte de la démarche initiée par Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal-déplacement (PLUi-D) pour l'ensemble de son territoire. Sont ainsi concernées les 36 communes, à l'exception du secteur sauvegardé de Perpignan et la commune de Corneilla-de-la-Rivière, celle-ci n'étant intégrée à la structure intercommunale qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, soit bien postérieurement au lancement de la concertation préalable. Une procédure de révision devrait permettre ultérieurement d'intégrer cette commune dans le PLUi-D.

Les modalités de cette concertation ont été formalisées initialement par la délibération du Conseil communautaire du 17 septembre 2015, précisée le 15 décembre 2016 par la structure intercommunale, transformée en Communauté Urbaine au 1<sup>er</sup> janvier 2016, celle-ci s'intitulant désormais Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine. (PMMCU). PMMCU a ainsi défini les objectifs poursuivis, les modalités de concertation avec les communes membres, ainsi que la portée du

Page 49

PLUi devant intégrer les enjeux de mobilité en tenant lieu de Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le débat sur les orientations générales du futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), élément du PLUi a eu lieu le 23 octobre 2017 au sein du Conseil de communauté

Face à l'évolution des réglementations et aux enseignements tirés des études, les objectifs du projet ont été adaptés. Le PLUi est ainsi devenu un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité (PLUi-D), succédant au PDU initialement envisagé. C'est dans ce contexte qu'une nouvelle délibération du Conseil Communautaire, en date du 29 avril 2024, a approuvé les ajustements de certains objectifs, l'intégration des aspects modernisés du PLUi-D, et les modalités de concertation et de collaboration avec les communes.

## 4.2. Modalités de concertation avec le public

Les modalités de concertation mises en œuvre comprenaient :

- La diffusion d'informations sur les étapes clés du projet (Diagnostic, PADD, Orientations d'Aménagement et de Programmation / OAP, Règlement) via une page dédiée sur le site internet de PMMCU, le bulletin d'informations intercommunal "Le Mag l'Agglo", l'affichage au siège de PMMCU et dans les mairies, et les informations dans la presse locale ;
- La mise à disposition d'un dossier de concertation comprenant, au fur et à mesure de l'élaboration du projet, les documents supports relatant la démarche et exposant le projet PLUi-D, sur le site internet de PMMCU et sur support papier au siège de PMMCU ainsi que dans les mairies ;
- La mise à disposition de registres pour recueillir les observations et propositions du public, par voie dématérialisée, au siège de PMMCU et au format papier en mairie dans chacune des communes membres ;
- Une adresse mail spécifique (plui-d@perpignan-mediterranee.org) pour l'envoi d'observations et propositions ;
- La possibilité de soumettre des observations et propositions par courrier postal adressé au Président de PMMCU.

L'organisation de 6 réunions publiques réparties par secteurs (plaine et massif, ville-centre et première couronne, littoral) aux étapes clés du projet (Diagnostic, PADD, OAP, Règlement).

### 4.2.1. Synthèse de la concertation du projet d'élaboration du PLUi-D

#### 4.2.1.1. Participation citoyenne via les registres et courriers

L'utilisation des registres de concertation (en ligne et papier) est restée modeste, bien que de nombreux habitants aient été informés. Seules quelques communes ont enregistré des observations sur les registres papier (Cabestany, Perpignan, Canohès, soit 106 requêtes). Les observations enregistrées sur les registres (papier et dématérialisés) et par courrier portaient majoritairement sur des questions de constructibilité des terrains :

- Le classement de parcelles en zones constructibles.

- La reconnaissance de fonds de parcelle en limite d'urbanisation.
- La densification par division parcellaire.
- Des demandes de changement de vocation d'une zone constructible (ex : d'économique à habitat) ou d'ouverture à l'urbanisation de zones actuellement gelées.)
- La construction de bâtiments agricoles, l'installation de projets photovoltaïques, ou la création de projets ponctuels en STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité)
- Des souhaits de limiter les constructions en raison des nuisances potentielles.
- Des demandes d'assouplissement des règles existantes (suppression de zones non aedificandi, ajustement des coefficients d'emprise au sol, modification des règles de prospect).
- Des demandes de changement de destination de bâtiments existants en zones agricoles ou naturelles pour des activités touristiques, reconnaissance patrimoniale, ou extensions d'entreprises.
- Une demande de création d'emplacements réservés pour du stationnement public en centre ancien.
- Des remarques sur le droit de préemption urbain (DPU), dont le contenu ne relève pas directement du PLUi-D, mais qui sera redéfini.

#### **4.2.1.2. Réunions publiques de concertation**

Un total de 175 participants a été enregistré lors des six réunions.

◦ Première série de réunions (Diagnostic Territorial et PADD - Octobre 2024) :

Elles se sont tenues à Perpignan (40 participants), Pézilla-la-Rivière (21 participants) et Canet-en-Roussillon (17 participants). Les thématiques abordées incluaient le déploiement des énergies renouvelables (ENR) et la protection du milieu agricole/naturel, les déchets et l'agrandissement de l'UTVE de Calce, les espèces envahissantes (herbe de la pampa), les limites socio-économiques de la Zone à Faible Émission (ZFE) projetée sur Perpignan, l'efficience des transports en commun entre Pézilla-La-Rivière et l'Hôpital de Perpignan, la mise en valeur de la Têt (création d'Espaces Boisés Classés). Des questions sur les emplacements réservés pour parking public et la consommation foncière des ports ont également été posées. La question des dispositifs pour l'installation des jeunes agriculteurs a été soulevée, mais jugée hors du champ du PLUi-D.

◦ Deuxième série de réunions (Règlement, Zonage et OAP - Mai 2025) :

Elles ont eu lieu à Perpignan (36 participants), Pézilla-la-Rivière (38 participants) et Canet-en-Roussillon (23 participants). Les discussions ont porté sur l'application et le contenu du PLUi-D (date de prise en compte de l'enveloppe en hectares, date butoir d'approbation fixée à 2028, liste des emplacements réservés). La Trame Verte et Bleue a été discutée, précisant qu'elle est définie par des études du bureau Ecotone basées sur le SRADDET.

Concernant les mobilités et déplacements, l'importance des végétaux et arbres pour les pistes cyclables a été soulignée, ainsi que la nécessité de prendre en compte les besoins des personnes âgées en matière de mobilités douces, avec un objectif de doubler le linéaire cyclable d'ici 2031.

Des projets spécifiques comme la "cité du cinéma" au Mas Bresson n'ont pas été intégrés au PLUi-D, car non inclus dans le SCOT

D'autres sujets ont inclus le manque de logements sociaux (impact de zones inondables), la requalification des entrées de ville, le coût foncier pour les pistes cyclables, la signification d'un "alignement d'arbres à préserver", et le financement des OAP d'entrées de ville.

#### **4.2.1.3. Analyse des contributions et réponses apportées**

Les observations recueillies à travers les différents canaux ont porté sur une variété de thématiques :

Urbanisation et Constructibilité

Agriculture et Environnement, paysage et ENR

Mobilité et Voirie, requalification des entrées de ville, Réglementation Urbaine

Projets Spécifiques et gestion urbaine, Zone à Faible Émission (ZFE) Densité urbaine, Emplacements Réservés (difficultés d'acquérir des terrains situés en ER)

Logement social (difficultés d'atteindre les objectifs)

Consommation foncière, application et contenu du PLUi-D

Plan vélo

Énergie, Gestion des déchets

Valorisation de la Têt, Alignement d'arbres à préserver, Trame Verte et Bleue

Soutien à l'agriculture

Des réponses ont été apportées lors des réunions publiques par les représentants de PMMCU et de l'Agence d'Urbanisme Catalane (AURCA). Pour les contributions écrites, PMMCU s'est engagé à formaliser les réponses dans le cadre du bilan, après avoir examiné attentivement chaque contribution et les motifs des choix retenus ou non explicités.

Les observations ont été analysées et ont contribué à enrichir et affiner le projet lorsqu'elles étaient cohérentes avec les objectifs généraux du PLUi-D et les contraintes réglementaires.

De nombreuses thématiques abordées par le public, comme les mobilités douces, le stationnement, la préservation des terres et activités agricoles, la sobriété foncière, et le traitement des entrées de ville, sont intégrées dans le projet de PLUi-D. Cependant, certains points n'ont pas été retenus, comme la demande de réduire la densification (bien que le projet cherche à combiner densification et qualité de vie) ou le projet de "cité du cinéma" au Mas Bresson, car celui-ci n'a pas été intégré préalablement au SCOT.

Des demandes de classement de terrains ont été intégrées lorsqu'elles étaient cohérentes avec les principes mis en œuvre, mais d'autres ont été refusées du fait de leur situation ou en raison de contraintes réglementaires allant à l'encontre du projet.

#### 4.2.1.4. Bilan général de la concertation

- **Points forts** : La mise en place de registres dématérialisés, l'organisation de réunions publiques, la diversité des sujets abordés, la tenue de réunions dans plusieurs communes, l'implication des élus et techniciens, et l'utilisation de supports visuels ont facilité le processus de participation. La diversité des sujets abordés couvre l'ensemble des problématiques inhérentes à l'aménagement du territoire.
- **Points faibles et Enseignements** : La nécessité d'enrichir le niveau d'information initial, d'optimiser les délais de réponse, de développer davantage les échanges interactifs, de préciser certains aspects géographiques des observations, d'adapter les messages aux différents publics et mieux expliciter les contraintes réglementaires, d'encourager une participation plus soutenue et de garantir un suivi efficace des contributions.
- **En conclusion**, la concertation a nourri la réflexion sur le PLUi-D en intégrant les préoccupations des habitants et des acteurs locaux, tout en sensibilisant aux enjeux de l'aménagement du territoire. Le dispositif d'information a montré son efficacité de par le nombre et la richesse des contributions, tout en identifiant des marges d'amélioration.

### 4.3 Collaboration avec les communes membres

La collaboration avec les communes membres a été un axe structurant de l'élaboration du PLUi-D, impliquant :

- Des Conférences Intercommunales des Maires (CIM), conformément à l'article L153-8 du Code de l'Urbanisme,
- Une Commission Planification et Équilibre du Territoire.
- Le Comité Technique (COTECH).
- La transmission d'un fascicule de concertation,
- Des débats sur les orientations générales du PADD au sein des Conseils Municipaux de chaque commune du territoire,
- Des réunions pour discuter des OAP, du règlement et du zonage.

Outre les réunions de travail avec les élus de la Commission Planification et Equilibre du Territoire, le projet d'élaboration du PLUi-D a été présenté et discuté à de nombreuses reprises à l'occasion d'échanges avec les élus communautaires.

Phase Diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Les orientations générales du PADD ont été débattues lors de la Commission Planification et Equilibre du Territoire en date du 19 juin 2024. Un débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu en Conseil Municipal de chacune des communes membres.

Phase de présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du règlement et du zonage : débattues lors de la Commission Planification et Equilibre du Territoire en date du 6 mai 2025.

Une réunion en date du 6 mai 2025 a également rassemblé les élus dans le but de faire un bilan technique, favoriser la compréhension des enjeux, du contenu et du fonctionnement du PLUi-D et enfin, une conférence des maires s'est tenue le 13 juin 2025 afin de faire un point d'étape collectif, à l'approche de l'arrêt du projet par le Conseil Communautaire.

**En résumé :** Dans le cadre des objectifs fixés pour l'élaboration du PLUi-D, les échanges avec les maires des 36 communes ont permis d'aborder des sujets majeurs tels que la prise en compte des spécificités locales, les impacts du ZAN, du PGRI et de la loi Littoral, la nécessité d'adopter le PLUi-D avant les élections municipales de 2026. L'affirmation du caractère intercommunal du PLUi-D, pour des enjeux de territoire tels que l'urbanisme, les équipements, le paysage, l'économie, les réseaux d'énergie, les transports, le cadre de vie, et les zones agricoles, naturelles et forestières ainsi que la question des mobilités, notamment le développement des transports en commun et aménagements cyclables, a également été centrale.

   <b>Commentaire de la commission d'enquête</b>
<p><i>Nous constatons que la participation du public a été plutôt modeste malgré la mise en place de nombreux outils tels qu'un registre dématérialisé en complément des moyens traditionnels, tels que courriels, courriers ou registres papier et l'organisation de réunions publiques. Le dispositif de concertation largement diffusé auprès du public par différents moyens de communication a cependant permis de recueillir un certain nombre d'observations ou de propositions concrètes sur un large éventail de thématiques ayant permis de faire évoluer le projet lorsque les demandes du public apparaissaient cohérentes avec les fondements du PLUi-D et selon la réglementation applicable.</i></p> <p><i>La collaboration avec les communes membres menées tout au long de l'élaboration du document et de ses annexes a, selon le bilan, été soutenu et efficient malgré, selon les retours des communes, une accélération de la procédure finale de mise au point du projet n'ayant pas permis de mieux prendre en compte les dernières mises au point sollicitées par les collectivités membres. Cette situation a probablement eu pour conséquence l'émission de nombreuses observations formulées par les Conseils Municipaux consultés, pour avis, après l'arrêt du projet.</i></p> <p><i>Cette accélération de la procédure au cours de la dernière année sera également l'objet de nombreuses critiques dans les avis des PPA comme nous l'évoquerons infra.</i></p> <p><i>Avec ses points faibles et ses points forts, la procédure de concertation préalable à l'arrêt du projet de PLUi-D, a été menée conformément aux textes en vigueur.</i></p>

## Chapitre V

### ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 5.1. Désignation de la commission d'enquête
- 5.2. Préparation et formalisation
- 5.3. Modalités d'information et de participation du public
- 5.4. Permanences
- 5.5. Clôture de l'enquête
- 5.6. Considérations de la commission sur le déroulement de l'enquête et la participation du public et PV d'enquête

#### 5.1. Désignation de la commission d'enquête.

Par décision n° E253000135/34 du 1<sup>er</sup> août 2025, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné une commission d'enquête composée de :

Mme. Anne-Isabelle PARDINEILLE, en qualité de Présidente.

M. Henri ANGELATS, en qualité de membre titulaire, susceptible de assurer la présidence de la commission en cas d'indisponibilité de la Présidente ;

M. Michel GAYRAUD, en qualité de membre titulaire ;

M. Georges LEON, en qualité de membre titulaire ;

M. Thierry WIEGAND-RAYMOND, en qualité de membre titulaire ;

Mme Christine CREUTZ suppléante, susceptible de remplacer l'un des membres titulaires en cas d'empêchement de l'un d'eux.

#### 5.2. Préparation et formalisation

À réception de la décision, la Présidente de la commission a pris l'attache des différents membres de la commission et de Mme BAILLOT-GAUZE Directrice de la Prospective, de la planification et de l'Aménagement à PMMCU, référente de l'enquête, qui a rapidement fait parvenir à chacun des membres de la commission, une version dématérialisée du dossier de l'enquête.

Le 29 août 2025 une réunion ouverte par M. Hatem BOULHEL, Directeur des Services Techniques en présence de M. Stéphane CWICZYNSKI Référent administratif pôle de la Prospective, la Planification et l'Aménagement, de techniciens du service, a permis à Mme Anne BAILLOT-GAUZE, Directrice de ce Service et à ses collaborateurs de présenter de manière détaillée le projet lourd d'environ 5000 pages, 90 planches de zonages et les annexes.

Le planning de l'enquête et les conditions de sa réalisation ont commencé à être évoqués au regard des contraintes réglementaires liées au retour des avis des Personnes Publiques consultées et du souhait du maître d'ouvrage de concrétiser son projet de PLUI avant le terme de la présente mandature.

Lors d'une seconde réunion, le 19 septembre 2025, après recueil des données disponibles auprès des Personnes Publiques Associées et des prises de contact avec les municipalités concernées, la Commission d'enquête a proposé plusieurs dates d'enquête possibles en soulignant la problématique de la « Trêve des confiseurs » selon les dates arrêtées. Le cadre d'enquête suivant a été préféré par le MO :

- Enquête publique se situant entre le 10 novembre et le 12 décembre 2025.
- Prévision de remise du PV d'enquête la semaine du 22 décembre en fonction de la date de récupération des registres (qui a été effective le 15 décembre après-midi. Le PV a été remis dans les 8 jours, donc le 23 décembre, lors d'une réunion avec M. Jean-Charles REY, Directeur Général des Services, représentant M. Robert VILA.
- Prévision du rendu du mémoire en réponse le 5 janvier, le mémoire a été rendu le 16 janvier par mail, reçu le 20 janvier en RAR.
- Prévision de remise du rapport d'enquête vers le 15 janvier 2026, délai jugé incompressible par le MO, compte tenu de sa volonté de proposer le PLUI-D à approbation avant les élections municipales. Une demande de report du rendu du Rapport a été envoyée le 15 janvier au MO avec copie au Tribunal Administratif, compte tenu du délai de remise du mémoire en réponse.

Les réunions avec la Direction de la Planification se sont succédé pour un examen du fond du dossier. Une rencontre a été organisée, le 31 octobre 2025, dans les locaux de l'AURCA ([Agence d'Urbanisme Catalane](#)), un centre interdisciplinaire de ressources, d'études, de recherches, de conseils et d'ingénierie partenariale qui a procédé à l'étude de la plupart des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) présentées dans le PLUi. Nous avons aussi rencontré avant l'enquête la Direction de l'Action économique et celles des Déplacements au sein de la Métropole. La commission a également demandé pendant l'enquête deux réunions avec les techniciens de la DDTM pour obtenir des précisions quant à l'avis du préfet, les problématiques des superpositions des réglementations sur les zones inondables et le document-cadre concernant les EnR.

En interne la commission a décidé d'une méthodologie incluant, entre autres, la prise en charge par chacun des commissaires enquêteurs d'un secteur, tel qu'il a été identifié dans le dossier d'enquête par le maître d'ouvrage, pour permettre à chacun d'eux de s'imprégner des spécificités et problématiques des territoires mises en avant dans le dossier d'enquête et du règlement spécifique à chaque secteur. 29 permanences ont été réparties en respectant le plus possible la sectorisation entre les communes les plus importantes, en intégrant les facteurs liés aux facilités de déplacement pour la population et à l'attractivité naturelle des territoires, mais également les souhaits exprimés par les collectivités.

La commission a également préparé une note à l'attention des communes pour accompagner la remise des registres afin de leur expliquer les procédés d'affichages et leur rôle pendant l'enquête et leur demander d'avoir recours à un maximum de canaux de communication pour informer les citoyens. Une CLE USB contenant l'intégralité du dossier a été jointe aux registres afin de faciliter la consultation dans les communes en évitant les problèmes de téléchargement de documents lourds.

M. Robert VILA, Président de PMMCU, a signé le 24 octobre 2025, l'arrêté prescrivant l'enquête publique et mettant en œuvre l'ensemble du dispositif de publicité, recueil des avis et contributions du public tels qu'il a été défini après concertation avec la commission d'enquête. La publicité obligatoire dans les annonces légales des journaux régionaux a été régulièrement réalisée. L'affichage légal a été effectué et vérifié par nos soins à chacune de nos visites. Les maires devaient transmettre au MO le certificat d'affichage prescrit (réalisé pour partie lors du rendu de notre rapport).

### 5.3. Modalités d'information et de participation du public

**Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête a pu être consulté :**

Sur supports papier et numérique au siège de l'Hôtel d'Agglomération (siège de l'enquête publique) :

Sur support numérique, dans les mairies ou les services techniques des communes du périmètre du PLUi-D , dans les mairies annexes de Perpignan et à la Direction de l'Urbanisme (DAUS), aux jours et heures habituels d'ouverture de ces collectivités et établissements publics dument précisés dans les annonces et sur les affiches. À cet effet des ordinateurs ont été mis à disposition du public, sur rendez-vous, des clés USB comportant l'ensemble du dossier ont été distribuées aux communes. Une note de présentation générale à l'attention du public a été jointe au dossier pour faciliter la compréhension du sujet PLUi-D et les enjeux de celui-ci plus précisément. cf. Annexe 2 du Rapport.

Le dossier pouvait être consulté et téléchargé sur le site Internet de PMMCU, à l'adresse suivante :

<https://perpignanmediterraneemetropole.fr/urbanisme/plui/>

Il était également consultable à l'adresse du registre dématérialisé suivante :

[www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr](http://www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr)

Ou grâce à un QR code reproduit sur les affiches.

**Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait adresser ses observations et propositions sur le projet de PLUi-D de PMMCU selon les modalités suivantes :**

Le public pouvait faire part de ses observations et propositions par écrit :

- Sur les registres d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côtés et paraphés par la Présidente de la commission d'enquête ou un membre de cette commission, mis à disposition au siège de l'enquête et dans toutes les communes, aux jours et heures indiquées dans le tableau infra.
- Sur le registre dématérialisé accessible au public à l'adresse électronique suivante :  
[www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr](http://www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr)
- par courrier électronique à l'adresse dédiée suivante : [plui-d@perpignan-mediterrane.org](mailto:plui-d@perpignan-mediterrane.org) (en mentionnant dans l'objet du courrier : Enquête publique projet de PLUi-D), ou courrier postal, adressé au siège de l'enquête publique à savoir, 11 Boulevard Saint-Assiscle 66006 PERPIGNAN CEDEX, à l'attention de Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique sur l'élaboration du PLUi-D de PMMCU.

Les observations et propositions écrites et orales ont pu être reçues par la Présidente de la commission ou un autre membre de la commission d'enquête lors des permanences organisées au cours de l'enquête.

**Pendant toute la durée de l'enquête publique :**

- Les observations et propositions du public reçues sur le registre dématérialisé ou transmises par courrier électronique ont été consultables en ligne sur le registre dématérialisé accessible au public à l'adresse électronique suivante :  
[www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr](http://www.enquete-publique.perpignanmediterraneemetropole.fr)
- Les observations et propositions du public déposées ou réceptionnées par voie postale ont été annexées dès leur réception sur le registre d'enquête publique sur support papier dans chacune des communes où elles ont été reçues. L'ensemble des observations et propositions recueillies ont été consultables, par le public, au siège de l'enquête publique aux jours et heures indiquées à l'article ci-dessus. En outre, les observations et propositions du public étaient communicables aux frais de la personne qui en faisaient la demande.

#### **5.4. Permanences**

Dans le cadre de cette enquête publique, la Présidente ou l'un des membres de la Commission se sont tenus à la disposition du public pour recevoir toute observation écrite et orale portant sur l'élaboration du PLUi-D, aux jours et horaires suivants :

Collectivités	Lieux des permanences	Date et horaires des permanences
Villeneuve de la Raho	Mairie	Jeudi 13 novembre, de 9 h à 12 h
Rivesaltes	Annexe mairie	Jeudi 13 novembre, de 14 h à 17 h
Torreilles	Mairie	Vendredi 14 novembre, de 9 h à 11 h
Perpignan (Nord)	Annexe mairie	Vendredi 14 novembre, de 12 h à 15 h
Tautavel	Mairie	Lundi 17 novembre, de 10 h à 12 h
Saleilles	Mairie	Lundi 17 novembre, de 14 h à 17 h
PMMCU Perpignan	Hôtel d'Agglomération, bureau 315	Lundi 17 novembre, de 14 h 30 à 17 h 30
Baixas	Mairie	Lundi 17 novembre, de 15 h 30 à 18 h 30
Ponteilla-Nyls	Mairie	Mardi 18 novembre, de 9 h à 12 h
St-Estève	Mairie	Mardi 18 novembre, de 13 h 30 à 16 h 30
St-Hippolyte	Mairie	Mardi 18 novembre, de 14 h à 16 h
Pollestres	Mairie	Mercredi 19 novembre, de 8 h 30 à 11 h 30
Perpignan (Castillet)	Direction Aménagement Urbanisme et Sécurité	mercredi 19 novembre, de 9 h à 12 h
Le Barcarès	Mairie	Jeudi 20 novembre, de 9 h à 12 h
Toulouges	Mairie Centre	Jeudi 20 novembre, de 8 h 30 à 11 h 30

Le Soler	Mairie	Samedi 22 novembre, de 9 h à 12 h
Pézilla-la-Rivière	Mairie	Lundi 24 novembre, de 9 h à 12h
Canohès	Mairie	Lundi 24 novembre, de 13 h 30 à 16 h 30
Bompas	Mairie	Mardi 25 novembre, de 8 h 30 à 11 h 30
Estagel	Mairie	Mardi 25 novembre, de 9 h à 12 h
Cabestany	Direction des Services Techniques	Mardi 25 novembre, de 13 h à 16 h
Montner	Mairie	Mercredi 26 novembre, de 10 h à 12 h
Perpignan Est	Mairie annexe	Mercredi 26 novembre, de 11 h à 14 h
Ste-Marie-la-mer	Mairie	Vendredi 28 novembre, de 9 h à 11 h
Perpignan Moulin à vent	Mairie quartier sud	Mardi 2 décembre, de 11 h à 14 h
Espira-de-l'Agly	Mairie	Mardi 2 décembre, de 14 h à 17 h
St Laurent de la Salanque	Mairie	Mercredi 3 décembre, de 9 h à 12 h
Canet-en-Roussillon	Mairie	Jeudi 4 décembre, de 14 h à 17 h
PMMCU Perpignan	Hôtel d'Agglomération, bureau 315	Mercredi 10 décembre, de 14 h à 17 h

## 5.5. Clôture de l'enquête

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, à l'**expiration du délai d'enquête** prévue à l'article 1 de l'arrêté (le 12 décembre 2025, à 16h30), les registres d'enquête portant sur le projet d'élaboration du PLUi-D ont été centralisés au siège de l'enquête et remis à la Présidente de la Commission d'enquête le lundi 15 décembre à 14h. Ils ont été clos, paraphés et signés par cette dernière ou par un membre de la Commission d'enquête.

## 5.6. Considérations de la commission sur le déroulement de l'enquête et la participation du public, et PV d'enquête

**L'enquête s'est déroulée dans un bon climat.** Lors des permanences, les personnes reçues, qui avaient souvent pris connaissance ou étudié le dossier, ont demandé de nombreux éclaircissements, ont exposé leur point de vue ou leurs propositions. Pour d'autres, il a été nécessaire de les aider à se retrouver dans le dossier, en particulier pour trouver les dispositions et les plans de zonage, qui répondaient à leurs problématiques. De manière unanime, les membres de la Commission se sont félicités de la bonne tenue des permanences, toujours empreintes de civilité en dépit des critiques premières et récurrentes sur les conditions matérielles de la prise de connaissance du dossier souvent considéré comme inaccessible pour le visiteur isolé. Une certaine frustration a également été ressentie du fait de l'éloignement du centre de décision pour des problématiques qui, le plus souvent, étaient locales avec la consonance de terrain qui s'y attache.

**Les permanences ont connu une affluence diverse.** Personne ne s'est présenté à Montner, au Barcarès ou à Villelongue-de-la-Salanque, alors que d'autres communes ont connu un important afflux d'administrés : Cabestany, Canohès, Toulouges, Sainte-Marie... et traditionnellement la dernière permanence à PMMCU. Quelques permanences ont dû être prolongées.

220 personnes environ ont été reçues, en couple, en famille, entre voisins, certains sont venus à plusieurs reprises. Quelques observations ne consistent qu'en un dépôt de courrier ou une prise de connaissance du dossier. Les personnes qui sont venues consulter le dossier en dehors de notre présence n'ont pas forcément laissé leur trace dans le registre. En revanche ils ont souvent demandé des explications aux techniciens des services municipaux. Pour laisser au public le temps de la réflexion, nous avons à maintes reprises conseillé aux visiteurs, après les avoir écoutés, de consigner leurs contributions sur le registre électronique lorsqu'elles étaient complexes, ou bien lorsqu'ils qu'ils souhaitaient les reformuler ou les étayer, et pour certains, en leur indiquant la marche à suivre. Malgré la frustration parfois engendrée par les nouvelles dispositions du PLUi-D, les habitants de la Communauté se sont comportés de manière sereine et aimable.

#### Statistiques : consultation du registre numérique et dépôts de contributions.

Réglage numérique : vue de page unique	Registre numérique : visites	Téléchargements du dossier ou partie du dossier	Temps moyen sur la page	Personnes reçues par la Commission d'Enquête	Contributions par courrier	Contributions par courriel	Contributions sur le registre dématérialisé	Contributions sur les registres dans les communes	Total des contributions
2190	5516 (Plusieurs visites par visiteurs)	3436 (Dont téléchargements uniques 2693)	2' 08 "	≥ 220	15	S.O.	322	170	507 (possibilité de quelques doublons)

**N.B.** Les mails ont été transférés et comptabilisés sur le registre dématérialisé. Les courriers et dossiers apportés lors d'une permanence ou accompagnant une inscription sur le registre papier, ou bien joints à une contribution sur le registre dématérialisé ont été comptabilisés par le numéro de la contribution sur les registres papier ou dématérialisé. Ceux déposés sans contribution registres sont comptés.



**Commentaire :** la fréquentation du site est régulière avec une augmentation classique en fin d'enquête correspondant à une accélération des envois de contributions. On peut s'étonner du temps moyen très court qui n'est pas en rapport avec l'importance quantitative des documents mis à disposition, temps qui doit plutôt être mis en rapport avec la dépose d'une contribution. Les personnes vraiment intéressées préférant télécharger tout ou partie du dossier.

**En résumé :** on peut estimer à environ 3500 (chevauchement des données du tableau supra) les participants à l'enquête, à différents niveaux de participation : de la simple prise de connaissance à la multiplication des interventions. Ce qui reste minime par rapport à la population concernée : un peu plus de 1%... quant aux contributions : 500 pour 276 000 habitants...on est dans la fourchette basse pour ce type d'enquête : près de 0,2 % de la population de PMMCU s'est exprimée. Pour mémoire, sur les récentes enquêtes publiques de PLUi, 0,7 % de la population de l'agglomération de Montpellier et 0,4 % de celle de Toulouse...Ce qui est bien évidemment décevant par rapport aux enjeux d'un PLUi...

Comme dans toute enquête de PLU les problématiques particulières concernant le zonage et le règlement ont largement dominé, pour autant, les contributions davantage structurées dépassant le cadre personnel ne sont pas totalement absentes, dont les plus récurrentes sont :

- Les exploitants de terrains de camping, par exemple, se sont mobilisés sous l'impulsion de leur Fédération, pour contester des changements de zonage qui, à leur sens, n'ouvrent pas des perspectives de développement.
- La mise en application anticipée des PPRI et la coexistence de plusieurs documents (dont la cohérence n'apparaît pas clairement dans le dossier) ont soulevé des incompréhensions dépassant quelquefois le périmètre individuel, sans susciter une opposition visible de la part les structures qu'elles soient publiques ou privées dès lors que l'enjeu est celui de la sécurité.
- Les problématiques du monde agricole ont également été évoquées par les représentants de la ruralité avec des demandes portant sur l'organisation de leur outil de travail, les possibilités d'opérer des évolutions vers l'agrivoltaïque ou le photovoltaïque.

**Le PV d'enquête :** l'ensemble des observations a été analysé puis synthétisé par la commission dans le cadre du PV de synthèse (joint au rapport et aux conclusions).

Le PV de synthèse, outre la synthèse des observations par secteurs et par thématiques, comporte deux annexes indissociables :

- en annexe 1 : la synthèse des avis des communes par délibération, avant la phase d'enquête sous forme de tableaux.
- en annexe 2 : les tableaux de synthèse des contributions des particuliers ou associations, classés par secteurs et par communes et commentés par un membre de la commission :
  - Annexe 2.1. Secteur littoral : Le Barcarès, Canet-en-Roussillon, Saint-Hippolyte, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Sainte-Marie-la-Mer, Torreilles
  - Annexe 2.2. Secteur Massif : Calce, Cassagnes, Montner, Opoul, Tautavel, Vingrau.
  - Annexe 2.3. Secteur Plaine : Baixas, Cases-de-Pène, Espira-de-l'Agly, Estagel, Llupia, Pézilla-de-la-Rivière, Ponteilla-Nyils, Saint-Feliu-d'Avall, Villeneuve-de-la-Rivière.

Annexe 2.4. Secteur Première couronne : Bahò, Bompas, Cabestany, Canohès, Le Soler, Peyrestortes, Pollestres, Rivesaltes, Saint-Estève, Saleilles, Toulouges, Villelongue-de-la-Salanque, Villeneuve-de-la-Raho,

Annexe 2.5. Perpignan et registre PMMCU, siège de l'EP.

Annexe 2.6. Tableau Territoire = observations générales portées au registre dématérialisé, ces observations sont synthétisées par thématiques en point B du chapitre VII.

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le PV d'enquête a été remis par la commission lors d'une rencontre avec le MO, M. Jean -Charles REY, Directeur Général des Services représentant le Président de PMMCU. Lors de cette réunion, la commission a souligné l'importance de fournir des réponses et des justifications précises aux questions transmises dans le PV, questions rédigées en fonction des observations du public renforcées sur certains sujets comme la ressource en eau ou la problématique inondation par les avis des PPA. En outre la commission a demandé que chaque demande des particuliers puisse être examinée, afin qu'il n'y ait pas rupture d'égalité entre un citoyen d'une commune sous le régime du PLU et bénéficiant d'un traitement individuel de sa requête lors de l'enquête publique et un autre vivant dans une commune sous PLUi.

La commission a également insisté sur le protocole PV d'enquête/ mémoire en réponse, qui constitue un des fondements de l'enquête publique.

**Présentation du PV :** Pour faciliter l'analyse du PV et le rendu du mémoire en réponse, la commission a retenu de présenter la synthèse de 13 thèmes principaux suivie d'une synthèse par secteur, accompagnée des tableaux recensant toutes les contributions du public et de tableaux présentant les avis produits par délibération des communes avant enquête (quelques communes ont réitéré des demandes). Cette méthodologie a été proposée afin que PMMCU puisse apporter les réponses les plus précises et complètes possibles aux questions, demandes de précisions, corrections d'erreurs ou d'approximations, soulevées par le public, les communes membres ou la MRAe et Personnes Publiques Associées, ou bien encore par la commission d'enquête elle-même. (Les n° en italiques renvoyant aux numéros des contributions et permettant de retrouver l'identité des contributeurs et l'intégralité des contributions dans les tableaux de l'annexe 2 du PV).

- 6.1. Avis des PPA
- 6.2. Avis des communes (renvoi au tableau en annexe 1 du PV)

#### 6.1 Avis des Personnes Publiques associées

Conformément à la circulaire du Conseil d'État du 20 janvier 2022 : *Il est rappelé que le commissaire-enquêteur ou la commissaire enquêtrice n'a pas à donner « un avis sur l'avis » des personnes publiques. Il s'agit d'un élément à prendre en compte, au même titre que les observations du public, pour se forger une opinion, et prendre position dans l'avis final*, nous ne commenterons pas les avis des PPA ; néanmoins il nous est apparu nécessaire de les synthétiser, car ils constituent un élément important à mettre en regard des avis des communes et de la population. En ce qui concerne l'avis de M. le Préfet, celui de la MRAe (accompagné de la réponse du MO, joint au dossier mis à l'enquête), nous avons jugé préférable de les joindre intégralement en ANNEXE 1 de ce rapport afin de ne pas risquer de les tronquer ou de les dénaturer.

Comme suite à notre demande formulée dans le PV d'enquête, PMMCU a apporté des éléments de réponse aux avis dans son mémoire (cf. pp. 73 et suivantes). Nous avons pris en compte avis et réponses dans l'analyse des thématiques au chapitre VII de ce rapport.

##### ➤ L'avis de la Région Occitanie exprime des exigences de cohérence.

La Région Occitanie, sous l'égide de sa Présidente Carole Delga, à la suite de la prise de connaissance du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Plan de Déplacement (PLUi-D) arrêté par Perpignan Méditerranée Métropole salue l'engagement historique de cette intercommunalité regroupant 36 communes, néanmoins elle exprime un avis nuancé, où l'encouragement se mêle à une exigence de rigueur jugée indispensable à l'équilibre du territoire.

##### Sur la méthode :

La Région déplore une association « à minima » des Personnes Publiques Associées. Ce manque de temps et de transparence dans les échanges en amont de l'arrêt du projet est regretté : la densité des documents et la brièveté des délais n'ont pas permis d'instaurer ce dialogue fécond nécessaire à la formalisation d'un projet de territoire véritablement partagé. Elle incite PMM à décaler la tenue de l'enquête publique (programmée fin octobre) pour permettre le traitement et l'éventuelle prise en compte des avis reçus, ainsi que la tenue des échanges intermédiaires nécessaires avant cette phase.

Par exemple, l'absence de cartographie de synthèse dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) illustre, pour la Région, une difficulté à saisir la vision politique et sa traduction géographique concrète. Le règlement socle de la **zone agricole (A)** en **secteur plaine** (décomposé en A2, A3, A4, Ap, Atvb et Aéol) manque de lisibilité du fait de spécificités qui se recroisent. Si la décomposition du règlement en trois livrets est jugée pertinente, la division du territoire en **cinq secteurs géographiques** (massif, 1ère couronne, littoral, plaine et ville-centre) n'est pas aisée à apprécier, car cette distinction n'est pas clairement explicitée ni justifiée, et les différences réglementaires entre les secteurs sont parfois minimales.

#### **Sur la sobriété foncière, impératif de demain :**

Au cœur des préoccupations régionales se trouve la trajectoire de **sobriété foncière**. Bien que le projet de la métropole affiche une volonté de réduire de 50% sa consommation d'espace d'ici 2032, la Région souligne que cet effort devra être amplifié pour s'aligner sur les objectifs du SRADDET « Occitanie 2040 ». Le PLUi-D affiche une ambition de réduction de 50% de la consommation d'espaces planifiée, avec un objectif maximal de **613 ha entre 2022 et 2037** (dont 438 ha pour la première décennie). **Cet objectif est jugé pertinent au regard de l'objectif de -55,3% fixé par le SRADDET pour le SCoT Plaine du Roussillon.**

Mais la Région alerte sur un **point de vigilance** concernant la nécessité d'amplifier la trajectoire de réduction. Sur la base des données 2021-2023, le territoire aurait déjà consommé **plus de la moitié du potentiel affiché** pour la décennie en cours (2021-2031). Il aurait donc été utile d'intégrer un **bilan détaillé de la consommation d'espace effective depuis 2021** (millésimes, 2021, 2022 et 2023).

Elle invite à une plus grande clarté opérationnelle, réclamant des bilans détaillés et une meilleure justification des extensions urbaines, afin que chaque hectare consommé soit le fruit d'une nécessité absolue et d'un projet de densification réfléchi.

Les OAP sectorielles, notamment celles concernant les secteurs en extension urbaine (ex. : Les Ayguals, Les Aires), gagneraient à s'inscrire davantage dans une **démarche de projet globale**. Il aurait été pertinent de soumettre certains secteurs en zone AU à des **opérations d'aménagement d'ensemble** pour garantir la cohérence.

Du point de vue de la mixité sociale, le seuil de 15% de **logements** pour les opérations soumises au taux de 30% de logements locatifs sociaux est jugé trop élevé et son application pourrait **creuser le déficit des logements sociaux** sur le territoire, compte tenu du grand nombre d'opérations inférieures à ce seuil. La Région invite à **reconsidérer ce seuil** en concertation avec les communes.

#### **Sur l'eau et la biodiversité : l'urgence d'un territoire exemplaire.**

Le département des Pyrénées-Orientales, éprouvé par la sécheresse depuis plusieurs années, se doit d'être exemplaire dans la gestion de ses ressources. La Région regrette ici un manque d'audace : le projet de PLUi-D devrait, selon elle, prioriser drastiquement les économies d'eau avant toute nouvelle ressource et renforcer la protection des continuités écologiques. La Région regrette l'absence d'une large concertation avec les acteurs majeurs de l'eau, notamment le **syndicat du bassin versant de la Têt**. Elle déplore également l'absence totale de la séquence « Éviter, Réduire, Compenser » (ERC) dans le document, outil pourtant indispensable pour concilier dynamique urbaine et préservation du vivant. Par contre les OAP thématiques répondent aux attentes. La Région souligne la **qualité de l'OAP**

thématische Trame Verte et Bleue (TVB). Manque néanmoins, une palette végétale d'espèces indigènes en annexe, en lien avec la démarche « Plantons local en Occitanie » et le thème de la pollution lumineuse qui devrait aller au-delà du simple rappel réglementaire.

#### L'économie et les mobilités : vers une vision plus opérationnelle

Si l'ambition économique de la Métropole est reconnue, un point de « réserve » majeur demeure : l'Opération de Zone Économique (OZE) de Rivesaltes. Projet d'envergure nationale porté par la Région, son avenir ne doit pas être obéré par un zonage inapproprié. Le secteur est actuellement classé en zone « Atvb ». La Région demande expressément que le classement soit en simple zone « A » (Agricole), retirant l'étiquette « tvb », car celle-ci pourrait laisser penser que la réalisation de ce projet pourrait remettre en cause la Trame Verte et Bleue.

En matière de mobilités, la Région invite à une plus grande précision. Quid de la ZFE ? Renforcement de la hiérarchisation du réseau viaire, absence de mention et de projet de P+R (Parcs Relais), manque d'ambition sur les pôles d'échange... La quantification des linéaires de Voies Réservées aux Transports en Commun (VRTC) est manquante. L'objectif d'améliorer la coopération entre AOM locale (Sankéo) et régionale (Lio) est mentionné, mais nécessite des échanges spécifiques post-approbation. Elle juge prématuères certaines ambitions ferroviaires (comme la réouverture du « Train Rouge » pour les déplacements quotidiens) et incite à se concentrer sur l'intermodalité concrète : pôles d'échanges, parkings-relais et coordination des réseaux de transport.

#### ➤ le Conseil Départemental 66 apporte de nombreuses observations

Le Département soulève de nombreuses incohérences et manquements, principalement en matière d'infrastructures routières, de gestion de l'eau, de protection de la biodiversité et de réglementation.

##### I. Infrastructures et Déplacements

**Incohérences Routières et OAP :** Le PLUi-D ne prend pas en compte plusieurs projets routiers départementaux déjà validés ou en cours : le projet de prolongement de la RD22B n'est pas intégré dans la cartographie des Éléments de Patrimoine Paysager et Bâti (EPP/EPB) ; les OAP "entrée de ville" (RD914 Mas Balande, RD900 Rocade Ouest/Panchot, RD900 Pollestres, RD83 Le Barcarès) sont jugées incohérentes, car elles n'intègrent pas les aménagements routiers (élargissement à 2x2 voies, giratoires, dénivellation) ou les continuités cyclables prévus par le Département.

**Zones à Faibles Émissions (ZFE-m) :** Le Département propose d'ajuster le périmètre des voies structurantes de la Rocade Sud (RD914 à ajouter, Avenue Léon Jean Grégory à supprimer).

**Passages à Niveau (PN) :** La suppression du PN 413 est notée comme étant à l'étude par différents partenaires, mais pas comme un projet envisagé par le Département.

**Aménagements Cyclables :** L'usage de peinture verte pour matérialiser les traversées cyclables sur chaussée n'est pas réglementaire et ne pourra pas être utilisé sur le réseau routier départemental.

**Emplacements Réservés (ER) :** Plusieurs ER sont considérés comme caducs, réalisés ou sans objet et doivent être **supprimés** (ex : ER n°7 Cabestany-RD22b, ER n°74 Canet, ER n°13 Espira, ER n°10 Llupia). Pour d'autres (Le Barcarès/Torreilles), il est demandé un changement de bénéficiaire (CD66 vers SMBVA).

## II. Eaux Pluviales

**Réglementation :** Le Département exige d'intégrer dans le règlement écrit des prescriptions plus strictes (issues des annexes sanitaires), notamment : la gestion obligatoire par **infiltration des premières pluies (minimum 40 mm)** à l'échelle du terrain d'assiette.

**La priorisation des solutions fondées sur la nature** (bassins aériens, noues paysagères, jardins de pluie) sur les solutions enterrées.

La nécessité de rendre le mot « désimperméabilisation » plus clair dans le règlement.

## III. Préservation des Milieux Naturels et de la Biodiversité

**Règlement écrit :** Il est recommandé d'ajouter un chapitre sur les **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS ÉCO-PAYSAGERS** pour protéger les continuités écologiques et le patrimoine naturel (arbres remarquables, haies, zones humides, etc.).

**Zones Humides (ZH) :** Le classement en simple élément de paysage est jugé insuffisant. Il est préconisé un zonage et une réglementation spécifique (sous-zonage « zh ») pour garantir leur protection et prévoir une compensation en cas de destruction.

**Le document sur la Trame Verte et Bleue (TVB) est trop générique.** Il est suggéré de créer une OAP thématique sur les Zones Humides et une OAP pour les Zones Préférentielles de Renaturation (ZPR).

**Annexes :** Demande d'intégrer l'instauration des Zones de Protection des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) et d'améliorer la notice sur les végétaux (inclure des recommandations techniques et une « liste noire » des espèces invasives).

## IV. Ressource en Eau

**Adéquation Besoin / Ressource :** L'analyse de l'adéquation besoin/ressource pour les projets futurs est critiquée, car elle utilise un rendement de réseau parfois inférieur à l'objectif de 85 % fixé par le SAGE, et ne tient pas suffisamment compte des effets du changement climatique.

**Zonage et Règlement :** L'absence de report des périmètres de protection des captages d'eau potable (PPI, PPR, PPE le cas échéant) sur le règlement graphique est regrettée. Il est demandé de : créer un sous-zonage spécifique pour la protection des eaux souterraines et des captages prioritaires (y compris celui de Pia) et de **subordonner l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à l'atteinte d'un rendement de réseau minimal**.

## V. Foncier Rural - Agriculture

**Consommation d'Espaces :** Nécessité d'une démonstration plus fiable et cartographiée du décompte des espaces consommés, et de réduire les extensions urbaines situées dans les zones agricoles à potentiel, en cohérence avec le schéma départemental.

**STCAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités) :** Des réductions d'emprise sont demandées pour certains STECAL (n°1, 3, 5, 11) (p. 19). Les STECAL n°4 (Mas Sainte-Lucie) et n°7 (Centre de tir) devraient être supprimés faute d'informations suffisantes justifiant leur maintien sur des secteurs à enjeux agricoles et naturels.

#### ➤ L'Avis favorable de la Chambre d'Agriculture est nuancé de critiques et de réserves

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le document, principalement en raison de la réduction de la consommation des terres et de la préservation des espaces agricoles. Le PLUi-D est jugé comme un document de planification essentiel pour un aménagement cohérent du territoire et pour une meilleure prise en compte des enjeux agricoles. Le diagnostic agricole, mis à jour en 2024, confirme l'attractivité et l'importance prépondérante de l'activité agricole sur le territoire communautaire. Cependant, cet avis est accompagné de nombreuses réserves et de recommandations portant essentiellement sur la forme du document et les dispositions réglementaires.

Les points de critique et réserves majeures concernent :

- La forme et la concertation : La Chambre déplore un manque de concertation avec les Personnes Publiques Associées. Elle note des difficultés d'accès et de lecture du zonage (plan d'assemblage illisible) ainsi que des incohérences dans les données chiffrées concernant l'évolution des zones entre les PLU existants et le PLUi-D.
- La structure du règlement : L'intérêt des 5 secteurs géographiques exposés dans le livret 1 est remis en question, car les règlements par secteur sont presque identiques, hormis pour le secteur Littoral.
- Les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) : La délimitation des zones agricoles en sous-secteurs (A2, A3, A4) basée sur le SCoT Plaine du Roussillon n'est pas jugée pertinente, car les besoins en construction sont similaires, excepté pour le volet Énergies Renouvelables (ENR)

La Chambre note positivement la réduction des zones à urbaniser par de nombreuses communes (comme Tautavel avec environ 20 hectares reclassés en zone agricole et Rivesaltes avec 158 hectares), une tendance qui va dans le sens d'une gestion économe de l'espace et qui permettrait de réduire d'environ 373 ha la consommation des terres d'ici 2037.

L'ensemble des recommandations, demandes et réserves exprimées par la Chambre d'Agriculture qui devraient être prises en compte dans le document final sont les suivantes :

#### I. Amélioration de la forme et de la cohérence

1. Amélioration de la forme : La forme du document doit être améliorée afin de disposer d'un PLUi-D accessible et cohérent (concernant le plan d'assemblage et les dalles).
2. Simplification des Zones A : La Chambre demande une simplification en regroupant les 3 sous-secteurs agricoles (A2, A3, A4).

3. **Fiabilisation des données** : La Chambre souhaite que soit fiabilisé « le décompte des espaces consommés et à consommer à l'appui de cartographies illustrant le bilan et les projections », conformément à l'avis de la CDPENAF.

## II. Modifications réglementaires spécifiques

4. **Risques inondation** : La règle générale interdisant « toute construction nouvelle » dans les zones non urbanisées, et ce peu importe l'aléa, est à supprimer, car elle bloquerait tout projet de construction dans les zones agricoles potentiellement inondables.
5. **Aspect extérieur des constructions** : Dans les exceptions aux règles concernant l'aspect extérieur des constructions, les constructions et installations agricoles doivent être intégrées.
6. **Destinations/Sous-destinations (Zones A et N)** : Les tableaux récapitulatifs dans le règlement des zones A et N doivent être supprimés ou corrigés pour ne reprendre que les destinations et sous-destinations autorisables (à savoir celles nécessaires à l'exploitation agricole et à leur prolongement), afin d'éviter la confusion avec les destinations « Industrie et entrepôt » ou « Commerces et activités de services ».
7. **Extensions d'habitation (Doctrine CDPENAF)** : Le règlement doit reprendre les éléments de la doctrine écrite par la CDPENAF concernant les extensions d'habitation et annexes en zones A et N.
8. **Surface logement agriculteurs** : La Chambre est défavorable à la limitation d'une surface de plancher à 150 m<sup>2</sup> pour les logements des agriculteurs, celle-ci ne s'appuyant sur aucune réglementation.
9. **Zones Trame Verte et Bleue (ATVB/NTVB)** : La qualification de ces zones TVB doit être réétudiée, et les zones réduites aux secteurs à véritable enjeu écologique, car la condition ajoutée sur le respect des « fonctionnalités écologiques » peut avoir un effet bloquant.

## III. Dispositions Énergies Renouvelables

10. Les dispositions concernant les Energies Renouvelables sont à revoir, car des décrets mentionnés n'existent pas, la notion d'installation en superstructure n'est pas connue, et des contradictions existent, en particulier pour l'agrivoltaïque.
11. La reprise de ces dispositions est nécessaire en lien avec la loi APER et le document-cadre pour le photovoltaïque au sol.
12. Pour les éoliennes, la notion de compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole doit être introduite (elle est actuellement absente).

## IV. STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées)

13. **STECAL Mas Sainte Lucie (Canohès)** : Avis défavorable, car il n'y a pas de justification de la nécessité de ce périmètre en zone agricole ni de projet clairement identifié.
14. **STECAL Centre de Tir (Pollestres)** : Avis défavorable, car il manque de précision sur la nature et le bénéficiaire du projet.
15. **STECAL Sainte Barbe (Perpignan) et Camp de l'Andrillou (Montner)** : Bien que la Chambre soit favorable à leur création (liés à la diversification agritouristique), leurs périmètres doivent exclure les surfaces bâties existantes afin de ne pas bloquer les possibles évolutions futures de ces constructions.

## 16. STECAL La Falguera (Pollestres) : L'emprise doit être réservée aux constructions déjà existantes.

Note.: Les STECAL Figuera Molla (St Laurent de la Salanque), Mas d'en Garria (Pollestres), Mas Delfau (Perpignan), Mas de l'Eula (Le Soler), Ecozonia (Cases de Pènes) et Centre de Tri (Calce) n'attirent pas de remarques particulières.

### ➤ L'Avis émis par la chambre de commerce et d'industrie des Pyrénées-Orientales est sans réserve

La CCI exprime un avis favorable sans observations particulières sur le projet. Elle soutient les ambitions portées par la Communauté Urbaine, notamment en matière de :

- Attractivité économique : renforcement du dynamisme du territoire.
- Commerce et centres-villes : revitalisation des centres par la réorganisation de l'équipement commercial.
- Rayonnement régional : positionnement de la métropole comme le 3e pôle urbain d'Occitanie.

### ➤ L'Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est favorable et détaillé

La CDPENAF a examiné plusieurs aspects du projet, y compris le règlement des extensions et annexes d'habitation en zones A (agricoles) et N (naturelles), la délimitation des Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), la consommation d'espaces, la constructibilité dans les zones A et N, et la réglementation des installations photovoltaïques.

Synthèse des avis rendus :

#### I. Saisine Obligatoire (Avis Conforme et Avis Simple)

- Atteinte aux appellations d'origines (Avis conforme) : Les membres ont voté 6 avis favorables avec réserves, 3 défavorables et 7 favorables.
- Dispositions relatives aux extensions d'habitations en zones A et N (Avis simple) : 11 avis étaient favorables avec réserves et 4 favorables.
- Réserves principales : La surface maximale autorisée doit être exprimée à la fois en « emprise au sol » et en « surface de plancher ». La surface maximale autorisée pour les habitations doit être encadrée (à titre de comparaison, la surface pour les exploitants agricoles est limitée à 150 m<sup>2</sup> maximum). Ces possibilités ne doivent pas permettre la création de logements supplémentaires et ne s'appliquent qu'une seule fois aux constructions régulièrement autorisées.
- Dispositions relatives aux annexes d'habitations en zones A et N (Avis simple) : 10 avis étaient favorables avec réserves et 5 favorables.
- Réserves principales : Exiger l'expression de la surface maximale en « emprise au sol » et en « surface de plancher ». La surface maximale autorisée ne devra pas excéder 15 m<sup>2</sup> (contre 30 m<sup>2</sup> prévus actuellement). Il est demandé de limiter le nombre d'annexes à 1 par habitation et de préciser que l'opération ne doit pas créer de logement supplémentaire.

## **II. Les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité Limitées)**

**Avis favorables avec réserves** • STECAL n°1 Sainte-Barbe sur la commune de Perpignan – 4 AF, 11 AF avec les réserves suivantes : réduire l'emprise du STECAL aux secteurs prévus pour l'accueil des constructions et exclure du périmètre les bâtis existants afin de permettre leur changement de destination ; • STECAL n°3 Camps de l'Andrillou sur la commune de Montner – 4 AF, 11 AF avec la réserve suivante : réduire l'emprise du STECAL aux secteurs prévus pour l'accueil des constructions ; • STECAL n°5 La Falguera sur la commune de Pollestres – 5 AF, 10 AF avec la réserve suivante : réservier l'emprise du STECAL aux constructions existantes ; • STECAL n°11 Centre de tri sur la commune de Calce : 5 AF, 10 AF avec la réserve suivante : encadrer l'emprise au sol et la surface de plancher autorisées.

**Avis défavorables** : STECAL n°4 Mas Sainte-Lucie sur la commune de Canohès en l'absence de justification du projet (11 AD et 4 ABST) ; • STECAL n°7 Centre de tir sur la commune de Pollestres en l'absence de précisions sur la nature et le bénéficiaire du projet sur un secteur présentant des enjeux agricoles et naturels et situé en proximité de l'autoroute A9 (7 AD, 5 AF, 3 ABST)

## **III. Auto-Saisine (Avis Facultatif Simple)**

La commission a également émis des avis avec réserves sur plusieurs points :

- **Gestion économique de l'espace** : Des réserves ont été émises pour **fiabiliser le décompte des espaces consommés via des cartographies**, garantir la cohérence entre les objectifs du PADD et le zonage (notamment le **phasage des extensions urbaines**), et réduire **les extensions urbaines** situées dans les zones à fort enjeu agricole.
- **Constructibilité au sein des zones A et N** : La CDPENAF demande de réservier la constructibilité aux possibilités offertes par le Code de l'urbanisme. Une réserve importante est la **suppression des possibilités de changements de destination des bâtiments agricoles en commune littorale**, conformément à l'article L. 121-10 du Code de l'urbanisme.
- **Implantation du photovoltaïque en zones A et N** : La commission exige de se mettre en **compatibilité avec les dispositions du SCoT** (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Plaine du Roussillon concernant la localisation des installations photovoltaïques et de l'agrivoltaïsme.

De manière générale, les membres de la CDPENAF ont souligné les **difficultés liées à la prise en main du document**, en particulier des pièces réglementaires.

### **6.1. Avis des communes**

Les demandes formulées par les communes lors des délibérations ayant suivi l'arrêt du projet ont été intégralement reportées par nos soins sur le tableau joint en Annexe 1 du PV d'enquête, accompagné d'une demande par la commission, de connaître les réponses préparées par PMMCU à l'attention des communes.

Seule la commune de Cassagnes n'a pas envoyé de délibération. Six communes ont donné un avis favorable sans observations. Les autres communes ont donné des avis favorables assortis de demandes de corrections d'erreurs matérielles ou de prise en compte de modifications plus ou moins importantes, mais parfois très nombreuses ; arguant du fait de manque de temps pour étudier correctement

le projet avant l'arrêt du 10 juillet 2025, compte tenu de l'accélération de la procédure afin qu'elle puisse être bouclée avant l'été pour une enquête publique prévue à l'automne (délai de consultation des PPA au cours de l'été).

D'autre part plusieurs communes sont intervenues pendant l'enquête :

- Canohès : Transmission d'un avis complémentaire via une délibération du Conseil Municipal du 25/11/25 (Réf. N° CANH 9).
- Perpignan : Reprise de la délibération du 08/10/2025 (Réf. @314).
- Pollestres : Document concernant les STECAL n°6 (Mas d'en Garia) et n°7 (Centre de tir) (Réf. @317).
- Rivesaltes : Dépôt de deux courriers (Réf. RIVES 8 et RIVES C9) pour soutenir les projets « Soleil Catalan » (Réf. RIVES 7) et l'entreprise SOLIA (Réf. RIVES C1).
- Sainte-Marie-la-Mer : Plusieurs observations techniques transmises (Réf. C3 ST. MA et C4 ST.MA), notamment sur le classement du centre CCAS, le zonage du port, des campings et les hauteurs en zone UC.
- Saint-Félix-d'Avall : Avis favorable pour une centrale photovoltaïque au sol de la société ÉLÉMENTS sur des terrains GRAP SUD (Réf. @291).
- Toulouges : Demande transmise par courrier du Maire le 11/12/25 après la clôture de l'enquête (Réf. TOUL M10).
- Villeneuve-de-la-Rivière : Contribution pour lever la contrainte d'espaces verts sur la parcelle AI 15 (Réf. VILL.R.1).

Dans le PV d'enquête, la commission a demandé au MO de se déterminer sur les demandes des communes afin d'éclairer le public sur les réponses apportées par PMMCU, dès la publication du rapport. Le MO n'a pas choisi de répondre point par point dans l'annexe 1 du PV , mais une réponse générale est apportée en pp. 70/72 du Mémoire en réponse (en annexe du Rapport). Elle est synthétisée infra, mais il est préférable de se référer à la version originale pour plus de précision. En outre une partie des réponses sur des points précis se trouve dans les pages thématiques du mémoire.

#### Synthèse des réponses aux avis des communes par le MO dans son mémoire :

« Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-D, l'établissement public territorial a examiné les requêtes formulées par les communes membres. D'une manière générale, la majorité des demandes de modifications issues des conseils municipaux ou de l'enquête publique sont jugées recevables et ont vocation à être intégrées dans le document final, sous réserve qu'elles ne bouleversent pas l'économie générale du plan et respectent les impératifs de prévention des risques majeurs.

#### La préservation de la cohérence intercommunale reste privilégiée...

L'un des principes cardinaux du projet est de garantir une lisibilité réglementaire homogène. À ce titre, les demandes visant à modifier les « dispositions communes » (Livret 1) ont été écartées. Modifier ce socle commun pour des ajustements purement locaux introduirait une rupture dans l'approche intercommunale et fragiliserait la structure juridique du PLUi-D. En revanche, le recours à des périmètres de

hauteur ou de coefficient d'emprise au sol (CES) permet de répondre aux spécificités de chaque tissu urbain sans remettre en cause l'unité de l'ensemble.

#### L'adaptation aux réalités locales et opérationnelles peut encore être envisagée...

Le document s'attache à une mise en adéquation étroite avec la réalité du terrain à travers plusieurs leviers :

- Qualité architecturale et paysage : Les spécificités communales (matériaux, nuanciers) seront précisées dans les annexes (Livre 3) pour garantir une insertion harmonieuse des projets.
- Emplacements réservés : Le PLUi-D fait office d'outil opérationnel. Les ajustements d'emplacements réservés sont acceptés pour sécuriser la réalisation d'équipements publics de proximité répondant à l'intérêt général.
- Patrimoine : Une démarche partenariale a permis d'affiner l'inventaire du patrimoine bâti et paysager, en ajoutant des marqueurs d'identité locale ou en supprimant des éléments dont la dégradation est irréversible.
- Zonage et règles de constructions : Les délimitations de zones (principalement en zone U) et l'admissibilité des destinations pourront être ajustées pour assurer une continuité des formes urbaines et répondre aux enjeux d'organisation de l'espace. De même des demandes de modifications de règles relatives aux constructions pourront être intégrées dans le document.

En ce qui concerne les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Les évolutions demandées des OAP sectorielles qui visent à mieux répondre aux enjeux actuels (logement, transition écologique, densification et mobilités) et à affiner les orientations en fonction de l'évolution du territoire sont dès lors susceptibles d'être intégrées dans le dossier. Un accent particulier est mis sur les demandes de modification des OAP « entrées de ville » si elles visent une meilleure requalification de ces zones. Autrefois purement fonctionnels et commerciaux, ces secteurs sont repensés comme des façades urbaines structurantes et durables, favorisant la place de la nature en ville et une meilleure insertion paysagère.

Des ajustements ponctuels sont susceptibles d'être intégrés pour mieux s'adapter au contexte local et aux réalités du terrain ».

---

*La commission estime que cette approche (sans en connaître l'application dans le détail) permet d'ajuster le projet aux contextes locaux tout en confortant la stratégie globale intercommunale avant l'approbation définitive par le Conseil communautaire.*

---

## Chapitre VII

### ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET PRISE EN COMPTE DES AVIS

- A. Généralités
- B. Focus par secteurs
- C. Analyse thématique

- 7.1. Sur la forme
- 7.2. Sur le fond
  - 7.2.1. Sur le « cadre de vie : la qualité urbaine, architecturale et paysagère à l'épreuve de la densification.
  - 7.2.2. Sur l'artificialisation
  - 7.2.3. Sur la prise en compte des risques naturels
  - 7.2.4. Sur l'adéquation de la ressource en eau aux besoins et sur la suffisance des systèmes d'épuration.
  - 7.2.5. Sur la prise en compte de l'environnement et de la biodiversité, avec un focus sur les zones humides et la Trame Verte et Bleue.
  - 7.2.6. Sur l'agriculture.
  - 7.2.7. Sur les énergies renouvelables.
  - 7.2.8. Sur les déplacements
  - 7.2.9. Sur les aspects et conséquences socio-économiques.

#### A. Généralités

Comme dans toute enquête de PLU les problématiques particulières concernant le zonage et le règlement ont largement dominé, pour autant, des contributions plus structurées dépassant le cadre personnel ne sont pas totalement absentes, dont les plus récurrentes sont :

- Les exploitants de terrains de camping, par exemple, se sont mobilisés sous l'impulsion de leur Fédération, pour contester des changements de zonage qui, à leur sens, n'ouvrent pas des perspectives de développement.
- La mise en application anticipée des PPRI et la coexistence de plusieurs documents (dont la cohérence n'apparaît pas clairement dans le dossier) ont soulevé des incompréhensions dépassant quelquefois le périmètre individuel, sans susciter une opposition visible de la part les structures qu'elles soient publiques ou privées dès lors que l'enjeu est celui de la sécurité.

- Les problématiques du monde agricole ont également été évoquées par les représentants de la ruralité avec des demandes portant sur l'organisation de leur outil de travail, les possibilités d'opérer des évolutions vers l'agrivoltaïque ou le photovoltaïque.

Outre quelques demandes complémentaires aux avis émis en amont de l'enquête exprimés par les communes (*voir supra*), nous avons reçu des contributions d'associations (qui se sont étonnamment peu mobilisées), de divers organismes et de professionnels :

#### Organismes ou professionnels ayant déposé une contribution sur les registres

AYMARD Pierre / EARL CELITERRA et SOLVEO Energies	@261	M° Emeric VIGO pour la Société ECC	@236
BARBE Michel Camping Croix du Sud (Le Barcarès)	@162	M° Emeric VIGO pour la Société SOLIMO	@197
BARDOLLET Patrice Camping Palais de la Mer (Ste Marie)	@191	M° Emeric VIGO pour le GFA Château de Villeneuve-de-la-Raho	@200
BOURDIN Jérôme / Société GRAP'SUD	@58	M° Emeric VIGO pour M./ Fabien LARGE	@199
Cabinet d'avocats CGCB pour société CAMIRAL HABITAT	@266	M° BONNET pour les Consorts FORESTIER/MILHASSON-OLLET	@236
CARBONNEL Clara Golf Canet-St Cyprien	@297	M° Mathieu JULIA pour la SCI FANOU	@202
CESAR Patricia Camping Bousigues (Le Barcarès)	@216	M° BORKOWSKI (pour BARCARES YATCHING)	@77
CHADEAU Frank Camping Le Tivoly (Torrelles)	@263	M° CALVET pour M. Pierre MAQUIN	@59
Communauté de Communes des Aspres	@168	MARINETTE (SAS) Camping Marinette (Ste Marie)	@217
CORNUT-LOUCHEZ Camping Résidentiel de la Mer (Ste Marie)	@201	MARLIC Yann Camping Le Brasilia (Canet en R)	@99
CRABBE Simon Camping Le Marisol (Torrelles)	@167	Philippe MERLO - Président de SOLIA -	RIVES C1
CRABBE Simon Camping Mar Estang (Canet en R.)	@166	RIVET François Camping Les Flamands Roses (St Nazaire)	@161
FHPA-OC Fédération de l'Industrie Hôtelière d'Occitanie	@182	RODRIGUEZ Carole Camping Le Calypso (Torrelles)	@165-170
FPI OM Fédération des Promoteurs immobiliers d'Occitanie	@184	Romain PRAX - Société Qair -	@288
GALIDIE Camping Le Pré Catalan (Le Barcarès)	@115	ROQUES Alexandre Camping Ls Fontaines (Canet)	@213
GASCON Laure / société Recurrent Energy	@268	SALOMÉ Anne-Lise Sté SUN'R	@216
GENDARMERIE NATIONALE - Colonel Lionel ANDRE -	RIVES 6	SAS d'aménagement de la ZAC Golfique de Villeneuve-de-la-Raho	@296
GFA Domaine de la Canterrane	@203	SAS ENTHEUS INVEST	@311
GFA VAMPY / VILA Francis	@299	SCHULLER Darrien Camping Le Floride (Le Barcarès)	@163
GIBIER Arthur / Société Éléments	@266	Société JPNC, Rémy, Nicolas et Jean-Philippe AUTHIER	@239
GIL Simon Camping Ma Prairie (Canet en R.)	@98	Syndicat mixte des bassins Versants de la Têt SMBTV	@151
Guillem BAILLE pour le compte de la société SOLIMO	PERP/SUD 8	UNICEM Occitanie M. Jean-Bernard LAUZE	@152
Guillem BAILLE pour le compte de la Société VISOLAR	PERP/SUD 9	VISOLAR Société	@187
Julien ESCARRIHUELLA - SCI Barrière et Fils	@169	Yohan DEMASSE Directeur Transition Urbaine Groupe CARREFOUR	@218

LAFARGE Granulats

@299

Alain BERNARD Société LIDL

@176

M° BEVALOT pour l'indivision BADOSA, FOURNAU, CARRIERE @231/232

### Associations et collectifs ayant déposé une contribution sur les registres

Agissons ici et maintenant	@319	Collectif de Défense du cadre de vie d'Espira-de-l'Agly	@185
ALTERNATIBA66	@85	Conseil Citoyen PMMCU	PMMCU 11
ASA du Canal des Mothers - Las Lumas - LE SOLER	SOLER 20	Conseil de Développement Citoyen de PMMCU	@289
Association Ste Marie Littoral	@319	ESPIRA NATURE AGLY	@39
Collectif Chemin de Mailloles (M. J-C ARRES)	@81	Lotissement Clos des Arcades:	@294
MAIROU Mathieu / Collectif riverains "Les Vendanges"	@241		

### Listes politiques

CASALS J-R / DÉPRADE D. - Liste l'avenir de Llupia	@188
FRANCHI Stéphane / liste << Objectif Espira >>	ESPI6
Liste PERPIGNAN CHANGEZ D'AIR	@267

### Extrait du mémoire en réponse de PMMCU concernant le traitement des observations du public (cf. pp. 4,5) :

*Les observations du public recueillies dans le cadre de l'enquête publique, relatées dans le PV de synthèse, font partie d'observations très diverses qui se distinguent notamment par des approches soient thématiques, soient plus ponctuelles, en vue notamment d'ajustements des dispositions du règlement, voire des OAP à l'échelle de terrains d'assiette, et pour une très grande part, en vue d'un reclassement en zone constructible. Ces observations et demandes du public font l'objet dans un premier temps, de réponse sur la base des questions posées dans le corps principal du PV de synthèse de la commission d'enquête. Ces réponses illustrent la manière dont elles sont donc susceptibles d'être prises en compte dans l'ensemble lors de l'approbation du PLUi-D, étant précisé que PMMCU répondra à l'ensemble des observations du public dans ce cadre.*

*La commission prend acte de cet engagement.*

## B. Focus par secteurs

**NOTA :** Nous rappelons que le MO était invité à travers le procès-verbal de synthèse et de ses annexes, à répondre à chacune des observations formulées par le public déposées sur les registres papier ou numérique. Le MO a choisi de formuler des réponses en globalisant ses réponses par thématiques. Nous produisons donc ci-dessous les réponses apportées par le MO, assorties des commentaires de la CE. D'autre part le MO s'est engagé, dans son mémoire en réponse, à répondre à chaque contributeur.

### ➤ SECTEUR LITTORAL. Voir aussi l'annexe 2/1 jointe au PV reportant les contributions de ce secteur

---

Le département des Pyrénées-Orientales est riche de sa diversité. Le territoire de PMM participe bien évidemment à cette marque et les 7 communes identifiées comme littorales dans la sectorisation opérée par PMMCU en sont une illustration, en raison de leur poids dans l'économie touristique, une situation confirmée par le constat de fréquentations toujours en progression.

Le PLU devenant intercommunal est l'un des instruments de la gestion de cet afflux et des adaptations nécessaires dans tous les domaines. Pourtant, pour des raisons qui ne ressortent pas à l'évidence, le public ne s'est pas mobilisé de manière importante. Les instances municipales, pour leur part, semblent avoir collaboré avec les services de PMMCU pour l'élaboration du projet, mais il reste quelques situations qu'il est nécessaire de traiter rapidement pour engager l'avenir de manière sereine et transparente.

#### **SAINT-NAZAIRE**

La commune a adhéré au principe de l'intercommunalité pour le PLU, mais s'est montrée réticente sur les modalités de la procédure pour sa mise en œuvre. Au résultat, l'enquête est passée totalement inaperçue sans aucune permanence d'un commissaire enquêteur ni contribution du public ou d'association. La commune était pourtant concernée par deux OAP concernant des opérations prévues de longue date et qui tardent à émerger. L'OAP de la Passe, en particulier, pouvait donner lieu à des interrogations au titre de l'environnement du fait de son emplacement à proximité relative de l'étang, mais le débat à cet égard, engagé il y a plus d'une décennie, semble dépassé. La seconde OAP a interrogé un moment sur son ampleur qui doit être adaptée aux besoins, mais qui ne pose pas, a priori, de problèmes de principe.

#### **CANET-EN-ROUSSILLON**

La station la plus importante de la Côte Catalane en raison de sa proximité de la ville de Perpignan a contribué de manière efficace au déroulement de l'enquête avec une permanence qui du fait de son positionnement en fin d'enquête, a rassemblé nombre de contributeurs extérieurs à son territoire qui n'avaient pas eu la possibilité d'aller à la rencontre du CE dans leur commune. Le dispositif pour CANET était simple avec deux OAP sans problème particulier dont celle du Pôle Nautique dont l'intérêt économique est patent. Une OAP "Entrée de ville" et une opération novatrice sous la forme d'une OAP "hybride" dénommée "Têt-Med" couvrant les territoires de Canet et de Ste-Marie la Mer avec l'idée de constituer un cadre juridique favorisant la cohérence des projets et des aménagements sur les territoires concernés incluant l'espace naturel de la Crouste avec des objectifs correspondant à ceux de toute prospective d'urbanisme vertueuse.

## SAINTE-MARIE-la-MER

Qualifiée de "village nature" par de nombreux participants et contributeurs qui avec, parfois, des connotations d'oppositions politiques, ont contribué à l'enquête en s'interrogeant, en particulier, sur certains changements dans les zonages d'aires ou de structures municipales qui entreraient dans un zonage permettant une urbanisation, sans obtenir une explication claire sur les raisons de ces changements. Il est clair que le sort de l'équipement central que constitue le parking des Marendes justifie l'intérêt des Saint-Marinois et se doit d'être précisé. La réponse de PMMCU selon laquelle "Sainte-Marie-la-Mer reste sur des perspectives de développement urbain très limitées avec notamment l'absence de zone d'extension urbaine" n'est pas satisfaisante et renforce la nécessité d'une réponse davantage explicite. Quelles sont les réponses de la commune à de simples questions, telles que : "où se gareront les personnes désirant se rendre à la plage centrale? Quid des propriétaires d'appartements des résidences proches dont l'acte d'achat notarié comportait une clause d'usage d'une place dans ce parking par accord avec la commune? La commission s'étonne de la volonté de "fermer" un peu plus le front de mer par un bâtiment. Utile en été ce parking quasi vide en hiver constitue un paysage ouvert sur la mer. Une décision irréversible d'un tel impact sur le cadre de vie de la commune nécessiterait une réflexion supplémentaire à laquelle les habitants devraient être intimement associés. Un retour à la situation antérieure est dès lors souhaitable avant, éventuellement, de repartir en présentant d'une manière transparente les projets de la municipalité sur les zones concernées. Une réserve selon les modalités des articles L123-15 et R123-19 du Code de l'Environnement sera posée par la commission.

**RÉSERVE n°1:** La commune de Saint-Marie a proposé des changements de zonage de structures communales (parking des Marendes, stade de rugby, boulodrome, tennis, les campings Vagues Océanes, Marinettes, Le Résidentiel de la Mer et le CCAS) sur lesquels elle semble vouloir revenir en partie. D'autres problématiques (EBC, ENS, ER n°5 et 9...@2, STMA3...) ou propositions (@5, STMA1, 4...) soulevées par les administrés (cf. annexe 2/1 au PV d'enquête) doivent faire l'objet d'un réexamen documenté et concerté lors d'une prochaine la révision . Le changement concernant le parking, en particulier, aurait de telles repercussions, qu'il est nécessaire d'émettre une réserve à son égard.

## TORREILLES

Les préoccupations des Torreillans ont été focalisées sur la mise en œuvre des dispositions du PPRI. Il s'agit, bien entendu, de questions touchant à la sécurité et qui s'imposent naturellement à tous.

Il est noté que PMMCU semble envisager de procéder à un réexamen de situations très particulières notamment pour des "dents creuses" en zone urbanisée.

## LE BARCARES

Au Nord de la frange littorale, la commune du Barcarès et ses habitants semblaient tous mobilisés, notamment le jour de la permanence, par l'organisation du marché de Noël, devenu un marqueur de la commune.

Aucun visiteur ne s'est présenté et aucune mention n'a été portée sur le registre. Un contributeur accompagné de son avocat se sont toutefois déplacés dans une autre permanence pour évoquer un problème de zonage et emplacement réservé qui ne semble pas pouvoir recevoir de réponse au niveau de l'enquête publique dans un contexte de relations incertaines entre le propriétaire de la parcelle concernée et la

municipalité.

Par ailleurs, deux contributeurs anonymes s'exprimant sur le registre dématérialisé (@126 @129) ont contesté l'OAP "Cap de Front" en plaçant leur contestation sur le plan de l'environnement. PMM a rejeté l'argument en considérant que le secteur était déjà anthropisé et que "l'inclusion de ce secteur en espace remarquable au sens de la loi Littoral, en tant que réservoir de biodiversité, n'est pas justifiée."

Dans cette réponse, PMM indique des aménagements immobiliers en rappelant l'ensemble de 80 logements et faisant état d'une structure hôtelière dont l'importance n'est pas précisée (tout comme d'ailleurs dans la présentation de l'OAP), si ce n'est que l'emprise au sol serait de 1ha. Dans le contexte de cette opération, il se trouve qu'au même moment une consultation publique dématérialisée a été lancée pour la reconstruction d'un clarificateur de la station d'épuration et que le dossier constitué à cet égard rappelle le niveau de saturation de la station actuelle, un élément qui figure naturellement dans la documentation du présent dossier de PLUi. Il est donc patent que la limite de capacité est atteinte sur de courtes périodes en saison estivale sans atteinte à l'environnement du fait du mode opératoire qui serait assez résiliant. Le dossier de consultation dématérialisée recense différents sites pour l'implantation d'une nouvelle station, mais les rejette tous. Sans autre commentaire, il fait état du fait que cette situation interdit toute nouvelle construction au Barcarès, en rapport avec le problème de la saturation de la STUP. La question se pose donc des effets de cette situation en ce qui concerne le projet "Cap de Front" et de l'intérêt de reporter la décision pour cette OAP jusqu'à la révision du PLUi, le temps d'approfondir le volet environnemental et de préciser l'adéquation du projet dans un dimensionnement en rapport avec les possibilités de l'épuration qui, en tout état de cause, constitueront à court terme un sujet majeur pour la commune. Le retrait du projet apparaît donc souhaitable. La Commission d'enquête le demande sous la forme d'une "recommandation" c'est-à-dire d'une demande n'obligant pas le maître d'ouvrage et n'ayant pas d'effet sur le sens de l'avis global émis par la Commission au terme de l'enquête, voir aussi p.101 et Réserve assainissement en p.129.

***Recommandation n° 1: Report de l'OAP "cap de front "au Barcarès.***

**SAINT-HIPPOLYTE - St LAURENT DE LA SALANQUE**

Le déroulement de l'enquête dans ces communes n'appelle pas d'observations. Les personnes qui se sont manifestées ont évoqué la perte de constructibilité de leur parcelle à la suite de la mise en place du PPRI. La réponse est nécessairement la même que celle formulée, ci-devant, pour les habitants de Torreilles.

***➤ SECTEUR MASSIF. Voir aussi l'annexe 2/2 jointe au PV reportant les contributions de ce secteur.***

Les contributions de ce secteur sont peu nombreuses (16), mais révèlent une tension entre le souci de planification intercommunale et les réalités locales, qu'elles soient d'ordre patrimonial, économique ou démocratique. Les observations se cristallisent autour de trois axes majeurs : la contestation des zonages, l'inquiétude face à l'expansion urbaine et la protection des activités existantes.

Plusieurs citoyens ont exprimé une vive lassitude, voire une défiance, face à la complexité administrative du projet et l'accessibilité du dossier. Le volume colossal du document, plus de 7000 pages, est dénoncé comme un frein à la démocratie participative, décourageant l'analyse citoyenne (@237, @243, @5...). À Calce le manque de concertation locale préalable est également pointé du doigt (@253 La population n'a pas été avisée. Aucune information n'a été diffusée. J'ai été informé le 9/12 par un voisin, @243 il n'y a pas eu de réunions, personnellement je n'ai été informé qu'aujourd'hui et dans 2 jours le commissaire enquêteur s'en va... **NOTA : Voir les réponses à cette problématique au Chapitre VII. §7.1.**

**Cas de l'expansion de Calce (Zone 2AUH) :** Le projet d'urbanisation d'une vingtaine de pavillons à Calce suscite une forte opposition. Les riverains craignent une dénaturation de l'identité du village, une augmentation des problèmes de mobilité et, surtout, une pression insupportable sur la ressource en eau dans un contexte de sécheresse accrue.

**Réponse MO :** Dans le cadre des besoins de la commune pour atteindre des seuils de population compatibles avec le maintien minimum de services publics, il y a lieu de conforter les possibilités de développement de la commune. Il y a lieu à ce titre d'envisager le reclassement de ces terrains en U. concernant le cas de la zone d'extension 2AUH à Calce : cette zone vise tout d'abord à répondre aux besoins de logements sur la commune. À ce stade, la zone reste bloquée. Aucun projet n'a été encore précisé et formalisé à ce titre dans le document. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLUi-D. Les observations à son encontre sont donc prématurées. Par ailleurs, comme indiqué précédemment, concernant la question de la ressource en eau, le PLUi-D a bien pris soin d'évaluer l'adéquation entre la ressource et les besoins concernant la ressource en eau et confirme sur l'unité de gestion Agly-Salanque qui concerne Calce, que les besoins annuels de production restent bien en deçà de la ressource disponible autorisée (cf. annexe n°1 du présent document sur les données relatives à la ressource en eau potable).

Une part importante des contributions porte sur le déclassement de parcelles autrefois constructibles en zones agricoles ou naturelles suscitant un sentiment d'injustice.

À Calce, une contestation argumentée souligne le passage de parcelles viabilisées de la zone UB à la zone Agricole au titre de la Trame Verte et Bleue (non indiquée dans le SCoT). Cette décision est perçue comme une rupture d'égalité de traitement et une perte patrimoniale injustifiée, d'autant que ces terrains se situent en continuité immédiate de l'urbanisation existante.

**Réponse MO :** Concernant le cas des terrains reclassés en Atvb : comme indiqué précédemment, le PLUi-D s'inscrit dans une démarche essentielle de sobriété foncière. De ce fait, les parcelles en dehors des zones d'extension urbaine planifiées, situées en limite extérieure de l'enveloppe urbaine existante, non enclavées dans le tissu urbain existant et largement ouvertes sur les zones agricoles ou naturelles ont vocation à être classées en zones A ou N par ailleurs à protéger.

À Cassagnes, une demande de constructibilité a été formulée pour une parcelle en bordure de zone urbaine, mais le commissaire enquêteur rappelle la nécessité de protéger le potentiel agricole et écologique de la zone A. le propriétaire ne le conteste pas.

**Réponse MO :** La parcelle concernée, bien qu'en bordure de la zone urbaine, reste en dehors de l'enveloppe urbaine existante, ce qui justifie son classement en zone A comme d'ailleurs dans le précédent PLU.

Le registre de Tautavel met en lumière des incohérences entre le règlement écrit et la réalité des activités économiques :

Le Camping de Tautavel : @148 souligne une contradiction réglementaire : alors que le terrain est classé en zone UD, le règlement y interdit paradoxalement les activités de camping et de caravanning. L'exploitante demande une modification pour garantir la pérennité et le développement qualitatif de son établissement.

Des imprécisions sur le tracé de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "La Miraille" sont relevées, risquant de compromettre des projets immobiliers locaux.

**Réponse MO :** Concernant l'observation @148 sur Tautavel, l'emprise concernée correspond effectivement à un terrain aménagé spécifiquement pour le camping, qu'il y a lieu de traduire par un zonage spécifique afin de conforter cette activité. Une rectification est à envisager à ce titre dans le règlement.

Concernant l'OAP « La Miraille » à Tautavel : Son périmètre est bien défini en cohérence avec le développement de la commune. Le dimensionnement de la zone a été conçu pour répondre aux besoins de la commune et de manière optimale dans un souci de sobriété foncière. Elle n'a donc pas vocation à s'étendre au-delà de son périmètre aujourd'hui prévu.

À Vingrau, un propriétaire s'oppose au passage de ses terres de la zone agricole (A) vers une zone naturelle protégée (Ntvb)

**Réponse MO :** Les parcelles concernées constituaient dans le précédent PLU une enclave agricole au sein d'une zone naturelle. Son classement en zone Ntvb dans le PLUi-D est justifié en raison du fait qu'il s'inscrit dans un vaste ensemble d'espaces naturels présentant un intérêt écologique.

**Commentaire CE :** la commission reconnaît l'effort du MO pour répondre individuellement à chaque contributeur dans ce secteur et prend acte des réponses justifiées.

#### ➤ SECTEUR PLAINE voir aussi l'annexe 2/3 jointe au PV reportant les contributions de ce secteur

Les 145 contributions du secteur se concentrent majoritairement sur les risques d'inondation, la densification urbaine jugée excessive, les incohérences de zonage, le développement des énergies renouvelables et la forme du PLUi-D.

##### ➤ Risques naturels et inondations

Le point de tension majeur du document concerne la commune d'Espira-de-l'Agly (78 contributions), où de très nombreux contributeurs et collectifs s'opposent à l'OAP Nord-Ouest, prévue dans une zone classée en aléa fort d'inondation (lit majeur de l'Agly) par le PPRI actuel. Les

habitants craignent pour la sécurité des biens et des personnes et dénoncent une urbanisation "contre-nature". Réf : @10, @16, @39, @185, @186.

**Question sur la synchronisation PLUi-D / PPRI (Espira-de-l'Agly) :**

Comment le MO justifie-t-il le maintien de l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Nord-Ouest (162 logements) classée en aléa fort dans le PPRI opposable de 2008 ?

*Précision : La révision du PPRI ne sera approuvée qu'en 2026 (après le PLUi-D). Sachant que dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRI prescrit le 27 mai 2025 c'est le document le plus restrictif qui s'applique, la « Mise en Application Anticipée » (MAA) est-elle juridiquement suffisante pour garantir la sécurité des biens et des personnes, alors que le Collectif de défense alerte sur le danger ?*

(Réf : @10, @16, @28, @185, @264, @281)

**Réponse du MO :** Face au maintien en vigueur du PPRI de 2008 et en attendant sa révision, l'OAP Nord-Ouest passe de 1AU (ouverte à l'urbanisation) à 2AU (zone à urbaniser bloquée). Elle ne pourra être ouverte qu'après une future modification ou révision du PLUi-D.

**Commentaire CE :** La commission d'enquête prend acte de cette décision.

**Question sur les travaux hydrauliques préalables (Pézilla-la-Rivière) :**

Pourquoi la révision du zonage inondable promise suite aux travaux réalisés sur les ravin des Gourgues et du Manadeil n'a-t-elle pas été intégrée, pénalisant des parcelles (ex. : AE n°124) qui restent inconstructibles ?

(Réf : @282)

**Réponse du MO :** Le terrain concerné par des travaux hydrauliques reste classé en Zone A. Le MO justifie ce maintien par le fait que le PPRI actuel impose une révision officielle du plan après travaux pour lever le risque, or cette révision n'est pas encore engagée.

**Commentaire CE :** La commission d'enquête prend acte de cette décision.

➤ **Densification urbaine massive vs Identité rurale et Infrastructures**

Les habitants craignent que la croissance démographique imposée par le PLUi-D ne sature les équipements publics et ne dénature l'esprit "village".

- Urbanisation excessive : À Espira-de-l'Agly, le projet de 320 nouveaux logements (env. 1000 habitants supplémentaires) est jugé disproportionné par rapport à la taille de la commune. Réf : @11, @33.
- Saturation des infrastructures : Manque d'écoles, de médecins, problèmes d'eau potable et réseaux routiers inadaptés sont cités comme freins à l'accueil de nouvelles populations. Réf : @68, @89, @188.
- Nuisances sonores (LGV) : L'OAP Sud-Est d'Espira est critiquée, car située à moins de 150-200m de la future ligne LGV, créant un risque de nuisances sonores pour les futurs résidents. Réf : @39, @54, @143.

**Question sur la capacité des infrastructures (Espira, Llupia, Estagel) :**

Le MO peut-il démontrer, chiffres à l'appui, que les réseaux d'eau potable (problématique critique à Llupia), les stations d'épuration et les équipements scolaires sont dimensionnés pour accueillir les flux de population projetés (+1000 habitants à Espira, +330 à Llupia) ?

(Réf : @157 et @188 pour Llupia ; @20, @55, @141 pour Espira ; @274 pour Estagel)

**Réponse du MO :** Le MO affirme que l'adéquation entre les besoins (croissance de population) et les ressources (eau et capacité des STEU) a été vérifiée et validée, avec des actions correctives prévues si nécessaire (notamment pour Espira, Llupia et Estagel).

**Commentaire CE :** Voir la réponse de la commission d'enquête en 7.2.4 qui constate que si les besoins en eau potable sont précisément calculés, il apparaît que ce projet, à l'échéance 2038, ne prend pas suffisamment en compte les risques qui existent sur la disponibilité de la ressource en eau. L'adéquation besoin-ressource n'est pas démontrée à ce jour, tant que les travaux prévus ne sont pas réalisés.

De même, la capacité des communes à accepter les futurs volumes et charges de pollution n'est pas démontrée pour Pézilla-la-Rivière jusqu'à l'interconnexion effective avec la STEU de Perpignan ou pour Estagel jusqu'à la résolution des problématiques d'entrées d'eau claire dans le réseau d'eaux usées.

#### Question sur les nuisances de la LGV (Espira-de-l'Agly) :

Pourquoi l'OAP Sud-Est prévoit-elle des logements à moins de 150-200 mètres de la future Ligne à Grande Vitesse sans imposer de recul ou de protections acoustiques spécifiques dans le règlement ?

(Réf : @28, @54, @143, @310)

**Réponse du MO :** Concernant la future LGV, le MO indique que le projet n'est inscrit qu'en Emplacement Réservé (ER) et que le tracé précis n'est pas encore arrêté. Des mesures de protection acoustique pourront être ajoutées ultérieurement selon l'évolution du projet ferroviaire.

**Commentaire CE :** La commission d'enquête prend acte de cette décision concernant la future LGV.

#### ➤ Conflits de zonage (Agricole vs constructible)

Deux types de revendications s'opposent : ceux qui contestent le déclassement de leurs terrains (perte de constructibilité) et ceux qui demandent l'ouverture à l'urbanisation.

- Déclassement contesté : À Pézilla-la-Rivière, des propriétaires vivent mal le passage de terrains constructibles en zone agricole ou naturelle, parlant de "spoliation" ou d'incohérence (dents creuses). Réf : @86, PEZIL6, VILL.R2 (Villeneuve - classement EPP contesté).
- Demandes d'ouverture à la construction : Certains propriétaires, notamment à Villeneuve-de-la-Rivière, Estagel et Pézilla, demandent que leurs parcelles en bordure de zone urbaine deviennent constructibles pour des projets familiaux ou de lotissement. Réf : @180, ESTA1, PEZIL3.
- Incohérence juridique : Un avocat soulève l'illégalité de classer en zone agricole une parcelle déjà bâtie et artificialisée à Espira. Réf : @198.

#### Question sur le déclassement des "dents creuses" (Pézilla, Estagel) :

Sur quels critères objectifs le MO a-t-il classé en zone agricole (A) des parcelles viabilisées, situées en continuité urbaine immédiate et entourées de constructions (ex. : parcelle AD85 à Pézilla), empêchant des projets familiaux ou de densification douce ?

(Réf : PEZIL1/@86, ESTA1, @273)

**Réponse du MO :** Le MO justifie le passage de nombreux terrains en zone A ou N (agricole ou naturelle) par l'application stricte de la sobriété foncière et de la lutte contre l'étalement urbain. Les parcelles situées en limite d'enveloppe urbaine et ouvertes sur la nature sont systématiquement protégées, même si elles sont viabilisées ou proches de réseaux.

Commentaire CE : Les dents creuses sont des parcelles nues au sein d'un espace bâti. Le MO confirme que les parcelles en limite d'enveloppe urbaine ne sont pas des dents creuses.

#### Question sur les projets bloqués (Villeneuve-de-la-Rivière, Saint-Félix) :

Les conditions étaient-elles réunies (assainissement...) pour ajuster le zonage (passage de A2 à AU) afin de permettre la réalisation de projets de lotissements jugés d'intérêt communal (financement de voirie, mixité sociale) tels que "Villa Primerose" à Villeneuve ou "Cami Ral Nou" à Saint-Félix ?

(Réf : @258, @259, @97)

Réponse du MO : En ce qui concerne l'Espace Paysager Protégé (EPP) à Villeneuve-de-la-Rivière sur un site jugé sans valeur écologique ni paysagère, le MO est favorable à une correction du règlement.

Commentaire CE : La commission d'enquête prend acte de cette correction de déclassement de la parcelle Al 15 comme emplacement réservé pour EPP.

#### ➤ Énergies renouvelables et Agrivoltaïsme

Une problématique technique importante apparaît concernant la compatibilité entre les zones agricoles/naturelles et le développement de projets photovoltaïques.

- Blocage des projets solaires : Des entreprises et propriétaires dénoncent des zonages (Agricole A ou Trame Verte et Bleue) qui empêchent le développement de projets agrivoltaïques ou de centrales au sol sur des friches industrielles (ex. : site Grap'Sud). Ils demandent des zonages spécifiques (ex. : N-Pv ou AUEnR). Réf : @58, @203, @187.
- Demande de mixité éolien/solaire : À Baixas, une demande est faite pour autoriser le photovoltaïque dans la zone réservée à l'éolien (Zone Aeol). Réf : @184.

#### Question sur les friches industrielles (Saint-Félix-d'Avall) :

Le MO envisage-t-il de créer un secteur spécifique (STECAL ou N-Pv) pour les friches industrielles polluées de la société GRAP'SUD, actuellement classées en Agricole (A) alors qu'elles sont impropre à la culture, afin de permettre un projet photovoltaïque soutenu par la mairie ?

(Réf : @58, @203, @291)

Réponse du MO : Le MO précise que le règlement actuel permet déjà l'implantation de centrales photovoltaïques sur des friches industrielles en zone A, sans avoir besoin de créer un secteur spécifique (STECAL).

Commentaire CE : Voir la réponse de la commission d'enquête en 7.2.7 sur les énergies renouvelables.

#### Question sur la compatibilité TVB / Agrivoltaïsme (Ponteilla-Nyls) :

Comment le MO justifie-t-il l'interdiction de l'agrivoltaïsme (via le zonage Atvb) sur des parcelles où des projets sont jugés compatibles avec le SCoT et l'activité agricole (élevage ovin, céréales) ?

(Réf : @261, @316, PONT2)

**Réponse du MO :** Sur l'agrivoltaïsme, le MO confirme que les terrains en Zone A3 (espaces agricoles à fort potentiel), n'autorisent pas les projets agrivoltaïques. Sur les zones Atvb, le MO ouvre la porte à une adaptation du règlement pour autoriser le photovoltaïque au sol dans ces zones, uniquement si le site est dégradé/artificialisé et sans impact sur la biodiversité.

**Commentaire CE :** La commission d'enquête prend acte de cette décision d'adaptation du règlement sur les zones Atvb.

#### ➤ Forme et procédure de l'enquête

Enfin, plusieurs contributions critiquent la forme même du PLUi-D et le calendrier.

- Manque de concertation : Le sentiment que le projet a été décidé sans consulter la population est omniprésent, exacerbé par la proximité des élections municipales de 2026. Réf : @27, @110, @172.
- Complexité du dossier : Le dossier est jugé inaccessible pour le grand public (trop volumineux, numérique uniquement par endroits). Réf : @89, @106.

**Commentaire CE :** Voir la réponse de la commission d'enquête en 7.1 sur la forme.

#### Question sur le calendrier et la concertation :

Quelle réponse le MO apporte-t-il aux accusations de "passage en force" concernant le vote du PLUi-D prévu juste avant les élections municipales de 2026 et avant la validation définitive du PPRI d'Espira ?

(Réf : @48, @89, @185)

**Réponse du MO :** Le MO précise que l'information et la participation du public ont bien été assurées dans le cadre de la procédure. Des échanges avec le public ont eu lieu lors de la phase de concertation, bien en amont de la phase d'enquête publique. Cette concertation s'est traduite notamment par une mise à disposition du dossier, y compris sur internet, permettant au public d'être informé du projet en cours d'élaboration, ainsi que de réunions publiques en plus des observations sur registre.

**Commentaire CE :** Voir la réponse de la commission d'enquête en 7.1 sur la forme.

#### Question sur l'accès à l'information :

Face aux critiques sur l'illisibilité du dossier numérique (5000 pages) et le manque de réunions publiques dans certaines communes (Llupia, Espira), le MO prévoit-il des mesures correctives ou une meilleure communication avant l'approbation finale ?

(Réf : @106, @293, @305)

**Réponse du MO :** Concernant l'accessibilité du dossier PLUi-D, bien que volumineux, il est composé de 6 sous-dossiers, tous numérotés et titrés de manière distincte et explicite permettant de bien distinguer les pièces. Un sommaire général de présentation pourra être intégré afin d'en améliorer sa manipulation.

**Commentaire CE :** La commission d'enquête prend acte de l'ajout d'un sommaire général de présentation du dossier d'enquête.

➤ **SECTEUR PREMIÈRE COURONNE.** Voir aussi l'annexe 2/4 jointe au PV reportant les contributions de ce secteur

---

Ce secteur a rassemblé 169 contributions.

- Des demandes relatives à la parcelle, aux erreurs de zonage ou modification de zonage : (71 observations, quelques exemples : BOMP2, BOMP 5, CABES1, 2,4,5,6,9,11, CANH 1,4,8, @7, @49,50,51, @52, @82, @102,@153, @174 @193 ,@200, @211, @211,@228, @277, @288, @290, @304, @12, RIVES1, 5,7,8, SAL1,2, 4,5,8, TOUL1,3, 5,9 ; VDLR 2, @319 ...) soit que les contributeurs regrettent le plus souvent que leurs parcelles situées en zone urbanisable à ce jour basculent en zone A ou N et demandent leur reclassement, soit qu'elles se trouvent exclues du périmètre des OAP, quelquefois sans justification apparente.

**Question au MO : Comment le MO justifie-t-il cette situation ?**

**Réponse du MO :**

- Concernant le zonage délimité par le règlement graphique du PLUi-D :

Le zonage du PLUi-D s'inscrit dans une démarche forte et structurante de sobriété foncière avec la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la lutte contre l'étalement urbain. Cette démarche s'inscrit en cohérence avec les dispositions du SCOT de la Plaine du Roussillon en vigueur et du nouveau cadre législatif. Ces principes ont ainsi pu conduire à reclasser des parcelles qui étaient antérieurement urbanisables, en zones A ou N non urbanisables, compte aussi tenu des enjeux de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des impératifs de prévention des risques.

D'une manière générale, il s'agit de contenir le développement des extensions urbaines et l'étalement urbain, ce qui tend à limiter les possibilités de classement de nouveaux espaces en zone constructible, et ce, sauf notamment incohérences ou erreur matérielle qui pourraient ressortir ponctuellement. Les demandes recueillies au cours de l'enquête publique seront toutes analysées dans ce cadre, en cohérence avec les principes du projet en tenant compte du contexte de chacun des terrains concernés. Comme indiqué précédemment, les parcelles situées en dehors de l'enveloppe urbaine existante et largement ouvertes sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers, en dehors des zones d'extensions urbaines planifiées par le PLUi D ont vocation à demeurer classées en zones A ou N par ailleurs à protéger. Par ailleurs, la prise en compte des risques d'inondation conduit elle-même à exclure l'extension de l'urbanisation dans les zones d'aléas. Il en est de même de la TVB qui conduit à privilégier la protection et la mise en valeur de la biodiversité.

**COMMENTAIRE CE :** La CE note que les demandes recueillies au cours de l'enquête publique seront toutes analysées dans ce cadre, en cohérence avec les principes du projet en tenant compte du contexte de chacun des terrains concernés.

Néanmoins, cette analyse ponctuelle et individuelle aurait dû être menée entre la date de remise du PV de synthèse par la commission d'enquête et la date de remise du mémoire en réponse produit par le MO. Celui-ci devra en conséquence produire ces réponses individuelles avant l'approbation du PLUi-D en indiquant le motif précis du maintien ou du déclassement des parcelles et faire en sorte que ces réponses soient disponibles à la consultation du public.

➤ **Emplacements réservés et EPP** : Les emplacements réservés (28 observations, quelques exemples avec une concentration notable sur la commune de Le Soler : SOLER 1,2,3,4,6,7,10,11, 16, 19, 20,21, @100, @227, @319 BOMP 2 BOMP3 ; CABES 8, @6, @19, CANH 4, @304, RIVES1, RIVES 6, TOUL7, VDLR 2...), : Questions sur l'utilité et la cohérence des ER (ex. : création de voiries notamment au Soler, Toulouges, Canohès, cimetière de Bompas...), contestations liées à l'impact des ER sur les propriétés. Certains emplacements réservés font l'objet de contestations motivées, justifiant la réalisation de réexamens techniques et fonciers afin d'en vérifier la pertinence et la cohérence au regard de la situation actuelle. Sur la commune du Soler on note un point de crispation sur l'emplacement réservé n° 31. Il s'agit de créer une voie de contournement. Les contributeurs s'étonnent que le projet initial, compris dans la dernière modification du PLU, ait été abandonné au profit d'un tracé plus impactant sur le plan social (présence de nombreux jardins familiaux) et sur le plan de l'environnement ; le tracé actuel coupant un secteur très arboré avec des canaux d'irrigation. Ce projet n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale sur les alternatives possibles.

**Les espaces paysagers ou écologiques à protéger** : 11 observations, avec un point de fixation sur Saleilles et Canohès (SAL 1,2,5, @277 ; CANH5,7,10 ; ou encore : @278, @212, TOUL5...) Les contributeurs s'inquiètent de la restriction qui leur est appliquée, notamment concernant des éléments surfaciques alors que les terres sont la plupart du temps incultes.

**Question au MO** : Comment justifie-t-il - et argumente-t-il ses choix dans le cadre des observations formulées ?

Quelles réponses le MO est-il en mesure d'apporter pour justifier cette catégorisation au regard bien souvent de parcelles incultes, débroussaillées, voire labourées régulièrement par leurs propriétaires ?

**Réponse du MO :**

1) *Concernant les emplacements réservés, ceux-ci correspondent à des projets d'intérêt général. Concernant les voiries, il s'agit généralement de réaliser des réaménagements de voies existantes ou de création de voies pour améliorer les conditions de circulation.*

- *Sur la commune de Le Soler, il s'agit de créer une alternative à la voie de transit qui aujourd'hui passe par l'agglomération avec toutes les nuisances et engorgements associés à l'importance du trafic. Concernant le tracé, celui-ci a été ajusté en fonction de l'évolution du projet.*

- *Sur la commune de Toulouges, il s'agit notamment d'élargir une voie existante dont les conditions de circulation sont aujourd'hui très contraintes alors qu'elle doit desservir une zone importante de développement de l'urbanisation reliant également la ville centre.*

-*Sur la commune de Bompas, l'ER vise à la réalisation d'un nouveau cimetière pour répondre aux besoins. À ce stade, l'ER vise à préserver les possibilités de développement du projet sans que l'emprise finale de ce dernier ne soit encore précisément définie. Les terrains sont classés en zone A, dès lors qu'ils s'inscrivent dans un ensemble agricole plus vaste et compte tenu des principes de sobriété foncière sur lesquels repose le PLUi-D.*

- *Sur la commune de Saleilles, la délimitation de l'EPP pourrait être en effet ajustée en se limitant précisément à l'emprise de la prairie méditerranéenne relevée sur site, étant précisé que pour le reste, les terrains en dehors du périmètre d'extension urbaine planifiée (AUH) ont bien vocation à demeurer en terre agricole autre que les parcelles en cause sont soumises à des aléas au regard du risque inondation figurant au PPRi. (cf. Réserve en p. 88).*

-*Sur la commune de Canohès, la délimitation de l'EPP S108 pourrait être ajustée en se limitant à l'emprise bâtie patrimoniale à préserver. En revanche, la délimitation de l'EBC est à maintenir au regard de l'intérêt de l'ensemble boisé existant.*

-Sur la commune de Toulouges, la délimitation actuelle de l'EPP qui concerne les parcelles AR 63 et 67 est justifiée par la présence d'un ensemble boisé paysager à préserver aux abords de l'urbanisation. Les parcelles en cause participent de l'unité paysagère à préserver marquée par la présence de ce boisement. Les autres parcelles s'inscrivent quant à elles dans un ensemble de terres agricoles situées en dehors de l'enveloppe urbaine existante et des zones d'extension urbaine planifiées, qui sont à maintenir dans un classement en zone non constructible.

2) Concernant les éléments de patrimoine paysagers à protéger : Ceux-ci sont pour la plupart repris des PLU communaux actuellement en vigueur et correspondent à des entités présentant un intérêt patrimonial et paysager pour le territoire justifiant en effet leur protection. D'autres ont été rajoutés, notamment à la demande des Communes, confortant ainsi la démarche patrimoniale du PLUi-D pour préserver l'identité, la qualité et les caractéristiques du territoire.

**COMMENTAIRE CE :** Concernant la réponse relative à la commune de Saleilles, les explications fournies par le MO concernant les parcelles non incluses dans la zone 2AUH n'est pas satisfaisante dans la mesure où, seule une cartographie du plan de zonage de risques datant de 1997 est disponible dans le dossier. Une actualisation des données devrait être faite pour permettre, vis-à-vis des contributeurs, une juste appréciation de la réponse du MO.

Concernant l'emplacement réservé n° 31 sur la commune du Soler. Le MO ne répond pas à la problématique soulevée, à savoir l'impact social et environnemental de ce tracé (présence de nombreux jardins familiaux, de canaux d'irrigation et d'une végétation luxuriante).

**RÉSERVE n° 2 :** demande de surseoir à l'ER n°31du Soler en attendant une analyse comparative d'une alternative, mesurant les impacts socio-environnementaux.

**RÉSERVE n° 3 :** demande de réexamens techniques et fonciers concernant la délimitation, voire l'existence des EPP contestés (n°17 à Cabestany (cf. p. 90), Toulouges (@74 cf. p. 87), Saleilles (n° S433/ 440 p.87) afin d'en vérifier la pertinence et la cohérence au regard de la situation actuelle des parcelles concernées des particuliers auxquels le MO s'est engagé à répondre individuellement.

➤ Le risque inondation,

À travers les PPRI (27 observations : BOMP 5, 12 ; CABES 6, CANH7, @102, @211, @296, @304, SOLER 15, ST EST 1, RIVES 4...) Cette thématique est observée assez régulièrement dès lors qu'elle touche les parcelles des requérants qui constatent quelquefois un risque aggravé par les dispositions d'un PPRI en révision avec mise en application anticipée, ou plus rarement des zones qui deviennent plus favorables avec aléas moindres, compte tenu des travaux d'exondation réalisés entre temps. Ce sujet sera probablement un des points les plus importants à l'échelle du PLUi-D et est analysé en tant que thématique particulière, dans le présent procès-verbal de synthèse, au regard des avis rendus par les PPA, ainsi qu'avec la prise en compte de l'évolution actuelle des PPRI et de leur mise en compatibilité avec le PGRI. Le maître d'ouvrage est invité à répondre à la question posée sur le sujet (supra C4 – pages 11 à 14 => voir PV synthèse)

**Réponse du MO :** Il faut rappeler que la détermination des zones d'extensions urbaines a été conçue justement en les excluant des zones d'aléas d'inondation avec près de 80 hectares initialement envisagés ainsi supprimés. Au stade du projet arrêté, les aléas liés au risque d'inondation ne concernent qu'un nombre limité de secteurs à urbaniser. La plupart sont liées à des données relatives à des projets de PPRI en

cours faisant l'objet d'application anticipée, communiquées tardivement dans la phase d'élaboration du projet après même l'arrêt du projet. Il n'en reste pas moins nécessaire de bien prendre en compte ces risques, ce qui doit conduire à modifier le zonage du PLUi-D :

- soit en passant d'une zone 1AU ouverte à l'urbanisation à une zone 2AU bloquée dans l'immédiat quand des travaux de mise hors d'eau sont prévus,
- soit en supprimant les zones AU pour les reclasser en zone A ou N dans les autres cas.

À ce titre-ci, il n'y a pas de mention particulière à reporter au niveau des OAP dès lors qu'elles portent sur des zones AU ouvertes à l'urbanisation qui ne seront ainsi pas concernées par ce risque.

**COMMENTAIRE CE** : La CE renvoie le MO au chapitre VII- paragraphe C Analyse thématique, 7.2.3. Sur la prise en compte des risques naturels -afin de mesurer le nombre de secteurs du PLUi-D réellement impactés par les zonages réglementaires des différentes servitudes d'utilité publique (PPRI en particulier) et à reconsiderer notamment la situation de chacune des OAP concernées, la plupart se situant en zones non urbanisées (AU).

Cependant, la CE prend acte de l'engagement du MO à modifier le zonage du PLUi-D pour - soit passer d'une zone 1AU ouverte à l'urbanisation à une zone 2AU bloquée dans l'immédiat quand des travaux de mise hors d'eau sont prévus,

- soit supprimer les zones AU pour les reclasser en zone A ou N dans les autres cas.

Dans tous les cas, le MO devra répondre à chacune des observations en précisant notamment pour les déclassements de zones ou la non-prise en compte des parcelles en secteur constructible, si le motif invoqué concerne ou non les risques naturels.

➤ Les énergies renouvelables :

**Contexte** : Des demandes relatives à la parcelle, aux erreurs de zonage ou modification de zonage : (71 observations, quelques exemples : BOMP2, BOMP 5, CABES1, 2,4,5,6,9,11, CANH 1,4,8, @7, @49,50,51, @52, @82, @102,@153, @174 @193 ,@200, @211, @211,@228, @277, @288, @290, @304, @12, RIVES1, 5,7,8, SAL1,2, 4,5,8, TOUL1,3, 5,9 ; VDLR 2, @319 ...) soit que les contributeurs regrettent le plus souvent que leurs parcelles situées en zone urbanisable à ce jour basculent en zone A ou N et demandent leur reclassement, soit qu'elles se trouvent exclues du périmètre des OAP, quelquefois sans justification apparente.

**Question au MO** : Comment le MO justifie-t-il cette situation ?

**Réponse du MO** : (qui renvoie sur ce point à sa réponse communiquée au titre de la thématique ENr) :

Le PLUi-D porte une vision stratégique du développement des ENR, en conciliant les enjeux de protection, en cohérence avec le SCOT de la Plaine du Roussillon. Il intègre les possibilités d'implantation liées à la loi APER. Celles-ci ont cependant été précisées après l'arrêt du projet de PLUi-D, dans le document-cadre approuvé par le préfet le 08 décembre 2025. Dans ce cadre, il pourrait être en effet envisagé de compléter ce dispositif en se référant explicitement à l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025 concernant les possibilités d'implantation des installations photovoltaïques, d'une part, sur les parcelles cartographiées dans le document-cadre, d'autre part, sur les types de terrains listés dans l'arrêté.

**COMMENTAIRE CE** : Cette réponse globale apporte un point positif : Le MO envisage de compléter le dispositif en se référant à l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025 et du document-cadre.

On ne voit cependant pas comment il pourrait en être autrement, s'agissant de mesures prises par le Représentant de l'État dans le Département, donc applicables et opposables aux tiers.

*L'intégration de ces nouvelles dispositions dans le règlement est donc une nécessité.*

*Par ailleurs, comme pour les autres réponses, la CE réitère auprès du MO la nécessité de répondre individuellement à chacune des observations portant sur les différents projets soumis dans le cadre des contributions.*

*Il convient de rappeler le fondement même de l'article L 123-2 du Code de l'Environnement qui rappelle l'objet de l'enquête publique et en particulier la prise en compte du droit des tiers.*

**Autres points concernant le secteur 1ère couronne et sur lesquels la commission d'enquête attendait des réponses dans son PV :**

**Sur la commune de Rivesaltes,** plusieurs points qui n'ont pas été relevés par le public, mais qui méritent d'être évoqués :

- **La nécessité d'un zonage militaire :** Dans son avis rendu le 20/10/2025, le Préfet évoque le zonage militaire qui fait défaut sur plusieurs communes (Rivesaltes et St Laurent) et « demande donc la création d'un zonage spécifique destiné à recevoir les équipements et les installations militaires afin d'adapter les règles de constructibilité à la mise en œuvre de ces activités. »
- **L'OZE Arago à Rivesaltes :** La Région Occitanie émet une réserve importante sur ce projet inscrit en liste 2 des Projets d'Envergure nationale ou européenne (PENE) et demande de mieux valoriser le caractère essentiel de ce foncier pour la dynamique du territoire et de faire évoluer son zonage en la retirant de la zone Atvb actuellement définie sur le secteur pour le classer en zone agricole. Le SCoT quant à lui, recommande de son côté que ce projet stratégique soit classé en zone AU et d'établir une OAP spécifique, permettant de décliner les objectifs du SCoT en matière de SPS économique.

**Réponse du MO :**

- Concernant le zonage militaire : Il s'agit en effet de réintégrer le zonage militaire sur les communes de Rivesaltes et Saint-Laurent-de-la-Salanque, avec la création d'une zone spécifique Nm.
- Concernant l'OZE Arago à Rivesaltes : Le site pourrait être reclassé en zone A3 du règlement du PLUi-D.

**COMMENTAIRE CE :** *Dont acte.*

**Sur la commune de Cabestany,** à partir des contributions CABES 1, 2, 3, 8, 11, @ 59, @ 11, @ 132, @ 138, PERP/Sud 2 et 3 on constate un point de crispation sur un secteur numéroté 17 et qui semble être un EPP, bien qu'il ne figure pas sur la liste des EPP, et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUH toute proche. Les contributeurs ne comprennent pas pourquoi le secteur 17 qui devait selon eux s'ouvrir à l'urbanisation et pour lesquelles les VRD sont réalisés, devient inconstructible alors que les parcelles mitoyennes passent en 2AUH avec un accès problématique. ( voir Réserve n°3 p. 88).

**Réponse du MO :** Les terrains en cause sont situés en limite extérieure de l'enveloppe urbaine existante, et non viabilisés en tant que tels, et en dehors aussi des zones d'extensions urbaines planifiées, étant d'ailleurs concernés par un ensemble boisé significatif sous forme de pinède justifiant un classement en EPP incompatible avec toutes possibilités d'extensions urbaines (à la différence de la zone 2AUH située plus au nord du site). À ce titre, leur classement en zone inconstructible est à maintenir.

**COMMENTAIRE CE :** *L'application GEOPORTAIL montre effectivement que l'emplacement numéroté 17 est couvert sur pratiquement toute sa surface par de nombreux arbres, regroupés à certains endroits. La zone prévue pour s'ouvrir à l'urbanisation est, toujours selon la même application, dépourvue d'arbres. Mais elle est pareillement située à l'extérieur de l'enveloppe urbaine...et les arbres en question semblent*

*d'après la photo remise par un contributeur (cf. PJ Registre) des pins en mauvais état, qui ne couvrent qu'une des parcelles initialement pressenties constructibles.*

*Reste une autre problématique soulevée par les contributeurs, à savoir l'accès à cette zone destinée à l'urbanisation, qui serait sur un terrain privé, tortueux et n'ayant pas la largeur réglementaire suffisante alors que les terrains préalablement pressentis constructibles sont desservis par une large voie d'accès prévue lors de la réalisation du lotissement mitoyen. Les choix d'urbanisation de ce secteur mériteraient d'être revus...*

**Sur la commune de Villeneuve de la Raho, des promesses non tenues ?** Certains contributeurs, VDLR 2, PMMCU 8, CANET 6, @15, @ 200, @284, @319 s'étonnent que des parcelles initialement classées entre 2 et 4 AU, et qui se trouvent dans un secteur pertinent pour délimiter une fin d'urbanisation homogène sont maintenant classées en zone A, alors que des parcelles classées 6 AU deviennent constructibles au profit de la société d'aménagement de la ZAC golfique de Villeneuve de la Raho. Ce sentiment d'injustice est accentué par le zonage des parcelles AR1 et AR2 qui n'avaient pas été comprises dans le périmètre de la DUP du Golf, alors que cela constituait à l'époque « une exception à la logique de terrain » et que d'un classement 6 AU, elles passent aujourd'hui en 1AUH3. Des documents, qui nous ont été remis, sont particulièrement détaillés, y compris sur le plan juridique.

**Réponse du MO :** Le parti pris est bien de concentrer le développement urbain au sein de la ZAC Golfique qui constitue l'essentiel des extensions urbaines planifiées sur le territoire communal. Les autres terrains, autrefois classés en zone AU, et généralement non bâties, ont été donc basculés en zone non constructible dans la logique en particulier de sobriété foncière et de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers sur lesquels se fonde le PLUi-D. Les terrains classés en zone 1AUH3 restent d'une superficie très limitée et s'organisent à partir d'un ensemble de mas déjà bâties sur le site, en continuité des futures emprises constructibles de la ZAC, devant constituer ainsi un ensemble urbain cohérent.

**COMMENTAIRE CE :** *Les choix qui ont été réalisés sur cette zone, en particulier l'exclusion des parcelles AR1 et AR2 du périmètre de la DUP, pour les intégrer aujourd'hui dans la zone du Golf aboutissent à une situation conflictuelle résultant des différences de valeur des terrains dont il s'agit, dans chacune des situations. Le différend a pris une dimension judiciaire sur laquelle la commission d'enquête n'est évidemment pas fondée à émettre un jugement de valeur.*

#### ➤ SECTEUR PERPIGNAN. Voir aussi l'annexe 2/5 jointe au PV reportant les contributions de ce secteur.

L'expression citoyenne recueillie dans les contributions concernant Perpignan dessine les contours d'une ville partagée entre ses aspirations au développement et la préservation de son identité. Ce bref aperçu sera utilement complété par un examen attentif de l'annexe 2/5, reprenant l'ensemble des contributions qui souvent nécessitent une explication, particulièrement sur les choix de zonage ou la cartographie des OAP. La thématique inondation est développée supra. Une soixantaine de contributions concernent la ville de Perpignan, réparties sur les 4 registres de la ville, celui de PMMCU et certaines plus générales, que l'on peut retrouver dans l'annexe 2/6 : Territoire.

**Le cœur des préoccupations réside dans la mutation des sols.** Les requêtes en reclassement (ex. du Mas Milhasson (PERP/Est-C2) ou de Font Coberta @197, @199, contestation du classement en zone verte/loisirs et d'un emplacement réservé pour l'extension du parc des sports sur des parcelles précédemment constructibles @219) qui illustrent la volonté de propriétaires de voir leurs terres intégrer ou réintégrer l'espace urbain. Ces demandes se heurtent toutefois à la diminution des zones AU, au profit des zones A ou N et à l'application des contraintes du SCOT. De nombreux pétitionnaires se sont fait représenter par leur avocat @197, @199, @202, @231... On trouve aussi des questions sur les mises en concordance des zones avec les OAP au Canal les Llobères (Perp/DAUS 3, @236), au Mas Roca (PERP/Est 5) au Pou de las Colobres (PERP/Est 4) ou des critiques visant l'uniformité du règlement dans le Centre-Ville, jugé injuste pour le petit foncier (@206) ainsi que des demandes d'éclaircissement au sujet des installations photovoltaïques ou agri photovoltaïques (PERP/DAUS 4).

**Réponse MO :** Comme indiqué précédemment, d'une manière générale, les parcelles situées en limite extérieure de l'enveloppe urbaine existante, non enclavées dans le tissu urbain existant et largement ouvertes sur les zones agricoles ou naturelles ont été classées en zones A ou N permettant de limiter l'extension de l'urbanisation, l'étalement urbain et dans le but d'assurer une sobriété foncière et au regard des enjeux de protection. Ce classement est souvent conforté notamment par la présence du risque inondation.

Le zonage ainsi délimité par le règlement graphique du PLUi-D s'inscrit dans une démarche forte et structurante de sobriété foncière avec la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la lutte contre l'étalement urbain, en cohérence avec les dispositions du SCOT de la Plaine du Roussillon en vigueur et le nouveau cadre législatif. Dans ce cadre et compte tenu des enjeux de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, certains secteurs potentiellement aménageables ont été écartés de l'urbanisation au profit d'un classement en zones A ou N, en tenant compte notamment aussi des impératifs de prévention des risques.

**COMMENTAIRE CE :** Le MO répond par l'application des grands principes du PADD à des situations individuelles, qui sont contestées.

**Réponse MO sur les différentes demandes de reclassement mentionnées dans le PV :**

- Concernant l'observation @197 : les parcelles HL63, 64 et 771 situées av. A. Einstein à Perpignan, se situent dans un tissu urbain homogène, peu dense, avec des espaces libres importants qu'il convient en principe de préserver, néanmoins la demande pourra être étudiée plus en détail et sera présentée dans une OAP.
- Concernant l'observation PERP/Est-C2 : la parcelle au lieu-dit Mas Milhasson, dont il est question, est en fait située en zone à urbaniser bloquée. L'aléa d'inondation est traduit par une zone de risque d'inondation identifiée par le projet de révision du PPRI réalisé par l'État et faisant l'objet à ce jour d'une mise en application anticipée par arrêté préfectoral.
- Concernant l'observation @199 : la parcelle en cause est en discontinuité de l'ensemble à dominante bâti à maîtriser, dénommé le Mas Llaro, identifié d'ailleurs au SCOT. Elle s'inscrit dans un ensemble à dominante naturelle qui justifie le maintien de son classement en zone N.
- Concernant l'observation @219, le classement en UV correspond à la zone d'aménagement du Parc des Sports de Perpignan qui constitue un équipement public essentiel et structurant du territoire qu'il convient de conforter. L'emplacement réservé vise à préserver cette affectation sur les parties de terrain aujourd'hui non maîtrisées. À ce titre, le reclassement des parcelles demandé n'apparaît pas envisageable.

- Concernant l'observation @202, contrairement aux dires, la parcelle EH 48 est bien classée en zone AU0. Pour autant, à l'instar des autres zones à urbaniser dites bloquées, elle n'a pas à être couverte dans l'immédiat d'une OAP en application de l'article R151-21, dernier alinéa du CU. Cette OAP sera établie au moment de l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLUi-D.
  - Concernant l'observation @231, la parcelle EV26 au Clos des Arcades à Perpignan, s'inscrit au sein d'un ensemble boisé significatif justifiant un classement en EBC qu'il y a lieu de maintenir ; de même que son intérêt paysager justifie son inscription en EPP. Au surplus, cet espace a vocation à demeurer en zone UV pour préserver et mettre en valeur notamment la qualité paysagère et la vocation récréative de cette zone urbaine verte qui participe fortement à la qualité urbaine du territoire.
  - Concernant l'observation Perp/DAUS 3 : la parcelle DT55 est bien incluse dans une zone AU ouverte à l'urbanisation à dominante d'habitat. À ce titre, il y a lieu en effet d'étendre le périmètre de l'OAP sectorielle correspondante sur celle-ci et donc de corriger le PLUi-D sur ce point.
  - Concernant l'observation @236 : la zone à urbaniser AU2, a été réduite par rapport à l'ancienne zone à urbaniser bloquée dans une logique de sobriété foncière. Une partie des terrains visés par l'observation demeurent en zone à urbaniser AU2 avec pour partie un classement en EPP au regard de l'intérêt paysager de cet espace arboré qui est soumis en outre à un risque d'inondation traduit dans le projet de PPRi de Perpignan faisant l'objet d'une mesure d'application anticipée. Par ailleurs, le % de commerce et bureau prévu dans le règlement de la zone AU2 vise à affirmer un principe de mixité des fonctions urbaines dans un secteur à dominante résidentielle. En outre, les règles de hauteur demeurent assez significatives, sans qu'il y ait besoin de majoration, alors qu'il s'agit, de plus, de terrains en lisière des zones agricoles. Concernant les travaux d'exondement, il convient de rappeler que les dispositions communes du règlement du PLUi-D permettent les affouillements et exhaussements liés à des motifs de sécurité publique.
  - Concernant l'observation @ PERP/Est 4, le terrain est effectivement situé en zone AU2b et devra être couvert par l'OAP à rectifier à ce titre pour éviter cet enclavement et une voie sera proposée en limite de propriété.
  - Concernant l'observation @206, le règlement de la zone AU6-2 limite à un logement par lot ou terrain avec un CES très faible de 0,07 pour assurer la maîtrise nécessaire de l'urbanisation dans ce secteur spécifique du Mas Llaro. Il s'agit en effet de se limiter à une densification douce respectant le caractère aéré du tissu urbain existant, ce à quoi répond le règlement.
  - Concernant l'observation PERP DAUS 4, comme indiqué précédemment, les installations agrivoltaïques restent largement admises dans les zones A et N du territoire par ailleurs à protéger même si des restrictions sont posées au regard de la compatibilité avec le SCOT et des principes de protection du PLUi-D. Ainsi concernant les zones agricoles : La zone A2 qui correspond à la plaine maraîchère et arboricole permet le développement de tous types d'installations photovoltaïques au sol et en superstructure. La zone A3 qui correspond aux espaces agricoles à fort potentiel permet également le développement des différents types d'installations photovoltaïques hormis sur serres. Pour les zones A4 et Atvb correspondant à des espaces plus sensibles, les installations agrivoltaïques ne sont pas strictement exclues, mais ne sont envisageables qu'en superstructure sur des hangars à usage agricole.
- Par ailleurs, concernant les zones naturelles : Pour rappel, les constructions et installations agricoles ne sont prévues qu'en zones N1 et Ntvb. Concernant les installations agrivoltaïques, celles-ci sont admises en zone N1 en superstructure sur des hangars à usage agricole. Ces dispositions sont établies notamment en cohérence avec le SCOT de la Plaine du Roussillon et en conciliant les enjeux de protection et de développement de ce type d'installation.

**COMMENTAIRE CE :** Le MO propose quelques solutions aux contributions @ 197, @ 202, PERP DAUS 3, PERP/Est 4, PERP DAUS 4, il justifie, d'une manière qui semble peu contestable, sa position par rapport aux contributions @ PERP/Est C2, @ 199, @ 231, @ 236, @ 206, il reste la contribution suivante où la justification est générale et mériterait une approche particulière @ 219 .

**La fragilité du territoire est soulignée.** Le spectre de l'inondation plane sur les débats, le nouveau PPRI imposerait un déclassement de parcelles souvent contesté. Parallèlement, une conscience écologique vive s'exprime par le refus de l'artificialisation : le Collectif de Mailloles (@81, @181) et de nombreux anonymes (@320, @322) s'érigent en protecteurs des dernières terres maraîchères et des corridors biologiques, s'opposant à la disparition des « dents creuses » au profit du bâti ou à un parking construit dans l'illégalité. De même @262 demande l'abandon du projet du Pou De la Coulobres devenu au fil du temps un vrai réservoir de biodiversité. Étonnamment les projets de la ville sur le Mas Delfau et le Mas Bresson, fortement contestés lors de l'enquête publique du SCoT (dans lequel ils ne figuraient même pas), sont à peine évoqués.

**Réponse MO :**

- Concernant les observations portant sur les déclassements des terrains liés aux enjeux de préservation des risques d'inondation, il faut en effet rappeler que les impératifs de sécurité publique tendent à exclure notamment les zones d'extensions urbaine à vocation résidentielle soumises à des aléas d'inondation.
- Concernant les observations visant à limiter l'urbanisation, y compris sur des espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine existante, il faut rappeler que le PLUi-D défend notamment une logique de sobriété foncière, en optimisant des possibilités de constructions dans l'enveloppe urbaine existante tout en assurant et en améliorant notamment la préservation de l'identité et la qualité des tissus urbanisés existants, et par ailleurs en limitant les extensions urbaines.

**COMMENTAIRE CE :** Dont acte. Une vigilance reste de mise sur les projets du mas Delfau et du mas Bresson quant aux possibles d'atteintes à l'environnement, et une écoute du collectif de Mailloles qui défend une vision plus « verte » de la ville centre.

**La vision des mobilités et des infrastructures est souvent créative.** L'ambition d'une métropole fluide s'incarne dans des propositions audacieuses : l'avènement d'un RER métropolitain (@41), le retour du tramway (@129) ou des aménagements routiers dénivélés aux carrefours névralgiques (@43). (Voir aussi la thématique Déplacement, supra). Ces désirs de modernisation s'accompagnent d'une exigence de qualité de vie, réclamant la création d'îlots de fraîcheur dans les quartiers denses comme Saint-Martin (PMMCU 16).

**Réponse MO :** Concernant les infrastructures de déplacement et de mobilités, le PLUi-D vise justement à coordonner le volet des mobilités avec les conditions d'aménagement et de développement urbain du territoire. Dans ce cadre le PLUi-D porte notamment des efforts significatifs à travers différents outils, tels que les emplacements réservés, les OAP, le POA, en vue d'améliorer notamment les infrastructures et les conditions de déplacements sur le territoire, en intégrant les problématiques routières, les modes doux, les transports collectifs, le covoiturage et les stationnements.

**COMMENTAIRE CE :** L'effort du MO dans ce domaine est à souligner.

**Le patrimoine est étonnamment peu évoqué,** sauf un point de vigilance, avec un plaidoyer pour la sauvegarde des châteaux de Saint-Assiscle (@142), témoins d'une histoire à ne pas sacrifier. **COMMENTAIRE CE :** pas de réponse sur le point de vigilance du patrimoine.

**Enfin, le paysage commercial** reste mouvant, entre l'implantation d'un LIDL sur d'anciennes friches (@176) et le désir de maintenir une activité économique sur des sites déjà bâties (@169).

**Réponse MO :** *Concernant le paysage commercial, le PLUi-D va dans le sens de la sobriété foncière et du renforcement des activités commerciales dans les centralités en encadrant par ailleurs le développement au sein des zones commerciales périphériques, en cohérence avec le SCOT. Dans ce cadre, le PLUi-D limite notamment les extensions urbaines et promeut le renouvellement urbain notamment à travers la remobilisation des friches urbaines comme le cas du supermarché LIDL sur le site des anciens abattoirs de Perpignan situé dans l'enveloppe urbaine existante.*

**COMMENTAIRE CE :** *Dont acte.*

## C. Analyse thématique

### 7.1. Sur la forme

#### ➤ Sur le dossier (*reprise in extenso du constat du PV pour les 4 paragraphes suivants*)

Comme on pouvait s'y attendre pour un dossier aussi dense, sa consultation a suscité des critiques récurrentes. Il est perçu comme un obstacle démocratique plutôt qu'un outil d'information. De nombreux déposants déplorent le volume « colossal » du dossier. Avec environ 5000 ou 7 000 pages à consulter (le chiffre varie !), le projet est jugé trop massif pour être appréhendé par le citoyen ordinaire. Cette densité est perçue comme un frein direct à la « démocratie participative », rendant l'analyse exhaustive du contenu quasi impossible pour le commun des mortels (@5 Secteur Massif). Au-delà du volume, c'est la clarté même des documents qui est remise en cause, leur complexité, et l'empilement des données dans lesquelles il est difficile de se retrouver. *Les documents mis à disposition sont dispersés, difficilement accessibles et sans réelle cohérence entre eux. Il faut presque être expert en informatique pour retrouver les éléments essentiels.* (@89 Secteur plaine). Les contributeurs soulignent la difficulté de visualiser de manière simple et intelligible les évolutions cartographiques propres à leur commune, qualifiant le dossier d' *illisible sur la forme* (@8 Secteur 1ère Couronne). L'absence des cartes d'aléa -inondation a été de nombreuses fois regrettée (@2, @19 Sainte-Marie).

#### ➤ Sur la présentation dématérialisée.

Les barrières techniques et numériques ont fait l'objet de très nombreuses observations. L'accès dématérialisé au dossier a complexifié la démarche. Pour certains, le portail numérique reste *inaccessible au grand public*, obligeant les usagers à solliciter l'aide de techniciens ou de personnels compétents pour extraire une information précise. Certain.e.s se prévalent de leur âge : *J'ai 92 ans, pas d'ordinateur, comment voulez-vous qu'on accède au dossier constitué de milliers de pages pour répondre concrètement à cette enquête publique sans l'aide de personne ???* @106. *Je vous invite à vous mettre un instant à la place des personnes âgées, dont je fais partie : beaucoup n'ont ni l'accès ni les compétences nécessaires pour naviguer dans un tel ensemble bureaucratique* @89 ; mais, lors des permanences, nous avons constaté que

la difficulté d'explorer le dossier est générale, et demande du temps et de l'aisance au maniement des outils informatiques. En particulier en ce qui concerne le zonage.

#### ➤ Sur la démarche menant au projet et la concertation

Le constat d'un déficit de dialogue : plusieurs contributions, portées par des particuliers ou des collectifs, dénoncent l'absence d'une véritable concertation immédiatement en amont de l'arrêt du projet. Les administrés regrettent de ne découvrir les orientations majeures et les changements de zonage qu'au stade ultime de l'enquête publique (@26, @28 Secteur 1ère Couronne). Ce manque d'information préalable est imputé moins aux services métropolitains qu'aux municipalités (@207 Secteur 1ère Couronne). Le manque de concertation au niveau communal est relevé : le sentiment que le projet a été décidé sans consulter la population est omniprésent, exacerbé par la proximité des élections municipales de 2026. (ex. : *Ce PLUi-D n'a fait l'objet d'aucune réelle concertation avec les habitants. @27, aucune réunion publique n'a été organisée pour expliquer les aménagements prévus sur la commune, et beaucoup d'habitants n'ont découvert le projet qu'une fois ce dernier arrêté @110, un déficit démocratique @185*).

#### ➤ Sur le calendrier de l'enquête

Le calendrier de l'enquête suscite également des réserves. La légitimité démocratique est questionnée par son organisation à l'approche d'échéances électorales qui est perçue par certains comme une manœuvre limitant des débats ou comme un signe que les décisions sont déjà actées par les instances politiques (@1, @207 Secteur 1ère Couronne). Le calendrier de l'enquête pose également problème : il est superposé à une période de campagne électorale, et les élections communautaires prévues début 2026, auxquelles pourrait s'ajouter un changement de gouvernance à la tête de PMM, rendent ce calendrier particulièrement inadapté (@89). En conclusion de ces griefs, des demandes de réexamen profond du dossier ont été enregistrées. Les citoyens réclament l'organisation d'une réelle concertation préalable et une mise en cohérence plus démocratique des choix d'urbanisme avant toute validation définitive (ex @319 Collectif Agissons ici et maintenant).

**Réponse MO :** (cf. Mémoire en réponse en annexe p. 41). Concernant l'information et la participation du public : Celles-ci ont bien été assurées dans le cadre de la procédure. L'élaboration du PLUi-D a suivi les procédures du code de l'urbanisme avec l'information, le recueil d'observations et les échanges avec le public lors de la phase de concertation, bien en amont de la phase d'enquête publique qui a permis ensuite à nouveau la participation du public sur le projet arrêté. Cette concertation s'est traduite notamment par une mise à disposition du dossier, y compris sur internet, permettant au public d'être informé du projet en cours d'élaboration, ainsi que de réunions publiques en plus des observations sur registre. Par la suite, une enquête publique a été mise en œuvre dans le respect des règles du code de l'environnement applicables, avec même en amont du projet la mise en ligne sur le site internet de PMM de l'ensemble du dossier arrêté. - Concernant l'accessibilité du dossier PLUi-D : Comme indiqué précédemment, le dossier bien que volumineux est composé de 6 sous-dossiers, tous numérotés et titrés de manière distincte et explicite permettant de bien distinguer les pièces. Un sommaire général de présentation pourra être intégré afin d'en améliorer sa manipulation.

**COMMENTAIRE CE:** la commission ne remet pas en cause la concertation préalable menée par PMMCU (cf. supra, chapitre IV) ni la forme de l'enquête publique. Les deux procédures ont été menées envers le public selon les formes réglementaires et même au-delà. Mais l'enquête publique sert à faire entendre le ressenti des citoyens qui, légitimement, ont été rebutés par la grosseur du dossier et l'approche dématérialisée ; même si les 6 sous-dossiers étaient clairement identifiés et rendus accessibles par l'ensemble des mesures de facilitations et l'aide à la prise en main prodiguée par les commissaires enquêteurs lors des permanences.

Les critiques sur le volume du dossier sont inhérentes à tous les dossiers d'importance. La législation exige un très grand nombre de pièces, ce qui, d'expérience, au lieu d'amener information et transparence a pour inconvénient majeur de décourager le grand public.

Le choix « développement durable » (28kg de papier pour chaque tirage du dossier) de la commission d'enquête, adossé à une bonne gestion de l'argent public par PMMCU a conduit à préférer pour cette enquête de privilégier la version dématérialisée. Cette option a été vivement critiquée même si une « Note de présentation générale à l'attention du public » de 10p. en gros caractères avec schéma, cartes et photographies avaient été jointes à chaque registre en complément de la « Notice explicative de la procédure », obligatoire, mais plus administrative, et du résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Nous avons veillé à ce que l'accès dématérialisé soit facilité par la distribution de clés USB à toutes les communes en cas de zones blanches ou de difficultés de téléchargements. Nous avons également demandé que les mairies annexes disposent d'un ordinateur à effet de consultation, après avoir vérifié l'accès possible à un poste informatique dans chaque commune, comme l'impose la loi. PMMCU nous a en outre prêté 4 ordinateurs spécifiquement destinés aux tenues des permanences. Les difficultés pour le public (et la commission, qui a néanmoins bénéficié d'un jeu de cartes papier A0 partagé en fonction des secteurs que chacun avait en charge) ont été maximales en ce qui concerne le zonage. Le parti, a priori basé sur une conception vertueuse du PLUi « qui n'est pas l'amalgame de 36 PLU » dixit une technicienne du PLUi, de présenter le zonage sur une seule carte quadrillée s'est révélé à notre sens une fausse bonne idée, apparentant la recherche d'une parcelle à une partie de bataille navale et aboutissant parfois à devoir consulter 4 cartes pour visualiser le zonage d'une seule commune. (Ex. : Estagel, Espira de l'Agly, Canohès, Rivesaltes, Saleilles etc...) cf. @319 le règlement graphique est jugé confus, articulé en 44 planches avec un découpage non logique (ex. Villelongue de la Salanque divisée en 4 plans), ce qui nuit à la compréhension par les citoyens .

La demande de la population de participer à l'élaboration des projets qui les concernent est grandissante. Certains projets modifiant substantiellement le cadre de vie des habitants méritent un véritable processus de concertation avec la population, qui sans vouloir forcément entraîner son adhésion lui permettra au moins d'en connaître les enjeux (cf. par ex. Sainte-Marie-la-mer). Beaucoup de contributeurs ont regretté qu'une information plus large n'ait pas été faite par les communes, à leur échelle, pour annoncer et expliquer les effets du PLUi et ceci juste avant l'enquête, afin que les gens soient mieux informés et plus motivés pour s'y intéresser. Sans revenir longuement sur la concertation préalable, durement organisée, dont la synthèse du bilan fait partie intégrante du rapport d'enquête et dont les réunions publiques ont peu attiré les habitants de l'agglomération, la commission incite les communes, elles-mêmes, à associer plus étroitement les citoyens motivés à l'élaboration des prochains projets de territoire, pour répondre au besoin qui s'est fortement exprimé pendant l'enquête. Au niveau de l'agglomération, le Conseil Citoyen demande aussi à être associé de plus près aux futurs projets d'aménagements (cf. PMMCU11 et @189).

*L'information autour de l'enquête publique se doit d'être améliorée, c'est une des préoccupations des commissaires enquêteurs, qui se traduit par des préconisations aux MO. PMMCU et les communes sauf exception @46 ont fait un peu plus que le minimum légal (sites internet des communes, plusieurs affiches A2, panneau-Pocket, panneaux électroniques, bornes interactives, site de la cité... ). Principalement PMMCU a fait boîter un 4 pages Spécial PLUi-D dans toutes les communes de l'Agglo, dont nous avons constaté les retombées positives. Néanmoins la demande écrite de la commission, d'insertion gratuite dans les pages locales par les correspondants locaux de l'Indépendant n'a été suivie que par une commune et notre demande deux fois réitérée d'un article informatif sur la tenue de l'enquête en pages 1 à 3 du même journal a été refusée par le service communication de PMMCU.*

*Il y aurait beaucoup à dire sur le calendrier de l'enquête, la commission estime que ce projet de territoire ambitieux méritait mieux que cette accélération inhérente aux contraintes du calendrier électoral obligeant les techniciens de PMMCU à une « course contre la montre » pour « boucler » le projet avant l'été puis l'enquête publique et ses suites avant le mois de mars. D'après les avis et les « dires » recueillis, les processus itératifs entre PMMCU/communes/ PPA en ont été réduits. Le public aurait eu sans doute besoin de plus de temps pour être pleinement informé en amont de l'enquête, mais n'a pas été affecté par les dates de l'enquête, qui ont seulement perturbé la date de rendue du mémoire en réponse (en pleine trêve des confiseurs) et par conséquent la date du rendu du rapport. On peut également se poser la question, avec certains administrés, de la légitimité de décisions qui impacteront le/ les prochains mandats, validées par une municipalité qui ne sera pas forcément reconduite.*

## 7.2. Sur le fond

### 7.2.1. Sur le « cadre de vie : la qualité urbaine, architecturale et paysagère à l'épreuve de la densification.

L'analyse des contributions révèle une forte préoccupation de la population face aux objectifs de production de logements du PLUi-D. Si le principe du logement pour tous n'est pas contesté, les modalités d'application (densification, hauteur, localisation) suscitent de vives oppositions, notamment dans les communes périurbaines et littorales où le modèle pavillonnaire reste la référence. Le public exprime un rejet quasi systématique de la densification lorsqu'elle est perçue comme une bétonisation standardisée, au détriment de l'identité villageoise et de la place de la nature en ville. Les contributions plaident pour un urbanisme plus végétalisé, respectueux des spécificités locales et du patrimoine.

#### 7.2.1.1. Rejet de la densification excessive et défense de l'identité villageoise

C'est le thème dominant des contributions citoyennes. La densification, perçue comme une imposition verticale (*bétonisation*), est souvent jugée incompatible avec l'identité villageoise ou pavillonnaire des communes. De nombreux contributeurs craignent que le PLUi-D ne transforme leurs communes en banlieues-dortoirs anonymes.

Exemples significatifs :

- À Espira-de-l'Agly (@11, @185, @33) : Une opposition massive s'est organisée contre la création de 320 logements (dont 162 sur une seule OAP), jugée disproportionnée pour un village de 3 500 habitants (*doublement de la population en 40 ans*). Le collectif de défense parle d'une *folie immobilière*.
- À Baixas (@179, @241) : Des riverains dénoncent une *explosion de lotissements* et s'opposent à l'OAP Secteur Sud prévoyant 60 logements sur 2,2 ha, craignant des constructions en R+1 qui masquerait la vue sur le village.
- À Sainte-Marie-la-Mer (@3, @4, @80) : Les habitants dénoncent une *course à la construction* qui dénature le caractère *familial et nature* de la station. Ils critiquent une urbanisation sans harmonie avec l'existant.
- À Calce (@237, @253) : Le projet d'urbanisation de la zone 2AUH (20 lots) à l'entrée ouest est qualifié d'*aberration architecturale et paysagère*, car il surplomberait le village historique, nuisant à son authenticité et à ses vues paysagères.

**Réponse du MO :** le MO présente la densification comme nécessaire, mais « mesurée ». Il confirme un objectif global de production d'environ 28 000 logements (en cohérence avec le SCOT), dont 11 800 au sein du tissu urbain existant.

Le règlement a été adapté (par secteur géographique : ville centre, plaine, littoral, etc.) pour respecter les gabarits et l'identité des tissus existants. L'insertion harmonieuse des projets est assurée également par des prescriptions d'aspect extérieur et de qualité architecturale propres à chaque commune (annexées au règlement).

Une densification plus soutenue est réservée uniquement aux secteurs stratégiques (gares, ZAC).

**Commentaire CE :** La commission d'enquête est en accord avec cette densification « mesurée » d'autant plus que 43% des besoins de logements se feront en renouvellement urbain (voir en 3.3.6 la conclusion pour les logements hors ZAE).

#### 7.2.1.2. Typologie des logements et mixité sociale

Les contributions reflètent une tension entre la nécessité de produire du logement social (loi SRU) et la crainte d'une concentration excessive ou mal intégrée de ces logements. Parallèlement, la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) alerte sur la faisabilité économique des opérations.

##### Logement social et intégration :

- À Espira-de-l'Agly (@88) : Des habitants du lotissement *Les Jardins d'Anna* déplorent une concentration trop forte de logements sociaux (atteignant selon eux 66 % dans leur secteur), entraînant une baisse de la valeur immobilière de leurs biens.
- À Cabestany (@97, CAMIRAL HABITAT) : Un promoteur défend un projet de 80 logements avec une mixité sociale (40 % de logements abordables) pour répondre au vieillissement de la population et au besoin de petites surfaces (T2/T3), soulignant un manque d'offre sur ce créneau.

##### Viabilité économique des opérations :

- La FPI Occitanie (@303) : Alerté sur le fait que des densités trop faibles ou des règles trop restrictives (hauteurs, stationnement) compromettent l'équilibre financier des opérations et donc la production de logements, y compris social.

La question de la mixité sociale est un point de friction majeur. Le règlement prévoit que pour les opérations de plus de 15 logements, un taux de 30 % de logements locatifs sociaux doit être appliqué. La Région Occitanie juge ce seuil de 15 logements trop élevé pour la majorité des communes du territoire. Elle alerte sur le risque de creuser le déficit en logements sociaux, car de nombreuses opérations de petite taille échapperont à cette obligation. Le SCoT demande également d'assurer une mise en œuvre plus opérationnelle de la mixité sociale dans les OAP.

**Réponse du MO :** En réponse à la Région Occitanie, le MO refuse d'abaisser le seuil de 15 logements, car cela ne serait pas efficient. Les organismes HLM ne souhaitant généralement pas être copropriétaires minoritaires dans de trop petites opérations.

Le MO répond également qu'il renforce les obligations de production de logements sociaux et diversifie la typologie via le règlement (seuil de 30%, SMS (servitudes de mixité sociale)) et les OAP, en cohérence avec le SCOT et le PLH en vigueur.

**Commentaire CE :** Cette approche de diversification (locatif social (LLS), accession sociale (PSLA) et logement intermédiaire) est saluée, car elle répond à une critique récurrente sur le manque de logements pour les "classes moyennes" qui ne sont pas éligibles au logement très social, mais qui ont des difficultés pour acheter sur le marché privé. La Commission note avec satisfaction l'utilisation des Servitudes de Mixité Sociale (SMS) qui permettent de graver dans le marbre ces exigences sur des parcelles précises, offrant une garantie juridique supérieure aux simples intentions.

#### 7.2.1.3. Équilibre Résidences Principales (RP) / Résidences Secondaires (RS)

Sur le littoral, la transformation de zones touristiques en zones d'habitat permanent (ou inversement) est un sujet de friction, posant la question de la vocation des communes balnéaires à l'année.

On constate que la bascule de terrains de camping vers des zones d'habitat (UC) est perçue par certains comme une menace pour l'économie touristique, et par d'autres comme une opportunité de spéculation immobilière favorisant la résidence secondaire ou saisonnière au détriment des locaux.

Exemples significatifs :

- À Sainte-Marie-la-Mer (@2, @78) : De nombreux contributeurs s'opposent au reclassement des campings (Vagues Océanes, Marinette, etc.) en zone constructible UC. Ils craignent que ces espaces ne deviennent des lotissements de résidences secondaires, tuant l'activité économique liée au tourisme de plein air sans répondre aux besoins de logement des jeunes actifs locaux.

**Commentaire CE :** Ce reclassement en zone UC est en opposition au soutien de PMMCU à l'activité touristique de plein air. La commission d'enquête souscrit aux craintes de la population et recommande au Maître d'Ouvrage un zonage Uhô pour ces campings. Ce zonage permet la modernisation des installations touristiques existantes (évolution qualitative), mais interdit la transformation du camping en lotissement classique ou son extension spatiale (en cohérence avec le SCOT). Voir la réserve en p. 79.

- Le Barcarès (@128) : Critique de projets immobiliers (OAP Cap de Front) axés sur l'hôtellerie et le logement individuel en zone sensible, perçus comme favorisant une économie de rente plutôt que l'habitat permanent.

**Réponse du MO :** le MO justifie le maintien de l'OAP Cap de Front en arguant que le site est déjà anthropisé (présence d'une voie), situé en continuité de l'existant le long de la RD 83, et qu'aucun inventaire ne relève d'intérêt écologique majeur justifiant une protection stricte au titre de la Loi Littoral.

**Commentaire CE :** La Commission d'enquête constate une divergence d'appréciation entre le Maître d'Ouvrage et les services de l'État qui demandent d'inclure le secteur de Cap de Front en ERC (Espaces Remarquables Caractéristiques). La simple présence d'infrastructures viaires ne suffit pas toujours à ôter à un secteur son caractère naturel ou son intérêt écologique, surtout en bordure immédiate d'une zone humide majeure (l'étang de Salses-Leucate). La Commission recommande de reconsidérer l'OAP Cap de Front, entre autres pour renforcer considérablement les prescriptions réglementaires de l'OAP pour garantir une transition paysagère très douce vers l'étang, s'assurant ainsi que le projet ne puisse pas être qualifié d'atteinte à la préservation des milieux, en réponse aux inquiétudes du Préfet. Voir aussi p. 80 et réserve assainissement p. 129.

L'équilibre entre résidences permanentes et secondaires est un enjeu fort, notamment sur le littoral. Le PLUi-D prévoit entre 2 250 et 3 000 nouveaux logements au titre des résidences secondaires. La MRAe et le SCoT rappellent que pour les communes littorales, le taux de croissance annuel moyen doit être limité à 0,5 %, une spécificité que le PLUi-D doit veiller à respecter strictement pour ne pas saturer les ressources, notamment en eau.

#### 7.2.1.4. Réhabilitation de l'existant vs extension urbaine

Une partie du public plaide pour la rénovation des centres anciens plutôt que l'étalement urbain, en cohérence avec l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation nette).

On constate que l'existence de nombreux logements vacants dans les centres-bourgs est citée comme une alternative crédible et prioritaire à la construction de nouveaux lotissements en périphérie.

Exemples significatifs :

- À Espira-de-l'Agly (@11, @33, @108) : Plusieurs habitants soulignent l'existence de 186 logements vacants dans le centre-ville et demandent leur réhabilitation avant d'envisager l'extension sur des terres agricoles.
- À Estagel (@274) : Une contributrice suggère d'utiliser les bâtiments existants vacants pour accueillir de nouveaux habitants plutôt que de densifier des zones vertes ou agricoles.

Pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF), le PLUi-D mise sur le réinvestissement urbain. L'objectif est de réaliser entre 35 % et 45 % de la production de logements en renouvellement urbain. La Région salue la qualité des analyses produites sur les capacités de densification des espaces bâtis.

#### 7.2.1.5. Demandes individuelles de constructibilité ("Dents creuses")

Un nombre important de contributions concerne des demandes individuelles de reclassement de parcelles en zone constructible (souvent de A ou N vers U ou AU), car la constructibilité dans les zones non urbanisées fait l'objet d'un encadrement strict de la part de la CDPENAF.

- L'argument récurrent : Les propriétaires invoquent la notion de "dent creuse" (terrain situé entre deux maisons, desservi par les réseaux) pour justifier leur demande, souvent dans une logique de valorisation patrimoniale ou d'installation familiale.
- Exemples : De nombreuses demandes à Pézilla-la-Rivière (PEZIL 1, @123), Villeneuve-de-la-Rivière (@258) ou Perpignan (@199) demandent de "finir la couture urbaine" en rendant constructibles des terrains enclavés.

Réponse du MO : Le MO précise que pour respecter la sobriété foncière (enveloppe limitée à 613 ha) et le SCOT, les extensions urbaines ont été strictement délimitées (exclusion des zones à risques ou à enjeux environnementaux).

Les parcelles situées en limite extérieure de l'enveloppe urbaine et ouvertes sur des zones naturelles/agricoles sont classées en zones inconstructibles (A ou N). Le MO précise que beaucoup de demandes concernent des terrains qui ne sont pas de véritables « dents creuses » (enclavées), mais des extensions périphériques. Les vraies dents creuses ont bien été recensées et classées en zone constructible, sauf contrainte majeure (risque inondation ou biodiversité).

Commentaire CE : La distinction opérée entre une véritable « dent creuse » et une « extension périphérique » (parcelle en frange, ouverte sur les espaces naturels) est conforme aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain fixés par la loi Climat et Résilience. Il existe un décalage entre la réalité physique perçue par le citoyen (mon terrain est à côté d'une maison) et la réalité administrative imposée par le PLUi-D (coupe d'urbanisation, limite de l'enveloppe urbaine). La réponse du MO est juridiquement fondée. Cependant, elle est socialement difficile à accepter pour les "petits propriétaires" qui voient leur patrimoine dévalorisé.

**Recommandation n°2 :** La Commission recommande cependant au Maître d'Ouvrage de procéder à un réexamen attentif et individualisé des requêtes portant sur des parcelles qui ne seraient pas soumises à un risque majeur (inondation/incendie) ou un enjeu de biodiversité avéré ou qui présentent une configuration physique d'enclavement incontestable (bâti sur les deux ou trois côtés immédiats), même si elles sont situées en limite de zone.

#### 7.2.1.6. La demande de "Nature en ville" et la préservation des îlots de fraîcheur

Face au réchauffement climatique, la préservation des espaces végétalisés existants (jardins privés, friches, parcs) est devenue une revendication centrale, souvent opposée aux projets d'infrastructures ou de logements.

On constate que les espaces verts ne sont plus vus comme des réserves foncières, mais comme des infrastructures écologiques indispensables (santé, fraîcheur, biodiversité).

Exemples significatifs :

- À Estagel (@274) : Une contributrice déplore le manque d'espaces verts en centre-ville et demande de préserver les arbres existants et de créer des îlots de fraîcheur plutôt que de densifier les « dents creuses ».
- Au Soler (SOLER 1, 3, 6) : forte émotion autour de l'emplacement réservé n°31 (rocade) qui traverserait des jardins familiaux historiques, des vergers et des canaux d'arrosage, considérés comme un patrimoine paysager et vivier à préserver.
- À Perpignan (@262, PMMCU 16) : Demande d'abandonner l'urbanisation du secteur Pou de les Colobres pour en faire un grand parc urbain nature, et précise le signalement du manque de jardins publics dans le quartier Saint-Martin.

Réponse du MO : Le MO affirme que le PLUi-D protège déjà les espaces verts structurants via des outils réglementaires spécifiques, les Espaces Boisés Classés (EBC) et les Éléments de Patrimoine Paysager (EPP) pour sanctuariser la végétation existante. De même, les zones Nv (Nature en Ville), environ 3% des zones N, sont dédiées aux parcs publics en limite d'urbanisation, avec une préservation du caractère naturel.

**Commentaire CE:** Le Maître d'Ouvrage répond par une approche d'équilibre : il sanctuarise les espaces verts publics majeurs et les boisements classés (infrastructures écologiques), mais il maintient la constructibilité des jardins privés (réserve foncière pour la densification) tout en promettant un encadrement réglementaire plus strict (hauteurs, emprises) pour éviter la "bétonisation" excessive dénoncée par le public. Toutefois les conséquences du BIMBY, sur l'augmentation de la chaleur dans les villes avec la suppression irrémédiable des îlots de fraîcheur que constituaient jardins et parcs privés, ont-elles été correctement évaluées par le législateur ?

Les PPA encouragent une approche plus qualitative de la végétation urbaine :

**Biodiversité au sein du bâti :** La Région Occitanie suggère d'aller au-delà de la simple présence de verdure en imposant des dispositifs concrets pour la faune, comme l'installation de nichoirs pour oiseaux et chauves-souris, ainsi qu'un choix de matériaux plus respectueux.

**Végétalisation systémique :** Le CD66 recommande la végétalisation systématique des espaces de pleine terre et la création d'un permis de végétaliser pour renforcer la nature dans les zones urbaines denses où les espaces verts font défaut.

**Transparence écologique des parcelles :** Pour favoriser la circulation de la petite faune, le CD66 préconise l'installation de clôtures poreuses et l'interdiction des haies monospécifiques ou exotiques envahissantes au profit de haies plurispécifiques locales.

#### 7.2.1.7. Protection des éléments paysagers (EPP, EBC) : entre requêtes et contestation

Le classement des Espaces Paysagers à Protéger (EPP) ou Espaces Boisés Classés (EBC) cristallise des tensions contradictoires : certains en demandent plus, d'autres contestent leur bien-fondé sur leurs parcelles.

- **Demandes de protection :**

- À Toulouges (TOUL 6, @49) : Des propriétaires demandent le maintien strict des haies naturelles centenaires et des arbres isolés autour de l'OAP Les 4 parcs, y compris en limite de propriété.
- À Perpignan (@142) : Demande de classement patrimonial (L.151-19) pour les châteaux et parcs de la Cité des Castors, témoins de l'histoire du quartier.

- **Contestations de zonage :**

- À Villeneuve-de-la-Rivière (VILL R2) et Cabestany (CABES 4) : Des propriétaires contestent le classement de leurs terrains en EPP, arguant de l'absence d'arbres remarquables sur leurs parcelles (simples friches) et dénonçant une inégalité de traitement avec des parcelles voisines pourtant plus boisées, mais non classées.

**Réponse du MO :** Dans certains cas le MO donne raison aux requérants (VILL R2). Il admet que le site est "dépourvu de valeur écologique et paysagère". Pour d'autres, à Cabestany, le MO refuse de lever la protection sur les terrains situés en limite extérieure de l'enveloppe urbaine, car il qualifie le site d'*ensemble boisé significatif sous forme de pinède*. À Toulouges, le MO justifie le maintien de l'EPP par la présence d'un *ensemble boisé paysager à préserver aux abords de l'urbanisation*. À Perpignan, Le MO note que le patrimoine est déjà très largement protégé par les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Si une demande spécifique est faite et justifiée par une valeur identitaire forte, elle a vocation à être intégrée.

**Commentaire CE :** Le MO fait preuve de flexibilité lorsqu'il y a une erreur manifeste d'appréciation (comme à Villeneuve), mais reste ferme lorsque la végétation, même qualifiée de "friche" par les propriétaires, constitue d'après lui un ensemble paysager cohérent ou une coupure verte jugée nécessaire (comme à Cabestany ou Toulouges). Voir Réserve p. 88.

Le Département des Pyrénées-Orientales (CD66) souligne l'importance des outils réglementaires identifiant les Éléments de Patrimoine Paysager et Bâti (EPP et EPB) à protéger au titre du Code de l'Urbanisme. Cependant, il relève des incohérences cartographiques : par exemple, certains EPP sont situés sur le tracé futur de la RD22b et devraient être retirés ou ajustés pour assurer la cohérence entre les projets d'infrastructure et la protection paysagère. Le MO répond en p. 73 du Mémoire que ces corrections seront faites.

#### 7.2.1.8. Qualité architecturale et bioclimatique

Le Conseil de Développement Citoyen (CDC) et certains riverains pointent la faiblesse des prescriptions réglementaires concernant la qualité intrinsèque des constructions.

On constate que le PLUi-D est jugé timide sur l'imposition de règles bioclimatiques strictes.

Exemples significatifs :

- Le CDC (@289) regrette que les règles favorisant l'habitat durable ou bioclimatique ne soient pas assez contraignantes dans le règlement, se limitant souvent à la gestion des eaux pluviales.
- À Canohès (CANH 9). La mairie demande des règles strictes sur les clôtures (interdiction des murs maçonnes au profit de grillages doublés de haies) pour préserver l'aspect paysager des nouveaux quartiers (ZAC El Crusat).
- À Canet (Golf @297) : L'exploitant propose un projet de requalification paysagère (désimperméabilisation, essences locales) bloqué par le zonage actuel, illustrant un cas où le projet privé pourrait améliorer la qualité paysagère d'un site vieillissant.

**Commentaire CE :** Le Maître d'Ouvrage répond à la demande de qualité architecturale par la territorialisation des règles (via les annexes communales) et l'utilisation des OAP comme leviers qualitatifs, plutôt que par l'imposition de normes bioclimatiques strictes et uniformes à l'échelle de toute la métropole.

**Recommandation n°3 :** rendre plus prescriptives les annexes communales (Livre 3) concernant l'aspect extérieur et les matériaux, afin qu'elles ne soient pas de simples guides de recommandations, mais de véritables règles opposables aux promoteurs, garantissant l'identité locale.

Le recours aux Solutions fondées sur la Nature est vivement encouragé pour traiter le ruissellement et la qualité de l'espace public. Cela inclut la création de noues paysagères, de jardins de pluie et de bassins de rétention intégrés visuellement au paysage plutôt que des solutions techniques enterrées.

**Commentaire CE :** Plutôt que d'imposer des techniques précises (comme l'interdiction des bassins enterrés) dans le règlement général, le MO mise sur L'OAP TVB qui est citée comme l'outil cadre imposant des mesures de protection et de mise en valeur de la nature en ville.

#### **7.2.1.9. Le patrimoine paysager et architectural**

Si ce sujet n'est que très peu abordé par le public (ex. : @26, @46, @142), une crainte généralisée de la « bétonisation » et de la perte du caractère « nature » ou villageois traverse les registres d'enquête. À Sainte-Marie-la-Mer, des contributeurs déplorent la dégradation du cadre de vie familial au profit d'une urbanisation dense sans harmonie (petites parcelles, standardisation) (ex. : @3, @4).

Le patrimoine paysager et architectural représente réellement un enjeu, car l'identité paysagère de Perpignan Méditerranée Métropole, riche et plurielle, est un atout fondamental pour sa qualité de vie et son développement économique et touristique. Or, les pressions exercées par l'urbanisation et les mutations économiques menacent cet équilibre. La prise en compte rigoureuse du paysage, du patrimoine et de leurs représentations sociales peut constituer un des axes structurants dans le développement du territoire.

L'acceptabilité sociale de la densification semble conditionnée à la garantie d'une haute qualité paysagère et architecturale, souvent jugée insuffisante dans le projet actuel.

L'avis des services de l'État relève la nécessité de renforcer les aspects suivants :

- La traduction spatiale et opérationnelle des orientations d'aménagement
- La prise en compte plus aboutie du patrimoine et de l'identité locale
- La cohérence de l'ensemble du PLUi-D au niveau des entrées de ville et des mobilités.

Le SCoT quant à lui, note que des justifications mériteraient d'être complétées sur la compatibilité du PLUi-D vis-à-vis du Scot, notamment afin de préserver et mieux valoriser le socle paysager et le patrimoine catalan. Ce point concerne en particulier l'intégration paysagère des constructions admises en zones naturelles et agricoles et la préservation des sites majeurs et significatifs face à l'urbanisation et au mitage.

**Réponse du MO :** Le patrimoine bâti, architectural et paysager, est déjà très largement protégé à travers les éléments de patrimoine paysagers et bâties à préserver (L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments de patrimoine paysagers à protéger sont repris dans les OAP sectorielles. En ce qui concerne les OAP entrées de ville, celles-ci visent également à assurer la qualité paysagère architecturale et environnementale en entrée de ville. La conservation des fronts végétalisés le long des voies participe aussi à la mise en valeur du patrimoine paysager local. Par ailleurs, les OAP mettent en valeur le patrimoine bâti, en assurant les connexions piétonnes, en encadrant les perspectives, ou encore par l'utilisation du végétal.

**Commentaire CE :** La Commission d'enquête prend acte que le PLUi-D recense et protège de nombreux éléments de patrimoine (bâti et végétal) via les articles dédiés du Code de l'Urbanisme. Toutefois, la Commission relève que le simple repérage graphique ne suffit pas toujours à garantir une mise en valeur qualitative. Il existe souvent un décalage entre la protection « sur le papier » et l'insertion réelle des nouvelles constructions à proximité de ces éléments.

La Commission note aussi avec satisfaction l'engagement du MO à utiliser les OAP "Entrées de ville" pour requalifier ces espaces stratégiques (souvent dégradés par l'affichage et les boîtes commerciales). Enfin La Commission insiste sur le fait que la conservation des fronts végétalisés

mentionnée par le MO ne doit pas servir de simple « cache-misère » pour masquer une urbanisation de mauvaise qualité en arrière-plan. L'OAP doit imposer une qualité architecturale intrinsèque aux constructions, et pas seulement un traitement paysager de façade. »

#### **Commentaire CE sur le « cadre de vie : la qualité urbaine, architecturale et paysagère à l'épreuve de la densification.**

Le volet Habitat du PLUi-D cristallise les tensions entre la volonté institutionnelle de densification (loi Climat et Résilience, SCoT) et l'aspiration des habitants à préserver un cadre de vie peu dense. Le public réclame majoritairement une pause dans l'extension urbaine, un examen plus approfondi des possibilités de construction en dents creuses, une priorité à la réhabilitation des coeurs de ville et une meilleure adéquation entre le nombre de nouveaux logements et les infrastructures existantes.

Le public exprime aussi une demande claire pour un urbanisme de qualité, qui respecte l'existant. La notion de "ville nature" n'est pas perçue comme un concept abstrait, mais comme une nécessité concrète (préservation des jardins, des canaux, des vues).

L'équilibre du PLUi-D repose sur un pacte indissociable : la densification nécessaire ne sera socialement et techniquement acceptable que si elle s'accompagne d'une garantie absolue de qualité architecturale et paysagère. Pour répondre aux exigences de l'État et du SCoT, le Maître d'Ouvrage doit dépasser la simple protection réglementaire pour passer à une prescription opérationnelle, seule capable de préserver l'identité catalane et le socle paysager face aux risques de banalisation urbaine et de mitage (cf. Recommandations n°3).

#### **7.2.2. Sur l'artificialisation**

Très peu de contributions relatives à cette problématique, si ce n'est pour des réflexions générales sur la loi climat et résilience.

Les services de la Préfecture des PO demandent de réexaminer le projet et justifier de la modération de la consommation d'espace en cohérence avec le SCoT et la Loi ZAN.

Deux points méritent d'être soulignés :

1°/ L'absence de prise en compte de l'objectif récent de réduction des surfaces artificialisées fixées par le SRADETT à -55,3% au lieu de -50 %, qui devrait se traduire par un effort supplémentaire de 46 ha. Il faut préciser que le SCoT de la Plaine du Roussillon, n'a pas encore intégré cet objectif de -55,3 %.

2°/ La différence des totaux d'espaces consommés, puisque PMMCU annonce 613 ha alors que les services de l'État comptabilisent 830 ha décomposés de la manière suivante :

Zone AU	647 ha
Zone U (en écartant les dents creuses de plus de 2500m <sup>2</sup> )	98 ha
STECAL	7 ha

Secteurs indicés (ex. : Golf de Villeneuve-de-la-Raho, Torreilles)	74 ha minimum
Emplacements réservés	Non chiffrés.

Sur ces 830 ha, les services de la préfecture soustraient 30 ha au titre des projets d'envergure nationale ou Régionale soit au final, une consommation estimée à 800 ha.

#### **Questions au M.O. :**

Comment envisagez-vous de répondre aux objectifs fixés par le SRADETT ?

Pourriez-vous justifier, poste par poste, les différences existantes entre vos calculs et ceux des services de l'État ? et indiquer, comme le demande la Région Occitanie, une évolution des zonages (un avant/après) au moins sur les quatre grandes familles de zones (U, AU, A et N) à partir des documents d'urbanisme antérieurs au projet et ceux actuellement retenus par le Projet de PLUi-D ?

#### **Réponse du MO :**

- Le PLUi-D s'inscrit bien dans l'objectif de réduction de la consommation d'espace du SCOT de la Plaine du Roussillon. Par ailleurs, dans l'immédiat, tant que le SCOT Plaine du Roussillon n'aura pas lui-même intégré la modification du SRADDET Occitanie au titre du ZAN, le PLUi-D n'est pas soumis à ces objectifs chiffrés conformément à l'article 194, IV de la loi Climat et Résilience.

- Tout d'abord, l'avis de l'État vise 647 ha de zone AU, alors qu'une partie de celles-ci s'inscrit dans des ZAC et secteurs aménagés mis en œuvre avant, mais aussi des projets d'envergure nationale ou européenne au sens de la loi Climat et résilience, voire des espaces non aménageables au sein de ces espaces (éléments du patrimoine à protéger...) qui sont ainsi à décompter. La consommation nouvelle d'espace projetée à travers les zones AU du PLUi-D s'élève en réalité à 498,5 ha.

- Ensuite, le décompte de la consommation d'espace planifiée établi dans l'avis intègre 98 ha d'espaces de zone U (en excluant les parcelles > 2500 m<sup>2</sup>). Or, il s'agit d'espaces déjà effectivement urbanisés à ce jour. D'une manière générale, les possibilités de constructions sur des parcelles déjà aménagées ou bâties, ou éventuellement sur des terrains nus généralement de faibles dimensions, insérés au milieu du tissu urbanisé, ne relève pas de la consommation d'espace agricole naturel ou forestier, mais de la densification.

- Concernant les STECAL, les possibilités de constructions restent bien en deçà des périmètres qu'ils délimitent et inférieur au total des 7 hectares évoqués dans l'avis puisque les emprises constructibles représentent moins de 2 ha au total, ce qui reste d'ailleurs marginal à l'échelle du PLUi-D.

- Concernant le cas du golf de Villeneuve de la Raho, celui-ci s'inscrit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) déjà créée. À ce titre, elle est comptabilisée dans la consommation d'espace passée comme d'ailleurs le prévoit la circulaire « Béchu » du 31 janvier 2024. Si on prend donc en considération l'ensemble des éléments, la consommation foncière projetée par le PLUi-D est de :

- 498,5 Ha de zones AU, 123,2 Ha de coups partis aujourd'hui en U, **Total : 621,7 ha pour l'ensemble de la période d'application.**

Ce chiffre comptabilise y compris les « coups partis » depuis 2021, correspondant donc à une urbanisation récente, classée en zone U dans le document.

Concernant le comparatif de zonage qui est demandé, il faut rappeler que la trajectoire de sobriété foncière qui s'impose ne dépend pas du zonage, mais de la consommation projetée par rapport à celle effective de la période précédente de référence. Comme l'indique d'ailleurs la circulaire Béchu, les surfaces zonées par les documents d'urbanisme sont rarement mises en œuvre en totalité. À ce titre il importe surtout de prendre en compte les données de la consommation effective passée.

#### **COMMENTAIRE CE :**

Effectivement les chiffres fixés par le SRADDET n'ont pas encore été intégrés par le SCoT de la Plaine du Roussillon. Il n'empêche que la réduction prévue devra s'appliquer dans le futur.

Pour le calcul des surfaces consommées, la commission d'enquête, est dans l'impossibilité de formuler un avis, l'argumentation des services de l'État et celle de PMMCU auraient dû faire l'objet d'une concertation, de manière à ce que les deux parties donnent des chiffres identiques. Il existe une petite différence entre les chiffres présentés dans le rapport de présentation ( 613 ha) et ceux d'aujourd'hui 621,7 ha.

La démarche de PMMCU, sur la densification, qui est détaillée dans les enjeux paragraphe 3.3 du présent rapport, nous a semblé bien construite. Comme indiqué précédemment, nous ne pouvons pas nous prononcer sur les différences de chiffages relatifs à la consommation d'espace.

#### **7.2.3. Sur la prise en compte des risques naturels :**

##### **7.2.3.1. Sur le risque inondation :**

Le territoire de PMMCU est fortement impacté par le risque naturel majeur « inondation » qui représente incontestablement l'un des enjeux du PLUi-D et c'est effectivement l'un des sujets les plus évoqués par le public à travers les contributions enregistrées tout au long de l'enquête. La commission d'enquête ne peut donc que se saisir de cette problématique qui conditionne l'aboutissement de la procédure d'approbation du PLUi-D.

Les éléments du présent rapport s'appuient, non seulement sur les différents documents qui composent le dossier arrêté le 10 juillet 2025, en particulier le PADD, le rapport de présentation, l'évaluation environnementale, les OAP sectorielles, mais aussi sur les avis des Personnes Publiques Associées ou autres organismes institutionnels et enfin sur les différents mémoires en réponse communiqués par le Maître d'Ouvrage à la fois sur les recommandations de la MRAe et sur le procès-verbal de synthèse remis par la Commission d'Enquête le 23 décembre 2025.

##### **7.2.3.1.1. Rappel des orientations prévues par le PADD, à propos du risque inondation en particulier :**

Selon l'orientation N°8 du PADD, Perpignan Méditerranée entend renforcer la prise en compte des risques au sens large dans ses projets d'aménagement et de développement en vue de limiter l'exposition de personnes et de biens et de ne pas accroître la vulnérabilité du territoire.

La Métropole considère dès à présent les évolutions prévisibles des risques naturels qui l'impactent au regard du changement climatique, notamment pour les risques majeurs d'inondation, d'incendie et littoraux.

*La Métropole ambitionne de mieux prendre en compte l'ensemble des risques technologiques et naturels qui l'affectent, d'anticiper les effets du changement climatique sur ces derniers, en assurant la protection des lieux urbanisés, des biens et des personnes, et en orientant préférentiellement le développement urbain en dehors des zones à risques lorsque cela est possible ou, le cas échéant, dans les secteurs les moins exposés. Le PLUi-D s'appuiera sur les objectifs définis par le SCoT Plaine du Roussillon qui précisent spécifiquement les modalités de développement urbain par type de risque. En matière de risque d'inondation que ce soit par débordement des cours d'eau (très présent sur le territoire communautaire) ou submersion marine, le développement urbain est orienté au regard des zones d'aléas et dans le respect des documents de prévention des risques (PGRI, PPRI).*

*Le PLUi-D oriente l'urbanisation nouvelle au regard de l'aléa de référence (si connu, ou d'études spécifiques le cas échéant) et encadre l'évolution des zones urbanisées concernées (démolitions/reconstruction, densification parcellaire, mutation...) de manière à réduire la vulnérabilité et à améliorer la résilience. Il convient également de ne pas permettre d'extension en zone inondable vis-à-vis de l'aléa de référence en dehors des exceptions liées à la réglementation supérieure.*

#### **7.2.3.1.2. Une présentation souvent considérée par les lecteurs comme confuse, incomplète, voire inexisteante du risque d'inondation, notamment au sein du descriptif des OAP :**

Dans les ambitions développées dans le PADD, PMMCU affiche une volonté sans équivoque. Pourtant, le public a ressenti à contrario, une certaine confusion, au niveau de la lecture des différents documents présents dans le dossier.

De nombreuses cartographies sont présentées pour l'ensemble des communes, avec à la fois, les zonages du porter à connaissance de 2019 (pour 32 communes : cartes 3.2.5) et ceux des PPRI (pour 22 communes, Documents 6.1.2), sans préciser pour chacune des communes, quels sont réellement les documents de référence opposables et donc pris en compte pour la définition des OAP ou quelquefois pour le passage de zones urbanisées en zone inconstructible.

Il aurait été utile en effet pour le public, de mieux appréhender l'ensemble de ces éléments, de distinguer les effets du « porter à connaissance de 2019 », de ceux des PPRI existants ou actuellement en révision, ou bien encore, ceux qui font l'objet d'une Mise en Application Anticipée (MAA). (Ex. : Bompas, Canet, Canohès, Llupia, Perpignan, Ponteilla, Torreilles, Toulouges...) Il se trouve également que bon nombre de personnes ont regretté de ne pas trouver certains PPRI dans le document arrêté le 10/07/25. (@2 et @19 registre de Ste Marie...) Sur ce point cependant, il convient de préciser, à la décharge du maître d'ouvrage, que bon nombre de PPRI ont fait l'objet, depuis la date de l'arrêt du projet de PLUi-D, d'un arrêté préfectoral prescrivant pour certains d'entre eux, une mise en application anticipée.

Il faut rappeler aussi que les Plans de Prévention des Risques (PPR) sont des documents rédigés par l'État énonçant des prescriptions, notamment sous forme de servitude d'utilité publique, en matière de prévention des aléas. Alors que le zonage des PPRI constitue un outil central pour la gestion et la prévention des risques liés aux crues et aux inondations, nous regrettons, comme les services de l'État, que l'évaluation environnementale ne se réfère principalement qu'aux porter à connaissance et que toutes les OAP n'aient pas été analysées au regard du risque inondation. (36 OAP sur 96 se trouvent dans ce cas, ex : Baixas : OAP Secteur Sud, Cabestany : OAP Les Colomine ; Canohès : OAP La Collaresa ; ESPIRA : secteur Nord-Ouest ; Rivesaltes : OAP Mas de la Garrigue...) (Pages 124 à 140 de l'évaluation environnementale)

#### **7.2.3.1.3. La nécessaire prise en compte du risque inondation et du zonage réglementaire pour une traduction concrète dans les OAP.**

Les OAP garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD et portent entre autres, sur la qualité environnementale et la prévention des risques (*art R 151-8 du Code de l'Urbanisme*<sup>8</sup>). Or, nous constatons que la présentation détaillée des OAP sectorielles ne comporte pas systématiquement l'indication des aléas inondation. Il est d'ailleurs indiqué en page 8 du document OAP sectorielle que *les OAP de PMM restent très limitées dans leurs propositions d'aménagement prenant en compte le risque inondation*. Ce point est tout à fait regrettable, car il n'assure pas, auprès du public, une information exacte sur la prévention du risque connu et sa projection sur les orientations d'aménagement prévues et présentées dans les documents du PLUi-D. (À titre d'exemple, nous pouvons citer l'OAP *La Gare à Estagel*, où aucune mention n'apparaît sur le risque inondation et sur l'aléa très fort concernant une partie de cette OAP; l'OAP Secteur Nord-Est de Pézilla-la-Rivière où de même, aucune mention n'apparaît sur la présentation de l'OAP et son principe d'aménagement ; l'OAP du Mas Gaffard à Canohès où il est seulement indiqué : voir PPRI et PGRI pour inondabilité, ou encore l'OAP Nord à Villeneuve-la-Rivière, ne précisant aucunement un aléa faible à fort. Autre exemple, l'OAP Numérisud au Soler où aucune mention de l'aléa n'est indiquée, alors qu'il se situe très majoritairement en zone rouge du PPRI dont l'arrêté préfectoral date de juillet 2024.)

Le cas d'Espira de l'Agly est assez symptomatique, car, contrairement à certaines autres situations, l'OAP du secteur Nord-Ouest a été définie non pas sur la base du PPRI de 2008 actuellement applicable, mais sur la base du PPRI en cours de révision, dont la procédure n'est pas à ce jour aboutie et qui prévoit sur une partie du territoire, un aléa moindre, donc beaucoup moins contraignant pour l'aménagement prévu. Cela pose une réelle difficulté en termes de lisibilité pour le public et les habitants concernés. Une information précise sur le parti d'aménagement choisi par le Maître d'Ouvrage pour la définition de cette OAP Nord-Ouest d'Espira de l'Agly, aurait certainement permis d'éviter qu'autant de craintes ne se soient exprimées autour de la définition de l'aléa.

La conformité au Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) en vigueur des projets d'urbanisation ne garantit pas leur compatibilité au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI). Les PPRI tout comme les documents d'urbanisme doivent en effet être rendus compatibles avec les dispositions du PGRI. Ce rapport de compatibilité s'impose également lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme et déclarations ou autorisations au titre du code de l'environnement. Il faut donc rappeler qu'à l'instar du cas d'Espira de l'Agly, dans l'attente de l'approbation de la révision du PPRI, les mesures les plus contraignantes entre celles issues d'un PPRI approuvé, et celles traduites dans la cartographie Directive inondation (scénario moyen, porter à connaissance), doivent être opposées à toutes les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Considérant donc, la situation de chacune des communes au regard des dispositions réglementairement applicables à travers le zonage réglementaire du PAC de 2019 ou les PPRI approuvés, il apparaît donc qu'un certain nombre d'OAP sont concernées par un zonage ne permettant pas, soit de les maintenir en toute ou partie, en zone AU. Dans quelques cas, le phasage prévu ne pourra pas être maintenu dans l'attente d'un zonage plus favorable tenant compte des dispositions à venir, d'un PPRI en cours d'instruction ou de révision, mais dont la procédure n'est pas à ce jour aboutie malgré, quelquefois l'existence d'un arrêté préfectoral décidant une mise en application anticipée.

#### **7.2.3.1.4. Un avis réservé des services de l'Etat**

À travers « l'avis réservé » qu'émet M. le Préfet, les services de la DDTM, citent, à titre d'exemple (page 4 de l'avis de l'Etat en date du 20/10/2025, liste non exhaustive) « certaines OAP qui illustrent la prise en compte partielle du risque inondation et invite à situer hors des

*zones inondables, les secteurs ouverts à la construction en extension de l'urbanisation, conformément aux servitudes en vigueur et aux orientations du SCOT de la Plaine du Roussillon »*

La MRAE quant à elle « *recommande de compléter l'analyse des incidences du projet en matière de risques naturels en considérant l'ensemble des OAP et l'intégralité des risques connus et de retirer les secteurs d'OAP en zone inondable lorsqu'ils ne sont pas encore bâties.* »

#### **7.2.3.1.5. Une demande claire, formulée auprès du Maître d'Ouvrage :**

En conséquence, le Maître d'Ouvrage était donc invité à nous préciser quelles modifications il entendait alors apporter sur les secteurs ouverts à la construction en extension de l'urbanisation compte tenu des servitudes en vigueur connues à ce jour en ce qui concerne le risque inondation. Il s'agissait ainsi de préciser en effet les mesures qu'il entendait proposer pour chacun de ces secteurs ouverts à la construction, y compris dans les différentes OAP concernées (réduction des périmètres, voire suppression de l'OAP selon le cas, ou autres mesures le cas échéant).

#### **7.2.3.1.6. Les réponses apportées par PMMCU dans le cadre de son mémoire en réponse, sur la prise en compte du risque inondation :**

##### **- À travers les questions posées par la CE, au regard des observations thématiques et des contributions du public :**

PMMCU précise que : *le PLUi-D à approuver est susceptible d'intégrer des modifications pour tenir compte des observations émises sur le projet, comme indiqué dans le présent mémoire sur les points abordés. Celles-ci demeurent cependant soumises à la décision du conseil communautaire à l'issue de la procédure, au vu aussi du rapport et des conclusions de la Commission d'enquête et après avoir notamment réuni l'ensemble des maires dans le cadre d'une conférence intercommunale des maires, en considération de l'ensemble des éléments.*

Ceci étant noté, PMMCU rappelle que *la détermination des zones d'extensions urbaines a été conçue justement en les excluant des zones d'aléas d'inondation avec près de 80 hectares initialement envisagées ainsi supprimées. Au stade du projet arrêté, les aléas liés au risque d'inondation ne concernent qu'un nombre limité de secteurs à urbaniser. La plupart sont liées à des données relatives à des projets de PPRi en cours faisant l'objet d'application anticipée, communiquées tardivement dans la phase d'élaboration du projet après même l'arrêt du projet. Il n'en reste pas moins nécessaire de bien prendre en compte ces risques, ce qui doit conduire à modifier le zonage du PLUi-D : - soit en passant d'une zone 1AU ouverte à l'urbanisation à une zone 2AU bloquée dans l'immédiat quand des travaux de mise hors d'eau sont prévus, soit en supprimant les zones AU pour les reclasser en zone A ou N dans les autres cas.*

PMMCU rajoute qu'à ce titre ci, il n'y a pas de mention particulière à reporter au niveau des OAP dès lors qu'elles portent sur des zones AU ouvertes à l'urbanisation, qui ne seront ainsi pas concernées par ce risque.

##### **-Au regard de la synthèse des observations par secteurs :**

Seules deux situations (à titre d'exemple des dispositions ci-dessus ?) sont évoquées par le Maître d'ouvrage qui précise : *concernant l'OAP Nord-Ouest d'Espira de l'Agly, que compte tenu du maintien en vigueur du PPRi de 2008 et dans l'attente de l'adoption de la révision de celui-ci, il y a lieu de reclasser la zone AU, ouverte en zone à urbaniser AU bloquée. Elle ne pourra ainsi être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLUi-D.*

Concernant Pézilla-la-Rivière, le MO indique que : *la parcelle mentionnée est actuellement en zone A exposée en outre à un aléa fort d'inondation. Il est indiqué dans la cartographie du PPRI que celle-ci doit faire l'objet d'une révision du PPR après achèvement d'une tranche fonctionnelle de travaux autorisés sur les ravin des Gourges et du Manadeil. Étant donné qu'aucune révision de ce PPRI n'est en cours, cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation. Il y a donc lieu de la maintenir en zone A.*

Plus globalement et pour répondre à certaines observations formulées par le public sur le déclassement de leurs parcelles aujourd'hui constructibles, en zones A ou N, le MO précise, pour justifier ce déclassement, que : *les impératifs de sécurité publique tendent à exclure notamment les zones d'extensions urbaine à vocation résidentielle soumises à des aléas d'inondation.* (cf. page 48 du mémoire en réponse)

**-Au regard des avis formulés par les PPA et la MRAe :**

S'agissant tout d'abord de la réponse faite à l'avis réservé de M. le Préfet, le MO indique page 76 du mémoire en réponse, que les données actualisées relatives aux aléas/PPRI ont vocation à être intégrées dans le dossier de PLUi-D qui sera donc effectivement complété et rappelle que la détermination des zones d'extensions urbaines a été conçue justement en les excluant des zones d'aléas d'inondation avec près de 80 hectares initialement envisagées ainsi supprimées. Au stade du projet arrêté, les aléas liés au risque d'inondation ne concernent qu'un nombre limité de secteurs à urbaniser. La plupart sont liés à des données relatives à des projets de PPRI en cours faisant l'objet d'application anticipée, communiquées tardivement dans la phase d'élaboration du projet après même l'arrêt du projet. Il n'en reste pas moins nécessaire de bien prendre en compte ces risques, ce qui doit conduire à modifier le zonage du PLUi-D : - soit en passant d'une zone 1AU ouverte à l'urbanisation à une zone 2AU bloquée dans l'immédiat quand des travaux de mise hors d'eau sont programmés, - soit en supprimant les zones AU pour les reclasser en zone A ou N dans les autres cas. À ce titre-ci, il n'y a pas de mention particulière à reporter au niveau des OAP dès lors qu'elles portent sur des zones AU ouvertes à l'urbanisation qui ne seront ainsi pas concernées par ce risque.

Il faut ajouter aussi : - au vu du porter à connaissance, un aléa modéré à très fort identifié sur une partie du secteur de la gare à Estagel, mais concernant uniquement les accès menant à un bâtiment de gestion de crise, - et au vu du PPRI en vigueur, un aléa modéré, sur une partie limitée à la marge du secteur Nord-Est à Pézilla-la-Rivière dont le reste est en aléa faible ; mais qui fait déjà l'objet dans l'OAP d'une mesure de recul des constructions par rapport aux cours d'eau présents. En tout état de cause, les dispositions communes du règlement du PLUi-D reprennent les principes réglementaires en fonction des aléas correspondant aux modalités d'application du décret n°2019-715 du 5 juillet 2019. Ces dispositions assurent ainsi la prévention des risques sur les espaces soumis à aléas et non couverts par des dispositions de PPRI opposables.

Dans les zones à urbaniser soumises à un aléa, il y a lieu de reprendre les règles des dispositions communes en supprimant les références au PGRI qui peuvent être inadaptées au profit d'une règle générale visant :

- à exclure tout projet exposé à un risque d'inondation pouvant porter atteinte à la sécurité publique,
- à permettre dans les zones urbanisées, le renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation.

Au surplus, il sera bien fait rappel des dispositions des PPRI voire des mises en application des PPRI qui sont susceptibles de s'imposer en plus des règles du PLUi-D.

*L'Évaluation environnementale du PLUi-D intègre déjà l'évaluation des incidences du risque d'inondation. Celle-ci prend ainsi en compte les dispositions du PLUi-D orientant et engageant une urbanisation et des modes constructifs plus résilients au regard des risques naturels, dont le risque inondation. Il n'y a pas d'objectifs chiffrés établis à ce titre, ni d'ailleurs d'obligation à ce titre. Pour le reste, les données actualisées relatives aux aléas et aux nouveaux PPRI ont bien vocation à être intégrées dans le dossier de PLUi-D.*

**-S'agissant de la réponse à l'avis de la MRAe, PMMCU rappelle que le PLUi-D intègre des mesures de prévention relatives aux différents risques, pollutions et nuisances avec notamment des dispositions générales dans le règlement, destinées à assurer la prévention des risques de feux de forêt et végétation ainsi que le risque inondation, qui sont les principaux risques sur le territoire, ainsi qu'au regard de l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement qui sont les principales sources de nuisances. S'y ajoutent également des règles d'implantation en retrait des constructions par rapport à certaines voies, agouilles, ravins et cours d'eau ainsi que dans les entrées de ville (loi Barnier).**

Ces dispositions du règlement complètent les conditions d'aménagement définies par les OAP et assurent ainsi la prévention des risques et des nuisances au sein de celles-ci.

Concernant le risque inondation, le PLUi-D le prend pleinement en compte. Ce qui se traduit notamment par le déclassement d'importantes surfaces initialement destinées aux extensions urbaines. Les OAP ne sont que marginalement concernées par ces aléas. Seules 5 OAP environ sur plus de 100 OAP au total, sont confrontées à l'aléa d'inondation, le plus souvent du fait de données récentes communiquées par l'État sur une partie seulement du périmètre et avec un aléa faible sur la base d'une analyse hydrogéomorphologique. Les dispositions constructives dans les zones déjà urbanisées et soumises à un aléa inondation, sont définies clairement dans les dispositions communes (relatives à la prévention du risque inondation) pour assurer la prévention des risques et réduire la vulnérabilité. D'une manière générale, l'analyse des incidences des OAP a bien été prise en compte.

Concernant les PPRI avec mise en application anticipée, ils ont vocation à être intégrés dans le rapport de présentation et dans les annexes du PLUi-D au vu notamment des éléments établis et communiqués à la fin de l'élaboration du projet par l'État, voire depuis l'arrêt du projet du PLUi-D le 10 juillet 2025.

#### **7.2.3.1.7. Avis de la commission d'enquête sur le risque inondation :**

La Commission d'enquête n'a jamais sous-estimé la réelle volonté de PMMCU de tout mettre en œuvre pour renforcer la prise en compte des risques dans ses projets d'aménagement et de développement, en vue de limiter l'exposition de personnes et de biens et de ne pas accroître la vulnérabilité du territoire. C'est effectivement l'objectif affiché de l'orientation N°8 du PADD.

Le MO a rappelé à juste titre que : *la détermination des zones d'extensions urbaines a été conçue justement en les excluant des zones d'aléas d'inondation avec près de 80 hectares initialement envisagées ainsi supprimées.* C'est une démarche qui donne du sens, en effet, à la détermination de PMMCU, en vue d'assurer la protection des populations face aux risques naturels. Le MO motive ici sa réponse aux contributeurs, pour justifier le déclassement de certaines de leurs parcelles qui sont actuellement à ce jour constructibles, mais qui se retrouveront, dans le cadre du PLUi-D, en zones A ou N.

La commission d'enquête note au passage que PMMCU s'est engagé en vertu de son mémoire, à répondre à l'ensemble des observations du public, toutefois sans en donner à connaître les modalités...

Face à cette volonté affichée par PMMCU et régulièrement rappelée dans les différentes pièces du dossier, une contradiction subsiste, car le MO indique dans sa réponse à l'avis du Préfet, que *l'Évaluation environnementale intègre déjà l'évaluation des incidences du risque d'inondation*. Celle-ci prend ainsi en compte les dispositions du PLUi-D orientant et engageant une urbanisation et des modes constructifs plus résilients au regard des risques naturels dont le risque inondation.

**Recommandation n° 4 : Afin d'assurer une parfaite transparence des données communiquées notamment au titre de la réduction des zones d'extension urbaine, portant sur 80 hectares, il apparaît souhaitable que dans les réponses qui seront apportées individuellement aux contributeurs, PMMCU précise, pour chacune des parcelles concernées, si le motif du risque d'inondation est invoqué ou pas dans le cadre de ce déclassement de zone.**

La CE regrette cependant que dans le cadre de l'évaluation environnementale toutes les OAP n'aient pas été analysées au regard du risque inondation. (36 OAP sur 96 se trouvent dans ce cas, ex : Baixas : OAP Secteur Sud, Cabestany : OAP Les Colomine ; Canohès : OAP La Collaresa ; ESPIRA : secteur Nord-Ouest ; Rivesaltes : OAP Mas de la Garrigue...) (Pages 124 à 140 de l'évaluation environnementale).

Cette situation a ainsi participé à une certaine confusion voire à l'absence d'information sur les aléas impactant les différentes OAP alors que les servitudes d'utilité publiques telles que les PPRI actuels ou encore le porter à connaissance du Préfet de 2019 étaient disponibles lors de la procédure d'élaboration du PLUi-D. Pour autant, un certain nombre d'arrêtés préfectoraux ont été pris depuis la date d'arrêt du projet, soit postérieurement au 10 juillet 2025. Un réel travail de fond mené en amont de l'arrêt du projet de PLUi-D, de concert avec les services compétents de l'Etat, aurait permis sans aucun doute de mieux maîtriser les emprises de certains secteurs à urbaniser en tenant compte des différents aléas inondation connus. Pour autant, un certain nombre d'arrêtés préfectoraux ont été pris depuis la date d'arrêt du projet, soit postérieurement au 10 juillet 2025.

Les dispositions du règlement complètent en effet les conditions d'aménagement définies par les OAP et assurent ainsi la prévention des risques et des nuisances au sein de celles-ci.

**RÉSERVE n°4 :** Dans ces conditions, et comme s'y engage PMMCU, dans les zones à urbaniser soumises à un aléa, il y a lieu de reprendre les règles des dispositions communes du règlement, sans toutefois supprimer les références au PGRI en raison de la notion de compatibilité entre PGRI et PPRI pour instituer une règle générale visant :  
- à exclure tout projet exposé à un risque d'inondation pouvant porter atteinte à la sécurité publique,  
- à permettre dans les zones urbanisées, le renouvellement urbain avec réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation.

Au surplus, la CE demande :

- 1) de rappeler dans le dossier mis à jour, les dispositions des PPRI, voire des mises en application anticipée des PPRI qui sont susceptibles de s'imposer, en plus des règles du PLUi.
- 2) d'élaborer à terme, une cartographie complète et totalement à jour des zonages réglementaires pour l'ensemble du territoire, susceptible d'être mise en ligne pour assurer l'information nécessaire auprès des populations du territoire de PMMCU.

Ainsi, PMMCU propose, à la suite de la production du procès-verbal de synthèse remis par la Commission d'enquête, de bien prendre en compte ces risques, ce qui doit conduire à modifier le zonage du PLUi-D, soit en passant d'une zone 1AU ouverte à l'urbanisation à une zone 2AU bloquée dans l'immédiat quand des travaux de mise hors d'eau sont prévus, soit en supprimant les zones AU pour les reclasser en zone A ou N dans les autres cas.

Pour autant, PMMCU dans sa réponse à la MRAe indique que les OAP ne sont que marginalement concernées par ces aléas. Seules 5 OAP environ sur plus de 100 OAP au total, sont confrontées à l'aléa d'inondation, le plus souvent du fait de données récentes communiquées par l'État sur

une partie seulement du périmètre et avec un aléa faible sur la base d'une analyse hydrogéomorphologique.

À ce titre, PMMCU propose de tenir compte des situations particulières des OAP suivantes, au regard des aléas inondation et des PPRI existants ou en cours de révision :

-concernant l'OAP Nord-Ouest d'Espira de l'Agly : compte tenu du maintien en vigueur du PPRI de 2008 et dans l'attente de l'adoption de la révision de celui-ci, il y a lieu de reclasser la zone AU, ouverte en zone à urbaniser AU bloquée. Elle ne pourra ainsi être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLUi-D.

-concernant Pézilla-la-Rivière, le MO indique que la parcelle mentionnée est actuellement en zone A exposée en outre à un aléa fort d'inondation. Il est indiqué dans la cartographie du PPRI que celle-ci doit faire l'objet d'une révision du PPR après achèvement d'une tranche fonctionnelle de travaux autorisés sur les rivières des Gourges et du Manadeil. Étant donné qu'aucune révision de ce PPRI n'est en cours, cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation. Il y a donc lieu de la maintenir en zone A.

La CE est en accord avec ces 2 propositions.

-concernant Estagel : au vu du porter à connaissance, un aléa modéré à très fort identifié sur une partie du secteur de la gare à Estagel, mais concernant uniquement les accès menant à un bâtiment de gestion de crise.

**RÉSERVE n° 5 :** compte tenu de l'objectif majeur de l'OAP la Gare, à Estagel, destinée à recevoir l'implantation d'un nouveau centre de secours (SDIS), il est impératif que l'accès à ce futur bâtiment stratégique puisse être assuré en toutes circonstances pour permettre d'assurer les fonctions de gestion de crises et de secours auprès de la population ainsi que la protection des personnels concernés. Dans ces conditions, le site prévu pour l'installation de ce centre de secours devrait être soit déplacé en un lieu plus propice et dans tous les cas, non concerné par le risque inondation, soit bénéficier à partir de travaux d'aménagements adaptés, d'une voie d'accès protégée, mettant le secteur hors risque d'inondation.

#### Autres orientations d'aménagement et de programmation analysées par la CE :

Au vu de l'ensemble des éléments dont a pu disposer la Commission d'Enquête et compte tenu des engagements pris par PMMCU afin de bien prendre en compte ce risque inondation et au terme d'un examen rigoureux de ces OAP au regard des zonages réglementaires concernés, la commission estime qu'il lui paraît préférable de préconiser la modification de certains périmètres, de décaler dans le temps le phasage de certaines d'entre elles, voire d'envisager strictement leur retrait, compte tenu du risque majeur pesant sur les futurs habitants de ces secteurs. En effet, certaines situations ont notamment retenu l'attention de la Commission d'enquête qui s'est basée à la fois sur les documents du dossier soumis à l'enquête publique (Rapport de présentation, Évaluation environnementale, Orientations d'Aménagement et de Programmation, cartographies du PAC de mars 2019 et des PPRI tels que représentés dans le dossier d'EP), mais aussi sur les textes officiels régissant les PPRI, notamment le décret N°2019-715 du 05/07/2019, ainsi que sur les arrêtés préfectoraux ayant prescrit révision des PPRI avec mise en application anticipée. Ce travail de recollement a pu être également finalisé grâce à la participation de la DDTM, rencontrée à deux reprises par la CE, à sa demande.

Nous faisons figurer ci-dessous les différents zonages représentés, au titre du PAC du Préfet (mars 2019) ainsi que ceux issus du décret cité ci-dessus. La requalification d'un aléa (aléa exceptionnel) et les changements de la palette de couleurs dans les nouveaux documents ont ajouté à la confusion générale !

**NOTA :** Le zonage réglementaire est le résultat du croisement entre le zonage de l'aléa de référence et le zonage des enjeux. Le tableau 5 « Récapitulatif de zonage » ci-dessous synthétise les principes du zonage réglementaire. cf. article Art. R. 562-11-6 du code de l'environnement qui définit deux grands types de zones : ■ Les zones exposées aux risques qui sont constituées de l'ensemble des zones exposées à l'aléa de référence. Il s'agit donc des zones d'aléa faible, modéré, fort ou très fort ■ Les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques qui sont constituées principalement des zones qui ne sont pas impactées par l'aléa de référence, mais susceptibles d'être impactées par un événement supérieur, mais aussi des zones dans lesquels des projets sont susceptibles d'avoir un impact dans les zones inondables. Il s'agit donc de la zone d'aléa exceptionnel.

Ci-dessous : À gauche, légende figurant sur les cartographies du PAC du Préfet Mars 2019. À droite, nouvelle nomenclature.

### Légende

- Limites communales
- Aléa très fort
- Aléa fort
- Aléa modéré
- Aléa faible
- Surfaces en eau

	Aléa exceptionnel d'inondation	Aléa faible ou modéré d'inondation	Aléa fort d'inondation	Aléa très fort d'inondation
Centre urbain	zone verte, constructible sous prescriptions, hors bâtiment vulnérables ou stratégiques calage TN+0,20m	zone bleue, constructible sous prescriptions, hors bâtiment vulnérables ou stratégiques calage cote de référence +0,20 m	zone orange clair : non constructible sauf en ent creuse avec prescriptions ou dans le cadre d'une ORURV* calage cote de référence +0,20 m	zone orange, non constructible sauf dans le cadre d'une ORURV* calage cote de référence +0,20 m
Zone urbanisée				
Zone peu ou pas urbanisée				

\* : ORURV - Opération de Renouvellement Urbain ayant pour effet de Réduire la Vulnérabilité

Tableau 5 Recapitulatif du zonage

### OAP ayant particulièrement retenu l'attention de la CE, au vu des éléments disponibles, que la CE a compilé pendant l'EP :

- Les AYGUALS à Bompas, située en zone orange du PPRI révisé le 02/07/2024 avec une MAA le 09/10/2025, non constructible sauf dans le cas d'une ORU-RV. Avis positif sous cette condition.
- Extension du pôle nautique à Canet, concernée partiellement par une zone rouge au Nord-Est et au Sud, en bordure du port. Avis positif de la CE. La situation de cette OAP paraît potentiellement acceptable compte tenu de sa localisation et du type d'activités ciblé, en relation directe avec les fonctions portuaires.
- Las Morères, à Canohès, concernée par une zone rouge sur le pourtour Nord/Nord-Est, mais qui semble avoir été prise en compte dans le parti d'aménagement en créant un espace vert lié à l'aléa inondation. Avis positif de la CE.
- Mas Gaffard, à Canohès : concernée par un aléa modéré à fort au titre du PAC de 2019, mais qui, au titre du PPRI en cours de révision, devient favorable avec un aléa exceptionnel. Avis réservé de la CE : Il conviendra donc de différer le phasage de cette opération prévue phase 1 (2026), dans l'attente de l'approbation du PPRI en cours de révision.
- Secteur Continuité Ouest, au Soler : concerné par une zone aléa modéré du PPRI avec MAA. Avis réservé de la CE : Pas constructible en l'état, sauf réalisation de travaux d'exondation permettant de « dérisquer » le secteur.

- **Sainte Eugénie, au Soler** : Contrairement au PAC de 2019 qui prévoit un aléa modéré, le PPRI avec MAA semble beaucoup plus favorable. Avis réservé de la CE : il conviendra de différer l'opération dans l'attente de l'approbation du PPRI en cours de révision.
- **Numérisud, au Soler** : Le PPRI avec MAA prévoit le classement en zone rouge d'une très grande partie du terrain concerné. Avis réservé de la CE : sauf travaux d'exondation permettant de rétablir un zonage plus favorable, cette OAP ne pourra être maintenue en l'état.
- **Secteur Nord -Ouest à Llupia** : PAC 2019 : zone blanche, mais passe en zone rouge, en grande partie, dans le cadre du PPRI/MAA : Avis réservé de la CE : sauf travaux d'exondation permettant de rétablir un zonage plus favorable, cette OAP ne pourra être maintenue en l'état.
- **Allée des Chênes Parc Ducup à Perpignan** : Zone bleue au nord de l'OAP. Avis réservé de la CE : Le périmètre de cette OAP devra tenir compte de l'aléa qui impacte partiellement l'opération.
- **Canal les Llobères à Perpignan** : une zone d'aléa fort apparaît dans une grande partie, mais qui semble contenue au niveau de l'espace boisé protégé. Avis de la CE : positif sous cette réserve.
- **La Font dels Orts à Ponteilla** : zone bleue au sud-est et au Nord. Avis réservé de la CE : l'OAP devra être revue pour tenir compte de ce zonage prévu par le PPRI/MAA.
- **Cap Roussillon à Rivesaltes** : zone rouge du PPRI/MAA. Avis réservé de la CE : Actuellement inconstructible, tant que les conditions ne sont pas réunies (étude hydraulique et/ ou travaux) pour permettre de « dérisquer » la zone.
- **Mas de la Garrigue à Rivesaltes** : zone rouge majoritaire sur ce secteur, prévue par le PPRI/MAA. Avis réservé de la CE : Actuellement inconstructible, tant que les conditions ne sont pas réunies (étude hydraulique et/ ou travaux) pour permettre de « dérisquer » la zone.
- **Els Orts à Saint Félix d'Avall** : zone rouge PPRI/MAA. Avis négatif de la CE : des travaux d'exondation seraient prévus. À différer dans l'attente de la réalisation effective de ces travaux.
- **Sud-Est à Saint Félix d'Avall** : zone rouge au PPRI/MAA. Avis négatif de la CE.
- **Chemin de l'Argile à Saint-Hippolyte** : zone rouge du PPRI sur l'accès à cette OAP. Cependant, cette zone a bien été prise en compte dans le traitement de l'OAP : Avis positif de la CE.
- **OAP Jep MASO à St Laurent de la Salanque** : zone orange du PPRI/MAA. Avis interrogatif de la CE : Cette OAP n'est pas constructible sauf en cas de ORU/RV. Un permis d'aménager aurait semble-t-il été déjà délivré cependant...
- **Les 4 Parcs à Toulouges** : Selon le PPRI en cours de révision, zone rouge et zone bleue partiellement au Sud-Est. Avis réservé de la CE : Le périmètre de cette OAP devrait être réduit et ainsi redéfini en conséquence pour tenir compte de ces zonages.
- **Secteur Oxygène à Toulouges** : zone bleue prévue par le PPRI, entourant un immeuble déjà bâti. Avis positif de la CE : sous conditions des prescriptions réglementaires pour cet aléa, en zone urbanisée.
- **Le Village à Estagel** : aléa risques forts prévus par le PPRN de 2002, sur la partie nord de l'OAP. Avis réservé de la CE : Le périmètre de cette OAP devrait être réduit pour tenir compte de cet aléa « risques forts » au Nord. La végétalisation de l'espace prévu pour éviter le zonage en question, pourrait ne pas être suffisante au regard des risques d'inondation sur cette commune, en se référant notamment aux derniers épisodes de décembre 2025. Une étude plus précise devrait être menée. Dans cette attente, le phasage de l'OAP prévu phase 1 (2026) devrait être décalé dans le temps.

- **La Boule à St Estève :** Aléa faible à modéré puis fort au Sud de l'OAP. Avis interrogatif de la CE : La création d'un espace vert semble prévue pour couvrir ce zonage. La CE s'interroge cependant sur la suffisance de cet élément pour faire face au risque inondation.
- **Secteur Nord à Villeneuve-la-Rivière :** Aléa faible à fort prévu par le PAC de 2019 ainsi que par le PPRI de 2014. OAP située en zone UD1. Avis positif de la CE : sous conditions des prescriptions réglementaires pour cet aléa, en zone urbanisée.

**Recommandation n° 5 :** la commission incite fortement le MO à se rapprocher des services de l'Etat pour valider la faisabilité de chacune des OAP, au regard du risque inondation, sur la base de notre évaluation.

#### **7.2.3.2. Le risque feux de forêts et de végétation :**

Le changement climatique et son impact sur les risques d'incendie des feux de forêts et de végétation ont malheureusement marqué encore une fois les esprits et les populations lors des dramatiques incendies survenus dans le département de l'Aude l'été dernier.

Même s'il faut le reconnaître, ce thème n'est quasiment pas évoqué par les contributeurs, le risque feux de forêts et de végétation mérite qu'un point précis soit établi sur les mesures prévues par PMMCU dans le cadre du PLUi-D et sur les réponses apportées par le MO au vu du procès-verbal de synthèse.

##### **7.2.3.2.1. Rappel des dispositions du PADD :**

Au titre de l'orientation N°8 du PADD, PMMCU indique *prendre en compte le risque incendie : les nouvelles cartes d'aléa feu de forêt seront considérées, le développement de l'habitat diffus ou isolé contenu et l'évolution des constructions existantes sera encadrée via le règlement du PLUi-D. Conformément à la réglementation en vigueur, les obligations légales en matière de débroussaillement (OLD) des communes concernées seront jointes en annexes du PLUi-D afin d'en accroître la visibilité. (Page 60 du PADD)*

Par ailleurs, les dispositions communes du règlement indiquent que *dans les espaces soumis à des aléas incendie de forêts et de végétation, identifiés en annexe au document graphique du règlement N°3.2.4, les utilisations des sols sont interdites ou admises sous conditions particulières selon les règles de prévention des risques figurant dans cette annexe du règlement écrit.*

##### **7.2.3.2.2. L'avis des services de l'État :**

Les services de l'État rappellent, aux termes du courrier de M. le Préfet en date du 20/10/25, *qu'en zone d'aléa élevé ou très élevé, le principe d'évitement des zones les plus vulnérables se traduit par leur inconstructibilité. Par dérogation, l'urbanisation peut-être envisagée en continuité de l'existant sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble intégrant une étude de danger comprenant un programme de défendabilité (voie périphérique, zone de débroussaillement, points d'eau...) et limitant ainsi la vulnérabilité du secteur. »*

À ce titre, les services de l'État donnent une liste non exhaustive de 11 secteurs de développement concernés par un aléa du risque feux de forêt et de végétation et émettent clairement les directives à mettre en œuvre. (Cf. avis du Préfet page 5, ex : BOMPAS : les Ayguals ; CANET : les Régals ; POLLESTRES : Olympéo ; PONTEILLA : zone 1AUH-3 La fonts dels Horts ; SAINT-ESTEVE : zone 1AU-L, ST NAZaire : zone 1AUH-3 La Passe...)

Le représentant de l'État suggère également de mener une analyse et une justification du classement des forêts domaniales et des espaces boisés classés (EBC) au regard des enjeux de protection et d'exploitation. Il demande également qu'un historique des incendies et des indicateurs de suivi soit rajouté et que soit finalisée l'analyse du réseau de DFCI. Les OAP devront comprendre, par ailleurs, des prescriptions paysagères et rappeler les obligations d'entretien des parcelles non bâties à l'intérieur des zones d'habitation (Art. L2213-25 du CGCT) ou au titre de l'article L134-6 du Code Forestier concernant les propriétés bâties en zone boisée.

#### **7.2.3.2.3. Demande formulée auprès du Maître d'Ouvrage :**

Le Maître d'Ouvrage était invité à préciser les mesures qu'il compte prendre, en dehors de celles déjà prescrites dans le règlement (cf. dispositions communes -règlement écrit), pour traduire concrètement les directives données par les services de l'État notamment au niveau des OAP sectorielles concernées, en termes de modification de périmètre, ou/et de mesures de réduction de la vulnérabilité.

#### **7.2.3.2.4. Réponse du Maître d'Ouvrage au regard des observations thématiques et des contributions du public :**

D'une manière générale, les dispositions communes du règlement du PLUi-D ont été établies sur la base du PAC incendie de l'État. À ce titre, le règlement écrit intègre des dispositions assurant une stricte prévention des risques de feu de forêt et de végétation. Il s'appuie sur la carte du document graphique du règlement identifiant les espaces soumis à des aléas de feux de forêts et de végétation avec les différents niveaux d'aléas correspondant aux règles édictées. En complément, et pour répondre aux observations de l'État, il y a lieu de mentionner le niveau d'aléa dans les OAP soumises à des aléas élevé ou très élevé. Un ajout est donc à envisager en ce sens.

#### **7.2.3.2.5. Réponse du Maître d'Ouvrage au regard des observations du Préfet :**

Le territoire du PLUi-D n'est que très peu concerné par le régime des forêts domaniales. Seul est recensée la forêt domaniale du Bas-Agly sur les communes de Vingrau et d'Opoul-Périllos. Ces espaces sont essentiellement concernés par des zones de protection naturelle avec dans certains cas des enjeux de biodiversité et plus ponctuellement des espaces boisés classés.

D'une manière générale, les dispositions communes du règlement ont été établies sur la base du PAC incendie de l'État. À ce titre, le règlement écrit du PLUi-D intègre des dispositions assurant une stricte prévention des risques de feu de forêt et de végétation. Il s'appuie sur la carte du document graphique du règlement identifiant les espaces soumis à des aléas de feux de forêts et de végétation avec les différents niveaux d'aléas correspondant aux règles édictées. En complément, et pour répondre aux observations de l'État, il y a lieu de mentionner le niveau d'aléa dans les OAP soumises à des aléas élevé ou très élevé. Un ajout est donc à envisager en ce sens.

Comme indiqué précédemment, le PLUi-D a pris en compte le risque de feux de forêt et de végétation en intégrant dans le règlement la carte des aléas avec les règles correspondantes établies dans le PAC communiquées par l'État. Ces éléments ont été communiqués tardivement dans la phase d'élaboration du projet (19 mars 2025). Si la plupart des secteurs de développement sont situés en dehors des zones d'aléas, une dizaine environ se trouvent concernés. Ces secteurs sont à maintenir pour répondre aux besoins du territoire. Ils demeurent soumis aux dispositions communes du règlement assurant la prévention des risques. Les changements de destination des bâtiments et les constructions dans les STECAL (Le Soler, Canohès, Pollestres, Cases de Pène) soumis à aléas sont à conditionner à une étude de danger assurant la

défendabilité et à l'absence d'augmentation de la vulnérabilité. Comme indiqué précédemment, les dispositions communes ont déjà intégré les dispositions issues du Porter à connaissance de l'État pour assurer la prévention des risques de feux de forêts et de végétation. Ces dispositions intègrent déjà des mesures spécifiques aux changements de destination.

Concernant les STECAL, ceux-ci sont pour la plupart concernés par des aléas faibles à moyen. Cela étant, les dispositions communes du règlement permettent d'assurer les conditions de prévention des risques nécessaires.

**RÉSERVE DE LA CE n°6 :** Au vu des différents avis et contributions apportées au regard de ce risque incendie, en particulier ceux émis par les services de la DDTM, la commission d'enquête émet les réserves suivantes, étant précisé qu'elle n'est pas en mesure, comme elle l'a fait pour le risque inondation, d'établir une liste des situations ou OAP à risques, étant donné que les cartographies du risque incendie jointes au dossier d'enquête publique ne présentent pas une échelle suffisamment grande pour apprécier la vulnérabilité de chacun des secteurs.

Pour les OAP concernées par une zone d'aléa élevé ou très élevé, le principe d'évitement des zones les plus vulnérables se traduit par leur inconstructibilité. Par dérogation, l'urbanisation peut être envisagée en continuité de l'existant sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble intégrant une étude de danger comprenant un programme de défendabilité (voies périphériques pour éviter les voies en impasse, zones de débroussaillage, points d'eau...) et limitant ainsi la vulnérabilité du secteur.

En l'occurrence, PMMCU devra établir, dans tous les cas où les zones d'aléas élevés ou très élevés sont recensées, les mesures qu'il entend entreprendre afin de réduire la vulnérabilité, en se référant en particulier aux cas (liste non exhaustive) cités par M. Le Préfet dans son avis, page 5 et 6, du 20/10/2025 (cf. supra pp. 118, 119). Les zones ouvertes à l'urbanisation et relevant d'OAP, exposées aux risques d'incendie de forêt et de végétation, devront intégrer des conditionalités en termes de formes urbaines non vulnérables et d'équipements de défense incendie.

Par ailleurs, comme PMMCU s'y est engagé, il conviendra de mentionner le niveau d'aléa dans les OAP soumises à des aléas élevés ou très élevés.

#### **7.2.4. Sur l'adéquation de la ressource en eau aux besoins et sur la suffisance des systèmes d'épuration.**

##### **7.2.4.1 Adéquation de la ressource en eau aux besoins :**

Le département des Pyrénées-Orientales fait face depuis plusieurs années à des périodes continues de sécheresse, en particulier, au cours de l'été. Ce qui a conduit les services de l'état à restreindre tous les usages de l'eau.

Ainsi, selon l'arrêté préfectoral 2025-345-002 du 11 décembre 2025 des Pyrénées-Orientales, **des tensions sur l'eau potable ont été constatées sur une quarantaine de communes dont une commune en rupture d'alimentation en eau potable.** Ce déficit impacte également les exigences, pour le maintien de la vie biologique, pour la lutte contre l'incendie et pour les activités économiques.

Selon le site gouvernemental, Vigie Eau, au 18 janvier 2026, **le territoire de PMMCU est toujours considéré en situation d'alerte renforcée ou de crise (qui est le plus haut niveau d'alerte)**, en fonction des communes, et ce aussi bien sur la ressource en eau potable, que celle de l'eau superficielle ou de l'eau souterraine.

**Le DOO du SCoT de la Plaine du Roussillon conditionne l'ouverture d'une zone à l'urbanisation à la démonstration de la capacité de la ressource à répondre aux besoins.** Le PADD indique sa volonté de garantir un approvisionnement en eau potable pour les habitants du territoire sans augmenter les prélèvements dans les nappes du pliocène. En effet, cette ressource est en déficit chronique. Aujourd'hui, selon le dossier, 72% de l'eau potable de PMMCU est prélevée dans le Pliocène.

Par ailleurs, **le SAGE des nappes du Roussillon a fixé l'objectif de rendement des réseaux d'eau potable à 85 % à l'horizon 2030.**

Le maître d'ouvrage différentie plusieurs UG (Unité de Gestion). Les chiffres indiqués datent de 2022, sauf pour les rendements des réseaux d'eau potable dont les derniers datent de 2024. Ce sont des chiffres annuels qui ne reflètent pas les tensions spécifiques pouvant survenir durant les périodes de sécheresse, et / ou propices au tourisme.

À ce jour les données, dans le dossier, sont les suivantes :

**UG Agly-Salanque**, comprenant 6 communes dont 4 pour lesquelles l'approvisionnement en eau potable n'est pas sécurisé, avec des prélèvements parfois deux fois supérieurs à ceux autorisés, (**Rivesaltes**). Le MO prévoit une sécurisation, par un nouveau forage, entre fin 2025 et juin 2027. Les rendements des réseaux d'eau potable sont proches ou dépassent 80% sauf pour Baixas et Rivesaltes village respectivement à 72 et 73%.

**UG Bordure côtière Sud**, comprenant, 2 communes Canet en Roussillon et Saint-Nazaire qui utilisent respectivement 87% et 81% des volumes autorisés. Les rendements des réseaux d'eau potable sont respectivement de 82% et 89%.

**UG Vallée de la Têt**, comprenant 10 communes dans le périmètre de PMMCU et 6 communes en dehors. Les volumes prélevés sont parfois très proches de ceux autorisés ou les dépassent parfois, mais les interconnexions entre les différentes unités de distribution permettent de sécuriser l'approvisionnement en eau potable. Les rendements des réseaux d'eau potable sont proches ou dépassent les 80% pour 7 d'entre elles, Baho n'affiche que 69%, Pézilla-la-Rivière et Villeneuve-de-la-Rivière que 73%.

**UG Aspres Réart**, comprenant 8 communes dans le périmètre de PMMCU et 9 en dehors. L'approvisionnement de 2 communes, sur les 8, n'est pas sécurisé. Il s'agit de Saleilles et Villeneuve de la Raho. Deux communes, Llupia et Ponteilla bénéficient du secours de la communauté de commune des Aspres via une convention de vente d'eau. Les rendements des réseaux d'eau potable sont proches ou dépassent 80% pour 6 communes. Ponteilla n'obtient que 71% et Villeneuve de la Raho 70%.

**UG bordure côtière nord**, comprenant 5 communes sur le territoire de PMMCU et une commune en dehors. L'approvisionnement de 5 communes n'est pas sécurisé et celui de la sixième dépend d'un approvisionnement supplémentaire venant de Leucate. Le MO prévoit des

travaux de sécurisation entre 2026 et 2027. Quatre communes ont un rendement de réseau d'eau potable proche ou qui dépasse 80%, Sainte-Marie-de-la-Mer se situe à 71%.

**Plusieurs communes sont situées en dehors du périmètre du SAGE des nappes de la Plaine du Roussillon**, il s'agit des Unités de Distribution suivantes :

Latour de France/Montner, Cases de Pène, Bélesta/Cassagne, Estagel, Opoul/Périllos, Tautavel et Vingrau. Aucun approvisionnement n'est sécurisé. Il n'y a pas d'échéancier précis sur les travaux pouvant sécuriser ces unités de distribution. Les rendements des réseaux d'eau potable sont proches ou dépassent légèrement les 70 % pour 5 communes, Cassagnes atteint 79% tandis qu'Estagel n'atteint que 45%.

Les avis, demandes, recommandations des PPA, Région Occitanie, MRAE, préfet, SAGE des Nappes du Roussillon ainsi que la contribution @ 151 du Syndicat Mixte des Bassins Versants de la Têt (SMBVT) mettent en exergue que, le dossier n'est pas suffisamment étayé, en raison de l'absence de prise en compte :

- du « plan national pour une gestion résiliente et concertée de l'eau » dont un des objectifs est une réduction de 10% des prélèvements d'eau d'ici 2030,
- de la vulnérabilité de la ressource en particulier lors des périodes de sécheresse, de l'impact du changement climatique, des intrusions salines, du phénomène d'incision et d'enfoncement du lit de la Têt,
- et enfin de l'absence de concertation avec le SMBVT, structure de référence sur le territoire pour la gestion des eaux.

La communauté de communes des Aspres s'est également exprimée, en soulevant plusieurs points :

- La convention qui permet une alimentation supplémentaire par cette Communauté de Communes (CdC), court jusqu'en 2028 et les volumes mobilisables dans le futur ne sont pas assurés,
- le projet de forage sur Llupia est susceptible d'impacter la ressource de la communauté de communes,
- l'ouverture à l'urbanisation des secteurs dès 2026 (phase 1) ne peut être considérée comme compatible avec l'exigence de suffisance préalable de la ressource.

Plusieurs grandes interrogations résultent de l'étude du dossier, des contributions, de l'avis des PPA . Tout cela, dans un contexte de fragilité de l'alimentation générale en eau comme en attestent les éléments ci-dessus sur les différentes unités de gestion.

➤ **La disponibilité de la ressource est-elle suffisante pour le développement urbain envisagé ? Cette ressource doit être envisagée en tenant compte de plusieurs facteurs :**

- le changement climatique qui s'est traduit, dans le département, par des sécheresses prolongées pendant plusieurs années, a entraîné un niveau très bas des nappes souterraines, un déficit chronique de la quantité d'eau disponible dans le Pliocène, ainsi, le report de l'atteinte du bon état quantitatif du Pliocène prévu pour 2015 a été reporté à 2027 (les données du rapport datant de 2019 ou 2022) il est vraisemblable que les sécheresses depuis 2022 n'ont pas amélioré la situation. Dans le dossier, nous ne disposons d'aucune donnée précise sur l'état de la

ressource en eau au cours de ces périodes de sécheresse que ce soit pour l'eau potable ou pour les autres besoins, en particulier l'agriculture et le tourisme qui sont deux des trois piliers socio-économiques du territoire,

- à ce changement climatique, il faut ajouter, des incidences bien moins importantes, mais qui peuvent avoir un impact sur la ressource en eau comme « l'enfoncement et l'incision du lit de la Têt »,

- l'étude EAU'RIZON 70, ce projet est porté par les 5 structures de bassin de l'Aude et des Pyrénées-Orientales : Agly, Têt, Tech, Réart, Sègre. Il a pour but la réalisation d'une étude prospective de la ressource en eau à horizon 2070, afin de mieux appréhender la situation du territoire, les défis à relever et les actions à engager pour réussir la transition. Selon cette étude, les précipitations moyennes annuelles actuelles atteignent environ 578 mm/an à Perpignan. Si ces précipitations venaient à diminuer de 16 %, comme le suggèrent certaines projections climatiques, elles diminueraient à environ 486 mm par an à horizon 2070. Cela pourrait se traduire par un basculement vers des conditions plus arides, plus proches de celles observées dans des zones semi-arides d'Afrique.

- le plan d'action pour une gestion résiliente et concertée de l'eau publié le 3 avril 2023 et mis à jour le 1 avril 2025 qui comprend plusieurs mesures dont celle prévoyant une économie des prélèvements avec une réduction de 10% d'ici 2030.

**REPONSE MO :** L'adéquation besoin-ressource a bien été vérifiée ». Le porteur de projet indique que le taux d'accroissement annuel de population a été revu à la baisse de 0,9% à 0,7% pour répondre aux PPA. Ce qui conduit à revoir à la baisse les besoins futurs en eau à l'horizon 2038. Il joint des tableaux (annexe 1 de son mémoire) dans lesquels il démontre que les besoins à l'horizon 2038, en se basant sur les besoins actuels par habitant, plus l'accroissement du nombre d'habitants prévu par le PLUi-D, seront compatibles avec la ressource actuelle autorisée. Et que pour les communes dont la ressource resterait insuffisante, des apports supplémentaires sont prévus, soit par une prolongation des conventions existantes avec d'autres UG comme, la CdC des Aspres, soit par de nouveaux forages dans le quaternaire et par la réutilisation des eaux usées traitées.

#### **COMMENTAIRE CE :**

- Le MO donne des projections satisfaisantes sur les besoins en eau potable.
- Sur la ressource, il n'y a pas d'éléments attestant de la prise en compte sérieuse de l'impact du changement climatique, les projections d'élévation des températures envisagées par le MO, dans son rapport de présentation, à l'horizon 2050, sont déjà dépassées. Les éléments répertoriés sur l'impact possible du changement climatique sont plutôt inquiétants, en particulier l'étude EAU'RIZON 70, et rien ne permet d'affirmer que la ressource d'aujourd'hui sera celle de demain.
- Sur le phénomène d'enfoncement et d'incision de la Têt, le MO ne répond pas à la véritable problématique relative à la ressource en eau, à savoir le transfert possible de l'eau des nappes de surfaces vers le fleuve ce qui entraînerait la diminution de la réserve voire la disparition de certaines nappes de surfaces.
- Dans ses calculs, sur l'alimentation en eau potable, le MO ne tient pas compte de la demande d'économie de moins 10% à réaliser d'ici 2030.

- L'objectif, fixé par le SAGE des nappes du Roussillon, soit l'atteinte de 85% de rendement des réseaux d'eau potable à l'horizon 2030, est-il envisageable ?

Réponse du MO :

Le MO indique que : *le rendement pris en compte pour 2030 est de 85% pour chaque UDI*. Il compte atteindre cet objectif par :

*La mise en œuvre d'une stratégie de pilotage dynamique des prélèvements à l'échelle du territoire (avec notamment la mise en place du Centre d'Hypervision et de capteurs sur tous les ouvrages de prélèvements) et l'adaptation de la stratégie de prélèvements en fonction de la disponibilité des ressources (avec utilisation de modèles numériques de prévision saisonnière d'un niveau des nappes en fonction des prélèvements) de façon à économiser autant que possible la nappe du Pliocène.*

*Des actions et investissements continus pour améliorer le rendement du réseau d'eau potable et réduire les fuites (par exemple par la pose entre 2024 et 2026 de 120.000 nouveaux compteurs à ultrasons détectant les fuites en amont comme en aval du compteur, pour 20 M€ d'investissements), l'objectif contractuel du contrat actuel de DSP étant un rendement de 88,3% dès 2028.*

**COMMENTAIRE GE :** *Il est difficile d'avoir un avis clair sur les résultats à venir. On parle de détection, mais nous n'avons pas d'éléments sur les travaux nécessaires pour réduire ces fuites. Sachant qu'il s'agit de travaux très coûteux et que pour certaines UG l'effort est de passer d'environ 70% à 85%, voire plus pour Estagel.*

- Les solutions proposées par le MO sont-elles précises et phasées dans le temps ?

Réponse du MO : Dans son annexe 1 à son mémoire le MO précise que :

*La sécurisation par le maillage du territoire permettant des transferts d'eau ; ce sera d'abord le cas des 2 grands projets de maillage (pour 35 M€), d'une part entre Cases de Pène et Perpignan (5 communes + Perpignan), d'autre part entre Perpignan et la Bordure Côtière Nord (5 communes + Perpignan) ; mais également de maillages ponctuels entre 2 communes, comme celui mis en service en 2024 entre Perpignan et Pollestres, avec notamment la sécurisation des communes de Villeneuve de la Raho, Canohès et Saleilles.*

*La substitution de prélèvements de la nappe du Pliocène par la mise en exploitation de nouvelles ressources, comme notamment le Karst des Corbières (en particulier au nouveau forage de Cases de Pène), mais également par de nouveaux forages dans les nappes quaternaires (en particulier sur Sainte-Marie de la Mer et Canet en Roussillon).*

UG Agly-Salanque :

*Des travaux de sécurisation de la ressource en eau sont en cours dans le cadre du contrat de Délégation de Service Public. Il s'agit de substituer les prélèvements dans le Pliocène par des prélèvements dans le Karst de Cases de Pène. Pour cela une demande d'augmentation de prélèvement dans le Karst à Notre Dame de Cases de Pène est en cours. Les travaux de construction d'une usine de production d'eau potable, de création d'un réservoir de 1800 m<sup>3</sup> et de pose d'un réseau d'interconnexion de 17 km entre les communes de Cases de Pène, Baixas, Espira de l'Agly, Peyrestortes, Rivesaltes et Perpignan seront en service au 1er semestre 2027.*

*La commune de Llupia est actuellement alimentée par la Communauté de Commune des Aspres, toutefois pour pallier aux besoins futurs, un nouveau forage de reconnaissance va être réalisé sur l'UG Vallée de la Têt.*

*Le Schéma Directeur de renforcement et de sécurisation en eau potable des UG Bordure Côtière Sud et Aspres-Réart a démarré en 2021 et a été interrompu dans l'attente de l'arrêt du PLUi-D afin d'établir les besoins futurs en eau potable. Le programme de travaux pour sécuriser la ressource en eau potable de ces 2 UG sera finalisé en mars 2026. Ce programme de travaux prévoit d'ores et déjà le maillage de Villeneuve de la Raho, Saleilles et Canohès avec l'UG Vallée de la Têt, la création d'un nouveau forage à Llupia dans l'UG Vallée de la Têt pour l'alimentation de Llupia et l'interconnexion à Ponteilla ainsi que la création de forages dans le quaternaire à Saint-Feliu-d'Avall et le Soler si besoin en complément ou en substitution.*

**UG Bordure Côtière Nord :**

*Des travaux de sécurisation de la ressource en eau sont en cours dans le cadre du contrat de Délégation de Service Public. Il s'agit de créer un réseau d'interconnexion de 21 km entre le réseau de Perpignan et les communes de Canet-en-Roussillon, Sainte-Marie-de-la Mer, Torreilles, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Saint-Hippolyte et le Barcarès. La sécurisation sera opérationnelle début 2026. Un forage est en cours d'étude à Sainte-Marie-de-la-Mer pour compléter les ressources existantes.*

**UDI hors SAGE :**

*Un nouveau forage dans le Karst ainsi qu'une usine de traitement sont en cours de réalisation pour alimenter les communes de Tautavel et Vingrau. La mise en service est prévue en février 2026. PMMCU a programmé la création d'un forage à Estagel dans le Karst pour alimenter la commune d'Estagel et pour sécuriser la commune de Montner. La mise en service est prévue fin 2027, sous réserve des délais d'instruction réglementaire.*

**Global UG vallée de la Têt :**

*Les ressources présentes dans l'Unité de Gestion Vallée de la Têt sont nettement suffisantes pour pallier aux besoins futurs. Elles permettront également de pallier les insuffisances de production des ressources des Unités de Gestion Aspres-Réart, Bordure Côtière Nord et Agly-Salanque.*

*Le MO indique en outre : Il pourra être précisé dans le règlement du PLUi-D que le développement de l'urbanisation reste soumis le cas échéant à la condition de réalisation effective des travaux nécessaires au confortement des capacités de la ressource en eau.*

**COMMENTAIRE CE :**

*Pour l'UG Agly-Salanque, les travaux sont phasés dans le temps, le MO prévoit une mise en service au cours du 1er semestre 2027.*

*Pour la commune de Llupia, dans l'immédiat l'alimentation par la communauté de communes des Aspres est essentielle, via une convention, qui n'est pas assurée après 2028. Par ailleurs, la CdC des Aspres considère que l'ouverture à l'urbanisation en 2026 n'est pas compatible avec la disponibilité de la ressource en eau.*

*Pour les UG bordure côtière Sud et Aspres/Réart la sécurisation sera finalisée en mars 2026.*

*Pour l'UG bordure côtière Nord la sécurisation sera opérationnelle début 2026.*

*Pour les UDI hors SAGE, Tautavel et Vingrau seront sécurisés au début 2026. Pour Estagel la mise en service est prévue en 2027 sans certitude. Trois UDI ne sont pas sécurisées selon l'annexe sanitaire état initial page 41, Opoul pour laquelle l'étude d'une nouvelle ressource est prévue en 2027, Belesta /Cassagnes pour laquelle l'étude d'une nouvelle ressource est en cours depuis 2021, et Montner, à propos de laquelle une réflexion est à mener. Pour ces trois UDI le MO donne des chiffres positifs pour 2038, mais n'indique aucune perspective de travaux.*

*Pour l'UG global de la Têt, le MO se repose sur sa projection 2038 pour assurer que les besoins futurs seront pourvus.*

**Commentaire CE sur l'adéquation de la ressource en eau aux besoins :**

*Le MO ne prend pas suffisamment en compte les problématiques des impacts du changement climatique sur la ressource en eau que ce soit pour l'eau potable ou les autres usages. Les dispositions du plan national pour une gestion résiliente et concertée de l'eau ne sont pas abordées. Il fonde sa démonstration sur la stabilité de la ressource entre 2022 et 2038 et sur des apports supplémentaires en particulier à partir du Karst. À très court terme, la ressource en eau de quelques UDI est en adéquation avec les besoins, et ce pour des estimations annuelles, qui n'affichent pas les tensions en période de sécheresse. Pour d'autres cette adéquation n'est programmée qu'en 2027 et pour d'autres encore, l'incertitude demeure.*

*Sa programmation pour des rendements de réseaux d'eau potable à 85 % en conformité avec le SAGE, paraît optimiste, compte tenu des travaux que cela générera, mais il n'y a pas d'impossibilité.*

*La commission d'enquête constate que si les besoins en eau potable sont précisément calculés, il apparaît que ce projet ne prend pas suffisamment en compte les risques qui pèsent sur la ressource en eau, comme les périodes de sécheresse successives qui ont impacté le département.*

**RÉSERVE CE n°7 :** *La proposition du MO de conditionner l'ouverture à l'urbanisation aux capacités de la ressource et à l'effectivité des travaux sur le réseau d'eau potable, permettrait de respecter les orientations, sur ce sujet, du SCoT de la Plaine du Roussillon et du Sage.*

*Les conditions préalables à l'ouverture à l'urbanisation, à savoir la démonstration de l'adéquation Besoins-Ressource dès 2026 pour les OAP concernées et un rendement du réseau d'alimentation en eau potable mesuré à 85%, dès 2030, devront être inscrites dans le règlement. Un phasage des OAP sera vraisemblablement nécessaire.*

**7.2.4.2. Suffisance des systèmes d'épuration :**

L'assainissement est une problématique importante compte tenu des risques que les défaillances du système font peser sur les fleuves et leur biodiversité.

Le DOO du SCoT de la Plaine du Roussillon dans son orientation C3.1 **conditionne le développement urbain à la capacité des systèmes d'épuration à accepter les futurs volumes et charges de pollution ainsi qu'à la capacité des milieux récepteurs à en supporter les rejets.**

Le diagnostic sur la situation des stations d'épuration des eaux usées se réfère à trois critères :

La conformité DDTM en équipement et en performance, la charge organique et la charge hydraulique.

Le MO étaye sa démonstration avec des résultats annuels, les plus récents datent de 2022, qui ne distinguent pas la période estivale avec son augmentation de la population, sauf pour indiquer que certains taux de remplissage proches ou dépassant les 100% « se limitent à quelques

jours dans l'année au cœur de la période estivale » (Torreilles et le Barcarès) . Treize communes sont concernées par un ou plusieurs critères en défaut.

Les solutions proposées sont l'interconnexion avec des stations disposant des capacités de traitement pouvant absorber les rejets de communes en saturation ; la mise en place, sur 11 communes, d'un Schéma Directeur Sectoriel devant débuter en 2025, sans autres informations.

Cinq communes, Pézilla la rivière, Baho, Villeneuve de la Rivière, Peyrestortes et Rivesaltes, sont concernées par un projet de rationalisation du traitement des eaux usées par une interconnexion avec Perpignan. Une mise en service est prévue le 1<sup>er</sup> trimestre 2026. Pour les trois premières, la mise en service devra être décalée, les travaux de raccordement de 11 km de canalisations venant juste de commencer. Pour Peyrestortes et Rivesaltes les travaux seront difficilement exécutés en temps voulu, puisque l'enquête publique qui devait être diligentée en même temps que les trois premières a été annulée provisoirement compte tenu d'impact environnementaux importants.

Quelques-unes font face à des intrusions d'eaux parasites dans leurs réseaux d'eaux usées et des mesures de repérages sont envisagées pour pallier ce problème.

La commune de Villeneuve-de-la-Raho a vu ses équipements mis en conformité en 2024.

À l'horizon 2038, PMMCU envisage de pallier les saturations constatées de certaines stations d'épuration par le Schéma Directeur d'Assainissement lancé en 2025 et/ou par un diagnostic permanent, dont les conclusions « serviront à contribuer à orienter les investissements à réaliser. »

La problématique de l'assainissement par rapport à l'augmentation du nombre d'habitants est soulignée par plusieurs contributeurs (cf. PV de synthèse).

La MRAe et les services de la préfecture demandent de planifier ou de phaser les ouvertures à l'urbanisation en fonction des travaux de mise en conformité des installations et conditionner les projets d'urbanisation à la réalisation effective des opérations de mise à niveau ou d'interconnexion, sur la base de diagnostics actualisés et en fonction de la réalisation effective des schémas directeur d'assainissement.

**Comment le MO envisage-t-il de résoudre les problématiques des stations de traitement des eaux usées dont les capacités d'épuration sont au-dessus ou proches des seuils de saturation ?**

Le MO répond en partie par un tableau de remplissage, à l'horizon 2038, des STEU qui met en évidence que 21 STEU sur 26 sont suffisamment dimensionnées pour accueillir la population future sans étude ni travaux, (annexe n°2 de son mémoire en réponse), mais également avec les éléments suivants :

*Seuls 5 sites (Baixas, Estagel, Le Barcarès, Pollestres, Saint-Laurent-de-la-Salanque) présentent des dépassements ponctuels de capacités (8 calculs sur 162). À noter que compte tenu du procédé de traitement en jeu qui est très robuste (boues activées très faible charge), les dépassements ponctuels de capacité ne se traduisent pas par une dégradation de traitement immédiate. De plus, pour un site la mesure est*

*isolée et non représentative du fonctionnement général de l'installation. Pour les 4 STEU restantes, des études sont prévues en 2026 afin de les rendre compatibles à la population future. Les travaux de mise à niveau définis par les études et les mesures tels que précisés dans les annexes, seront réalisés progressivement et en tout état de cause achevés avant l'échéance du PLUi-D.*

Sur les capacités des stations à absorber la population touristique, le MO Répond :

*En ce qui concerne les communes littorales soumises à de fortes variations de charge estivale, les calculs les ont bien pris en compte puisque ce sont*

*les maximums des charges reçues qui ont été retenus pour réaliser les calculs de remplissage actuel et futur. Les pics de charge estivale ont donc de fait été intégrés dans l'analyse.*

Le porteur de projet indique dans sa réponse : *il pourra être précisé dans le règlement du PLUi-D que le développement de l'urbanisation reste soumis le cas échéant à la condition de réalisation des travaux nécessaires de confortement des capacités de traitement des eaux usées.*

À propos de la question relative aux résultats des études débutées en 2025, la réponse du MO est la suivante :

Concernant la question des études dont il est question, que PMM prévoyait de débuter en 2025, celles-ci ont été modifiées dans leurs programmes et leurs contenus. Il est désormais privilégié un autre mode de fonctionnement présenté en septembre 2025 à l'Agence de l'Eau qui se base sur des outils acquis dans le cadre du contrat avec Eau Agglo. Chaque année, en fonction des résultats des mesures du diagnostic permanent et surtout des inspections caméra réalisées par le délégataire (39km) et le maître d'ouvrage (à définir chaque année), un programme de travaux hiérarchisé et chiffré sera actualisé à l'échelle des 31 communes. Cette méthode doit permettre de considérer l'ensemble des réseaux de collecte de façon identique, d'être plus réactive quant aux problématiques rencontrées et de disposer d'une liste de travaux toujours actualisée. Ces études débuteront au 1er trimestre 2026.

#### Commentaire CE sur la suffisance des systèmes d'épuration :

Le MO répond à une problématique actuelle par des résultats à l'horizon 2038.

La compatibilité de l'ouverture à l'urbanisation par rapport à l'orientation du SCoT sur la capacité des équipements à accepter les futurs volumes et charges de pollution doit donc être démontrée dès 2026. Donc, si l'on s'en tient aux éléments les plus récents (cf. annexe sanitaire du PLUi-D pages 66 et 67) treize communes présentent des installations proches (92 % minimum) ou dépassant le seuil de saturation en charge organique ou hydraulique, voire les deux.

Le MO répond peu sur la charge hydraulique en dehors d'efforts pour identifier les zones d'entrées des eaux claires dans le réseau d'eaux usées, pourtant cela devrait générer des travaux coûteux.

Par ailleurs Torrelles, et le Barcarès présentent, selon le MO, une saturation sur « quelques jours sans autre précision. En ce qui concerne le Barcarès, les informations fournies par le MO sont très incomplètes, il ne nous a pas communiqué d'information sur la demande, d'autorisation exceptionnelle, au titre de l'article L. 121-5 du code de l'urbanisme, en vue de la reconstruction du clarificateur de la station d'épuration sur la commune du Barcarès (Pyrénées-Orientales) soumis à la loi littoral. Cette demande fait l'objet d'une procédure de consultation publique qui se déroule du 16 janvier 2026 au 30 janvier 2026. Il n'appartient pas à la commission d'enquête de préjuger du résultat. En l'état

actuel de la procédure, la commune du Barcarès est donc dans l'attente d'une éventuelle autorisation exceptionnelle qui doit être délivrée conjointement par les ministres de l'urbanisme et de l'environnement.

Enfin, le tableau figurant en annexe 2 du mémoire en réponse au PV de synthèse, ne reflète pas la situation actuelle, puisqu'il indique des résultats conformes pour les communes de Bahò, Pézilla-la-Rivière, Villeneuve-de-la-Rivière, Peyrestortes et Rivesaltes considérées comme interconnectées à Perpignan, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui puisque, pour les trois premières, les travaux de raccordement sont en cours et devraient s'achever en 2026 ; et pour les deux dernières, l'enquête publique qui devait les concerter n'a pas été diligentée en raison d'impacts environnementaux trop importants. À ce jour ces 5 stations ne sont pas encore interconnectées à Perpignan, et les 2 dernières ne le seront pas dans l'immédiat.

#### En conclusion :

Compte tenu des éléments qui nous ont été communiqués, la compatibilité du PLUi-D avec le SCoT de la Plaine du Roussillon est démontrée pour la plupart des communes sauf pour celles ci-après, pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation doit être différée :

- Bahò, Villeneuve-de-la-Rivière, Pézilla-la-Rivière jusqu'à l'interconnexion effective avec la STEU de Perpignan, qui devrait être réalisée prochainement en 2026.
- Peyrestortes, Rivesaltes jusqu'à l'interconnexion avec la STEU de Perpignan.
- Estagel, Montner, Nyls, Saint-Hippolyte, jusqu'à la résolution des problématiques d'entrées d'eau claire dans le réseau d'eaux usées.
- Le Barcarès jusqu'à l'obtention de l'autorisation exceptionnelle objet de la demande de consultation publique en cours.

**RÉSERVE DE LA CE n°8 :** D'une manière générale le règlement devra indiquer que l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à un système d'assainissement en capacité de traiter les eaux usées de la population du secteur concerné. Un phasage des OAP sera vraisemblablement nécessaire. En ce qui concerne spécifiquement le Barcarès, l'ouverture à l'urbanisation doit être subordonnée à l'obtention de l'autorisation exceptionnelle au titre de l'article L 121.5 du code de l'urbanisme.

#### 7.2.5. Sur la prise en compte de l'environnement et de la biodiversité.

Le diagnostic initial du rapport de présentation décrit les différentes composantes du territoire communautaire et les protections dont il fait l'objet. Le territoire de PMMCU comprend des sites Natura 2000, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I (au nombre de 36) et II (au nombre de 8), qui couvrent à elles seules 42 % du territoire, des Zones de Protection Spéciales (ZPS) pour les oiseaux, des zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO) et bien d'autres habitats naturels d'intérêt communautaire protégés.

Sur les trois secteurs identifiés par le MO, le littoral, les contreforts pyrénéens et les espaces agricoles ouverts, les deux premiers sont particulièrement concernés. À juste titre, le MO affirme dans son évaluation environnementale qu'une biodiversité riche et emblématique est

présente sur chaque secteur du territoire et il comptabilise des dizaines d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, mais aussi d'insectes (entomofaune). Cette richesse est bien connue des membres de la commission d'enquête qui l'on a constatée lors des différentes enquêtes publiques qu'ils ont eu à diligenter sur le territoire.

Pour l'étude de ce thème, nous nous sommes penchés principalement sur les 96 OAP sectorielles, puisque le dossier n'aborde pas l'aspect environnemental des zones U ouvertes à l'urbanisation par le présent document ni les emplacements réservés.

Sur ces 96 OAP, 40 d'entre elles n'ont pas été analysées, 36 l'ont été à partir de la documentation existante sur le sujet et 20 ont fait l'objet d'une reconnaissance de terrain.

Sur ces 36 OAP, plusieurs d'entre elles sont particulièrement sensibles et n'ont, malgré tout, pas fait l'objet de reconnaissance de terrain, (exemples : l'OAP la Passe à ST Nazaire, de 8 ha, qui intercepte deux sites Natura 2000 et est en grande partie couverte par une zone (ZICO), l'OAP La Miraille à Tautavel (1ha) couverte dans son intégralité par une zone ZICO et qui est incluse dans le Parc Naturel Régional Corbières Fenouillèdes). Pour cette dernière, le bureau d'études recommande « le passage d'un écologue avant l'aménagement pour définir avec précision les enjeux faunistiques et floristiques ».

Sur les 20 reconnaissances terrain effectuées sur les périmètres des OAP, seules 5 d'entre elles font état de la présence d'un oiseau, observé ou entendu, « la cisticole des joncs ». Les présences supposées, compte tenu d'un milieu favorable, sont plus nombreuses et la mesure d'évitement récurrente qui est proposée est : la coupe des arbres et le fauchage en dehors de la période de nidification. Cette mesure évite peut-être l'impact sur les individus, mais pas sur l'habitat qui est détruit.

L'étude est plus précise pour la flore, mais comporte peu d'éléments sur l'entomofaune qui est pourtant très riche sur le territoire.

En dehors des OAP, l'emplacement réservé n° 31 sur la commune du Soler a cristallisé plusieurs contributions pour la protection de son écosystème en raison de la présence de canaux d'irrigation, d'une végétation importante et de la présence potentielle de nombreuses espèces.

**Les avis des Personnes Publiques Associées, région Occitanie, MRAe, préfet sont unanimes pour constater une absence de prise en compte de la séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC), jugée pourtant indispensable pour ce territoire sensible.** Les demandes, recommandations ou réserves visent à faire compléter cette évaluation environnementale et prévoir des mesures ERC. **L'avis du préfet indique que le projet devra impérativement évoluer avant son approbation** et que, la démarche d'évaluation environnementale devra être parachevée. Il demande également une prospection de terrain sur quatre saisons.

L'objectif de la Région Occitanie en matière de perte de biodiversité est « zéro perte de biodiversité à l'horizon 2050 ». Le DOO du SCoT de la plaine du Roussillon dans son orientation C4 vise « l'absence de perte nette de biodiversité à l'échelle du territoire du SCoT, et le déploiement de la séquence ERC ».

Nous avons donc un territoire dont la richesse faunistique est avérée, une étude d'impact où 40 des OAP n'ont pas été analysées et où les résultats sont très insuffisants pour les autres. Les reconnaissances sur le terrain ont été réalisées au cours des mois de décembre et janvier, période de repos biologique pour de nombreuses espèces, avifaune, entomofaune, reptiles, et en dehors des périodes de reproduction ou de migration. Le diagnostic des reconnaissances terrain se résume au contact, sur les périmètres de cinq OAP, d'une seule espèce d'oiseau « la cisticole des joncs ».

Avec de tels résultats, il est impossible de construire une séquence ERC compatible avec la richesse de la biodiversité présente sur le territoire et les objectifs de zéro perte nette de biodiversité.

La réponse du MO à la MRAE est que : *concernant les inventaires naturalistes et les continuités écologiques, le PLUi-D s'est bien appuyé sur des inventaires naturalistes complets pour ensuite envisager les projets d'urbanisation (cf. annexe n° 1).*

Dans notre PV de synthèse, nous avons demandé quelles dispositions étaient envisagées par le MO pour répondre aux carences constatées.

**Réponse du MO :**

1° / *Le PLUi-D s'est bien appuyé sur des inventaires naturalistes et un état initial de l'environnement complet, propre à l'échelle du document d'urbanisme, pour ensuite envisager les projets d'urbanisation. Le MO détaille ensuite tous les éléments permettant de justifier sa réponse.*

*« Les pressions susceptibles d'affecter la biodiversité sur le territoire sont en outre clairement identifiées, au niveau de plusieurs chapitres. En outre, l'ensemble des travaux cité ci-devant est illustré, au travers de plusieurs cartographies. L'érosion de la biodiversité et des pressions qui l'affectent est intégrée.*

2% *Concernant les continuités écologiques, PMMCU a mené une étude de détermination des continuités écologiques à l'échelle de son territoire, ... qui est retranscrite dans l'état initial de l'environnement... selon la logique d'emboîtement des échelles territoriales, la trame verte et bleue du SRCE (annexée au SRADDDET) ainsi que l'armature verte et bleue du Roussillon ont bien été considérées puis déclinées, précisées et enrichies à l'échelle du territoire communautaire.*

3% *D'une manière générale, les éléments d'analyse environnementale ont été pris en compte dans les choix d'aménagement qui ont privilégié l'évitement et sont repris dans les pièces du PLUi-D, sur la base du PADD, notamment au niveau de l'OAP thématique TVB, des OAP sectorielles ainsi que du règlement écrit et graphique avec la délimitation des zones et mesures de protection associées. (Cf paragraphe 7.2.6 du présent rapport à propos des zones humides et de la TVB).*

4% *Concernant la démarche ERC le principe d'évitement a été privilégié. Ainsi, plus d'une centaine d'hectares de zones envisagées en zone AU ont été écartées et restituées aux zones agricoles non seulement par leur vulnérabilité aux risques, mais aussi notamment leur sensibilité environnementale ou de zones de coupure de l'urbanisation.*

*Des impacts résiduels sont identifiés très marginalement, sur des zones AU de faible ampleur, en particulier à Calce ou Opoul-Périllos pour répondre aux besoins essentiels de communes dont le territoire est en totalité soumis à des enjeux environnementaux, sans réelles alternatives.*

*Les OAP ont aussi fait l'objet d'un processus itératif. Les zones à urbaniser retenues impliquant l'élaboration d'OAP, ont ainsi fait l'objet d'analyses croisées... Cette analyse a conduit pour certains projets d'OAP, à la mise en œuvre d'une nouvelle séquence (Eviter, Réduire, Compenser). C'est le cas par exemple des OAP de Saint-Hippolyte et Saleilles, afin de tenir compte de ce mode opératoire itératif, en association avec les communes.*

#### **COMMENTAIRE CE :**

1% L'état initial de l'environnement, présente effectivement une cartographie complète avec les différents périmètres de protection susceptibles de concerner le territoire de PMMCU. Cet état initial mentionne également la présence possible de très nombreuses espèces. Certaines pressions susceptibles d'affecter la biodiversité, sont bien identifiées dans certains chapitres du dossier.

2% Concernant les continuités écologiques d'une manière générale le dossier présente des éléments satisfaisants, avec quelques rectificatifs réglementaires qui peuvent être intégrés. Cependant, en ce qui concerne la trame bleue, le résultat est incomplet puisque comme le souligne le SMBVT : la cartographie des zones humides... pourrait être complétée par les données actualisées relatives aux productions du SMBVT dans le cadre de sa gestion des zones humides.

3% En ce qui concerne les 96 OAP sectorielles, les éléments d'analyses à leur sujet sont très incomplets. Pour rappel, 40 OAP n'ont pas été analysées, 36 l'ont été en se basant sur la bibliographie, et 20 ont fait l'objet d'une reconnaissance terrain à la période, la moins propice pour ce genre d'étude à savoir décembre et janvier.

4% A propos de la séquence ERC, le MO indique que la mesure d'évitement a été privilégiée sur une centaine d'hectares de zones AU qui a été écartée et restituée aux zones agricoles notamment en raison de leur sensibilité environnementale. ( Dans le dossier nous n'avons pas d'éléments sur les motifs précis pour écarter ces zones (inondations, environnement, incendie ?). Pour les communes de CALCE et OPOUL intégralement impactées par des enjeux environnementaux, une reconnaissance terrain à une période propice aurait dû être menée. D'ailleurs le bureau d'étude, ayant réalisé la reconnaissance de terrain, reconnaît implicitement que décembre ou janvier ne sont pas la bonne saison, puisqu'il demande, sur la commune de Tautavel, que son analyse soit approfondie, avant l'aménagement, par un écologue.

Comme rappelé plus haut, l'analyse des zones retenues n'étant pas réalisée ou de manière incomplète, il n'y a pas de possibilité d'apprécier une séquence ERC. L'insuffisance de cette démarche est d'ailleurs soulignée de manière quasiment unanime par les principales PPA.

Quant au processus itératif, le bureau d'étude chargée de l'évaluation environnementale, lui-même, indique que parmi les difficultés rencontrées, figure « un processus itératif court » (cf. EE page 47).

#### **En conclusion :**

Nous regrettons l'absence de prise en compte, par le MO, des avis des PPA et de nos observations, durant plusieurs réunions, au cours desquelles l'importance de la problématique liée à la biodiversité et à la séquence ERC a été abordée. Nous comprenons que dans le temps de l'enquête, il était difficile pour lui de faire procéder à une étude d'impact sur une saisonnalité plus en adéquation avec les périodes propices à l'observation de la faune de ce territoire. Nous avons informé le MO sur les dispositions du code de l'environnement permettant de suspendre l'enquête pendant un délai qui aurait pu permettre la prise en compte de cette problématique, au moins pour le printemps.

L'absence de diagnostic rigoureux sur la biodiversité ne permet pas de prendre les mesures ERC indispensables pour atteindre les objectifs de zéro perte nette de biodiversité.

Les conséquences sur le nombre d'OAP impactées, sans compter certains emplacements réservés, pourraient représenter plusieurs centaines d'hectares, compromettant en cela l'économie générale du projet. Cette situation, prise isolément, justifierait un avis défavorable.

**RÉSERVE DE LA CE n°9 :** Il est demandé à PMMCU de s'engager, dès avant l'approbation du PLUi-D, à prévoir le passage d'un écologue préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des OAP présentées dans son dossier, qui déterminera, si besoin, une séquence ERC de manière à respecter les objectifs de la Région et du SCoT de la Plaine du Roussillon à savoir : zéro perte nette de biodiversité.

## 7.2.6. Sur les zones humides et la Trame Verte et Bleue.

### 7.2.6.1. Sur les zones humides

L'évaluation environnementale souligne une large destruction des zones humides fragiles des plaines agricoles au cours des dernières années. Le document indique également que la connaissance des zones humides du territoire est encore disparate et qu'un des enjeux est, notamment, la conservation ou l'amélioration de la fonctionnalité de ces zones humides de plaine. Le porteur de projet considère aussi que les continuités écologiques et la trame verte et bleue sont une priorité forte.

Le DOO du SCoT de la Plaine du Roussillon, dans son orientation C4, demande aux planificateurs d'identifier l'ensemble des cours d'eau parcourant leur territoire au sein de la trame bleue. Il traite également des zones humides et fixe comme orientation : *les documents d'urbanisme doivent préserver les milieux aquatiques et humides.*

Les PPA, MRAe, chambre d'agriculture, préfecture demandent une amélioration de la gestion des zones humides par l'identification, la délimitation, la protection, et un règlement spécifique, pour interdire leur artificialisation, voire une OAP spécifique. Ces mêmes PPA et la Région Occitanie s'accordent pour dire que : « que ce PLUi-D doit préciser la localisation des corridors écologiques, des réservoirs de biodiversité et que la plupart des éléments sont trop génériques ».

Les services de l'État rappellent que : *l'identification, la délimitation et la caractérisation précise des zones humides, en fonction des critères légaux, demeurent de la responsabilité des pétitionnaires et des maîtres d'ouvrages dans le cadre de leurs projets. Ces zones humides même potentielles doivent figurer dans le PLUi-D.*

Plusieurs contributions soulignent leur présence et demandent leur protection.

Dans son évaluation environnementale, sur les OAP sectorielles, le porteur de projet identifie plusieurs « zones humides potentielles », quelquefois leur périmètre est matérialisé sur le plan des OAP, d'autres fois des prescriptions sont indiquées : préservation, restauration.

Compte tenu de ces éléments, les questions suivantes ont été posées au porteur de projet : Pourriez-vous nous dire ce que vous comptez faire pour confirmer qu'aucune zone nouvellement urbanisée, ou à urbaniser ne s'étend pas sur une zone humide ? Comment envisagez-vous d'améliorer la protection de ces secteurs fragiles qui est un des enjeux du PLUi-D ?

#### Réponse du MO :

- l'évaluation environnementale, contrairement à ce qui est indiqué, mentionne une très bonne prise en compte des enjeux d'identification et de préservation des zones humides et leurs fonctionnalités. De fait, les zones humides sont la plupart situées en zones A ou N du PLUi-D. Elles s'appuient sur l'atlas départemental, annexé au règlement. Elles sont ainsi généralement exclues des zones à urbaniser sauf cas d'exception tel que Baixas où l'OAP intègre directement sa protection dans son schéma d'aménagement,

- le règlement énonce un principe strict selon lequel les utilisations des sols ne doivent pas porter atteinte aux zones humides effectivement présentes sur le territoire,
- par ailleurs, en ce qui concerne les données actualisées dont dispose le SMBVT, celles-ci pourraient être intégrées dès lors qu'elles sont communiquées.

#### **COMMENTAIRE CE :**

-Il existe pourtant un consensus des PPA qui demandent une amélioration de la gestion des zones humides par l'identification, la délimitation, la protection, et un règlement spécifique, pour interdire leur artificialisation. Par ailleurs le bureau d'étude dans son évaluation environnementale indique une connaissance disparate des zones humides.

-Pour ce qui concerne les données actualisées du SMBVT sur les zones humides, je rappelle que le DOO du SCoT de la plaine du Roussillon précise : **il est vivement conseillé de consulter les structures locales de gestion de l'eau (syndicats de bassin, syndicat des nappes du Roussillon...) pour tout projet ou aménagement**, et que la région Occitanie dans son avis regrettait l'absence de concertation avec le SMBVT. Par ailleurs, lors de notre premier entretien, le 29.08.2026, la commission vous avait alerté à propos de cette consultation manquante dans le dossier, demande à laquelle vous n'avez pas donné suite.

**RÉSERVE CE n° 10:** La connaissance des zones humides étant incomplète, il appartient au maître d'ouvrage, avant approbation, d'actualiser les périmètres des zones humides avec les données du SMBVT et de s'assurer que leur protection est bien prise en compte en particulier sur les secteurs susceptibles de s'ouvrir à l'urbanisation.

#### **7.2.6.2 La trame verte et bleue**

Plusieurs agriculteurs ou représentants de sociétés engagées dans les énergies renouvelables s'interrogent et demandent à comprendre le nouveau zonage Atvb qui les prive de la possibilité de soutenir leur activité par l'agrivoltaïsme. Cette situation est d'autant plus incompréhensible que certains d'entre eux ont reçu un avis favorable de la DREAL, lors de la présentation de leurs projets.

D'autre part, des périmètres qui semblent devoir être intégrés dans la protection TVB ne le sont pas. C'est le cas de l'emplacement réservé n°31 au Soler, espace traversé par plusieurs canaux d'irrigation et une végétation luxuriante. Cela concerne aussi toutes les zones humides non répertoriées qui pourraient se trouver sur les OAP non analysées et celles identifiées par le SMBVT, qui ne sont pas reprises par le MO et donc pas intégrées à la trame bleue.

Un contributeur argumente sur l'intérêt d'intégrer au PLUi-D le concept de trame noire afin de protéger les corridors écologiques nocturnes et de limiter l'impact de l'éclairage artificiel sur les habitats des chauves-souris, insectes, amphibiens et petits mammifères ainsi que la pollution lumineuse. @265. Un autre contributeur, @ 178 précise que :

Le document "explications de la démarche et synthèse des diagnostics" du 10/07/2025 démontre que le territoire mesure 617 km<sup>2</sup>, que l'agricole consomme 41% et la zone naturelle 33%

- 617 km<sup>2</sup> = 61.700 Ha
- AGRICOLE = 41% = 25.300 Ha (approximativement)
- NATURELLE = 33% = 20.361 Ha

Les zones TVB (Trame Vert et Bleue) représentent 27.601 Ha soit plus que le zonage Naturel à lui seul et représentent 44,73% du territoire  
Cette dernière remarque appelle 1 constat de chiffrage encore : AVOIR BESOIN DE PROTEGER 44,73% du territoire signifie, à mon sens, que le diagnostic n'est pas le bon.

#### Questions posées au MO dans le PV :

- Comment pouvez-vous expliquer que les avis de la DREAL signifiant aux porteurs de projets qu'il n'y a pas d'impacts significatifs sur l'environnement ne soient pas pris en compte et que ces projets se retrouvent bloqués aujourd'hui, dans des secteurs que vous avez retenus dans le zonage trame verte et bleue.
- Que pouvez-vous dire sur l'argumentation détaillée du contributeur @ 178 qui conforte les contributions sur l'agrivoltaïsme dans le sens où les zones ATVB seraient trop larges et trop générales ?
- Comment envisagez-vous de répondre aux demandes de mieux prendre en compte les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité, en particulier les zones humides ?

En résumé, la commission tend à considérer, d'après les avis et les contributions analysées, que le zonage de la TVB est paradoxalement à la fois trop large et général sans justification suffisante et parfois incomplète en particulier sur la trame bleue.

#### Réponse du MO :

-La TVB du PLUi-D se traduit par un zonage spécifique Atvb ou Ntvb qui a été défini à partir notamment de la TVB identifié par le SCOT et des données du diagnostic territorial. Ainsi, les corridors et réservoirs écologiques identifiés par le SCOT constituent, dans ce cadre, un ensemble structurant, logique et continu, qui dépasse les territoires et les frontières afin de former des continuités écologiques permettant la protection et le développement de la faune et de la flore.

Ces données de la TVB issues du SCOT ont été donc corroborées et précisées ensuite dans le cadre de l'élaboration du projet de PLUi-D de PMMCU par les données de l'état initial de l'environnement intégré dans le diagnostic du document.

Le règlement applicable dans ces zones a été conçu lui-même pour préserver les fonctionnalités écologiques propres à ces TVB.

Le PLUi-D assure ainsi une identification et une réglementation de protection suffisamment justifiées. Cette dernière reste assez large dans ses modalités, tout en demeurant stricte sur l'objectif, pour pouvoir s'adapter aux différentes situations, compte tenu de la diversité des enjeux écologiques. De plus, ce dispositif est complété par l'OAP TVB qui comporte des mesures de protection et de mise en valeur définies par sous-trames naturelles et agricoles et en faveur de la nature en ville participant aussi la bonne intégration des enjeux liés à la TVB dans le PLUi-D.

- Concernant les projets d'ENR au sein de ces zones, ceux-ci pourraient être ponctuellement admis, dès lors qu'il n'y a effectivement pas d'impacts significatifs sur les fonctionnalités écologiques. Des ajustements ponctuels sur le zonage pourraient être ainsi apportés dans l'immédiat sous ces conditions et dans la limite définie par le cadre du SCOT et la réglementation applicable (loi littoral...).

- Concernant les cours d'eau, la trame bleue constituée par les étangs, graus et cours d'eau sont protégés généralement à travers le zonage Ntvb (l'Agly, la Têt, la Basse, laval du Bourdigou, l'ensemble des étangs et des graus ...) voir Atvb. Et ce sauf certains cas de cours d'eau ou partie de cours d'eau, permanents ou intermittents classés en N1 ou Nv (amont du Bourdigou, le Réart, amont de la Canterrane, le Verdoule ...). Par ailleurs, certaines parties de canaux sont protégées dans certains cas avec une surtrame au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, ou s'inscrivent dans des espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **COMMENTAIRE CE :**

- La commission considère que si les éléments apportés par le MO sont de nature à préserver, d'une manière générale, ces espaces sensibles, nous notons que le MO ne répond pas à l'argumentation chiffrée du contributeur @ 178 qui conclut en indiquant que selon lui le diagnostic n'est pas bon. Il ne répond pas non plus sur le concept de trame noire que souligne un contributeur.

- L'assouplissement possible concernant les projets d'ENR, généralement portés par des agriculteurs est un élément positif.

- Nous considérons cependant que comme l'identification des zones humides est incomplète, la trame bleue est également susceptible de l'être.

**Recommandation de la CE n° 6 :** Le porteur de projet est invité, avant approbation, à partir des données actualisées du SMBVT sur les zones humides, à adapter le périmètre de la trame bleue si les éléments l'exigent.

#### **7.2.7. Sur l'agriculture.**

Le monde agricole occupe une part non négligeable dans les préoccupations exprimées, oscillant entre une volonté farouche de protection du foncier et la nécessité d'adapter les exploitations aux nouveaux défis énergétiques et climatiques.

Si les agriculteurs ne se sont pas particulièrement mobilisés pendant l'enquête, ils ont été nombreux à intervenir pour demander une constructibilité pour leurs terres dans les zones proches des urbanisations ou dans des Mas pour lesquels des demandes de zonages identifiés ont été demandés. A l'opposé d'autres défendent l'outil de travail que constitue leur terre ; en demandant le maintien ou le retour en zone A de parcelles naturelles ou même à urbaniser, quand ils dénoncent une urbanisation excessive.

Sous l'égide de la Chambre d'Agriculture, ils portent une attention particulière aux questions liées à l'agrivoltaïsme, qui est souvent considéré comme l'une des solutions de résilience aux difficultés du moment grâce à l'apport de revenus complémentaires et à la protection physique des cultures.

Les exploitants ou retraités de l'agriculture demandent à cet effet un cadre réglementaire clair avec une rédaction plus souple, permettant l'installation de structures agrivoltaïques sans compromettre l'activité de production primaire et qui ne porte pas atteinte à la qualité des terroirs par une artificialisation non maîtrisée. Leurs revendications sont portées par la Chambre d'Agriculture qui demande la suppression des sous-secteurs A2, A3, A4 qui différencient les zones A ainsi qu'une application plus resserrée des TVB, compte tenu des contraintes qu'elles génèrent pour les agriculteurs.

La gestion de l'eau, corollaire indispensable de la question agricole n'est pas éludée, mais elle est abordée sous l'angle de la concurrence au regard des besoins induits par toutes les urbanisations nouvelles dans le contexte de la sécheresse.

Au final les problématiques tournent autour de cette question de l'irrigation qui conditionne la pérennité des exploitations qui dans l'immédiat cherchent à s'appuyer sur l'agrivoltaïsme pour dépasser les difficultés économiques actuelles.

Ils demandent que le PLUiD les accompagne dans ces évolutions en clarifiant et justifiant les dispositions figurant dans le projet arrêté, notamment en ce qui concerne l'agrivoltaïsme, la différenciation mal comprise des sous-zonages de la zone agricole ainsi que la définition des Mas.

Dans sa réponse le MO propose des actions visant à redynamiser le secteur en réponse aux sollicitations qui lui ont été présentées :

En premier lieu, la "récupération" de quelque 370 ha de terres agricoles à l'horizon 2037 fait consensus, mais PMMCU tient à maintenir la hiérarchisation introduite avec des catégories A2, A3 et A4.

La Chambre d'Agriculture dont l'avis détaillé est analysé au Chapitre VI et considère la mise en place du PLUi-D avec intérêt, n'adhère pas à cette subdivision des zones A. PMMCU justifie cette mesure en s'appuyant sur la compatibilité de son document avec le SCoT et sur les avantages que peut apporter cette précision au niveau du volet de l'agrivoltaïsme. Le MO considère en effet, que l'agrivoltaïsme mérite d'être encouragé, mais de manière maîtrisée. À cet égard, il considère que le règlement permet déjà le développement des installations photovoltaïques et agrivoltaïques dans de nombreuses situations en se référant à la loi APER. Entre temps, M. le Préfet a approuvé un document-cadre que PMMCU retiendra logiquement, dans le document approuvé, pour compléter son dispositif en se référant explicitement, à cet égard, à l'arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2025 concernant les possibilités d'implantation des installations photovoltaïques, d'une part, sur les parcelles cartographiées dans le document-cadre, d'autre part, sur les types de terrains listés dans l'arrêté. Les orientations préfectorales et la référence aux prescriptions du SCoT sont omniprésentes dans l'argumentation du MO et bénéficient, par la force de choses, de la nécessaire expérimentation, dans un cadre régulé, de ce processus de maîtrise de la politique agricole dans ce domaine en constant développement des énergies renouvelables.

Le MO reprend son argumentation dans une réponse spécifique pour la Chambre d'Agriculture qui s'était exprimée en sa qualité de PPA.

Il réaffirme que les possibilités d'implantations des ENR ont été définies en cohérence avec le SCoT au sein des zones A et N, c'est donc pour cela que le PLUi-D énonce plusieurs zones avec une réglementation différente découlant donc du SCoT lui-même. Le regroupement des zones A2, A3 et A4 n'est explicitement pas possible selon le MO.

Concernant la sollicitation de création de STECAL pour permettre des installations industrielles ou énergétiques en zone agricole, les

dispositions du PLUi-D permettent déjà largement le développement de telles installations. Il n'est donc pas envisagé de créer de STECAL à ce titre.

**COMMENTAIRE CE :** *La subdivision des zones A ne fait pas l'unanimité et devient un vrai casse-tête pour certains grands domaines dont les terres se rapprochent d'un puzzle géant, mais le MO justifie son choix dont il verra, à l'usage s'il était le bon. En ce qui concerne l'agrivoltaïsme, se référer aussi au point 7.2.8 de ce même chapitre VII. En ce qui concerne l'agrivoltaïsme, le MO considère que l'agrivoltaïsme mérite d'être encouragé, mais de manière maîtrisée. À cet égard, il considère que le règlement permet déjà le développement des installations photovoltaïques et agrivoltaïques dans de nombreuses situations en se référant à la loi APER. Pendant l'enquête, M. le Préfet a approuvé un document-cadre que PMMCU retiendra logiquement, pour compléter son dispositif en se référant explicitement, à cet égard, à l'arrêté préfectoral en date du 8 décembre 2025 concernant les possibilités d'implantation des installations photovoltaïques, d'une part, sur les parcelles cartographiées dans le document-cadre, d'autre part, sur les types de terrains listés dans l'arrêté. Voir infra § 7.2.8.*

## **7.2.8. Sur les énergies renouvelables.**

### **Préambule :**

Sur l'ensemble du territoire, une vingtaine de contributions concernent le photovoltaïque et l'agrivoltaïque. Un sujet sur lequel le Maître d'Ouvrage devra se positionner notamment au regard des dernières dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025 approuvant le document-cadre relatif aux projets d'installations photovoltaïques au sol dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. En effet, si l'arrêté préfectoral précité précise en son article 2, *qu'aucune installation photovoltaïque au sol relevant de l'article L111-29 du CU, ne peut être implantée en dehors des surfaces identifiées par l'annexe 1*, ce même arrêté dispose en son article 3, renvoyant à l'annexe 2, que sont ouvertes à un projet d'installation photovoltaïque au sol, les surfaces non identifiées par l'annexe 1 et correspondant à l'un des critères énumérés à l'annexe 2.

Nous retiendrons en particulier l'alinéa 14 de cette annexe 2, jointe à l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025, indiquant notamment *la possibilité d'installation d'un projet PV sur les surfaces situées dans des secteurs effectivement délimités en tant que zone favorable à l'implantation de panneaux photovoltaïques dans les plans locaux d'urbanisme des communes ou ses intercommunalités*.

Il faut néanmoins soulever la problématique des projets qui étaient en zone AU, mais qui se retrouvent actuellement classés en zone A du PLUi-D et qui n'ont pas été pris en compte dans le document-cadre ayant servi de base à l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025 précité. En effet, cette situation a pour conséquence d'exclure ces projets du bénéfice de l'article 1er, de l'arrêté préfectoral, **ce qui constitue clairement une rupture d'égalité**.

### **7.2.8.1. Les principales contributions :**

Les contributeurs font face à des problématiques différentes, l'une d'entre elles concerne la compatibilité entre les zones agricoles/naturelles et le développement de projets photovoltaïques :

- Blocage des projets solaires : Des entreprises et propriétaires dénoncent des zonages (Agricole A ou Trame Verte et Bleue) qui empêchent le développement de projets agrivoltaïques ou de centrales au sol sur des friches industrielles (ex. : site Grap'Sud). Ils demandent des zonages spécifiques (ex. : N-Pv ou AUEnR). Réf : @58 (Grap'Sud - St-Félix), @203 (Éléments), @187 (Visolar - Ponteilla).
- Demande de mixité éolien/solaire : À Baixas, une demande est faite pour autoriser le photovoltaïque dans la zone réservée à l'éolien (Zone Aeol). Réf : @184 (GFA Vampy).
- Sur le plan agricole et énergétique, plusieurs exploitants réclament l'autorisation de l'agrivoltaïsme pour soutenir une viticulture en crise (ex. : Visolar PERP/SUD 9, @261 à Ponteilla, RIVES C2 à Rivesaltes). Actuellement en zone A, certains projets sur les énergies renouvelables n'ont pas été retenus dans le document-cadre sur le photovoltaïque, car leur secteur était auparavant en zone urbanisable (ex. : @58 Société GRAP'SUD).
- D'autres interventions sont concentrées sur Rivesaltes : (RIVES C2, RIVES 7, RIVES 8, @174, @193, @288, 2 sur Cabestany @192, CABES 9) sont évoquées sur des contributions qui concernent également l'aspect économique, qu'il s'agisse d'agriculteurs ou de viticulteurs recherchant des solutions de reconversion face à la déprise agricole /viticole ou d'entreprises qui souhaitent développer leurs projets alors que les zonages ne sont plus prévus à cet effet, ou bien mal adaptés à ce type d'installations.

**Le sujet de l'agrivoltaïsme apparaît comme un axe de développement stratégique, bien que son encadrement soit scruté de près par les contributeurs. Deux tendances apparaissent :**

**Le besoin d'un cadre réglementaire clair.** La profession agricole et certains porteurs de projets appellent à une rédaction plus souple ou plus précise du règlement. L'enjeu est de permettre l'installation de structures agrivoltaïques sans compromettre l'activité de production primaire. L'objectif affiché est souvent la survie économique des exploitations face aux aléas climatiques (sécheresse, grêle) grâce à l'apport de revenus complémentaires et à la protection physique des cultures.

**La crainte de l'alibi énergétique.** En filigrane, les observations rappellent la nécessité de veiller à ce que l'agrivoltaïsme reste un outil au service de l'agriculture et ne devienne pas un simple prétexte à l'artificialisation de terres fertiles. Le mouvement *Agissons ici et maintenant* insiste notamment sur la cohérence globale que doit garder le PLUi-D entre développement économique et préservation des ressources naturelles @319

#### **7.2.8.2. Question posée au MO :**

Le MO a été invité à nous dire de quelle manière cette approche pourra-t-elle accompagner la convergence des initiatives locales (enjeux économiques, soutien à l'agriculture...) avec les objectifs de transition énergétique et d'adaptation au changement climatique fixés à l'échelle territoriale.

#### **7.2.8.3. Réponse du Maître d'Ouvrage au regard des observations thématiques et des contributions du public :**

Le PLUi-D porte une vision stratégique du développement des ENR, en conciliant les enjeux de protection, en cohérence avec le SCOT de la Plaine du Roussillon. Il intègre les possibilités d'implantation liées à la loi APER. Celles-ci ont cependant été précisées après l'arrêt du projet de PLUi-D, dans le document-cadre approuvé par le Préfet le 08 décembre 2025. Dans ce cadre, il pourrait être en effet envisagé de compléter

ce dispositif en se référant explicitement à l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025 concernant les possibilités d'implantation des installations photovoltaïques, d'une part, sur les parcelles cartographiées dans le document-cadre, d'autre part, sur les types de terrains listés dans l'arrêté. Concernant les centrales au sol photovoltaïques : S'il s'agit d'implantation sur des friches industrielles, le règlement écrit du PLUi-D permet le développement de tels projets, sans même qu'il soit besoin d'instaurer un zonage spécifique. En revanche, sur les terrains qui ne constituent pas de friches industrielles, il n'est pas envisagé la possibilité de développer de tels projets en l'état actuel. - Concernant les projets agrivoltaïques : Des projets tels que VISOLAR à Ponteilla, sa localisation en espaces agricoles à fort potentiel en dehors des plaines arboricoles justifie le classement en zone A3 dans lequel le PLUi-D, en cohérence avec le SCOT Plaine du Roussillon, interdit les serres agrivoltaïques. - Concernant les zones Atvb et Ntvb : Les enjeux de préservation de la biodiversité ont conduit à écarter les projets d'ENR des zones Ntvb. En revanche, en Atvb dès lors que le projet peut justifier de son implantation sur des sites dégradés ou artificialisés, une adaptation du règlement pourrait être envisagée pour admettre les installations photovoltaïques au sol dès lors qu'il n'y pas d'impact avéré sur des fonctionnalités écologiques.

Comme indiqué précédemment, les installations agrivoltaïques restent largement admises dans les zones A et N du territoire par ailleurs à protéger même si des restrictions sont posées au regard de la compatibilité avec le SCOT et des principes de protection du PLUi-D. Ainsi concernant les zones agricoles : La zone A2 qui correspond à la plaine maraîchère et arboricole permet le développement de tous types d'installations photovoltaïques au sol et en superstructure. La zone A3 qui correspond aux espaces agricoles à fort potentiel permet également le développement des différents types d'installations photovoltaïques hormis sur serres. Pour les zones A4 et Atvb correspondant à des espaces plus sensibles, les installations agrivoltaïques ne sont pas strictement exclues, mais ne sont envisageables qu'en superstructure sur des hangars à usage agricole. Par ailleurs, concernant les zones naturelles : Pour rappel, les constructions et installations agricoles ne sont prévues qu'en zones N1 et Ntvb. Concernant les installations agrivoltaïques, celles-ci sont admises en zone N1 en superstructure sur des hangars à usage agricole. Ces dispositions sont établies notamment en cohérence avec le SCOT de la Plaine du Roussillon et en conciliant les enjeux de protection et de développement de ce type d'installation.

#### **7.2.8.4. Réponse du Maître d'Ouvrage au regard des observations du Préfet :**

Les possibilités d'implantations des ENR au sein des zones A et N ont été définies en cohérence avec le SCOT. Comme indiqué précédemment, les dispositions de la loi littoral s'appliquent de manière cumulative avec les autres dispositions du règlement, ce qui permet de respecter le cadre législative et réglementaire applicable. Ces dispositions de la loi Littoral s'appliquent expressément aux constructions, mais aussi aux installations, ce qui inclut bien les ENR.

Le PLUi-D énonce plusieurs zones avec une réglementation différente. Cette différenciation découlant donc du SCOT s'opère notamment en identifiant les espaces agricoles à fort potentiel, notamment les plaines arboricoles et maraîchères (zone A2), ou en dehors de ces plaines arboricoles et maraîchères (zone A3) et les espaces agri-paysagers (zone A4).

- Concernant le respect des dispositions du SCOT dans les espaces de cœur de nature : Les espaces de cœur de nature identifiés par le SCOT sont classés généralement en zone Atvb ou Ntvb dans le PLUi-D. Le règlement du PLUi-D interdit les constructions et installations industrielles contribuant à la production d'énergie, sauf les installations photovoltaïques en superstructure qui sont admises (hors

serres et ombrières) en cohérence avec le SCOT. **NOTA :** Cela étant, on pourrait modifier en effet la règle pour admettre en Atvb la possibilité d'implantation photovoltaïque au sol, sur des sites dégradés ou artificialisés, en cohérence là aussi avec le SCoT, dès lors qu'il n'y pas d'impact avéré sur des fonctionnalités écologiques avérées. Concernant le respect des dispositions du SCoT dans les espaces à fort potentiel agricole : Le PLUi-D reprend pour l'essentiel les restrictions du SCoT en matière d'implantations d'ENR.

La référence au document-cadre vise bien comme le SCoT, à restreindre notamment ces possibilités aux sites dégradés et/ou artificialisés. Suite à la parution de la loi dite « APER » du 10 mars 2023, elle concerne aussi les terres incultes ou les friches agricoles depuis une durée d'au moins 10 ans, ce qui permet de répondre à l'enjeu de développement des ENR, sans pour autant compromettre le potentiel d'exploitation agricole puisqu'il s'agit d'espace inapproprié ou inemployé de longue durée pour l'exploitation agricole.

- Concernant le respect des dispositions du SCoT dans les espaces agri-paysager : Il en est de même que pour les espaces à fort potentiel agricole. Les espaces agri-paysagers identifiés par le SCoT sont classés généralement dans le PLUi-D en zone A4, ou quand une composante naturelle est plus marquée, en zone N1. Dans les deux cas le règlement de la zone respecte les restrictions d'implantations d'installations photovoltaïques définies par le SCoT concernant les espaces dégradés et/ou artificialisés. Il permet également cette implantation sur les surfaces des sols réputés incultes ou non exploités depuis une durée d'au moins 10 ans, ce qui là aussi ne va pas à l'encontre de l'objectif de préservation agricole puisqu'il s'agit d'espace inapproprié ou inemployé de longue durée pour l'exploitation agricole, tout en répondant aux objectifs de développement des ENR porté tant par la loi que par le SCOT.
- Concernant l'agrivoltaïque : Le PLUi-D est compatible avec le SCoT concernant les installations photovoltaïques au sol ou en superstructure. Dans ce dernier cas, le PLUi-D n'admet les serres photovoltaïques que dans les plaines arboricoles et maraîchères à travers les dispositions de la zone A2. Il exclut par ailleurs les ombrières des cœurs de nature et autres milieux d'intérêt écologique (AMIE) ainsi que des espaces agri-paysagers à travers les dispositions des zones A4, Atvb et Ap1.
- Concernant les espaces proches du rivage : Ceux-ci sont localisés pour l'essentiel en dehors des plaines arboricoles et maraîchères. Ils ne visent que marginalement des terrains agricoles et correspondent le plus souvent à la zone Ntvb. En outre s'y appliquent les règles du PLUi-D issues de la loi littoral qui en excluent y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole quand elles sont en discontinuité de l'urbanisation.

#### 7.2.8.5. Réponse du Maître d'Ouvrage au regard des observations de la Région Occitanie :

Hormis les secteurs patrimoniaux, le règlement du PLUi-D permet le développement au sein des zones U et AU des installations de production d'énergie renouvelable en superstructure des constructions, notamment par les règles d'aspect extérieur, les règles de hauteur de construction et les règles de bonus de constructibilité pour des motifs d'exemplarité environnementale. L'implantation des installations ENR au sol est encadrée au sein des zones A et N, en cohérence avec les orientations du SCOT. Ces installations sont exclues de principe des TVB. **NOTA :** On pourrait cependant modifier la règle, pour admettre en Atvb la possibilité d'implantation photovoltaïque au sol, sur des sites dégradés ou artificialisés, en cohérence avec le SCOT, dès lors qu'il n'y pas d'impact avéré sur des fonctionnalités écologiques avérées.

#### **7.2.8.6. Réponse du Maître d’Ouvrage au regard des observations du SCoT :**

Les dispositions du PLUi-D s’inscrivent bien dans les orientations du SCOT relatives aux espaces agri-paysagers avec les restrictions concernant les installations PV. Les zones A4, A2 et N1 limitent bien dans l’ensemble les possibilités d’implantation des PV au sol aux espaces dégradés/artificialisés en lien avec le SCOT. Le PLUi-D ajoute au vu de l’évolution récente de la réglementation, des possibilités d’implantation dans les espaces présentant le caractère de terres incultes et anciennes friches agricoles. Ces espaces font aujourd’hui l’objet d’un document-cadre de l’État dans lequel identifiant les terrains sur lesquels ces installations peuvent être admises en application de l’article L111-29 du CU. Ces espaces demeurent résiduels et correspondent pour l’essentiel à des friches agricoles, terres incultes, espaces dégradés et artificialisés. Le PLUi-D impose en outre le respect d’une bonne intégration paysagère. À ce titre, les dispositions du PLUi-D restent bien cohérentes avec les enjeux agri-paysagers du SCOT. En outre, les installations agrivoltaïques, notamment les serres et ombrières photovoltaïques sont encadrées par le PLUi-D de manière cohérence avec le SCOT. Les serres photovoltaïques sont ainsi exclues des zones A4, Atvb N1, Ntvb, pour se limiter à la zone A2 du PLUi-D correspondant aux espaces agricoles à fort potentiel des plaines arboricoles et maraîchères. Par ailleurs, les ombrières photovoltaïques sont exclues des espaces de coeurs de nature correspondant généralement à la zone Ntvb et des autres milieux d’intérêt écologique à préserver (AMIE) classés essentiellement en zone N1, ainsi que des espaces agri-paysagers, hors plaines arboricoles et maraîchères, classés généralement en A4 voire Ap. Concernant les installations dans les espaces proches du rivage, le règlement des zones A et N du PLUi-D rappelle les règles.

#### **7.2.8.7. Réponse du Maître d’Ouvrage au regard des observations de la Chambre d’Agriculture.**

Les dispositions du règlement relative aux ENR font référence au décret n°2023 14-08 et son arrêté d’application en vigueur qui définissent les conditions techniques permettant d’assurer le moindre impact des installations photovoltaïques au sol sur les zones agricoles et naturelles notamment en imposant 1° La réversibilité de l’installation ; 2° Le maintien, au droit de l’installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d’implantation, sur toute la durée de l’exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d’accès ; 3° Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d’une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l’impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l’absence d’activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s’y développer. Les installations en superstructure sont bien reconnues par les dispositions de l’article L111- du CU reprise ici dans le règlement. Celles-ci imposent aux constructions supports (serres, hangars et ombrières) en zone agricole ou naturelle supportant des panneaux photovoltaïques de correspondre à une nécessité liée à l’exercice effectif d’une activité agricole, pastorale ou forestière significative. Ces dispositions permettent ainsi de préserver la vocation de ces zones. Le PLUi-D porte une vision stratégique du développement des ENR, en conciliant les enjeux de protection, en cohérence avec le SCOT de la Plaine du Roussillon. Il intègre les possibilités d’implantation liées à la loi APER. Celles-ci ont cependant été précisées après l’arrêt du projet de PLUi-D, dans le document-cadre approuvé par le Préfet le 08 décembre 2025. Dans ce cadre, il pourrait être en effet envisagé de compléter ce dispositif en se référant explicitement à l’arrêté préfectoral du 8 décembre 2025 concernant les possibilités d’implantation des installations photovoltaïques, d’une part, sur les parcelles cartographiées dans le document-cadre, d’autre part, sur les types de terrains listés dans l’arrêté.

#### **7.2.8.8. Synthèse des propositions d'ajustement du MO.**

Les réponses apportées par le Maître d'ouvrage mettent en évidence plusieurs **évolutions possibles du dispositif réglementaire** du PLUi-D, destinées à renforcer la cohérence avec le SCOT de la Plaine du Roussillon, la loi APER et le document-cadre préfectoral du 8 décembre 2025. Ces propositions visent, d'après le Mémoire en réponse, à sécuriser juridiquement les conditions d'implantation des énergies renouvelables (ENR) tout en préservant les enjeux agricoles, paysagers et écologiques du territoire.

##### **Intégration explicite de l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025**

Le Maître d'ouvrage envisage de compléter le PLUi-D en y intégrant une référence directe à l'arrêté préfectoral définissant :

- Les parcelles identifiées comme pouvant accueillir des installations photovoltaïques,
- Les types de terrains éligibles (friches industrielles, terres incultes ou friches agricoles depuis au moins dix ans, espaces dégradés ou artificialisés).

Cette intégration permettrait d'assurer une **mise en cohérence complète** du PLUi-D avec les évolutions législatives et réglementaires récentes.

##### **Ouverture encadrée du photovoltaïque au sol en zone Atvb**

Le Maître d'ouvrage indique qu'une adaptation du règlement pourrait être envisagée afin d'admettre, en zone Atvb :

- Les installations photovoltaïques au sol,
- Exclusivement sur des sites dégradés ou artificialisés,
- Sous réserve de l'absence d'impact avéré sur les fonctionnalités écologiques.

Cette évolution constituerait un assouplissement ciblé, cohérent avec les orientations du SCOT et les objectifs de sobriété foncière.

##### **Prise en compte renforcée des terres incultes et friches agricoles.**

En application de la loi APER, le Maître d'ouvrage confirme la possibilité d'autoriser des installations photovoltaïques au sol sur :

- Les terres incultes depuis au moins dix ans,
- Les anciennes friches agricoles.

Le PLUi-D pourrait être ajusté pour intégrer explicitement ces catégories, en cohérence avec le document-cadre de l'État.

##### **Clarification des conditions d'implantation dans les zones agricoles et naturelles**

Le Maître d'ouvrage rappelle les principes structurants du règlement, tout en ouvrant la voie à des clarifications :

- Maintien des restrictions dans les zones A4, N1 et Ntvb, sauf sur sites dégradés ou artificialisés,
- Rappel des conditions de nécessité agricole pour les installations en superstructure (serres, hangars, ombrières),
- Cohérence renforcée avec les prescriptions du SCOT dans les espaces agri-paysagers et les cœurs de nature.

Ces ajustements visent, d'après le MO, à sécuriser l'interprétation du règlement et à garantir la compatibilité avec les documents supra-communaux.

##### **Confirmation du cadre d'accueil des installations en superstructure**

Le Maître d'ouvrage réaffirme que les installations photovoltaïques en superstructure sont admises dans plusieurs zones, sous réserve :

- d'une justification liée à l'exercice effectif d'une activité agricole ou pastorale,
- du respect des règles d'aspect extérieur, de hauteur et des bonus de constructibilité en zones U et AU.

#### **Avis positif de la CE avec une recommandation n° 7 :**

Les propositions du Maître d'ouvrage traduisent une volonté d'adapter le PLUi-D aux évolutions législatives récentes, tout en préservant les équilibres territoriaux définis par le SCoT. Elles portent principalement sur :

- L'intégration du document-cadre préfectoral,
- L'ouverture encadrée de la zone Atvb aux projets photovoltaïques sur sites dégradés,
- La prise en compte des terres incultes et friches agricoles,
- La clarification des conditions d'implantation dans les zones agricoles et naturelles.

Ces ajustements permettraient de sécuriser le développement des EnR tout en garantissant la protection des espaces agricoles, naturels et paysagers. Une meilleure exécution de ces conditions pourrait être intégrée au règlement.

**Dans ces conditions, la Commission d'enquête émet un avis positif sur les propositions du Maître d'ouvrage. Toutefois, la CE rappelle la problématique (soullevée supra 3.1. Préambule – dernier paragraphe) des projets qui étaient en zone AU, mais qui se retrouvent actuellement classés en zone A du PLUi-D et qui n'ont pas été pris en compte dans le document-cadre ayant servi de base à l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025 précité. En effet, cette situation a pour conséquence d'exclure ces projets du bénéfice de l'article 1er, de l'arrêté préfectoral, ce qui constitue clairement une rupture d'égalité. Sur ce point, PMMCU n'apporte aucune proposition, ce qui apparaît regrettable eu égard aux projets concernés. La CE recommande au MO de recon siderer rapidement cette problématique.**

#### **7.2.9. Sur les déplacements**

La Commission au terme de l'enquête a fait le constat d'une expression relativement limitée, mais avec des préoccupations fortes, concentrées principalement sur la ville de Perpignan et ses difficultés de circulation aux heures de pointe.

Elle a cependant identifié plusieurs lignes de force avec une aspiration à réduire la place de la voiture, une critique récurrente de l'organisation en étoile centrée sur Perpignan et la manifestation d'inquiétudes sur la saturation des axes et les risques qui en découlent.

Les propositions sont restées relativement peu nombreuses même si l'objectif modal vers des alternatives plus durables n'est pas contesté, mais ramené à des demandes basiques comme un renforcement des transports collectifs, une meilleure desserte intercommunale et une organisation moins centrée sur Perpignan.

La place des mobilités douces est mise en avant par ses adeptes qui se félicitent de l'effort engagé pour les pistes cyclables avec un réseau encore trop partagé, mais avec une promotion du vélo de bon aloi tandis que d'autres ont regretté le manque d'ambition caractérisé par l'absence d'études sur un tramway, une navette ferroviaire Nord/Sud ou d'autres infrastructures lourdes.

En résumé dans la diversité des contributions, le soutien de l'objectif de report vers des alternatives durables semble émerger même si le faible nombre de contributeurs et les critiques portant sur l'organisation "en étoile" atténuent un peu cette vision militante.

La réponse du MO se concentre sur quelques points clés en axant sa réflexion sur les études réalisées par les candidats lors du renouvellement de la DSP.

Le MO privilégie donc l'orientation vers un réseau flexible dit "transport sur réservation" qui serait mieux adapté aux besoins diffus du territoire, mais qui nécessite un effort considérable de communication pour assurer son appropriation par la population. Cette idée novatrice n'exclut nullement les objectifs fondamentaux de réduction de la place de la voiture.

Le maître d'ouvrage rappelle à cet égard qu'il :

- renforce les voies réservées aux transports collectifs,
- développe les pistes cyclables,
- fait du vélo une priorité,
- encourage le covoiturage, adossé au transport sur réservation.
- Par contre, les infrastructures lourdes évoquées par certains ne sont pas évoquées.

Commentaire CE: l'ensemble du dispositif apparaît volontariste et cohérent et fait l'objet d'une appréciation parfois nuancée, mais globalement positive.

#### 7.2.10. Sur les aspects et conséquences socio-économiques

---

L'analyse des registres met en évidence une forte inquiétude de certains acteurs économiques et de nombreux habitants concernant la compatibilité du PLUi-D avec la réalité socio-économique du territoire. Les contributions font apparaître trois tensions majeures : la pérennité de l'économie touristique face aux contraintes environnementales, la mutation du modèle agricole vers la production énergétique, et la saturation des équipements publics (santé, scolaire) face aux projections démographiques.

##### ➤ **Tourisme et Hôtellerie de plein air : une économie menacée par le zonage.**

Le secteur de l'Hôtellerie de Plein Air (HPA), poumon économique du littoral, s'est massivement mobilisé, soutenu par sa fédération régionale (@116 FHPA-OC). Les exploitants contestent le classement de leurs terrains en zone Nhô (naturelle) et leur identification en Espace Remarquable du Littoral (ERL).

On constate que dans leurs dires, les gérants estiment que ces classements figent leurs installations, empêchent la montée en gamme nécessaire à leur compétitivité et ne reflètent pas la réalité de terrains anthropisés depuis des décennies.

Exemples significatifs :

- Le Barcarès : Les campings *Le Floride* (@163) et *Le Pré Catalan* (@115) demandent la levée des restrictions pour permettre la modernisation des équipements (parcs aquatiques, sécurité) et le maintien de l'emploi.
- Canet-en-Roussillon : les campings *Ma Prairie* (@98) et *Mar Estang* (@166) soulignent le risque de fragilisation économique et demandent la reconnaissance de leurs droits acquis.
- Sainte-Marie-la-Mer : Une situation spécifique est dénoncée par plusieurs campings (*Marinette* @217, *Le Résidentiel de la Mer* @201) qui contestent leur bascule en zone UC (habitat), craignant une disparition de l'offre touristique au profit de la promotion immobilière, ce qui nuirait à l'économie locale.

Le SCOT préconise de permettre aux secteurs d'hébergement de plein air de se moderniser via un zonage adapté (un classement en zone urbanisée Uhô par exemple plutôt qu'en zone Nhô).

Le tourisme est reconnu comme un moteur économique majeur, mais les PPA alertent sur sa forte consommation en ressources, notamment en eau potable lors des pics saisonniers où la population peut plus que doubler.

**Réponse MO :** Bien que le PLUi-D doive respecter le SCOT (qui interdit la création ou l'extension de nouveaux campings), le MO dans son mémoire prévoit d'envisager un reclassement en zone Uhô. Cela permettrait de conforter l'existant et d'autoriser une évolution qualitative des structures, sous réserve du respect des contraintes réglementaires et des caractéristiques des sites.

**Commentaire CE :** La commission d'enquête prend acte de cette décision en accord avec les enjeux de PMMCU.

#### ➤ Agriculture et Transition énergétique ou Agritourisme : en quête de nouveaux modèles économiques

Face à la crise viticole et au changement climatique, de nombreux exploitants agricoles conditionnent leur survie économique à la diversification vers les énergies renouvelables (agrivoltaïsme ou centrales au sol).

On constate que le zonage agricole strict (notamment la zone Atvb — Trame verte et bleue) est perçu comme un frein à ces projets de diversification, pourtant jugés indispensables pour éviter la déprise agricole.

Exemples significatifs :

- Rivesaltes et Ponteilla : L'EARL du Mas Reart (@174) et la société Visolar (@187, PERP/DAUS 4) demandent le reclassement de parcelles en zones compatibles avec le photovoltaïque (AUEnR), arguant que les terres ne sont plus viables agronomiquement (sécheresse, coûts) et que l'énergie solaire permettrait de sauver l'exploitation.
- Société Qair (@288, RIVES 8) : soutenue par la mairie de Rivesaltes, elle demande un zonage spécifique pour sécuriser juridiquement le projet "Soleil Catalan".

**Agritourisme :** La Chambre d'Agriculture est favorable à la création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour diversifier les revenus des exploitations. C'est le cas du Mas Sainte Barbe à Perpignan et du Camp de l'Andrillou à Montner, destinés à l'accueil agritouristique.

**Réponse MO :** Le MO prévoit de compléter le règlement pour intégrer les dispositions de l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025. Cela permettra explicitement l'implantation d'installations photovoltaïques sur les parcelles cartographiées dans le document-cadre et sur les types de terrains éligibles listés dans l'arrêté.

**Commentaire CE :** Voir l'avis de la commission d'enquête en 7.2.7 sur l'Intégration explicite de l'arrêté préfectoral du 8 décembre 2025 dans le PLUi-D.

#### ➤ Commerces et Zones d'Activités économiques : Mutation et Logistique

Les contributions reflètent la nécessité d'adapter les zones économiques existantes aux nouveaux besoins (logistique, mixité urbaine) et de traiter les friches commerciales.

**Mutation des zones commerciales :** Le Groupe Carrefour (@218) sollicite le reclassement de son site à Perpignan Château-Roussillon de zone commerciale (UE2) vers une zone mixte (UC3b). L'objectif est de restructurer un site commercial vieillissant et en perte de vitesse en y intégrant de l'habitat (400 logements) pour redynamiser le secteur.

**Développement logistique :** À Rivesaltes, l'entreprise SOLIA (RIVES C1, RIVES 9), appuyée par la municipalité, demande des ajustements de zonage (1AUE1) pour permettre l'extension d'une plateforme logistique, mettant en avant l'enjeu de création d'emplois.

**Foncier économique insuffisant :** Le mouvement Agissons dénonce un déséquilibre des zones urbanisables au détriment de l'activité économique hors centres commerciaux. Le faible foncier disponible risque d'augmenter les prix et d'inciter les entreprises à s'implanter ailleurs.

**Commentaire CE :** La Région Occitanie souligne la pertinence de vouloir renforcer l'attractivité des parcs d'activités existants par leur requalification et leur modernisation en accord avec le PADD (Ambition 1–Axe 2 – Orientation 3), tout en favorisant l'immobilier d'entreprise dans les programmes de réinvestissement urbain.

**Exemple de projet structurant :** L'OZE (Opération de Zone Économique) François Arago à Rivesaltes. Ce projet est identifié comme une priorité stratégique d'envergure nationale ou européenne (PENE). La Région et le SCoT demandent une meilleure argumentation de son caractère structurant dans le PADD et un ajustement de son zonage (actuellement en Atvb) pour ne pas obérer sa réalisation future. Le MO précise dans son mémoire en réponse que le zonage Atvb de cette OZE pourrait être reclassée en zone A3 dans l'attente de perspective de développement.

#### ➤ Équipements de Santé et Services publics : des craintes de saturation ou de désertification.

C'est le point de friction majeur dans les communes soumises à une forte pression de densification résidentielle. Les habitants redoutent un déséquilibre entre l'afflux de population et l'offre de services.

On constate que la construction de nouveaux logements (OAP) est souvent jugée déconnectée des capacités d'accueil des communes (écoles, santé, voirie).

Exemples significatifs :

- Espira-de-l'Agly : Une opposition virulente se manifeste contre la construction de 320 logements. Les habitants (@11, @56, @141, @33) alertent sur la pénurie médicale (médecins non remplacés), la saturation des écoles, et la fermeture des services publics (La Poste). Ils dénoncent une urbanisation massive sans plan d'accompagnement pour les services.

- Llupia : Des élus locaux (@188) soulignent la vétusté des infrastructures scolaires (préfabriqués des années 70) et l'incapacité financière de la commune à assumer les équipements nécessaires pour les nouveaux arrivants prévus par le PLUi-D.
- Sainte-Marie-la-Mer : Des résidents (@78) s'inquiètent de la transformation du stade et des équipements sportifs en zone constructible (UC), craignant la perte de lien social et d'infrastructures pour la vie associative.

**Réponse MO :** le MO s'engage à inscrire dans le règlement écrit une conditionnalité : le développement de l'urbanisation sera subordonné à la réalisation effective des travaux de renforcement des réseaux d'eau et d'assainissement là où cela est nécessaire.

**Commentaire CE :** Dont acte pour cette mise à jour du règlement, mais dans son analyse thématique en 7.2.4 sur l'adéquation besoins / ressource en eau et sur la suffisance des systèmes d'épuration, la commission d'enquête démontre que certaines OAP ouvertes à l'urbanisation ne sont pas encore à niveau.

**Conclusion :** Sur le plan socio-économique, l'enquête publique révèle une forte demande de flexibilité réglementaire pour permettre la survie de certaines activités existantes (campings, agriculture via le solaire) et une vive inquiétude quant à la capacité du territoire à absorber la croissance démographique sans dégrader l'accès aux soins et aux services publics. Un effort de communication et de concertation devrait être mené par les communes pour justifier auprès de leur population que les équipements publics seront préalablement dimensionnés à recevoir de nouveaux flux d'habitants.

La prise de connaissance des justifications et des engagements prévisionnels du Mémoire en réponse de PMMCU, ajoutée à :

- l'analyse du dossier et les entretiens avec les responsables et les techniciens de différents services de PMMCU et de l'AURCA, et avec ceux des services de l'Etat,
- l'examen approfondi des contributions des PPA, et de la MRAe,
- l'étude des observations du public dans toutes les formes et les moyens qui lui ont été donnés pour s'exprimer...

nous permettent d'avoir à notre disposition les éléments nécessaires et suffisants à la motivation de notre avis pour la conclusion de ce rapport concernant l'élaboration du PLUi-D de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération.

Anne-Isabelle PARDINEILLE, Présidente de la commission d'enquête.

Henri ANGELATS

Michel GAYRAUD

PMMCU - Enquête publique PLUi-D  
Henri ANGELATS  
Commissaire enquêteur

Michel GAYRAUD  
Commissaire Enquêteur

Georges LEON  
Georges LEON  
Commissaire enquêteur

novembre - décembre 2025



Thierry WIEGAND-RAYMOND

Thierry  
WIEGAND  
RAYMOND  
Commissaire  
enquêteur

**ANNEXE : Tableau des abréviations.**

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
ALUR	Loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové	DRAC	Direction Régionales des Affaires Culturelles
AO	Autorité Organisatrice	DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
ARS	Agence Régionale de Santé	EnR	Energies Renouvelables
ASA	Association Syndicale Autorisée	EPCI	Établissement Public de Coopération Intercommunale
AURCA	Agence d'Urbanisme Catalane	ICPE	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers	MAA	Mise en Application Anticipée (PPRI)
CE	Commission d'Enquête	MO	Maître d'Ouvrage
CSB	Cartes Stratégiques du Bruit	MRAE	Mission Régionale d'Autorité environnementale
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer	OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
DECI	Défense Extérieure Contre les Incendies	PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
DOO	Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT	PAEN	Périmètre de protection/mise en valeur des Espaces Agricoles et Naturels

Abréviaison	Signification	Abréviaison	Signification
PCET	Plan Climat Energie Territorial	PPRIF	Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt
PDU	Plan de Développement Urbain	RLPI	Règlement Local de Publicité Intercommunal
PEB	Plan d'Exposition au Bruit	SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
PGRI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation	SAU	Surface Agricole Utile
PLU	Plan Local d'Urbanisme	SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
PLUi	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	SDE	Schéma Directeur de l'Energie
POA	Programme d'Orientations et d'Actions	SMSP	Servitudes de Mixité Sociale Particulières
PPA	Personnes Publiques Associées	SRU	Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
PPI/PPR/PPE	Périmètres Protection des forages	STECAL	Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
PPRI	Plan de prévention du Risque Inondation	SUP	Servitudes d'Utilité Publique
TVB	Trame Verte et Bleue	ZAN	Zéro Artificialisation Nette
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté	ZFE	Zone à Faible Émission
ZACOM	Zone d'Aménagement Commercial	ZNIEFF	Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique
ZAE	Zone d'Activités Economiques	ZPS	Zone de Protection Spéciale (Oiseaux)
ZPPA	Zone de présomption de prescription archéologique	ZRE	Zone de Répartition des Eaux