

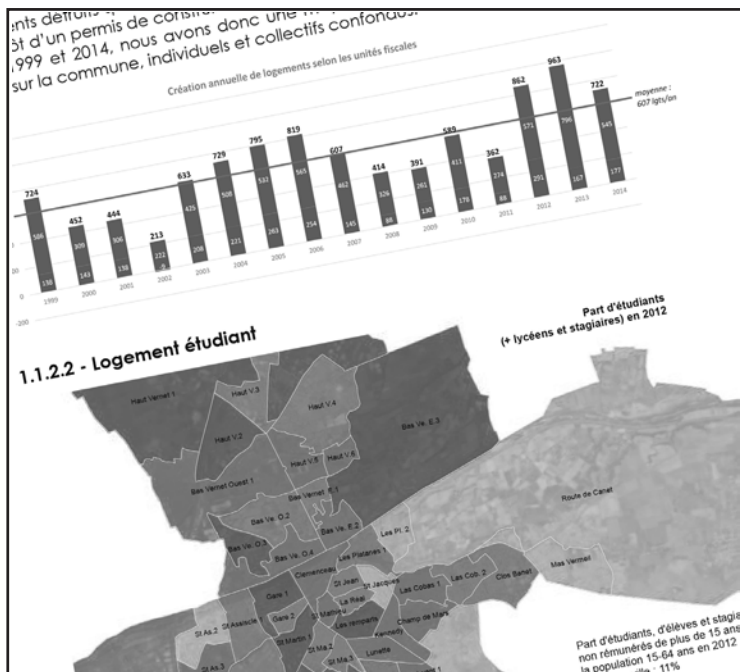


PERPIGNAN
MÉDITERRANÉE
PERPINYÀ MEDITERRÀNIA



PLU

Plan Local d'Urbanisme Ville de Perpignan



A Rapport de présentation

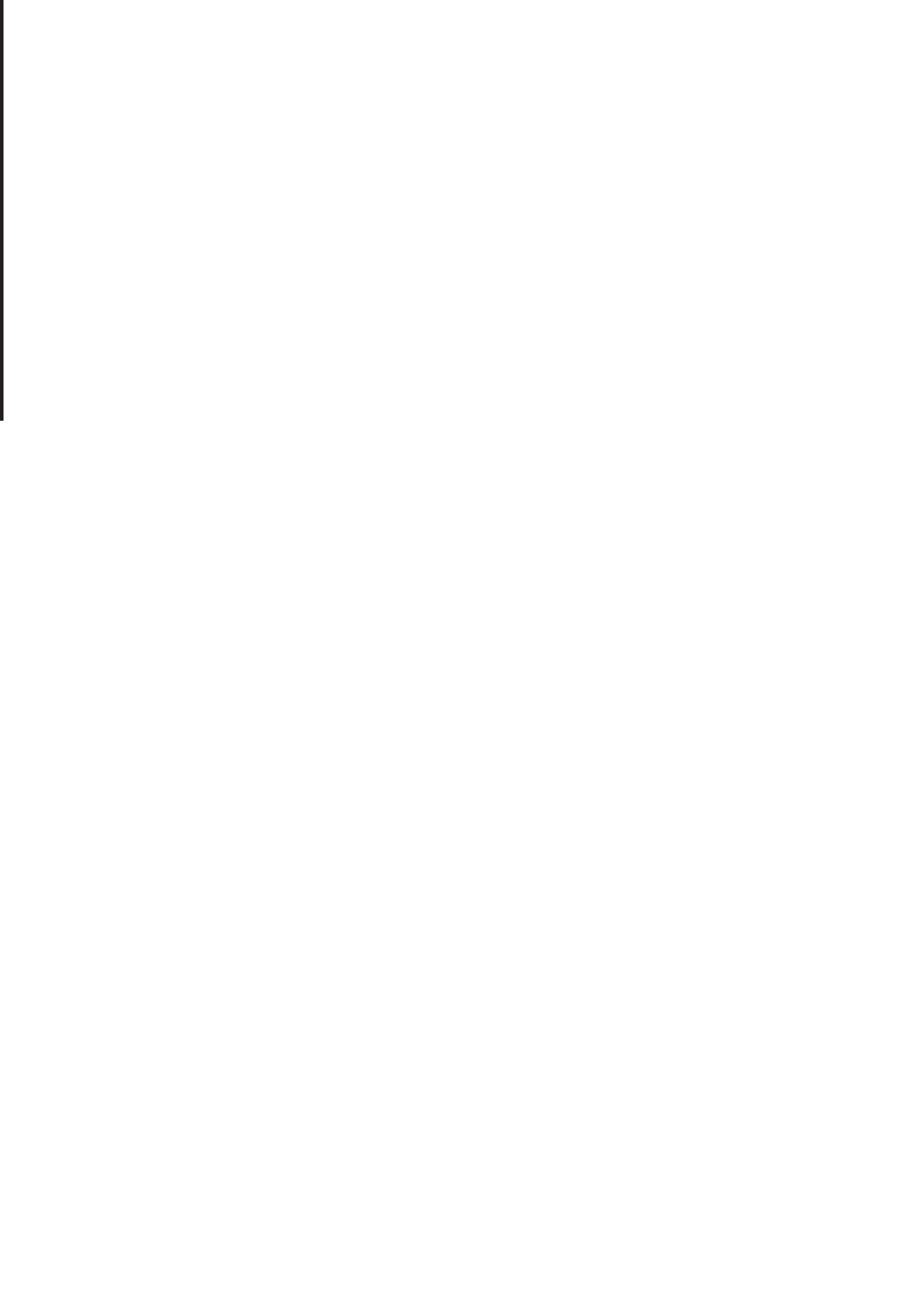
REV01

Hôtel d'Agglomération Perpignan Méditerranée - 11, boulevard Saint-Assisclé - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex
Tél. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - accueil@perpignan-mediterranee.org



BAHŌ • BAIXAS • BOMPAS • CABESTANY • CAÏCE • CANET-EN-ROUSSILLON • CANDOIES • CASES-DE-BENE • CASSAGNES • ESPIRA-DE-L'AGLY • ESTAGEL
LE BARCARS • LE SOLER • LLUPIA • MONTNER • OPOUL-PERILLOS • PERPIGNAN • PEYRES-ORTES • PEZILLA-LA-RIVIERE • POLLESTRES • PONTEILLA-NYLS
RIVESALTES • SAINTE-MARIE-LA-MER • SAINT-ESTEVE • SAINT-FELIU-D'AVALL • SAINT-HIPPOLYTE • SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE • SAINT-NAZAIRE
SALEILLES • TAUVAVEL • TORREILLES • TOULODGES • VILLELONGUE-DE-LA-SALANQUE • VILLENEUVE-DE-LA-RAHO • VILLENEUVE-LA-RIVIERE • VINGRAU

SOMMAIRE



SOMMAIRE

Introduction.....Page 8

PARTIE I : LE TERRITOIRE

TITRE I : DIAGNOSTIC ET PROJECTIONS ; LES DYNAMIQUES TERRITORIALES ET LEURS DEVELOPPEMENTS

I Perpignan, positionnement stratégiquePage 18

- 1 - Perpignan « Ville pont »
- 2 - Perpignan au cœur de l'Archipel Roussillonnais

II Population.....Page 21

- 1 - Dynamiques démographiques
- 2 - Caractéristiques sociales de la commune
- 3 - Hypothèses de projections démographiques 2020-2030

III Disparités socio-économiquesPage 33

- 1 - Poids économique de Perpignan
- 2 - Population active et taux d'activité
- 3 - Synthèse et comparatif socio-économique à différentes échelles de territoires
- 4 - Grands pôles économiques
- 5 - Activité commerciale
- 6 - Activité agricole
- 7 - Activité touristique

IV Structure du parc de logements et évolutionPage 55

- 1 - Mutations du parc de logements
- 2 - Politique du logement
- 3 - Besoins de logements à court et moyen terme

V Equipements d'infrastructures des quartiers et leurs perspectives d'évolutionPage 73

- 1 - Attraction de Perpignan
- 2 - Structures « Petite enfance »
- 3 - Equipements scolaires et universitaires
- 4 - Equipements sanitaires et sociaux
- 5 - Equipements socioculturels et patrimoniaux
- 6 - Equipements de proximité
- 7 - Equipements sportifs
- 8 - Equipements de loisirs et de détente
- 9 - Equipements numériques et émergence de la smart city
- 10 - Equipements de sécurité
- 11 - Aires des Gens du voyage

VI Mobilités et déplacements.....Page 97

- 1 - Infrastructures de déplacements
- 2 - Inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation
- 3 - Déplacements actifs : piétons et vélos
- 4 - L'intermodalité des transports

VII Le développement urbain perpignanais à l'horizon du PLU : études et projections.....Page 118

- 1 - La tendance lourde du développement urbain consommateur d'espace
 - 2 - L'évolution de la tâche urbaine de 2002 à 2013 et la consommation foncière du territoire disproportionnée avec la croissance démographique
 - 3 - Développement urbain de Perpignan à l'horizon 2030 : analyse à travers le POS et le PLU
 - 4 - Etude de densification
- A retenir - Ce que le diagnostic engage

TITRE II : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Introduction - Articulation avec les documents de rang supérieur..... Page 180

I Environnement naturel Page 191

- 1 - Situation transfrontalière entre mer et montagne
- 2 - Topographie
- 3 - Géologie
- 4 - Hydrographie
- 5 - Hydrogéologie
- 6 - Pédologie
- 7 - Climatologie
- 8 - Flore et faune
- 9 - La Trame Verte et Bleue
- 10 - Paysages naturels

II Environnement urbain Page 230

- 1 - Données historiques et évolution de l'armature urbaine
- 2 - Morphologie urbaine
- 3 - Patrimoine bâti
- 4 - Patrimoine naturel
- 5 - Patrimoine archéologique et paléontologique
- 6 - Synthèse des sensibilités et risques environnementaux

III Nuisances et risques liés à l'activité humaine..... Page 246

- 1 - Qualité de l'air
- 2 - Environnement sonore
- 3 - Pollution des sols
- 4 - Gestion des risques

IV Ressources naturelles..... Page 267

- 1 - Eau
- 2 - Energie
- 3 - Déchets

PARTIE II : LE PROJET

TITRE I – CONTENU

I Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)..... Page 314

- 1 - Au regard des grands principes généraux applicables, issus des lois Grenelle et de la loi ALUR
- 2 - Au regard des objectifs de la délibération du 28 juin 2012
- 3 - Au regard des besoins et enjeux identifiés par le diagnostic sur le territoire

II Les grandes composantes du projet urbain de la ville-centre Page 323

- 1 - Le coeur de Ville, coeur d'Agglomération
- 2 - Le projet Berges de la Têt, du centre-ville aux quartiers de Perpignan et au-delà
- 3 - Le PNROAD sur le quartier Gare
- 4 - Les quartiers de la Gare TGV
- 5 - Le Contrat de Ville et ses projets

III Les engagements de la ville..... Page 339

- 1 - Conserver et préserver le cadre de vie naturel attractif de Perpignan
- 2 - Faire de Perpignan, une ville aux formes d'habitat raisonnablement denses, diverses et mixte
- 3 - Limiter et justifier les évolutions de zonage
- 4 - Densifier sans confrontation brutale et en préservant les éléments de patrimoine bâtis remarquables

5 - Planifier le développement urbain avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation	
6 - Accompagner les acteurs de l'aménagement avec un Guide de l'Aménagement Durable	
7 - Soutenir les dynamiques territoriales économiques de territoire	
8 - Mieux maîtriser les déplacements	
9 - Actualisation des Emplacements Réservés	
IV Exposé des motifs de délimitation des zones et règles d'urbanisme.....	Page 405
1 - Evolutions de la délimitation du zonage et des règles d'urbanisme	
 TITRE II : INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES.	
 I Evaluation des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et mesures envisagées	
Page 480	
1 - Analyse des incidences de la révision du zonage	
2 - Incidences prévisibles de l'évolution des dispositions réglementaires	
3 - Description de la méthodologie retenue pour l'analyse des incidences des emplacements réservés sur l'environnement	
4 - Incidences prévisibles de l'évolution des Espaces Boisés Classés	
 II Evaluation des incidences notables prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable et mesures envisagées.....	
Page 570	
1 - Désignation des sites susceptibles d'être touchés	
2 - Situation par rapport aux périmètres à statut	
3 - Résultats des inventaires	
4 - Analyse des incidences brutes du projet d'évolution du zonage	
5 - Mesures correctives proposées	
6 - Conclusion	
 III Evaluation simplifiée des incidences sur la conservation des sites Natura 2000	
Page 611	
1 - Incidences directes	
2 - Incidences indirectes	
3 - Conclusions	
 IV Indicateurs de suivi.....	
Page 615	
 V Méthodologie relative à l'analyse des incidences générales.....	
Page 622	
1 - Méthode d'analyse	
2 - Limites et difficultés rencontrées	
 VI Méthodologie relative à l'expertise écologique des sites susceptibles d'être touchés de manière notable.....	
Page 624	
1 - Recueil préliminaire d'informations	
2 - Inventaire de terrain	
3 - Difficultés rencontrées - limites techniques et scientifiques	
4 - Critères d'évaluation	
5 - Espèces d'intérêt patrimonial et enjeu local de conservation	
 VII Critères d'évaluation du potentiel écologique.....	
Page 628	
1 - Habitats naturels	
2 - Flore	
3 - Mollusques	
4 - Insectes et autres arthropodes	
5 - Poissons	
6 - Amphibiens et reptiles	
7 - Oiseaux	
8 - Mammifères	

PARTIE III : RESUME NON TECHNIQUE

INTRODUCTION

1 - Le PLU comme outil de planification urbaine

Le PLU est un outil principal de définition et de mise en oeuvre des politiques urbaines à l'échelle communale, il se distingue de l'approche réglementaire en privilégiant la cohérence des enjeux et le projet urbain.

- Il détermine les conditions permettant d'assurer (article L.121-1 du code de l'urbanisme):

1° L'équilibre entre :

a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

d) *Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature*

- Il précise le droit des sols applicable à chaque terrain sur l'intégralité du territoire communal à la seule exception des périmètres de secteur sauvegardé couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Il comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui expose les intentions de la municipalité pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens dans lequel tous les domaines de l'urbanisme sont pris en compte pour dessiner un nouveau cadre de vie aux habitants de Perpignan.

La révision du PLU de Perpignan s'inscrit dans la logique et la continuité des réflexions déjà conduites par Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération dont elle est la ville centre et du SCOT Plaine du Roussillon

2 - Contenu du document

Extrait de l'article R. 123-1 du Code de l'urbanisme (« *Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et un règlement ainsi que des documents graphiques (...). Il est accompagné d'annexes.* »

- **Le rapport de présentation** (article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme)

Il exprime de manière claire et structurée la rencontre entre le territoire et son projet. Il doit constituer une source d'information complète et cohérente et doit être accessible

et compréhensible par tous.

Conformément aux articles L. 121-10 et suivant du Code de l'Urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. A ce titre, le contenu du rapport de présentation ayant valeur de rapport d'évaluation voit son contenu régi par les dispositions de l'article R123.2.1 de ce même code.

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du code de l'environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Le rapport de présentation n'a pas d'effet juridique propre.

- **Le PADD** (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme)

Il présente le projet communal pour les années à venir. Il est le document cadre du PLU. Document simple, il est accessible à tous les citoyens. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (volet obligatoire).

Ces orientations ne sont pas opposables aux autorisations de construire.

- **Le règlement** (articles R. 123-4 et 123-9 du Code de l'Urbanisme)

Il délimite des zones qui doivent couvrir toute la commune, à l'exception des parties couvertes par un PMSV.

Quatre types de zones :

- les zones urbaines (**U**)
- les zones à urbaniser (**AU**)
- les zones agricoles (**A**)
- les zones naturelles et forestières (**N**)

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme.

Il est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

- **Les documents graphiques du règlement** (article R.123-11 et 123-12 du Code de l'Urbanisme)

Ils délimitent le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols. Ils permettent ainsi de visualiser les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement.

Ils délimitent les différentes zones créées.

Ils délimitent aussi des secteurs, des zones, des périmètres, des emplacements. Leur aspect synthétique les rend lisible et accessible par tous de façon immédiate.

Ils sont opposables au même titre que le règlement.

- **Les orientations d'aménagement et de Programmation** (article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles doivent être en cohérence avec le PADD.

Toutes les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Les annexes** (articles R. 123-13 et 123-14 du Code de l'Urbanisme)

Elles fournissent à titre d'information, les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique.

Elles permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

Il existe deux types d'annexes ; des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

Elles n'ont pas de portée réglementaire et ne créent aucune nouvelle norme.

3 - Rappel des procédures

- **Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme et à sa révision : un document évolutif**

Le premier POS de la ville de Perpignan a été prescrit le 29 Janvier 1975 et a été publié par arrêté préfectoral le 28 décembre 1982 date à laquelle il est entré en vigueur pour être approuvé le 12 septembre 1985.

Depuis son élaboration, le document a évolué afin de s'adapter aux nouveaux enjeux du territoire, aux procédures d'urbanisme et aux changements des documents supra communaux. Une première révision de ce POS qui a été approuvée en Juin 1990 a notamment fait l'objet d'une annulation partielle sur le secteur des Arcades par le Tribunal Administratif de Montpellier le 20 juin 1991. Depuis, ce secteur était soumis au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Cinq types de procédures ont permis l'évolution du document :

- la **révision** qui s'impose lorsque le document d'urbanisme évolue de manière à changer l'économie générale du plan ;
- la **révision simplifiée** instaurée par la loi du 2 juillet 2003, qui a pour objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou, la rectification d'une erreur matérielle ;
- la **modification** qui permet d'intégrer des évolutions moins conséquentes, respectant les fondements généraux du plan ;
- la **modification simplifiée** qui permet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols
- la **mise à jour**, qui enregistre des modifications des documents mis en annexes.

Illustration 1- Tableau des procédures

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	
ELABORATION.....	prescrite le 29 janvier 1975
.....	publiée le 28 décembre 1982
.....	approuvée le 12 septembre 1985
1ère MODIFICATION.....	approuvée le 28 février 1987
Mis à jour.....	le 22 août 1994
2ème MODIFICATION.....	approuvée le 09 février 1995
3ème MODIFICATION.....	approuvée le 11 juillet 1996
4ème MODIFICATION.....	approuvée le 20 janvier 1998
1ère REVISION.....	approuvée le 16 juillet 1998
Mis à jour.....	le 24 novembre 1999
1ère MODIFICATION.....	approuvée le 20 juin 2000
Mis à jour.....	le 08 février 2001
2ème MODIFICATION.....	approuvée le 20 décembre 2001
Mis à jour.....	le 05 avril 2002
3ème MODIFICATION.....	approuvée le 19 décembre 2002
Mis à jour.....	le 27 janvier 2004
4ème MODIFICATION.....	approuvée le 24 janvier 2005
Mis à jour.....	le 04 juillet 2005
5ème MODIFICATION.....	approuvée le 20 octobre 2005
REVISION SIMPLIFIEE 1.....	approuvée le 15 décembre 2005
REVISION SIMPLIFIEE 2.....	approuvée le 15 décembre 2005
2ème REVISION en PLU.....	approuvée le 20 décembre 2007
PLAN LOCAL D'URBANISME	
APPROUVÉ.....	le 20 décembre 2007
Mis à jour 1.....	le 04 février 2008
1ère MODIFICATION.....	le 28 janvier 2010
1ère MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	le 16 septembre 2010
Mis à jour 2.....	le 18 octobre 2010
2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE.....	le 3 février 2011
Mis à jour 3.....	le 27 avril 2011
Mis à jour 4.....	le 8 décembre 2011
Annulation partielle par le TA.....	le 30 décembre 2011
2ème MODIFICATION.....	le 28 juin 2012
Mis à jour 5.....	le 24 février 2014
3ème MODIFICATION.....	le 25 juin 2014
Mis à jour 6.....	le 03 octobre 2014

- La procédure de révision engagée le 28 juin 2012.

Suite notamment à l'annulation partielle du PLU par le jugement du Tribunal Administratif de Montpellier le 30 décembre 2011 et la bascule en POS des secteurs annulés, la Ville a lancé la procédure de 1ère révision de son PLU.

La délibération du 28 juin 2012 définissait à la procédure les objectifs ainsi que les modalités de la concertation préalable

Les objectifs initiaux :

Rétablir le PLU sur les secteurs annulés par le Tribunal Administratif de Montpellier le 30 décembre 2011.

- Inscrire le projet dans le nouveau contexte de refonte des PLU et de l'élaboration ou révision des grandes politiques sectorielles.
- Renforcer le développement et la protection de la trame verte et bleue.
- Favoriser le développement d'opérations de diversification et de requalification de l'habitat.
- Prendre en compte le risque naturel, inciter le développement de nouvelles formes urbaines plus denses dans le cadre d'un aménagement soucieux de l'existant et d'un habitat durable méditerranéen.

Ces objectifs initiaux ont constitué un premier cadrage du projet qui s'est aussi étoffé pendant la procédure en intégrant des enjeux et besoins identifiés au cours du diagnostic de territoire, les objectifs et orientations des différentes politiques sectorielles et des grands projets développés sur le territoire communal ou communautaire.

