

**DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
COMMUNE DE CABESTANY**



**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**PROJET DE RÉVISION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
ET  
PROJET D'ÉLABORATION  
DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF, NON  
COLLECTIF ET PLUVIAL  
DE LA  
COMMUNE DE CABESTANY**

**(6 novembre 2017 - 8 décembre 2017)**

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR**

Anita SAEZ  
Commissaire enquêteur

**ENQUÊTE PRESCRITE PAR DÉCISION DU 22 AOÛT 2017 DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER**

**N°E17000147/34**

# SOMMAIRE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

|   |    |
|---|----|
| <b>1- GÉNÉRALITÉS</b> .....                               | 8  |
| 1-1 OBJET DE L' ENQUÊTE.....                              | 9  |
| 1-2 INTERVENANTS.....                                     | 9  |
| 1.3 CONTEXTE COMMUNAL.....                                | 10 |
| 1-4 CONTEXTE ADMINISTRATIF.....                           | 10 |
| 1-5 CADRE JURIDIQUE.....                                  | 11 |
| 1-6 COMPOSITION DES DOSSIERS.....                         | 11 |
| 1-6-1 REVISION DU PLU.....                                | 11 |
| 1-6-2 ZONAGE D' ASSAINISSEMENT.....                       | 13 |
| 1-7 CONCERTATION PRÉALABLE.....                           | 13 |
| 1-8 SAISINE DES PERSONNES PUBLIQUES .....                 | 14 |
| <b>2- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....  | 15 |
| 2-1 PROCÉDURE ET MISE EN ŒUVRE.....                       | 15 |
| 2-2 PRÉPARATION DE L' ENQUÊTE.....                        | 16 |
| 2-3 MODALITÉS DE L' ENQUETE.....                          | 16 |
| 2-4 PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC.....               | 17 |
| 2-5 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....                             | 17 |
| 2-6 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE .....                       | 18 |
| 2-7 MÉMOIRE EN RÉPONSE .....                              | 18 |
| <b>3- ANALYSE DES PROJETS SOUMIS À ENQUÊTE</b> .....      | 18 |
| 3-1 PROJET DE REVISION DU PLU.....                        | 18 |
| 3-1-1 RAPPORT DE PRÉSENTATION.....                        | 18 |
| 3-1-1-1 DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS.....        | 18 |
| 3-1-1-2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....             | 21 |
| 3-1-1-3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....              | 22 |
| 3-1-1-4 ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS .....      | 23 |
| SUPERIEURS  |    |
| 3-1-1-5 EVOLUTION DU PLU PAR RAPPORT A L'ACTUEL PLU.....  | 25 |
| 3-1-2 PADD.....   | 27 |
| 3-1-2-1 OBJECTIF GENERAL.....                             | 27 |
| 3-1-2-2 ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT.....         | 27 |
| 3-1-2-3 OBJECTIFS MODERE DE CONSOMMATION DE L'ESPACE..... | 29 |

|   |           |
|---|-----------|
| 3-1-3 OAP .....   | 30        |
| 3-1-3-1 OAP SECTORISEES .....                               | 30        |
| 3-1-3-1-1 SECTEURS AFFECTES A L'HABITAT .....               | 31        |
| 3-1-3-1-2 SECTEUR AFFECTE A L'HABITAT ET AUX ACTIVITES..... | 33        |
| 3-1-3-1-3 SECTEUR AFFECTE AUX ACTIVITES .....               | 34        |
| 3-1-3-2 OAP THEMATIQUES.....                                | 34        |
| 3-1-3-2-1 SUR LES MOBILITES ET DEPLACEMENTS DOUX.....       | 35        |
| 3-1-3-2-2 SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE.....                  | 36        |
| 3-1-4 RÉGLEMENT ECRIT.....                                  | 36        |
| 3-1-4-1 ZONES U.....  | 36        |
| 3-1-4-2 ZONES AU.....                                       | 37        |
| 3-1-4-3 ZONES A.....  | 37        |
| 3-1-4-4 ZONES N.....  | 37        |
| 3-1-5 DOCUMENTS GRAPHIQUES.....                             | 39        |
| 3-1-6 ANNEXES .....   | 39        |
| <br>  |           |
| 3-2 PROJET DE ZONAGE D' ASSAINISSEMENT.....                 | 41        |
| 3-2-1 SYSTEME EXISTANT.....                                 | 41        |
| 3-2-2 SYSTEME D'ASSAINISSEMENT RETENU.....                  | 42        |
| 3-2-3 ZONAGE DES EAUX PLUVIALES RETENU.....                 | 43        |
| <br>  |           |
| <b>4- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS.....</b>             | <b>45</b> |
| <br>  |           |
| 4.1 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ASSOCIEES.....  | 45        |
| 4-1-1 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....              | 45        |
| 4-1-2 AVIS HORS DELAIS.....                                 | 46        |
| 4-1-3 AVIS FAVORABLES.....                                  | 48        |
| 4-1-4 AVIS FAVORABLES AVEC OBSERVATIONS .....               | 48        |
| 4-1-5 AVIS DEFAVORABLES .....                               | 50        |
| <br>  |           |
| 4-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC.....                             | 50        |
| 4-2-1 DECOMPTE DES OBSERVATIONS .....                       | 50        |
| 4-2-2 ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PLU.....        | 52        |
| 4-2-2-1 DEMANDE DE CONSTRUCTIBITE EN ZONE N.....            | 52        |
| 4-2-2-2 DEMANDE DE CONSTRUCTIBITE EN ZONE A .....           | 54        |
| 4-2-2-3 OBSERVATIONS RELATIVES A LA ZONE UEb.....           | 59        |
| 4-2-2-4 OBSERVATIONS DIVERSES .....                         | 60        |
| 4-2-2-5 OBSERVATIONS DE LA MAIRIE DE CABESTANY.....         | 62        |
| 4-2-2-6 OBSERVATIONS NE CONCERNANT PAS LE PROJET .....      | 63        |
| DU PLU  |           |
| 4-2-3 ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU ZONAGE .....    | 63        |
| D'ASSAINISSEMENT  |           |
| <br>  |           |
| 4-3 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS.....      | 65        |
| DU COMMISSAIRE ENQUETEUR                                    |           |
| <br>  |           |
| 4-4 SYNTHÈSE.....   | 66        |

# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## PROJET DE REVISION DU PLU

|   |    |
|---|----|
| <b>1 - GÉNÉRALITES</b> .....                                      | 68 |
| <b>1-1 CONTEXTE COMMUNAL</b> .....                                | 68 |
| <b>1-2 CONTEXTE DU PROJET</b> .....                               | 68 |
| <b>1-3 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET</b> .....                       | 68 |
| <b>1-3-1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b> .....                         | 68 |
| <b>1-3-2 PADD</b> .....   | 69 |
| <b>1-3-3 OAP</b> .....  | 69 |
| <b>2 - CONCLUSIONS MOTIVÉES</b> .....                             | 71 |
| <b>2-1 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION</b> .....                     | 71 |
| <b>2-2 INFORMATION DU PUBLIC</b> .....                            | 71 |
| <b>2-2-1 LA CONCERTATION PREALABLE</b> .....                      | 71 |
| <b>2-2-2 LE DOSSIER D'ENQUÊTE</b> .....                           | 72 |
| <b>2-2-3 LA PUBLICITE DE L'ENQUÊTE</b> .....                      | 72 |
| <b>2-2-4 LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE</b> .....                    | 72 |
| <b>2-3 PARTICIPATION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....          | 73 |
| <b>2-3-1 PARTICIPATION DU PUBLIC</b> .....                        | 73 |
| <b>2-3-2 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b> .....             | 73 |
| <b>2-4 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES</b> .....         | 73 |
| <b>2-5 ANALYSE DU PROJET DE REVISION DU PLU</b> .....             | 74 |
| <b>2-5-1 LA DISPONIBILITE DELA RESSOURCEN EAU</b> .....           | 75 |
| <b>2-5-1-1 SITUATION ACTUELLE</b> .....                           | 75 |
| <b>2-5-1-2 BESOINS ET RESSOURCES FUTURS</b> .....                 | 75 |
| <b>2-5-1-3 SOLUTIONS ENVISAGEES</b> .....                         | 76 |
| <b>2-5-2 JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES</b> .....     | 77 |
| <b>2-5-2-1 CONSOMMATION FONCIERE AFFECTEE A L'HABITAT</b> .....   | 77 |
| <b>2-5-2-2 CONSOMMATION FONCIERE AFFECTEE AUX ACTIVITES</b> ..... | 79 |
| <b>ECONOMIQUES</b>  |    |
| <b>3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....                    | 81 |

# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

|  |    |
|--|----|
| <b>1 - GÉNÉRALITES</b> .....                     | 85 |
| 1-1 OBJET DE L'ENQUÊTE .....                     | 85 |
| 1-2 CONTEXTE COMMUNAL .....                      | 85 |
| 1-3 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET.....              | 85 |
| 1-3-1 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF.....     | 85 |
| 1-3-2 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF..... | 86 |
| 1-3-3 ZONAGE DES EAUX PLUVIALES.....             | 86 |
| <b>2 - CONCLUSIONS MOTIVÉES</b> .....            | 86 |
| 2-1 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION.....            | 86 |
| 2-2 INFORMATION DU PUBLIC.....                   | 87 |
| 2-2-1 LE DOSSIER D'ENQUÊTE.....                  | 87 |
| 2-2-2 LA PUBLICITE DE L'ENQUÊTE.....             | 87 |
| 2-2-3 LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....           | 87 |
| 2-3 PARTICIPATION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC..... | 88 |
| 2-4 ANALYSE DU PROJET.....                       | 88 |
| <b>3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b> .....   | 89 |
| <b>ANNEXES</b> .....                             | 91 |

## LISTE DES ABRÉVIATIONS

**ALUR** : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

**CGCT** : Code général des collectivités territoriales

**CU** : Code de l'urbanisme

**DACOM** : Document d'aménagement commercial

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

**DOO** : Document d'orientations et d'objectifs

**DUP** : Déclaration d'utilité publique

**EBC** : Espace boisé classé

**EH** : Equivalent Habitant

**EPCI** : Etablissement public de coopération intercommunale

**INAO** : Institut National de l'Origine et de la qualité

**LLS** : Logements locatifs sociaux

**MRAe** : Mission régionale d'autorité environnementale

**OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation

**PADD** : Projet d'aménagement et de développement durable

**PLU** : Plan local d'urbanisme

**PGRI** : Plan de gestion du risque Inondation

**PLH** : Programme local de l'habitat

**PPA** : Personnes publiques associées

**PMM** : Perpignan Méditerranée Métropole Communauté urbaine

**PPRI** : Plan de prévention des risques inondation

**SAGE** : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

**SCOT** : Schéma de cohérence territoriale

**SDAEP** : Schéma directeur d'alimentation en eau potable

**Zone A** : Zone agricole

**Zone N** : Zone naturelle

**Zone U** : Zone urbaine

**Zone AU** : Zone à urbaniser

**ZAC** : zone d'aménagement concerté

**ZAD** : zone d'aménagement différé

**DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
COMMUNE DE CABESTANY**



## **RAPPORT D'ENQUÊTE**

**PROJET DE RÉVISION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
ET  
PROJET D'ÉLABORATION  
DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF, NON  
COLLECTIF ET PLUVIAL  
DE LA  
COMMUNE DE CABESTANY**

**(6 novembre 2017 – 8 décembre 2017)**

Anita SAEZ  
Commissaire enquêteur

# 1- GÉNÉRALITÉS

## Préambule

La présente enquête publique a pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme et l'élaboration du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune de Cabestany.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui organise le développement d'une commune en fixant les règles d'aménagement.

Il a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 en remplacement du plan d'occupation des sols (POS), imposant une prise en compte de la protection de l'environnement dans un objectif de développement plus solidaire et durable.

La loi SRU a été simplifiée, clarifiée par la loi urbanisme et habitation du 2 juillet 2003 tandis que la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 intégrait de nouveaux objectifs environnementaux et de développement durable.

De nombreux décrets, ordonnances et lois dont la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ou celle sur la transition énergétique du 17 août 2015, le décret relatif à la modernisation du contenu du PLU publié le 29 décembre 2015 ou l'ordonnance du 3 août 2016 complétée par le décret du 27 avril 2017 se sont succédés pour modifier et compléter les procédures d'élaboration et d'évolution du PLU ainsi que son contenu.

Le PLU est devenu un document qui exprime un véritable projet de Ville en définissant, en concertation avec la population, un projet global d'aménagement de la commune qui a pour but de concilier le développement de l'activité humaine avec la protection de l'environnement. Il doit être un équilibre entre un développement maîtrisé et le respect des normes environnementales dans une perspective de développement durable.

Dès lors que la révision du PLU envisagée porte atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la procédure est identique à la procédure d'élaboration du PLU.

Le projet de révision du PLU est soumis à enquête publique tout comme celui de l'élaboration du zonage d'assainissement et pluvial.

Les communes ou leur établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doivent délimiter, un zonage d'assainissement qui doit définir les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif non raccordées au réseau public ainsi que le zonage pluvial.

Les projets de révision du PLU et d'élaboration du zonage d'assainissement peuvent faire l'objet d'une enquête publique unique à l'issue de laquelle le PLU et le zonage d'assainissement, éventuellement modifiés par les avis des personnes publiques, les observations du public et les conclusions du commissaire enquêteur, devront être approuvés par une délibération du conseil municipal ou de la communauté compétente.

## **1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE**

La présente enquête publique unique a pour objet le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune de Cabestany.

### **1- Révision du PLU**

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur la commune de Cabestany est le PLU approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 14 octobre 2009 (révision du POS en PLU) qui a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont la 2ème modification a été approuvée le 31 mars 2016 par le conseil de communauté.

Le PLU ne répondant plus aux exigences d'aménagement de la commune ni aux nombreuses évolutions de la législation applicable aux documents d'urbanisme, le conseil municipal de la commune de Cabestany a lancé la procédure de révision du PLU par une délibération en date du 20 février 2013, qui précise les objectifs poursuivis et arrête les modalités de la concertation prévues à L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme (CU). La communauté urbaine PMM étant compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis le 10 septembre 2015, le conseil communautaire a arrêté le projet de révision du PLU de la commune de Cabestany le 15 décembre 2016.

#### **Observations du commissaire enquêteur**

La loi égalité et citoyenneté du 28 janvier 2017 a repoussé la date butoir du 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour la « grenellisation » des PLU approuvés avant le 13 janvier 2011 et ceux en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1<sup>er</sup> juillet 2013 à la prochaine révision du document.

### **2- Élaboration du zonage d'assainissement**

La présente enquête publique s'étend au projet d'élaboration du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune de Cabestany.

La commune doit disposer d'un zonage d'assainissement définissant les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif non raccordées au réseau public ainsi que le zonage pluvial. Ce document doit être cohérent avec son document d'urbanisme.

La compétence de la communauté urbaine s'étend aux domaines de l'eau potable, des eaux usées et des eaux pluviales.

La communauté urbaine a transmis la compétence du système d'assainissement non collectif au SPANC 66, Service pour l'Assainissement Non Collectif.

## **1.2 INTERVENANTS**

### **- Autorité organisatrice**

Communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) représentée par son Président, M. Jean-Marc PUJOL.

### **- Etude et montage du dossier d'élaboration du PLU**

Le projet d'ensemble du PLU a été rédigé par le bureau d'études Archi Concept, agence d'architecture et d'urbanisme.

Les annexes sanitaires ont été réalisées par le bureau d'étude René Gaxie SAS

### **- Dossier d'élaboration du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial**

Le projet a été réalisé en juin 2017 par le bureau IngeProcess, spécialisé dans l'ingénierie et les études techniques qui s'est basé sur les annexes sanitaires du projet du PLU et sur

le schéma directeur d'alimentation en eau potable ( SDAEP) de la commune de Cabestany réalisé en 2017.

### **1.3 CONTEXTE COMMUNAL**



La commune de Cabestany, limitrophe à la commune de Perpignan, bénéficie d'une position privilégiée au cœur de la plaine du Roussillon. Distante d'une dizaine de kms de la mer, elle est entourée par les communes de Saleilles, Saint Nazaire, Canet en Roussillon et Perpignan auxquelles elle est reliée par de nombreux axes de communication.

D'une superficie totale de 10,4km<sup>2</sup>, le territoire communal s'étend entre les rivières de la Têt et du Réart en offrant un paysage diversifié, comprenant des espaces agricoles et naturels localisés surtout à l'Est et une zone urbanisée d'un seul tenant accueillant une population atteignant 9 683 habitants en 2014 (dernières données INSEE 2017).

La ville de Cabestany est caractérisée par un centre ancien historique réduit entouré de zones de lotissements réalisés à des époques différentes.

Sa situation géographique, ses nombreux équipements publics (centre culturel, complexe sportif), ses zones économiques notamment celle du « Mas guerido », son pôle médical « Médipôle » font de Cabestany une ville attractive et prisée.

### **1.4 CONTEXTE ADMINISTRATIF**

La commune de Cabestany est comprise dans le périmètre :

- du schéma de cohérence territoriale (SCOT). « Plaine du Roussillon », approuvé le 13 novembre 2013 et opposable depuis le 22 janvier 2014 dont la modification n°1 a été adoptée le 7 juillet 2016. Il comprend 77 communes totalisant environ 330 000 habitants.

#### **Observations du commissaire enquêteur**

Le SCOT Plaine du Roussillon, annulé par le Tribunal administratif de Montpellier le 21 décembre 2016 a été rétabli par l'arrêt de la Cour d'Appel de Marseille du 26 septembre 2017.

- de la Communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011. Cette dernière comprend 36 communes totalisant 264 000 habitants environ. Ses compétences s'exercent notamment dans les domaines de l'aménagement de l'espace, du développement économique, social et culturel, du logement social et du cadre de vie, de l'urbanisme, de la collecte des déchets ménagers, de l'eau potable et des eaux usées.

## **1.5 CADRE JURIDIQUE**

Le projet, objet de la présente enquête publique, est soumis aux dispositions :

- du code de l'urbanisme (CU) notamment des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 à R.123-33 codifiés L.151-1 et suivants à R151-1 et suivants.

- du code de l'environnement, notamment des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants

- du code général des collectivités territoriales (CGCT), notamment les articles L. 2224-8 et suivants ; R.2224-5-1 ; R 2224-6 et suivants;

L'article L.2224-10 du CGCT, modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 impose aux communes ou à leur EPCI de délimiter, après enquête publique : - les zones d'assainissement collectif où elles doivent assurer la collecte des eaux usées, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.

- les zones d'assainissement non collectif non raccordées au réseau public dont elles assurent le contrôle des installations.

- les zones où doivent être limitées l'imperméabilisation des sols et la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ainsi que les zones nécessitant des installations en cas de pollution des milieux aquatiques.

### **Observations du commissaire enquêteur**

1- Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du CU et à la modernisation du contenu du PLU, est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du CU, dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015, restent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R.151-55 du CU dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

La communauté urbaine n'ayant pas exercé ce droit d'option, ce sont les dispositions en vigueur au 31 décembre 2015 qui s'appliquent soit les articles R 123-1 à R 123-14 du CU, à l'exception des nouvelles dispositions des articles R 151-1 2° et R151-4 concernant le contenu du rapport de présentation et des articles R 151-23 1° et 151-25 1° relatifs aux constructions en zone agricole et naturelle.

2- Il ne sera pas fait état de la dérogation demandée et accordée par M. Le Préfet des Pyrénées Orientales, en date du 9 juin 2017, pour l'ouverture de zones à l'urbanisation, suite à l'annulation du SCOT Plaine du Roussillon.

## **1-6 COMPOSITION DES DOSSIERS**

Les dossiers d'enquête mis à la disposition du public comportent les pièces suivantes:

### **1-6-1 : REVISION DU PLU**

#### **1° Un rapport de présentation**

Se présente sous la forme de deux cahiers distincts :

- Cahier 1 : préambule, diagnostic socio économique et territorial, état initial de l'environnement

- Cahier 2 : justification des choix retenus, évaluation environnementale, suivi des mesures envisagées, évaluation des résultats, résumé non technique de l'évaluation

Le rapport de présentation établit le diagnostic territorial de la commune et l'état initial de l'environnement ; il justifie les choix retenus et comprend une évaluation des résultats sur l'environnement ainsi qu'un suivi des mesures envisagées.

#### **2° Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Le PADD définit les orientations générales poursuivies en matière de logement, d'aménagement, de paysage, d'économie et de protection d'espaces et d'environnement. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit d'un document majeur duquel découlent les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le règlement et le zonage.

#### **3° Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Elles exposent et précisent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire, définir les actions et opérations nécessaires pour valoriser l'environnement ou assurer le développement de la commune. Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD. Elles auront des incidences sur le zonage et les règles d'urbanisme.

Elles sont opposables aux demandes d'autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec elles.

#### **4° Un règlement et un plan de zonage**

- Le règlement détermine les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols s'appliquant dans chaque zone et secteur.

- Le plan de zonage découpe le territoire communal en zones, localise et symbolise certains éléments.

#### **5° Les annexes**

- Cartes graphiques des servitudes d'utilité publique (aéronautiques, périmètres de protection des eaux potables, des canalisations de gaz, des lignes électriques...) et des périmètres de droit de préemption urbain (DPU) de zone d'aménagement différé (ZAD) et zone d'aménagement concerté (ZAC).

- Annexes sanitaires comprenant :

- un mémoire technique qui établit un état des lieux et un diagnostic des installations et des données actuelles, un bilan des ressources et besoins en matière d'alimentation en eau potable, d'assainissement des eaux usées et d'assainissement

Pour chaque système, le mémoire analyse les incidences de la future urbanisation.

- six plans des réseaux et installations actuels et futurs relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

- un plan du zonage de l'assainissement futur des eaux usées collectif et non collectif.

Les pièces annexées aux dossiers d'enquête comprennent :

1 - la délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2016 établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLU

2 - l'avis de l'autorité environnementale

3 - la liste des personnes publiques associées

4 - les avis reçus des personnes publiques associées (PPA)

5- une synthèse des avis des PPA et les réponses apportées par PMM

Les pièces et documents du dossier ont été contrôlés, visés et paraphés par le commissaire enquêteur.

## **1-6-2 : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

Le dossier soumis à enquête comprend :

### **1 - Une notice justifiant le zonage :**

- 1) Données générales : situation géographique, géologique, hydrographique de la commune, zonage réglementaire, zones inondables, évolution démographique et projets d'urbanisation
- 2) Fonctionnement de l'assainissement : pluvial, non collectif et collectif
- 3) Scénarii et les propositions de solutions
- 4) Choix des zonages :
- 5) Rappels réglementaires et obligations
- 6) Annexes
  - Tableau des propriétés non raccordées à l'assainissement non collectif transmises par le SPANC 66
  - Carte des solutions d'assainissement pluvial des zones à urbaniser
  - Carte d'aptitude des sols
  - Solutions de raccordement à l'assainissement collectif des zones à urbaniser
  - Courrier de conformité de la station d'épuration
  - **Le zonage d'assainissement pluvial**
  - **Le zonage d'assainissement collectif et non collectif**

### **2 - L'avis de l'autorité environnementale du 26 septembre 2017**

Il a été mis à la disposition du public : - le Schéma directeur de l'alimentation en eau potable ( SDAEP) de la commune de Cabestany de juin 2017  
- un résumé simplifié de la notice

Les dossiers d'enquête publique ont été complétés par l'avis d'ouverture de l'enquête, un registre d'enquête unique, l'un déposé dans les locaux de la Mairie de Cabestany, l'autre au siège de la communauté urbaine PMM.

### **Observations du commissaire enquêteur**

Les dossiers comprennent toutes les pièces conformes aux prescriptions du code de l'urbanisme, de l'environnement et du code général des collectivités territoriales.

## **1-7 LA CONCERTATION PRÉALABLE**

Par délibération en date du 20 février 2013, le Conseil Municipal mettait en place les modalités de la concertation préalable.

Cette procédure prévue à l'article L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme impose à l'autorité porteuse du projet de mettre en place une procédure de participation du public en amont de l'arrêté du projet du PLU.

### **■ Les phases de la concertation**

La concertation s'est déroulée du 20 février 2013 jusqu'à l'arrêt du projet définitif du projet du PLU par la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2016.

Les modalités de mise en œuvre de la concertation conduite ont été les suivantes :

- Affichage de la délibération du 20 février 2013 pendant la durée de la procédure et parution dans le journal l'indépendant du 3 mai 2013
- Insertion sur le site internet de la commune et de la communauté urbaine des orientations du PLU, au fur et à mesure de leur avancement.
- Panneaux d'exposition sur les sites de la mairie, services techniques, groupes scolaires, centre culturel

- Publications d'informations relatives au PLU dans le journal de la commune « Cabes'info ».
- Mise à disposition d'un registre destiné à recueillir les observations du public dès le début de la procédure en Mairie de Cabestany et dans les locaux de PMM avec mise à disposition de documents au fur à mesure de leur avancement.
- Organisation d'une réunion publique les 10 octobre 2014 et 21 octobre 2016 sur les OAP, la population en ayant été informée par publications dans le journal local et municipal, sur le site internet et par affichage.
- Permanences tenues régulièrement dans les locaux du service urbanisme de la commune ainsi qu'au siège de PMM.
- Association des personnes publiques associées agréées à l'élaboration du PLU au cours de 2 réunions en date du 25 juin 2014 et du 4 octobre 2016.

#### **■ Le bilan de la concertation**

- Vingt et un courriers ont été annexés au registre de concertation relatifs à la non constructibilité de certaines parcelles, aux déplacements doux, à des problèmes de sécurité routière, de ceinture verte, d'accès, de règlement de la zone agricole.
- La plupart des observations exprimées par les PPA durant les réunions de la phase de concertation ont été prises en compte dans le projet du PLU

#### **Observations du commissaire enquêteur**

Les modalités de la concertation ont été respectées et cette dernière peut être jugée satisfaisante.

La délibération du Conseil communautaire du 15 décembre 2016, jointe au dossier d'enquête, établit le bilan de la concertation.

### **1-8 SAISINE DES PERSONNES PUBLIQUES**

Les observations et avis des autorités de l'Etat et des Personnes Publiques associées (PPA) ou consultées, figurant dans le tableau ci-après, ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique.

| <b>AUTORITE SAISIE</b>                        | <b>DATE D'ENVOI (AR)</b> | <b>DATE DE L'AVIS</b>      |
|---|--------------------------|----------------------------|
| MRAe Occitanie pour le projet du PLU          | 27 janvier 2017          | 28 avril 2017              |
| MRAe Occitanie pour le projet de zonage       | 7 août 2017              | 26 septembre 2017          |
| Préfet -DDTM                                  | 27 janvier 2017          | 16 août 2017<br>hors délai |
| Conseil Régional Occitanie                    | 27 janvier 2017          |                            |
| Conseil Départemental                         | 27 janvier 2017          | 5 avril 2017               |
| SCOT Plaine du Roussillon                     | 27 janvier 2017          | 16 mars 2017               |
| CDPENAF                                       | 27 janvier 2017          |                            |
| Chambre de Commerce et d'Industrie            | 27 janvier 2017          | 4 février 2017             |
| Chambre d'Agriculture des Pyrénées Orientales | 27 janvier 2017          | 15 mai 2017<br>hors délai  |
| Chambre de Métiers et de l'Artisanat          | 27 janvier 2017          |                            |

| <b>AUTORITE SAISIE</b>                                 | <b>DATE D'ENVOI (AR)</b> | <b>DATE DE L'AVIS</b>    |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Centre National de la propriété forestière             | 30 janvier 2017          |                          |
| Centre Régional de la propriété forestière             | 27 janvier 2017          |                          |
| Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) | 27 janvier 2017          | 5 mai 2017<br>hors délai |
| Préfecture de la Région Occitanie                      | 30 janvier 2017          |                          |
| Agence régionale de la santé (ARS)                     | 20 février 2017          | 20 mars 2017             |
| Mairie de Cabestany                                    | 27 janvier 2017          |                          |
| Mairie de Canet en Roussillon                          | 27 janvier 2017          |                          |
| Mairie de Perpignan                                    | 27 janvier 2017          |                          |
| Mairie de Saleilles                                    | 27 janvier 2017          |                          |
| Mairie de Saint Nazaire                                | 27 janvier 2017          |                          |

Les personnes publiques consultées n'ayant pas émis d'avis explicites sont considérées comme ayant rendu un avis favorable tacite.

## **2 – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1 PROCÉDURE ET MISE EN ŒUVRE**

- Délibération du conseil municipal de la Commune de Cabestany en date du 20 février 2013 décidant la révision du POS et sa transformation en PLU ainsi que des modalités de la concertation préalable.
- Séance du conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> juillet 2014 débattant des orientations générales du PADD.
- Délibération du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2016 faisant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de PLU
- Envoi à l'Etat et aux PPA pour notification du projet de révision en vue de solliciter leur avis.
- Ordonnance n°E17000147/34 en date du 22 août 2017 du magistrat délégué par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le commissaire enquêteur.
- Arrêté n° A/2017/45 de PPM en date du 18 octobre 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (Annexe 1).

## **2-2 PRÉPARATION DE L'ENQUÊTE**

Il a été pris contact avec M.Leroux, du Service de la Planification, Prospective et Aménagement de PMM, afin que les dossier d'enquête soient mis à la disposition du commissaire enquêteur. Ces derniers ont été envoyés par voie électronique.

Une réunion en date du 4 octobre 2017, dans les locaux de la mairie de Cabestany, en présence de M. Vila, Maire de la commune, de M.Leroux et de Mme Popu, responsable du service de l'urbanisme de la commune de Cabestany a permis à la communauté urbaine et à M.le maire de présenter le projet de révision du PLU et de zonage d'assainissement.

Le 9 octobre 2017, dans les locaux de PMM, en présence de M Leroux et de Mme Popu, il a été mis au point les modalités d'organisation de l'enquête publique, sa dématérialisation, sa publicité et la rédaction de l'arrêté d'ouverture de l'enquête

Le 11 octobre 2017, le commissaire enquêteur a rencontré Mme Popu et Mme Cail Coms, adjointe à l'urbanisme de la commune de Cabestany. Il a été vérifié les conditions de réception du public dans les locaux de la mairie et éclairci certains éléments des dossiers nécessitant des précisions. Une visite des lieux a été réalisée notamment sur les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation dans le futur PLU. Le 3 novembre 2017, le commissaire enquêteur a récupéré à la Mairie de Cabestany un exemplaire papier du dossier d'enquête du PLU, a paraphé et coté le registre d'enquête, contrôlé et visé les dossiers soumis au public. L'après midi, le commissaire enquêteur s'est rendu au siège de la communauté urbaine en vue de parapher et de coter le registre d'enquête qui sera mis à joint au dossier d'enquête mis à la disposition du public.

Le commissaire enquêteur a pris contact avec le Syndicat mixte pour la protection et la gestion des nappes souterraines de la Plaine du Roussillon afin d'avoir des précisions sur le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des nappes du Roussillon qui devrait entrer en vigueur en 2018/2019.

## **2.3 MODALITÉS DE L' ENQUÊTE**

### **■ Durée et dates**

L'arrêté d'ouverture de l'enquête, fixe la durée de l'enquête publique à 33 jours consécutifs, du lundi 6 novembre 2017 au vendredi 8 décembre 2017.

### **■ Lieux de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée en mairie de Cabestany, à la Direction Technique du Cadre de vie et de l'urbanisme, située rue des Lilas et au siège de Perpignan Méditerranée Métropole, boulevard Saint Assicle à Perpignan.

Les dossiers et les registres d'enquête ont pu être librement consultés aux jours et heures habituels d'ouverture :

- de la mairie de Cabestany : les lundis, mercredis et jeudis de 8h à 12h et de 14h à 18h ; les mardis de 8h à 12h, les vendredis de 8h à 12h et de 13h à 17h.

- de la communauté urbaine : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, 16h 30 le vendredi.

Une salle a été mise à disposition du commissaire enquêteur dans les locaux de la mairie de Cabestany et dans ceux de Perpignan Méditerranée Métropole pour assurer les permanences.

### **■ Permanences**

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

1) en Mairie de Cabestany

- le mercredi 8 novembre 2017 de 9h à 12h
  - le lundi 20 novembre 2017 de 8h à 11h
  - le vendredi 8 décembre 2017 de 14h à 17h (prolongée)
- 2) au siège de Perpignan Méditerranée Métropole.
- le mardi 28 novembre 2017 de 14h à 17h

## **2.4 PUBLICITÉ ET INFORMATION DU PUBLIC**

### **■ Par voie de presse**

1- Conformément à la réglementation, deux avis ont été publiés dans la presse locale

- 1er avis "L'Indépendant" du vendredi 20 octobre 2017
- "Le Midi libre" du vendredi 20 octobre 2017

(Annexe 2)

- 2ème avis "L'Indépendant" du lundi 6 novembre 2017
- "Le Midi libre" du lundi 6 novembre 2017

(Annexe 3)

2- Par le journal local d'information de la commune « Cabes'info du mois de novembre 2017

### **■ Par affichage**

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été affiché sur les lieux habituels d'affichage de la mairie de Cabestany et de la communauté urbaine.

L'avis d'enquête publique édité sur format A2 (42 cm × 59,4 cm) en caractères noirs sur fond jaune a été affiché à différents endroits de la commune de Cabestany : centre culturel, complexe sportif et écoles.

Un certificat d'affichage a été fourni par le président de PMM et le maire de Cabestany. (Annexe 4 et 5)

### **■ Par internet**

1- Les dossiers d'enquête et les pièces annexes (avis des personnes publiques, de l'autorité environnementale, l'avis d'enquête) ont pu être consultés sur le site internet de **Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine** à l'adresse suivante <http://www.perpignanmediterraneemetropole.fr/> et sur le site de la commune : <http://www.ville-cabestany.fr/fr> avec un lien renvoyant au dossier publié sur le site de PMM.

2- Les observations du public ont pu être formulées par voie électronique, du lundi 6 novembre 2017 de 8 heures au vendredi 8 décembre 2017 à 17 heures à une adresse dédiée à la présente enquête : [ep-cabestany@perpignan-mediterranee.org](mailto:ep-cabestany@perpignan-mediterranee.org)

3- Les observations formulées par voie électronique ont pu être consultées pendant la durée de l'enquête sur le site internet de **Perpignan Méditerranée Métropole** à l'adresse suivante : <http://www.perpignanmediterraneemetropole.fr/> et sur le site de la commune : <http://www.ville-cabestany.fr/fr>

4- Un ordinateur a été mis à la disposition du public, pour consultation du dossier, à la mairie de Cabestany, sur rendez vous aux jours et heures d'ouverture de la Mairie au public.

## **2.5 CLÔTURE DE L' ENQUÊTE**

A l'expiration du délai d'enquête, le vendredi 8 décembre 2017, les registres d'enquête ont été clos par le commissaire enquêteur.

## **2.6 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE**

Un procès verbal (PV) de synthèse a été remis au représentant de la communauté urbaine au cours d'une réunion en date du 11 décembre 2017 (Annexe 6).

## **2.7 MÉMOIRE EN RÉPONSE**

La communauté urbaine PMM a fait parvenir un mémoire en réponse en date du 22 décembre 2017 (Annexe 7).

# **3-ANALYSE DES PROJETS SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE**

## **3-1 PROJET DE REVISION DU PLU**

Dans sa délibération du 20 février 2013, le conseil municipal de la commune de Cabestany définit les objectifs qui doivent conduire à la révision du PLU :

- Répondre à la demande en matière d'habitat et d'équipement public
- Mettre en cohérence le PLU avec les nouveaux objectifs de développement durable et les nouvelles dispositions en matière d'urbanisme
- Permettre le développement des activités économiques et de l'emploi local

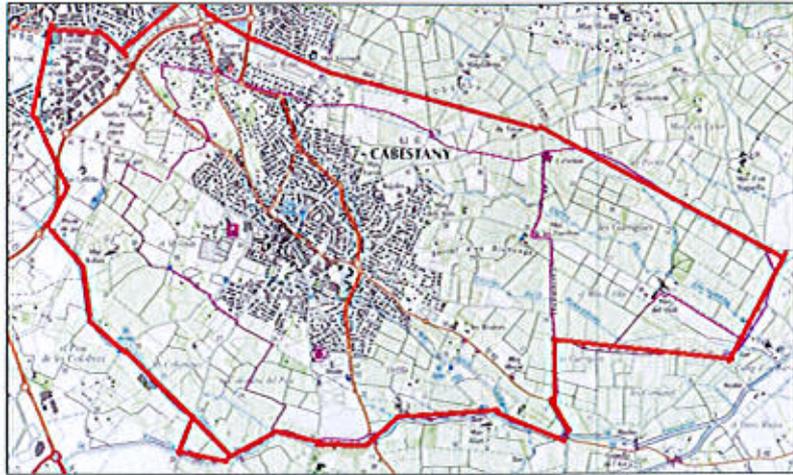
Sur la base de ces objectifs et des enjeux issus du diagnostic territorial, le conseil municipal de la commune a retenu des grands choix pour établir le PADD, document majeur qui donnera lieu aux OAP, au règlement et au zonage.

### **3-1-1 RAPPORT DE PRÉSENTATION**

Le rapport de présentation, s'articulant autour de deux cahiers, distincts, le premier établit un diagnostic structurel de la commune, le second justifie les choix retenus pour établir le PLU et analyse la prise en compte des enjeux environnementaux dans le cadre d'une évaluation environnementale.

#### **3-1-1-1 DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET OBJECTIFS**

Sont récapitulées les principales caractéristiques de la commune de Cabestany qui ont été complétées pour chaque thématique par les enjeux et objectifs de la commune. L'état initial de l'environnement fait l'objet d'une étude séparée.



**1- Urbanisation** : une ville avec un centre ancien modeste entouré de plus de 100 lotissements réalisés depuis 1963. La consommation d'espace en vue d'une urbanisation a augmenté de façon importante, l'espace urbanisé passant de 242 ha (23% de la superficie territoriale) en 2001 à 340 ha (32% du territoire) en 2014. La densité urbaine varie de 2,5 logement/hectare (log/ha) à 36 log/ha avec une moyenne de 18 log/ha.

**Objectif** : Maîtriser la consommation d'espace et atteindre une densité entre 30 et 35 logements à l'hectare.

**2- Démographie** : une population s'élevant à 9577 habitants en 2013 :

- en augmentation depuis 40 ans avec des phases de forte croissance suivies de stabilisation mais depuis 2006, il est constaté une reprise de la croissance démographique avec une variation annuelle de 2,07% de 2006 à 2010.

- comprenant des ménages de 1 ou 2 personnes en augmentation due au vieillissement ou à l'arrivée de familles monoparentales.

**Objectif** : Atteindre une population de 14000 habitants à l'horizon 2025 et offrir des logements variés répondant aux différents parcours résidentiels de la population.

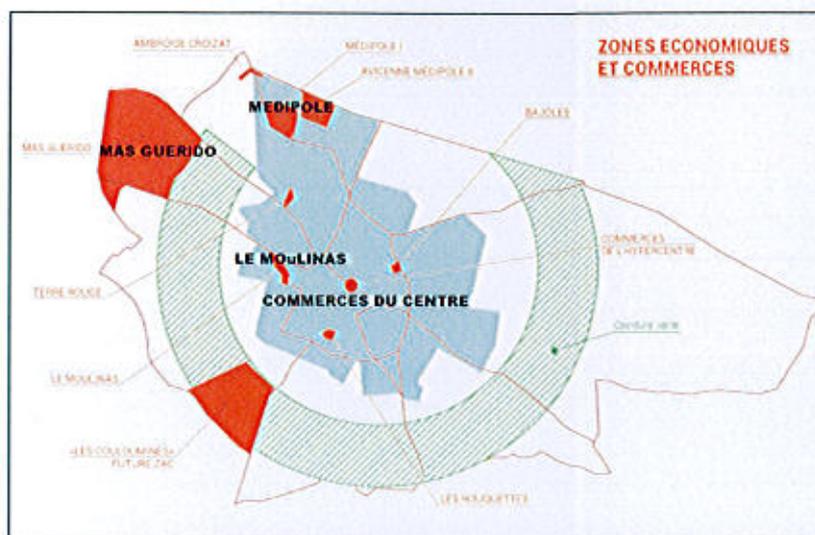
**3- Habitat** : le parc immobilier comprend 4408 logements constituant à concurrence de 93% des résidences principales, composées essentiellement de grands logements (F4 et plus), d'un faible taux de logements vacants (5,4%), de logements principalement en pleine propriété, le logement locatif ne représentant que 22,6% en 2010. Au 01 janvier 2012, l'offre sociale occupait 496 logements représentant 12,33% des résidences principales.

**Objectif** : Réaliser une mixité sociale et rattraper le déficit en logements locatifs sociaux ( LLS).

**4- Eléments socio-économiques** : la commune se caractérise par un tissu économique dynamique, un taux d'activité élevé et une évolution positive du nombre d'emplois malgré le contexte de crise.

La majeure des établissements (1145 établissements en 2013) est située en plus du centre ville de la commune dans les zones d'activités :

- Médipole » spécialisé dans le secteur de la santé
- Le Mas Guérido », datant des années 80, spécialisé dans le secteur commercial ( maison , bricolage ...)
- du « Moulinas », zone artisanale dans le secteur du bâtiment et de l'automobile



La commune de Cabestany constitue un des principaux pôles d'activités de la 1<sup>ère</sup> couronne perpignanaise

**Objectif :** créer un « véritable réseau de pôles d'équilibre » entre une forte demande d'installation d'entreprises, la consolidation de la structure urbaine et le contexte des communes avoisinantes.

**5- Paysage:** l'agriculture occupe une place privilégiée à l'Est du territoire avec une prépondérance de la viticulture (88% des cultures). Sont présents de nombreux espaces boisés, des jardins familiaux, le parc de Saint Camille et quelques mas répartis sur le territoire

**Objectif :** Préserver les espaces agricoles et améliorer le cadre de vie en mettant en avant la qualité paysagère et environnementale du territoire communal

#### **6- Déplacements et accessibilité du territoire :**

La commune est desservie par trois axes (RD 22, RD22c et RD 42) et par des boulevards qui assurent les liaisons entre les différents quartiers.

Un réseau de pistes et bandes cyclables maillent le territoire communal. Deux lignes du réseau de la communauté urbaine desservent la commune, dont la ligne 3 ne comportant que 2 arrêts au niveau du centre médical Médipôle.

**Objectif :** Réorganiser les déplacements en développant les liaisons inter quartiers, sécuriser les déplacements doux et augmenter l'offre de stationnement.

#### **6-Equipements et services :**

D'un niveau très satisfaisant, ils comprennent trois groupes scolaires, une école maternelle, une école primaire et un collège permettant, de scolariser les enfants. La commune s'est dotée de nombreux équipements socio-culturels, sportifs : centre culturel, centre de sculpture romane, parc sportif de la « Germanor ».

#### **7-Servitudes d'utilité publique**

Servitudes attachées à la protection des eaux potables, relatives à l'énergie électrique et aux canalisations de gaz, aux centres de réception radioélectriques, aux télécommunications, à l'aérodrome de Perpignan- Rivesaltes

### **3-1-1-2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

L'état initial de l'environnement vise à partir d'une analyse thématique à appréhender les enjeux environnementaux.

**1- Patrimoine naturel** : le territoire communal n'est soumis à aucune mesure de protection.

Cependant, il est situé à proximité (périmètre de 2kms):

- de deux sites de protection Natura 2000 constitués par la zone spéciale de conservation (ZSP) « complexe lagunaire de Canet-Saint Nazaire », au titre de la directive « habitats » et par le site d'intérêt communautaire ( SIC) « complexe lagunaire de Canet », au titre de la directive oiseaux

- de sites d'inventaires constitués par de trois zones d'intérêt écologique faunistique et floristique ( ZNIEFF) dont deux de type I et une de type II, d'une zone d'inventaire pour la conservation des oiseaux ( ZICO),

- d'espaces naturels sensibles ( ENS) constitué par la rivière « la Têt » situé en limite Nord du territoire, par l'étang de Canet et ses espaces naturels périphériques. Le cours d'eau « la Fosseille » situé en limite sud du territoire communal est répertorié dans le Plan National d'action (PNA) en faveur de la tortue aquatique d'eau douce, l'Emyde lépreuse.

Il a été identifié, en plus des zones humides ponctuelles, deux zones humides au Sud et à l'Est du territoire communal.

Les continuités écologiques sont traduites dans le concept de trame verte et bleue( TVB).

Sur Cabestany, la trame verte est constituée par les massifs boisés et les espaces verts et jardins, la trame bleue par la rivière la Fosseille, les zones humides et par les bassins de rétention ou d'écrêtement des crues.

L'existence des routes, l'importance de l'urbanisation, en prolongement de celle de Perpignan au Nord et au Sud jusqu'au cours d'eau « la Fosseille » fragilisent les continuités écologiques notamment les déplacements d'Est en Ouest.

**Enjeux:** Maintenir Cabestany en tant qu'espace tampon entre ville et nature patrimoniale.

### **2- Ressource en eau**

L'alimentation en eau est assurée par deux forages qui utilisent les ressources de la nappe du Pliocène pour des prélèvements autorisés de 1 000 000m<sup>3</sup>/an

**Enjeux:** Maîtriser les prélèvements, sécuriser l'alimentation en eau potable et limiter les pollutions diverses.

### **3- Energie**

L'orientation générale est de promouvoir et favoriser le développement durable du territoire et l'utilisation des énergies renouvelables.

**Enjeux:** Atteindre les objectifs fixés par le Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE).

### **4- Risques naturels**

- Sismicité : la commune de Cabestany est soumise à un risque modéré ( niveau 3)  
- Inondation : Elle n'est pas répertoriée dans le dossier départemental relatif à cet aléa mais peut connaître d'importants ruissellements dues à de fortes pluies

**Enjeux:** Prendre en compte le plan de gestion du risque inondation ( PRGI) et les objectifs fixés pour le TRI Perpignan- St Cyprien

## **SYNTHESE**

Sa situation privilégiée au sein de l'agglomération perpignanaise a permis à la commune de Cabestany de connaître un développement démographique et économique important avec en contrepartie une consommation d'espace agricole et naturel conséquent.

### **ANALYSE DU DIAGNOSTIC**

Le diagnostic territorial, illustré de plans, cartes Schémas et photos qui facilitent la compréhension du projet et rendent sa lecture plus agréable, établit un état des lieux complet de la commune de Cabestany. Il peut être qualifié de **bon diagnostic**.

#### **A rectifier**

Les erreurs et incohérences relevées dans le PV de synthèse

### **3-1-1-3 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS**

Le cahier 2 du rapport de présentation, à partir des objectifs généraux et particuliers arrêtés par le conseil municipal de la commune, explique les choix retenus pour établir le PADD et les OAP qui seront finalisés dans le règlement et le plan de zonage traduisant ainsi les orientations d'aménagement choisies.

**1-** Le rapport de présentation, pour atteindre un objectif de 14000 habitants, préconise :  
- d'utiliser le reliquat urbanisable de l'actuel PLU de 5,4ha et d'ouvrir à l'urbanisation une zone bloquée dans l'actuel PLU de 1,6ha

- d'urbaniser des terres agricoles comprenant un secteur de 2,2ha situé au Nord dit « Mas Ferrer » et une zone pour une superficie totale de 18,1ha dont 9,1ha bloquée, comprise dans le périmètre de la ZAD, secteur « Sud Est » située à l'Est de la commune et renouvelée par arrêté préfectoral du 6 juin 2016.

Il se base sur une densité de 30 à 35 log/ha, pour arriver à une réalisation à court terme sur 5 ans de 546 à 637 logements permettant d'accueillir 1310 et 1529 habitants, à l'horizon 2020 et sur la zone bloquée entre 273 et 319 logements permettant d'accueillir entre 656 et 766 habitants, à l'horizon 2025.

Ainsi la révision du PLU permettra la construction au maximum de 956 logements permettant d'accueillir 2295 habitants auxquels s'ajoute la construction de 560 logements, suite aux opérations en cours de réalisation qui permettront accueillir 1345 habitants.

A partir d'une population de 9688 habitants en 2015, en ajoutant le supplément d'habitants suite à la réalisation des opérations en cours à celui estimé, suite à l'ouverture de nouvelles zones, la capacité maximum d'accueil de la commune de Cabestany s'établirait à 13328 habitants à l'horizon 2025.

**2-** En ce qui concerne les OAP, deux ont été conservées à l'identique, « Charles Blanc » et « Mas Boloux et els Horts », trois ont été rajoutées, secteurs du « Mas Ferrer », « Orfila » et « Les Colomines ».

## **ANALYSE DES JUSTIFICATIONS**

### **1- Accueil de nouveaux habitants**

A l'horizon 2020, la population de Cabestany atteindrait 12562 habitants et 13328 habitants à l'horizon 2025, chiffre inférieur à l'objectif de la commune figurant dans le PADD de 14000 habitants.

Le chiffre de 13328 habitants apparaît cependant ambitieux car il correspond à un taux de croissance de 3,2% justifié par un taux de 2,1% relevé sur la période 2008-2013. Or Les derniers taux publiés par l'INSEE font état d'une variation moyenne de 1,8 % de 2009 à 2014.

Cependant, ce chiffre peut être accepté, compte tenu de la situation de la commune de Cabestany au cœur de l'agglomération perpignanaise, du caractère non inondable de son territoire et du phasage prévu pour le secteur Orfila qui permettra de maîtriser l'accueil de population. L'ouverture d'une superficie de 9,1ha bloquée dans le projet du PLU permettra à l'horizon 2025 d'accueillir environ 700 habitants.

### **2- L'ouverture d'une nouvelle zone économique**

La justification d'ouverture d'une nouvelle zone économique est insuffisante. Il aurait été utile d'avoir plus de précisions sur les zones d'activité économiques existantes, l'état actuel d'occupation et de construction des zones, les friches commerciales, les terrains et bâtiments disponibles à ce jour.

Le rapport justifie l'ouverture de la nouvelle zone « Les Colomines », d'une superficie totale de 35,5ha par une demande importante d'entreprises qui désirent se restructurer ou s'installer sur la commune, sans préciser ce que deviendront les anciennes structures abandonnées, le nombre de demandes, le secteur économique de leur activité.

### **3-1-1-4 ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS**

En plus de la justification des choix retenus, est analysée la compatibilité du PLU avec les normes supérieures ou leur prise en compte.

Le rapport de présentation examine la compatibilité du projet du PLU avec le SCOT Plaine du Roussillon qui a intégré les documents supérieurs approuvés avant son entrée en vigueur le 24 janvier 2014 et avec les documents de rang supérieur approuvés après l'entrée en vigueur de ce dernier comme le SRCE et le PRGI.

L'analyse des documents supérieurs est réalisée dans deux corps différents du rapport de présentation, au niveau des justifications des choix retenus et au niveau de l'évaluation environnementale pour ceux qui sont liés à l'environnement.

#### **1- Compatibilité avec le SCOT Plaine du Roussillon**

Le rapport de présentation conclut à la compatibilité du projet du PLU avec les orientations du SCOT Plaine du Roussillon : valorisation de la trame verte et bleue, identification du patrimoine rural bâti, protection des coupures vertes, délimitation et qualification des franges urbaines et rurales, développement d'un stationnement vertical dans la zone commerciale du Mas Guerido.

#### **2- Compatibilité avec le plan de gestion des risques d'inondation ( PRGI) Rhône-Méditerranée en vigueur depuis le 23 décembre 2015**

Le territoire n'est pas concerné par le risque inondation.

Cependant tout aménagement doit prendre en compte les grands objectifs du PRGI pour 2016/2021 ainsi que les objectifs complémentaires du TRI (territoire à risque important

d'inondation) de Perpignan St Cyprien dont fait partie la commune de Cabestany. Par la préservation des abords des cours d'eau, la gestion des eaux pluviales pour chaque secteur à urbaniser, la création de tous les bassins écrêteurs de crues, le PLU est compatible avec le PRGI.

**3- Compatibilité avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2016-2021 entré en vigueur le 21 décembre 2015**

Le rapport de présentation conclut à la compatibilité du PLU avec les objectifs de qualité et les orientations fondamentales du SDAGE : notamment par une diversification de la ressource en eau, par la gestion des eaux pluviales des zones futures urbanisées, par l'adéquation de la capacité de la station d'épuration aux besoins futurs, le classement des eaux humides.

**4- Compatibilité avec le programme local de l'habitat (PLH) de la communauté urbaine PMM**

Le rapport de présentation analyse les objectifs du PLH pour la période 2013/2018 qui n'ont pas encore été atteints. Il conclut que le PLU répond aux objectifs du PLH par la densité de 30 à 35 log/ha et par le pourcentage fixé à 25% de LLS. Les objectifs du PLH ayant été revus, les objectifs du PLU sont comparés avec une nouvelle programmation pour la période 2017/2019 pour la construction du nombre de logements et logements locatifs sociaux.

**5- Prise en compte du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Languedoc Roussillon adopté le 20 novembre 2015**

Ce schéma a été pris en compte dans l'identification de la trame verte et bleue, des espaces boisés classés, et d'une zone humide, dans la création de zones tampon non aménageables des abords des ruisseaux.

**ANALYSE DE L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS**

**1- LE SCOT Plaine du Roussillon**

Le rapport de présentation analyse de façon très détaillée la compatibilité le projet du PLU avec les orientations du SCOT Plaine du Roussillon.

Le SCOT Plaine du Roussillon, annulé par le Tribunal administratif de Montpellier le 21 décembre 2016 et rétabli par la Cour d'Appel de Marseille du 26 septembre 2017 conserve son caractère « intégrateur ».

L'étude de compatibilité du PLU avec le SCOT ne prend pas en considération le supplément de superficie envisagé dans le PLU dans le secteur des Colomines, 35,5ha au lieu de 22ha dans le SCOT et l'affectation de la zone, le règlement ajoutant des activités de commerce à l'activité artisanale et d'industrie prévues dans le SCOT.

**2- LE PLH**

**Recommandations**

Le maître d'ouvrage devra mettre en cohérence le PLU avec les objectifs du PLH, programmation 2017/2019 modifiés par le conseil communautaire en date du 15 décembre 2016

- Objectifs de production de 344 logements et de 116 LLS.
- Objectifs d'amélioration de la mixité sociale : intégration d'un pourcentage de 25% de LLS au sein de tout aménagement supérieur à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 12 logements ainsi que dans le pourcentage de 25% de LLS d'un pourcentage de LLS de très social entre 28% et 32%.
- Objectifs de réinvestissement urbain, parc vacant (5) et densification du tissu urbain (42)

### **3- LE SDAGE**

#### **A rectifier**

Est obsolète l'analyse de la compatibilité du PLU avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), adopté fin 2009 qui couvre la période 2010-2015 dans plusieurs chapitres du rapport de présentation alors qu'actuellement s'applique le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021, entré en vigueur le 21 décembre 2015 et qui d'ailleurs a été pris en compte au niveau de l'évaluation environnementale

#### **3-1-1-5 EVOLUTION DU PROJET DU PLU PAR RAPPORT A L'ACTUEL PLU**

| <b>Zones</b>      | <b>Ancien PLU<br/>Surface en ha</b> | <b>Projet du PLU<br/>Surface en ha</b> | <b>Evolution<br/>En ha</b> | <b>Evolution<br/>En %</b> |
|-------------------|-------------------------------------|--|----------------------------|---------------------------|
| <b>U</b>          | 297,20                              | 358                                    | +60,8                      | +5,75%                    |
| <b>AU</b>         | 92,7                                | 69,7                                   | -23                        | -2,17%                    |
| <b>Sous total</b> | <b>389,90</b>                       | <b>427,70</b>                          | <b>+37,8</b>               | <b>+3,58%</b>             |
| <b>A</b>          | 615,4                               | 593,3                                  | -22,1                      | -2,09%                    |
| <b>N</b>          | 52,1                                | 36,4                                   | -15,7                      | - 1,49%                   |
| <b>Sous total</b> | <b>667,50</b>                       | <b>629,70</b>                          | <b>- 37,8</b>              | <b>- 3,58%</b>            |
| <b>TOTAL</b>      | <b>1057,40</b>                      | <b>1057,40</b>                         |                            |                           |

1-Le PLU actuel fait état d'une superficie de 297ha de zones urbanisées et une urbanisation future de près de 93ha dont 25,3ha bloqués, les zones agricoles et naturelles couvrant 63% du territoire

2- Le projet du PLU prévoit une urbanisation de 69,7 ha :

- 27,3ha affectés à l'habitat dont 9,1bloqués
- 38,3 affectés aux activités dont 22ha bloqués
- 4,1 à vocation sportive et de loisirs

Sur la zone à urbaniser de 69,7ha, il sera prélevé sur l'espace agricole et naturel une superficie de 33,8ha dont 20,3ha pour l'habitat et 13.5ha affectés aux activités.

Les zones agricoles et naturelles occuperont 59% du territoire communal suite au projet du PLU.

#### **3-1-1-6 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Le dernier volet du rapport de présentation traite de l'évaluation environnementale, suite à la décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale, au cas présent, la Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) en date du 22 septembre 2014 qui soumet la révision du PLU de la commune de Cabestany à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale et son résumé non technique analyse la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet du PLU et les incidences de sa mise en œuvre sur les milieux naturels et la biodiversité, sur les ressources naturelles, vis-à-vis des nuisances et pollutions et des risques ainsi que sur le paysage et patrimoine.

Il est mis en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de son projet sur l'environnement.

Seuls seront repris les principaux effets négatifs de la mise en œuvre du projet du PLU sur l'environnement et les mesures apportées par la collectivité

#### **1- milieux naturels, paysage et biodiversité**

La collectivité s'efforce de préserver ces éléments par la mise en œuvre de zones tampons aux abords des cours d'eau, le classement des boisements en EBC, l'identification de la zone humide et du Parc Ste Camille, la « végétalisation » des franges urbaines et des bassins de rétention ainsi que l'instauration d'une ceinture verte visant à délimiter les espaces agricoles et naturels.

#### **2- ressources naturelles**

L'augmentation de l'urbanisation engendre un surplus de consommation des ressources naturelles :

- Artificialisation de 72,8ha d'espaces sur 10 ans dont l'incidence est atténuée par l'échelonnement de leur ouverture à l'urbanisation et par une diminution de l'artificialisation de 25% par rapport au passé.

- Eau potable: le réseau devra être amélioré et des solutions alternatives pour le moyen terme ont été trouvées

- Eaux usées : le réseau est suffisant

- Surfaces imperméabilisées : mise en place de bassins de rétention pour chaque nouvelle opération d'aménagement.

### **ANALYSE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

La mise en œuvre du PLU entraînera des incidences notables principalement sur les ressources naturelles en raison de l'ouverture à l'urbanisation d'une superficie significative.

La justification de la consommation d'espace et les conséquences sur la ressource en eau potable sont analysées dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

La prise en compte des normes supérieures dans deux corps différents du rapport de présentation, l'un dans les justifications des choix retenus, l'autre au niveau de l'évaluation environnementale aboutit à des répétitions comme la présentation du SCOT.

#### **Recommandations**

- Mettre en cohérence les conclusions relatives à la capacité de la station d'épuration pour relatives au paramètre DBO5 à l'échéance 2025 avec celles du zonage d'assainissement

- Mettre en cohérence les données en matière de la ressource en eau d'eau avec celles du SDAEP

- Compléter l'analyse des incidences par zone de projet par celle relative au secteur « Charles Blanc » qui a été omis.

### **SYNTHESE SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION**

Le rapport de présentation du projet de révision du PLU est conforme aux dispositions réglementaires.

Cependant la compréhension du document est affectée par les différences de chiffres relevés selon les rubriques traitées, notamment dans la population future, les superficies à urbaniser ou la consommation d'espaces, ainsi que par l'imprécision du temps de

réalisation du PLU, le projet indiquant les 10 à 15 années à venir mais fait état au maximum de l'horizon 2025.

Les autres incohérences et erreurs relevées ont fait l'objet d'un récapitulatif dans le procès verbal de synthèse adressé à l'autorité organisatrice.

### **3-1-2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

A partir du diagnostic de la commune et des enjeux, le PADD pose les fondements de la commune en matière de planification urbaine et de projet de son territoire en fixant un objectif général et des orientations générales d'aménagement. Il fait également état des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

#### **3-1-2-1 OBJECTIF GENERAL**

Au cas présent, l'objectif général du PADD de la commune est de « prévoir un développement cohérent et équilibré de la commune de Cabestany ainsi que renforcer les fonctions urbaines afin de garantir aux habitants une meilleur fonctionnalité tout en tenant compte des contextes agricoles, économiques et environnementaux du territoire ».

#### **3-1-2-2 ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT**

Le PADD repose sur sept orientations générales d'aménagement. Chaque orientation générale développe des axes d'action précis retenus en matière d'habitat et d'urbanisation, d'agriculture, d'économie, de déplacement et de gestion durable du territoire.

##### **1- Consolider la structure urbaine**

- ▶ Préserver et valoriser le cœur historique
- ▶ Renforcer les pôles de consolidation
- ▶ Requalifier les boulevards de liaison
- ▶ Consolider la structure interne, « le Polycentre »

La commune souhaite recomposer la ville en englobant dans un nouveau noyau urbain les centres secondaires dits « pôles de consolidation » dont la première étape sera constituée par la création d'un Polycentre fortement maillé.

##### **2- Permettre l'accueil de nouveaux habitants**

- ▶ Limite urbaine à affirmer et frange rurale à qualifier
- ▶ Zone de développement de l'urbanisation
- ▶ Axe de développement urbain à court terme
- ▶ Axes externes à renforcer pour connecter les futures zones à urbaniser

La commune ne dispose que peu de terrains restant à urbaniser mais souhaite poursuivre son développement en accueillant de nouveaux habitants et répondre aux nouveaux besoins en matière de logements. Les choix se sont portés sur un secteur situé au Sud-Est de la ville ainsi que sur des dents creuses au Nord et à l'Ouest du territoire avec pour objectif une maîtrise du développement de l'urbanisation, une densification de l'espace et un objectif de 14000 habitants à l'horizon 2025.

### **3- Renforcer le potentiel économique de la ville**

- ▶ Poursuivre le développement des zones d'activités économiques
- ▶ Extension ou création de zones d'activités économiques
- ▶ Promouvoir les équipements sportifs et de loisirs
- ▶ Diversifier l'économie du territoire par le tourisme
- ▶ Favoriser la création de commerces et de services de proximité

La commune entend poursuivre son développement économique en se tournant vers des secteurs différents du commerce et répondre aux demandes des entreprises désirant s'installer sur son territoire.

Les zones d'activité du Mas guérido et de Médipôle devront être développées et il sera créé une nouvelle zone d'activité « les Colomines » à vocation artisanale et d'industrie.

De même, au Nord, un pôle touristique du Mas ferrer devra promouvoir les produits du terroir et du patrimoine culturel du territoire communal.

Seront également privilégiés et étendus les équipements sportifs et de loisirs du Complexe « Germanor ».

### **4- Organiser et améliorer les déplacements**

▶ Axes externes à renforcer pour connecter les futures zones à urbaniser au Polycentre

- ▶ Aménager la voie de contournement Sud de Cabestany
- ▶ Réaliser une voie verte inter quartier
- ▶ Favoriser les déplacements doux

Les déplacements seront réorganisés et sécurisés avec la création de liaisons inter quartiers, de cheminements doux et le contournement du Sud de Cabestany.

### **5- Garantir la fonctionnalité interne**

Afin de garantir la cohérence urbaine, les nouvelles extensions seront développées à partir de différentes échelles, de la plus petite (logement) à la plus grande (région urbaine) en passant par les quartiers qui devront s'inscrire dans une démarche de développement durable urbain.

Chaque opération devra comporter un minimum de logements sociaux entre 25 et 30%

### **6- Protéger l'espace agricole et la qualité environnementale**

- ▶ Préserver les espaces boisés classés (EBC)
- ▶ Conserver les éléments du paysage
- ▶ Préserver et valoriser les espaces agricoles
- ▶ Protéger les jardins familiaux
- ▶ Ilot de nature en ville à préserver
- ▶ Aménager une forêt de production
- ▶ Préserver le caractère architectural ou patrimonial des mas

Il s'agit notamment de préserver l'activité agricole et la qualité environnementale en instituant une ceinture verte autour de la ville qui marquera une limite durable pour le développement urbain conformément au document d'orientations et d'objectifs ( DOO) du SCOT Plaine du Roussillon.

## **7- Favoriser la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et réduire les consommations d'énergie**

La commune, en s'appuyant sur son agenda 21 et sur celui de la communauté urbaine, s'est engagée dans une démarche de développement durable :

- Forme et composition urbaine tenant compte de la topographie, de la climatologie
- Favoriser les déplacements doux
- Privilégier l'utilisation et le développement des énergies renouvelables

### **ANALYSE DU PADD**

Le PADD reflète les choix opérés par la commune qui sont clairs et bien explicités. Ils ont une présentation agréable, agrémentée de nombreux plans, photos et schémas facilitant leur lisibilité et leur compréhension.

La politique d'aménagement et d'urbanisme retenue, met l'accent sur un développement démographique et économique conséquent qui veut s'inscrire dans une démarche de développement durable et avec la volonté de préserver l'activité agricole et la qualité environnementale.

Le projet prévoit une population de 14000 habitants à l'horizon 2025, chiffre qui a été ramené à 13328 habitants.

### **3-1-2-3 OBJECTIFS MODERES DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

#### **1 – Objectifs modérés de la consommation de l'espace**

La commune s'est efforcée dans un premier temps d'utiliser les terrains constructibles restant à urbaniser dans l'actuel PLU :

- 5,4ha pour l'habitat
- 5,1 ha pour les activités économiques
- 4,1ha pour les activités sportives

ainsi que les terrains bloqués dans le PLU actuel : 1,6ha pour l'habitat et 22ha pour les activités

soit au total 38,2ha

Puis dans un deuxième temps, elle s'est tournée vers l'ouverture de zones nouvelles prélevées sur la zone agricole pour une superficie de 33,8ha

Le rapport de présentation conclut à une consommation d'espace plus modérée qu'antérieurement, la zone urbaine passant de 242ha en 2001 à 340 ha en 2014 soit 98ha contre 57,4 ha, à l'horizon 2025, dans le projet du PLU.

#### **2 – Lutte contre l'étalement urbain**

Le PLU s'efforce de limiter et maîtriser l'urbanisation en fixant des limites d'urbanisation (protection des espaces naturels remarquables, revalorisation des terres agricoles, coupures d'urbanisation) et en densifiant l'espace (minimum de 30 à 35 log/ha).

Il permet d'accueillir plus d'habitants avec une consommation foncière réduite de 25% depuis la dernière décennie.

### **ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

Les chiffres de la consommation d'espace figurant dans le PADD sont différents de ceux figurant dans le rapport de présentation. Il est indiqué une zone urbaine de 57,4ha dans le PADD à l'horizon 2025, de 72,8 ha dans l'évaluation environnementale.

La consommation d'espace fait l'objet d'une analyse dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur.

### **3-1-3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE (OAP)**

Dans le respect des orientations définies dans le PADD, le PLU de Cabestany propose deux types d'OAP :

- Des OAP sectorisées.
- Des OAP thématiques

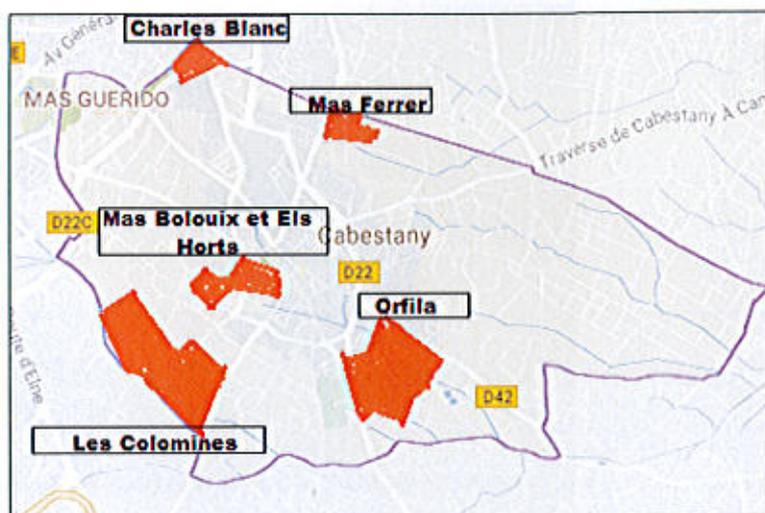
#### **3-1-3-1 LES OAP SECTORISEES**

Le PLU de Cabestany prévoit cinq secteurs qui feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Trois secteurs sont affectés à l'habitat, un secteur mixte à habitat et aux activités économiques et un secteur aux activités économiques.

Le tableau ci-dessous, récapitule les superficies concernées par les OAP ainsi que leur affectation.

| <b>SECTEUR</b>                  | <b>AFFECTATION</b> | <b>SUPERFICIE ( Ha )</b> |                | <b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b> |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------|----------------|----------------------------|
|                                 |                    | <b>2020</b>              | <b>2025</b>    |                            |
| <b>Mas Bolouix et Els Horts</b> | Habitat            | 5,6                      |                | Environ 175                |
| <b>Mas ferrer</b>               | Habitat            | 2,2                      |                | Entre 66 et 77             |
| <b>Orfila</b>                   | Habitat            | 9                        | 9,1            | Entre 543 et 635           |
| <b>Charles Blanc</b>            | Habitat            | 1,5                      |                | Environ 50                 |
| <b>Sous total</b>               | Habitat            | <b>18,3</b>              | <b>9,1</b>     | Entre 834 et 937           |
|                                 |                    |                          | <b>27,4 ha</b> |                            |
| <b>Charles Blanc</b>            | Activités          | 1,5                      |                |                            |
| <b>Sous Total</b>               |                    | <b>15</b>                | <b>22</b>      |                            |
|                                 |                    |                          | <b>37 ha</b>   |                            |
|                                 |                    | <b>33,3</b>              | <b>31,1</b>    |                            |
| <b>TOTAL</b>                    |                    |                          | <b>64,4ha</b>  |                            |



### **3-1-3-1-1 SECTEURS AFFECTES A L'HABITAT**

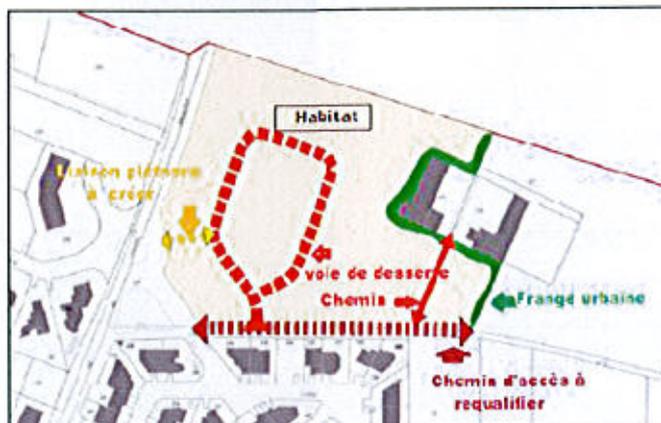
Par rapport au précédent PLU, deux OAP ont été conservées à l'identique, les secteurs « Charles Blanc » et « Mas Fabre » ce dernier remplacé par le secteur « Mas Bolouix » et « Els Horts ». Une autre OAP affectée à l'habitat a été rajoutée.

#### **1- Secteur « Mas Bolouix » et « Els Horts »**



- Superficie : 5,6 ha
- Situation : au Sud-Ouest, en entrée de ville
- Nature : friches et quelques jardins potagers
- Urbanisation : une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
- Nombre de logements : environ 175
- Densité : 30 à 35 log/ha
- Forme urbaine : Collectifs R+1 voire R+ 2- Logements individuels : R+1
- LLS à atteindre 25%

## 2- Secteur « Mas Ferrer »



- Superficie : 2,2ha
- Situation : au Nord en entrée de ville
- Nature : friches
- Urbanisation : une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
- Nombre de logements : entre 66 et 77
- Densité : 30 à 35 log/ha
- Forme urbaine : Collectifs R+1 voire R+2  
Logements individuels : R+1
- LLS à atteindre 25%

### Observations du commissaire enquêteur

Le bassin de rétention prévu dans les annexes sanitaires ne figure pas dans le périmètre de l'OAP

## 3- Secteur « Mas Orfila »



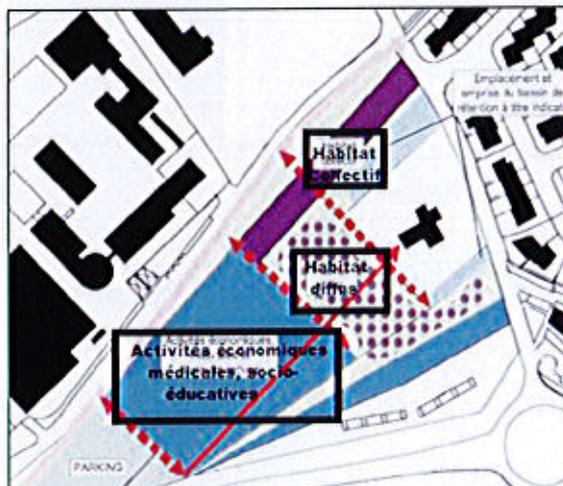
- Superficie : 9ha en zone 1AUH et 9,1 en zone 2AUH (bloquée) pour la partie Nord Est du secteur.
- Compris dans le périmètre de la zone d'aménagement différée ( ZAD ) du « Sud Est » créée le 15 mars 2010 renouvelée par arrêté préfectoral du 06 juin 2016.

- Situation : au Sud- Est, le long de la RD 22, en entrée de ville et en bordure de la ceinture verte
- Nature : friches et vignes
- Urbanisation : une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble
- Nombre de logements : entre 543 et 635
- Densité : 30 à 35 log/ha
- Forme urbaine : Collectifs ou semi-individuels R+1 voire R+2  
Maisons individuelles groupées ou jumelées en R+1, villas en R+1
- LLS à atteindre 25%

#### **Observations du commissaire enquêteur**

- Les ouvrages de rétention d'une superficie d'environ 2,7ha sont situés en dehors du périmètre de l'OAP
- L'opération sera réalisée par des aménageurs privés

### **3-1-3-1-2 SECTEUR AFFECTE A L'HABITAT ET AUX ACTIVITES ECONOMIQUES : OAP Charles Blanc**



- Superficie : 3 ha
- Situation : au Nord, en entrée de ville
- Nature : friches et boisements de pins autour d'une habitation isolée
- Urbanisation : une opération d'aménagement d'ensemble
- Affectation 50% habitat et 50% activités
- Nombre de logements : environ 50
- Densité : 30 à 35 log/ha
- Forme urbaine pour l'habitat : Collectifs R+1 voire R+2 et logements individuels R+1 et pour l'activité : bâtiments isolés
- LLS à atteindre 25%

### 3-1-3-1-3 SECTEUR AFFECTE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES : OAP « Les Colomines »



- Superficie : 13,5 ha en zone 1AUE et 22 ha en zone 2AUE ( bloquée)
- Situation : au Sud- Ouest, le long de la futur RD 22b, bordé au Sud par le cours d'eau « La Fosseille »
- Nature : friches et vignes
- Desserte par la nouvelle voie de contournement qui sera réalisée au Sud par le Conseil Départemental
- Urbanisation : une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble



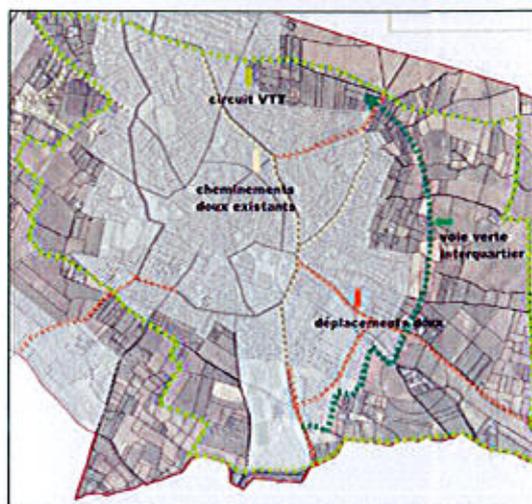
#### Observations du commissaire enquêteur

La commune est propriétaire des terrains qui seront urbanisés à court terme .Ils feront l'objet d'une cession à un aménageur privé.

### 3-1-3-2 LES OAP THEMATIQUES

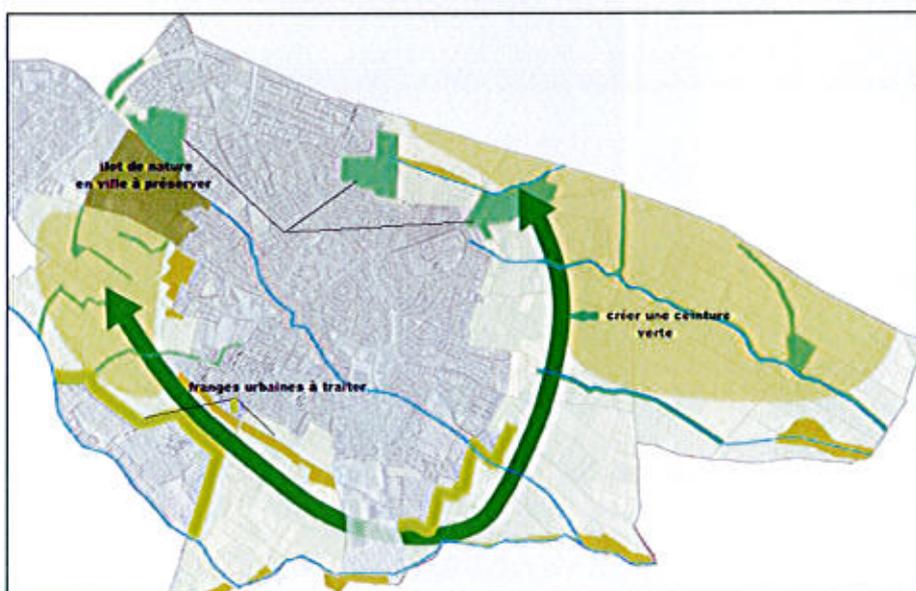
Le projet du PLU de Cabestany prévoit deux OAP thématiques.

### **3-1-3-2-1 OAP SUR LES MOBILITES ET DEPLACEMENTS DOUX**



Cette OAP a pour objectif la mise en place d'un maillage de déplacements doux comprenant un circuit VTT , des pistes cyclables séparées du réseau automobile, des aires piétonnes ainsi que la création d'une voie verte inter quartier à l'Est du territoire. Il est prévu de sécuriser les voies existantes.

### **3-1-3-2-2 OAP SUR LA TRAME VERTE ET BLEUE**



Cette OAP a pour objectif de créer une ceinture verte qui marquera la fin de l'urbanisation, protégera l'espace agricole et paysager, permettra de préserver les continuités écologiques en facilitant la circulation de la faune et la diffusion de la flore, le long des cours d'eaux et dans les espaces boisés.

### **ANALYSE DES OAP**

Chaque OAP sectorisée prévoit l'urbanisation du site, la composition urbaine, la desserte et les modes de déplacement doux ainsi que des dispositions concernant le développement durable (forme et composition urbaine, énergies renouvelables et performance environnementale....)

Pour les OAP affectés à l'habitat, il est prévu une densité de 30 à 35 log/ha avec un minima de 25% de LLS

#### **Observations du commissaire enquêteur**

- La densification des espaces à urbanisés affectés à l'habitat pourrait être accrue par la généralisation dans toutes les OAP de l'habitat groupé et accolé qui n'est prévue que dans l'OAP Orfila. Si la collectivité désire qu'une offre de logements diversifiée répondant aux différents parcours résidentiels se concrétise dans les faits, elle devrait être précisée dans toutes les OAP.

- La densité de 30 à 35log/ha pourrait être rajoutée dans le règlement de la zone 1 AUH  
- Il n'est pas prévu dans le taux de 25% de logement social un taux de logement très social prévu par le PLH

- Les bassins de rétention prévus pour l'urbanisation du Mas Ferrer et du secteur Orfila ne sont pas inclus dans le périmètre de l'OAP

- A l'exception de l'OAP « Charles Blanc », toutes les autres OAP prévoient leur urbanisation sous la forme d'une **ou plusieurs opérations** d'aménagement d'ensemble, en contradiction avec les termes du CU.

En effet, l'urbanisation ne peut être réalisée que sous la forme d'une opération d'ensemble en application de l'article R 123-6 ancien repris à l'article R 151-20 du CU recodifié qui prévoit que dans les zones à urbaniser AU, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP.

### **3-1-4 LE REGLEMENT ECRIT**

La communauté urbaine n'ayant pas opté pour les dispositions du nouveau code de l'urbanisme , notamment pour les articles L 151-8 à 42 et R 151-9 à 50 qui simplifient le règlement du PLU, ce sont les articles dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 qui sont applicables.

Le règlement tient compte de l'existant sur la commune et du projet de développement de la commune.

#### **3-1-4-1 LES ZONES URBAINES (U )**

- **La zone UA**, d'une superficie de 19,7ha, à forte densité correspond au centre ancien. Elle comprend un secteur UAa destiné à l'habitat sous forme de collectifs.

- **La zone UB** à densité moyenne, d'une superficie de 199,6 ha, comprend les extensions du centre ancien sous forme de lotissements avec un secteur UBa, correspondant à une zone d'habitat où la hauteur maximum des d'habitations collectives est portée à 14 mètres.

- **La zone UC** correspond à une zone à vocation principale d'habitat individuel à faible densité d'une superficie de 46,9ha.

- La zone UD comprend le cimetière de la commune et des équipements d'intérêt public
- La zone UE est affectée aux activités économiques, de commerce et de service. Cette zone correspond à la zone d'activité économique du Mas Guérido (UEa), du Moulins et du Mas Anglade (UEb), aux secteurs de las Rouquettes et du Mas Anglade (UEc) dans lesquels les logements sociaux sont autorisés et à la zone de transition à Médipôle (UEd).

L'ensemble de la zone UE occupe 55,4ha

- La zone UM de 18,4ha est destinée à l'accueil d'activités économiques liées au sanitaire médical ( Médipôle) et paramédical
- La zone US de 12,4ha est affectée aux activités sportives et de loisirs (complexe sportif communal du Camp de la Germanor, accueil de camping-cars touristiques) ainsi que les logements nécessaires au gardiennage de ces équipements.

Les zones urbaines occupent une superficie totale de 358ha.

### **3-1-4-2 LES ZONES A URBANISER (AU)**

- La zone 1AUH : zone de 16,7ha, destinée à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat, en continuité de l'urbanisation de Cabestany. Elles correspondent aux secteurs qui ont fait l'objet d'une OAP affectée à l'habitat. Le secteur 1AUHa correspond au secteur d'Orfila qui comprend des minima de hauteur pour les constructions, d'implantation et d'emprise au sol afin de densifier au maximum le secteur.

- La zone 1AUHE : Elle correspond à l'urbanisation du secteur « Charles Blanc » de 3ha affecté à de l'habitat, sous forme de petit collectif et individuel et à des activités économiques qui devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui devra respecter les OAP définies sur cette zone.

- La zone 1AUE : Cette zone de 14,8ha, à vocation économique principalement d'industrie et d'artisanat correspond essentiellement au secteur « Les Colomines. Il s'agit de la partie à urbaniser à court terme de 13,5ha comprise dans l'OAP. Elle comprend un secteur 1AUE1 destiné aux constructions à usage hôtelier.

- La zone 1AUS : Il s'agit d'une zone affectée aux activités sportives et de loisirs et aux logements nécessaires au gardiennage. Cette zone de 4,1 ha, située au Sud, en bordure de la Fosseille correspond à l'extension du camp de la Germanor.

- La zone 2AUH : Zone bloquée destinée à l'habitat pour une superficie de 9,1ha qui sera ouverte à l'urbanisation après adaptation du document d'urbanisme. Elle correspond au secteur « Orfila qui a fait l'objet d'une OAP sur une superficie totale de 18,1ha

- La zone 2AUE : Zone bloquée de 22ha destinée aux activités économiques qui sera ouverte à l'urbanisation après adaptation du document d'urbanisme du secteur « Les Colomines qui a fait l'objet d'une OAP sur une superficie totale de 35,5ha.

### **3-14-3 LA ZONE AGRICOLE (A)**

Zone correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Le règlement autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes de constructions à destination d'habitation avec des conditions très restrictives. De même est permis sous conditions, le changement de destination de cinq bâtiments faisant partie du patrimoine bâti agricole de la commune.

### **3-14-4 LA ZONE NATURELLE (N)**

Zone correspondant aux espaces naturels destinés à être protégés dans laquelle sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, aux services publics ou d'intérêt collectif, aux extensions et annexes des habitations sous conditions.

Le règlement est complété par un lexique de définitions et d'annexes qui identifient :

**- Annexe 1** : Quatre éléments du paysage au titre de l'article L 151- 19 du Code de l'urbanisme

Il s'agit : des berges de la Fosseille au Sud, du vieux chemin d'Alénia, de la ligne de crête reliant le secteur de Sant Galdric à celui du Mas Boluix, du chemin des Peixonières , l'ensemble occupent une superficie de 18ha environ

**- Annexe 2** : Un élément du paysage au titre de l'article L 151- 23 du Code de l'urbanisme constitué par la zone humide située à l'Est de la commune

**- Annexe 3** : Cinq bâtiments dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L 151- 11 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit de mas classés en zone agricole : Mas du Moulin, Mas des Finestres, Mas Boluix, Mas Lafitte et Mas Saint Pierre qui pourront permettre le développement d'un tourisme rural (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, commercialisation des produits du terroir).

**- Annexe 4** : Elle s'intitule « perméabilité écologique des clôtures » afin d'assurer la fonctionnalité des corridors écologiques et donne des explications sur leur utilité et sur les diverses clôtures perméables existantes.

## **ANALYSE DU REGLEMENT**

### **Recommandations**

1 - Dans chaque zone urbaines ( U), il est prévu, pour les terrains supérieurs à 1000m<sup>2</sup>, la réalisation au minimum 25% de logements sociaux

La fiche du PLH, pour la programmation 2017/2019 préconise dans l'objectif d'amélioration de la mixité sociale, d'intégrer 25% de LLS au sein de toute opération de plus de 800m<sup>2</sup> de plancher ou de plus de 12 logements.

Le PLH prévoit également d'intégrer entre 28 et 32% de LLS « très social au sein de la production sociale qui devront figurer dans le règlement des zones U et AU

2- Zone 1 AUE : incohérence dans la localisation de la zone 1AUE située aux Colomines et le secteur 1AUE1 destiné aux constructions hôtelières situé en fait dans un autre secteur au Nord de la commune au lieu dit Mas Vermeil.

3- Zone 1 AUH- 1 AUE – 2AUH et 2AUE : la rédaction du caractère des zones concernées devra être modifiée, pour être conforme aux articles R 123-6 ancien repris à l'article R 151-20 du CU : les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Ainsi le code de l'urbanisme ne prévoit pas d'urbanisation sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement.

4- Zone A et N : Afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales, le projet du PLU devrait intégrer dans l'article 4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics,d'eau, d'électricité et d'assainissement, des dispositions assurant l'évacuation des eaux pluviales.

5- Les annexes au règlement pourraient comprendre une annexe supplémentaire consistant en une liste des 14 EBC qui ne figure que dans le rapport de présentation.

6- Les erreurs et incohérences relevées dans la rédaction du règlement ont fait l'objet d'un récapitulatif dans le procès verbal de synthèse envoyé à l'autorité organisatrice à des fins de correction pour une meilleure qualité du projet

### **3-1-5 DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Sur le plan graphique du zonage réalisé à l'échelle de 1/5000 sont identifiés :

- Trente sites archéologiques
- Les espaces boisés classés (EBC) : la totalité des boisements et alignements classés dans le PLU actuel a été maintenue dans le projet pour une superficie de 48,77ha
- Les cinq bâtiments dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151-11 du CU.
- Les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L 151-19 et de L 151-23 du CU (jardins potagers classés en zone UD du PLU et la zone humide à conserver située à l'Est)
- Seize emplacements réservés couvrant une superficie 45ha92a, la plupart relatif à la création de pistes cyclables et à la sécurisation de la voirie et dont les plus conséquents concernent la création d'un bassin d'orage et d'un espace naturel et paysager communal Ste Camille (20ha63), l'agrandissement du complexe sportif « La Germanor », (7ha 45), le contournement Sud de la RD 22c (9ha84) au bénéfice du Conseil départemental.
- Les secteurs de nuisance sonore des voies répertoriées par arrêté préfectoral.

#### **ANALYSE DU PLAN GRAPHIQUE**

Toutes les informations indispensables figurent sur le plan graphique qui est d'une bonne lisibilité. Les zones retenues dans le projet de PLU (UA, UB, UC...) sont identifiées par des couleurs différentes. Les autres prescriptions réglementaires, telles que les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments du paysage à protéger, peuvent être repérées sur le plan grâce à une légende détaillée.

Cependant, on peut regretter, comme le prouve l'observation de M Lallement relative à la parcelle AM n° 39 et la réponse du maître d'ouvrage, la représentation des espaces verts classés prête à confusion avec celle des éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 151-19 du CU, même si elle correspond aux prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme.

#### **Recommandations**

- 1- Emplacement réservé n°2 pour la création d'un bassin d'orage et d'un espace naturel...« Sainte Camille » à annuler : le bassin Sainte Camille est déjà aménagé en espace de loisirs en extérieur, espace de balade, de pique-nique, de parcours de santé
- 2- Emplacement réservé n°4 pour l'agrandissement du complexe sportif « La Germanor » pour une superficie de 7ha45a52ca . Cette superficie doit être modifiée ainsi que son report graphique pour correspondre à la superficie classée en zone 1AUS du PLU pour 4,1ha prévue pour l'extension du complexe sportif.

### **3-1-6 LES ANNEXES**

En application de l'article R 123-13 du CU codifié R 151-52 et 151-53, les annexes jointes comprennent :

**1- quatre plans graphiques** délimitant :

- les servitudes d'utilité publique : captage d'eau potable, canalisations de gaz, lignes électriques ....
- le périmètre de la ZAD « Sud-Est » renouvelée le 06 juin 2016 pour 6 ans situé à l'Est de la commune.
- le périmètre de DPU : droit de préemption sur les zones urbaines et à urbaniser
- le périmètre de ZAC : ZAC situées au Nord-Ouest comprenant la ZAC Campanaud I et II autorisées le 09/06/1995 et la ZAC Terre Rouge créée le 07/07/2004

**2- Les annexes sanitaires** : mémoire faisant un bilan des ressources existantes et des besoins futurs complété par les plans des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales existants et prévisionnels et un plan du zonage de l'assainissement futur des eaux usées collectif et non collectif.

L'étude conclut :

- Alimentation en eau potable : à l'extension des réseaux existants aux nouvelles zones à urbaniser avec la nécessité de réaliser de nouveaux aménagements comme un réservoir de stockage supplémentaire et le surdimensionnement de certaines canalisations. Les besoins de la commune à court et moyen terme seront couverts grâce à la mise en place d'actions prévues dans le cadre du SDAEP.
- Assainissement : capacité suffisante de la station d'épuration pour traiter les nouveaux besoins. Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif et chaque zone doit être drainée par un réseau de collecte enterré ou ouvert dimensionné
- Eaux pluviales : Chaque projet d'urbanisation devra justifier au minimum de la création à l'intérieur de la zone d'un volume de rétention équivalent à 100 l par m<sup>2</sup> imperméabilisé et d'un débit de fuite de 7 l/s par hectare imperméabilisé

### **ANALYSE DES ANNEXES**

Les annexes sanitaires comparées aux pièces composant le dossier du zonage d'assainissement et d'eaux pluviales ainsi qu'aux données du SDAEP concernant l'eau potable réalisé en 2017 font apparaître de nombreuses incohérences qui devront faire l'objet de corrections permettant d'obtenir un projet cohérent :

- Conclusions dans de la capacité de la station d'épuration pour le paramètre DCO5.
- Incohérence des chiffres : population évaluée en équivalent habitant, volumes, longueur des canalisations, nombre d'installations non raccordées au système d'assainissement collectif, taux de rendement des canalisations, volumes produits et consommés
- différence relevée entre le plan d'assainissement collectif des annexes sanitaires avec celui du zonage d'assainissement concernant la parcelle AM 39

#### **Observations**

Dans sa réponse au PV de synthèse, PMM s'engage à actualiser les données des annexes sanitaires afin de les mettre en cohérence avec ceux du SDAEP et avec ceux du dossier de zonage d'assainissement. Elle précise également que le bon plan de zonage d'assainissement est celui joint dans les annexes sanitaires qui englobe la parcelle AM 39

### **3-2 PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

La présente enquête publique unique porte également sur la délimitation des zones d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune de Cabestany.

L'exploitation du système d'assainissement de la compétence de PMM a été confiée par contrat d'affermage à Véolia.

La notice, pièce du dossier soumis à enquête publique, s'appuie sur les annexes sanitaires de PMM et sur le SDAEP réalisé en 2017

#### **3-2-1 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT EXISTANT**

En application de l'article L. 2224-10 du CGCT, sont délimitées, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif dans lesquelles sont assurés la collecte des eaux usées, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées
- les zones d'assainissement non collectif non raccordées au réseau public dans lesquelles les installations doivent être contrôlées
- les zones dans lesquelles doivent être prises des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ainsi que les zones nécessitant des installations en cas de pollution des milieux aquatiques.

##### **3-2-1-1 SYSTEME D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Le réseau d'assainissement collectif des eaux usées dessert les secteurs urbanisés de la commune de Cabestany ; de type séparatif, il couvre la quasi totalité de la commune et comprend 6 postes de refoulement, une longueur de canalisations de 53,5kms dont 1,2 kms de refoulement principalement constituée de collecteurs en amiante-ciment et PVC. Les effluents collectés sur la zone du Mas Guérido sont transférés vers le réseau de la commune de Perpignan depuis fin mars 2017.

La station d'épuration de Cabestany se trouve à environ à 400 mètres au Sud Est de la zone urbanisée de la Commune. Mise en service en juin 2006, elle a une capacité de 15 000 Equivalents Habitants (EH) en DBO5 et de 18 000 EH en hydraulique et en DCO.

Les effluents sont de nature domestique pour l'essentiel, les effluents de nature industrielle représentant 20%. Par temps de pluie, il a été constaté l'intrusion d'eaux parasites dans le réseau. La station d'épuration est conforme vis-à-vis des niveaux de rejet définis par l'arrêté d'autorisation n° 815/2005 du 16 mars 2005.

Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau « les champs » qui rejoint le ruisseau « La Fosseille » qui alimente l'étang de Canet.

##### **3-2-1-2 SYSTEME D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Le système d'assainissement non collectif de la commune de Cabestany concerne les secteurs non urbanisés et consiste en un système individuel à la parcelle.

La prise en compte des contraintes de sol et d'habitat conditionne les choix en matière de système d'assainissement non raccordé au réseau collectif.

L'étude jointe fait état d'une prospection qui conclut à des sols très peu perméables à imperméables. La communauté urbaine a transmis la compétence du système d'assainissement non collectif au SPANC 66, qui a pour mission de contrôler les installations existantes suite à la loi sur l'eau de 2006, de vérifier les nouvelles installations et d'assurer un contrôle périodique.

Le contrôle technique, consiste, pour les installations existantes, à réaliser des visites qui permettent de conclure à une conformité ou à une nécessité de réhabilitation de l'installation.

Sont concernées, en mode d'assainissement autonome, 39 installations réparties sur différents secteurs du territoire communal dont 18 ont fait l'objet d'un récent contrôle, 4 sont conformes, 13 non conformes et 1 en cours de réhabilitation.

### **3-2-1-3 SYSTEME D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Le système d'assainissement des eaux pluviales relève de la compétence de PMM, l'entretien du système de collecte de la commune de Cabestany.

Le territoire communal s'inscrit principalement dans le bassin versant de l'étang de Canet - St Nazaire. Les eaux pluviales atteignent l'étang en transitant par la Fosseille au sud et par le correc de la Llobère au Nord

Le centre urbanisé de la commune est drainé par le Ruisseau des Champs qui compte deux collecteurs principaux, un au Nord et l'autre au Sud, la zone extérieure par un réseau de fossés en terre qui collectent également les collecteurs pluviaux des bassins urbanisés.

Le territoire de Cabestany compte 11 ouvrages de rétention d'eaux pluviales. Ces ouvrages ont été créés dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain.

La Commune indique un bon fonctionnement du système de collecte des eaux pluviales mais signale quelques dysfonctionnements au niveau de l'évacuation des eaux pluviales au niveau du Mas Guerido vers le ruisseau de la Cave.

### **3-2-2 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF RETENU**

Le projet de zonage se base sur une population à l'horizon 2025 de 14025 habitants et de 15497 en équivalent habitant (EH), compte tenu des activités économiques.

Le projet définit :

#### **1- un zonage d'assainissement collectif** qui comprend :

- le secteur déjà urbanisé de la commune
- les zones d'urbanisation future prévues dans le projet du PLU

Le raccordement des nouvelles zones d'urbanisation sur le réseau d'assainissement collectif sera réalisé pour les projets d'urbanisation situés dans des espaces urbanisés soit par raccordement sur le réseau existant soit par création d'un réseau de collecte séparatif avec pour exutoire le réseau existant situé à proximité et pour les autres projets par renforcement du réseau existant avec une augmentation éventuelle de la capacité de certains postes de refoulement.

La station d'épuration aura des capacités suffisantes pour absorber les surplus d'effluents occasionnés par l'expansion de l'urbanisation sauf un dépassement attendu pour le paramètre DBO5 à l'échéance 2025.

La notice prévoit la nécessité de réaliser un schéma directeur d'assainissement afin de solutionner la problématique de la station d'épuration.

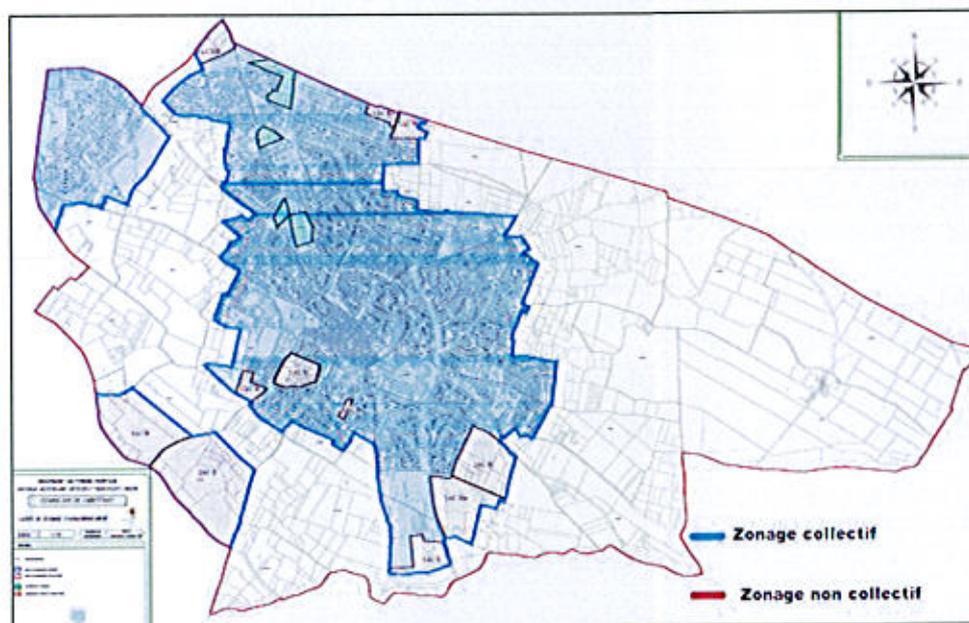
## **2- un zonage d'assainissement non collectif pour tous les autres secteurs de la commune**

Le raccordement à l'assainissement collectif est rejeté en raison de l'éloignement des habitations par rapport aux réseaux existants et futurs qui aurait entraîné la pose de canalisations sur une longueur importante et la réalisation éventuelle de postes de relevage, travaux entraînant un coût financier conséquent.

La conservation de l'assainissement autonome a été maintenue pour les 39 habitations non raccordées avec la réhabilitation des 13 installations non conformes.

Une nouvelle campagne de contrôle des installations est prévue durant l'année 2018 portant sur les 21 installations non encore contrôlées.

**Le zonage d'assainissement non collectif est maintenu pour les 39 habitations non raccordées**

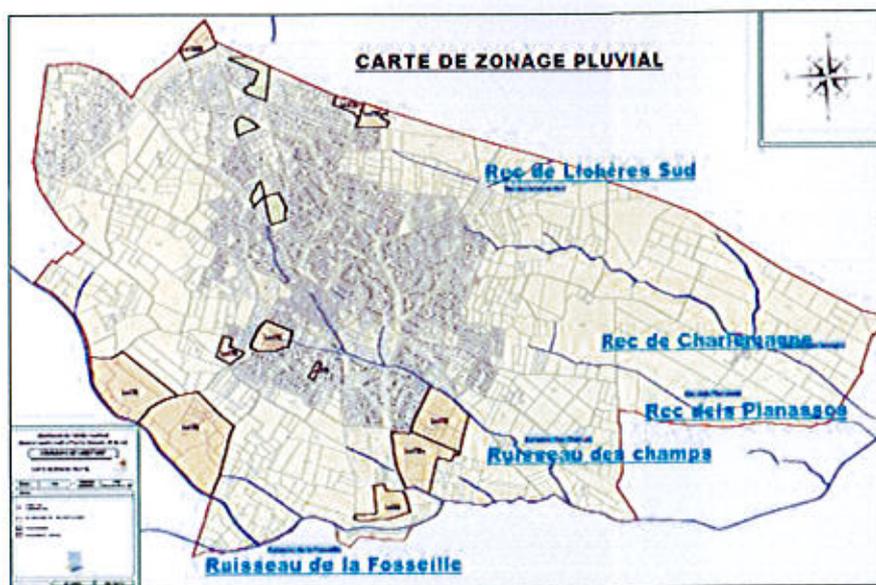


### **3-2-3 ZONAGE DES EAUX PLUVIALES RETENU**

En matière d'eaux pluviales, il est prévu

1- Les zones d'activités et d'habitats supplémentaires liées aux opérations en cours seront raccordées pour la plupart au réseau d'eau pluvial existant situé à proximité,

2- Les futures zones d'habitat et d'activités qui seront ouvertes à l'urbanisation dans le projet du PLU, compte tenu de leur superficie, risquent d'être soumises à la loi sur l'eau. Ainsi, pour tout projet supérieur à 6000m<sup>2</sup>, la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales a été analysée selon les prescriptions départementales de la Police de l'eau. L'étude prévoit pour chaque secteur qui sera ouvert à l'urbanisation la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales avec bassin de rétention qui dépendra du volume d'eau collectée. Une carte constituant l'annexe 2 du dossier, récapitule les différents scénarii de raccordement des eaux pluviales pour chaque secteur à urbaniser.



### **ANALYSE DU DOSSIER DE ZONAGE**

1- Des incohérences ont été relevées entre les données des annexes sanitaires et celles du zonage d'assainissement comme certains chiffres (population et EH, longueur des canalisations, nombre des installations d'assainissement autonomes) ou conclusions. Ceux avancés dans le zonage d'assainissement paraissent plus fiables car réalisés en 2017, et basé sur les dernières données du SPANC et sur le schéma directeur d'alimentation en eau potable de 2017.

2-L'étude réalisée conclut à la nécessité de réaliser un schéma directeur d'assainissement et de pluvial afin de solutionner les quelques problématiques qui sont d'ailleurs insuffisamment définies dans la notice et définir un programme d'actions. L'étude relève un seul dysfonctionnement d'évacuation des eaux pluviales au niveau du Mas Guérido mais omet d'autres anomalies relevées dans les points bas ( Avenue Marcel Carbonnell ) et dans certains ronds points , Curie , de Cotte, RD.....  
L'élaboration du schéma directeur d'assainissement débutera en 2018.

3-Une différence a été relevée entre le plan d'assainissement collectif des annexes sanitaires avec celui du zonage d'assainissement concernant la parcelle AM 39

4-La carte de zonage d'eaux pluviales semble incomplète car seul le réseau hydrographique est représenté et les zones d'urbanisation futures

#### **Observations**

Dans sa réponse au PV de synthèse, le maître d'ouvrage :

- s'engage à corriger les chiffres des annexes sanitaires afin de les mettre en cohérence avec ceux du SDAEP et du dossier de zonage d'assainissement.
- précise que le bon plan de zonage d'assainissement est celui joint dans les annexes sanitaires qui englobe la parcelle AM 39
- indique que la carte de zonage des eaux pluviales sera modifiée pour indiquer les prescriptions de gestion des eaux pluviales dans les zones urbanisées

## **4 – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS**

Toutes les observations et avis émis sur le projet du PLU seront analysés par le commissaire enquêteur. Cette analyse sera suivie de l'avis du maître d'ouvrage en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur et figurant dans les pièces annexes jointes au rapport d'enquête.

En dernier lieu, le commissaire enquêteur fera connaître sa position.

### **4-1 OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ET ASSOCIEES**

La communauté urbaine a décidé de faire une synthèse des avis des PPA et d'apporter des réponses aux observations émises avant le début de l'enquête. La synthèse et les réponses de PMM ont été annexées au dossier et portées à la connaissance du public.

#### **4-1-1- AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

##### **1- DREAL**

La décision d'examen au cas par cas de l'autorité environnementale, au cas présent, la Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL), en date du 22 septembre 2014 soumet la révision du PLU de la commune de Cabestany à évaluation environnementale en raison de l'importance de la superficie à urbaniser, de l'augmentation significative des prélèvements sur la ressource en eau, de la présence de la tortue aquatique d'eau douce, l'Emyde lépreuse dans le cours d'eau « la Fosseille » répertorié dans le Plan National d'action ( PNA).

##### **2- MRAe Occitanie**

- **Zonage** : par décision en date du 26 septembre 2017, la MRAe ne soumet pas le projet de zonage d'assainissement à évaluation environnementale.

- **PLU** : dans sa séance du 27 avril 2017, la MRAe fait des observations relatives à la méthode, notamment en recommandant de hiérarchiser les enjeux environnementaux, de distinguer les mesures d'évitement des mesures de réduction d'impacts, d'ajouter au résumé non technique une carte des orientations du PADD, d'actualiser les indicateurs sur la biodiversité et le paysage.

Mais son avis est ciblé principalement sur la préservation des espaces agricoles et sur la disponibilité de la ressource en eau.

##### **Réponse de PMM**

- **Maitrise de la consommation d'espaces agricoles** : elle est justifiée au regard des activités économiques suite à une forte demande d'installation et d'extension d'entreprises sur la commune et en l'absence de disponibilités foncières existantes, le projet du PLU conservant des espaces à fort potentiel agricole sur toute la commune, réduisant le rythme d'artificialisation des sols et étalant l'urbanisation future.

- **Disponibilité en eau** : le projet prend en compte les mesures qui seront préconisées par le SAGE des Nappes Plio-Quaternaire de la Plaine du Roussillon qui sera adopté en 2018 telles que : améliorer le rendement, ne pas augmenter les prélèvements dans la nappe du Pliocène qui seront limités aux volumes prélevés en 2010. Il est prévu de rechercher une nouvelle ressource dans le Quaternaire afin de couvrir les besoins à l'horizon 2025 et au-delà de l'horizon 2025 de rechercher une ressource alternative dans le Karts des Corbières.

Les besoins à court terme et jusqu'en 2020 seront couverts par l'interconnexion avec la commune de Perpignan grâce aux gains de rendement obtenus.

#### Avis du commissaire enquêteur

PMM ne répond pas aux observations de l'autorité environnementale relatives à la méthode et à la qualité des informations présentées.

- En ce qui concerne la consommation d'espace à vocation économique de 35,5 ha, il est vrai que le rapport de présentation manque de justification dans ce domaine et que seule une superficie de 22ha est prévue dans le SCOT Plaine du Roussillon. La superficie de 6ha, jouxtant le Mas Guerido, contrairement à ce qui est avancé dans l'avis, est déjà occupé par des entreprises.

- En ce qui concerne la ressource en eau, le projet du PLU ne prend pas en compte les limitations de prélèvement à l'année 2010 prévues par le SAGE qui avoisine d'après les données du SDAEP à 875000m<sup>3</sup> pour la commune de Perpignan.

L'interconnexion avec la commune de Perpignan a été prise en compte pour un volume de 54m<sup>3</sup>/h soit 1067m<sup>3</sup>/j soit 290000m<sup>3</sup>/an qui a été porté à 450000m<sup>3</sup>/an dans la réponse de PMM aux PPA et dans le mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur. Si les besoins en eau semblent couverts jusqu'à l'horizon 2020, grâce à l'interconnexion avec la ressource de Perpignan, il demeure une incertitude liée aux recherches de nouvelles ressources en eau à moyen et à long terme. En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation prévue à l'horizon 2025 de 9,1ha pour l'habitat et de 22ha pour les activités, secteurs bloqués dans le projet et nécessitant une évolution du PLU devra être conditionnée à la disponibilité d'une nouvelle ressource en eau.

### **4-1-2 - AVIS HORS DELAIS**

**1- INAO** : Dans son avis arrivé hors délai (5 mai 2017), l'INAO émet un avis défavorable au motif que le projet de révision aura une incidence sur une zone agricole classée en appellation et sur la production des AOC concernés qui n'a pas été pris en compte.

Les parcelles AH 54-77-195 et 196 exploitées en vigne devront être exclues du secteur Orfila. En ce qui concerne le secteur « Les Colomines », les parcelles AK 4-61-69 et 84 sont des vignes exploitées.

En outre, l'INAO est défavorable au projet de zone économique car situé en zone agricole et non en continuité du développement urbain existant.

#### Observations du commissaire enquêteur

Le territoire communal est comprise dans l'aire de plusieurs zones d'appellation d'origine contrôlée (AOC) ou protégée (AOP) : Côtes du Roussillon, Muscat de Rivesaltes, Rivesaltes.... et de productions d'indication géographique protégée (IGP) viticoles (Côtes d'oc et catalanes) et jambon de Bayonne.

#### Réponse de PMM

Le rapport de présentation sera complété par une incidence du projet sur la production d'AOC dans les zones concernées.

- En ce qui concerne le secteur « Orfila » Les parcelles AH 195 et 196, en nature de vigne sont classées en zone 2AUH, zone bloquée et donc restent en natures de vigne.

La parcelle AH 77 sera enlevée de la zone d'étude du secteur et permettra le renforcement de la coupure verte. Le document graphique et l'OAP seront modifiés en conséquence.

- En ce qui concerne la zone économique « Les Colomines », les parcelles AK 4-61-69 et 84 en nature de vignes représentent 20% de la zone, le surplus étant constitué par des friches. La parcelle AK 84 d'une superficie de 53110m<sup>2</sup>, continue à être exploitée avec l'autorisation de la commune, propriétaire de la parcelle. Seules les parcelles AK 4, 61 et 69 de 2ha sont exploitées.

En outre, l'urbanisation de la zone économique est étalée dans le temps et ne sera pas liée directement au commerce.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

- En effet, si le diagnostic relatif à l'agriculture fait état de zones de protection agricoles, (AOP, AOC, IGP), les incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur ces zones n'ont pas effectivement été analysées.
- Le commissaire enquêteur prend note de l'engagement de réduire la superficie de l'OAP Orfila.
- Aucun agriculteur concerné par les projets d'extension ne s'est manifesté au cours de l'enquête publique.
- La justification de la création de la zone économique « Les Colomines » fait l'objet d'une analyse dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur qui suivent le rapport d'enquête.

#### **2- CHAMBRE D'AGRICULTURE**

Le Président de la chambre d'agriculture, en date du 15 mai 2017, émet un avis favorable pour le volet habitat et défavorable pour le volet économique au regard de la taille et de la situation de la future zone économique.

#### **Réponse de PMM**

L'ouverture de la zone économique répond à une forte demande d'installation ou d'extension d'entreprises, les possibilités d'urbanisation et de densification étant inexistantes.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La justification de la création de la zone économique « Les Colomines » fait l'objet d'une analyse dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur qui suivent le rapport d'enquête.

**3- DDTM:** Dans son avis arrivé hors délai (16 août 2017), la DDTM émet un avis favorable avec les réserves suivantes :

- en matière d'habitat, il est préconisé une densification plus importante de l'espace et une plus forte mixité sociale et fonctionnelle
- la future zone économique devra être réservée à un projet innovant affecté à une seule activité sur toute la zone.
- le secteur Orfila devra être réduit afin de permettre la continuité écologique
- l'urbanisation sera conditionnée à la disponibilité d'une ressource en eau suffisante pour couvrir le surplus de besoins.

#### **Réponse de PMM**

- le taux de croissance démographique est supérieur à celui prévu par le SCOT Plaine du Roussillon et à celui constaté dans l'aire urbaine car la commune de Cabestany se situe à proximité de Perpignan et n'est pas ou peu concerné par le risque inondation : la population de Cabestany à l'horizon 2025 est estimée à 13328 habitants

- Afin de rattraper le déficit en matière de LLS, les OAP et le règlement seront modifiés pour fixer une part de LLS entre 25 et 30%

- La future zone d'activités économiques répond à une forte demande d'installation d'entreprises sur la commune, la zone commerciale du Mas Guérido étant remplie à 100%, la nouvelle zone des Colomines regroupera essentiellement des activités de services et/ou d'artisanat.

- En ce qui concerne la ressource en eau, PMM conclut que grâce à l'interconnexion de Perpignan et au gain de rendement du réseau de Perpignan, les besoins en eau, à l'horizon 2020 seront assurés. Pour les besoins à moyen terme, PMM recherche des solutions dans le quaternaire dont les résultats seront connus en 2018.

PMM s'engage à intégrer, dans le projet du PLU, les actions et mesures préconisées dans le cadre du SDAEP.

De même, elle est d'accord pour réduire l'OAP relative au secteur Orfila afin de favoriser la continuité écologique.

#### **Observations du commissaire enquêteur**

Rappel des mesures dans le cadre de la SDAEP :

- A court terme : atteindre l'objectif du rendement du réseau de la commune fixé à 80%. A titre d'information, le rendement du réseau pour 2016 est de 76%.

- A titre provisoire utiliser l'interconnexion de secours de Perpignan jusqu'à l'horizon 2020, le temps de trouver des solutions plus pérennes.

- A l'horizon 2025, recherche d'une ressource complémentaire dans la nappe du quaternaire

- A long terme, recherche dans le Karts des Corbières (territoire de Cases de Pène) et en dernier recours, l'utilisation des eaux brutes du lac de Villeneuve de la Raho.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

- La modification proposée par PMM du taux de LLS entre 25% et 30% dans les OAP et le règlement, favorable à la densification, devrait comprendre un taux de LLS « très social », conformément à la programmation 2017/2019 du PLH.

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la DDTM pour qu'il y ait davantage d'habitat dense dans les opérations nouvelles afin de favoriser la densification,

- Concernant la future zone d'activités « Les colomines, la DDTM fait état d'un projet innovant qui occuperait toute la zone sans aucune autre précision. Dans sa réponse, PMM cite un extrait du PADD qui prévoit « un nouveau secteur économique qui n'est pas lié au commerce ». Or si l'OAP indique la destination du secteur comme une zone d'activité économique, sans aucune précision, l'article 1 AUE2 du règlement applicable à cette zone relatif autorise « toute construction à vocation artisanale, d'industrie, de commerce, et d'entrepôt, sous réserve d'être réalisée sous la forme d'opération(s)... ».

Il y a donc contradiction entre le PADD et le règlement, ce dernier prévoyant l'activité de commerce.

- En ce qui concerne les ressources en eau, PMM fait état de gain de productivité de la commune de Perpignan de 840000m3 en 2015 et 2016 qui seront utilisés par la commune de Perpignan alors que dans le projet du PLU l'interconnexion avec la commune de Perpignan est prise en compte pour un volume de 54m3/h soit 1067m3/j soit 290000m3/an.

- PMM conclut à la capacité de la station d'épuration alors que l'étude relative au zonage d'assainissement conclut à un dépassement concernant le paramètre DBO5

### **4-1-3 AVIS FAVORABLES**

**CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE** : avis favorable en raison de l'activité commerciale qui sera développée suite à l'augmentation de la population, du renforcement du potentiel de la commune, de la réorganisation des réseaux viaires ainsi que du développement des énergies renouvelables.

### **4-1-4 AVIS FAVORABLES AVEC OBSERVATIONS ET RESERVES**

#### **1- CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES PYRÉNÉES ORIENTALES**

Le Conseil Départemental, dans un courrier en date du 5 avril 2017 fait des observations dans les domaines de :

**L'eau** : tout projet d'urbanisation doit tenir compte du fait que les prélèvements dans les nappes profondes du Pliocène ne peuvent plus être augmentés en raison du déficit des ressources. Un schéma de sécurisation de l'alimentation en eau, 2018-2030, est en cours d'élaboration par le syndicat mixte des Nappes de la Plaine du Roussillon. Ce dernier fixera les infrastructures et investissements à réaliser pour répondre à l'augmentation des besoins de la population de la Plaine du Roussillon.

**Observations du commissaire enquêteur**

Le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Nappes plio-quadernaires de la Plaine du Roussillon entrera en vigueur en 2018/2019 mais il a déjà été retenu six orientations stratégiques afin de protéger les nappes souterraines et satisfaire les usages. Il permettra à court terme de mieux partager la ressource actuelle et d'anticiper les évolutions futures.

**Réponse de PMM**

les actions et mesures préconisées dans le cadre du SDAEP seront intégrées au PLU

**Avis du commissaire enquêteur**

Même observation que pour la DDTM en ce qui concerne la ressource en eau.

**Aménagement** : Le Conseil départemental préconise de « phaser » l'ouverture de l'urbanisation de la future zone d'activité par tranche d'une dizaine d'hectares maximum

**Réponse de PMM**

A court terme, seuls 13,5ha seront urbanisés

**Avis du commissaire enquêteur**

Dans le projet du PLU, seul 13,5ha sont ouverts à l'urbanisation, 22ha sont bloqués leur urbanisation étant prévue à l'horizon 2025 après une adaptation du document d'urbanisme.

**Infrastructures et déplacements** : la création du carrefour sur la RD 22 devra faire l'objet d'un accord des services du Conseil départemental.

**Réponse de PMM**

Le règlement de l'article 4 de la zone 1AUH sera modifié en conséquence

**Avis du commissaire enquêteur**

Dans la réponse au procès verbal de synthèse, le maître d'ouvrage ne reprend pas cette modification.

**2- COMITE SYNDICAL DU SCOT PLAINE DU ROUSSILLON**

Par délibération en date du 2 mars 2017, le comité syndical du SCOT donne une réponse favorable au projet de révision du PLU sous réserve de « mentionner l'interdiction d'implanter des équipements commerciaux de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de vente dans le règlement du parc d'activités « Les Colomines ».

**Observations du commissaire enquêteur**

L'avis ne fait pas état de l'ouverture à l'urbanisation du secteur « les Colomines » affectée aux activités de 13,5ha à l'horizon 2020 et de 22ha à l'horizon, contrairement au DOO du SCOT qui prévoit une superficie de 22ha dans ce secteur en tant que parc d'activité de proximité au sein de petits bassins », l'objectif étant de satisfaire prioritairement la localisation de l'équipement artisanal au sein d'un bassin de proximité.

**Réponse de PMM**

Le règlement de l'article 2 des zones 1AUE et 2AUE sera modifié en ce sens

Cependant, le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse au PV du commissaire enquêteur ne confirme pas cette modification

**Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur est d'avis de supprimer dans l'article 1AUE-2 du règlement la vocation commerciale de la zone y compris les surfaces de vente inférieures à 1000m<sup>2</sup>, cette dernière n'étant pas comprise dans le DACOM du SCOT.

#### **4-1-5 AVIS DEFAVORABLES**

##### **AGENCE REGIONALE DE LA SANTE (ARS)**

Elle donne un avis défavorable en raison de l'impossibilité pour la commune d'assurer à court terme les besoins en eau potable de la commune et de l'incertitude qui pèse sur les solutions à moyen terme.

##### **Réponse de PMM**

Les besoins en eau seront couverts à l'horizon 2020 par l'interconnexion de Perpignan et les volumes d'eaux obtenus grâce à l'amélioration du rendement de Perpignan en 2016. Pour les besoins à moyen terme des recherches sont engagées dans la nappe quaternaire dont les résultats seront connus en 2018.

PMM s'engage à corriger les chiffres des annexes sanitaires afin de les mettre en cohérence avec ceux du SDAEP.

##### **Avis du commissaire enquêteur**

L'avis défavorable de l'ARS est basé sur un volume de 290000m3 fourni par la commune de Perpignan, la communauté urbaine avançant un volume de 450000m3 gagné grâce à l'amélioration du rendement.

Le commissaire enquêteur renvoie à ses conclusions motivées qui analysent la ressource en eau,

#### **4-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Au cours de la concertation préalable vingt et un courriers ont été annexés au registre d'observations. Ils sont relatifs à la non constructibilité de certaines parcelles, aux déplacements doux, à des problèmes de sécurité routière, de ceinture verte, d'accès, de règlement de la zone agricole.

Au cours de l'enquête, les observations du public ont porté sur des questions très diverses relatives essentiellement au projet du PLU certaines relatives à des intérêts privés comme la constructibilité de parcelles mais d'autres soulèvent des problématiques d'intérêt général et font des contre-propositions.

##### **4-2-1 DECOMPTE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

| <b><u>DATE</u></b>           | <b><u>LIEUX</u></b>       | <b><u>NOMBRE DE VISITEURS</u></b> |
|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Mercredi<br>8 novembre 2017  | Mairie de<br>Cabestany    | 6                                 |
| Lundi<br>20 novembre<br>2017 |                           | 4                                 |
| Vendredi<br>8 décembre 2017  |                           | 8                                 |
| Mardi 28<br>novembre 2017    | Siège de PMM<br>Perpignan | 4                                 |
| <b>TOTAL</b>                 |                           | <b>22</b>                         |

Le lundi 20 novembre 2017 : 4 personnes dont 3 personnes ont demandé des explications sur le PLU et le zonage d'assainissement sans faire d'observations écrites :

1) Mme Marche représentant la société HLM Roussillon Habitat sur le secteur Orfila, la société ayant conclu des promesses de vente avec les propriétaires des parcelles situées dans la zone bloquée.

2) Mr et Mme Formont-Chadier, propriétaire de la parcelle AA 40, Mas Camille sur le classement de sa propriété dans le projet du PLU et sur le maintien de l'assainissement non collectif

### 1- Nombre d'observations notées sur les registres

Le numéro figurant à côté de chaque intervenant renvoie au/aux numéros de paragraphes qui analysent l'observation émise.

#### **1) Registre de la commune de Cabestany : 6**

■ 8 novembre 2017 : - Indivision Vidal - Mme Siré  
Georgette- M.Salvadeu

##### **4-2-2-1(1)**

- M.Huillo 4-2-2-1 (3)
- 20 novembre 2017 : - M.Marques 4-2-2-6 (2) et 4-2-3(2)
- 27 novembre 2017 : - M. Colomer 4-2-2-3(2)
- 8 décembre 2017 : - M.Bordart 4-2-2-2(4)
- M.Pontié 4-2-2-4 (2)

#### **2) Registre de la communauté urbaine PMM : 3**

- 28 novembre 2017 : - M.Berta 4-2-2-2(2)
- Mme Lalauze- Fasulo 4-2-2-3(1)
- Mme Blanc 4-2-2-2(1) et 4-2-2-2(2)

### 2- Nombre de courriers déposés ou envoyés

#### **1) Communauté urbaine PMM : 1**

- 1<sup>er</sup> décembre 2017 : - M.Carriere 4-2-3 (1)

#### **2) Commune de Cabestany : 7**

- 15 novembre 2017 : - Mme Laviose et Rouxel 4-2-2-2(1)
- 20 novembre 2017 : - M.Marques 4-2-2-6(2-) et 4-2-3(2)
- 4 décembre 2017 : - M.Viila , maire de Cabestany 4-2-2-5
- 8 décembre 2017 - Mme Lalauze- Fasulo et six riverains ( M. et Mme Castany Mme Hardouin, M. Hardouin , Mme Fortuny, M.Fortuny Jean Ghislain, M.Fortuny Bernard 4-2-2-3(1)
- Mme Schmitt et M.Lafitte 4-2-2-1 (2)
- M. Beille 4-2-2-2(2)- ( 4-2-2-2 (3) et ( 4-2-2-6 (3))
- Mme Appert 4-2-2-6 (1) 4-2-2-4 (3) et 4-2-3 (3)

### 3- Nombre de courriel sur le site de la commune de Cabestany : 1

- 1<sup>er</sup> décembre 2017 de M.Lallement 4-2-2-4(1)

Tous les courriers et courriel ont été annexés aux registres d'enquête.

Toutes les observations du public font l'objet d'une analyse.

Elles ont porté essentiellement sur des questions relatives au projet du PLU, trois concernant le zonage d'assainissement.

#### **4-2-2- ANALYSE DES OBSERVATIONS RELATIVES AU PLU**

Les observations ont fait l'objet d'un classement par thèmes

##### **4-2-2-1- DEMANDES DE CONSTRUCTIBILITE EN ZONE NATURELLE**

###### **1- Parcelles situées dans l'espace boisé (EBC) n°2**

Observations du 8 novembre 2017 sur le registre d'enquête (Cabestany p 2 et 3)

- Indivision Vidal, propriétaire de la parcelle AN 24
- Mme Siré Georgette, propriétaire de la parcelle AN 29
- M.Salvadeu, propriétaire de la parcelle AN 28

Demande portant sur la constructibilité des parcelles AN 24-28 et 29 en raison de leur situation en bordure de voie, de la proximité des habitations et des réseaux, d'autant plus que des maisons récentes ont été récemment construites en zone naturelle



###### **Observations du commissaire enquêteur**

Les parcelles concernées sont maintenues en zone naturelle (N) et sont concernées par l' EBC n°2 « Cami de Perpinya », d'une superficie de 78815m<sup>2</sup> . Toute occupation du sol est interdite.

###### **Réponse du maître d'ouvrage**

Défavorable, le projet de développement de la ville se situant au Sud et Sud-Est avec la préservation de la ceinture verte prévue par le SCOT

###### **Avis du commissaire enquêteur**

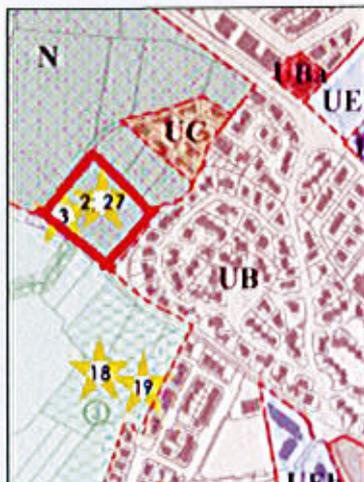
Il s'agit d'un choix de développement de la ville par le maître d'ouvrage.

La consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Cabestany est déjà suffisamment importante.

Les constructions récentes qui ont été construites sont classées dans le PLU actuel en zone Nh1, zone autorisant la construction d'un seul logement par unité foncière.

## **2- Possibilité de construction en zone naturelle**

Courrier de Mme Schmitt et de M.Lafitte du 7 décembre 2017 concernant la possibilité de construire sur la parcelle AZ 263 en vue de lotir et de réserver des lots pour des logements pour personnes handicapés.



### **Observations du commissaire enquêteur**

La parcelle concernée est classée en zone N et comprise dans l'emplacement réservé n° 2 de 20ha63a29 affecté à création d'un bassin d'orage et d'un espace naturel...« Sainte Camille». Elle fait également l'objet d'inscription de sites archéologiques.

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Défavorable, le projet de développement de la ville se situant au Sud et Sud-Est.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Il s'agit d'un choix de développement de la ville par le maître d'ouvrage.

La consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Cabestany est déjà importante.

Le bassin d'orage ayant été réalisé, l'emplacement réservé n°2 devra être supprimé dans le projet du PLU.

## **3- Extension de construction située en zone naturelle**

Observations du 8 novembre 2017 sur le registre d'enquête (Cabestany p 3) de M.Huillo Mathieu

M.Huillo entrepose du matériel de travaux publics dans une grange mise à sa disposition. La propriétaire envisage de vendre sa propriété cadastrée AA 37,38 et 39 comprenant une grange avec terrain attenant, une maison d'habitation et un grand terrain. M.Huillo serait intéressé pour acquérir une partie de cet ensemble à condition qu'il puisse agrandir le bâtiment à usage d'entrepôt de 200m<sup>2</sup> environ

### **Observations du commissaire enquêteur**

Les parcelles sont maintenues dans le projet du PLU en zone naturelle (N).

Dans la zone N, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les extensions des constructions à destination d'habitations existantes à condition qu'ils s'agissent de bâtiments d'habitation ayant obtenu un permis de construire et ne pas augmenter de plus de 50m<sup>2</sup> la superficie bâtie existante et pour les annexes une superficie de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

La demande de M.Huillo ne semble pas correspondre aux possibilités prévues par le règlement.



#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Défavorable : le règlement de la zone N n'autorisant que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les extensions n'étant permises que sur les constructions d'habitation avec une emprise ne dépassant pas 50m<sup>2</sup> et que la surface de plancher de 30m<sup>2</sup>

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Avis partagé avec le maître d'ouvrage, le règlement de la zone N interdisant de telles extensions.

#### **4-2-2-2 DEMANDES DE CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE**

##### **1- Demande de constructibilité de parcelles situées en zone agricole**

1) Courrier du 15 novembre 2017 annexé au registre d'enquête de **Mme Laviose Issahkian Elodie**, propriétaire de la parcelle AW n°275 et de **Mme Rouxel Issahkian**, propriétaire de la parcelle AW 276.

Demande portant sur la constructibilité éventuelle des parcelles, leur enclavement, la réalisation des voies d'accès et des réseaux.



#### Observations du commissaire enquêteur

Les parcelles concernées sont situées, dans le projet du PLU, en bordure de l'espace classé boisé n° 5, Els Planassos / Mas Sant Pere d'une superficie de 76322m<sup>2</sup> et classées en zone agricole, zone dans laquelle sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics.

Leur situation urbanistique sera identique à celle du PLU actuel

#### Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable en raison d'un projet de terrains de loisirs qui pourrait englober ces deux parcelles et de l'absence d'accès clairement identifié.

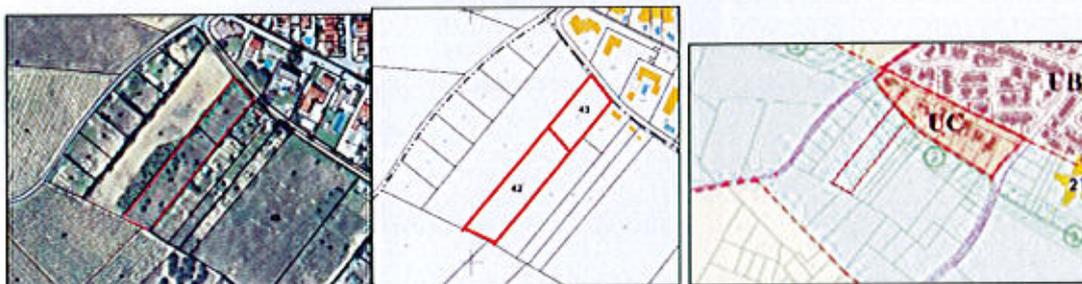
#### Avis du commissaire enquêteur

Avis partagé avec le maître d'ouvrage, la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Cabestany étant suffisamment importante.

2) Parcelles situées dans le secteur des Colomines

Mme Blanc Catherine, propriétaire des parcelles AK n° 42 et 43 situées dans le secteur des Colomines

Observations du 28 novembre 2017 notées sur le registre d'enquête (PMM p 3)



#### Observations du commissaire enquêteur

Les parcelles concernées sont classées dans le projet du PLU en zone agricole.

Le Nord de la parcelle AK 43 fait partie de l'espace boisé classé (EBC) n°2.

#### Réponse du maître d'ouvrage

La parcelle AK 43 est comprise dans la ceinture verte de la commune et la parcelle AK 42 entre la zone 2AUE et la ceinture verte

#### Avis du commissaire enquêteur

Avis défavorable, la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Cabestany étant suffisamment importante.

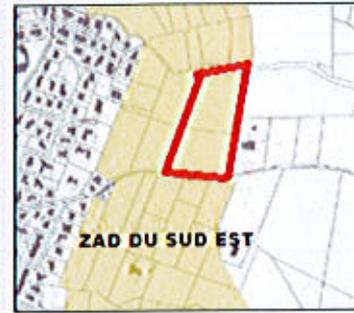
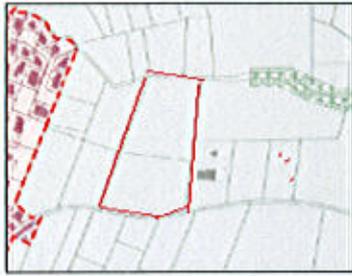
### **2- Demande de constructibilité de parcelles situées dans la ZAD du Sud Est**

1) M.Berta Fernand, propriétaire des parcelles AC n° 71 et 72 demande à ce que ces parcelles deviennent constructibles.

Observations du 28 novembre 2017 notées sur le registre d'enquête (PMM p 2)

#### Observations du commissaire enquêteur

Les parcelles concernées sont classées dans le projet du PLU en zone agricole et sont comprises dans le périmètre de la ZAD du Sud-Est



#### **Réponse de la commune de Cabestany**

Ces parcelles n'ont pas vocation à devenir constructible à l'échéance du PLU

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le choix du maître d'ouvrage pour l'extension de l'urbanisation s'est porté sur la partie Sud et Sud-Est de la ZAD

La consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Cabestany est suffisamment importante dans le projet du PLU.

2) Mme Blanc Catherine, propriétaire de la parcelle AC n° 39  
Observations du 28 novembre 2017 notées sur le registre d'enquête (PMM p 3)



#### **Observations du commissaire enquêteur**

Les parcelles concernées sont situées, dans le projet du PLU dans le périmètre de la ZAD, secteur « Sud Est » et sont classées en zone agricole.

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Ces parcelles n'ont pas vocation à devenir constructible à l'échéance du PLU

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le choix du maître d'ouvrage pour l'extension de l'urbanisation s'est porté sur la partie Sud et Sud-Est.

La consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Cabestany est suffisamment importante dans le projet du PLU

3) M.Beille Jean- Philippe courrier en date du 8 décembre 2017

La demande porte sur la constructibilité des parcelles cadastrées AW 133,33 et 223, AC 26, AE 21, 77,10, 33 et AM 41, AH 6



#### **Observations du commissaire enquêteur**

La plupart des parcelles concernées sont situées, dans le projet du PLU dans le périmètre de la ZAD, secteur « Sud Est » et sont classées en zone agricole, zone dans laquelle sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics.

Les parcelles AM 41 et AH 6 sont situées en dehors de la ZAD mais en zone agricole M Beille joint un compromis de vente cédant à la commune de Cabestany 20% de la parcelle AH 6 située hors ZAD.

La commune de Cabestany a proposé, par courrier joint au registre d'enquête, l'incorporation de la parcelle AH n°6 dans le périmètre de la ZAD.

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

La procédure de création de la ZAD est de la compétence du Préfet et la parcelle AH 6, hors ZAD ne peut être intégrée par le PLU

#### **Avis du commissaire enquêteur**

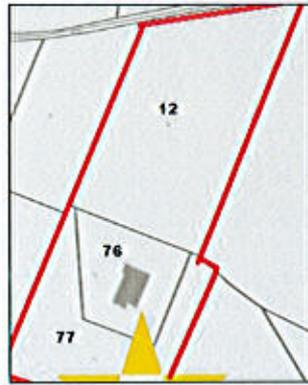
La communauté urbaine a choisi d'ouvrir à l'urbanisation une superficie totale de 18,1ha située au Sud de la ZAD.

Les autres parcelles comprises dans la ZAD, secteur délimité dans le SCOT Plaine du Roussillon pour une superficie de 56ha ne font pas partie d'un projet d'urbanisation dans le projet du PLU soumis à enquête publique

### **3- Construction et utilisation des sols en zone agricole**

M.Beille (courrier du 8 décembre 2017) demande la possibilité :

- de construire une cave sur la parcelle AE 12
- de construire son habitation sur une de ses vignes
- de transformer un hangar en habitation sur la parcelle AE 77



#### Observations du commissaire enquêteur

Les parcelles, propriété de M.Beille sont situées en zone Agricole

#### Réponse du maître d'ouvrage

La cave, étant de nature agricole, peut être réalisée en respectant le règlement de la zone A du PLU.

#### Avis du commissaire enquêteur

Avis partagé avec la maître d'ouvrage, il est utile de rappeler le règlement de la zone A qui autorise :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agissent de bâtiments d'habitation ayant obtenu un permis de construire et sous les conditions suivantes :
  - pour les extensions, dans la limite d'une seule dans un délai minimum de 10 ans, ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, être implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7, ne pas augmenter l'emprise bâtie existante de plus de 50m<sup>2</sup> et que la surface de plancher des extensions n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher initiale.
  - pour les annexes dans la limite de deux constructions à condition de ne pas dépasser une hauteur de 2,70 mètres et 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale, ne pas représenter une surface de plus de 15m<sup>2</sup>, de respecter les règles d'implantations des articles 6 et 7 et qu'elles ne servent pas d'habitation.

Les autres observations, faites par M.Beille dans son courrier, sont analysées, ci-dessous dans le paragraphe observations diverses.

#### 4- Possibilité de rénovation et de reconstruction de bâtiments situés en zone agricole

Observation de M. Bordart notée sur le registre le 8 décembre 2017 (Cabestany p 9 et 10).



Suite à de multiples fissures constatées sur sa villa consécutives aux sécheresses successives, M.Bordart souhaite pouvoir rénover sa villa ou la démolir pour reconstruire un bâtiment à énergie positive y compris par tranche, dans la limite d'une hauteur de 8,50m avec possibilité de modification de l'orientation du bâti.

**Observations du commissaire enquêteur**

La propriété de M.Bordart est située en zone agricole

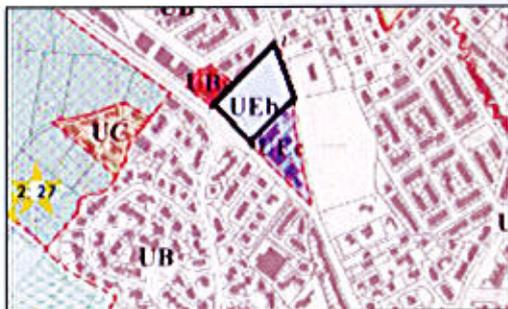
**Réponse du maître d'ouvrage**

Le règlement de la zone A impose que l'emprise du bâti ne dépasse pas 50% de l'existant et 30% la surface de plancher initiale, la hauteur étant fixée à 8,50m.

**Avis du commissaire enquêteur**

Avis partagé, cependant le règlement, dans l'article A-10 relatif à la hauteur maximale des constructions, précise « dans le cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement de constructions déjà existante, la hauteur est limitée à celle de la construction existante »

**4-2-2-3 OBSERVATIONS RELATIVES A LA ZONE UEb**



1- Observation du 28 novembre 2017 sur le registre d'enquête (PMM p 2) et courrier en date du 6 décembre Mme Dominique Lalauze- Pasulo et de six riverains remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du 8 décembre 2017.

Il est proposé d'affecter le secteur classé en zone UEb à la réalisation d'habitations et de petits commerces avec interdiction de création d'installations classées qui engendrent des nuisances pour le voisinage.

**2- Observation sur le registre ( Cabestany p 5) en date du 27 novembre 2017 de M. Jean Michel Colomer qui demande le classement du secteur UEb en zone à vocation d'habitat.**

#### Observations du commissaire enquêteur

La parcelle AZ 368 est classée dans le projet du PLU en zone UEb, secteur destiné aux activités commerciales et de services du Moulinas et Mas Anglade.

#### Réponse du maître d'ouvrage

Défavorable, la parcelle située dans la 3<sup>ème</sup> tranche de la ZAC « Terre rouge » est destinée à recevoir des activités commerciales.

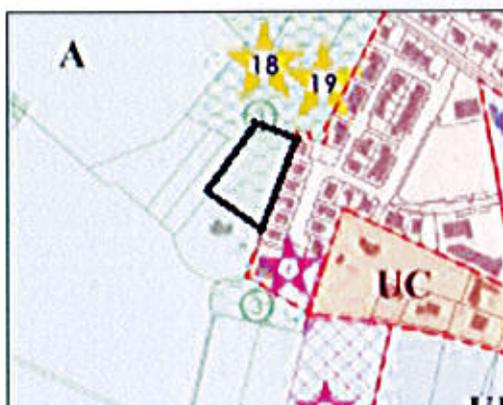
#### Avis du commissaire enquêteur

Il s'agit de la ZAC « Terre rouge » créée le 07/07/2004 Compte tenu de la proximité de la zone commerciale du Mas Guerido, du Moulinas, du centre ville, le commissaire enquêteur est favorable pour affecter ce terrain de 6672m<sup>2</sup> à une activité mixte logements et petits commerces

### **4-2-2-4 OBSERVATIONS DIVERSES**

#### **1-Elément du paysage à préserver**

Par courriel en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017 envoyé sur le site internet de la commune de Cabestany, M. Lallement Michel demande que la parcelle AM 39 ne figure plus en espace boisé classé (EBC) dans le PLU, s'agissant d'une vigne exploitée.



#### Réponse du maître d'ouvrage

Favorable car la parcelle est en nature de vigne exploitée.

#### Avis du commissaire enquêteur

Sur le plan graphique du PLU, il a été inscrit sur la totalité de la parcelle AM 39 un élément du paysage au titre de l'article L 151-19 du CU numéroté 3 correspondant à la « ligne de crête reliant le secteur de Sant Galdric à celui du Mas Boloux ».

M. Lallement ainsi que le maître d'ouvrage a confondu les espaces boisés classés avec les éléments du paysage à préserver.

Les symboles représentant les EBC peuvent être effectivement confondus avec ceux représentant les éléments du paysage à préserver au titre de l'article L 151-19 du CU même si elles correspondent aux prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme.

## **2- OAP : secteur ORFILA**

Observation sur le registre (Cabestany p 11) du 8 décembre 1917 de **M.Pontie** qui demande un espace vert en bordure du lotissement les coteaux IV, à l'Ouest de l'OAP



### **Réponse de la commune de Cabestany**

L'urbanisation du secteur « Orfila » devra être réalisée dans une démarche de développement durable, en assurant une liaison cohérente des quartiers existants et futurs, en préservant les milieux naturels et agricoles en limite d'urbanisation par un aménagement réfléchi de l'interface entre front urbain et frange rurale.

### **Avis du commissaire enquêteur**

Il semble qu'un espace vert entre le lotissement « Les coteaux IV » et le futur lotissement serait préjudiciable à des liaisons inter quartiers.

### **3- Observations diverses**

Courrier remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du 8 décembre 2017 de **Mme Appert**, conseillère municipale à la commune de Cabestany.

- 1) Zone 1 AUH, secteur les Rouquettes : parcelle étroite avec problème d'accès

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Ce secteur sera urbanisé sous forme d'opération globale d'aménagement. En ce qui concerne les accès, une réflexion devra être menée avant toute autorisation d'urbanisme.

- 2) Secteur les Colomines : budgétisation des travaux de la voie de contournement

### **Réponse du maître d'ouvrage**

La budgétisation des travaux relève du Conseil départemental 66

### **Avis du commissaire enquêteur**

Les réponses du maître d'ouvrage n'appellent aucun commentaire

#### **4-2-2-5 OBSERVATIONS DE MONSIEUR LE MAIRE DE CABESTANY**

La commune souhaite, par courrier en date du 4 décembre 2017, que des modifications soient apportées au projet du PLU

**1-** Intégration de la parcelle AK 110 de 30560m<sup>2</sup> dans la zone d'activités « Les Colomines »

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

La zone d'activité « Les Colomines » est créée dans une perspective de développement économique défini et repéré dans le SCOT Plaine du Roussillon

##### **Avis du commissaire enquêteur**

Défavorable : la parcelle AK 10, d'une superficie de 30560m<sup>2</sup> est en limite de la zone 1AUE. Son intégration dans la zone 1AUE porterait la superficie de la zone économique de celle-ci à plus de 38,5ha alors que la zone des colomines est définie dans le SCOT Plaine du Roussillon pour 22ha.

En plus, cette parcelle classée dans le projet du PLU en zone A viendra accroître la consommation d'espaces agricoles qui est déjà conséquente.

**2-** Incorporation dans le périmètre de la zone « Orfila » des bassins de rétention situés au Sud et à l'Est et de la parcelle AH 55

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

Le bassin de rétention situé au Sud franchirait la frange urbaine définie par le SCOT, les autres bassins étant situés au-delà des limites d'urbanisation.

##### **Avis du commissaire enquêteur**

Les bassins de rétention sont situés en dehors du périmètre de l'OAP du secteur Orfila et sont classés en zone A.

Le commissaire enquêteur partage l'avis de la DDTM d'incorporer les bassins de rétention dans le périmètre de l'OAP sans l'étendre

La parcelle AH 55 située en limite de la zone 1AUHa est située en zone A. La consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'extension de l'urbanisation de la commune de Cabestany est suffisamment importante.

**3-** Intégration de la parcelle AH 6 dans le périmètre de la ZAD

La procédure de création de la ZAD est de la compétence du Préfet et la parcelle AH 6, hors ZAD ne peut être intégrée par le PLU

##### **Avis du commissaire enquêteur**

Avis partagé

**4-** Intégration dans le règlement de la zone A la possibilité de « remodelage de terrains agricoles pour les exploitations agricoles

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

L'article 2 du règlement de la zone A sera ainsi modifié : « les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup> excepté pour les exploitations agricoles.

##### **Avis du commissaire enquêteur**

Le remodelage des terres agricoles par un exploitant semble ne pas nécessiter de précisions dans le règlement de la zone A mais si rien ne s'oppose à ce qu'il soit précisé.

#### **4-2-2-6 OBSERVATIONS DIVERSES NE CONCERNANT PAS LE PROJET DU PLU**

**1-** Courrier remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du 8 décembre 2017 de **Mme Appert**, conseillère municipale à la commune de Cabestany.

- Secteur des poissonnières : volonté de la mairie d'acquérir des parcelles non constructibles et obtention d'un permis de construire sur un terrain non viabilisé

- Route départementale de Saint Nazaire, lotissement clos les pins : accès dangereux sur la départementale
- Bassin Sainte Camille , lotissement en pointe
- Parcelle en zone N pouvant être vendue à un particulier

**Avis du commissaire enquêteur**

Ces demandes et observations ne concernent ni le projet du PLU ni celui du zonage d'assainissement soumis à la présente enquête publique. Il s'agit de problèmes particuliers étrangers aux projets soumis à enquête publique

**2-** Courrier déposé lors de la permanence du 20 novembre 2017 de **M.Marquès** demeurant 4 allée des Tilleuls à Cabestany, comprenant deux lettres jointes du 2 mars 2017 de M. Le maire de Cabestany et la réponse de M.Marquès en date du 7 mars 2017

- Suppression de trottoir
- Places de stationnement
- Changement de nom de rues

**Avis du commissaire enquêteur**

Il s'agit de demandes concernant la ZAC du Mas Campanaud et non le projet du PLU

**3-** Courrier de **M.Beille** en date du 8 décembre 2017

- Secteur Mas Ferrer : murs de clôtures des habitations riveraines érigés sur sa parcelle AW 33
- Secteur Sant Tomas : suite à la construction du lotissement, la parcelle AE 33 est enclavée et les eaux de ruissellement qui s'accumulent sur cette parcelle inondent les propriétés avoisinantes
- Secteur les hauts du Moulins : La parcelle AM 41 est inondée par les eaux usées des habitations riveraines
- Construction autorisée sur la parcelle AA 615 alors qu'elle est classée en espace boisé classé (EBC)

**Avis du commissaire enquêteur**

Les problèmes d'eaux usées et de ruissellement sont à résoudre avec la communauté urbaine compétente dans ces domaines ou avec les lotisseurs privés, ceux relatifs aux murs de clôture avec le lotisseur ou les riverains.

Quand à la parcelle AA 615, elle ne fait pas partie de l'EBC et est inscrite au PLU actuellement applicable en zone NH1 autorisant la construction d'un seul logement par unité foncière.

**4-2-3 OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ET PLUVIAL**

**1-** Courrier envoyé au commissaire enquêteur le 1<sup>er</sup> décembre 2017 de **M.Henry Carrière** résidant Mas Laffitte

M. Carrière souhaite que le bassin de rétention situé sur la parcelle cadastrée AL n° 109 faisant partie de sa propriété soit intégré dans les annexes sanitaires, dans le zonage d'assainissement pluvial , le bassin recueillant les eaux pluviales des différents bassins versants du chemin Gaudérique au Mas boluix.



**Réponse du maître d'ouvrage**

Le bassin de rétention de M.Carrère est un ouvrage privé qui n'a pas vocation à recueillir les eaux pluviales liées à une nouvelle urbanisation, celles du chemin St Gaudérique faisant l'objet d'un dispositif positionné sur le domaine public : réseau pluvial muni de grilles-avaloirs espacées régulièrement sur un côté de la chaussée et un fossé de l'autre côté de la chaussée selon photos et plans joints.

**Avis du commissaire enquêteur**

Avis partagé, le bassin de rétention de M.Carrère, relevant du domaine privé ne doit pas recueillir les eaux pluviales d'autres propriétés.

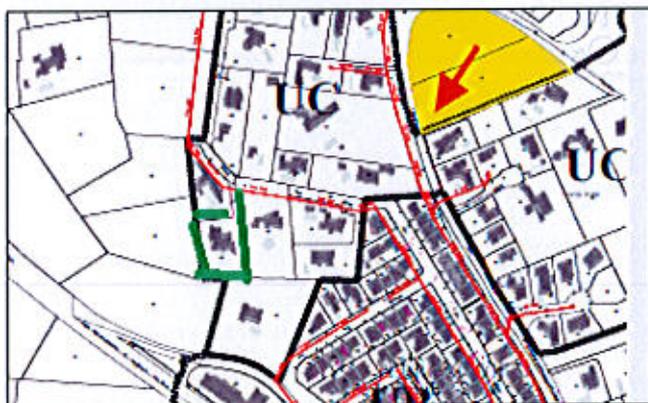
**2-** Courrier déposé lors de la permanence du 20 novembre 2017 de **M.Marquès**, demande relative à l'installation d'une station de relevage extérieure prévue mais qui n'a jamais été réalisée.

**Réponse du maître d'ouvrage**

M.Marques dispose d'un accès au réseau d'assainissement collectif en limite de propriété. Le raccordement ne relève pas du zonage d'assainissement

**Avis du commissaire enquêteur**

Avis partagé



**3-** Courrier remis au commissaire enquêteur le 8 décembre 2017 de **Mme appert** qui soulève :

- La problématique des eaux pluviales et des bassins de rétention secteur Orfila

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Des bassins de rétention sont prévus et les eaux pluviales suivront l'écoulement naturel.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Les annexes sanitaires ainsi que l'étude faisant partie du dossier du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial retiennent des solutions relatives à l'écoulement des eaux pluviales et de leur stockage notamment dans le secteur Orfila.

- Le problème de l'eau potable sur la commune de Cabestany

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La disponibilité de la ressource en eau est analysée ci après dans les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur.

### **4-3 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Elles figurent dans le mémoire en réponse du 22 décembre 2017 au procès verbal de synthèse remis par le commissaire enquêteur le 11 décembre 2017 :

**1-** Le maître d'ouvrage s'engage à prendre en compte les erreurs et incohérences relevées dans le dossier du PLU, les annexes sanitaires et le zonage d'assainissement

**2-** Les annexes sanitaires seront actualisées avec les données du zonage d'assainissement et du SDAEP

**3-** L'analyse des incidences sur le secteur Charles Blanc n'a pas été réalisée en raison de sa superficie inférieure à 3ha, en nature de friche, de sa situation en milieu urbain et des faibles incidences.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Toutes les OAP sectorisées, à l'exception du secteur Charles Blanc, ont fait l'objet d'une analyse dans le cadre de l'évaluation environnementale y compris celle relative au secteur du Mas ferrer d'une superficie de 2,2ha, en nature de friche, situé en milieu urbain avec faibles incidences.

**4-** A l'observation relative au règlement de la zone A et N qui ne prévoit aucune disposition relative à l'écoulement des eaux pluviales, PMM indique que les zones A et N qui ne sont pas destinées à accueillir des constructions n'ont pas à prévoir de telles dispositions

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La réponse du maître d'ouvrage est en contradiction avec les articles A-2 et N-2 du règlement qui autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

En conséquence, il est recommandé à la collectivité d'ajouter des dispositions concernant la récupération et le traitement des eaux pluviales qui devront garantir leur écoulement dans le réseau collecteur ou à défaut sur la propriété.

**5-** Le règlement et la plupart des OAP font état d'une urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble ( OAE ) en contradiction avec les articles R 123-6 repris à l'article R 151-20 du CU.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

En application de la réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016, « l'aménagement d'une opération d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière ».

**6-** Le maître d'ouvrage s'engage à supprimer l'emplacement réservé n°2 de 20ha 63a29, le bassin d'orage ayant déjà été réalisé

7- La superficie de l'emplacement réservé n°4 de 7ha45a52 sera modifiée pour correspondre aux aménagements sportifs et de loisirs soit 4,1ha.

8- La carte de zonage des eaux pluviales sera modifiée pour indiquer les prescriptions de gestion des eaux pluviales dans les zones urbanisées.

#### **4.3 SYNTHÈSE**

Le contenu du dossier, la publicité et l'affichage, le déroulement régulier de l'enquête publique permettent de conclure à une compréhension et à une information satisfaisante du public.

Le public s'est manifesté assez nombreux notamment durant les permanences tenues par le commissaire enquêteur en soulevant en plus des questions d'intérêt privé des problématiques d'intérêt général sur le projet du PLU mais s'est désintéressé du projet de zonage d'assainissement.

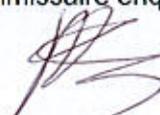
Le projet de révision du PLU de la commune de Cabestany s'intègre dans une démarche de développement démographique et économique nécessitant une consommation conséquente d'espaces et la recherche de solutions pour satisfaire les besoins en eau, problématiques qui seront analysées dans les conclusions motivées qui suivent.

Le projet du zonage d'assainissement est cohérent avec le projet du PLU.

Les dossiers soumis à enquête, notamment celui relatif à la révision du PLU présentent des erreurs et incohérences qui nécessiteront une relecture approfondie pour aboutir à un dossier cohérent et mis à jour.

La prise en compte des observations du public, des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur permettra d'améliorer la qualité des projets qui ont été soumis à enquête publique.

Perpignan, le 2 janvier 2018  
Le commissaire enquêteur



Anita SAEZ

**DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
COMMUNE DE CABESTANY**



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS**

**PROJET DE REVISION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA  
COMMUNE DE CABESTANY  
(6 novembre 2017 – 8 décembre 2017)**

Anita SAEZ  
Commissaire enquêteur

**N°E17000147/34**

# 1- GÉNÉRALITÉS

## Préambule

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cabestany, approuvé le 14 octobre 2009, fait l'objet d'une enquête unique avec celui du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune

### 1-1 CONTEXTE COMMUNAL

La commune de Cabestany est située dans la plaine du Roussillon, en première couronne de la ville de Perpignan, à une dizaine kilomètres de la mer et compte 9683 habitants sur une superficie totale de 10,4km<sup>2</sup>. Cette ville, par sa situation privilégiée, connaît un important développement démographique et économique.

Sa situation géographique, ses nombreux équipements publics (centre culturel, complexe sportif), sa zone économique du « Mas guerido », son pôle médical « Médipôle » font de Cabestany une ville attractive et prisée.

### 1-2 CONTEXTE DU PROJET

Le PLU, approuvé le 14 octobre 2009, ne répondant plus aux exigences d'aménagement de la commune ni aux nombreuses évolutions de la législation applicable aux documents d'urbanisme, le conseil municipal de la commune de Cabestany a lancé la procédure de révision du PLU par une délibération en date du 20 février 2013.

Le projet du PLU, arrêté le 12 décembre 2016 par délibération du Conseil communautaire de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) devenue compétente en matière d'urbanisme, a intégré les principes du SCOT Plaine du Roussillon opposable depuis le 22 janvier 2014 pour être compatible avec celui-ci.

L'annulation du SCOT Plaine du Roussillon par le jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 21 décembre 2016, (remis en vigueur par l'arrêt de la Cour d'Appel de Marseille le 26 septembre 2017) étant postérieur à l'arrêt du projet du PLU, n'a eu aucune incidence sur le projet présenté au public

### 1-3 CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

#### 1-3-1 LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Le diagnostic territorial met en évidence

- Un paysage varié comprenant une urbanisation continue centrée au milieu du territoire communal, une agriculture privilégiant la vigne, des espaces boisés, parcs et quelques mas diffus.
- Un territoire non soumis au risque inondation, ni à aucune mesure de protection pour son patrimoine naturel.
- Une commune bien desservie par des axes routiers et maillée par un réseau de pistes cyclables.
- Une croissance démographique importante ayant entraîné une consommation conséquente d'espaces agricoles et naturels.

- Une urbanisation constituée principalement par des résidences principales, une faible densité du tissu urbain et un déficit en matière de LLS.
- Un très bon niveau d'équipements et de services : groupes scolaires, centres culturels, équipements sportifs.
- Un tissu économique dynamique, un taux d'activité élevé et une évolution positive du nombre d'emplois permettant de classer la commune de Cabestany parmi les principaux pôles d'activités de la 1<sup>ère</sup> couronne perpignanaise.

### **1-3-2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

Le PADD fixe sept orientations générales d'aménagement qui par l'intermédiaire d'axes d'action précis définit le projet d'aménagement de la commune de Cabestany.

#### **1- Consolider la structure urbaine**

La commune souhaite recomposer la ville en englobant dans un nouveau noyau urbain les centres secondaires dits « pôles de consolidation » dont la première étape sera constituée par la création d'un Polycentre fortement maillé.

#### **2- Permettre l'accueil de nouveaux habitants**

La commune souhaite poursuivre son développement en accueillant de nouveaux habitants avec un objectif de 14000 habitants à l'horizon 2025.

#### **3- Renforcer le potentiel économique de la ville**

La commune entend poursuivre son développement dans le domaine économique en se tournant vers des secteurs différents du commerce afin de répondre aux demandes des entreprises désirant s'installer sur le territoire.

#### **4- Organiser et améliorer les déplacements**

Il sera réorganisé les déplacements par une hiérarchie des voies, une liaison entre les différents quartiers, la création d'une voie de contournement du Sud de Cabestany afin de concilier tous les modes de locomotion et de sécuriser les déplacements.

#### **5- Garantir la fonctionnalité interne**

Afin de garantir une cohérence urbaine, les nouveaux quartiers devront s'inscrire dans une démarche de développement durable urbain et comporter des logements sociaux à concurrence de 25% à 30%.

#### **6- Protéger l'espace agricole et la qualité environnementale**

Il s'agit de préserver l'activité agricole et la qualité environnementale en instituant une ceinture verte autour de la ville afin de marquer une limite durable pour le développement urbain

#### **7- Favoriser la production d'énergie à partir de ressources renouvelables et réduire les consommations**

En s'appuyant sur son agenda 21 et le « Plan climat, énergie territorial », la commune désire mettre en œuvre un projet de développement durable sur son territoire et l'utilisation des énergies nouvelles.

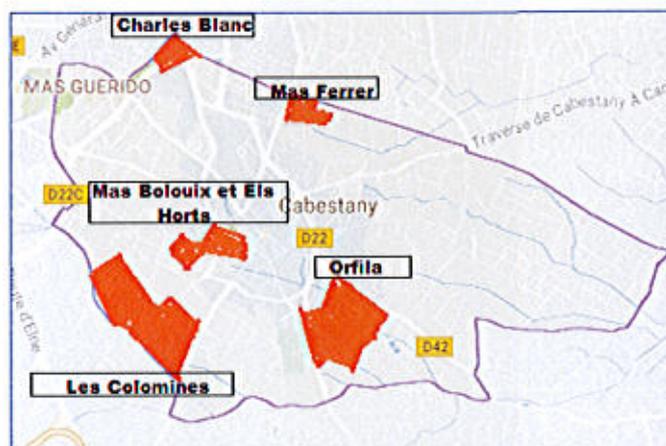
### **1-3-3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ( OAP)**

Le PLU de Cabestany prévoit:

## 1- Deux OAP thématiques

- OAP sur les mobilités et les déplacements doux
- OAP sur la trame verte et bleue

## 2- Cinq OAP sectorisées



Cinq secteurs ouverts à l'urbanisation font l'objet d'une OAP pour une superficie totale de 64,4ha dont 27,4ha (9,1ha bloqués) affectés à l'habitat et 37ha affectés aux activités dont 22ha bloqués.

| SECTEUR                         | AFFECTATION | SUPERFICIE ( Ha ) |                | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|---------------------------------|-------------|-------------------|----------------|---------------------|
|                                 |             | 2020              | 2025           |                     |
| <b>Mas Bolouix et Els Horts</b> | Habitat     | 5,6               |                | Environ 175         |
| <b>Mas ferrer</b>               | Habitat     | 2,2               |                | Entre 66 et 77      |
| <b>Orfila</b>                   | Habitat     | 9                 | 9,1            | Entre 543 et 635    |
| <b>Charles Blanc</b>            | Habitat     | 1,5               |                | Environ 50          |
| <b>Sous total</b>               | Habitat     | 18,3              | 9,1            | Entre 834 et 937    |
|                                 |             |                   | <b>27,4 ha</b> |                     |
| <b>Charles Blanc</b>            | Activités   | 1,5               |                |                     |
| <b>Colomines</b>                | Activités   | 13,5              | 22             |                     |
| <b>Sous Total</b>               |             | 15                | 22             |                     |
|                                 |             |                   | <b>37 ha</b>   |                     |
| <b>TOTAL</b>                    |             | <b>33,3</b>       | <b>31,1</b>    |                     |
|                                 |             |                   | <b>64,4 ha</b> |                     |

Chaque OAP affectée à l'habitat prévoit une densité comprise entre 30 et 35 log/ha avec un minimum de 25% de logements sociaux. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation permettra à la ville de Cabestany d'atteindre à l'horizon 2025 13328 habitants.

## **2. CONCLUSIONS MOTIVÉES**

Les conclusions du commissaire enquêteur porteront sur :

- Le respect de la réglementation
- L'information du public
- La participation et les observations du public
- L'analyse des avis des personnes publiques
- L'analyse du projet

### **2-1 RESPECT DE LA RÉGLEMENTATION**

Le projet de révision du PLU respecte les dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement, tant au niveau de l'engagement de la procédure par diverses délibérations que par sa mise en œuvre avant l'ouverture de l'enquête, par la notification du dossier aux personnes publiques, la décision de désignation du commissaire enquêteur ou l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Dans le cadre d'un examen au cas par cas, l'autorité compétente a soumis le projet à une évaluation environnementale.

Les modalités de dématérialisation de l'enquête prévues par l'ordonnance du 6 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017 ont été respectées.

► L'élaboration du projet de révision du PLU de la commune de Cabestany, la procédure relative à l'enquête publique respectent la réglementation en vigueur.

### **2-2 INFORMATION DU PUBLIC**

#### **2-2-1 La concertation préalable**

La concertation organisée en amont de l'enquête s'est déroulée du 20 février 2013, date de la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de la concertation jusqu'à la délibération du conseil communautaire du 15 décembre 2016 arrêtant le projet et établissant le bilan de la concertation.

L'information du public a été réalisée par divers moyens qui vont de l'affichage sur des panneaux d'exposition dans différents lieux publics, à l'insertion sur le site internet, à la mise à disposition du projet de révision ainsi qu'aux nombreux articles publiés dans la presse locale et municipale.

Le public a pu participer à l'élaboration du PLU, par la mise à sa disposition d'un registre destiné à recueillir ses observations, par des permanences tenues en mairie de Cabestany et au siège de PMM, par l'organisation de deux réunions publiques le 10 octobre 2014 et le 21 octobre 2016.

Les personnes publiques associées et agréées ont contribué à l'élaboration du PLU au cours de deux réunions en date du 25 juin 2014 et du 4 octobre 2016.

► Les modalités de la concertation ont été respectées et cette dernière peut être qualifiée de satisfaisante.

### **2-2-2 Le dossier d'enquête**

La composition du dossier est conforme à la réglementation. Il comprend toutes les pièces prescrites par le code de l'urbanisme et de l'environnement y compris les décisions et avis de l'autorité environnementale, le bilan de la concertation, les avis des PPA et autres personnes publiques. Avant l'ouverture de l'enquête, le dossier a été complété par une synthèse des avis émis par les PPA et par les réponses apportées par la communauté urbaine PMM à ces observations.

Les pièces et documents du dossier, y compris un registre d'enquête unique, ont été contrôlés, visés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Le dossier a été mis à la disposition du public à la mairie de Cabestany et au siège de PMM sur support papier pendant toute la durée de l'enquête, du 6 novembre 2017 au 8 décembre 2017 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et de la communauté urbaine. Il a pu être aisément consulté par le public.

Par ailleurs, le dossier du PLU a été mis en ligne sur le site de PMM et de la Mairie de Cabestany avec un lien renvoyant au dossier d'enquête mis en ligne sur le site de PMM. Le dossier est d'une bonne lisibilité et accessibilité, agrémenté de nombreux plans, schémas et photos qui en facilitent sa lecture et sa compréhension, même si on peut regretter les incohérences de chiffres ou de conclusions entre les différents documents intégrés dans les dossiers d'enquête publique qui nécessiteront une relecture approfondie pour aboutir à un dossier cohérent et mis à jour.

► **Le dossier d'enquête contient les pièces conformes à la réglementation et toutes les informations nécessaires à la compréhension du projet du PLU. Les erreurs et inexactitudes relevées et récapitulées devront faire l'objet de rectifications afin d'améliorer la qualité du projet du PLU.**

### **2-2-3 La publicité de l'enquête**

Le public a été informé du déroulement d'une enquête publique portant sur le projet :

- par voie de presse dans deux journaux différents, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête
- par affichage à la Mairie de Cabestany et dans différents lieux publics, ainsi qu'au siège de PMM.
- par insertion dans le journal municipal « cabes' info » de novembre 2017
- par le site internet de la commune de Cabestany (avis mis en ligne).
- par le site internet de PMM (avis mis en ligne).

Un certificat d'affichage a été fourni par le maire de la commune de Cabestany et par le Président de PMM.

► **Le public a pu bénéficier d'une information sur l'ouverture de l'enquête publique supérieure aux pratiques habituelles en la matière.**

### **2-2-4 Déroulement de l'enquête**

Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions, pendant 33 jours consécutifs du lundi 6 novembre 2017 au vendredi 8 décembre 2017.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant trois permanences de trois heures dans les locaux de la mairie de Cabestany (dont la dernière prolongée) et une permanence de trois heures au siège de PMM.

Les observations du public, en plus du registre papier, ont pu être formulées par voie

électronique. Il a été donné la possibilité au public de les consulter sur le site internet. Un ordinateur a été mis à la disposition du public dans les locaux de la Mairie de Cabestany.

► Toutes les conditions ont été réunies pour informer le public et permettre sa participation à l'élaboration du PLU.

## **2-3 PARTICIPATION ET OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **2-3-1 PARTICIPATION DU PUBLIC**

#### **1) Durant la concertation préalable**

Vingt et un courriers ont été annexés au registre de concertation. Ils concernent la constructibilité de certaines parcelles, les déplacements doux, les problèmes de sécurité routière, de ceinture verte, d'accès et de règlement de la zone agricole.

#### **2) Durant l'enquête publique**

Le commissaire enquêteur a reçu 22 personnes durant les permanences : 6 observations ont été notées sur le registre d'enquête de Cabestany, 3 sur celui de PMM, 7 courriers ont été annexés au registre d'enquête de la commune, 1 à celui de la communauté urbaine et 1 courriel a été reçu sur le site internet de la commune.

### **2-3-2 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les observations du public ont porté sur des questions diverses, la plupart relevant de l'intérêt privé comme la constructibilité de parcelles, l'extension et la rénovation de bâtiments en zone agricole et naturelle, d'autres soulevant des problématiques d'intérêt général, comme une modification de la destination de la zone UEb ou l'ajout d'un espace vert en bordure Ouest de l'OAP Orfila.

Chaque observation fait l'objet d'une analyse détaillée dans le rapport d'enquête suivie de la réponse du maître d'ouvrage et de l'avis du commissaire enquêteur.

Les demandes relatives à la constructibilité des parcelles ont fait l'objet de réponses négatives de la part de la collectivité et les suggestions relatives à des problématiques d'intérêt général n'ont pas été retenues car le plus souvent contraires aux choix de la commune et à son projet d'aménagement établi après de nombreuses études, analyses et consultations.

► Le projet du PLU ne tiendra pas compte des observations émises par le public durant l'enquête publique.

## **2.4 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES**

Les avis émis par les PPA ont été analysés en détail par le commissaire enquêteur dans le rapport d'enquête. Les observations portent essentiellement sur les enjeux environnementaux constitués par la consommation d'espaces et la disponibilité de la ressource en eau.

La communauté urbaine a décidé de faire une synthèse des avis des PPA et d'apporter des réponses aux observations émises, y comprises à celles envoyées hors délai. La synthèse et les réponses, rédigées par le maître d'ouvrage avant le début de l'enquête, ont été annexées au dossier et portées à la connaissance du public.

L'accent sera mis sur les modifications que le maître d'ouvrage entend apporter au projet de PLU suite aux observations émises par les PPA qui ont été confirmées dans le mémoire en réponse au procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

#### **1- Rapport de présentation**

PMM s'engage à intégrer dans le projet du PLU :

- L'ensemble des actions et mesures validées dans le cadre du SDAEP
- Les chiffres de production et consommation indiqués dans le SDAEP
- Les incidences du projet sur les zones agricoles classées en appellation et en AOC, et sur les parcelles agricoles comprises dans le secteur « Les Colomines ».
- La justification au regard des activités économiques

#### **2- OAP**

- La part de LLS sera fixée entre 25 et 30% au lieu de 25%
- L'emprise du secteur OAP Orfila sera réduite afin de permettre la continuité écologique et préserver certaines vignes ; la parcelle AH 77 en nature de vigne sera exclue du périmètre de l'OAP « Orfila »

#### **3- Règlement**

La part de LLS sera fixée entre 25 et 30% au lieu de 25%

#### **4- annexes sanitaires**

Seront intégrés

- L'ensemble des actions et mesures validées dans le cadre du SDAEP
- Les chiffres de production et consommation indiqués dans le SDAEP

#### **OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'ensemble des modifications apportées par le maître d'ouvrage suite aux avis des PPA emporte l'adhésion du commissaire enquêteur.

Cependant le maître d'ouvrage ne reprend pas toutes les modifications qu'il comptait apporter au projet du PLU et qui figurent dans la synthèse et la réponse aux avis des PPA :

- la modification de l'article 4 de la zone 1AUH suite à l'avis du Conseil Départemental « la réalisation d'aménagements particuliers sur la RD 22 devra faire l'objet d'un accord préalable des services compétents »
- la modification de l'article 2 des zones 1AUE et 2AUE afin d'interdire les équipements commerciaux de plus de 1000m<sup>2</sup> dans la zone d'activité des « Colomines », suite à l'avis du syndicat mixte du SCOT plaine du Roussillon

► **Le projet du PLU sera modifié pour tenir compte de certaines observations émises par les personnes publiques**

### **2-5 ANALYSE DU PROJET DE REVISION DU PLU**

L'urbanisation supplémentaire d'une superficie de 69,7 ha prévue dans le futur PLU de la commune de Cabestany aura des incidences déterminantes sur l'environnement notamment sur les ressources et les milieux (espaces agricoles, énergie, eau...).

L'examen du projet du PLU soulève deux problématiques essentielles :

- La disponibilité de la ressource en eau afin de faire face aux besoins de la commune
- La justification de la consommation d'espaces

## **2-5-1 LA DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU**

La compétence de l'eau potable a été transférée à Perpignan Méditerranée Métropole depuis le 1er janvier 2011 qui a confié le système d'exploitation à Véolia .

Pour analyser la disponibilité en eau de la commune de Cabestany, le commissaire enquêteur s'est rapproché du Syndicat mixte pour la protection et la gestion des nappes souterraines de la Plaine du Roussillon afin d'avoir des précisions sur le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) des nappes du Roussillon, document en cours d'élaboration qui vise une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau pour les années à venir et dont l'entrée en vigueur est prévu en 2018/2019. Il a également été utilisé les données du schéma directeur d'alimentation en eau potable de la ville de Cabestany réalisé en juin 2017 ainsi que le rapport d'activité de l'année 2016, publié en octobre 2017 par la communauté urbaine sur le prix et la qualité des services publics de l'eau et de l'assainissement sur la commune de Cabestany.

La population de la Plaine du Roussillon, d'environ 400 000 habitants, (80 % de la population des Pyrénées Orientales) est alimentée en eau potable par les nappes du Pliocène-Quaternaire qui comprennent en surface les nappes du Quaternaire et plus en profondeur les nappes du Pliocène.

L'eau qui alimente la commune de Cabestany est captée exclusivement dans les nappes du Pliocène du Roussillon grâce à deux forages profonds autorisés par les DUP du 31/08/1999 pour un volume annuel de 1 000 000m<sup>3</sup>. La nappe du Pliocène constitue pour la commune de Cabestany la seule ressource en eau. Il existe cependant une possibilité d'interconnexion avec le réseau d'alimentation en eau potable de la ville de Perpignan permettant, en cas de besoin, de fournir un débit à la commune de Cabestany.

### **2-5-1-1 SITUATION ACTUELLE**

Les ressources de la commune présentent une autonomie insuffisante depuis 2014.

Les chiffres des années suivantes confirment cette insuffisance

Année 2016 : - Volumes mis en distribution 1 043 512m<sup>3</sup>

- Volumes distribués 793 627m<sup>3</sup>

- Taux de rendement 76%

Depuis 2014, les besoins de la commune, correspondant à une population actuelle légèrement inférieure à 10 000 habitants auxquels il faut ajouter ceux des zones d'activités sont satisfaits mais grâce à l'interconnexion avec les ressources en eau de la ville de Perpignan, les volumes autorisés étant dépassés.

### **2-5-1-2 BESOINS ET RESSOURCES FUTURS**

Les besoins futurs ont été établis sur la base du projet actuel de révision du PLU et de l'ouverture à l'urbanisation des zones affectées à l'habitat et aux activités, d'une part à l'horizon 2020 et d'autre part à l'horizon 2025 pour une population qui devrait atteindre alors 13328 habitants.

Parmi les six orientations stratégiques validées en 2014 par le SAGE Plaine du Roussillon, figure l'interdiction de tout nouveau prélèvement dans les nappes du Pliocène et eu égard au déficit de la ressource constaté, il est prévu une limitation des prélèvements à ceux de l'année 2010 soit 875000 m<sup>3</sup> pour la commune de Cabestany.

Le SDAEP établit les besoins futurs en eau de la commune en y incluant les besoins des zones d'activités, jusqu'à l'horizon 2045.

Seuls seront pris les chiffres établis par le SDAEP à l'horizon 2020 et 2025, objectifs du PLU, et à titre d'information, à l'horizon 2030.

|                             | 2020     | 2025     | 2030      |
|-----------------------------|----------|----------|-----------|
| Volumes autorisés en m3/an  | 875000   | 875000   | 875 000   |
| Besoins en volumes en m3/an | 1279 347 | 1413 496 | 1 536 220 |
| Déficits en m3/an           | - 404347 | - 538496 | - 661220  |

On peut conclure en l'état actuel des ressources à un déficit important de la ressource en eau.

### **2-5-1-3 SOLUTIONS ENVISAGEES**

Dans un 1<sup>er</sup> temps, il est préconisé des économies d'eau (végétation peu consommatrice d'eau, équipements d'hydroéconomies, augmentation du rendement du réseau...), le remplacement d'alimentation en eau pour l'ASA du territoire et pour le stade. Elles ont été évaluées dans le SDAEP en 2020 à plus de 117 000m<sup>3</sup> et en 2025 à près de 120 000m<sup>3</sup>. Afin de faire face aux besoins actuels en eau de la commune et ceux des années à venir, le SDAEP envisage des solutions suivantes :

#### **1) A court terme**

Une interconnexion avec la commune de Perpignan : Il était prévu dans le dossier d'enquête un volume fourni de 290000m<sup>3</sup>. Dans sa réponse au PV de synthèse, la collectivité indique que la connexion avec la ressource de Perpignan, permettra de mettre à la disposition de la commune de Cabestany, un volume de 450 000m<sup>3</sup>/an grâce à l'amélioration de son rendement qui permettra de couvrir à titre provisoire, les besoins de la commune jusqu'à l'horizon 2020.

Il y a lieu de souligner que les communes de Perpignan et Cabestany ont délégué leur compétence en matière d'eau potable à un maître d'ouvrage identique, la communauté urbaine PMM qui a pour conséquence de faciliter l'interconnexion mais les prélèvements au bénéfice de la commune de Cabestany risquent d'être réalisés au détriment des besoins des autres communes.

**Conclusion** : les besoins de la commune en eau seront couverts à l'horizon 2020 grâce à l'interconnexion avec la commune de Perpignan.

#### **2) A moyen terme ( 5 à 10 ans)**

La recherche d'une nouvelle ressource dans l'aquifère Quaternaire sur les secteurs Sud de Saleilles, et/ou de la vallée de la Tet et/ou de la communauté Sud Roussillon.

Actuellement la nappe du quaternaire, située à quelques mètres dans les alluvions des cours d'eau ne présente pas de déficit mais est plus vulnérable aux pollutions. Les nouveaux prélèvements ne doivent impacter ni les cours d'eaux situés à proximité ni les communes qui sont alimentées par cette ressource.

Dans sa réponse aux observations du commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage indique qu'une recherche d'eau a été engagée dans le Quaternaire, secteur de la vallée de la Têt dont la phase diagnostic est terminée et qui sera suivie durant l'année 2018 par des investigations géologiques et des forages de reconnaissance.

Parallèlement, courant 2018, il sera engagé une recherche d'eau dans le Quaternaire, sur le secteur Sud Saleilles

Le recours aux nappes du Quaternaire semble constituer une alternative acceptable car il s'agit de nappes facilement mobilisables mais très vulnérables aux pollutions et aléas climatiques. Il demeure que cette solution reste incertaine car liée à des recherches futures dont le résultat ne sera connu qu'après avoir procédé à des forages.

Le SAGE prévoit que chaque projet de développement ou d'aménagement sera conditionné à son impact sur les nappes.

### **3) A long terme ( au delà de 10 ans)**

L'utilisation du forage de Cases- de- Pène dans le quartz des Corbières qui dispose d'un bon potentiel et en dernier recours l'alimentation par les eaux brutes de la retenue de Villeneuve de la Raho.

Ces deux solutions possibles techniquement ont l'inconvénient d'avoir un coût très élevé dû à l'éloignement du forage de Cases de Pène par rapport à la commune Cabestany et pour l'utilisation des eaux du lac Villeneuve de la Raho à la nécessité de réaliser une usine de potabilisation.

► **Conclusion :** Si les besoins en eau semblent couverts jusqu'à l'horizon 2020, il demeure une incertitude liée aux recherches en eau à moyen et à long terme. L'ouverture à urbanisation de 9,1ha pour l'habitat et de 22ha pour les activités, prévue à l'horizon 2025, zones actuellement bloquées dans le projet du PLU, devra être conditionnée à la disponibilité d'une ressource en eau.

## **2-5-2 LA JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

Le PLU actuel fait état d'une superficie de 390ha de zones urbanisées et à urbaniser, qui atteindront 428ha dans le projet du PLU. Les zones agricoles et naturelles représentent 63% du territoire et occuperont 59% du territoire communal, à l'issue du PLU.

Le projet du PLU prévoit une urbanisation de 69,7 ha :

- 27,3ha affectés à l'habitat dont 9,1bloqués
- 38,3 affectés aux activités dont 22ha bloqué
- 4,1 à vocation sportive et de loisirs

Sur la superficie à urbaniser de 69,7ha, il sera prélevé sur l'espace agricole et naturel, 33,8ha dont 13,5ha affectés aux activités économiques et 20,3ha affectés à l'habitat.

L'analyse et la justification réalisée en matière de consommation d'espaces dans le rapport de présentation du futur PLU, fait état d'une consommation plus raisonnable que dans le passé et d'une densification plus élevée, minimum de 30 à 35 log/ha, permettant d'accueillir plus d'habitants sur un espace artificialisé de moindre superficie.

Cependant, la consommation foncière suite à la réalisation du projet du PLU est élevée et demande à être justifiée.

Il sera distingué la consommation d'espaces destinée à l'habitat de celle destinée aux activités économiques

### **2-5-2-1 CONSOMMATION FONCIERE AFFECTEE A L' HABITAT**

La population de la commune de Cabestany a atteint 9683 habitants en 2014. A l'horizon 2025, l'objectif de la commune qui connaît un développement démographique important, est d'accueillir 14000 habitants, chiffre abaissé à 13328 habitants à l'issue des études relatives au projet du PLU.

Cette augmentation de population correspond à un taux de croissance de 3,2% qui paraît ambitieux compte tenu du dernier chiffre publié par l'INSEE qui fait état d'un taux de 1,8% sur la période 2009 à 2014.

Le PLU actuel n'offrant que de faibles possibilités d'extension, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation 27,3ha dont 20,3 ha prélevés sur la zone agricole ou naturelle.

1) Le projet d'extension des zones affectées à l'habitat peut être accepté dans la mesure où: - le PLU actuel offre peu de possibilités d'extension évaluées à 5ha environ

- contrairement à beaucoup de communes proches de Perpignan, la commune de Cabestany n'est pas classée en zone inondable et peut donc accueillir un surplus d'habitat consécutif à la croissance démographique.

- l'urbanisation la plus conséquente porte sur le secteur Orfila pour une superficie de 18,1ha classés en zone agricole mais compris dans le périmètre de la ZAD du « Sud Est » qui a fait l'objet d'un renouvellement par arrêté préfectoral en date du 06/06/2016.

- le secteur Sud Est qui comprend le secteur Orfila a été reconnu comme secteur de projets stratégiques à vocation dominante d'habitat au niveau du SCOT

- l'étalement de l'urbanisation du secteur Orfila, d'abord de 9 ha à l'horizon 2020 puis de 9,1ha à l'horizon 2025, superficie bloquée nécessitant une adaptation du document d'urbanisme permettra de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation en fonction des besoins de la commune.

► **La consommation d'espaces affectée à l'habitat est justifiée.**

2) Si l'extension des zones affectées à l'habitat peut être considérée comme justifiée, le projet peut cependant être amélioré en privilégiant la valorisation de l'existant comme les logements vacants qui atteignent 6% du parc de logements, les logements vétustes, la reconversion, la subdivision de bâtiments ou leur agrandissement, la division parcellaire. Cette densification de l'existant est présentée dans le rapport de présentation comme complexe, compte tenu des besoins supplémentaires en places de stationnement qu'elle engendre.

On peut considérer que si la densification préconisée dans les opérations nouvelles qui s'établit à environ 30 log/ha à 35 log/ha est satisfaisante par rapport à la densité moyenne de 18 log/ha des dix dernières années, elle se trouve dans la fourchette basse de la densité préconisée par le SCOT pour les pôles d'équilibre qui est fixée de 30 à 50 log/ha,

Cette dernière peut être améliorée en généralisant pour chaque nouvelle opération la possibilité de réaliser de l'habitat dense (logement individuel groupé ou accolé comme dans l'OAP « Orfila »), avec pour conséquence de proposer une offre diversifiée de logements répondant aux différents parcours résidentiels de la population.

Concernant le logement locatif social, chaque OAP et le règlement des zones 1AUH et 1AUHE prévoit un pourcentage de 25%, pourcentage que la communauté urbaine dans sa réponse aux PPA s'engage à porter de 25% à 30%.

Le règlement des zones urbaines (Zones U) devrait être modifié afin d'appliquer les objectifs du PLH de Perpignan Méditerranée qui ont fait l'objet d'une programmation pour la période 2017/2019 qui prévoient pour toute opération de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 12 logements un objectif de 25% de LLS.

De même, les objectifs du PLH prévoient d'intégrer dans le pourcentage de 25% de LLS un pourcentage entre 28% et 32% de logements « très social. ».

► **Il est recommandé de privilégier la valorisation de l'existant, d'augmenter la densification de l'espace par un habitat dense dans toute nouvelle opération sans omettre d'intégrer les objectifs du PLH.**

## **2-5-2-2 CONSOMMATION FONCIERE AFFECTEE AUX ACTIVITES ECONOMIQUES**

La commune de Cabestany se caractérise par un tissu économique dynamique, un taux d'activité élevé. Elle constitue un des principaux pôles d'activités de la 1<sup>ère</sup> couronne perpignanaise.

La plupart des établissements (1206 établissements d'activités marchandes au 31/12/2015) sont situés, en plus du centre de la commune, dans les zones d'activités d'une superficie de plus de 86ha qui rassemblent :

- des activités économiques et de commerce sur une superficie 55,4ha dont 35ha environ situées dans le secteur du Mas Guerido à vocation commerciale.
- des activités médicales et paramédicales sur une superficie de 18,4 concentrées principalement dans le secteur Médipôle
- la zone artisanale du « Moulinas » dans le secteur du bâtiment et de l'automobile
- les activités sportives et de loisirs sur 12,4ha exercées principalement dans le centre sportif « germanor ».

Le projet du PLU prévoit une extension des zones d'activités pour une superficie de 42 environ.

Si l'extension du complexe sportif Germanor et de l'activité médicale ou paramédicale n'appelle pas d'observations, seule sera analysée la justification de la future zone d'activités « Colomines ».

Le projet du PLU prévoit une urbanisation du secteur les Colomines, à vocation économique d'une superficie de 35,5ha qui a fait l'objet d'une OAP.

- 13,5ha prélevés sur la zone agricole et urbanisable à court terme
- 22ha bloqués qui seront ouverts à l'urbanisation après adaptation du document d'urbanisme.

**1) Superficie :** le secteur « Colomines » est classé dans le PLU actuel pour une superficie de 22ha en 3AU, zone économique future à urbaniser mais bloquée.

Cette zone de 22ha répondait aux objectifs du SCOT plaine du Roussillon et figurait dans le DOO du SCOT dans le but de promouvoir des parcs d'activités au sein de petits bassins.

Dans le projet du PLU, cette zone de 22ha est classée en 2AUE, zone bloquée pour la même superficie. Mais en limite Ouest de la zone, le projet du PLU ouvre à l'urbanisation une superficie supplémentaire de 13,5ha à prélever sur la zone Nh, zone naturelle qui sera classée en zone 1AUE.

En conséquence, la future zone économique « Les Colomines » occupera une superficie totale de 35,5ha.

► **La superficie n'est pas justifiée au regard de la celle identifiée dans le SCOT mais elle peut être acceptée eu égard au dynamisme économique de la commune.**

**2) Objet :** L'OAP qui correspond à la création du secteur des Colomines rentre dans le cadre de l'orientation générale d'aménagement n° 3 du PADD qui a pour objectif de renforcer le potentiel économique de la ville. Elle fait état de nouveaux secteurs économiques qui ne seront plus directement liés au commerce et permettront d'élargir le tissu économique. Dans cet objectif, une des actions à mener est de « promouvoir une zone d'activité économique des « Colomines » à vocation principale d'artisanat et d'industrie ».

Le maître d'ouvrage justifie la création de cette zone d'activités par son objectif de poursuivre son développement économique en se tournant vers des secteurs différents du commerce, la nouvelle zone des Colomines devant regrouper essentiellement des

activités de services et/ou d'artisanat afin de répondre aux fortes demandes des entreprises désirant s'installer sur le territoire ou s'étendre, la zone commerciale du Mas Guérido étant remplie à 100%.

L'analyse de l'OAP, secteur « Les Colomines » ainsi que le règlement de la zone 1AUE qui lui est applicable font ressortir :

- une imprécision quant à la destination de l'OAP qui indique « zone d'activité économique », sans indiquer le secteur d'activité concerné

- une incohérence avec le règlement de la zone 1 AUE qui précise dans l'article 1AUE2 : est autorisée « toute construction à vocation artisanale, d'industrie, de commerce, et d'entrepôt, sous réserve d'être réalisée sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.... ».

Ainsi l'activité de commerce autorisée dans le règlement sera conforme à la destination imprécise de l'OAP et pourra être présente dans le secteur « Les Colomines », contrairement aux justifications de la création de la zone et aux orientations du PADD qui destine cette zone à une vocation d'artisanat et d'industrie.

Le SCOT Plaine du Roussillon identifie la zone les Colomines comme « parc d'activité de proximité au sein de petits bassins », l'objectif étant de satisfaire prioritairement la localisation de l'équipement artisanal au sein d'un bassin de proximité. En outre, ce secteur n'a pas été identifié dans le document d'aménagement commercial ( DACOM) du SCOT.

Il y a lieu de souligner les avis sur la création de cette zone économique :

- de la DDTM en date du 9 août 2017 : « seuls des projets innovants permettant d'accueillir une activité à fort rayonnement », et de « réserver cet espace à une seule activité sur toute la zone » seront acceptés. La demande du commissaire enquêteur auprès de la DDTM portant sur des précisions relatives à l'affectation de la zone est restée sans réponse.

- du syndicat mixte du SCOT qui approuve le projet du PLU sous réserve d'interdire les équipements commerciaux de plus de 1000m<sup>2</sup> de surface de vente dans la zone les Colomines. A contrario, resteront donc autorisés les équipements commerciaux de moins de 1000m<sup>2</sup> (990m<sup>2</sup> par exemple) ce qui a pour effet de rendre l'interdiction inefficace.

Les OAP, qui ont des incidences sur le zonage et les règles d'urbanisme, doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD.

Au cas présent, l'OAP relative au secteur les Colomines et le règlement de la zone 1 AUE ne respecte pas l'orientation générale d'aménagement n° 3 du PADD.

► Afin de respecter les orientations définies dans le PADD et le SCOT Plaine du Roussillon, l'OAP et le règlement de la zone 1AUE relatifs à l'urbanisation du secteur « Les Colomines » devront limiter les occupations et autorisations des sols prévus à l'article 1AUE-2-1 aux constructions à la vocation artisanale, d'industrie et d'entrepôt à l'exclusion de tout commerce.

### 3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu de l'étude du dossier, des observations du public et des personnes publiques, des réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse et des conclusions motivées précédentes relatives à la justification de la consommation d'espaces et à la disponibilité de la ressource en eau,

#### Considérant,

- **Que** la phase de consultation préalable, réalisée selon la réglementation en vigueur, est conforme aux modalités fixées et peut être qualifiée de satisfaisante;
- **Que** l'enquête publique a respecté les dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur, applicables à cette catégorie d'enquête;
- **Que** le projet de révision du PLU de la commune de Cabestany a été soumis au public au cours d'une enquête unique comprenant l'élaboration du zonage d'assainissement et des eaux pluviales;
- **Qu'**elle s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes du 6 novembre 2017 au 8 décembre 2017;
- **Que** le dossier mis à la disposition du public comporte tous les éléments de nature à rendre le projet lisible et compréhensible;
- **Que** la publicité a été régulièrement réalisée et le public bien informé, au-delà des pratiques habituelles;
- **Que** l'autorité environnementale, dans le cadre d'une décision au cas par cas, a soumis le projet du PLU de la commune de Cabestany à une évaluation environnementale;
- **Que** le projet du PLU se caractérise par une urbanisation future importante d'une superficie de 69,7 ha dont 33,8ha prélevés sur les espaces agricoles et naturels
- **Que** l'objectif du PLU de 13328 habitants à l'horizon 2025 paraît ambitieux mais peut être accepté eu égard à la situation privilégiée de la commune de Cabestany au coeur de l'agglomération perpignanaise et à son caractère non inondable;
- **Que** l'extension de l'urbanisation de 27,3ha affectés à l'habitat peut être considérée comme justifiée, eu égard à sa localisation principale sur le secteur Orfila pour une superficie de 18,1ha, reconnu par le SCOT Plaine du Roussillon comme projet stratégique à dominante d'habitat et compris dans le périmètre de la ZAD « Sud Est » renouvelée par arrêté préfectoral du 6 juin 2016 ;
- **Que** l'urbanisation échelonnée du secteur Orfila de 9 ha à court terme puis de 9,1ha à l'horizon 2025, permettra de maîtriser l'artificialisation du secteur, en fonction des besoins de la commune;
- **Que** si la densification urbaine fixée à 30 à 35 log/ha pour les nouvelles opérations est supérieure à celle du passé, elle peut cependant être améliorée en précisant dans chaque OAP la possibilité de réaliser de l'habitat dense afin de proposer une offre diversifiée qui soit effective ;
- **Que** le maître d'ouvrage s'est engagé à modifier le taux de 25% de logements locatifs sociaux prévu dans chaque nouvelle opération à un taux fixé entre 25% et 30% ;

- **Que** le projet du PLU prévoit la création de la zone économique « Les Colomines » d'une superficie totale de 35,5ha, superficie supérieure aux 22ha définis par le SCOT Plaine du Roussillon dans ce secteur ;
- **Que** cette superficie peut cependant être acceptée eu égard au dynamisme économique de la commune et à l'étalement de son urbanisation, 22ha bloqués et 13,5ha à court terme classés en zone 1AUE, à vocation artisanale, d'industrie, de commerce ;
- **Que** la vocation commerciale de la zone les Colomines est contraire aux orientations du SCOT car la zone n'est pas délimitée dans son document d'aménagement commercial mais a été identifiée en tant que « parc d'activité de proximité au sein de petits bassins », affecté principalement à l'équipement artisanal ;
- **Que** la vocation commerciale de cette zone est également contraire aux orientations du PADD, notamment à l'orientation générale d'aménagement n° 3 qui a pour objectif de « promouvoir une zone d'activité économique des Colomines à vocation principale d'artisanat et d'industrie ».
- **Que** le projet du PLU prévoit une ouverture à l'urbanisation, à l'horizon 2025 de 69,7ha qui aura des incidences sur la ressource en eau ;
- **Que** si les besoins en eau semblent être couverts jusqu'à l'horizon 2020, grâce à l'interconnexion avec la ville de Perpignan, la disponibilité de la ressource en eau répondant aux besoins de la commune à l'horizon 2025 est incertaine et dépend des recherches qui seront entreprises au sein de l'aquifère Quaternaire ;
- **Que** l'ouverture à l'urbanisation prévue à l'horizon 2025 de 31,1ha bloqués exigeant une évolution du PLU, devra être conditionnée à la disponibilité d'une nouvelle ressource en eau ;

**Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet  
De révision du PLU de la commune de Cabestany  
sous réserve**

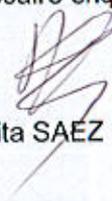
**D'interdire les constructions à usage de commerce dans l'OAP et le règlement relatifs à la future zone économique « Les Colomines » afin de respecter l'orientation générale d'aménagement n°3 du PADD et être en compatibilité avec le SCOT Plaine du Roussillon**

**Recommandations**

- 1) Intégrer les préconisations et objectifs du PLH, programmation 2017/2019, afin d'assurer la compatibilité du PLU avec ce dernier.
- 2) Exclure dans le règlement et la plupart des OAP l'urbanisation sous la forme de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin qu'elle soit conforme aux termes des articles R 123-6 repris à l'article R 151-20 du code de l'urbanisme.
- 3) Inclure dans le périmètre des OAP du Mas Ferrer et du secteur Orfila les bassins de rétention nécessités par leur urbanisation.
- 4) Ajouter au règlement une annexe comprenant la liste des espaces boisés classés.
- 5) Supprimer l'emplacement réservé n° 2 de 20ha63a29ca relatif à l'espace Sainte Camille déjà réalisé

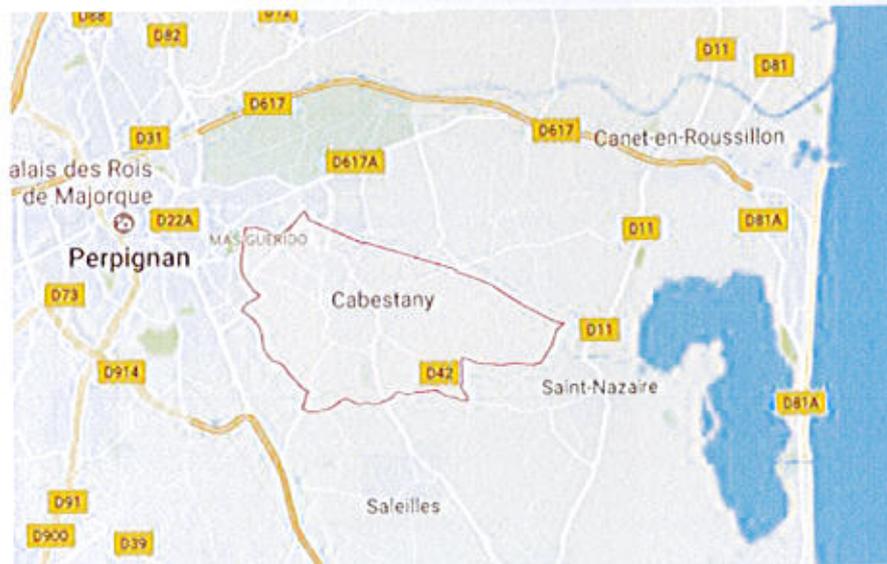
- 6) Rectifier la superficie et la représentation graphique de l'emplacement réservé n° 4 relatif à l'extension du Parc « La Germanor » aux équipements restant à réaliser soit 4,1ha
- 7) Intégrer dans le règlement de la zone A et N des dispositions permettant l'évacuation des eaux pluviales
- 8) Rectifier les nombreuses inexactitudes et incohérences relevées dans le dossier

Perpignan, le 2 janvier 2018  
Le commissaire enquêteur



Anita SAEZ

**DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
COMMUNE DE CABESTANY**



**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS**

**PROJET D'ÉLABORATION  
DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF  
NON COLLECTIF ET PLUVIAL  
DE LA  
COMMUNE DE CABESTANY  
(6 novembre 2017 – 8 décembre 2017)**

Anita SAEZ  
Commissaire enquêteur

**N°E17000147/34**

# 1. GENERALITES

## Préambule

L'élaboration d'un zonage d'assainissement et d'eaux pluviales a pour but de déterminer :

- les zones dans lesquelles une extension du système collectif est envisagée.
- les zones qui devront conserver un assainissement autonome.
- les zones dans lesquelles doivent être prises des mesures pour limiter

l'imperméabilisation des sols et la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales ainsi que les zones nécessitant des installations en cas de pollution des milieux aquatiques.

### 1-1 OBJET DE L'ENQUETE

L'élaboration du zonage d'assainissement de la commune de Cabestany fait l'objet d'une enquête publique unique avec le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU).

La procédure est poursuivie par la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole (PMM), compétente dans les domaines de l'eau potable, d'eaux usées, et d'eaux pluviales.

Elle a transmis la compétence du système d'assainissement non collectif au SPANC 66, Service pour l'Assainissement Non Collectif qui a pour mission de contrôler les installations suite à la loi sur l'eau de 2006, les nouvelles installations et d'en assurer leur contrôle périodique.

### 1-2 CONTEXTE COMMUNAL

La population de la commune de Cabestany atteint 9683 habitants en 2014, le projet du PLU ayant pour objectif de la porter à 13328 habitants, à l'horizon 2025.

Dans ce but, il est prévu d'ouvrir à l'urbanisation 69,7ha de nouvelles zones destinées à l'habitat et aux activités qui aboutiront à prendre en considération pour l'assainissement collectif 15497 Equivalent Habitant (EH).

L'artificialisation supplémentaire des sols entraînera également un accroissement des volumes d'eaux pluviales ruisselées dont leur évacuation devra être solutionnée.

### 1-3 CARACTERISTIQUES DU PROJET

#### 1-3-1 ZONAGE D' ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le Système d'assainissement collectif dessert les secteurs urbanisés de la commune de Cabestany. De type séparatif, il couvre une grande partie du territoire communal.

Le projet prévoit un assainissement collectif pour toutes les zones futures qui seront ouvertes à l'urbanisation.

La station d'épuration, d'une capacité de 15 000 EH en DBO5 et de 18 000 EH en hydraulique et DCO aura une capacité suffisante pour absorber les surplus d'effluents occasionnés par l'expansion de l'urbanisation sauf un dépassement attendu pour le paramètre DBO5 à l'échéance 2025.

► Le zonage d'assainissement collectif intègre les zones futures à urbaniser

### **1-3-2 ZONAGE D' ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**

Le **Système d'assainissement non collectif** concerne le surplus du territoire communal. Il consiste en un système individuel à la parcelle.

Sont concernées, en mode d'assainissement autonome, 39 habitations réparties sur différents secteurs du territoire communal représentant un pourcentage très faible inférieur à 1% des logements.

Le projet ne prévoit pas de changement, le raccordement à l'assainissement collectif.

► **Le zonage d'assainissement non collectif est maintenu pour les 39 habitations non raccordées**

### **1-3-3 ZONAGE DES EAUX PLUVIALES**

Grâce à deux collecteurs, à un réseau de fossés et de 11 ouvrages de rétention, la commune indique un bon fonctionnement du système de collecte des eaux pluviales mais signale un dysfonctionnement de l'évacuation des eaux pluviales sur un point du territoire.

L'urbanisation future d'une superficie conséquente va entraîner une augmentation significative des eaux de ruissellement pluviales.

Le projet prévoit : - pour les zones d'activités et d'habitats supplémentaires liées aux opérations en cours situées dans des espaces déjà urbanisés, leur raccordement au réseau d'eau pluvial existant situé à proximité.

- pour les zones d'activités et d'habitat supplémentaires ouvertes à l'urbanisation, d'une superficie supérieure à 6000m<sup>2</sup>, qui risquent d'être soumis à la loi sur l'eau, une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales selon les prescriptions départementales de la Police de l'eau. Dans chaque secteur à urbaniser, il a été calculé le volume maximal d'eau collectée permettant de prévoir le type de bassin de stockage ou de rétention adapté, en fonction des prescriptions de gestion des eaux pluviales.

► **Le projet prévoit un zonage d'eaux pluviales adapté à chaque secteur ouvert à l'urbanisation**

## **2. CONCLUSIONS MOTIVEES**

Les conclusions du commissaire enquêteur porteront sur :

- Le respect de la réglementation
- L'information du public
- La participation du public
- l'analyse du projet

### **2-1 RESPECT DE LA REGLEMENTATION**

Le projet conduit par la communauté urbaine consiste à se mettre en conformité avec l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales qui impose aux communes ou à leurs établissements publics de coopération de délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et non collectif et les zones où des mesures doivent être prises pour assurer l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les modalités de dématérialisation de l'enquête prévues par l'ordonnance du 6 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017 ont été appliquées.

► L'engagement du projet de l'élaboration du zonage d'assainissement, la procédure relative à l'enquête publique respectent la réglementation en vigueur.

## **2-2 INFORMATION DU PUBLIC**

### **2-2-1 LE DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier d'enquête comprend toutes les pièces conformes aux prescriptions de l'article R 2224-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) A été jointe la décision de l'autorité environnementale dispensant le projet d'évaluation environnementale, après un examen au cas par cas.

Le dossier, mis à la disposition du public à la mairie de Cabestany et au siège de la communauté urbaine sur support papier pendant toute la durée de l'enquête, du 6 novembre 2017 au 8 novembre 2017 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et de PMM, a pu être aisément consulté par le public.

Il a été également été mis en ligne sur le site de PMM et sur celui la Mairie de Cabestany avec un lien renvoyant au dossier d'enquête mis en ligne sur le site de PMM.

Un poste informatique pour consultation du dossier a été mis à la disposition du public dans les locaux de la Mairie.

La notice technique par son objet a été complétée par une note résumant et simplifiant le projet, ce qui a permis d'aboutir à une bonne lisibilité et accessibilité du dossier.

► Le dossier d'enquête contient les pièces conformes à la réglementation et toutes les informations nécessaires à la compréhension du projet de zonage

### **2-2-2 LA PUBLICITE DE L'ENQUETE**

Le public a été informé du déroulement d'une enquête publique portant sur le projet :

- par voie de presse dans deux journaux différents, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et la 2<sup>ème</sup> dans les 8 premiers jours de l'enquête ;

(Annexe 2 et 3)

- par une insertion dans le journal communal de novembre 2017
- par affichage à la Mairie de Cabestany et autres lieux publics.
- par affichage dans les locaux de Perpignan Méditerranée Métropole
- par le site internet de PMM (avis mis en ligne).
- par le site internet de la commune de Cabestany (avis mis en ligne).

Des certificats d'affichage ont été fournis par le maire de la commune de Cabestany et par la communauté urbaine.

► Le public a pu bénéficier d'une information sur l'ouverture de l'enquête publique supérieure aux pratiques habituelles en la matière

### **2-2-3 LE DEROULEMNT DE L'ENQUETE**

Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions, pendant 33 jours consécutifs du lundi 6 novembre 2017 au vendredi 8 décembre 2017.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pendant trois permanences de trois heures dans les locaux de la mairie de Cabestany et une permanence de trois heures au siège de PMM.

Les observations du public, en plus du registre papier, ont pu être formulées par voie électronique. Il a été donné la possibilité au public de les consulter.

► **Toutes les conditions ont été réunies pour informer le public et permettre sa participation à l'élaboration du PLU.**

## **2-3 PARTICIPATION DU PUBLIC**

Le public s'est peu intéressé aux questions d'assainissement : demande relative à l'évacuation des eaux pluviales du secteur Orfila, les deux autres observations relevant du domaine privé.

► **Absence d'opposition de la part du public**

## **2-4 ANALYSE DU PROJET DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ET D'EAUX PLUVIALES**

### **1- Zonage d'assainissement**

Le zonage d'assainissement non collectif est maintenu pour les 39 habitations non raccordées, réparties sur le territoire communal en raison de leur éloignement des réseaux existants ou futurs qui entraînerait des coûts de raccordement prohibitifs.

Le projet du plan de zonage d'assainissement collectif est cohérent avec le projet de révision du PLU. L'élaboration du zonage d'assainissement permet de faire correspondre le périmètre du zonage d'assainissement collectif aux zones d'urbanisation actuelles et futures.

Le dépassement de la capacité de la station d'épuration, concernant le paramètre DBO5 à l'horizon 2025, devra trouver une solution dans le cadre de la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement dont le démarrage est prévu en 2018.

Il a été relevé une différence de périmètre entre le plan de zonage d'assainissement collectif intégré dans les annexes sanitaires et celui faisant partie du dossier de zonage.

### **2- Zonage d'eaux pluviales**

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales de chaque zone future à urbaniser dans le projet du PLU a été étudiée à juste titre selon les prescriptions de la loi sur l'eau qui devrait s'appliquer lors de l'ouverture à l'urbanisation des nouvelles zones compte tenu de leur superficie.

Le maître d'ouvrage est d'accord pour modifier la carte de zonage des eaux pluviales qui semble être incomplète.

Devront être intégrés au futur schéma directeur d'assainissement et pluvial les problèmes d'évacuation des eaux pluviales relevés sur le territoire communal

**Conclusion : Le projet de zonage d'assainissement et d'eaux pluviales est cohérent avec le projet du PLU.**

### **3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Compte tenu de l'analyse du dossier, des conclusions précédentes,

#### **Considérant,**

- **Que** l'enquête publique a été réalisée conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur, applicables à cette catégorie d'enquête;
- **Que** le projet d'élaboration du zonage d'assainissement et des eaux pluviales a été soumis au public au cours d'une enquête unique comprenant la révision du PLU de la commune de Cabestany;
- **Que** la publicité a été régulièrement réalisée et le public bien informé;
- **Que** le dossier mis à la disposition du public est complet et comporte tous les éléments de nature à rendre le projet lisible et compréhensible, notamment par l'ajout d'un résumé simplifié à la notice;
- **Que** l'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes du 6 novembre 2017 au 8 décembre 2017, permettant une bonne consultation du dossier par le public et sa participation tant dans les locaux de la mairie de Cabestany que dans ceux de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole et sur leur site internet ;
- **Que** le public n'a manifesté aucune opposition au projet ;
- **Que** le projet de zonage prévoit une gestion qualitative et quantitative de la collecte et de l'évacuation des eaux pluviales pour chaque secteur à urbaniser dans le projet du PLU ;
- **Que** compte tenu d'un habitat dispersé et l'éloignement des propriétés des réseaux existants qui engendrerait un coût financier élevé, le projet maintient le zonage d'assainissement non collectif pour les 39 habitations
- **Que** le zonage d'assainissement collectif retenu intègre toutes les zones d'urbanisation actuelles et futures ;
- **Que** les capacités de la station d'épuration sont suffisantes pour les besoins futurs à l'exception du paramètre DBO5 dont le dépassement est prévu à l'horizon 2025 ;
- **Que** le maître d'ouvrage prévoit l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement et de pluvial afin de solutionner les problématiques soulevées et définir un programme d'actions ;
- **Que** le projet de délimitation des zones d'assainissement et des eaux pluviales est cohérent avec le projet d'élaboration du PLU ;

#### **Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de zonage d'assainissement collectif , non collectif et pluvial de la commune de Cabestany**

#### **Recommandations :**

- 1) Rectifier le plan du zonage de l'assainissement collectif afin qu'il soit conforme à celui des annexes sanitaires

**2) Modifier la carte de zonage des eaux pluviales pour intégrer les prescriptions de gestion des eaux pluviales dans les zones urbanisées.**

Perpignan, Le 2 janvier 2018  
Le commissaire enquêteur



Anita SAEZ

## LISTE DES ANNEXES

| DESIGNATION  | N° | Page |
|--|----|------|
| Arrêté d'ouverture de l'enquête publique en date du 18 octobre 2017 de M. président de la communauté urbaine PMM | 1  | 92   |
| Avis d'insertion dans la presse du 20 octobre 2017   | 2  | 97   |
| Avis d'insertion dans la presse du 6 novembre 2017   | 3  | 99   |
| Certificat d'affichage : communauté urbaine PMM  | 4  | 100  |
| Certificat d'affichage : mairie de Cabestany   | 5  | 101  |
| Procès verbal de synthèse des observations remis le 11 décembre 2017   | 6  | 103  |
| Mémoire en réponse du 22 décembre 2017   | 7  | 114  |



A/2017/45

#### ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

**OBJET: ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET À L'ÉLABORATION DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF, NON COLLECTIF ET PLUVIAL DE LA COMMUNE DE CABESTANY**

#### LE PRÉSIDENT

**Vu** le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.2224-8 et suivants, D.2224-5-1, R.2224-6 et suivants ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ;

**Vu** le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 ;

**Vu** la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

**Vu** le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2015253-0001 en date du 10 septembre 2015 portant extension des compétences et actualisation des statuts de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2015358-0001 en date du 24 décembre 2015 portant transformation de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération en communauté urbaine et actualisation de ses statuts ;

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

**Vu** les statuts de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine ;

**Vu** les délibérations du Conseil de Communauté en date du 24 avril 2014, du 21 septembre 2015, du 1<sup>er</sup> février 2016 et du 22 mai 2017 approuvant les délégations consenties au Président et au Bureau ;

**Vu** la délibération du Conseil municipal en date du 20 février 2013 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, portant définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation ;

**Vu** le procès-verbal du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'est tenu en séance du Conseil municipal le 1<sup>er</sup> juillet 2014 ;

Hôtel d'Agglomération Perpignan Méditerranée – 11, boulevard Saint Assise – BP 20641 – 66006 PERPIGNAN Cedex  
Tél : 04 68 08 60 00 – Fax 04 68 08 60 01 – [accueil@perpignan-mediterranee.org](mailto:accueil@perpignan-mediterranee.org)

1/5

Vu la délibération du Conseil municipal de Cabestany en date du 17 mai 2016 donnant son accord à Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine pour l'achèvement de la procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil de Communauté en date du 15 décembre 2016 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis rendus sur le projet de PLU arrêté, notamment par les Personnes Publiques associées ;

Vu les avis de l'Autorité Environnementale relatifs au PLU et au zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial ;

Vu la décision n°E17000147/34 en date du 22 août 2017 de Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Madame Anita SAEZ, Inspecteur évaluateur au Service France Domaine, retraitée, demeurant à Perpignan, en qualité de commissaire-enquêteur ;

Vu les pièces du dossier relatives au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cabestany soumises à enquête publique ;

Vu les pièces du dossier relatives à la délimitation du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune de Cabestany soumises à enquête publique ;

**ARRETE** les dispositions suivantes :

**Article 1<sup>er</sup>** : Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur l'élaboration du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune de Cabestany, du lundi 6 novembre 2017 au vendredi 8 décembre 2017 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

La révision du PLU va permettre à la commune de Cabestany de poursuivre ses objectifs et de se développer durablement, en particulier de :

- Répondre à la demande en matière d'habitat et d'équipements publics,
- Mettre en cohérence le PLU avec les nouveaux objectifs du développement durable et les dispositions d'urbanisme issues de lois récentes (Grenelle, ALUR),
- Permettre le développement des activités économiques et l'emploi local.

L'élaboration d'un zonage d'assainissement permet de définir les zones d'assainissement collectif, les zones d'assainissement non collectif non raccordées au réseau public, ainsi que le zonage pluvial, en cohérence avec le document d'urbanisme.

**Article 2** : Madame Anita SAEZ, demeurant à Perpignan, inspecteur départemental des finances publiques, retraitée, inscrite sur la liste départementale des commissaires enquêteurs des Pyrénées-Orientales, a été désignée pour conduire la présente enquête publique par Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

**Article 3** : Les pièces du dossier d'enquête du PLU, dont l'évaluation environnementale du projet comprise dans le rapport de présentation, l'avis rendu sur cette évaluation par l'autorité

administrative de l'Etat en matière d'environnement ; et les pièces du dossier d'enquête du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial, dont l'avis de l'autorité administrative de l'Etat en matière d'environnement ; ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public, sur support papier, pendant la durée de l'enquête, **du lundi 6 novembre 2017 au vendredi 8 décembre 2017** :

- **A la mairie de Cabestany**, Direction Technique du Cadre de Vie et de l'Urbanisme, située Rue des Lilas à Cabestany (66330), les lundis, mercredis et jeudis de 8h à 12h et de 14h à 18h; les mardis de 8h à 12h, les vendredis de 8h à 12h et de 13h à 17h.
- **Au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine** – 11, Boulevard Saint Assisde – BP 20641 – 66006 PERPIGNAN, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, sauf le vendredi après-midi de 13h30 à 16h30.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur les registres ouverts à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur :

**Madame Anita SAEZ, Commissaire enquêteur**  
**Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine**  
**11, Boulevard Saint Assisde – BP 20641 – 66006 PERPIGNAN**

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de **Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine** à l'adresse suivante : <http://www.perpignanmediterraneemetropole.fr/> et sur le site de la commune : <http://www.ville-cabestany.fr/fr>

Les observations du public peuvent également être formulées par voie électronique, du lundi 6 novembre 2017 de 8 heures au vendredi 8 décembre 2017 à 17 heures à l'adresse suivante : [ep-cabestany@perpignan-mediterranee.org](mailto:ep-cabestany@perpignan-mediterranee.org)

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations adressées par courrier postal ou par courriel seront annexées par le commissaire enquêteur, dans le meilleur délai possible, au registre d'enquête tenu au siège de l'enquête à Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, ainsi qu'à la mairie de Cabestany pour être mises à la disposition du public.

Les observations formulées par voie électronique, pourront être consultées pendant la durée de l'enquête sur le site internet de **Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine** à l'adresse suivante : <http://www.perpignanmediterraneemetropole.fr/> et sur le site de la commune : <http://www.ville-cabestany.fr/fr>

Le dossier pourra également être consulté, sur rendez-vous en téléphonant au 04 68 66 36 24, sur un poste informatique situé à la Direction Technique du Cadre de Vie et de l'Urbanisme, située Rue des Lilas à Cabestany (66330), les lundis, mercredis et jeudis de 8h à 12h et de 14h à 18h ; les mardis de 8h à 12h, les vendredis de 8h à 12h et de 13h à 17h.

Hôtel d'Agglomération Perpignan Méditerranée – 11, boulevard Saint Assisde – BP 20641 – 66006 PERPIGNAN Cedex  
 Tél. 04 68 08 60 00 – Fax 04 68 08 60 01 – [accueil@perpignan-mediterranee.org](mailto:accueil@perpignan-mediterranee.org)

3/5

**Article 4** : Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie de Cabestany, Direction Technique du Cadre de Vie et de l'Urbanisme, située Rue des Lilas à Cabestany (66330), pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- le mercredi 8 novembre 2017 de 9h à 12h,
- le lundi 20 novembre 2017 de 8h à 11h,
- le vendredi 8 décembre 2017 de 14h à 17h.

Le commissaire enquêteur sera également présent lors d'une permanence au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, 11, Boulevard Saint Assisde 66006 PERPIGNAN :

- le mardi 28 novembre 2017 de 14h à 17h.

**Article 5** : A l'expiration du délai d'enquête, le **vendredi 8 décembre 2017** les registres d'enquête seront clos et signés par le commissaire enquêteur.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine disposera d'un délai de quinze jours pour adresser au commissaire enquêteur ses réponses éventuelles.

**Article 6** : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Ces documents seront mis à la disposition du public, en copie, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, ainsi qu'à la mairie de Cabestany pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Pendant la même période, ce rapport et les conclusions motivées qui l'accompagnent seront également disponibles sur les sites Internet <http://www.perpignanmediterraneemetropole.fr/> et <http://www.ville-cabestany.fr/fr>

**Article 7** : Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, qui est la personne publique responsable du projet, se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU et du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune de Cabestany et pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU et du zonage d'assainissement en vue de cette approbation.

**Article 8** : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site internet de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine : <http://www.perpignanmediterranee.com/> et sur le site de la commune : <http://www.ville-cabestany.fr/fr>

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et à la mairie de Cabestany ; selon les modalités de l'arrêté du 24 avril 2012 du Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement ; et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Cabestany.

Hôtel d'Agglomération Perpignan Méditerranée - 11, boulevard Saint Assisde - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex  
Tél : 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - [accueil@perpignan-mediterranee.org](mailto:accueil@perpignan-mediterranee.org)

A/2017/45

L'accomplissement de la formalité d'affichage, pour chacun des lieux destinataires de l'avis d'enquête publique, sera certifié par le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine et par le Maire de Cabestany.

Les certificats d'affichage correspondants seront transmis en fin d'enquête publique au commissaire enquêteur.

**Article 9 :** Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame Valérie POPU au Service Urbanisme de la commune de Cabestany au 04 68 66 36 24 et de Monsieur Matthieu LEROUX, Direction Prospective Planification Aménagement, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine au 04 68 08 60 96.

**Article 10 :** Monsieur le Directeur Général des Services et Madame le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Télétransmis à la préfecture le  
Identifiant de télétransmission :

Fait à Perpignan, le 18 OCT. 2017

Le Président,



Jean-Marc  
PUJOL

PREFECTURE  
PYRÉNÉES - ORIENTALES

18 OCT. 2017

COURRIER

Hôtel d'Agglomération Perpignan Méditerranée - 11, boulevard Saint Assise - BP 20041 - 66006 PERPIGNAN Cedex  
Tél. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - [accueil@perpignan-mediterranee.org](mailto:accueil@perpignan-mediterranee.org)

5/5



BONNES AFFAIRES

Contact à Buzançais

Activités sportives

1000 euros de 1 euro 1000 euros de 1 euro 1000 euros de 1 euro

Recherches de personnes

Detente

2000 euros de 1 euro 2000 euros de 1 euro 2000 euros de 1 euro

Instrument de musique

Art collection et grande collection

Maison

Médecine, décoration et bricolage

ACHETE

Vikings 1000

ANNONCES LEGALES ET OFFICIELLES

Notaire Public à Buzançais

ANNONCES LEGALES

L'automobile

Parution lundi, mercredi, vendredi

Rédigez votre petite annonce

En majuscule, sans abréviation avec un espace entre chaque mot

Grid for writing the advertisement text.

Choisissez votre formule

Formule trio + simple

Formule trio + 2 semaines

Formule trio + 3 semaines

PA sans photo

Éditions

Ligne supplémentaire

Le prix de parution

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€

110€



EMPLOI FORMATIONS Emploi d'office 07 42 97 74 72

MAINTIENS D'AVANCEMENT 04 68 34 00 34

Société France Auto Contrôle 04 68 34 00 34

CONTRÔLEURS TECHNIQUES AUTOMOBILES INT 04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

BONNES AFFAIRES Arrière-Orons 04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

04 68 34 00 34

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

04 67 67 69 52

ANNONCES LEGALES ET OFFICIELLES 04 67 67 69 52

ANNONCES LEGALES ET OFFICIELLES

APPEL D'OFFRES

MICHEL SIMOND Centre d'Études de Pyrénées-Orientales, Arts, Artisanat et Principauté d'Andorre - 04.68.820.820

Antiquaire achète Montres de toutes marques, tableaux et meubles anciens, arte asiatiques, sculptures et porcelaines anciennes.



## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Jean-Marc PUJOL Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine certifie que :

L'arrêté du Président n° A/2017/45 du 18 octobre 2017 relatif à la prescription de l'enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur l'élaboration du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune de Cabestany et l'avis d'enquête publique correspondant ont été affichés dans les locaux de l'Hôtel de la Communauté Urbaine, ouverts au Public ; à partir du 20 octobre 2017 et jusqu'au 11 décembre 2017.

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

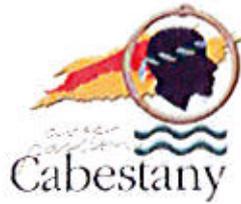
Perpignan, le 18/12/17

Pour le Président et par délégation

Le Directeur Général des Services Adjoint



11, boulevard Saint-André - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex  
Tél. 04 68 68 60 60 - Fax 04 68 63 63 05 - [accueil@perpignanmediterranee.org](mailto:accueil@perpignanmediterranee.org)



REPARTITION TERRITORIALE  
D'ÉVALUATION DES  
PROJETS D'URBANISME

## CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Jean VILA, Maire de la Commune de CABESTANY certifie que :

L'arrêté du Président n° A/2017/45 du 18 octobre 2017 relatif à la prescription de l'enquête publique unique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur l'élaboration du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune de Cabestany et l'avis d'enquête publique correspondant ont été affichés sur les panneaux d'affichage de l'Hôtel de Ville et à la Direction des Services Techniques et Urbanisme, ouverts au Public à partir du 20 octobre 2017 et jusqu'au 11 décembre 2017.

Par ailleurs, pour toutes personnes intéressées, ledit document est consultable sur place au sein de la Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme.

Perpignan, le 18/12/2017

Le Maire,



Jean VILA

Môtel de ville : 3, Place des Droits de l'Homme 66330 CABESTANY  
Tél. 04 68 66 36 00 - Télécopie 04 68 66 36 25  
sgj@cabestany.com - www.cabestany.com



Mme Anita SAEZ

Tribunal administratif de Montpellier- Enquête publique n°E17000147/34  
Commune de Cabestany - Révision du PLU et élaboration du zonage d'assainissement

14 rue Maurice ARCHAMBAUD  
66000 PERPIGNAN  
Tel 0650352191  
e-mail : anita.saez@live.fr

-----  
Commissaire enquêteur

Monsieur le Président  
de la communauté urbaine  
Perpignan Méditerranée Métropole  
66006 Perpignan Cédex

Perpignan le 11 décembre 2017

**Objet** : Enquête publique unique relative au projet de révision du PLU de la commune de Cabestany et du zonage d'assainissement  
**Référence** : Arrêté n°A/2017/45 du 18 octobre 2017  
**Affaire suivie par Mr Matthieu LEROUX**  
**Pièce jointe** : Procès verbal de synthèse des observations

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous communiquer les observations recueillies au cours de cette enquête publique qui s'est déroulée du 6 novembre 2017 au 8 décembre 2017; l'étude du dossier génère également un certain nombre de questions qui demandent des éclaircissements ou des réponses de votre part.  
Au terme de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, vous disposez d'un délai de 15 jours, pour produire un mémoire en réponse et faire part de votre avis, de vos remarques et de vos observations éventuelles.

En restant à votre disposition, je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Président, en l'expression de mes sentiments distingués.

Le commissaire enquêteur,



Anita SAEZ

## **PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

**Objet :** Enquête publique unique relative au projet de révision du PLU de la commune de Cabestany et du zonage d'assainissement

**Référence :** Arrêté n°A/2017/45 du 18 octobre 2017

**Affaire suivie par Mr Matthieu LEROUX**

**Pièces jointes:** - Copie des observations  
- Relevé des erreurs et incohérences

### **1- BILAN DE L'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions durant 33 jours, du 6 novembre 2017 au 8 décembre 2017, conformément au code de l'environnement et à l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole en date du 18 octobre 2017. La publicité a été réalisée dans les règles, au-delà des pratiques habituelles. Le dossier complet, contrôlé et paraphé a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie de Cabestany et au siège de Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) ainsi que sur leur site internet.

Durant les permanences qui se sont déroulées dans les locaux de la mairie de Cabestany et dans ceux du siège de PMM, le commissaire enquêteur a reçu 22 personnes.

| <b><u>DATE</u></b>             | <b><u>LIEUX</u></b>       | <b><u>NOMBRE DE VISITEURS</u></b> |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Mercredi<br>8 novembre<br>2017 | Mairie de<br>Cabestany    | 6                                 |
| Lundi<br>20 novembre<br>2017   |                           | 4                                 |
| Vendredi<br>8 décembre<br>2017 |                           | 8                                 |
| Mardi 28<br>novembre<br>2017   | Siège de PMM<br>Perpignan | 4                                 |
| <b>TOTAL</b>                   |                           | <b>22</b>                         |

### **Nombre d'observations notées sur les registres :**

- Registre de la communauté urbaine PMM : 3
- Registre de la commune de Cabestany : 6

### **Nombre de courriers déposés ou envoyés**

- Communauté urbaine PMM : 1
- Commune de Cabestany : 7

### **Nombre de courriel sur le site de la commune de Cabestany : 1**

Les courriers et courriel ont été annexés aux registres d'enquête

## **2- EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les observations du public sont relativement nombreuses. Certaines n'ont pas été reprises dans ce PV mais le seront dans le rapport d'enquête car elles soulèvent des problématiques qui ne concernent pas les projets soumis à enquête publique. Les observations ont porté essentiellement sur des questions relatives au projet du PLU, deux concernent le zonage d'assainissement.

Afin de finaliser mon rapport d'enquête et mes conclusions, il me serait utile de connaître votre avis et la suite que vous souhaitez leur donner.

### **2-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PLU**

La plupart des observations concernent la constructibilité de parcelles mais d'autres sont relatives à des problématiques d'intérêt général.

#### **2-1-1 CONSTRUCTIBILITE DE PARCELLES**

##### **2-1-1-1 EN ZONE NATURELLE**

#### **1- Parcelles situées dans l'espace boisé ( EBC) n°2**

Observations du 8 novembre 2017 de :

- L'indivision Vidal, propriétaire de la parcelle A 24
- Mme Siré Georgette, propriétaire de la parcelle AN 29
- M.salvadeu, propriétaire da la parcelle AN 28

Demande portant sur la constructibilité des parcelles AN 24-28 et 29 en raison de leur situation en bordure de voie, de la proximité des habitations et des réseaux, d'autant plus que des maisons récentes ont été récemment construites en zone naturelle

#### **2- Agrandissement de construction située en zone naturelle**

Observations du 8 novembre 2017 sur le registre d'enquête de M.Huillo Mathieu M.Huillo entrepose du matériel de travaux publics dans une grange mise à sa disposition.

La propriétaire envisage de vendre sa propriété cadastrée AA 37,38 et 39 comprenant la grange avec terrain attenant, une maison d'habitation et un grand terrain. M.Huillo serait intéressé pour acquérir une partie de cet ensemble à condition qu'il puisse agrandir le bâtiment à usage d'entrepôt de 200m<sup>2</sup> environ.

### **3- Possibilité de construction en zone naturelle**

Courrier de Mme Schmitt et de M.Lafitte du 7 décembre 2017 concernant la possibilité de construire sur la parcelle AZ 263 en vue de lotir et de réserver des lots pour des logements pour personnes handicapés.

#### **2-1-1-2 EN ZONE AGRICOLE**

1- Courrier reçu le 15 novembre 2017 de Mme Laviose Issahkian Elodie, propriétaire de la parcelle AW n°275 et de Mme Rouxel Issahkian, propriétaire de la parcelle AW 276. Demande portant sur la constructibilité éventuelle des parcelles, leur enclavement, la réalisation des voies d'accès et des réseaux.

2- Observation du 28 novembre 2017 relatives à la constructibilité de parcelles appartenant à M.Berta Fernand, propriétaire des parcelles AC n° 71 et 72

3- Observations du 28 novembre 2017 qui porte sur une demande de constructibilité de parcelles appartenant à Mme Blanc Catherine, propriétaire des parcelles AC n° 39 et AK n° 42 et 43

3- Observation en date du 8 décembre 2017 de M. Bordart : suite à de multiples fissures constatées sur sa villa consécutives aux différentes sécheresses, M.Bodart souhaite pouvoir transformer son habitation en trois logements soit en rénovant soit en démolissant afin reconstruire un bâtiment à énergie positive y compris par tranche, dans la limite d'une hauteur de 8,50m avec possibilité de modification de l'orientation du bâti.

4- Courrier de M.Beille en date du 8 décembre 2017 qui demande la possibilité

- de construire une cave sur la parcelle AE 12
- de construire son habitation principale sur une de ses vignes
- de transformer un hangar en habitation édifié sur la parcelle AE 77

#### **2-1-2 OBSERVATIONS RELATIVES A LA ZONE UEb**

1- Observation du 28 novembre 2017 et courrier en date du 6 décembre de Mme Dominique Lalauze- Pasulo et de sept riverains remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du 8 décembre 2017.

Demande relative à l'affectation du secteur classé en zone UEb qui pourrait être destiné à la réalisation d' habitations et de petits commerces avec interdiction de création d'installations classées qui engendrent des nuisances pour le voisinage.

2- Observation en date du 27 novembre 2017 de M. Jean Michel Colomer qui demande le classement du secteur UEb en zone à vocation d'habitat.

#### **2-1-3 OBSERVATIONS RELATIVE A L'OAP ORFILA**

Observation n° du 8 décembre 1917 de M.Pontie qui demande la réalisation d' un espace vert en bordure du lotissement les coteaux IV

#### **2-1-4 OBSERVATIONS DIVERSES**

1- Par courriel en date du 1<sup>er</sup> décembre envoyé sur le site de la commune de Cabestany, M. Lallement Michel demande que soit rectifié le classement de la parcelle AM 39 en espace boisé dans le PLU alors qu'il s'agit d'une vigne exploitée.

2- Courrier remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du 8 décembre 2017 de Mme Appert, conseillère municipale à la commune de Cabestany qui soulève les problématiques suivantes :

- Zone 1 AUH secteur Rouquette : parcelle étroite avec problème d'accès
- Secteur Colomines : budgétisation des travaux de la voie de contournement
- Secteur Orfila : évacuation des eaux pluviales

### **2-1-5 OBSERVATIONS DE MONSIEUR LE MAIRE DE CABESTANY**

La commune, par courrier en date du 4 décembre 2017 souhaite que des modifications soient apportées au projet du PLU

- Intégration de la parcelle AK 110 de 30560m<sup>2</sup> dans la zone d'activités « Les Colomines »
- Incorporation dans le périmètre de la zone « Ortifa » des parcelles AH 55, AH 6 et des bassins de rétention situés au Sud et à l'Est.
- Intégration dans le règlement de la zone A de la possibilité de « remodelage de terrains agricoles pour les exploitations agricoles

### **2-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ET PLUVIAL**

1- Courrier déposé lors de la permanence du 20 novembre 2017 de M.Marquès, demeurant 4 allée des Tilleuls à Cabestany, comprenant deux lettres jointes du 2 mars 2017 de M. Le maire de Cabestany et la réponse de M.Marquès en date du 7 mars 2017 : demande relative à l'installation d'une station de relevage extérieure prévue mais jamais été réalisée.

2- Courrier envoyé au commissaire enquêteur le 1<sup>er</sup> décembre 2017 de M.Henry Carrière résidant Mas Laffitte qui souhaite que le bassin de rétention, d'une superficie de 7550m<sup>2</sup> et d'un volume de 6890m<sup>3</sup>, situé sur sa propriété, selon plan joint, soit intégré dans les annexes sanitaires et dans le zonage d'assainissement pluvial, le bassin recueillant les eaux pluviales des différents bassins versants du chemin Gaudérique au Mas Boluix

3- Courrier envoyé au commissaire enquêteur le 1<sup>er</sup> décembre 2017 de Mme Appert relatif aux bassins de rétention sur le secteur Orfila.

### **3- OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES**

La communauté urbaine a apporté des réponses aux observations et avis émis qui ont été annexés au dossier d'enquête soumis au public.

Pourriez vous me confirmer **les modifications** que vous entendez apporter au projet de PLU suite aux observations émises par les personnes publiques.

#### **3-1 RAPPORT DE PRESENTATION**

- 1- L'ensemble des actions et mesures validées dans le cadre du SDAEP
- 2- Les chiffres de production et consommation indiqués dans le SDAEP
- 3- Les incidences du projet sur les zones agricoles classées en appellation et en AOC, et sur les parcelles agricoles comprises dans la secteur « Les Colomines ».
- 4- La justification au regard des activités économiques

### **3-2 OAP**

La part de LLS sera fixée entre 25 et 30% au lieu de 25%

### **3-3 REGLEMENT**

1- La part de LLS sera fixée entre 25 et 30% au lieu de 25%

2- L'article 4 de la zone 1AUH sera ainsi modifié « la réalisation d'aménagements particuliers sur la RD 22 devra faire l'objet d'un accord préalable des services compétents »

3- L'article 2 des zones 1AUE et 2AUE sera modifié afin d'interdire les équipements commerciaux de plus de 1000m<sup>2</sup> dans la zone d'activité des « Colomines »

### **3-4 ANNEXES SANITAIRES**

1- L'ensemble des actions et mesures validées dans le cadre du SDAEP

2- Les chiffres de production et consommation indiqués dans le SDAEP

### **3-5 REPOSE AUX PPA**

Pourriez vous préciser de quelle façon sera limitée la zone 1AUHa correspondant à l'OAP Orfila

(p 5 et p10 de la réponse aux PPA).

## **4- QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'analyse du dossier d'enquête soulève les observations et interrogations suivantes :

### **4-1 ERREURS ET INCOHERENCES RELEVÉES**

L'annexe jointe récapitule les erreurs et incohérences relevées dans les dossiers du PLU et du zonage d'assainissement qu'il est recommandé de rectifier afin d'améliorer la qualité des dossiers.

### **4-2 OBSERVATIONS SUR LES PIÈCES DU DOSSIER DU PLU**

#### **1- Rapport de présentation : 2<sup>ème</sup> partie**

Évaluation environnementale n° 2-6 : l'analyse des incidences par zone de projet ne semble pas comprendre celle du secteur Charles Blanc.

#### **2- Règlement**

Les zones A et N du projet ne prévoient aucune disposition relative à l'écoulement des eaux pluviales à l'article 4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement.

#### **3- Règlement et OAP**

L'urbanisation ne peut être réalisée que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en application de l'article R 123-6 ancien repris à l'article R 151-20 du code de l'urbanisme recodifié qui prévoit que dans les zones à urbaniser AU, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP

Or, à l'exception de l'OAP « Charles Blanc », toutes les autres OAP prévoient leur urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, en contradiction avec les termes du code de l'urbanisme précité.

#### **4- Emplacements réservés**

1) **Emplacement réservé n°2** de 20ha63a29 affecté à création d'un bassin d'orage et d'un espace naturel... « Sainte Camille » qui semble être déjà réalisé.

2) **Emplacement réservé n°4** destiné à l'extension du parc Germanor : la superficie de 7ha 45a52 ne correspond pas à celle de la zone 1AUS (activités sportives et de loisirs)

de 4,1ha et couvre sur le plan graphique du PLU une partie de la zone US correspondant à des aménagements déjà réalisés.

#### **5- Annexes sanitaires**

1) **Mémoire 6.3a** : Assainissement collectif : les données devront être mises en cohérence avec celles du zonage d'assainissement. Il en est de même pour la conclusion sur la capacité de la station d'épuration (paramètre DBO5), contraire à celle de la notice du zonage

2) **Plan 6.3 f (zonage d'assainissement futur)** : il englobe la parcelle AM 39 contrairement au plan de zonage d'assainissement intégré dans le dossier du projet de zonage d'assainissement.

#### **4- 4 OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER D'ASSAINISSEMENT**

La carte de zonage d'eaux pluviales semble être incomplète et devrait comprendre également les réseaux d'eaux pluviales existant et futurs, bassins....

#### **4- 5 OBSERVATIONS SUR LA RESSOURCE EN EAU**

Dans les annexes sanitaires et dans votre réponse aux observations des PPA, vous soulignez que les besoins en eau de la commune de Cabestany seront assurés, jusqu'à l'horizon 2020, par l'interconnexion avec la commune de Perpignan, les ressources en eau disponibles de la commune de Cabestany étant insuffisantes dès 2014 .

Le SDAEP avance le chiffre de 290000m3/an, chiffre repris dans les annexes sanitaires du projet du PLU et dans l'évaluation environnementale correspondant au volume qui pourrait être fourni par la ville de Perpignan à la commune de Cabestany jusqu'à l'horizon 2020.

Cependant, le projet du PLU, tant au niveau de l'évaluation environnementale que des annexes sanitaires ne tient pas compte du projet du SAGE qui prévoit de limiter les prélèvements aux volumes de l'année 2010 soit à 875 000m3 pour la commune de Cabestany, ce qui a pour effet d'accroître le déficit en eau constaté.

Les solutions envisagées à moyen terme, qui consistent à réaliser des forages dans le Quaternaire dans différents endroits qui pourraient être opérationnels d'ici 3 à 8 ans sont incertaines quant à leur réalisation à l'horizon 2025 et sont en plus liées aux résultats de la recherche en eau.

Le tableau ci-joint compare les besoins futurs à l'horizon 2020 et 2025 par rapport aux ressources éventuelles limitées aux volumes de l'année 2010

|   | <b>2020</b> | <b>2025</b> |
|---|-------------|-------------|
| <b>Volumes autorisés en m3/an</b>             | 875000      | 875000      |
| <b>Besoins en volumes produits en m3/an *</b> | 1279347     | 1413496     |
| <b>Déficit</b>                                | - 404347    | - 538496    |

\*Selon le SDAEP

Afin d'assurer l'urbanisation prévue dans le projet du PLU, il paraît indispensable de connaître les solutions apportées par le maître d'ouvrage à cette problématique.

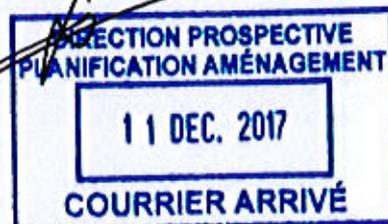
Le présent procès-verbal est établi en deux originaux.

L'un est remis le 11 décembre 2017 au représentant du maître d'ouvrage qui reconnaît l'avoir reçu. Le second exemplaire sera joint au rapport d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur

Le représentant du maître d'ouvrage

Anita SAEZ



**Erreurs et incohérences relevées dans le dossier du projet du PLU**

| <b>DOCUMENT</b>                         | <b>PAGES</b>        | <b>Erreurs et incohérences relevées</b>                                 | <b>Erreurs et incohérences à modifier</b>  |
|---|---------------------|---|--|
| <b>RAPPORT DE PRESENTATION CAHIER 1</b> | <b>P 180</b>        | <b>SDAGE</b> approuvé le 26 novembre 2009,                              | SDAGE remplacé par celui entrée en vigueur le 21/12/2015   |
|   | <b>P 184</b>        | <b>Eau potable</b> : rendement en 2014 du réseau de la commune de 80,7% | P 2 du SDAEP note de synthèse<br>Taux de 72,3%<br>Rapport d'activité 2016 de PMM sur l'eau : rendement du réseau en 2014 de 73% et 77% en 2015 |
| <b>RAPPORT DE PRESENTATION CAHIER 2</b> | <b>P 11</b>         | <b>1516</b> résidents   | Au lieu de logements   |
|   | <b>P 21</b>         | <b>24ha</b>   | Erreur de calcul : 2,2ha +18,1ha au lieu de 20,3ha   |
|   | <b>P 62</b>         | <b>SDAGE</b> approuvé le 26 novembre 2009,                              | SDAGE remplacé par celui entrée en vigueur le 21/12/2015   |
|   | <b>P 84</b>         | <b>Ressource en eau</b><br>Rendement à ce jour (2015) de 80%            | Voir ci-dessus<br>73% en 2014 et 77% en 2015   |
|   | <b>P 93</b>         | <b>4 zones</b> de développement   | Au lieu de 6   |
|   | <b>P 93 carte 9</b> | <b>Identification de 5 projets</b>                                      | Omission du secteur « Charles Blanc » et de l'analyse des incidences sur cette zone  |
|   | <b>P 114</b>        | <b>SDAGE</b> : Entrée en  | au lieu du 21 décembre   |

|                           |   |   |   |
|---------------------------|---|---|---|
|                           | <p><b>P 129</b></p> <p><b>P 132</b></p> | <p>vigueur le 20 novembre 2015</p> <p>-Station d'épuration de capacité résiduelle suffisante pour le futur</p> <p>Mesures : Mise en place d'une zone tampon... le long.... de l'autoroute</p>   | <p>2015</p> <p>Dépassement du paramètre DBO5</p> <p>Absence d'autoroute sur le territoire communal</p>  |
| <b>PADD</b>               | <b>P 30</b>                             | <b>24ha</b>   | Erreur de calcul ( 2,2 ha +18,1 ha)   |
| <b>REGLEMENT</b>          | <b>P 109</b>                            | <b>Zone 1AUE : zone située au lieu dit Colomines</b>  | Le secteur 1AUE1 destiné aux constructions à usage hôtelier n'est pas situé au lieu dit « Les Colomines » mais au Mas Vermeil                                   |
| <b>ANNEXES SANITAIRES</b> | <b>Mémoire 6.3a</b>                     | <p>p 35 n°3.2.1.2 : zone d'activités touristiques</p> <p>Assainissement collectif : longueur des canalisations, nombre d'installations autonomes population en EH</p> <p>Rendement du réseau d'eau potable, qualité de l'eau, volumes produits, mis en distribution</p> | <p>Au lieu de économiques</p> <p>Chiffres incohérents avec ceux figurant dans la notice du zonage</p> <p>A mettre à jour avec les avec les données du SDAEP</p> |

**Erreurs et incohérences relevées dans le dossier du projet de zonage**

| <b>DOCUMENT</b> | <b>PAGES</b>    | <b>Erreurs et incohérences relevées</b>   | <b>Erreurs et Incohérences à modifier</b>  |
|-----------------|-----------------|---|--|
| NOTICE          | P11<br><br>P 15 | Secteur les jardins<br>Travaux en 2015-2016<br><br>c-1-1 réseau de collecte<br>d'assainissement pluvial | Mis dans la colonne<br>urbanisation à l'horizon<br>2025<br>Seul est cité le<br>dysfonctionnement<br>d'évacuation des eaux<br>pluviales du Mas<br>Guerido<br>Certains secteurs sont<br>concernés par des<br>risques liés aux eaux<br>pluviales comme le rond<br>point Curie, de Cotte,<br>RD..... |

Le présent procès-verbal est établi en deux originaux.

L'un est remis le 11 décembre 2017 au représentant du maître d'ouvrage qui reconnaît l'avoir reçu. Le second exemplaire sera joint au rapport d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur

  
Anita SAEZ

Le représentant du maître d'ouvrage







**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE  
MADAME ANITA SAEZ - COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE**

**Révision du PLU et élaboration du zonage d'assainissement de la commune de Cabestany**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**OBJET DE L'ENQUETE :**

- Enquête publique relative au projet de révision du PLU et d'élaboration du zonage d'assainissement collectif, non collectif et pluvial de la commune de Cabestany.

**REFERENCES :**

Arrêté n°A/2017/45 du 18 octobre 2017 de Monsieur le Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine

-Procès-verbal de synthèse des observations remis par Mme Anita SAEZ le 11 décembre 2017

Madame le commissaire enquêteur,

En application de l'article 5 de l'arrêté précité, vous nous communiquez les observations recueillies au cours de cette enquête.

Vous précisez que l'étude du dossier génère un certain nombre de questions qui demandent des éclaircissements ou des réponses de notre part.

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

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

1

## **PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

Objet : Enquête publique unique relative au projet de révision du PLU de la commune de Cabestany et du zonage d'assainissement  
Référence : Arrêté n°A/2017/45 du 18 octobre 2017  
Affaire suivie par Mr Matthieu LEROUX  
Pièces jointes: - Copie des observations  
- Relevé des erreurs et incohérences

### **1- BILAN DE L'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions durant 33 jours, du 6 novembre 2017 au 8 décembre 2017, conformément au code de l'environnement et à l'arrêté de Monsieur le Président de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole en date du 18 octobre 2017. La publicité a été réalisée dans les règles, au-delà des pratiques habituelles. Le dossier complet, contrôlé et paraphé a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie de Cabestany et au siège de Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) ainsi que sur leur site internet.  
Durant les permanences qui se sont déroulées dans les locaux de la mairie de Cabestany et dans ceux du siège de PMM, le commissaire enquêteur a reçu 22 personnes.

| <b>DATE</b>                    | <b>LIEUX</b>              | <b>NOMBRE DE VISITEURS</b> |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Mercredi<br>8 novembre<br>2017 | Mairie de<br>Cabestany    | 6                          |
| Lundi<br>20 novembre<br>2017   |                           | 4                          |
| Vendredi<br>8 décembre<br>2017 |                           | 8                          |
| Mardi 28<br>novembre<br>2017   | Siège de PMM<br>Perpignan | 4                          |
| <b>TOTAL</b>                   |                           | <b>22</b>                  |

#### **Nombre d'observations notées sur les registres :**

- Registre de la communauté urbaine PMM : 3
- Registre de la commune de Cabestany : 6

#### **Nombre de courriers déposés ou envoyés**

- Communauté urbaine PMM : 1
- Commune de Cabestany : 7

#### **Nombre de courriel sur le site de la commune de Cabestany : 1**

Les courriers et courriel ont été annexés aux registres d'enquête

## **2- EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les observations du public sont relativement nombreuses. Certaines n'ont pas été reprises dans ce PV mais le seront dans le rapport d'enquête car elles soulèvent des problématiques qui ne concernent pas les projets soumis à enquête publique. Les observations ont porté essentiellement sur des questions relatives au projet du PLU, deux concernent le zonage d'assainissement.

Afin de finaliser mon rapport d'enquête et mes conclusions, il me serait utile de connaître votre avis et la suite que vous souhaitez leur donner.

### **2-1 OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU PLU**

La plupart des observations concernent la constructibilité de parcelles mais d'autres sont relatives à des problématiques d'intérêt général.

#### **2-1-1 CONSTRUCTIBILITE DE PARCELLES**

##### **2-1-1-1 EN ZONE NATURELLE**

###### **1- Parcelles situées dans l'espace boisé ( EBC) n°2**

Observations du 8 novembre 2017 de :

- L'indivision Vidal, propriétaire de la parcelle A 24
- Mme Siré Georgette, propriétaire de la parcelle AN 29
- M.salvadeu, propriétaire de la parcelle AN 28

Demande portant sur la constructibilité des parcelles AN 24-28 et 29 en raison de leur situation en bordure de voie, de la proximité des habitations et des réseaux, d'autant plus que des maisons récentes ont été récemment construites en zone naturelle

###### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

DEFAVORABLE - Ces parcelles sont situées en zone N et dans un EBC répertorié au PLU. Le projet de ville consiste en un développement de la ville par le secteur Sud, sud-est et consiste également à préserver la ceinture verte prévue au SCOT.

###### **2- Agrandissement de construction située en zone naturelle**

Observations du 8 novembre 2017 sur le registre d'enquête de M.Huillo Mathieu

M.Huillo entrepose du matériel de travaux publics dans une grange mise à sa disposition.

La propriétaire envisage de vendre sa propriété cadastrée AA 37,38 et 39 comprenant la grange avec terrain attenant, une maison d'habitation et un grand terrain. M.Huillo serait intéressé pour acquérir une partie de cet ensemble à condition qu'il puisse agrandir le bâtiment à usage d'entrepôt de 200m<sup>2</sup> environ.

###### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

DEFAVORABLE - Cette parcelle est située en zone N et le règlement n'autorise que les installations destinées ou nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et ce conformément au régime légal prévu dans le code de l'urbanisme, ce qui n'est pas le cas de Mr HUILLO. Les extensions ne sont permises que sur les constructions d'habitation avec une emprise ne dépassant pas 50m<sup>2</sup> et une SP de 30M<sup>2</sup>.

### **3- Possibilité de construction en zone naturelle**

Courrier de Mme Schmitt et de M.Lafitte du 7 décembre 2017 concernant la possibilité de construire sur la parcelle AZ 263 en vue de lotir et de réserver des lots pour des logements pour personnes handicapés.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

DEFAVORABLE - Ces parcelles sont situées effectivement dans la zone naturelle et sur un emplacement réservé. Le développement de la Commune se fait essentiellement par le sud/sud-est de la Commune.

### **2-1-1-2 EN ZONE AGRICOLE**

1- Courrier reçu le 15 novembre 2017 de Mme Laviose Issahkian Elodie, propriétaire de la parcelle AW n°275 et de Mme Rouxel Issahkian, propriétaire de la parcelle AW 276. Demande portant sur la constructibilité éventuelle des parcelles, leur enclavement, la réalisation des voies d'accès et des réseaux.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

DEFAVORABLE – Un projet de terrain de loisirs est à l'étude par la Municipalité sur les parcelles situées au-dessus. Possibilité d'inclure dans ce projet ces 2 parcelles. Des réunions de concertation avec les riverains ont été organisées. Pas d'accès identifié clairement.

2- Observation du 28 novembre 2017 relatives à la constructibilité de parcelles appartenant à M.Berta Fernand, propriétaire des parcelles AC n° 71 et 72

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Ces parcelles sont actuellement situées en zone agricole et dans la zone d'aménagement différée – Elles n'ont donc pas vocation à devenir constructible à échéance du Plan Local d'Urbanisme.

3- Observations du 28 novembre 2017 qui porte sur une demande de constructibilité de parcelles appartenant à Mme Blanc Catherine, propriétaire des parcelles AC n° 39 et AK n° 42 et 43

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

La parcelle AC 39 est actuellement en zone agricole et est comprise dans la zone d'aménagement différé elle n'est donc pas destinée à devenir constructible à échéance du Plan Local d'Urbanisme

En ce qui concerne les parcelles AK 42 et 43, elles se situent en zone agricole. La parcelle AK 43 est comprise dans la ceinture verte de la Commune. La parcelle AK 42 est située en zone agricole entre la zone des Colomines (zone 2AUE) et la ceinture verte.

3- Observation en date du 8 décembre 2017 de M. Bordart : suite à de multiples fissures constatées sur sa villa consécutives aux différentes sécheresses, M Bordart souhaite pouvoir transformer son habitation en trois logements soit en rénovant soit en démolissant afin reconstruire un bâtiment à énergie positive y compris par tranche, dans la limite d'une hauteur de 8,50m avec possibilité de modification de l'orientation du bâti.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

La parcelle de Monsieur Bordart est actuellement classée en zone Nc. Au nouveau PLU, elle sera classée en zone A. Le règlement impose que l'emprise du bâti ne dépasse pas 50% de l'existant et la SP pas plus de 30%. La hauteur est fixée à 8,50m. Aussi, le projet de Monsieur Bordart devra respecter le règlement du PLU.

- 4- Courrier de M.Beille en date du 8 décembre 2017 qui demande la possibilité
- de construire une cave sur la parcelle AE 12
  - de construire son habitation principale sur une de ses vignes
  - de transformer un hangar en habitation édifié sur la parcelle AE 77

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Le règlement de la zone A dispose que les constructions et installations doivent être de nature agricole ou viticole, il est donc possible de réaliser la cave en respectant le règlement de la zone A du PLU.

En ce qui concerne la construction d'une habitation principale et la transformation d'un hangar en habitation : ces parcelles n'ont pas vocation à recevoir de l'habitation si ce n'est exclusivement celles qui seraient nécessaires à l'exploitation agricole.

**2-1-2 OBSERVATIONS RELATIVES A LA ZONE UEb**

1- Observation du 28 novembre 2017 et courrier en date du 6 décembre de Mme Dominique Lafauze- Pasulo et de sept riverains remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du 8 décembre 2017.

Demande relative à l'affectation du secteur classé en zone UEb qui pourrait être destiné à la réalisation d'habitations et de petits commerces avec interdiction de création d'installations classées qui engendrent des nuisances pour le voisinage.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

DEFAVORABLE : cette parcelle est située dans une ZAC « Terre Rouge » et fait partie de la 3ème tranche. Cette tranche était destinée à recevoir des activités commerciales. Dans le règlement du PLU, ce secteur est destiné aux activités commerciales et de services du Mas Anglade.

2- Observation en date du 27 novembre 2017 de M. Jean Michel Colomer qui demande le classement du secteur UEb en zone à vocation d'habitat.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

DEFAVORABLE : cette parcelle est située dans une ZAC « Terre Rouge » et fait partie de la 3ème tranche. Cette tranche était destinée à recevoir des activités commerciales. Dans le règlement du PLU, ce secteur est destiné aux activités commerciales et de services du Mas Anglade.

### **2-1-3 OBSERVATIONS RELATIVE A L'OAP ORFILA**

Observation n° du 8 décembre 1917 de M.Pontie qui demande la réalisation d' un espace vert en bordure du lotissement les coteaux IV

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Le lotissement «Les Côteaux IV » se trouvent en bordure de la zone «Orfila », zone destinée à recevoir de l'habitation. Ce secteur devra organiser l'urbanisation dans une démarche de développement durable. Il assurera d'une part une liaison cohérente des quartiers existants et futurs afin d'harmoniser l'ensemble de l'urbanisation, et d'autre part un cadre de vie de qualité. Il devra également préserver la qualité des milieux naturels et agricoles en limite d'urbanisation par un aménagement réfléchi de l'interface entre le front urbain et la frange rurale. Les OAP du secteur « Orfila » précise les conditions d'aménagement avec notamment le traitement de la frange urbaine.

### **2-1-4 OBSERVATIONS DIVERSES**

1- Par courriel en date du 1<sup>er</sup> décembre envoyé sur le site de la commune de Cabestany, M. Lallement Michel demande que soit rectifié le classement de la parcelle AM 39 en espace boisé dans le PLU alors qu'il s'agit d'une vigne exploitée.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

FAVORABLE : En effet, cette parcelle est une vigne exploitée. Proposition de modification

2- Courrier remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du 8 décembre 2017 de Mme Appert, conseillère municipale à la commune de Cabestany qui soulève les problématiques suivantes :

- Zone 1 AUH secteur Rouquette : parcelle étroite avec problème d'accès
- Secteur Colomines : budgétisation des travaux de la voie de contournement
- Secteur Orfila : évacuation des eaux pluviales

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Zone 1AUH : secteur «Les Rouquettes » : ces parcelles devront être urbanisées sous forme d'opération globale d'aménagement et être conforme aux dispositions du règlement du PLU. En ce qui concerne les accès, une réflexion devra être menée avant toute autorisation d'urbanisme.

Secteur «Les Colomines » : la voie de contournement sera budgétisée par le CD 66.

Secteur «Orfila » : Des bassins de rétention sont prévus hors de la zone au Sud et à l'Est de l'opération. Les EP suivront l'écoulement naturel.

## **2-1-5 OBSERVATIONS DE MONSIEUR LE MAIRE DE CABESTANY**

La commune, par courrier en date du 4 décembre 2017 souhaite que des modifications soient apportées au projet du PLU

- Intégration de la parcelle AK 10 de 30560m<sup>2</sup> dans la zone d'activités « Les Colomines »
- Incorporation dans le périmètre de la zone « Orfila » des parcelles AH 55, AH 6 et des bassins de rétention situés au Sud et à l'Est.
- Intégration dans le règlement de la zone A de la possibilité de « remodelage de terrains agricoles pour les exploitations agricoles

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

#### **Sur intégration de la parcelle AK10 :**

Le projet de zone d'activités « les Colomines » (zone 1AUe) se situe dans un secteur stratégique de développement à court, moyen et long terme conforté par le projet de Route Départementale 22b reliant Perpignan à Saleilles. C'est dans cette perspective de développement que le projet de zone d'activités économiques « les Colomines » a été défini et repéré par le SCOT Plaine du Roussillon comme un Secteur de projet stratégique à dominante d'activité.

#### **Sur secteur « Orfila », intégration des bassins de rétention au Sud et à l'Est ; et de la parcelle AH55 :**

L'intégration du bassin de rétention situé au Sud (en étendant vers le sud la zone 1AUha) franchirait la frange urbaine définie par le SCOT. Les autres bassins et parcelles sont situés au-delà des limites d'urbanisation définies au moment de l'arrêt du projet

#### **Intégration de la parcelle AH6 dans la Zone d'Aménagement Différé « Orfila » :**

La procédure de création de ZAD est indépendante de celle du PLU. Les périmètres de ZAD sont définis par arrêté préfectoral. Le PLU ne peut servir à intégrer cette parcelle dans la ZAD « Orfila ».

#### **Règlement de la zone A :**

Le règlement de la zone A sera modifié et plus particulièrement l'article 2 relative aux occupations des sols soumis à condition. Il sera ajouté :

«Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>, excepté pour les exploitations agricoles.»

## **2-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC RELATIVES AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT ET PLUVIAL**

1- Courrier déposé lors de la permanence du 20 novembre 2017 de M.Marquès, demeurant 4 allée des Tilleuls à Cabestany, comprenant deux lettres jointes du 2 mars 2017 de M. Le maire de Cabestany et la réponse de M.Marquès en date du 7 mars 2017 : demande relative à l'installation d'une station de relevage extérieure prévue mais jamais été réalisée.

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

L'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 imposent aux communes de définir, après étude préalable, un zonage d'assainissement qui doit délimiter après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

En rapport avec cela : la parcelle de M. MARQUES se situe dans la zone d'assainissement collectif. Par conséquent, il dispose d'un accès au réseau d'assainissement collectif en limite de propriété. Les dispositions techniques de raccordement d'un branchement privé ne rentrent pas dans le champ des compétences explorées par le zonage d'assainissement.

2- Courrier envoyé au commissaire enquêteur le 1<sup>er</sup> décembre 2017 de M.Henry Carrière résidant Mas Laffitte qui souhaite que le bassin de rétention, d'une superficie de 7550m<sup>2</sup> et d'un volume de 6890m<sup>3</sup>, situé sur sa propriété, selon plan joint, soit intégré dans les annexes sanitaires et dans le zonage d'assainissement pluvial, le bassin recueillant les eaux pluviales des différents bassins versants du chemin Gaudérique au Mas Boluix

### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Pour mémoire : Les bassins de rétention sont destinés à contenir le surplus d'eaux de pluie et de ruissellement généré par l'urbanisation ou l'aménagement d'un site en fonction d'un débit d'évacuation régulé vers un exutoire.

L'ouvrage privé situé sur la parcelle privée de M. Carrière n'a absolument pas vocation à contenir des surplus d'eaux de pluies liées à une nouvelle urbanisation ou aménagement de site compte tenu de sa situation (cf plan joint : le bassin se trouve au milieu de la « nature »). Le changement de destination du bâtiment 4 du mas Laffitte ne modifiera pas ce contexte.

De plus, il est précisé que pour faire face au ruissèlement du chemin de St Gaudérique, l'administration s'est dotée des outils adéquats positionnés sur le domaine public à savoir :

1 : un réseau pluvial muni de grilles-avaloirs espacées régulièrement, sur un des côtés de la chaussée (cf plan + photos).

8

2 : un fossé de l'autre côté (cf plan et photo)

Pour toutes ces raisons, il n'est pas prévu que le bassin de rétention privé de M. Carrière soit intégré dans les annexes sanitaires de la commune de Cabestany.



Mme LAFITTE

Bassin de rétention

Chemin St GAUDERIQUE

CHEMIN ST GAUDERIQUE



Fossé

Réseau Phytal



Une des grilles avaloirs équipant le chemin St Gaudérique

9

3- Courrier envoyé au commissaire enquêteur le 1<sup>er</sup> décembre 2017 de Mme appert relatif aux bassins de rétention sur le secteur Orfila.

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Extrait annexes sanitaires : « Les eaux de ruissellement de ce bassin versant seront interceptées par un réseau d'eaux pluviales à créer et elles seront acheminées à l'exutoire naturel : le Ruisseau des Champs situé au Nord. Un volume de rétention minimum de 5 340 m<sup>3</sup> est à prévoir pour compenser l'imperméabilisation des sols. Un emplacement réservé est déjà prévu pour la création d'un volume de rétention (ER n°16). »

**3- OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES**

La communauté urbaine a apporté des réponses aux observations et avis émis qui ont été annexés au dossier d'enquête soumis au public. Pourriez vous me confirmer les modifications que vous entendez apporter au projet de PLU suite aux observations émises par les personnes publiques.

**3-1 RAPPORT DE PRESENTATION**

- 1- L'ensemble des actions et mesures validées dans le cadre du SDAEP
- 2- Les chiffres de production et consommation indiqués dans le SDAEP
- 3- Les incidences du projet sur les zones agricoles classées en appellation et en AOC, et sur les parcelles agricoles comprises dans le secteur « Les Colomines ».
- 4- La justification au regard des activités économiques

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Le rapport de présentation sera corrigé conformément au document de synthèse des avis PPA et réponse, document annexé au dossier d'enquête publique.

**3-2 OAP**

La part de LLS sera fixée entre 25 et 30% au lieu de 25%

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Les OAP seront modifiés pour fixer une part de LLS entre 25 et 30%.

**3-3 REGLEMENT**

- 1- La part de LLS sera fixée entre 25 et 30% au lieu de 25%
- 2- L'article 4 de la zone 1AUH sera ainsi modifié « la réalisation d'aménagements particuliers sur la RD 22 devra faire l'objet d'un accord préalable des services compétents »
- 3- L'article 2 des zones 1AUE et 2AUE sera modifié afin d'interdire les équipements commerciaux de plus de 1000m<sup>2</sup> dans la zone d'activité des « Colomines »

**Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Le règlement sera modifié pour fixer une part de LLS entre 25 et 30%.

### **3- 4 ANNEXES SANITAIRES**

- 1- L'ensemble des actions et mesures validées dans le cadre du SDAEP
- 2- Les chiffres de production et consommation indiqués dans le SDAEP

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Les annexes sanitaires seront corrigées dans le dossier d'approbation du PLU.

### **3- 5 REponse AUX PPA**

Pourriez vous préciser de quelle façon sera limitée la zone 1AUHa correspondant à l'OAP Orfila (p 5 et p10 de la réponse aux PPA).

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

La parcelle AH77 sera reclassée dans son intégralité en zone agricole car elle est cultivée et classée dans l'aire délimitée AOC (avis INAO).

La limite de la zone 1AUHa sera redéfinie en conséquence. Le plan de zonage et l'OAP reprendront le périmètre réduit du secteur Orfila (en excluant la parcelle AH77).

## **4- QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'analyse du dossier d'enquête soulève les observations et interrogations suivantes :

### **4- 1 ERREURS ET INCOHERENCES RELEVÉES**

L'annexe jointe récapitule les erreurs et incohérences relevées dans les dossiers du PLU et du zonage d'assainissement qu'il est recommandé de rectifier afin d'améliorer la qualité des dossiers.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

##### **Pour le PLU :**

Les erreurs et incohérences relevées dans le dossier du projet de PLU seront prises en compte.

Pour les annexes sanitaires et le zonage d'assainissement

|                           |                     |   |   |
|---------------------------|---------------------|---|---|
| <b>ANNEXES SANITAIRES</b> | <b>Mémoire 6.3a</b> | <p>p 35 n°3.2.1.2 : zone d'activités touristiques</p> <p>Assainissement collectif : longueur des canalisations, nombre d'installations autonomes population en EH</p> <p>Rendement du réseau d'eau potable, qualité de l'eau, volumes produits, mis en distribution</p> | <p>Au lieu de économiques</p> <p>Chiffres incohérents avec ceux figurant dans la notice du zonage</p> <p>A mettre à jour avec les avec les données du SDAEP</p> |
|---------------------------|---------------------|---|---|

**Erreurs et incohérences relevées dans le dossier du projet de zonage**

| <b>DOCUMENT</b> | <b>PAGES</b>           | <b>Erreurs et incohérences relevées</b>  | <b>Erreurs et incohérences à modifier</b>  |
|-----------------|------------------------|--|--|
| NOTICE          | <p>P11</p> <p>P 15</p> | <p>Secteur les jardins Travaux en 2015-2016</p> <p>c-1-1 réseau de collecte d'assainissement pluvial</p> | <p>Mis dans la colonne urbanisation à l'horizon 2025</p> <p>Seul est cité le dysfonctionnement d'évacuation des eaux pluviales du Mas Guerido</p> <p>Certains secteurs sont concernés par des risques liés aux eaux pluviales comme le rond point Curie, de Colte, RD.....</p> |

Linéaire :

- o AS : 54.3 km de canalisations, dont 2.8 km de refoulement
- o Zonage : 53,5 km de canalisations, dont 1,2 km de refoulement
- o Différence due à la suppression du PR Mas Guérido intervenue en mars 2017

Assainissement non collectif :

- o AS : 31 installations d'assainissement non collectif : 17 d'entre elles ont fait l'objet d'un contrôle récemment

12

- Zonage : 39 installations d'assainissement non collectif, 18 d'entre elles ont fait l'objet d'un contrôle récemment
- Différence : les données intégrées au dossier d'enquête publique pour le zonage ont été récupérées en juillet 2017

Les annexes sanitaires seront donc réactualisées pour les besoins du dossier d'approbation du PLU.

P11 : correction demandée prise en compte

P15 : il s'agit d'une précision qui sera prise en compte : il s'agit du même problème de gestion des eaux pluviales dans le même secteur : la localisation géographique est seulement un peu plus détaillée.

#### **4-2 OBSERVATIONS SUR LES PIÈCES DU DOSSIER DU PLU**

##### **1- Rapport de présentation : 2<sup>ème</sup> partie**

Evaluation environnementale n° 2-6 : l'analyse des incidences par zone de projet ne semble pas comprendre celle du secteur Charles Blanc.

##### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Rapport de présentation : 2<sup>ème</sup> partie

L'analyse des incidences sur le secteur Charles Blanc n'a pas été réalisée car compte tenu de sa faible superficie, inférieur à 3 ha, sa localisation en milieu urbain dense et son habitat composé de friche, les incidences sont faibles.

##### **2- Règlement**

Les zones A et N du projet ne prévoient aucune disposition relative à l'écoulement des eaux pluviales à l'article 4 relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'eau, d'électricité et d'assainissement.

##### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Concernant les eaux pluviales et de ruissellement, l'article L. 2224-10 du CGCT prévoit que doivent être délimitées :

- les zones où des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise de leur débit et de leur écoulement ainsi que pour limiter l'imperméabilisation des sols ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer leur collecte, leur stockage éventuel et, en tant que de besoin, leur traitement, lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Cette délimitation doit être effectuée dans le zonage d'assainissement lequel détermine dans quelles zones la collectivité réalise un réseau collectif. Ce n'est pas le cas dans les zones agricoles et naturelles qui ne sont pas destinées à accueillir des constructions. Il n'y a donc pas lieu de prévoir de dispositions de ce sens dans le règlement.

### 3- Règlement et OAP

L'urbanisation ne peut être réalisée que sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble en application de l'article R 123-6 ancien repris à l'article R 151-20 du code de l'urbanisme recodifié qui prévoit que dans les zones à urbaniser AU, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP

Or, à l'exception de l'OAP « Charles Blanc », toutes les autres OAP prévoit leur urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opération d'ensemble, en contradiction avec les termes du code de l'urbanisme précité.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage :

Effectivement l'article R151-20 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones à urbaniser, dites « zones AU » « les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ».

En ce qui concerne la première solution, cela signifie de notre point de vue que les constructions ne pourront être autorisées dans la zone que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (OAE), sachant que plusieurs OAE peuvent être réalisées dans la zone ; mais n'a pas pour objet d'imposer une seule OAE sur l'ensemble de la zone.

De plus, le règlement ne permet l'urbanisation qu'après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

### 4- Emplacements réservés

1) **Emplacement réservé n°2** de 20ha63a29 affecté à création d'un bassin d'orage et d'un espace naturel... « Sainte Camille » qui semble être déjà réalisé.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage :

FAVORABLE : le bassin d'orage a déjà été réalisé. L'emplacement réservé n°2 sera supprimé.

2) **Emplacement réservé n°4** destiné à l'extension du parc Germanor : la superficie de 7ha 45a52 ne correspond pas à celle de la zone 1AUS (activités sportives et de loisirs) de 4,1ha et couvre sur le plan graphique du PLU une partie de la zone US correspondant à des aménagements déjà réalisés.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'emplacement réservé n°4 sera délimité pour correspondre à la zone 1AUS

#### **5- Annexes sanitaires**

1) **Mémoire 6.3a** : Assainissement collectif : les données devront être mises en cohérence avec celles du zonage d'assainissement. Il en est de même pour la conclusion sur la capacité de la station d'épuration (paramètre DBO5), contraire à celle de la notice du zonage

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Les données d'autosurveillance des annexes sanitaires sont de 2013, celle de la notice de 2016 et 2017. Les données y compris la conclusion sur la capacité de la STEP seront mises en cohérence avec celles du zonage d'assainissement.

Les annexes sanitaires seront donc réactualisées pour les besoins du dossier d'approbation du PLU.

2) **Plan 6.3 f ( zonage d'assainissement futur )** : il englobe la parcelle AM 39 contrairement au plan de zonage d'assainissement intégré dans le dossier du projet de zonage d'assainissement.

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Le plan « juste » est celui qui se trouve dans les annexes sanitaires. Le plan du dossier de zonage d'assainissement sera mis à jour.

#### **4-4 OBSERVATIONS SUR LE DOSSIER D'ASSAINISSEMENT**

La carte de zonage d'eaux pluviales semble être incomplète et devrait comprendre également les réseaux d'eaux pluviales existant et futurs, bassins....

#### **Réponse du Maître d'Ouvrage :**

Conformément à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales modifié par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, la carte de zonage des eaux pluviales délimite uniquement des zones de gestion des eaux pluviales.

La carte sera modifiée pour n'indiquer que les prescriptions de gestion des eaux pluviales qu'en ce qui concerne les zones urbanisées (supprimer des zones agricoles).

#### 4-5 OBSERVATIONS SUR LA RESSOURCE EN EAU

Dans les annexes sanitaires et dans votre réponse aux observations des PPA, vous soulignez que les besoins en eau de la commune de Cabestany seront assurés, jusqu'à l'horizon 2020, par l'interconnexion avec la commune de Perpignan, les ressources en eau disponibles de la commune de Cabestany étant insuffisantes dès 2014.

Le SDAEP avance le chiffre de 290000m<sup>3</sup>/an, chiffre repris dans les annexes sanitaires du projet du PLU et dans l'évaluation environnementale correspondant au volume qui pourrait être fourni par la ville de Perpignan à la commune de Cabestany jusqu'à l'horizon 2020.

Cependant, le projet du PLU, tant au niveau de l'évaluation environnementale que des annexes sanitaires ne tient pas compte du projet du SAGE qui prévoit de limiter les prélèvements aux volumes de l'année 2010 soit à 875 000m<sup>3</sup> pour la commune de Cabestany, ce qui a pour effet d'accroître le déficit en eau constaté.

Les solutions envisagées à moyen terme, qui consistent à réaliser des forages dans le Quaternaire dans différents endroits qui pourraient être opérationnels d'ici 3 à 8 ans sont incertaines quant à leur réalisation à l'horizon 2025 et sont en plus liées aux résultats de la recherche en eau.

Le tableau ci-joint compare les besoins futurs à l'horizon 2020 et 2025 par rapport aux ressources éventuelles limitées aux volumes de l'année 2010

|   | 2020     | 2025     |
|---|----------|----------|
| Volumes autorisés en m <sup>3</sup> /an             | 875000   | 875000   |
| Besoins en volumes produits en m <sup>3</sup> /an * | 1279347  | 1413496  |
| Déficit   | - 404347 | - 538496 |

\* Selon le SDAEP

Afin d'assurer l'urbanisation prévue dans le projet du PLU, il paraît indispensable de connaître les solutions apportées par le maître d'ouvrage à cette problématique.

#### Réponse du Maître d'Ouvrage :

-A court terme, c'est-à-dire jusqu'à l'horizon 2020, les volumes d'eau complémentaires nécessaires pour satisfaire l'urbanisation de Cabestany seront fournis par la commune de Perpignan et représentent 450 000m<sup>3</sup>/an, 1583m<sup>3</sup>/j et 80m<sup>3</sup>/h. Le Déficit des 404 347 m<sup>3</sup> est donc bien compensé.

-Pour répondre à l'urbanisation à moyen terme, horizon 2025, Perpignan Méditerranée Métropole :

- a engagé une recherche d'eau dans le Quaternaire secteur Vallée de la Têt dont la phase Diagnostic est terminée. Des investigations géophysiques sont programmées au 1er semestre 2018 et des forages de reconnaissance sont envisagés pour le 2ème semestre 2018. Il est recherché 300m<sup>3</sup>/h dans le Quaternaire avec la mise en place d'un champ captant qui servira à alimenter en partie la commune de Cabestany.
- engage courant 2018 une recherche d'eau dans les alluvions du Quaternaire sur le secteur sud Saleilles en prévision d'un maillage de Saleilles à Cabestany

16

- en parallèle, Cabestany peut rester alimentée en eau potable par Perpignan dont 2 000 000m<sup>3</sup> d'eau ont été gagnés par le gain de rendement ces 3 dernières années.

-Pour répondre à l'urbanisation à long terme, horizons 2030 et 2045, Perpignan Méditerranée Métropole :

- engage, dès 2018, la maîtrise d'œuvre pour la réalisation des maillages et le réservoir nécessaire (6000m<sup>3</sup>) pour diversifier et compléter l'alimentation des communes de Perpignan et celles maillées à Perpignan (dont Cabestany) ; l'eau provient du forage de Cases de Pene qui prélève dans le karst.
- peut envisager l'alimentation en eau par les eaux brutes du lac de Villeneuve de la Raho

Mémoire réponse aux questions soulevées par Madame Anita SAEZ dans son procès-verbal de synthèse remis en réunion le 11 décembre 2017,

Par délégation du Président,  
L'élu délégué,

Pierre PARRAT



Remis à Madame Anita SAEZ le 22 DEC. 2017