



## **Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

**Projet de Renouveau Urbain du Champ de Mars – démolition du centre commercial et requalification de l'espace public**

**Janvier 2021**



# Sommaire

<b>Page 5</b>	<b>Préambule</b>
<b>Page 5</b>	<b>Chapitre I / Objet de l'enquête publique, cadre juridique et administratif</b>
Page 5	I / 1. L'objet de l'enquête
Page 5	I / 2. La détermination de la procédure d'expropriation à utiliser
Page 5	I / 3. La procédure d'enquête pour DUP
Page 5	1. Le déroulement de l'enquête
Page 6	2. A l'issue de l'enquête publique
Page 6	3. La déclaration d'utilité publique
Page 6	I / 4. L'enquête parcellaire et la procédure d'expropriation
Page 6	I / 4. La procédure d'expropriation
Page 6	I / 5. La compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme.
<b>Page 7</b>	<b>Chapitre II / Plans de situation</b>
Page 7	II / 1. Le plan de situation du projet par rapport à la Ville
Page 8	II / 2. Le plan de situation par rapport au quartier prioritaire du Champ de Mars
Page 9	II / 3. Le secteur concerné
<b>Page 10</b>	<b>Chapitre III / Notice explicative</b>
Page 10	III / 1. Contexte général de l'opération : La démarche ayant conduit à la mise au point du projet
Page 10	1. Présentation du secteur d'intervention
Page 11	2. Caractéristique du secteur d'intervention : un espace en cours de déqualification à réintégrer dans la dynamique urbaine
Page 12	3. Caractéristiques du centre commercial du Champ de Mars, objet de la présente demande, véritable verrou urbain
Page 14	4. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour promouvoir l'inclusion du Champ Mars
Page 16	III / 2. Justificatif et utilité publique de la démarche : Les raisons ayant conduit au choix du projet
Page 16	1. La concertation menée autour de l'opération et du projet urbain démontre l'attente du changement de la part de la population
Page 17	2. La démolition du centre commercial, pierre angulaire du projet urbain, contribue au désenclavement du quartier par la création d'un axe de liaison inter-quartiers
Page 18	3. La démolition du centre commercial s'inscrit dans un maillage global dont les premières opérations sont en cours de travaux
Page 21	4. Une requalification de l'espace public qui va de pair avec un redéploiement de l'offre de service public à l'échelle du quartier Saint Gaudérique pour plus de mixité
Page 23	5. Les variantes envisagées en ce qui concerne le devenir du centre commercial
Page 24	III / 3. Modalités d'intervention
Page 25	III / 4. Conclusions
<b>Page 26</b>	<b>Chapitre IV / Le plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages</b>
<b>Page 27</b>	<b>Chapitre V / Estimation sommaire des dépenses</b>
Page 27	V / 1. Coût total de l'opération
Page 28	V / 2. Les acquisitions foncières et l'indemnisation des fonds de commerce
Page 28	V / 4. Les travaux d'aménagements
<b>Page 29</b>	<b>Annexes</b>



## Préambule

Le cadre national proposé par la loi du 21 Février 2014 de la programmation pour la Ville et la Cohésion Urbaine vise à concentrer les moyens sur les territoires les plus en difficulté, à réduire les inégalités et améliorer les conditions de vie des habitants.

Le Contrat de Ville de Perpignan Méditerranée Métropole 2015-2020 précise les axes de la politique à l'échelle de 9 quartiers prioritaires. Parmi ces quartiers, trois sont retenus comme devant faire l'objet d'une intervention urbaine forte. Ces quartiers font partis d'une liste de 200 quartiers retenus au niveau national.

- Le Centre historique retenu comme quartier d'intérêt national,
- La Diagonale du Vernet-Nouveau Logis et le Champ de Mars qui sont retenus quartiers d'intérêt régional.

Aussi, afin de préparer cette intervention, un protocole de préfiguration a été signé avec l'ANRU le 21 décembre 2015 qui précise les objectifs du volet urbain du contrat de ville et arrête le programme de travail nécessaire pour aboutir aux opérations de renouvellement urbain sur ces quartiers et à la rédaction de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain. La convention a été depuis signée le 9 janvier 2020 à l'issue de ces travaux. L'Europe est également partie prenante au travers des fonds FEDER contractualisés dans le cadre des Approches Territoriales Intégrées.

Le projet urbain du Champ de Mars est retenu car de nombreux indicateurs socio-économiques témoignent de la fragilité du secteur. Même si le quartier dispose de nombreux atouts, des signes de déclin ont été observés, notamment en matière d'activité économique, de commerces et services de proximité.

La Ville s'est engagée dans l'actuelle copropriété du centre commercial, faisant l'objet de la demande de DUP, dans cette perspective de redynamisation. Elle a acquis plusieurs lots au fur et à mesure que les activités cessaient ou que les propriétaires souhaitaient vendre face au déclin du site.

Ainsi, le présent dossier présente dans la perspective d'une DUP, les axes d'une redynamisation et d'un renouvellement urbain du quartier du Champ de Mars pour lesquels des partenaires sont engagés. Un projet d'ampleur est programmé à la fois sur l'axe commercial mais également l'amélioration du cadre de vie des habitants du Champ de Mars et ceci, jusqu'en 2024.

## Chapitre I / Objet de l'enquête publique, cadre juridique et administratif

### I / 1. L'objet de l'enquête

Le présent dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) a été réalisé pour la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain de la Ville de Perpignan visant la redynamisation et la requalification du cadre de vie du quartier prioritaire du Champ de Mars.

L'objet de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est de présenter au public le projet dans son environnement, de permettre au plus grand nombre de personnes de faire connaître leurs remarques et d'apporter ainsi des éléments d'information utiles à l'appréciation exacte de l'utilité publique du projet.

### I / 2. La détermination de la procédure d'expropriation à utiliser

Cette opération réalisée dans le quartier du Champ de Mars de la ville de Perpignan concerne l'acquisition de biens immobiliers et de fonds de commerces. A ce titre la procédure de dossier d'Utilité Publique :

- N'est pas soumise à étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du Code de l'environnement et ne relève pas d'un examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du même code,
- Ne nécessite pas de procédure d'autorisation ou de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-11 du Code de l'environnement (loi sur l'Eau) car elle n'est pas concernée par une rubrique de l'article R.214-1,
- N'est concernée par aucun site naturel protégé, notamment Natura 2000, et n'est pas soumise à évaluation des incidences Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L.414-4 du Code de l'environnement.

**Ainsi, cette enquête publique est conduite au titre du code de l'expropriation.** Cette enquête est régie par les articles L110-1 et suivant et R 112-4 et suivant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

### I / 3. La procédure d'enquête pour DUP

1. Le déroulement de l'enquête (R112-8 et suivant du code de l'expropriation)

C'est au Préfet de Département qu'il appartient d'ouvrir et d'organiser l'enquête publique. Le Préfet des Pyrénées-Orientales procédera à la saisine du Tribunal Administratif pour la désignation d'un commissaire enquêteur.

Après consultation du commissaire enquêteur, le Préfet précise par arrêté :

- 1° L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours ;
- 2° Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

2. A l'issue de l'enquête publique (articles R.112-18 et suivant)

Conformément aux articles R.112-18 à R.112-23, « A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés soit par le maire, soit par le préfet qui a pris l'arrêté mentionné ci-dessus, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

*Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.*

*Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.*

*Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.*

*Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.*

*Les opérations prévues aux articles R. 112-18 et R. 112-19 sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12. Il est en dressé procès-verbal soit par le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3. Lorsqu'il n'est pas compétent pour en déclarer l'utilité publique, le préfet émet un avis sur l'opération projetée lorsqu'il transmet l'entier dossier à l'autorité compétente pour en déclarer l'utilité publique. »*

3. La déclaration d'utilité publique (R121-1 et suivant)

Au terme de la procédure d'enquête publique et au vu du dossier correspondant, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération sera de la compétence du Préfet des Pyrénées-Orientales, au plus tard 12 mois après la clôture de l'enquête. L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans.

L'arrêté sera publié au recueil des actes administratifs. En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le délai de deux mois à compter de la date d'affichage en mairie de l'AP de DUP.

#### **I / 4. L'enquête parcellaire et la procédure d'expropriation**

L'enquête parcellaire est prescrite conjointement à la présente enquête et conduite en vertu des articles R131-1 et suivant du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Le dossier d'enquête parcellaire définira exactement les locaux et les fonds de commerces nécessaires à l'exécution de l'opération de redynamisation et de requalification du cadre de vie du Champ de Mars. Les intéressés propriétaires de ces locaux et de ces fonds de commerces, seront appelés à faire valoir leurs droits et consigner leurs observations sur les registres joints au dossier d'enquête parcellaire.

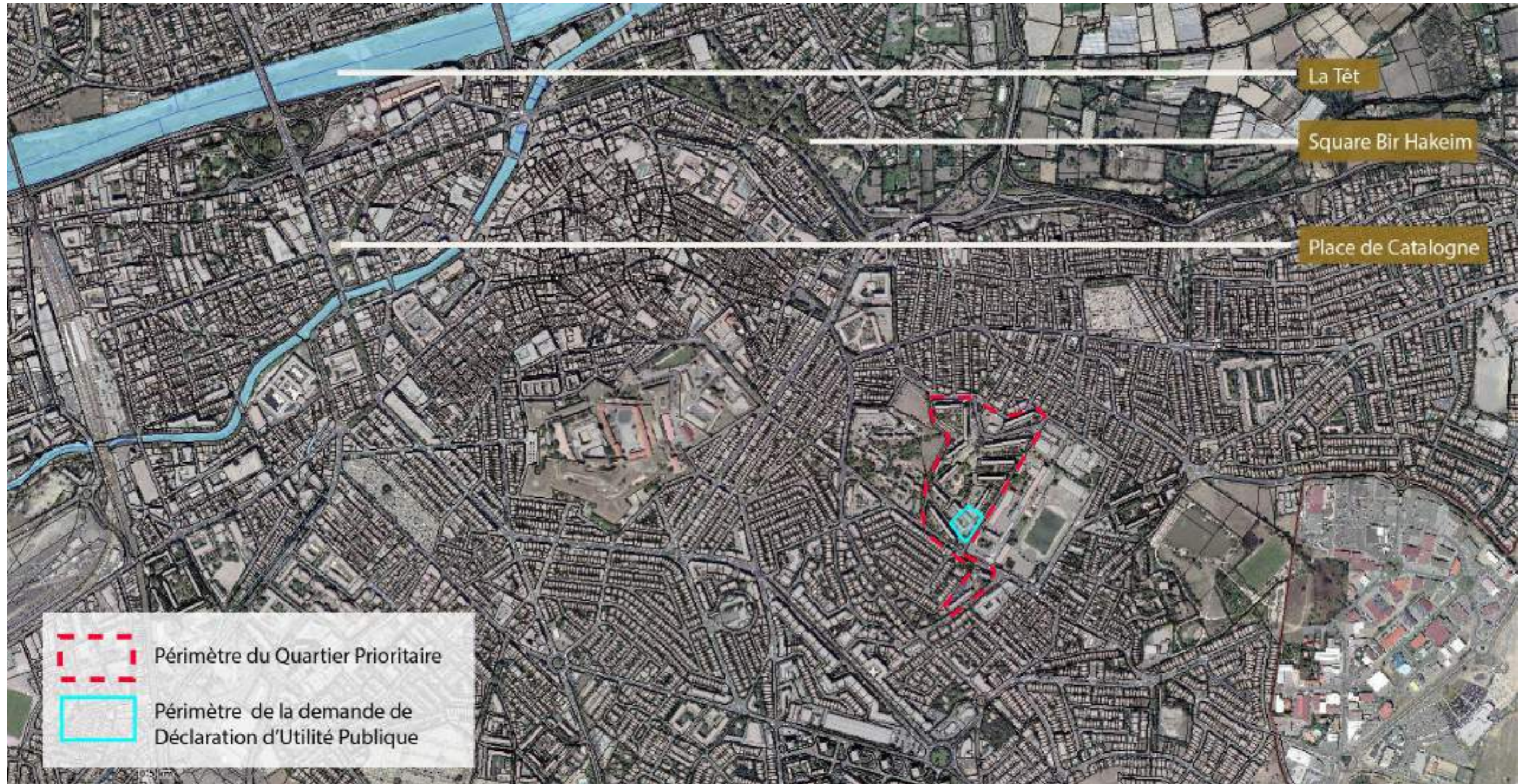
#### **I / 5. La procédure d'expropriation**

A l'issue de l'enquête parcellaire, une fois épuisé les possibilités d'accord amiables et dans la mesure où il resterait encore des biens immobiliers à acquérir, la procédure d'expropriation serait enclenchée et conduite conformément au Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

#### **I / 6. La compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme**

Le PLU applicable aujourd'hui a été approuvé le 20 décembre 2007 et révisé le 15 décembre 2016. Il classe le secteur concerné par le projet en UC3a. Le Plan Local d'Urbanisme dans sa forme actuelle permet la réalisation des aménagements et équipements prévus dans le projet.

II / 1. Le plan de situation du projet par rapport à la Ville

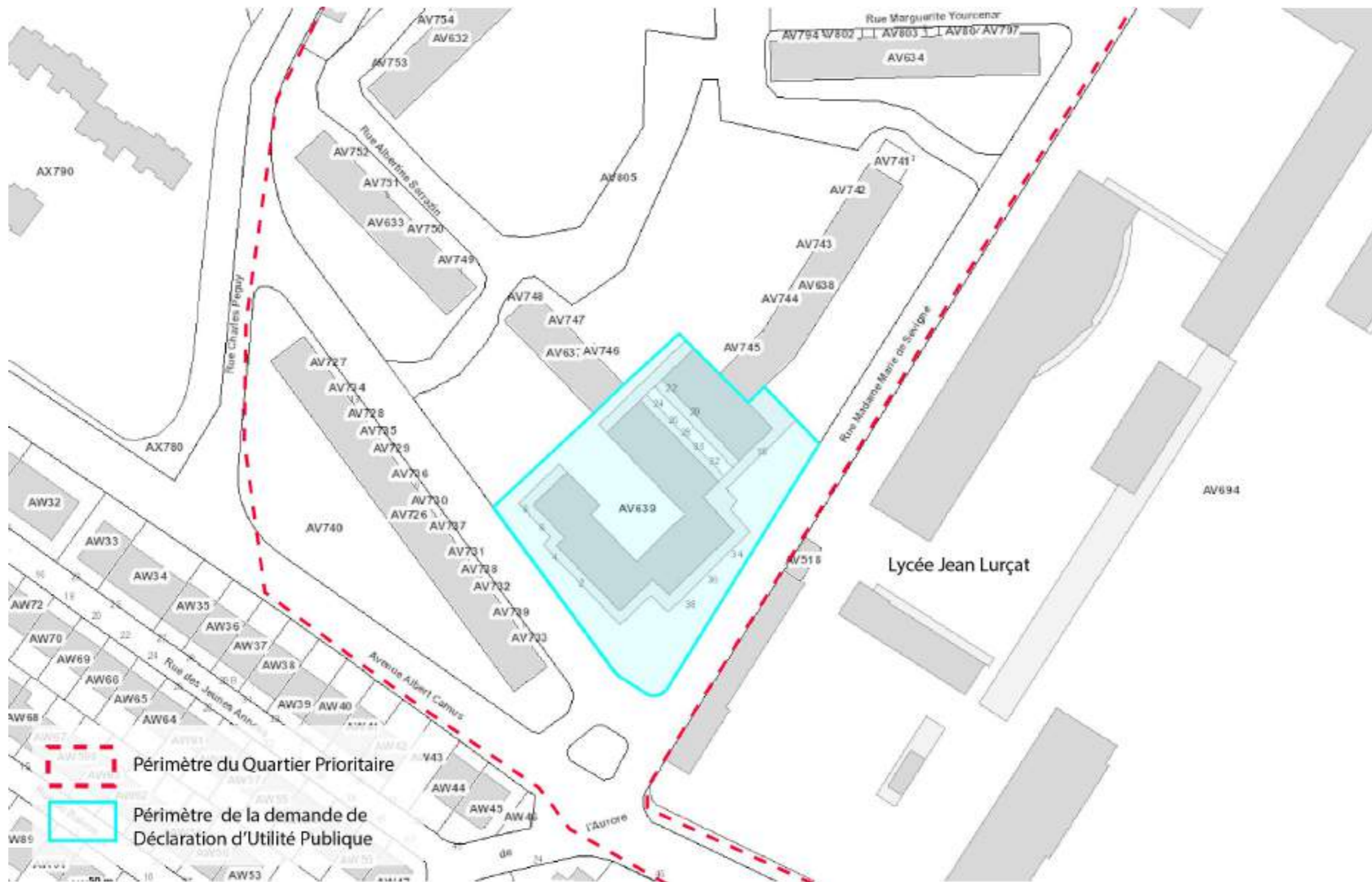


II / 2. Le plan de situation par rapport au quartier prioritaire du Champ de Mars





II / 3. Le secteur concerné



## Chapitre III / Notice explicative

### III / 1. Contexte général de l'opération

#### 1. Présentation du secteur d'intervention

##### Un grand ensemble à proximité du centre-ville

Située entre les quartiers Saint-Gaudérique et des Remparts, la cité HLM du Champ de Mars est à 10 minutes du centre-ville à pied. La cité du Champ de Mars correspond à un ensemble de logements locatifs sociaux composé d'une douzaine de barres en R+5 (et jusqu'en R+9), sur près de 7.5 ha arborés. Elle fait partie du quartier prioritaire portant le même nom.

##### Les chiffres clés

- 646 logements soit 1508 personnes dans le patrimoine de l'OPH PM
- 68 % des locataires bénéficient des APL,
- 31 % des titulaires de baux ont plus de 64 ans,
- 28,5 % des logements sont sous-occupés, 9,2 % des logements sont sur-occupés,
- Une taille de ménages plus importante que sur le reste de la commune,
- 61 % des ménages vivent sous le seuil des bas revenus,
- 18 % de taux de chômage déclaratif,
- 29 % de la population du Champ de Mars à moins de 18 ans contre 21 % sur la ville,
- Une proportion importante de jeunes adultes peu ou pas diplômés,
- Les employés et ouvriers sont surreprésentés dans le monde professionnel.



2. Caractéristiques du secteur d'intervention : un espace en cours de déqualification à réintégrer dans la dynamique urbaine

Cet ensemble du Champ de Mars comprend le centre commercial visé par l'actuelle demande. Il constitue :

- **Une enclave de précarité** dans un quartier populaire et résidentiel : 61% des ménages y sont « sous le seuil de bas revenus ». Comparativement, ils sont 36% à Perpignan et moins d'un quart sur le reste du département.
- Construite dans les années 1960, la résidence Champ de Mars et le centre commercial n'ont **jamais bénéficié de la moindre intervention significative et apparaît de plus en plus « en déqualification » au milieu d'un quartier au devenir incertain**. La forme urbaine de l'ensemble se caractérise par des hauteurs et de volumes importants en fort contraste avec le tissu pavillonnaire environnant. La résidence est enclavée entre les emprises de la gendarmerie et du lycée Jean Lurçat. Les espaces publics sont dégradés et les liaisons internes bloquées.
- L'ensemble de ces caractéristiques confère à cette résidence et au centre commercial **un sentiment de cité refermée sur elle-même, favorisant le repli communautaire**.
- Du point de vue humain, on observe **un recul de la mixité sociale**, qui double le sentiment de stigmatisation interne et externe.
- Sur le **plan éducatif**, les établissements du secteur (groupe scolaire Pierre de Coubertin et collège Albert Camus) **souffrent d'une politique d'évitement**.

Pourtant, les atouts sont là mais ils demandent à être valorisés dans un véritable projet de quartier :

- Centre-ville à **20 minutes à pied**, le parc San Vicens est à proximité immédiate,
- Présence **d'équipements structurants** (poste, école, collège, lycée, gendarmerie) et **de proximité**,
- Proximité de **polarités commerciales** de Saint-Gaudérique (rue Renan) et de la Place Cassanyes.



3. Caractéristiques du centre commercial du Champ de Mars, objet de la présente demande, véritable verrou urbain

En entrée Sud du quartier Prioritaire, le centre commercial du Champ de Mars compte à ce jour 14 lots\* de copropriété répartis entre :

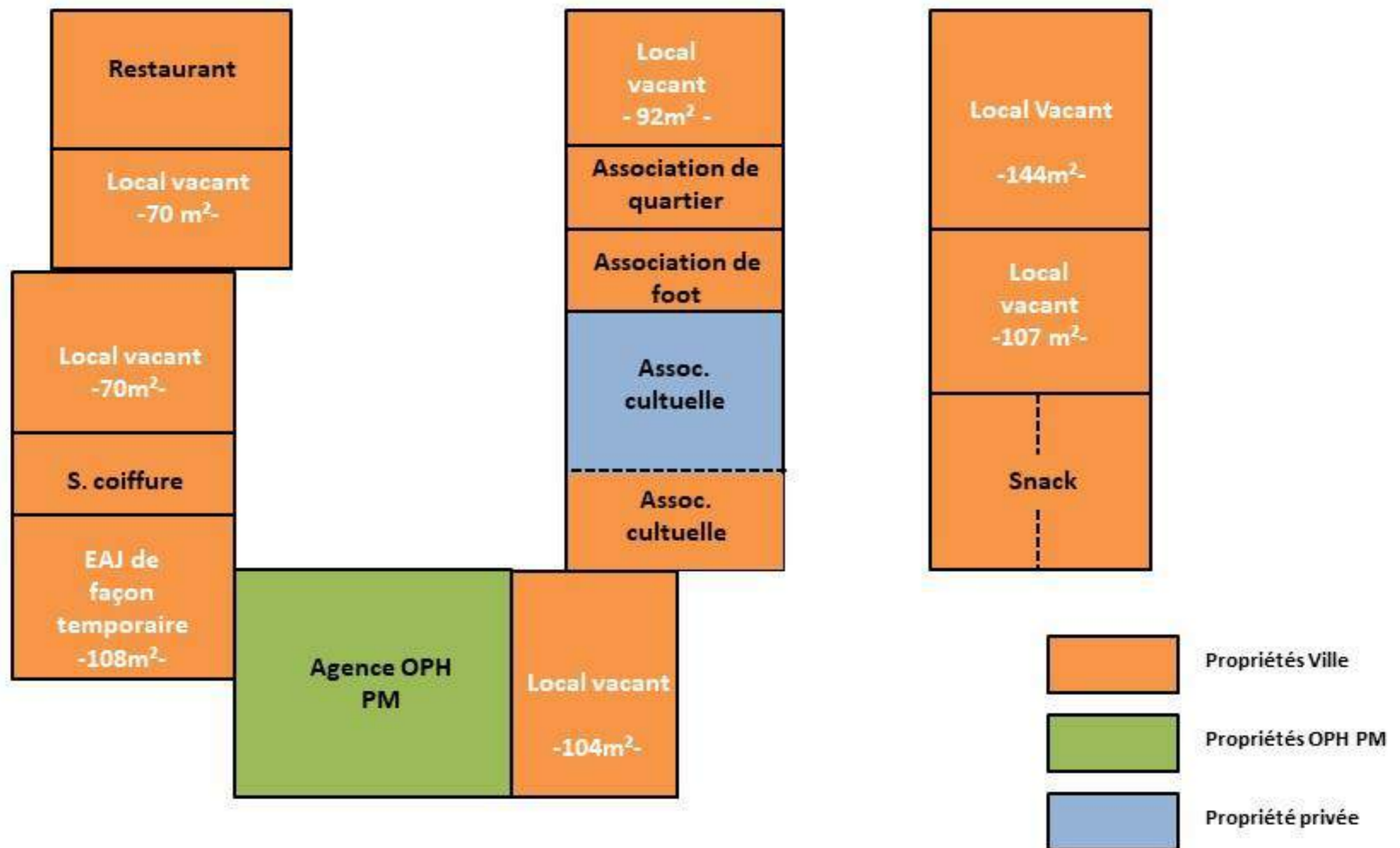
- Un point jeune (propriété de la Ville de Perpignan),
- Une agence locale de l'OPH PM qui occupe 2 lots (propriété de l'OPH PM),
- Un café-restaurant (propriété de la Ville de Perpignan),
- Un snack (propriété de la Ville de Perpignan),
- Un coiffeur (propriété de la Ville de Perpignan),
- 2 associations (propriétés de la Ville de Perpignan),
- Une association culturelle et cultuelle (mosquée) qui occupe 2 lots (1 lot propriété de l'association et 1 lot propriété de la Ville de Perpignan),,
- 5 locaux vides appartenant à la Ville de Perpignan.

Les commerces du secteur souffrent de l'offre concurrentielle du Mas Guérido, zone de services et de commerces de grande importance à l'échelle de l'agglomération Perpignanaise. Le Mas Guérido est situé à moins de cinq minutes en voiture. Aussi, progressivement depuis plusieurs années, les commerces de proximité ont disparu.

Le centre commercial du Champ de Mars est actuellement déqualifié par les locaux fermés et les divers trafics qui se sont cristallisés. Certains sont murés et vandalisés régulièrement. Seule l'agence de proximité de l'OPH PM assure la présence de services publics en complément du Point Jeune municipal. Par ailleurs, le centre commercial souffre d'un manque de visibilité depuis l'axe Albert Camus.



# Occupation du centre commercial du Champs de Mars – septembre 2020



#### 4. Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour promouvoir l'inclusion du Champ Mars

Perpignan Méditerranée Métropole est un pôle urbain comprenant 287 841 administrés. L'agglomération se caractérise ainsi par une croissance démographique de 1,2 % entre 2005 et 2011 quand celle-ci n'est que de 0,6 % à l'échelon national. La ville de Perpignan en est le cœur du territoire, et joue un rôle attractif en termes d'emploi et d'activités.

Néanmoins, Perpignan se caractérise aussi par de nombreux indicateurs révélant sa fragilité telle que la proportion de 36 % des ménages sous le seuil de bas revenus pour lesquels, le revenu fiscal annuel par unité de consommation est de 16 012 €. 9 quartiers bénéficient du soutien de la politique de la Ville dont 4 sont identifiés comme devant faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain.

Dans cette perspective, la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, au travers de son projet de territoire et la Ville de Perpignan s'associent avec leurs partenaires afin de transformer durablement le centre historique de Perpignan et certains de ses quartiers les plus fragiles. Ceci grâce à de nombreux leviers dont la pierre angulaire sera le déploiement du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain pour lequel un protocole de préfiguration a été signé avec notamment l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine et l'Agence Nationale de l'Habitat le 21 décembre 2015. Une convention partenariale a été signée le 9 janvier 2020. Elle permet de poursuivre le travail engagé dans le cadre de la rénovation urbaine sur toute la ville depuis 2005.

4 secteurs sont concernés par l'intervention de l'ANRU :

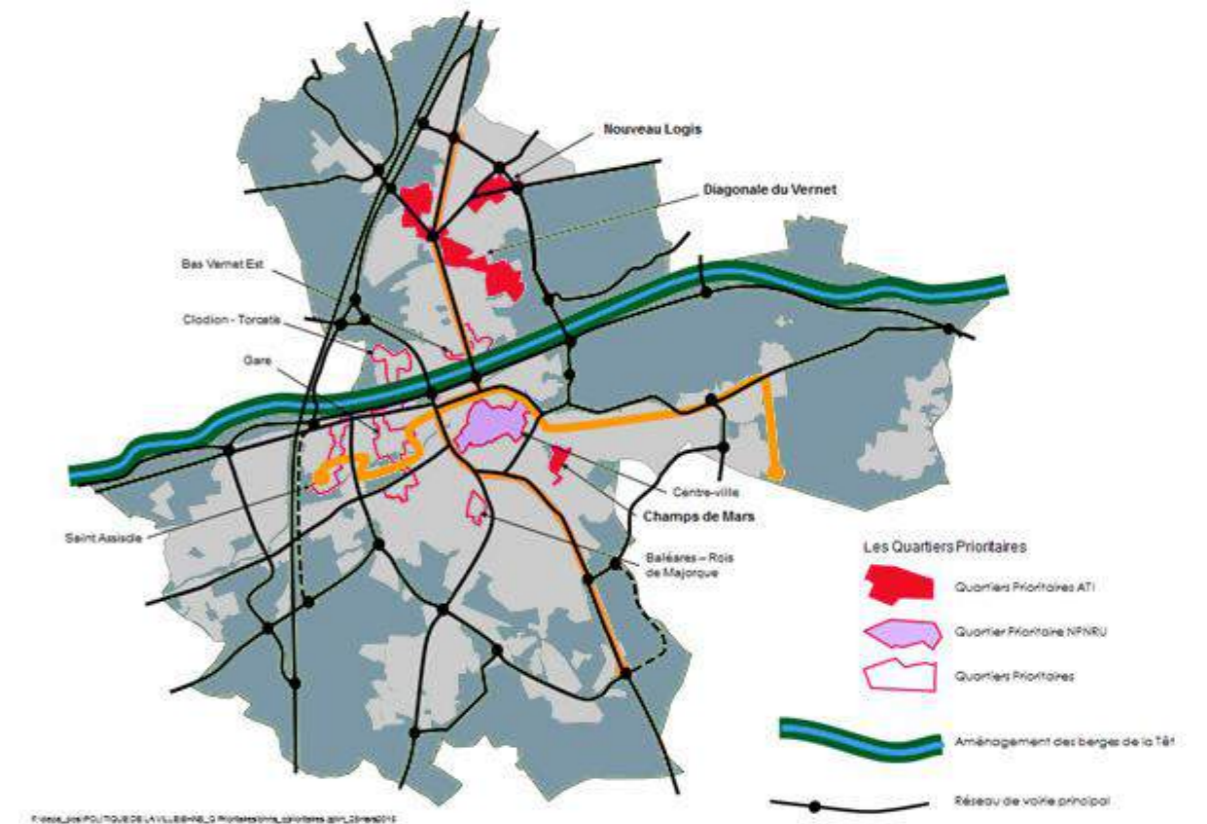
- Le Centre ancien, retenu comme quartier d'intérêt national,
- La Diagonale du Vernet, le Nouveau-Logis et le Champs de Mars, retenus d'intérêt régional.

Ce soutien de l'ANRU est complété par celui de l'Europe au travers des fonds FEDER sur les quartiers de la Diagonale du Vernet, du Nouveau-Logis et du Champ de Mars.

Le programme final conduira au déploiement de près de 193 Millions d'€ d'investissement jusqu'en 2024. Il prévoit des opérations de :

- Démolitions de logements et notamment locatifs sociaux entraînant des relogements,
- Réhabilitations et créations de logements en accession, locatifs, locatifs sociaux,
- Création, modernisation et reconversion d'équipements publics et économiques,
- Recomposition des espaces publics par la création de parcs, de jardins familiaux, de nouvelles voiries, de pistes cyclables (...).

Actuellement, le programme est en cours de déploiement. Certaines opérations comme l'Université dans le centre-historique ont d'ores-et-déjà été lancées et pour certaines livrées. Sur le Champ de Mars, le relai d'assistants maternels et la Maison pour Tous ont été livrés et inaugurés en 2019 et 2020. Ainsi, sur le Champ de Mars, plus de 19.5 Millions d'€ de travaux seront engagés jusqu'en 2024.



# Champ de Mars : Le projet urbain à horizon de 2024



- Habitat**
  - . Démolition du bâtiment 3 ( 54 logements ) - ANRU
  - . Reconstruction Hors site de 54 logements - ANRU
  - . Modénature des bâtiments : traitement des balcons, des pieds d'immeuble
  - . Modénature des bâtiments : paraboles
  - . Condamnation des vide-ordures
  - . Déploiement du tri sélectif
  - . Accession aidée à la propriété
  
- Aménagement d'ensemble**
  - . Aménagement des espaces extérieurs - ANRU
  - . Jardins familiaux, partagés et parc- ANRU
  - . Aménagement du parvis du lycée
  - ① . Aménagement rue Charles Péguy (si confirmer lors des études opérationnelles)
  - ② . Aménagement rue Mme de Sévigné
  - ③ . Requalification avenue Albert Camus
  - ④ . Requalification partielle Rue Madame de Staël
  - . Espace sportif de proximité Champ de Mars
  - 🚌 . Arrêts de bus adaptés- ANRU
  - 🚲 . Maillage piste cyclable
  - ▲ . Développement de l'usage du vélo - petits aménagements
  
- Equipements de proximité**
  - . Point multi-accueil petite enfance
  - . Reconversion de la piscine (programmation en cours)
  - . Maison pour Tous : Pôle associatif, maison de quartier et service jeunesse
  - . Classe d'excellence dans l'école Pierre de Coubertin

### III / 2. Justificatif et utilité publique de la démarche : les raisons ayant conduit à la mise au point du projet

1. La concertation menée autour de l'opération et du projet urbain démontre l'attente du changement de la part de la population

Outre la procédure de concertation préalable réglementaire, l'élaboration du projet urbain du Champ de Mars a fait l'objet d'une démarche participative auprès des habitants, usagers, associations et acteurs du quartier qui ont pu s'exprimer sur les attentes en matière de transformation et de devenir de leur environnement.

Cette élaboration a pu s'appuyer au travers d'une diversité d'outils parmi lesquels :

- Des rencontres et visites de terrain régulièrement organisées (réunion avec les conseils citoyens, enquête en porte à porte, marche d'information, marche exploratoire...).
- Des outils de collectes des attentes et expressions des habitants à la fois dans des lieux dédiés avec « Le Cahier des questions » mais également la concertation numérique « Flucity » mise en place entre 2017 et 2018.
- La procédure de concertation préalable qui s'est déroulée du 19 février au 13 avril 2018 pour le Champ de Mars. Le public pouvait faire connaître ses observations en les consignait dans un registre ouvert à cet effet. Les commentaires et suggestions pouvaient être relayés par mail et sur le compte facebook.com/NPNRUPerpignan. Un dossier sur le site internet de la Ville de Perpignan et de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole était mis à disposition. Cette concertation s'est accompagnée d'une réunion publique pour le Champ de Mars.
- L'A Maison du Projet qui est un lieu d'échanges et d'informations sur les opérations conduites sur les quartiers et favorise la découverte des orientations des projets, de leurs états d'avancement.

Parmi les expressions des habitants, il est attendu une prise en compte des préoccupations suivantes dans le cadre du présent projet :

- La requalification de l'espace public,
- La prise en compte des modes doux de déplacement dans la géométrie des espaces publics,
- Le développement des lieux de partage, jugés insuffisants sur le quartier,
- L'amélioration de l'éclairage public et la sécurité de l'espace public,
- Favoriser les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- Mettre en place des dispositifs de lutte contre la violence routière.

D'une manière générale, les habitants sentent une dégradation de leur environnement, inadapté à certains usages comme la mobilité à vélo. Ils demandent également une sécurité des déplacements piétons et des espaces publics accessibles à tous et notamment les plus fragiles. Enfin, disposer d'espaces partagés où se rassembler est attendu mais dans un contexte sécurisé pour chacun. En effet, les habitants expriment une très grande lassitude vis-à-vis des trafics de drogue dans le quartier et notamment aux abords du centre commercial.



Marche exploratoire animée par l'Atelier d'Urbanisme dans le cadre de l'A Maison du Projet



Marche exploratoire animée par l'Atelier d'Urbanisme dans le cadre de l'A Maison du Projet



2. La démolition du centre commercial, pierre angulaire du projet urbain, contribue au désenclavement du quartier par la création d'un axe de liaison inter-quartiers

L'objectif du projet urbain est d'enrayer le décrochage urbain pour connecter le secteur au reste de la ville en tant que pôle de vie et lutter contre le repli que celui-ci connaît actuellement : Ce quartier doit être un territoire favorisant l'équité et non le repli.

Ainsi, le projet vise à désenclaver, renforcer l'attractivité résidentielle et proposer une offre de services adaptée. Cette stratégie vise à permettre aux habitants du Champ de Mars et du quartier Saint-Gaudérique de bénéficier des atouts de vivre en cœur d'agglomération en articulant équité, proximité et accessibilité.

La mise en œuvre de cette ambition passe par la requalification des espaces extérieurs qui s'articule sur le déploiement de deux opérations : la démolition du centre commercial, du bâtiment 3 (54 logements), puis la requalification des espaces publics permis par la proposition de cette nouvelle perspective propice à la traversée du quartier par les modes doux de déplacement.

En effet, la résidence est tournée sur elle-même, enchâssée entre la gendarmerie et les groupes scolaires du lycée et du collège. Ainsi, les riverains empruntent les axes périphériques et ne se risquent pas pour l'heure à se rendre à pied dans la résidence pour traverser le secteur.

L'ouverture créée par la démolition du centre commercial, permet de mettre en œuvre le déploiement d'un axe reliant le centre-ville au parc Saint Vicens dans le quartier Est, accompagné par des espaces publics qui seront requalifiés en priorisant les mobilités douces dans un environnement végétalisé.

Aussi, en démolissant les deux verrous (centre commercial et bâtiment 3), la résidence s'ouvre sur son environnement par la création de nouvelles perspectives offrant à la fois des nouveaux usages pour les résidents, mais également une opportunité pour les riverains de traverser l'ensemble HLM, réaménagé par ailleurs dans sa totalité.



Une liaison inter-quartiers pour désenclaver le Champ de Mars



Une liaison qui nécessite la démolition du Bâtiment 3 et du centre commercial

3. La démolition du centre commercial s'inscrit dans un maillage global dont les premières opérations sont en cours de travaux

Si le présent projet de demande de DUP est accepté, la démolition du centre commercial et la requalification de l'espace public constitueront les dernières étapes de la transformation de l'espace public du Champ de Mars. En effet, ces deux opérations s'articulent avec :

- **Le parc urbain de la Lunette de Canet et les 27 jardins familiaux :**

La première phase de travaux sur les espaces extérieurs du quartier consiste en la réalisation d'un parc urbain destiné à accueillir et offrir de nouveaux usages à l'ensemble des habitants du secteur. Traversé par des cheminements doux connectés aux axes urbains, l'aménagement repose également sur la création de 27 jardins familiaux, d'espaces de détente et d'aires de jeux. Ce projet constitue la porte d'entrée Nord du quartier, à l'interface entre deux zones d'habitat privé et public. Les travaux démarrés en janvier 2020 s'achèveront à la fin du premier semestre 2021, offrant un cadre de vie renouvelé pour chacun.

- **La requalification de l'avenue Camus :**

Le principe d'aménagement vise à transformer ce lieu, en opérant un véritable partage de la voirie, guidé par la volonté de créer une ambiance apaisée et sécurisée, au bénéfice de tous, riverains, commerçants, lycéens et collégiens.

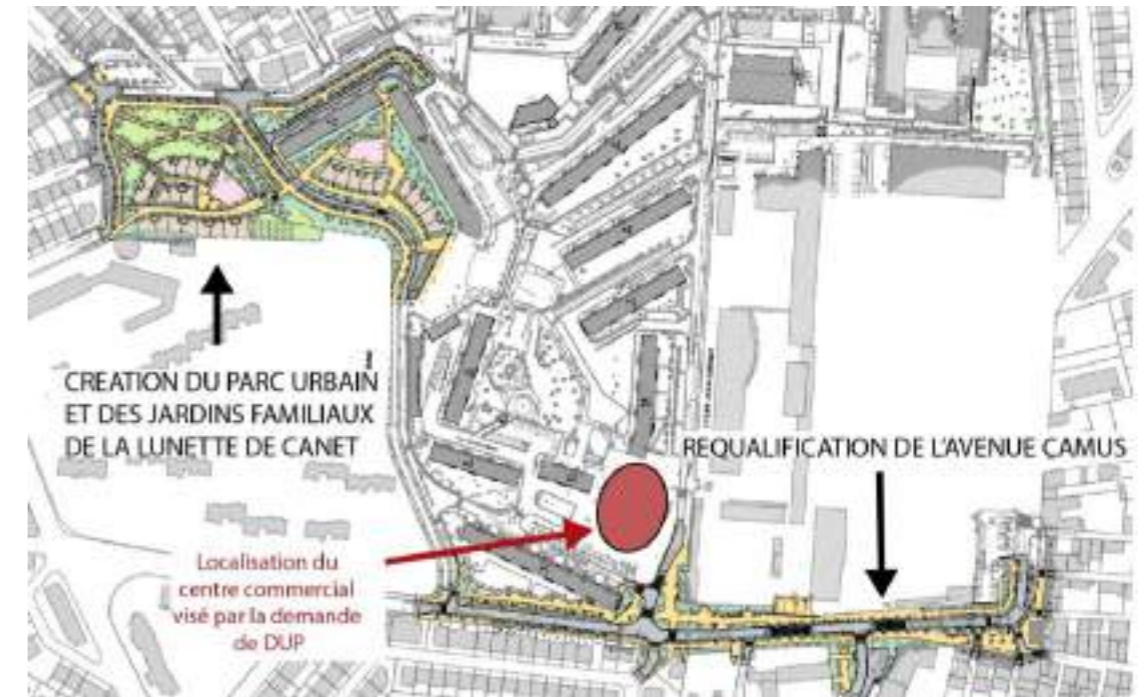
Le point fort du projet repose sur des aménagements de sécurité. L'ensemble des carrefours sera traité de manière à sécuriser toutes les traversées piétonnes, ce qui est une priorité aux abords des 2 établissements scolaires existants, avec plus de 2 000 élèves. La réduction de la largeur de la chaussée, accompagnée d'une modernisation de l'éclairage public réduisant les zones d'ombre permettront aussi de donner une ambiance plus urbaine et plus sécurisée.

Par ailleurs, le traitement qualitatif de larges trottoirs et le maintien du stationnement à l'angle des rues Nature, Ernest Renan et Camus participeront au soutien et à l'animation des commerces et des services de proximité présents, pour recréer un pôle commercial de quartier.

A noter que l'accessibilité de l'avenue au profit des personnes à mobilité réduite sera traitée sur l'ensemble du périmètre, de même qu'un espace dédié à la circulation des cyclistes.

Enfin la présence d'arbres de grand développement reposant sur un double alignement complet, installé de part et d'autre de la chaussée, apportera de l'ombre portée notamment sur les parvis revisités de ces 2 établissements. Une densification des végétaux, plébiscitée par ailleurs, viendra compléter cet aménagement par la plantation d'arbres et d'arbustes, afin de gommer l'aspect minéral actuel de l'avenue et créer une ambiance apaisée.

Cet aménagement qualitatif de l'axe majeur participe à la requalification urbaine de l'ensemble du quartier. En apaisant la circulation automobile, cet aménagement contribuera à l'amélioration des conditions de vie des habitants, tout en préfigurant la suite du renouvellement urbain de tout le secteur Champ de Mars.



Des travaux déjà engagés à hauteur de 5M€



Le parc urbain de la Lunette de Canet avec 27 jardins familiaux



L'avenue Albert Camus requalifiée

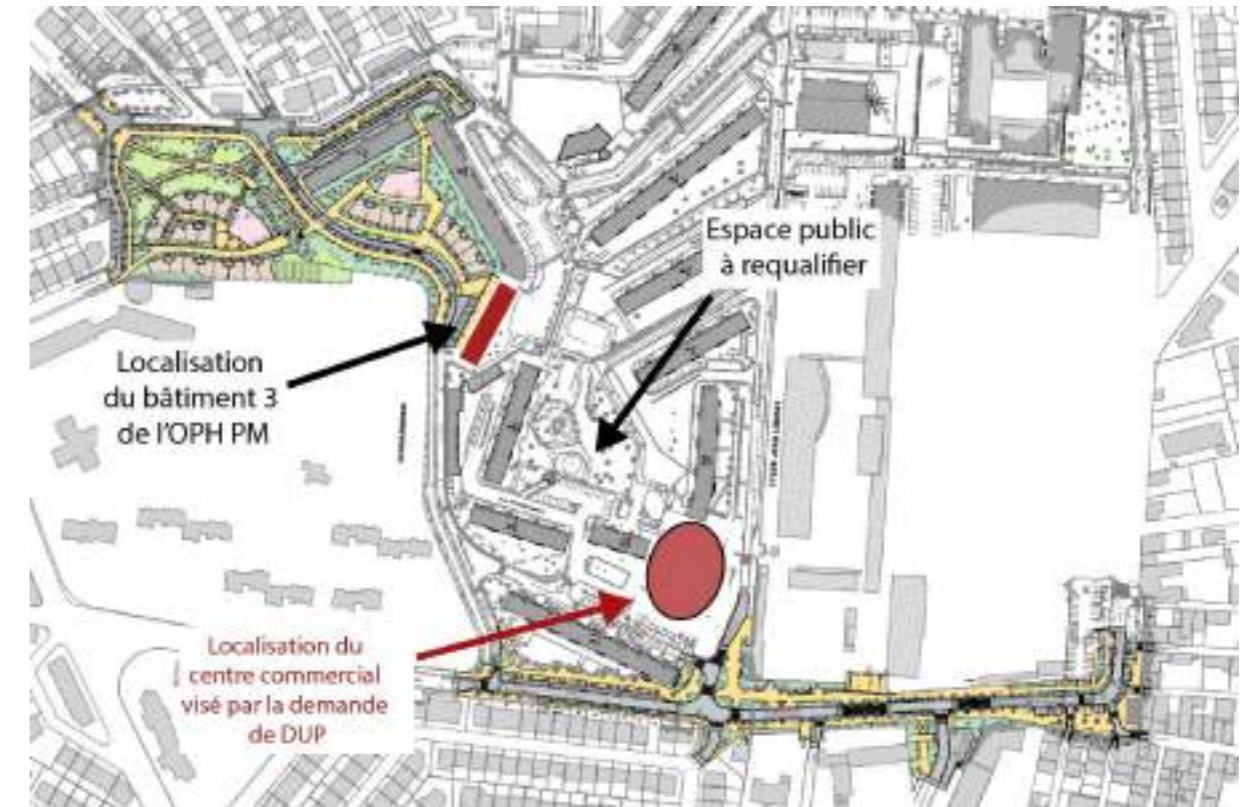
- Une phase étude qui se poursuit en 2020 et 2021 pour démolir le bâtiment 3, comprenant 54 logements de l'OPH PM, ainsi que la requalification des espaces publics du cœur de la résidence :

Lorsque le parc urbain de la Lunette de Canet et l'avenue Camus seront aménagés, la poursuite du projet d'Axe Nord-Sud ne sera permise que par le déploiement de 2 opérations complémentaires actuellement en phase d'étude.

Tout d'abord, les études pour la démolition du bâtiment 3 sont engagés et conduisent actuellement au relogement des familles en respectant une charte de relogement garantissant les droits des locataires. Une équipe dédiée intervient au sein de l'OPH PM, propriétaire des 54 logements du bâtiment 3. Dès lors que le bâtiment sera libéré des occupants, la phase de démolition pourra démarrer afin de libérer le foncier puis réaménager en espace public. Les logements démolis seront recomposés en dehors du quartier pour un montant de près de 6,5M d'€.

Ensuite, les études de reconstitution de l'espace central du Champ de Mars viennent de démarrer. Ils constitueront la 3<sup>ème</sup> phase de travaux de l'espace public. L'objectif du réaménagement vise à une requalification complète en s'appuyant sur la trame arborée existante, en affirmant les mobilités douces en assurant un couloir central traversant la résidence sur l'axe Nord Sud. Cet axe devra être ouvert afin de favoriser des circulations piétonnes inter-quartiers. L'aménagement doit parvenir à produire un sentiment de parc urbain ouvert et sécurisé. Le projet prévoit également de :

- Développer les conditions d'appropriations positives du parc et garantir la cohabitation des usages,
- Garantir la visibilité et la surveillance naturelle, même depuis la périphérie du parc,
- Garantir la circulation des vélos mais pas celle des deux roues motorisés ou tout autre véhicule,



Le bâtiment 3 et le centre commercial constituent 2 verrous enclavant la résidence



Esquisse de réaménagement de l'espace central de la résidence du Champ de Mars (étude préalable à la définition du projet urbain).

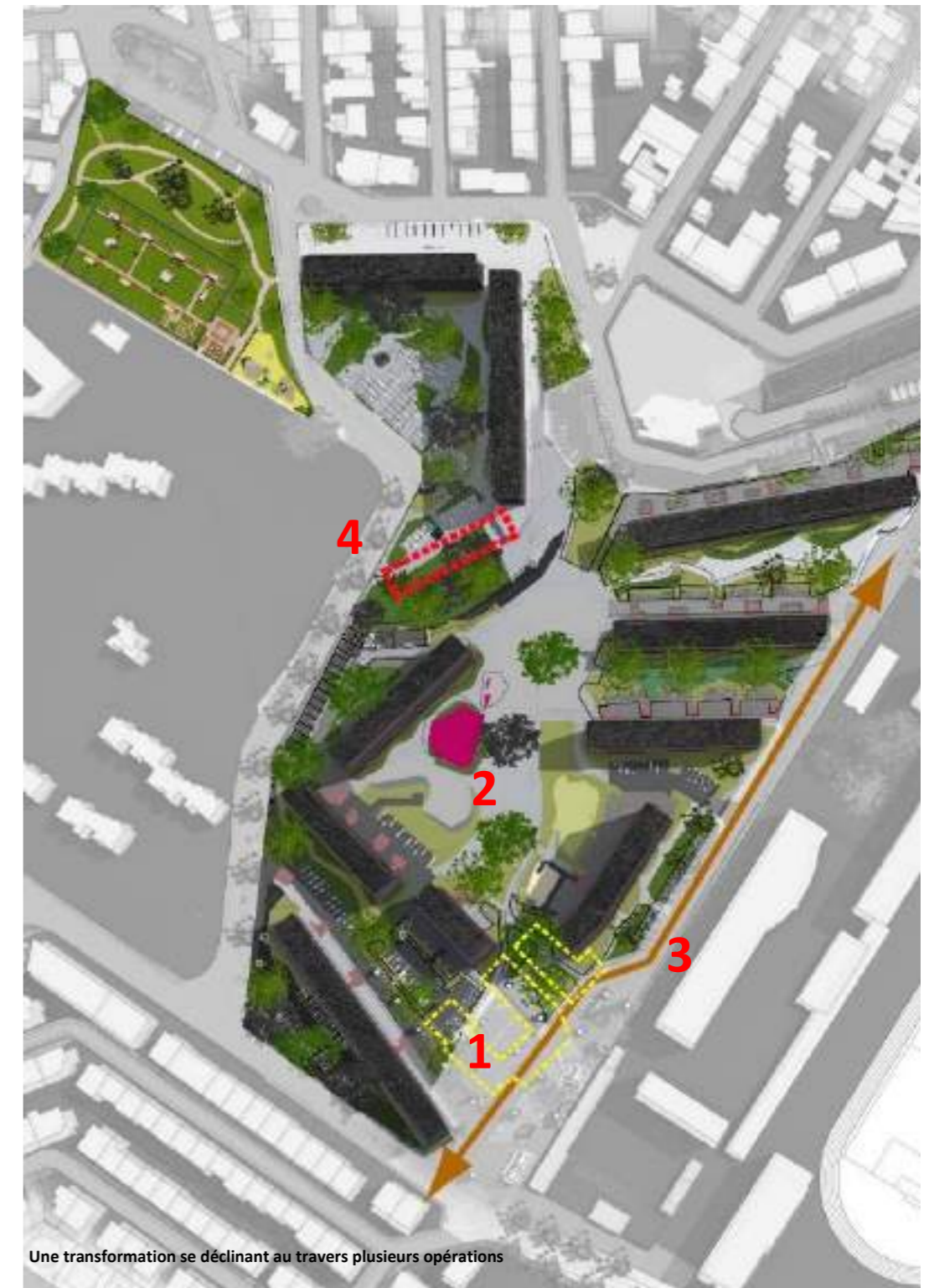


Le bâtiment 3 de l'OPH PM composé de 54 logements.

- **La démolition du centre commercial constituera dès lors la dernière étape du projet urbain :**

En effet, la création du parc urbain de la Lunette de Canet, au Nord-Ouest et aux abords du bâtiment 3, et la requalification de l'avenue Albert Camus, au Sud, constituent les deux premiers jalons de ce nouvel axe Nord-Sud. Cet axe sera complété par la démolition du bâtiment 3, fin 2021 à l'issue du relogement des 54 familles qui a démarré en 2020. Les études sur le devenir du cœur de la résidence ont démarré à l'automne 2020 pour un démarrage des premiers travaux à l'horizon de 2022. Ils constituent l'étape suivante de l'aménagement de cet axe Nord-Sud.

Sur le périmètre de demande de la DUP, il est prévu que soit réaliser une création d'espace public pour achever l'ouverture de la résidence du Champ de Mars. Répondre à cet objectif passe par la démolition du centre commercial (1) puis l'aménagement d'une place, pour ouvrir vers le cœur de la résidence également requalifié (2). La rue Sévigné (3) est réaménagée et dévoyée en partie sur l'assiette foncière du centre commercial pour permettre la sécurisation des piétons et élargir l'appropriation des espaces extérieurs par une mixité d'usage. Cette démolition du bâti ira donc de pair avec celle du bâtiment 3 (4) au Nord-Est du secteur, nécessaire au déploiement d'une trame verte traversant la zone.



4. Une requalification de l'espace public qui va de pair avec un redéploiement de l'offre de service public à l'échelle du quartier Saint Gaudérique pour plus de mixité

L'offre de service public est redéployée afin de renforcer le « vivre ensemble » et participer à accroître le rayonnement du quartier au-delà de ses propres limites. Ce n'est pas la fonction que remplit aujourd'hui le centre commercial du Champ de Mars qui accueille, en dehors des activités commerciales, des activités à dominante sociale et associative, répondant à des besoins réels des habitants mais participant à renfermer davantage le quartier sur lui-même. En effet, malgré leurs fonctions destinées à générer des flux importants, ces activités ne suffisent pas à accroître le rayonnement du pôle commercial et à aboutir à une meilleure intégration du quartier dans la Ville. Les habitants autour de la cité renoncent à utiliser les services installés dans le centre commercial.

Aussi, la mise en œuvre de cette redynamisation des services et activités associatives a été développée au travers la création d'une Maison pour Tous localisée rue Nature et d'un relais d'assistants maternels rue du Tour de France. L'agence de l'OPH PM sera redéployée également dans le cadre de son projet de fusion induit par le législateur.

- **La Maison pour Tous**

La demande associative du quartier était contrainte par l'offre de locaux réduite dans le centre commercial, limitant les initiatives. Il en était de même pour la maison de quartier et l'espace adolescence jeunesse, qui limitaient leurs initiatives ou leurs permanences au regard des surfaces disponibles. En effet, seule une salle de réunion existait dans l'ancienne maison de quartier localisée dans le centre commercial. Par ailleurs, l'image déqualifiée du centre commercial fragilisait l'accueil dans la structure municipale.

Pour répondre à cette demande, il a été nécessaire d'offrir un socle à la régénération de la dynamique citoyenne pour les résidents du Champ de Mars en leur proposant un lieu adapté aux différentes activités. Le programme de la Maison pour Tous a visé à requalifier les locaux actuels de l'annexe-mairie (rue Nature) et à réaliser une extension pour permettre le développement des actions associatives, où seront également installée la Maison de quartier et l'Espace Adolescence Jeunesse (l'EAJ). Cette opération a été livrée en mars 2020 et a bénéficié des Fonds FEDER Européens. Cette nouvelle structure, de par sa situation, doit favoriser la mixité sociale entre les habitants de la résidence du Champ de Mars et ceux des logements alentours.

- **Le relais d'assistants maternels**

L'accès à l'emploi de nombreux parents du Champ de Mars est freiné par la capacité de garde des jeunes enfants. De la même façon, les gardes ponctuelles ou l'écoute des parents ne sont pas possibles à proximité immédiate du quartier alors que ces besoins sont relayés par les services travaillant au cœur de la résidence. En effet, les parents recherchent des lieux d'échanges entre eux, accompagnés de professionnels de la Petite Enfance pour les soutenir dans leur rôle, là même ou plusieurs familles isolées se sentent démunies face à leurs enfants. Ainsi, la Ville souhaite implanter un troisième relais d'assistants maternels.

La création du relais d'assistants maternels (RAM) vise à soutenir l'insertion par l'emploi des parents, mais également à accompagner les parents dans le rôle éducatif de leurs enfants. Ce lieu est également une opportunité d'échange entre parents et professionnels de la petite enfance. Ce projet vise également à proposer une offre de services diversifiée pour les habitants du quartier du Champ de Mars. Le relais d'assistants maternels met en relation les parents et les assistantes maternelles agréées indépendantes. Ces assistantes maternelles offrent la possibilité d'accueillir des enfants dont les parents ont des horaires particuliers (avant 7 h ou après 19 h, la nuit également, week-end ou jours fériés). Le RAM organise, en outre, des temps de rencontre entre assistantes, des activités d'éveil gratuites (pour les jeunes enfants qu'elles accompagnent) et ce, dans le cadre du projet d'Eveil Artistique et Culturel du Service Petite Enfance de la Ville de Perpignan.

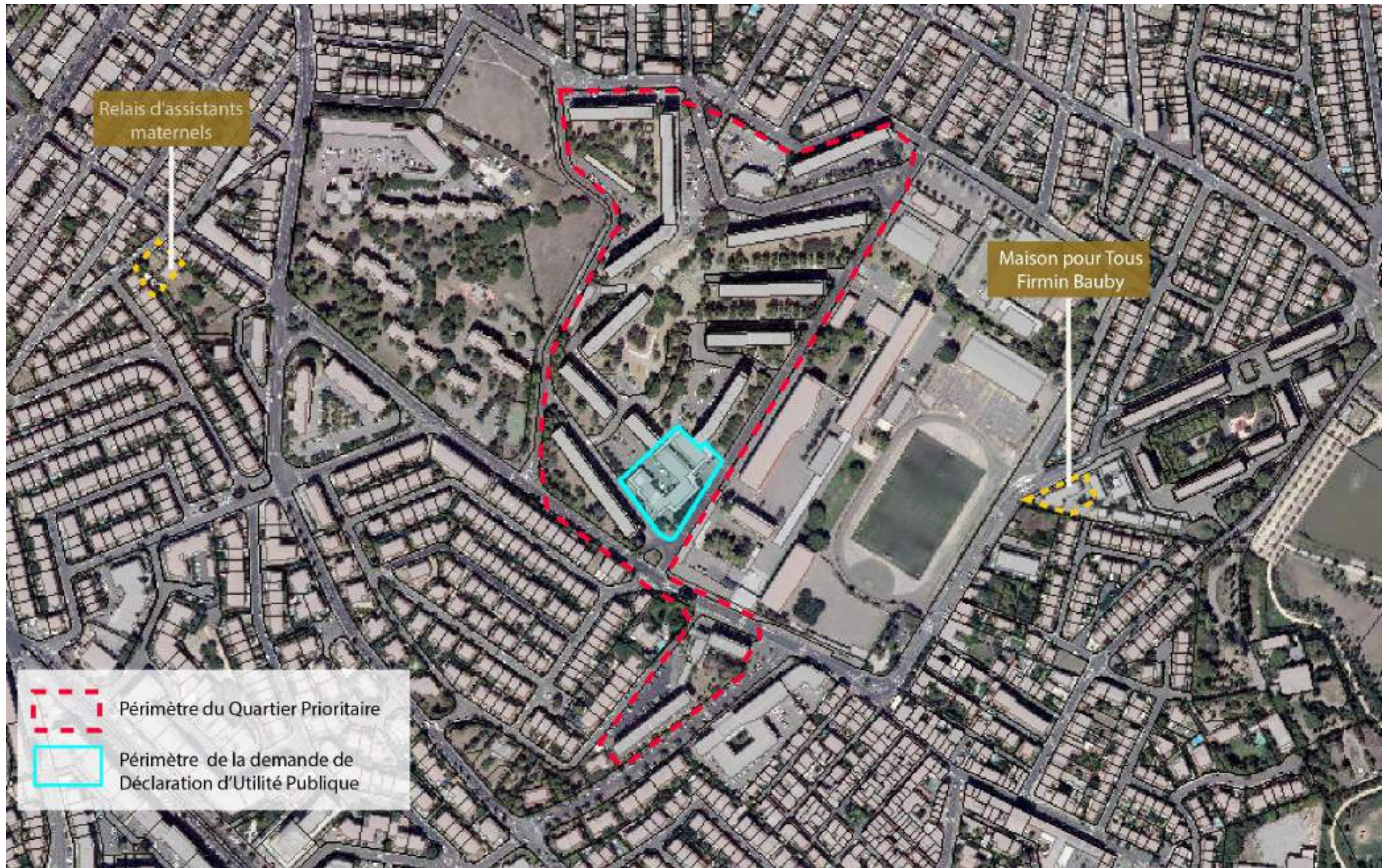
Le relais d'assistants maternels est implanté dans un bâtiment requalifié dans l'espace vécu des résidents du Champ de Mars. Cette opération a bénéficié du soutien des fonds Européens FEDER et a été livrée en 2019.



La maison pour tous Firmin Bauby, rue Nature



Le relais d'assistants maternels, rue du Tour de France



5. Les variantes envisagées en ce qui concerne le devenir de l'activité commerciale

Deux études ont été conduites à partir de 2014, dont une par l'EPARECA, spécialisé dans la reconversion de centres commerciaux des quartiers politiques de la Ville et quartiers ANRU. Deux scénarios ont alors été étudiés et ont révélé les limites actuelles de l'équipement :

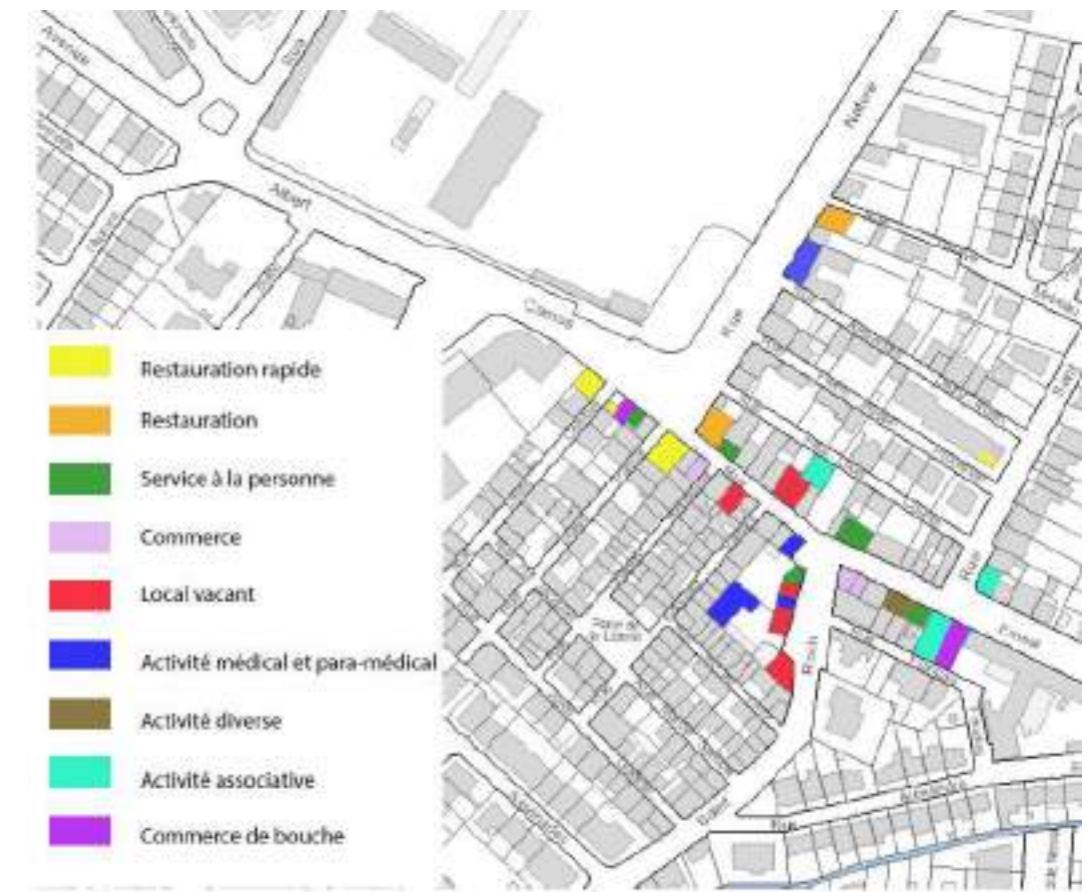
- **La requalification ou restructuration du centre commercial.** Les coûts auraient été importants sans garantir la pérennité des investissements. Les experts consultés (EPARECA et le Bureau d'étude Convergences CVL) ont bien mis en avant que la stigmatisation dont souffre actuellement le centre ne disparaîtra pas par une seule requalification. Par ailleurs, les études urbaines ont également montré l'importance d'un désenclavement de la cité par l'ouverture de celle-ci.
- **La démolition / reconstruction d'un centre commercial.** Cette option a été étudiée en amont du projet dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU et a été écartée au regard des conclusions défavorables de l'étude d'opportunité menée sur le commerce de quartier.

Toutefois, ces études ont permis d'esquisser les orientations stratégiques pour la Ville pour les activités de commerces et de services de proximité :

- Rompre avec l'image d'obsolescence du pôle commercial en le démolissant,
- S'appuyer sur les polarités existantes pour accompagner la modernisation des activités,
- Privilégier un rayonnement de proximité des activités de commerces et de services,
- Maintenir la proximité avec les habitants tout en élargissant le public visé,
- Accompagner la redynamisation commerciale par une amélioration du cadre de vie,
- Ouvrir l'activité commerciale sur l'environnement urbain,
- Créer une offre commerciale adaptée aux nouveaux besoins des commerçants et de proximité des habitants.

**A cet effet, le maintien de l'activité commerciale actuelle passe par une adaptation et une meilleure visibilité. Les centralités doivent être confortées sur l'avenue Camus, la rue Nature et Ernest Renan sur lesquelles ils existent des activités locomotives comme la pharmacie. Cette polarité doit être en mesure d'apporter une réponse idoine aux besoins quotidiens des habitants du Champ de Mars ainsi que ceux des quartiers limitrophes.** La requalification de l'avenue Camus est la première étape de renforcement de l'offre commerciale du secteur, accompagnée par la Ville de Perpignan, qui permettra d'offrir aux activités commerciales en place un cadre de vie renouvelé. Les espaces commerciaux de la rue Renan bénéficieront également de cette reconquête propice à l'occupation des locaux actuellement vacants dans la rue et aux abords.

Ainsi, dans cette ambition de renouveler le secteur du Champ de Mars, de lutter contre l'insécurité et de redynamiser les activités commerciales autour du pôle Rue Nature/Rue Renan/Avenue Camus, l'offre actuelle du centre commercial du Champ de Mars n'a plus de vocation à être pérennisée et les commerçants actuels accompagnés.



Les commerces et activités aux abords de l'avenue Camus, de la rue Nature et de la rue Ernest Renan (nov. 2019).



Le projet de requalification de l'avenue Camus et de mise en valeur des abords des commerces

### III / 3. Modalités d'intervention

Le projet urbain du Champ de Mars a pris pour hypothèse le repositionnement des services et commerces dans des pôles de centralité du quartier plus propices à la mixité des publics accueillis.

Accompagner les occupants actuels vers un relogement ou une indemnisation fait partie des engagements de la Ville.

La Maison pour Tous (1) a été créée et localisée dans l'espace vécu du quartier pour élargir les publics bénéficiaires et offrir des conditions adaptées au déploiement des activités. Elle permet de relocaliser les services publics du centre commercial au travers du redéploiement et de l'extension des activités existantes.

Concernant les commerces, les études de Convergences CVL, d'Intensité et d'Epareca ont démontré l'obsolescence du centre commercial, mais aussi le potentiel économique limité en matière de proximité. Il est proposé une solution d'indemnisation pour les commerces en place.

L'association culturelle et culturelle sera accompagnée pour étudier une relocalisation dans le quartier.

La restructuration de l'OPH PM au regard de son projet de fusion conduit à repositionner l'agence de proximité dans des locaux disponibles avenue Kennedy.

Enfin, les associations qui occupent par convention les locaux municipaux, se verront proposer des solutions au cas par cas, au regard des projets associatifs sur le secteur.

L'intervention consistera à :

- Acquérir les lots et les fonds de commerce identifiés,
- Indemniser les locataires et les propriétaires des lots,
- Démolir le centre commercial,
- Réaménager l'assiette foncière disponible selon les orientations d'aménagement envisagées, telles que détaillées dans le présent document.





### Synthèse des relogements des occupants concernés par les projets d'acquisitions de locaux et de fonds de commerce

N° de parcelle cadastrale	N° de lot	Surface en m <sup>2</sup>	Destination actuelle	Solution proposée aux occupants	Propriétaire actuel	Nom du Locataire
AV0639	1	55	Local d'activité	Résiliation du bail commercial moyennant une indemnisation	Ville de Perpignan	M. Mehamli Kayreddine
AV0639	1	85	Local d'activité	Résiliation du bail commercial moyennant une indemnisation	Ville de Perpignan	M. Nettah
AV0639	3	103	Local administratif	Achat du local au regard de l'estimation de France Domaines	OPH PM	OPH PM
AV0639	4	71	Local administratif	Achat du local au regard de l'estimation de France Domaines	OPH PM	OPH PM
AV0639	6	108	Local associatif	Achat du local et proposition de relocalisation	Association culturelle et culturelle du Champ de Mars	Néant
AV0639	7	52	Local associatif	Cession de l'ancien centre technique de l'OPH PM	Ville de Perpignan	Association culturelle et culturelle du Champ de Mars
AV0639	13	62	Local d'activité	Résiliation du bail commercial moyennant une indemnisation	Ville de Perpignan	M. Behih Aboubaker
AV0639	14	46	Local d'activité	Résiliation du bail commercial moyennant une indemnisation	Ville de Perpignan	M. Behih Aboubaker

### III / 4. Conclusions

Les objectifs et orientations énoncés dans les pages précédentes, démontrent le **caractère d'intérêt général pour intervenir sur le centre commercial, qui constituera une étape décisive dans la redynamisation et le renouvellement du Champ de Mars**. En effet, la reconquête de ce quartier se déploiera au travers de 3 grandes phases dont la première est aujourd'hui engagée comme le démontre la réalisation des travaux du parc urbain de la lunette de Canet qui redessine l'entrée Nord de la Résidence ou les travaux en cours de l'avenue Albert Camus qui proposent un nouvel espace sécurisé pour les mobilités douces ou valoriseront les activités commerciales. Les relogements des locataires du bâtiment 3, la conduite des études de requalification de l'espace public central sont également en cours et constituent une étape supplémentaire incontournable de cette transformation qui poursuivront l'ouverture et le désenclavement de la résidence HLM.

Ainsi, la démolition du centre commercial et le départ des dernières activités présentes, apparaissent nécessaires et induisent de recourir à l'expropriation, après une longue phase de négociations à l'amiable qui a permis d'acquérir des lots privés de la copropriété. En effet, le déploiement du projet demande une maîtrise totale du foncier et des fonds de commerce. Si l'expropriation est envisagée, cela n'exclura pas de conduire des démarches d'acquisitions amiables auprès des propriétaires et locataires tout au long de la procédure.

## Chapitre IV / Le plan général des travaux et caractéristiques principales des ouvrages

La Ville de Perpignan souhaite proposer une opération d'aménagement d'espace public qui s'inscrit dans le projet urbain du quartier. Il s'agit de la restructuration de l'entrée Sud du quartier du Champ de Mars, qui est actuellement fortement marqué par le centre commercial déqualifié et qui ne joue pas son rôle de transition et d'articulation de la trame urbaine, entre un espace bâti résidentiel privé et le parc de logement HLM public.

**Cette opération est ainsi la dernière étape de la transformation après la création du parc urbain au Nord, de la démolition du bâtiment 3, de la recomposition de l'espace central de la résidence puis de la recomposition en cours de l'avenue Albert Camus.**

Les aménagements réalisés en lieu et place du centre commercial permettront de créer une place, véritable espace mixte entre les habitants de la résidence HLM, riverains du projet mais également les lycéens au travers la création d'un espace de rencontre aménagé afin de permettre de multiplier les usages. En effet, les études « sécurité sur l'espace public » conduites sur le quartier, démontre le changement d'image dès lors que les usages de l'espace public sont diversifiés et permettent l'accueil de divers publics tout au long de la journée. Cet espace sera ainsi une rotule entre la résidence HLM, le tissu de logements privés et les établissements scolaires.

Mais cet espace sera également structuré autour de la création d'une voie douce (piétons et vélos) qui débutera sur cette place et traversera le cœur de la résidence HLM grâce à la perspective offerte par la démolition du centre commercial. Cette voie constituera un maillage de la voie de désenclavement de la cité du Champ de Mars, qui reliera le centre-ville au parc Sant Vicens. A noter que l'accessibilité de l'avenue au profit des personnes à mobilité réduite sera traitée de manière qualitative sur l'ensemble du périmètre, de même qu'un espace dédié à la circulation des cyclistes.

Ainsi, la priorité des mobiliers et aménagements réalisés, viseront en premier lieu le confort des modes doux de déplacement et leur sécurisation, tout en permettant l'occupation temporaire par l'installation de bancs et de végétaux qui contribueront à la constitution d'une trame verte généreuse dans le quartier. **Le principe d'aménagement qui vise à transformer ce lieu en opérant un véritable partage des espaces, est guidé par la volonté de créer une ambiance apaisée et sécurisée, au bénéfice de tous, riverains, lycéens et collégiens.** La présence d'arbres de grand développement reposant sur plusieurs alignements, installés de part et d'autre de la place, apportera de l'ombre portée. Une densification des végétaux, plébiscitée par ailleurs par les habitants, viendra compléter cet aménagement par la plantation d'arbustes afin de gommer l'aspect minéral et créer une ambiance apaisée.

Cet aménagement qualitatif participe à la requalification urbaine de l'ensemble du quartier. En apaisant enfin la circulation automobile, cet aménagement contribuera à l'amélioration des conditions de vie des habitants tout en préfigurant la suite du renouvellement urbain de tout le secteur Champ de Mars.



Les orientations d'aménagement actuelles sur l'espace concerné par la DUP

## Chapitre V / Estimation sommaire des dépenses

### V / 1. Coût total de l'opération

L'estimation sommaire des dépenses est évaluée à 3 184 245 € TTC afin de déployer le projet de requalification de l'entrée du quartier dont l'intérêt général permettra l'amélioration du fonctionnement du Champ de Mars. La décomposition et le détail de ce montant sont précisés dans le tableau ci-dessous.

<b>ACQUISITION</b>	<b>Coût HT</b>	<b>Coût TTC</b>
Coût des acquisitions immobilières et de fonds de commerce déjà réalisées	588 245	588 245
Coûts des acquisitions des locaux et fonds de commerce à réaliser	268 000	268 000
<b>Sous-total 1</b>	<b>856 245</b>	<b>856 245</b>
<b>TRAVAUX</b>		
Démolition centre commercial	500 000	600 000
Aménagement de l'espace libéré	840 000	1 008 000
Réseaux humides de l'espace libéré	600 000	720 000
<b>Sous-total 2</b>	<b>1 940 000</b>	<b>2 328 000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 796 245</b>	<b>3 184 245</b>

## V / 2. Les acquisitions foncières et l'indemnisation des fonds de commerce

La Ville souhaite maîtriser un total de 3 biens immobiliers localisés dans le centre commercial du Champ de Mars. Sont concernés : 2 locaux appartenant à l'OPH PM et 1 propriété d'une association culturelle et culturelle. Les illustrations et planches en annexe précisent les caractéristiques principales des biens et leur localisation. **Le montant total des acquisitions et fonds de commerce a été estimé par France Domaines à hauteur de 268 000 € TTC auquel s'ajoutent 588 245 € de locaux déjà acquis par la Ville.**

N° de parcelle cadastrale	N° de lot	Destination actuelle	Propriétaire actuel	Statut du bâtiment	Surface en m <sup>2</sup>	Destination envisagée
AV0639	6	Local associatif	Association culturelle et culturelle du Champ de Mars	Copropriété	108	Démolition puis aménagement en espace public
AV0639	3	Local d'activité	OPH PM	Copropriété	103	Démolition puis aménagement en espace public
AV0639	4	Local d'activité	OPH PM	Copropriété	71	Démolition puis aménagement en espace public

L'acquisition des locaux induit également l'indemnisation des fonds de commerces dans la perspective de la démolition du centre commercial.

N° de parcelle cadastrale	N° de lot	Destination actuelle	Propriétaire actuel	Nom du Locataire	Nom du propriétaire du fonds de commerce	N° Siret du locataire ou du propriétaire du fonds de commerce	Statut du bâtiment	Surface en m <sup>2</sup>	Destination envisagée
AV0639	1	Local d'activité	Ville de Perpignan	M. Mehamli Kayreddine	M. Mehamli Kayreddine	792489262	Copropriété	55	Démolition puis aménagement en espace public
AV0639	1	Local d'activité	Ville de Perpignan	M. Nettah	M. Nettah	79372955900013	Copropriété	85	Démolition puis aménagement en espace public
AV0639	13	Local d'activité	Ville de Perpignan	M. Behih Aboubaker	M. Behih Aboubaker	51339864400023	Copropriété	62	Démolition puis aménagement en espace public
AV0639	14	Local d'activité	Ville de Perpignan	M. Behih Aboubaker	M. Behih Aboubaker	51339864400023	Copropriété	46	Démolition puis aménagement en espace public

## V / 3. Les travaux d'aménagements

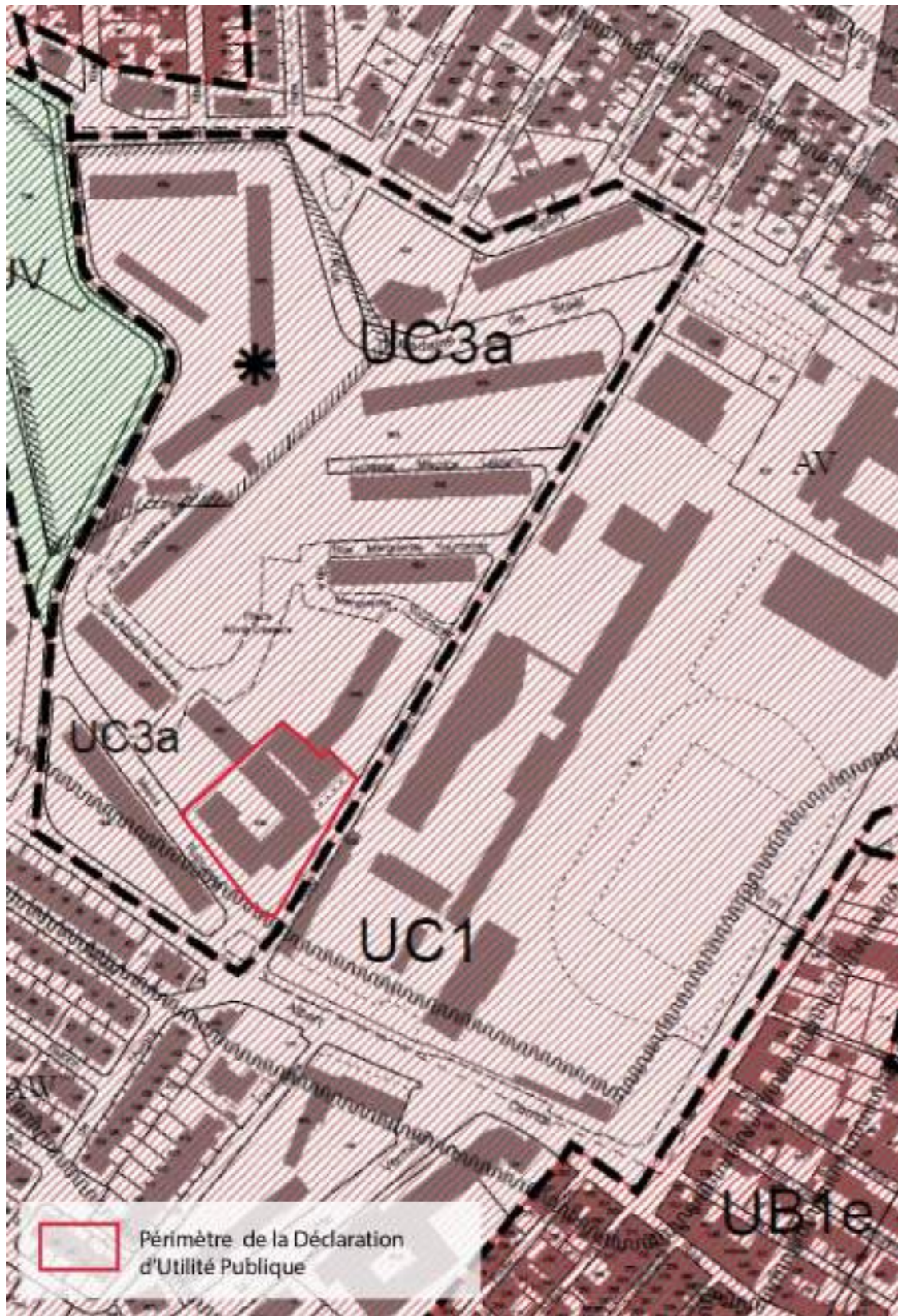
Le projet vise à créer un nouvel espace de qualité ouvert dès le début la rue Madame de Sévigné, en transformant l'actuel emplacement du centre commercial en véritable parvis d'entrée à la résidence. Aussi, **les travaux de démolition du centre commercial, de création de réseaux et d'aménagement atteignent un montant d'intervention de 2 328 000 € TTC.**

Annexes

ANNEXE 1 : Périmètre du Quartier Prioritaire du Champ de Mars



ANNEXE 2 : Plan Local d'Urbanisme



**TITRE II - DISPOSITIONS COMMUNES****REGLES APPLICABLES DANS LES ZONES DONT LES REGLEMENTS  
RENVOIENT AUX DISPOSITIONS COMMUNES****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception des fouilles archéologiques et de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés à l'article 2.

La création de dépôts de véhicules et de matériaux divers autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, balastières et sablières (à l'exception de la zone spécifique Na)

**ARTICLE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

Si la configuration du terrain est de nature à compromettre, son accès, l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, l'autorisation du droit des sols peut être refusée.

Dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

Sur les sites archéologiques repérés à titre indicatif par un symbole sur les plans au 1/2000, toute demande d'autorisation d'utilisation éventuelle des sols sera soumise à l'avis de l'autorité compétente suivant les textes en vigueur.

Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au Bruit les constructions à destination d'habitation devront se conformer à la législation sur les zones de protection au bruit de l'aéroport (voir P.E.B annexé au PLU).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans le respect de toutes les autres règles.

Les constructions, aménagements, installations, affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des occupations ou utilisations des sols admis, ainsi que des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs antibruit...).

Les piscines d'agrément des constructions à destination d'habitation autorisées par les dispositions de l'article 2 propres à chaque zone, ainsi que leur local technique et dispositifs de sécurité, sont admises à condition que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et celle de l'annexe technique située à proximité immédiate de l'ouvrage, 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 2m50 de hauteur maximum.

Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances de toutes sortes incompatibles avec le caractère des zones concernées et de dangers pour la population exposée.

Les travaux d'aménagement nécessaires à l'accueil et l'habitat des gens du voyage tel que prévue au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

**Reconstruction à l'identique:**

La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de dix ans est admise à l'identique, nonobstant les articles 1 à 13 du règlement, à condition de conserver la même destination y compris pour les travaux qui ont pour but d'améliorer la conformité de la construction avec les règles en vigueur.

La reconstruction d'un bâtiment situé dans une zone concernée par le Plan de Prévention des Risques doit néanmoins respecter la réglementation spécifique à ce dernier.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3: ACCES ET VOIRIE :**

Dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les voies nouvelles doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Le gabarit des voies, les places de stationnement comprises dans l'emprise des voies ainsi que la condition d'accès seront définis avec le service gestionnaire.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire.

**ARTICLE 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX :****1) Desserte en eau:**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

**1.1) Eaux industrielles**

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau sous pression. Toute exception à cette règle générale de raccordement au réseau doit être justifiée sur le plan technique conformément à la réglementation en vigueur.

1.2) Défense incendie

Lorsque les réseaux existants ne sont pas suffisants, la réalisation de réserve d'eau peut être demandée conformément aux prescriptions du service gestionnaire.

**2) Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif en se conformant aux règles et méthodes figurant dans les annexes sanitaires (E3).

2.1) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

Dispositions complémentaires spécifiques aux zones à urbaniser

En cas d'absence de réseaux ou d'insuffisance de leurs capacités, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

2.2 | Eaux usées et vannes Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées, sans stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public ou privé.

2.3 | Eaux résiduaires (industrielles ou non) Les eaux usées non domestiques doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.

**3) Autres réseaux :**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également. Dans les opérations de lotissements ou d'habitations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitation, la réception aérienne des bâtiments en radiotélévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé par un seul dispositif d'antenne ou parabole collective.

**4) Ordures ménagères et déchets assimilés:**

Les locaux rendus nécessaires par le stockage et la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés devront être définis dans tout projet de construction d'habitation collective, d'ensemble groupé d'habitat, de commerce, d'artisanat et d'activités de toute nature. Le positionnement, le dimensionnement et les caractéristiques techniques seront définis en accord avec les services gestionnaires.

**5) Réseaux de chaleur :**

Toute opération de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit intégrer une étude tendant à proposer des installations et aménagements permettant de renforcer l'efficacité énergétique et mobiliser les énergies renouvelables.

**ARTICLE 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Supprimé

**ARTICLE 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Dans tous les sous-secteurs indiqués "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les implantations des constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. A défaut d'indication, leur implantation s'effectuera selon les prescriptions réglementaires de la zone considérée.

A l'intérieur des zones non aedificandi, seront autorisées sous réserve de ces prescriptions :

- o les piscines d'agrément et dispositifs de sécurité ainsi que les ouvrages de faibles dimensions de type abris de jardin, barbecues ou autres, à condition que leur surface soit inférieure à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher par propriété et que leur hauteur soit inférieure à 2,50m;
- o les travaux visant à améliorer le confort, l'aspect, la solidité ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Y seront également permis les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, les réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions d'exploitation agricole.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de l'implantation :

- o les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères sur une hauteur maxi de 1,00 m. Toutefois dans le cadre de mise aux normes de sécurité et pour se conformer aux règles de construction, des dépassements plus importants seront autorisés pour les souches de cheminées.
- o les antennes dont aucune dimension n'excédant pas 4,00 m de hauteur et dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur aucune dimension ne doit excéder 1,00 m.

**Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal de la construction.**

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour les clocher d'église, les équipements de superstructures tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ne sont pas pris en compte :

- o Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à **3 m du sol au moins** dans la limite de **1,00m** de profondeur.
- o Les dispositifs d'isolations externes pour les constructions existantes dans la limite de **0,30 m**, toutefois en cas de construction à l'alignement où les trottoirs sont inférieurs à 1,4 m, ces dispositifs seront situés à 3 m minimum du sol afin de ne pas empiéter sur le domaine public.
- o Les ombrières réalisées sur les places de stationnement.

Elles ne s'appliquent pas aux :

- o Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- o Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
- o Terrasses et dispositifs d'accès aux bâtiments, de moins de 0,60 m de hauteur.
- o Rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.
- o Constructions enterrées.
- o Locaux à vélos.



- o Les abris de piscine de moins de 1.80 m de hauteur. Toutefois, leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

Dans les secteurs de projets urbains d'entrées de ville, l'implantation des constructions le long des autoroutes, voies express, déviations, ou routes à grande circulation se fera, dans le respect des retraits liés au type d'occupation, selon le principe adopté dans le projet urbain concerné :

Dans les secteurs de projets urbains d'entrées de ville, les clôtures devront être implantées avec un retrait de 6.00 m par rapport aux limites de l'emprise des autoroutes, voies express, déviations, ou routes à grande circulation concernées.

Disposition concernant les zones U et AU (hors secteurs UPM, plan d'épannelage) :  
Conformément au code de l'urbanisme, un dépassement des règles de l'article 6 est autorisé dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique supérieure à la réglementation thermique en vigueur.

#### **Dispositions concernant le calcul de la hauteur relative pour zones d'habitat (UB, UC, et AU)**

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur est inférieure à 18 m, la hauteur de la construction à édifier entre ces deux voies est définie comme suit :

- o Côté la voie la plus large: la hauteur ( H ) autorisée est définie en fonction de la voie
- o Côté la voie la plus étroite: à la hauteur ( H ) définie en fonction de la largeur de la voie sera ajoutée une hauteur de 3.00 m à condition que le différentiel entre ces deux voies soit supérieur à 1.50 m

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 18 m mesurée à partir du point d'intersection des alignements, compte tenu éventuellement des retraits obligatoires, la construction sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur à l'égout de la toiture ou de la dalle que sur la voie la plus large.

Devant le débouché d'une voie, la hauteur autorisée est calculée en fonction d'un alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsque devant le débouché d'une voie, la voie présente un changement de largeur, la hauteur est calculée en fonction de la moyenne des largeurs des voies considérées. Cette hauteur autorisée, côté voie la plus étroite, ne peut excéder une longueur de 18 m comptée à partir de l'angle commun au débouché et à la voie la plus étroite.

#### **ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

Dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les implantations des constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de l'implantation :

- o les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères sur une hauteur maxi de 1.00 m, les machineries d'ascenseurs. Toutefois, dans le cadre de mise aux normes de sécurité et pour se conformer aux règles de

- construction, des dépassements plus importants seront autorisés pour les souches de cheminées.
- o les antennes dont aucune dimension n'excède 4.00 m de hauteur et dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur aucune dimension ne doit excéder 1.00 m.

Les règles de l'article 7 se calculent en tous points du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte :

- o Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à **3 m du sol au moins** dans la limite de **1.00m** de profondeur,
- o Les dispositifs d'isolations externes pour les constructions existantes dans la limite de **0,30 m** et à condition de ne pas empiéter sur le domaine public.
- o Les ombrières réalisées sur les places de stationnement.

Elles ne s'appliquent pas aux:

- o Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- o Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
- o Terrasses et dispositifs d'accès aux bâtiments, de moins de 0.60 m de hauteur.
- o Rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.
- o Constructions enterrées.
- o Locaux à vélos
- o Les abris de piscine de moins de 1.80 m de hauteur

Toutefois, leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

Disposition concernant les zones U et AU (hors secteurs UPM, plan d'épannelage) :  
Conformément au code de l'urbanisme, un dépassement des règles de l'article 7 est autorisé dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance supérieure à la réglementation thermique en vigueur.

#### **Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :**

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15 m au moins les séparent.

#### **ARTICLE 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **ARTICLE 9: EMPRISE AU SOL :**

Dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, l'emprise au sol de toute construction doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

**ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposé par l'article 6 jusqu'à une distance de 3,00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).  
Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

En cas de réalisation d'un vide sanitaire, un dépassement correspondant à sa hauteur effective sera admis dans la limite de 1,00 m.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade est alors divisée en sections de 30,00 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section étant mesurée au milieu de chacune d'elles.

Si dans la même rue, les deux constructions immédiatement voisines dépassent la hauteur autorisée, l'immeuble à construire peut atteindre la moyenne des hauteurs de ses voisins. Si la différence est inférieure à 1,00 m, la hauteur prise en compte sera celle de l'immeuble le plus élevé.

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour :  
Les clochers d'église, les équipements de superstructures tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sont exclus les ouvrages techniques y compris les machineries d'ascenseur, les superstructures telles que : mâts, pylônes téléphoniques, antennes, lanterneaux, l'aérateurs, conditionnements d'air, gaines et garde-corps, acrotères, souches de cheminées, éléments liés à l'utilisation des énergies renouvelables ...

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il ne sera pas fixé de règle de hauteur.

Disposition concernant les zones U et AU (hors secteurs UPM, plan d'épannelage, et dispositions particulières du secteur U8) :

Conformément au code de l'urbanisme, dans les zones U et AU, un dépassement des règles de la hauteur est autorisé dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique supérieure à la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR :****Constructions:**

Toute construction et autre mode d'occupation du sol doit participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dans les secteurs d'entrées de ville, une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions ainsi qu'à la composition des façades vues des autoroutes, voies express, déviations ou routes à grande circulation concernées. Le traitement des constructions, des annexes, d'éléments complémentaires (tels que les auvents...) ainsi que le nombre et les proportions des divers percements, devront répondre à des préoccupations de qualité architecturale et avoir été étudiés au

regard des nuisances phoniques, en fonction du type d'occupation. Les justifications nécessaires devront être apportées.

**Toitures:**

Il n'est pas fixé de prescription concernant les toitures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasses doivent répondre à des préoccupations de qualité architecturale et d'intégration dans l'environnement.

Dans le cas de toiture en pente, elle formera avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 35 %. Ces pentes pourront être modifiées pour une opération donnée:

- o L'intégration d'éléments producteurs d'énergies ;
- o une réhabilitation
- o une véranda
- o les constructions autres que l'habitation

**Clôtures:**

Les clôtures seront soumises obligatoirement à une demande de déclaration préalable dans les secteurs situés dans le PPR (délibération du conseil municipal du 20 janvier 2008). Dans ces secteurs les clôtures seront composées d'un grillage à grosses mailles ou de claires sur murette de 0,20 m au maximum. Elles devront être ajourées de 80% de la surface.

Dans les secteurs d'entrées de ville, une continuité et une harmonie sera recherchée entre les clôtures implantées le long des autoroutes, voies express, déviations, ou routes à grande circulation et celles des parcelles voisines existantes. Des clôtures pleines ou écrans antibruit ne pourront être autorisées en bordure de ces voies que pour des raisons liées aux nuisances phoniques, en fonction du type d'occupation.

**Hauteur des clôtures :**

- o Zones d'habitat et zones mixtes:

L'ensemble de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

Dans le cas d'une propriété limitrophe avec une activité existante, des clôtures plus hautes seront autorisées à condition de ne pas dépasser la hauteur fixée ci-dessous pour les activités.

- o Zones d'activité:

Pour les constructions à destination d'activités, l'ensemble de la clôture peut atteindre 3,00 m côté voies et 5,00 m sur les autres limites.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre de projet d'ensemble ou participant à la restructuration d'un lot.

**ARTICLE 12: STATIONNEMENT :**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement réalisées doivent être ombragées conformément aux dispositions de l'article 13 (cette disposition ne s'applique pas au stationnement destiné à l'habitat individuel).

**Stationnement des véhicules:**

Le nombre de stationnement sera calculé en fonction de l'usage de la construction et en fonction des différentes zones.

Modalités d'application:

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans chaque zone est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour rappel, les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat restent applicables.

Habitation

Pour les logements situés à moins de 500 m de la gare, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, des places de stationnement seront réalisées par l'aménageur sur les emprises communes nécessaires à l'opération, à raison de : **1 place pour 2 logements**

Surfaces commerciales

Dans les zones d'aménagement commercial (ZACOM), les aires de stationnements devront se conformer aux règles figurant dans le document d'Aménagement Commercial du Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon.

Dans ces ZACOM, les places de stationnement **ne doivent pas dépasser**

- o 1 place de stationnement par poste de travail
- o 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface commerciales
- o Pour les établissements recevant du public (cinémas, restaurants, hôtels, hors surfaces commerciales), 1 place pour trois personnes

De manière générale **les emprises au sol** des aires de stationnement affectées aux commerces et cinémas soumis à autorisation d'exploitation doivent respecter les dispositions suivantes :

- o Ne pas excéder un plafond correspondant aux % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- o Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnements dédiées à l'alimentation des véhicules électrique ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.
- o La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de la surface
- o L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement des cinémas (de + de 300 spectateurs) non implantés sur le même site qu'un commerce ne doit pas dépasser 1 place pour trois spectateurs.

Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors UC5):

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature, de la fréquentation de la construction, de la proximité de parkings publics et de la possibilité de foisonner.

Stationnement des vélos:

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés doit être aménagé pour les nouvelles constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, de commerces, artisanat...

Cet espace doit être sécurisé, couvert et accessible, soit dans le volume bâti ou à proximité de l'entrée des bâtiments.

- o Pour **l'habitat collectif**, posséder une superficie équivalente de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- o Pour **les lieux de travail** : 1 place pour 5 postes de travail
- o Pour **les établissements recevant un public nombreux** (cinémas, restaurants, collèges, équipements sportifs et culturels...) : 1 place pour 10 personnes.

**ARTICLE 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**Espaces libres – espaces verts:

Les espaces libres sont des espaces naturels ou imperméabilisés, non bâtis, accessibles au public ou destinés à un usage collectif.

Ils bénéficient d'un traitement paysager et peuvent comprendre des aménagements tels que cheminements piétons (>2m50 de largeur) ou pistes cyclables, aires de jeux et de détente .... Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie, ainsi qu'à la gestion de l'eau.

Les espaces libres ne comprennent pas les zones de stationnement et les voies de circulation automobile à l'exception des passages surélevés protégés assurant des continuités des liaisons piétonnes et modes doux.

Les espaces verts sont des espaces libres naturels et plantés bénéficiant d'un coefficient de pleine terre supérieur à 80% de la surface prise en compte. Leur localisation doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige (1 arbre minimum pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet).

Plantations - Paysage :

Dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction, les éléments paysagers remarquables et ceux constitutifs de la Trame Verte et Bleue identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou les planches graphiques (espaces boisés classés...) seront maintenus et protégés dans les espaces libres accessibles.

Les plantations, arrosages et sujétions doivent être définies dans le programme des travaux de l'opération d'aménagement. Les plantations sur le futur domaine public doivent être définies avec le service gestionnaire.

Les essences non invasives, méditerranéennes ou adaptées aux conditions locales seront privilégiées lors des nouvelles plantations.

Aires de stationnement en surface:

Les aires de stationnement en surface doivent être obligatoirement plantées et traitées avec une même variété d'arbres de haute tige, à répartir sur l'aire elle-même ou à proximité dans l'emprise du projet lorsque celle-ci inclut un dispositif d'ombrière.

Ces aires doivent être plantées à raison de :

- o En linéaire de voirie (longitudinal) : 1 arbre pour 2 places.
- o Dans les autres cas de figure : 1 arbre pour 4 places.

Bassins de rétention

En cas de réalisation de bassins de rétention en terrains propres à l'opération, ceux-ci seront paysagés et accessibles. La superficie de ces bassins sera intégrée dans la surface des espaces verts à condition qu'ils représentent les caractéristiques d'une

zone de rétention paysagée accessible au public, (voir critères imposés et croquis dans le cahier des définitions).

#### **Secteurs entrées de ville**

De plus dans les secteurs de projets urbains d'entrées de ville, les orientations définies au regard de la qualité du paysage, se traduiront selon les cas par les dispositions suivantes:

- o la composition des espaces libres et des plantations doit s'appuyer sur la trame végétale existante ou sa continuité, de manière à la renforcer,
- o les arbres de haute tige et les masses végétales significatives obéiront à des règles définies: alignements, groupements répétitifs de végétaux, barrière végétale...

Les éléments végétaux situés en interface entre les constructions et la voie concernée (autoroute, voie express, déviation, route à grande circulation) seront particulièrement ordonnés. Ils pourront soit masquer les constructions, soit les mettre en valeur par des trouées visuelles.

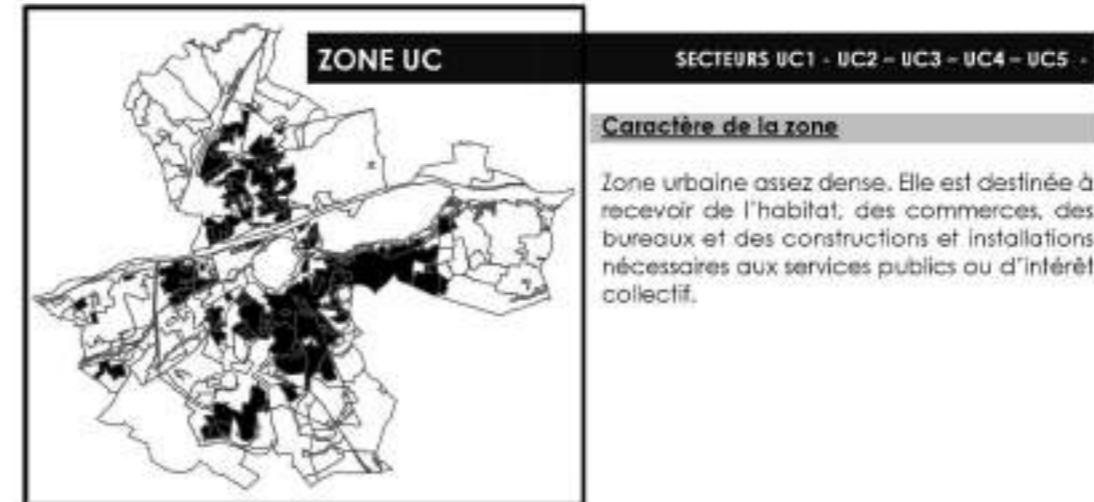
#### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés repérés dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles spécifiques les concernant du code de l'urbanisme.

### **SECTION III POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé, sauf dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, où le PPR peut prévoir des dispositions contraires.



#### **Division de la zone en secteurs et sous-secteurs:**

- Le secteur **UC1** rassemble un tissu bâti hétérogène dense composé aussi bien de maisons de ville, d'habitat individuel pavillonnaire que de petits collectifs.
- Le secteur **UC2** est composé principalement d'habitat pavillonnaire et maisons de ville "en bande".
- Le secteur **UC3** correspond à de l'habitat collectif groupé, il est divisé en deux sous-secteurs "a" et "b" qui identifient des hauteurs différentes.
- Le secteur **UC4** correspond à de l'habitat résidentiel très aéré, accueillant essentiellement des constructions individuelles.
- Le secteur **UC5** regroupe principalement des équipements collectifs structurants.

Les sous-secteurs où l'indice "r" est spécifié indiquent l'existence d'un risque d'inondation lié au débordement de la rivière Têt ou des autres cours d'eau (agouilles, ruisseaux, canaux) qui traversent la commune ou d'un risque potentiel de mouvement de terrain. Dans ces sous-secteurs un certain nombre de prescriptions afférentes à la prévention et à la protection contre les risques naturels sont imposées, ils sont à ce titre concernés par les risques naturels prévisibles connus.

#### **Objectifs**

- Favoriser le renouvellement urbain notamment dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.
- Diversifier et rééquilibrer l'offre en terme de produits immobiliers, de typologie.
- Renforcer et créer des pôles de centralité dont le positionnement stratégique, avec le plus grand nombre d'équipements, de commerces et de services, favorisera le lien social et participera à l'identité des quartiers.
- Prôner une mixité des fonctions et une densité raisonnées.
- Moduler l'offre de stationnement selon les tissus urbains.
- Valoriser le patrimoine architectural et urbain de la Ville et l'identité des quartiers.

**ZONE UC**  
Secteurs UC1 - UC2 - UC3 - UC4 -  
Sous-secteurs UC1r - UC2r - UC3a - UC3ar - UC3b - UC3br - UC4r

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE 1 (UC) : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Voir dispositions communes (titre II, article 1)

Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Les constructions à destination d'activité industrielle.

#### ARTICLE 2 (UC) : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Voir dispositions communes (titre II, article 2)

Logements locatifs sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la ville:

- o au nord de la Têt les opérations pour de l'habitat pourront comprendre un pourcentage maximum de 15% de surface de plancher du programme en LLS.
- o Au sud de la Têt, les opérations à partir de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée pour de l'habitat doivent comprendre un pourcentage entre 20% et 25% affecté aux LLS.
- o Les bailleurs sociaux auront la possibilité de réaliser des opérations à 100% en LLS.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 (UC) : ACCES ET VOIRIE :

Voir dispositions communes (titre II, article 3)

#### ARTICLE 4 (UC) : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Voir dispositions communes (titre II, article 4)

#### ARTICLE 5 (UC) : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Supprimé

#### ARTICLE 6 (UC) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Voir dispositions communes (titre II, article 6)

Les constructions doivent être implantées:

- a) A une distance minimale de :
- o 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer.
  - o 3 m par rapport aux emprises publiques

Toutefois, lorsque la construction nouvelle s'insère entre deux constructions existantes qui sont implantées différemment, celle-ci peut s'aligner pour tout ou partie sur une des constructions existantes.

b) Obligatoirement à l'alignement de l'Avenue Général Guillaud

Dans tous les cas, l'implantation de toute construction doit respecter la règle de retrait par rapport à la hauteur relative  $L > \text{ou} = H$ .

#### Disposition particulière:

Les constructions peuvent être implantées indépendamment de l'alignement ou du retrait imposé ci-dessus sous réserve de l'accord des services compétents:

- o à défaut de construction préexistante ou pour un projet participant à la restructuration d'un îlot,
- o pour une opération de réhabilitation ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- o dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement.

Un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites des emprises publiques sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.

#### ARTICLE 7 (UC) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Voir dispositions communes (titre II, article 7)

Le long de la rue l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales est possible dans certains cas, interdite sur les limites non adjacentes aux voies.

#### Dans la bande des 18 m:

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 18 m dans les cas énoncés ci-dessous:

- o projet d'ensemble (individuel - collectif)
- o la largeur de la parcelle côté voie est inférieure à 15.00 m et cette faible largeur rend impossible toute construction dans les conditions de prospect fixées ci-dessous
- o une construction nouvelle peut être accolée à une construction existante
- o le long des voies citées en annexe de l'article 6
- o le long de l'Av du Languedoc

Dans cette bande, l'implantation de la construction doit respecter un prospect  $l > \text{ou} = 1/2h$  par rapport aux limites séparatives arrière.

Si la construction n'est pas édifiée sur les limites latérales le prospect qui s'applique est  $l > \text{ou} = 1/2h$

Dans les deux cas cette distance ne peut être inférieure à 3.00 m

Si le terrain a une profondeur inférieure à 8.00 m la construction pourra atteindre toutes les limites parcellaires à condition de ne pas excéder 8.00m de haut.

#### Au-delà de la bande des 18 m:

L'implantation des constructions doit respecter le prospect :  $l > \text{ou} = h$  avec un minimum de 3.00 m.

**Dispositions particulières:****Dispositions applicables au secteur UC4:**

Les constructions ne peuvent pas être implantées sur les limites séparatives. L'implantation des constructions doit respecter le prospect :  $l > \text{ou} = h$  avec un minimum de 5.00 m.

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative latérale sera autorisée pour les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition. La réalisation de constructions accolées pourra être imposée.

En cas de constructions accolées non édifiées totalement sur la limite séparative, les parties implantées en retrait devront respecter le prospect ( $l > \text{ou} = l/2h$ ) avec un minimum de 3.00 m

**Dispositions applicables à tous les autres secteurs:**

Une construction peut atteindre chaque limites parcellaires s'il existe sur chaque limites séparatives, des constructions d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement sans excéder la hauteur autorisée à l'article 10.

Il sera possible de déroger aux règles de prospect qui sont énoncées ci-dessus dans le cadre d'opération de réhabilitation et de réaménagement urbain et d'un projet participant à la restructuration d'un îlot afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers.

Eventuellement, des règles de prospect moins contraignantes pourront s'envisager, dans l'optique de création de "puits à lumière", et en réhabilitation lors de réfection de toiture sans création de surface et pour la mise en œuvre d'ouvrage de sécurité ou nécessaire à des mises aux normes (accès handicapés, escaliers, ascenseurs extérieurs...) sous réserve de respecter une distance minimale de 1,90m.

Un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites séparatives sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2,50 m et que le linéaire soit inférieur à 3,00 m en limite de propriété.

**ARTICLE 8 (UC): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Voir dispositions communes (titre II, article 8)

**ARTICLE 9 (UC): EMPRISE AU SOL :**

Voir dispositions communes (titre II, article 9)

**ARTICLE 10 (UC): HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

Voir dispositions communes (titre II, article 10)

**La hauteur maximale de front de rue (h)** ne pourra pas dépasser quelle que soit la toiture (en pente ou en terrasse):

- o Secteur UC1: 9,00 m
- o Secteur UC2: 6,00 m
- o Secteur UC3a: 15,00 m
- o Secteur UC3b : 25,00 m
- o Secteur UC4: 6,00 m

**La hauteur absolue (H) ne pourra pas dépasser :**

- o Secteur UC1: 12,00 m
- o Secteur UC2: 9,00 m
- o Secteur UC3a: 15,00 m
- o Secteur UC3b: 25,00 m
- o Secteur UC4: 9,00 m

Dans le cas de création de parkings semis enterrés une hauteur supplémentaire de 1,00 m pourra être autorisée aussi bien pour le calcul de la hauteur de front de rue que pour le calcul de la hauteur absolue.

**Dispositions particulières:**

En secteur UC1 il sera possible d'atteindre **12.00 m** en front de rue et **15.00 m** en hauteur absolue sous réserve que l'étude paysagère démontre la prise en compte du bâti environnant dans le cadre:

- o d'un projet participant à la restructuration d'un îlot,
- o pour une opération de réhabilitation et de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- o dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement.

**Hauteur sur les grands axes structurants suivants:**

La hauteur maximale de front de rue peut atteindre le long des voies suivantes:

- **18 m :**
  - o Avenue Général Gullaut
  - o Avenue Pierre Cambres
  - o Av d'Argelès sur Mer (à partir de la propriété de la clinique jusqu'à la zone à urbaniser)
- **15 m :**
  - o Avenue Maréchal Joffre
  - o Avenue du Languedoc (depuis la Patte d'Oie jusqu'à la place des Combattants en Afrique du Nord)
  - o Avenue Victor Dalbiez

**Protection des vues depuis la route d'Espagne sur le palais des rois de Majorque:**

Les hauteurs maximales des constructions situées dans la zone de protection des vues sont portées au plan de zonage (hauteurs exprimées en NGF).

Dans les secteurs UC1 et UC2 soumis au Plan de Prévention des Risques une hauteur supplémentaire correspondant à la cote de référence des planchers sera acceptée en fonction de l'aléa auquel ils sont soumis.

En secteur UC3a dans le cadre d'opération de réhabilitation et de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers, il sera possible de déroger à la hauteur absolue autorisée pour prendre en compte les surélévations de planchers habitables imposées par le PPR ou, pour permettre la modification des toitures existantes à condition de ne pas créer de niveaux supplémentaires.

**ARTICLE 11 (UC): ASPECT EXTERIEUR :****Constructions:**

Voir dispositions communes (titre II, article 11)

**Toitures:**

Voir dispositions communes (titre II, article 11)

**Clôtures:**

Voir dispositions communes (titre II, article 11)

Des dispositions différentes que celles énoncées dans les dispositions communes pourront être autorisées sous réserve de l'accord des services compétents dans le cadre:

- o d'un projet participant à la restructuration d'un îlot,
- o pour une opération de réhabilitation et de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- o d'un permis groupé ou d'un lotissement.

**ARTICLE 12 (UC): STATIONNEMENT :**

Voir dispositions communes (titre II, article 12)

**Dispositions applicables à tous les secteurs:**

Les normes de stationnement ci-dessous s'appliquent :

- o à la surface de plancher nouvellement créée,
- o à l'extension des constructions existantes **à l'exception** de celle inférieure à 15 % et de celle qui ne crée pas de nouveau logement.

<b>Habitation</b>	• Individuel	• 2 places par logement (un garage couvert et sa voie d'accès, si elle permet le stationnement d'un véhicule, forment deux places de stationnement).
	• Collectif	• Studio et T1 : 1 place par logement • Au-delà : 1,5 places par logement
	• Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat	• 1 place par logement
	• Résidences étudiants, foyers, résidences services non médicalisées pour personnes âgées	• 1 place par logement
	• Résidence universitaire	• 1 place pour 3 logements
<b>Bureaux</b>		• 1 place pour 30m <sup>2</sup> de SdP
<b>Commerce</b>	• Surface commerciale	• 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux.
	• Restaurant	• 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Artisanat</b>		• 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SdP
<b>Hébergement hôtelier</b>	• Hôtels-restaurants	• 1 place pour 2 chambres et 1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres et /ou plus de 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Divers</b>	• Activités hospitalières de type hôpitaux, cliniques	• 1 place pour 2 lits
	• Maisons d'accueil personnes âgées	• 1 place pour 3 lits
	• Santé type centre de jour sans locaux à sommeil	• 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SdP
	• Salle de spectacles, les établissements culturels, culturels, salles de réunion.	• 1 place pour 90 m <sup>2</sup> de SdP

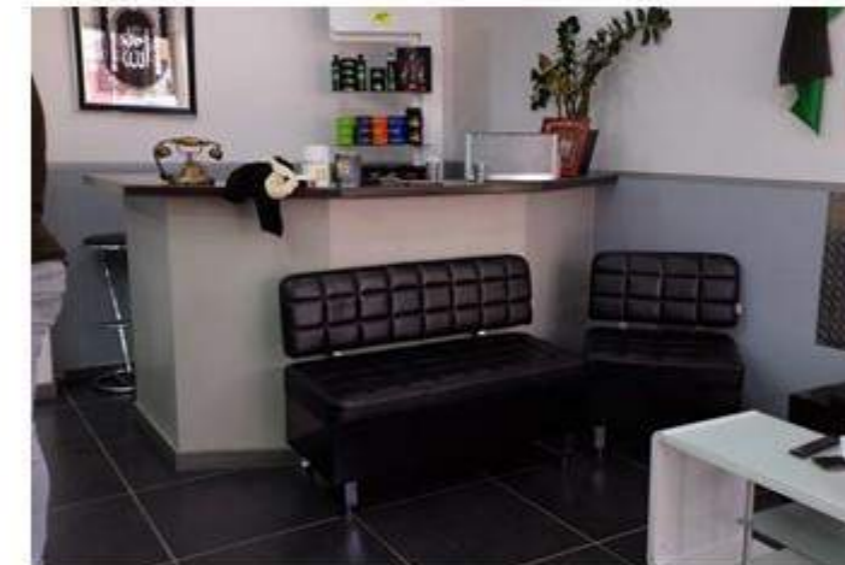
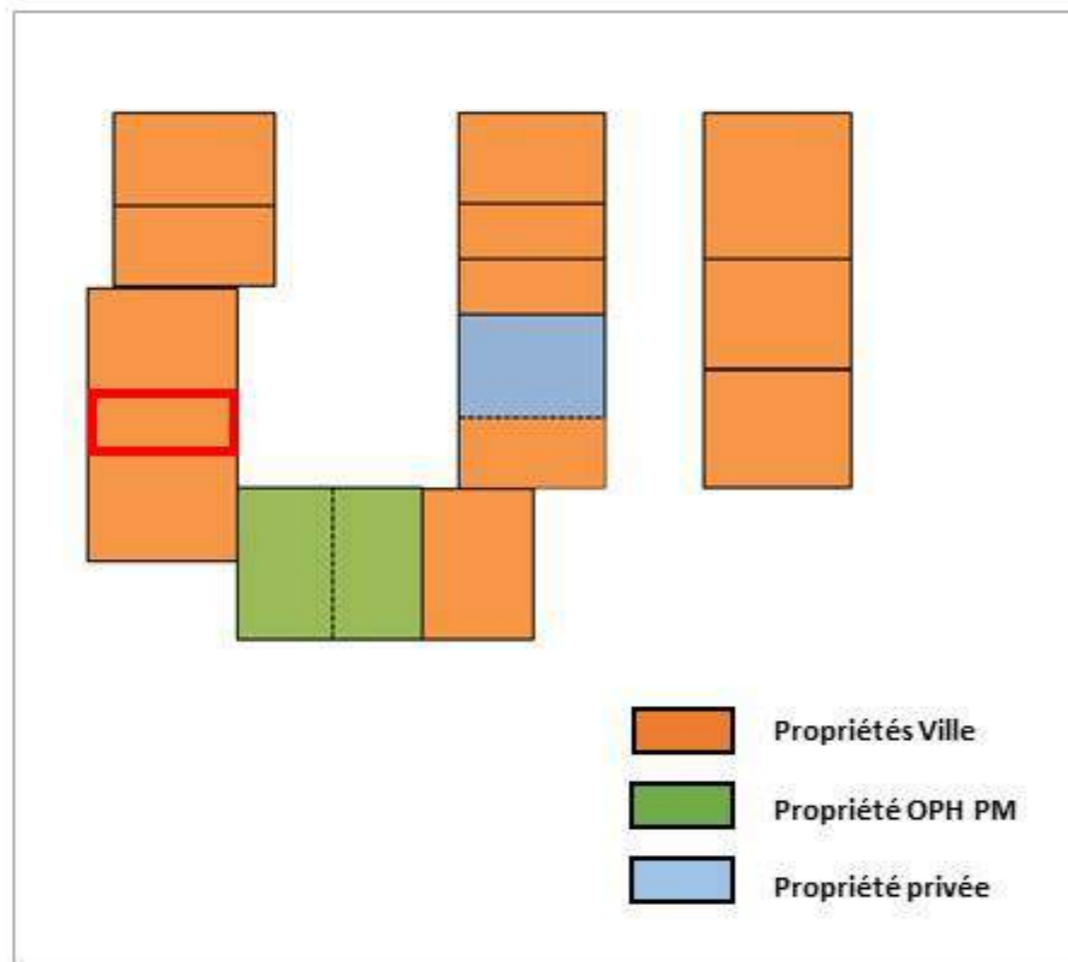
**ARTICLE 13 (UC): ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Voir dispositions communes (titre I, article 13)

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 (UC): COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Voir dispositions communes (titre II, article 14)

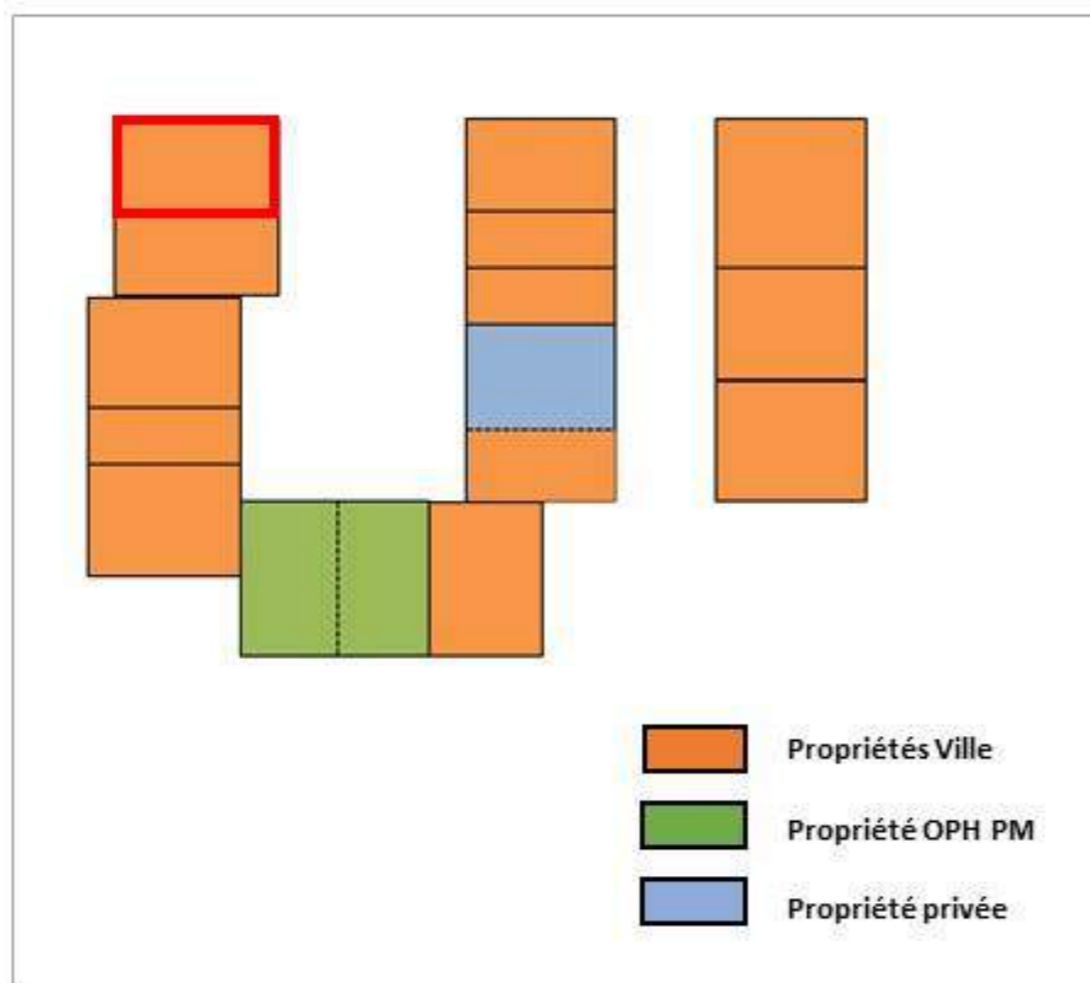
Indemnisation d'un fonds de commerce dans le centre commercial du Champ de Mars



- Section cadastrale : AV0639
- N° de lot : 1
- Destination actuelle : local d'activité / salon de coiffure
- Surface en m<sup>2</sup> : 55 m<sup>2</sup>
- Destination envisagée : démolition puis aménagement en espace public



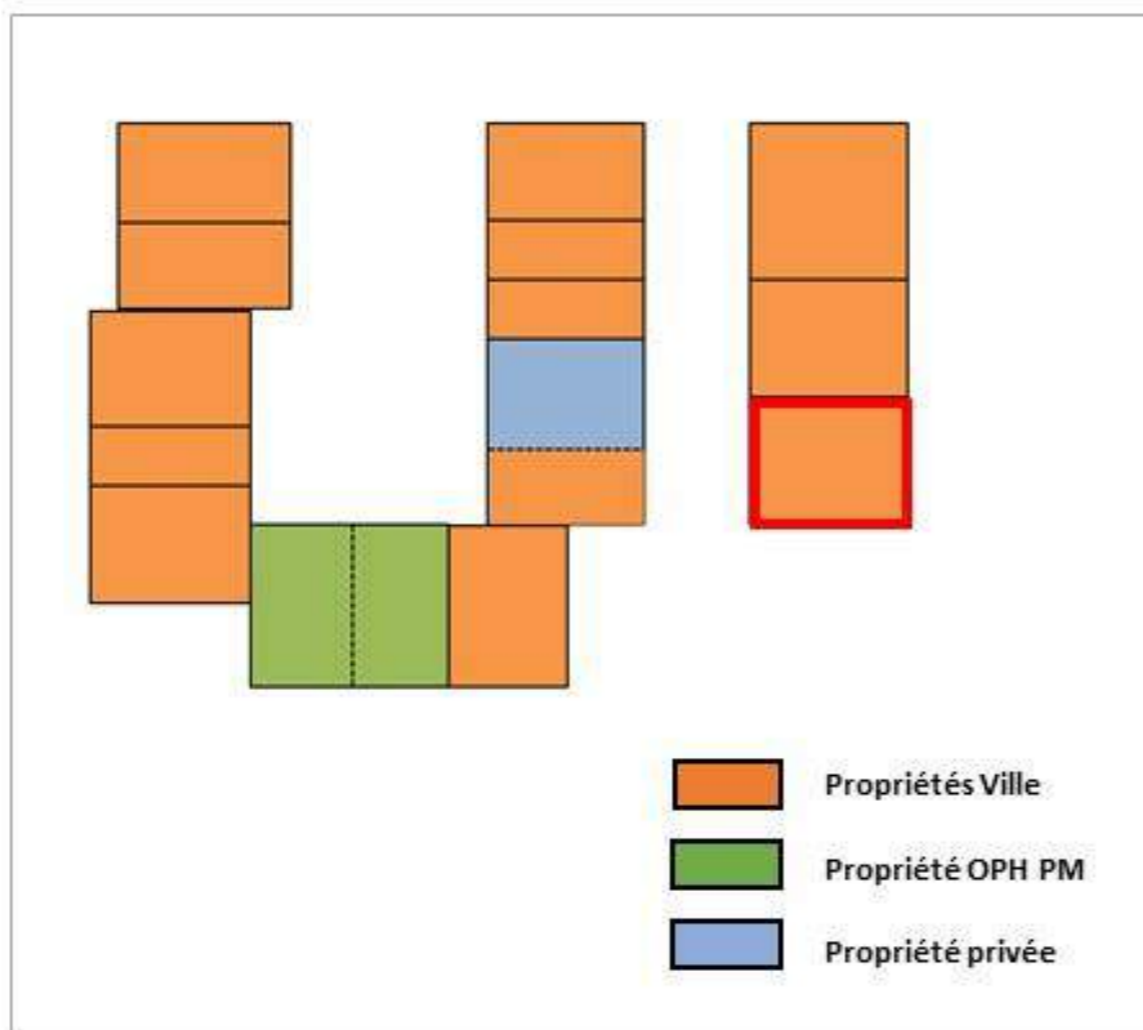
## Indemnisation d'un fonds de commerce dans le centre commercial du Champ de Mars



- Section cadastrale : AV0639
- N° de lot : 1
- Destination actuelle : local d'activité / restauration rapide
- Surface en m<sup>2</sup> : 85 m<sup>2</sup>
- Destination envisagée : démolition puis aménagement en espace public

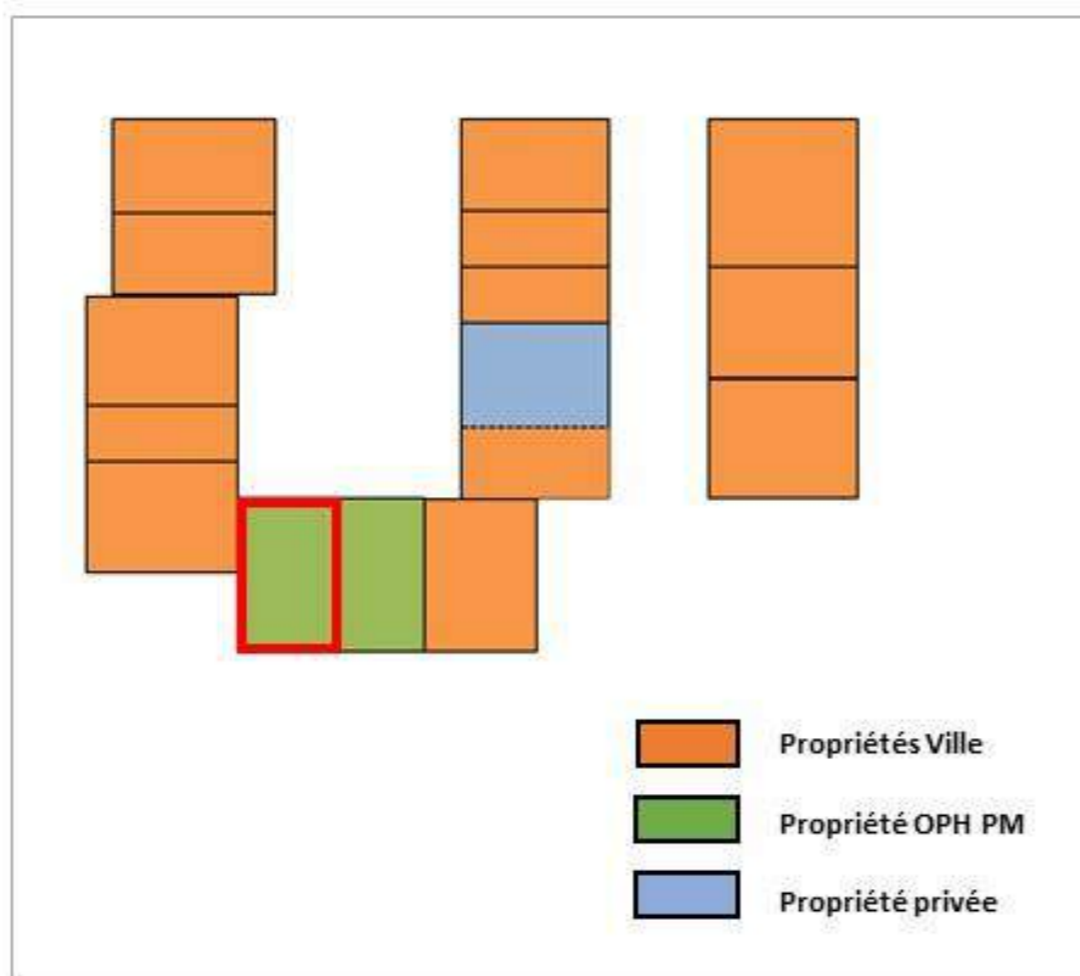


## Indemnisation d'un fonds de commerce dans le centre commercial du Champ de Mars



- **Section cadastrale** : AV0639
- **N° de lot** : 13 et 14
- **Destination actuelle** : local d'activité / restauration rapide
- **Surface en m<sup>2</sup>** : 62 m<sup>2</sup> (lot 13) et 46 m<sup>2</sup> (lot 14)
- **Destination envisagée** : démolition puis aménagement en espace public

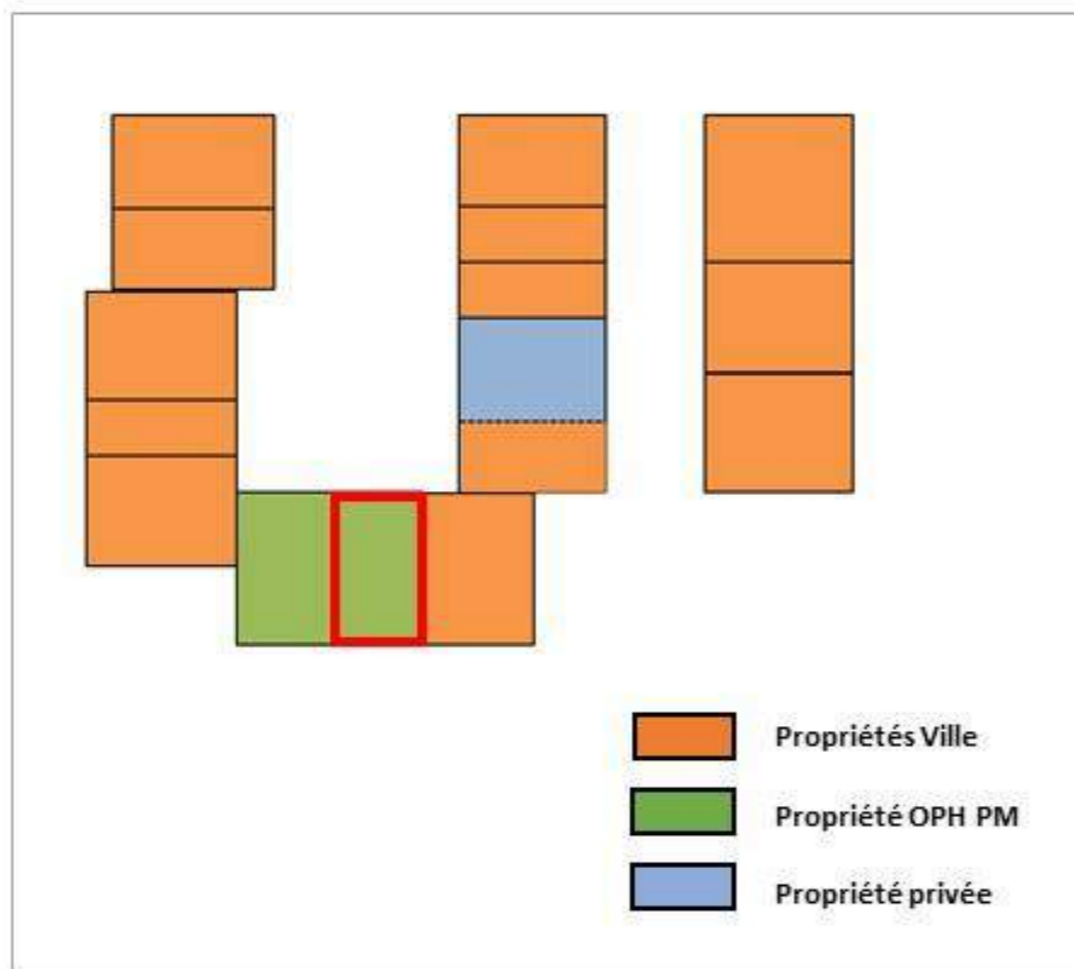
## Acquisition d'un local d'activité dans le centre commercial du Champ de Mars



- Section cadastrale : AV0639
- N° de lot : 3
- Destination actuelle : local administratif / Agence locale de l'OPH PM
- Surface en m<sup>2</sup> : 103 m<sup>2</sup>
- Destination envisagée : démolition puis aménagement en espace public



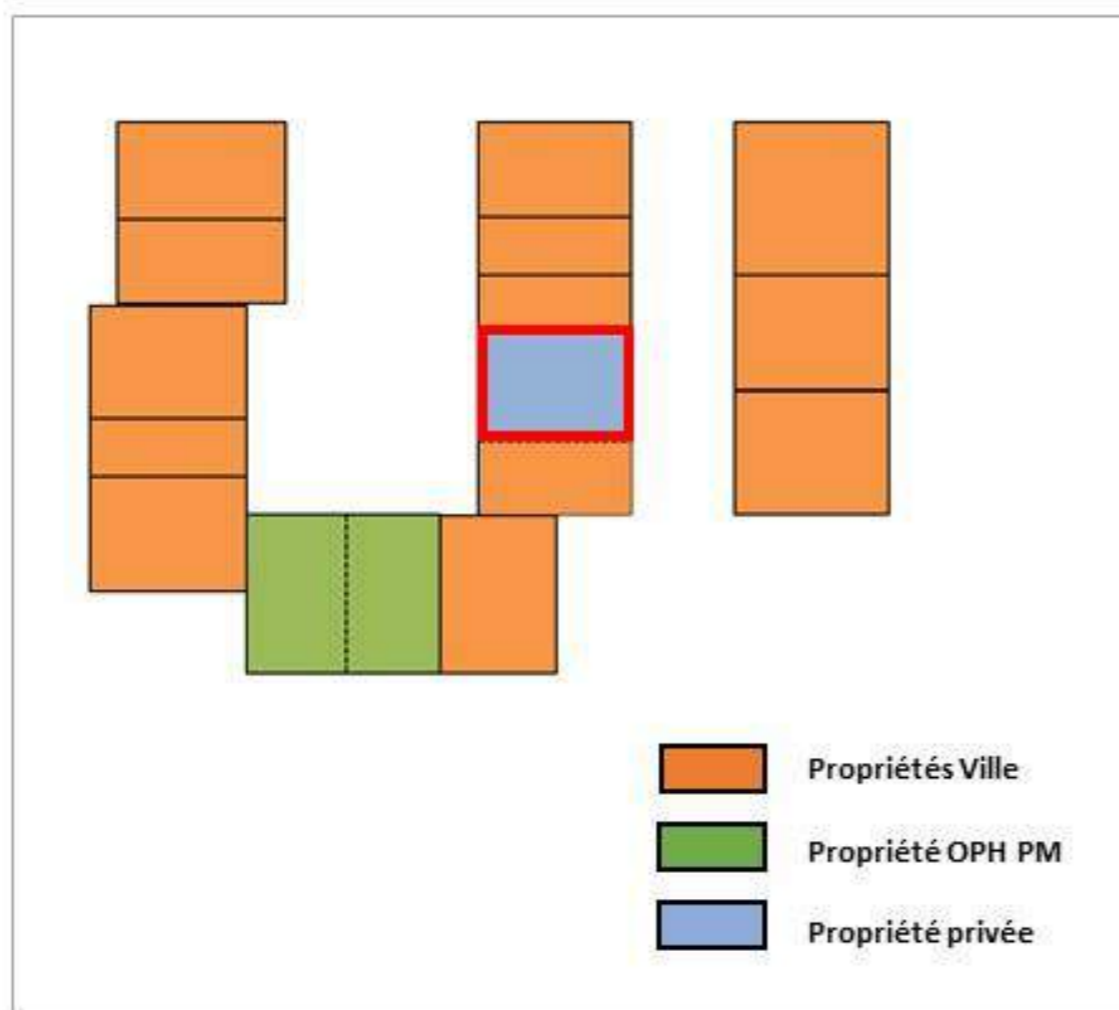
## Acquisition d'un local d'activité dans le centre commercial du Champ de Mars



- Section cadastrale : AV0639
- N° de lot : 4
- Destination actuelle : local administratif / Agence locale de l'OPH PM
- Surface en m<sup>2</sup> : 71 m<sup>2</sup>
- Destination envisagée : démolition puis aménagement en espace public



## Acquisition d'un local associatif dans le centre commercial du Champ de Mars



- Section cadastrale : AV0639
- N° de lot : 6
- Destination actuelle : local associatif / local culturel et culturel
- Surface en m<sup>2</sup> : 108 m<sup>2</sup>
- Destination envisagée : démolition puis aménagement en espace public





- o Dans les locaux de l'A. Maison du Projet, à l'Atelier d'Urbanisme, 45 rue François Rabelais - 66000 Perpignan (local accessible au PMR) - téléphone : 04 68 66 35 09.

Ouverture au public aux heures suivantes : 9h00 – 12h00 et 14h00 – 17h00 du lundi au vendredi.

Le public pourra faire connaître ses observations en les consignait dans un registre ouvert à cet effet. Les commentaires et suggestions pourront être relayés par mail à l'adresse suivante : [NPNRU@mairie-perpignan.com](mailto:NPNRU@mairie-perpignan.com) et sur le compte [facebook.com/NPNRUPerpignan](https://www.facebook.com/NPNRUPerpignan).

- Mise à disposition d'un dossier sur le site internet de la Ville de Perpignan et de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole.
- A titre d'information, au moins une réunion publique par quartier sera organisée.

Le Conseil Municipal décide :

- 1) D'approuver le lancement de la concertation préalable liée aux projets de renouvellement urbain de la Diagonale du Vernet et du Champ de Mars.
- 2) D'approuver les modalités de la concertation telles que proposées.
- 3) D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles en la matière.

OUI cet exposé.

Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité :

44 POUR

=====

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre tous les membres présents.

"Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations"

ID Télétransmission : 066-216601369-70180207-92754-9E11

Accusé reçu le : 09 FEV. 2018

Affiché le : 09 FEV. 2018

M. Olivier AMIEL Pour le Maire l'Adjoint délégué



ANNEXE 6 : délibération de prolongation de la concertation préalable et réglementaire

**PERPIGNAN**  
mairie-perpignan.fr  
la catalane

**CONSEIL MUNICIPAL**  
**28 MARS 2018**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**DELIBERATION N° 2018-91**

L'an deux mille dix huit, le 28 mars à 17h00, le Conseil Municipal de la Ville de Perpignan, régulièrement convoqué le 22 mars 2018 s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Jean-Marc PUJOL.

**ETAIENT PRESENTS:** M. Jean-Marc PUJOL, M. Pierre FARRAT, Mme Chantal BRUZI, Mme Nathalie BEAUFILS, M. Olivier AMIEL, Mme Fatima DAHNE, M. Michel PINEL, Mme Danièle PAGES, Mme Isabelle de NOËLL-MARCHESAN, M. Mohamed IAQUADAN, Mme Chantal GOMBERT, M. Alain GEBHART, Mme Suzy SIMON-NICAISE, Mme Marie-Thérèse SANCHEZ-SCHMID, M. Stéphane RUEL, Mme Caroline FERRIERE-SIRERE, Mme Christine GAVALDA-MOULENAT, Mme Nicole AMOUREUX, Mme Michèle FABRE, M. Jean-Joseph CALVO, Mme Françoise ENRIQUE, M. Dominique SCHEMLA, Mme Joëlle CABANAS, Mme Véronique AURIOL-VIAL, Mme Brigitte PUGGALL, M. Jean-Michel HENRIC, M. Olivier SALES, M. Pierre-Olivier BARBE, Mme Virginie BARRE, M. Charles PONS, M. Yves GUIZARD, Mme Christelle POLOM, Mme Carine COMMES, M. Brice LAFONTAINE, M. Nicolas REQUESENS, Mme Marie-Thérèse COSTA-FESENEBECK, M. Jean-Claude PINGET, Mme Clotilde FONT, M. Mohamed BELLEBOU, M. Xavier BAUDRY, M. Alexandre BOLO, Monsieur Jean-Yves GATAULT.

**REPRESENTES:** Richard PUY-BELLI, ayant donné pouvoir à Pierre FARRAT, Joëlle ANGLADE, ayant donné pouvoir à Dominique SCHEMLA, Annabelle BRUNET, ayant donné pouvoir à Françoise ENRIQUE, Marcel ZIDANI, ayant donné pouvoir à Jean-Michel HENRIC, Bernard LAMOTHE, ayant donné pouvoir à Danièle PAGES, Laurent GAUZE, ayant donné pouvoir à Alain GEBHART, Jérôme FLORIDO, ayant donné pouvoir à Carine COMMES, Bruno LEMAIRE, ayant donné pouvoir à Jean-Yves GATAULT, Catherine PUJOL, ayant donné pouvoir à Marie-Thérèse COSTA-FESENEBECK, Claudine MZERA-FUENTES, ayant donné pouvoir à Mohamed BELLEBOU, Louis ALIOT, ayant donné pouvoir à Alexandre BOLO, Bénédicte MARCHAND, ayant donné pouvoir à Xavier BAUDRY, Florence MICOLAU, ayant donné pouvoir à Pierre-Olivier BARBE.

**SECRETAIRE DE SEANCE:** M. Nicolas REQUESENS, Conseiller Municipal

=====

**Projet de renouvellement urbain de la Diagonale du Vernet et du Champ de Mars -  
Prorogation de la concertation préalable réglementaire**

M. Olivier AMIEL expose :

Mes chers collègues,


Conformément au cadre réglementaire, les futurs projets de renouvellement urbain ont fait l'objet d'une concertation préalable au titre de l'article 103-2 du code de l'urbanisme en complément du travail de co-construction déjà engagé depuis plusieurs années avec les habitants, les associations, les conseils citoyens et les acteurs de proximité.

A cet effet et conformément aux modalités de concertation définies par délibération du Conseil Municipal, des registres de concertation ont été mis à disposition du public dans les Mairies de Quartier concernées, la Maison de Projet et la Direction de l'Habitat et Rénovation Urbaine.

Vu la délibération du 7 février 2018 actant la concertation préalable du 19 février au 13 avril 2018,

Vu que le registre déposé en Mairie de Quartier Nord « Site Haut-Vernet » a été subtilisé,

Vu la plainte du 20 mars 2018 déposée par la Mairie de Quartier Nord « Site Haut-Vernet »,



Considérant que la concertation du Projet de renouvellement urbain du Champ de Mars n'a pas été entachée,

Considérant qu'il est nécessaire de prolonger d'un mois la concertation de la Diagonale du Vernet pour permettre à chacun de s'exprimer librement sur ce projet,

Considérant que ces nouvelles modalités de concertation devront faire l'objet d'une parution dans la presse,

En conséquence, le Conseil municipal décide,

- 1) De proroger la concertation préalable liée au projet de renouvellement urbain de la Diagonale du Vernet jusqu'au 13 mai 2018
- 2) D'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à signer toutes pièces utiles en la matière.

Où il est exposé,  
Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité :  
55 POUR  
=====


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

ID Télétransmission : 066-216601369-20180328-96396-DE-1-1  
Accusé reçu le : - 6 AVR. 2018  
Affiché le : - 6 AVR. 2018

M. Olivier AMIEL, Pour le Maire l'Adjoint délégué







**CONSEIL MUNICIPAL**  
**27 JUIN 2018**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**DELIBERATION N° 2018-179**

Un des vices du hub, le 27 juin 2018, le Conseil Municipal de la Ville de Perpignan, régulièrement réuni le 27 juin 2018 à 18 heures 30 au Conseil Municipal sous la présidence de Jean-Marie THOUX.

**Présents :** M. Jean-Marie THOUX, M. Pierre PARRAT, Mme Claudie BEUZEL, Mme Nathalie BEAUFIS, M. Olivier AMIEL, Mme Fatma DASHME, M. Michel PÉREZ, Mme Danièle PAGÈS, M. Renaud THOUX, Mme Sylvie de NOËL, M. Xavier JIMÉNEZ, M. Christophe MOULI, M. Jean-Louis GONZALEZ, M. Jean-Gabriel, M. Stéphane BÉTI, Mme Caroline FERRIER SIREKÉ, Mme Guillem GAVALDA MOLINAT, Mme Angèle SPINU, M. Michel ZIDANI, Mme Hélène AMOURICQ, Mme Michèle FABRE, M. Jean-François ALVO, Mme Marianne SYRICH, M. Dominique SCILNIA, M. Jean-Louis CARASAY, Mme Véronique ARICOU, M. Michel PUGOJA, M. Jean-Michel HÉRÉ, M. Bernard LAMOUÏSE, M. Olivier SAÏS, M. Pierre-Olivier BARRÉ, M. Charles FONS, M. Michel GUIDARD, Mme Christèle POÛL, M. Jérôme FLORENÇ, Mme Corine COLLET, M. Michel LAFONTAINE, M. Nicolas GUILLEFFO, M. Renaud HARRÉ, Mme Marie-Thérèse COSA-FRANCO, M. Jean-Michel MINGET, Mme Claude FONS, M. Mohamed BELLEBOU, M. Louis AUGÉ, M. Xavier GAUCRY, Monsieur Jean-Yves GALANT.

**Représentés :** M. Tony SIMON-MICHAËL, ayant donné pouvoir à Monsieur PAUL MAMELÉ-SANCHÈRE-CHIMÉ, ayant donné pouvoir à Monsieur HAKIMADAH, M. Jean-Louis APE, ayant donné pouvoir à Pierre PARRAT, M. Louis GALANT, ayant donné pouvoir à Michel ZIDANI, M. Jérôme BARRÉ, ayant donné pouvoir à Christine FERRIER-SIREKÉ, M. Christophe MOULI, ayant donné pouvoir à Marie-Thérèse COSTA-FRANCO, M. Stéphane MARCHAND, ayant donné pouvoir à Monsieur GAUCRY, M. Nicolas MICHÉ, ayant donné pouvoir à M. Jérôme FLORENÇ.

**Absents :** Mme Claudie BEUZEL, M. Akoua de KOUA.

**Secrétariat de séance :** M. ANTOINETTE NICOLAS, Conseiller Municipal.

---

**Projets de renouvellement urbain de la Diagonale du Vernet et du Champ de Mars :  
Bilan de la concertation réglementaire**


M. Olivier AMIEL expose :

Mes chers collègues,

La Ville de Perpignan s'engage avec Perpignan Méditerranée Métropole dans un programme de renouvellement urbain de ses quartiers prioritaires dont la Diagonale du Vernet et le Champ de Mars. Ces deux quartiers ont été retenus parmi la liste des quartiers d'intérêt régional par l'ANRU. Cet engagement s'est caractérisé par la signature d'un protocole le 21 décembre 2015 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine en permettant la mise en œuvre d'études supplémentaires. Le dossier de Perpignan a été présenté en comité d'engagement de l'ANRU le 28 mai dernier et permettra d'aboutir prochainement sur une convention nationale. Cette mobilisation de l'ANRU s'est faite en complément de la mobilisation de l'Europe puisque la Ville et la Communauté urbaine ont également coordonné et ont été retenues à un appel à projet régional dans le cadre du programme opérationnel FEDER-FSE Languedoc-Roussillon pour la période 2014-2020 afin de mettre en place une Approche Feinterale Intégrée (A.I.).

Par délibération du 7 février 2018, le Conseil Municipal autorisait l'ouverture d'une concertation préalable et réglementaire au renouvellement urbain de la Diagonale du Vernet et du Champ de Mars au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme en complément du travail de co-construction engagé depuis plusieurs années.

Les enjeux des projets de renouvellement urbain sont les suivants :



**VU** le Code de l'Urbanisme ;

**VU** la délibération de la Ville de Perpignan en date du 7 février 2018 lançant la concertation préalable réglementaire aux projets de renouvellement urbain ;

**CONSIDÉRANT** que les modalités de concertation fixées par les délibérations du 7 février et du 28 mars 2018 ont été pleinement satisfaites ;

**CONSIDÉRANT** qu'une co-construction du projet avec les habitants a été engagée pendant toute la durée de l'élaboration du projet en associant les habitants, citoyens citoyens, associations qui ont pu prendre connaissance du projet et soumettre leurs observations dans les registres mis à leur disposition en lors des 2 réunions publiques ;

Le Conseil Municipal décide :

1) Prendre acte du bilan de la Concertation Préable Réglementaire des Projets de Renouvellement Urbain de la Diagonale du Vernet et du Champ de Mars annexés à la présente

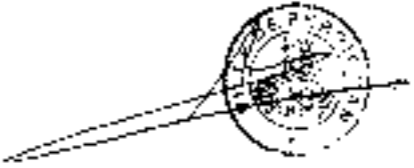
C'est cet exposé,  
Le Conseil Municipal adopte à l'unanimité :  
55 POUR

=====

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

ID Télétransmission : 036-214601359-20180629-2833A-DE-1-1  
Accusé reçu le : 29 JUIN 2018  
Affiché le : 28 JUIN 2018

M. Olivier AMIEL, Pour le Maire l'Adjoint délégué



## **ANNEXE 8 : CONCERTATION ET PARTICIPATION DES HABITANTS AUTOUR DU PROJET URBAIN DU CHAMP DE MARS**

### **La procédure de concertation préalable**

Par délibération du 07 février 2018, le Conseil Municipal autorisait l'ouverture d'une concertation préalable et réglementaire au renouvellement urbain de la Diagonale du Vernet et du Champ de Mars au titre de l'article 103-2 du code de l'urbanisme.

La concertation s'est déroulée du 19 février au 13 avril 2018 pour le Champ de Mars et jusqu'au 13 mai 2018 pour la Diagonale du Vernet qui a fait l'objet d'une prolongation. Cette concertation a été annoncée par voie de presse dans la Semaine du Roussillon du 14 au 20 février 2018 tandis que la prolongation a été annoncée du 4 au 10 avril. Elle a été conduite selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public, des intentions d'intervention sous forme d'un dossier :
  - Dans les locaux de la Direction de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine, au 11 rue du Castillet - 66000 Perpignan.
  - Dans les locaux de la Mairie de quartier Est ; localisés au 1 rue des Calanques, 66000 Perpignan.
  - Dans les locaux de la Mairie de quartier Nord – site Haut Vernet, au 210 avenue du Languedoc – 66000 Perpignan.
  - Dans les locaux de la Mairie de quartier Nord – site Al Sol, au 39 avenue du Maréchal Joffre – 66000 Perpignan.
  
- Le public pouvait faire connaître ses observations en les consignait dans un registre ouvert à cet effet. Les commentaires et suggestions pouvaient être relayés par mail à l'adresse suivante : [NPNRU@mairie-perpignan.com](mailto:NPNRU@mairie-perpignan.com) et sur le compte [facebook.com/NPNRUPerpignan](https://www.facebook.com/NPNRUPerpignan).
  
- Mise à disposition d'un dossier sur le site internet de la Ville de Perpignan et de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole.
  
- Cette concertation s'est accompagnée de deux réunions publiques. La première s'est déroulée le 20 mars 2018 pour le Champ de Mars et la seconde, fut organisée le 22 mars 2018 pour la Diagonale du Vernet. La clôture de la concertation a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 27 juin 2018 (Cf. annexe 4).

### **L'A Maison du Projet**

L'A Maison du Projet constitue une innovation importante du NPNRU. Perpignan Méditerranée Métropole et la Ville de Perpignan ont développé une maison du projet au sein de l'Atelier de l'Urbanisme, association de Loi 1901. Cette maison est un lieu d'échanges et d'informations sur les opérations conduites sur les quartiers et favorise la découverte des orientations des projets, de leurs états d'avancement. Elle est mise en place depuis février 2016.

### **Des rencontres et visites de terrains régulièrement organisées**

La préparation du projet urbain du champ de mars a donné lieu à plusieurs rencontres des acteurs de proximité du centre commercial. Qu'il s'agisse de présentation du projet dans le cadre de réunion organisées par la Ville ou lors de la réunion annuelle du syndic des copropriétaires du Champ de Mars (notamment en 2017), le projet a été partagé, permettant d'aborder des sujets comme les relogements des activités ou les perspectives envisagées pour le centre commercial. Le point d'orgue de ces rencontres de proximité fut le 23 janvier 2017, où la secrétaire d'Etat à la Politique de la Ville, Hélène Geoffroy, s'est rendue à la rencontre des conseillers citoyens, des associations et des principaux acteurs du territoire de Perpignan pour découvrir l'avancement du projet du quartier prioritaire du Champ de Mars. Les commerçants du quartier ont accueilli la secrétaire d'Etat et ont abordé leur rôle de proximité auprès des habitants et l'importance du maintien de leur activité dans la future transformation du Champ de Mars.

## Le Cahier des questions

En 2016, l'action de consultation des habitants visait à recueillir leurs commentaires sur le quartier et le futur projet au travers d'un cahier mis à disposition à la maison de quartier et à la mairie de quartier Est. Les habitants étaient invités à s'exprimer librement.

Celui-ci, mis à disposition plus de 10 mois, fut essentiellement rempli dès lors que celui-ci était présenté dans le cadre d'animation du centre social. Le mot d'ordre était le suivant : « **Agissons ensemble pour l'avenir du Champ de Mars** ».

## Concertation numérique « Fluicity »

Perpignan Méditerranée Métropole et la Ville de Perpignan ont mis en place une plateforme web qui permet aux habitants de participer à l'avenir du Champ de Mars en proposant des idées, en débattant et/ou votant pour ou contre ces propositions. Cet outil est expérimenté entre septembre 2017 et février 2018. Les internautes peuvent ainsi s'exprimer sur le projet mais également les préoccupations liées au cadre de vie. Ils proposent des amendements au projet ou de nouvelles perspectives de développement. Il s'agit ainsi de toucher un public complémentaire aux actions classiques déjà déployées dans le cadre de la concertation du projet.

## ANNEXE 9 : BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE ET REGLEMENTAIRE AU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA DIAGONALE DU VERNET ET DU CHAMP DE MARS

La concertation s'est déroulée du 19 février au 13 avril 2018 pour le Champ de Mars et jusqu'au 13 mai 2018 pour la Diagonale du Vernet qui a fait l'objet d'une prolongation. Elle a été conduite selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public, des intentions d'intervention sous forme d'un dossier :
  - Dans les locaux de la Direction de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine, au 11 rue du Castillet - 66000 Perpignan.
  - Dans les locaux de la Mairie de quartier Est ; localisés au 1 rue des Calanques, 66000 Perpignan.
  - Dans les locaux de la Mairie de quartier Nord – site Haut Vernet, au 210 avenue du Languedoc – 66000 Perpignan.
  - Dans les locaux de la Mairie de quartier Nord – site Al Sol, au 39 avenue du Maréchal Joffre – 66000 Perpignan.
  - Dans les locaux de l'A Maison du Projet, à l'Atelier d'Urbanisme, 45 rue François Rabelais – 66000 Perpignan.

Le public pouvait faire connaître ses observations en les consignant dans un registre ouvert à cet effet. Les commentaires et suggestions pouvaient être relayés par mail à l'adresse suivante : [NPNRU@mairie-perpignan.com](mailto:NPNRU@mairie-perpignan.com) et sur le compte [facebook.com/NPNRUPerpignan](https://www.facebook.com/NPNRUPerpignan).

- Mise à disposition d'un dossier sur le site internet de la Ville de Perpignan et de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole.
- Cette concertation s'est accompagnée de deux réunions publiques. La première s'est déroulée le 20 mars 2018 pour le Champ de Mars et la seconde, fut organisée le 22 mars 2018 pour la Diagonale du Vernet.

Ci-dessous, la synthèse des observations et demandes des personnes qui se sont exprimées sur les registres et lors des réunions publiques dans le cadre de la concertation préalable réglementaire.

Secteur	Questions et observations	Réponses
<b>Champ de Mars</b>	Demande de prise en compte de l'environnement dans la structuration des déplacements (cohérence des cheminements doux telles les pistes cyclables...)	La prise en compte des modes doux de déplacement est une composante du projet urbain du Champ de Mars. Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle, les propositions de cheminement seront articulées avec le schéma directeur cyclable de la Ville de Perpignan.
<b>Champ de Mars</b>	Demande de prise en compte des établissements scolaires dans le devenir du quartier.	En matière de cohésion sociale, outre le programme opérationnel du Contrat de Ville, la spécialisation de certains équipements scolaires sera renforcée comme l'école Pierre de Coubertin au Champ de Mars. Des groupes de travail ont permis de mettre en place une spécialisation sportive de l'établissement scolaire. Des perspectives d'aménagement seront étudiées en concertation avec la Direction de l'Action Educative et de l'Enfance de la Ville de Perpignan et les établissements scolaires. Par ailleurs, les personnels et élèves du collège Albert Camus et du lycée Jean Lurçat seront associés dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle sur l'aménagement de l'avenue Albert Camus.
<b>Champ de Mars</b>	Demande d'accompagnement des associations usagers des équipements existants pendant les phases de chantier.	Les usagers seront associés lors des projets tant au niveau de leur conception via les services gestionnaires que durant les travaux (relocalisation temporaire ou définitive...) ou lors de l'entrée dans les lieux (convention d'occupation...).

<b>Champ de Mars</b>	Demande d'une gestion adaptée et suffisante des ordures ménagères au regard des besoins des habitants.	La gestion urbaine de proximité est une composante à part entière du NPNRU. Elle est conduite par la mairie de quartier du secteur afin d'apporter les cadres d'une gestion adaptée sur le traitement des ordures ménagères. La gestion des doléances permet d'apporter des réponses adaptées aux requêtes des habitants d'ores-et-déjà dès que des questions sont soulevées par les habitants. En tout cas, dans le cadre du déploiement complet du tri sélectif au cours du NPNRU, celui-ci induira un travail concerté entre les différents services gestionnaires et les maîtres d'œuvres d'opérations.
<b>Champ de Mars</b>	Demande de prise en compte des enjeux de stationnement dans le cadre des projets d'équipements.	Chaque projet d'équipement sera examiné au regard du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui précise les cadres applicables en matière de stationnement. Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle, les stationnements de l'ensemble de la résidence seront évalués et adaptés. A noter que la démolition du bâtiment 3 sur le quartier du Champ de Mars induira une pression moins importante sur le stationnement au regard de la diminution de 54 logements sur le quartier.
<b>Diagonale du Vernet / Nouveau logis</b>	Demande confirmation du maintien de la fermeture de la rue Couperin même après les démolitions de Diaz	Il n'y a pas de projet d'ouverture de cette rue.
<b>Diagonale du Vernet / Nouveau logis</b>	Demande de ne pas créer sans constat concerté avec la population de cheminement sur les canaux Vernet et Pia et Iglésis	Ce cheminement doux ne sera réalisé qu'après un constat concerté avec la population.
<b>Diagonale du Vernet / Nouveau logis</b>	Revoir le carrefour sur l'Avenue Gauguin au droit de Diaz ainsi que le stationnement de la Poste	Une réflexion globale sur la circulation du collège Pons jusqu'à la Salle Omnisports est en cours. Des réunions de concertation seront mises en place dès que les premières esquisses seront finalisées.
<b>Diagonale du Vernet / Nouveau logis</b>	Demande de désherber le quartier plus souvent et de reprise des trottoirs	Dans le cadre du projet de renouvellement urbain les espaces extérieurs vont être réaménagés.
<b>Diagonale du Vernet / Nouveau logis</b>	Revoir et régler la circulation devant l'école Victor Hugo	Dans le cadre des démolitions des bâtiments 7 et 8 de Diaz, un aménagement prenant en compte l'accès à l'école est en réflexion.
<b>Diagonale du Vernet / Nouveau logis</b>	Demandes multiples d'une Maison pour Tous sur le Nouveau Logis car manque d'espace pour les activités : musique, danse, théâtre, couture...	Les premiers travaux consistaient en la réalisation de 35 logements. La 2 <sup>ème</sup> tranche du projet prévoit le positionnement d'une Maison pour Tous sur le terrain appartenant à Perpignan Méditerranée Métropole.



Direction Départementale des Finances Publiques des Pyrénées Orientales

Pôle d'évaluation domaniale

4 boulevard John Fitzgerald Kennedy  
66000 PERPIGNAN

téléphone : 04 68 08 10 20  
mél. : ddfip66.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nouri BERKANE

téléphone : 04 68 08 10 28  
courriel : nouri.berkane@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 2007277  
Réf Lido : 2020-66136V1155

7304 - SD



le 27 novembre 2020

*La Directrice Départementale des  
Finances Publiques par intérim à*

MONSIEUR LE MAIRE DE PERPIGNAN

HOTEL DE VILLE

DIRECTION DE LA GESTION IMMOBILIERE

66031 PERPIGNAN CEDEX

## AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune : PERPIGNAN

Adresse de l'opération : Rue Madame Marie de Sévigné – 66000 PERPIGNAN

Dépense prévisionnelle : 268.000 €

### 1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Perpignan

affaire suivie par : Françoise LABADIE MOLES

### 2 – DATE

de consultation : 06/11/2020

de réception : 06/11/2020

de visite sommaire du périmètre:

de dossier en état : 06/11/2020

négocié au :

### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La commune de Perpignan sollicite le Pôle d'Évaluation Domaniale pour obtenir une Estimation Sommaire et Globale des dépenses afférentes aux acquisitions des biens inclus dans la zone du centre commercial du Champ de Mars, préalablement au dépôt du dossier de Déclaration d'Utilité Publique.

### 4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Sur la commune de Perpignan, parcelle cadastrée section AV n° 639 sise rue Madame Marie de Sévigné.

#### Biens déjà acquis :

La commune est propriétaire des lots suivants :

lot 1 : local de 283,07 m<sup>2</sup> acquis le 19/12/2014, au prix de 162.000 €

lot 2 : local de 108 m<sup>2</sup> et 126 m<sup>2</sup> en sous-sol, acquis le 03/04/2007, au prix de 83.000 €

lot 5 : local de 100 m<sup>2</sup> acquis le 03/12/2018, au prix de 75.000 €

lot 7 : local de 53 m<sup>2</sup> acquis le 18/02/2019, au prix de 38.000 €

lot 8 : local de 51 m<sup>2</sup> acquis le 03/08/2000, au prix de 15.245 €

lot 9 : local de 50 m<sup>2</sup> acquis le 20/02/2006, au prix de 27.000 €

lot 10 : local de 90 m<sup>2</sup> acquis le 24/01/2020, au prix de 40.000 €

lot 11 : local de 126,70 m<sup>2</sup> acquis le 01/04/2016, au prix de 77.000 €

lot 12 : local de 98 m<sup>2</sup> acquis le 14/06/2013, au prix de 10.000 €

lots 14 et 15 : 2 locaux d'un total de 99,70 m<sup>2</sup> acquis le 18/03/2016, au prix de 61.000 €

Ces lots de copropriété ont été acquis pour un montant total de **588.245 €**

#### Biens restant à acquérir :

Lot n°3 : un local d'une superficie de 92 m<sup>2</sup>

Lot n°4 : un local d'une superficie de 71 m<sup>2</sup>

Lot n°6 : un local d'une superficie de 108 m<sup>2</sup>

### 3 Baux commerciaux restant à indemniser :

Lot n°1 : Local bar (NETTAH) et local salon coiffure (MEHAML)

Lots 14 et 15 : Local Belair (BEHIIH)

### 5 – URBANISME – RÉSEAUX

#### 5.1 – Urbanisme :

La parcelle est classée au PLU de la commune de Perpignan, dont la dernière procédure a été approuvée le 14/04/2017, en zone UC3a.

Zone urbaine assez dense. Elle est destinée à recevoir de l'habitat, des commerces, des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur UC3 correspond à de l'habitat collectif groupé, il est divisé en deux sous-secteurs "a" et "b" qui identifient des hauteurs différentes.

#### 5.2 – Réseaux :

Zone urbaine, tous réseaux.

### 6 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 14 avril 2017 en application des dispositions suivantes :

En vertu de l'article L 322-2 du Code l'expropriation pour cause d'utilité publique : « les biens sont estimés à la date de la décision de première instance ; toutefois et sous réserve de l'application des dispositions des articles L 322-3 à L 322-6, sera seul pris en considération l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête prévue à l'article L 1 ou, dans le cas prévu à l'article L 122-4, un an avant la déclaration d'utilité publique..... ».

Toutefois, l'article L 213-6 du Code de l'urbanisme précise que « lorsqu'un bien soumis au droit de préemption fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, la date de référence prévue à l'article L 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle prévue à l'article L 213-4 », soit « la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien ».

En l'espèce le bien objet de la présente procédure est soumis au droit de préemption urbain.

Par conséquent la date de référence est celle du 14 avril 2017, dernière date de modification du PLU de Perpignan.

### 7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

### 8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable et du marché immobilier local, les lots de copropriété n° 3, 4, et 6 ont été estimés à un montant total de **177.000 €**.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des lots de copropriété de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à	: 177.000 €
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.	
Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)	: 91.000 €
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>	<b>268.000 €</b>

**POUR RAPPEL : 11 LOTS DÉJÀ ACQUIS PAR LA COMMUNE POUR UN MONTANT TOTAL DE 586.245 €**

(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 19.000 €,  
– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 15.000 €,

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 27.000 €.

### 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

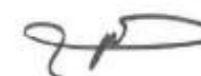
12 mois

### 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice Départementale des Finances Publiques par intérim  
et par délégation,



Nouri BERKANE  
Inspecteur des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

