



**Demande de Permis d'Aménager pour un projet de  
lotissement  
Commune de Lupia**

**Bilan de la mise à disposition du public réalisée du mercredi 09  
mars 2022 au vendredi 08 avril 2022**

**1. L'objet du Permis d'Aménager**

La demande de Permis d'Aménager numéro PA 066101 21K0001, objet de la mise à disposition au public, porte sur la réalisation d'un lotissement à usage principal d'habitation.

Ce projet, réalisé sur une superficie de 52 369 m<sup>2</sup>, se situe à proximité du centre du village de Lupia, à l'Ouest, au lieu-dit « El Pou Vila ». Les parcelles cadastrales sur lesquelles cette opération est déposée sont référencées section AD numéros 3, 4, 5, 10 et 12.

Il intègre la réalisation d'espaces communs (voies routières, cheminements piétons, espaces verts et ouvrages hydrauliques) et doit permettre la réalisation d'environ 140 logements : 112 terrains à bâtir pour des logements individuels et deux macro lots pour des immeubles collectifs (environ 28 appartements).

**2. Les modalités de la mise à disposition du public**

Le Permis d'Aménager sollicité en application de l'article R.421-19a du Code de l'urbanisme relatif aux lotissements est soumis à examen au cas par cas en application des articles L.122-1 et R.122-2 du Code de l'environnement. En application de l'article L.123-2 de ce même Code sont dispensés d'enquête publique les projets soumis à évaluation environnementale après un examen au cas par cas. Ces projets doivent faire l'objet d'une mise à disposition auprès du public par voie électronique conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement.

Conformément aux articles L.122-1-1, L.123-1-A et L.123-19 du Code de l'environnement, la mise à disposition a pour objet d'assurer l'information et la participation du public lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions qui seront recueillies concernant le Permis d'Aménager « Roc de Majorque » permettent à l'autorité compétente, à savoir Monsieur le Maire, de disposer de tous les éléments nécessaires à son information pour prendre sa décision.

Par arrêté de Monsieur le Maire, numéro MA\_U-2022-013 pris en date du 22/02/2022 (*Annexe 1*), les modalités de la mise à disposition par voie électronique ont été définies. Ainsi, cette mise à disposition s'est déroulée du mercredi 09 mars 2022 à 9h00 au vendredi 08 avril 2022 à 17h, soit 31 jours consécutifs durant lesquels les documents ci-après désignés ont été rendus accessibles et consultables, sous format numérique, sur le site Internet de la commune de Lupia : <http://www.mairie-lupia.fr/Annexe 2>.

Le public a été informé des modalités et dates de la mise à disposition par un avis établi conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement. Cet avis a fait l'objet de différentes mesures de publicité notamment d'un

affichage en mairie, de publications légales dans la presse et de la mise en ligne sur le site Internet de la Ville (Annexe 3).

### 3. Les documents mis à disposition

Conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement le dossier mis à disposition est composé des pièces suivantes :

- Le dossier de permis d'aménager.
  - L'étude d'impact et son résumé non technique.
  - L'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact et la réponse apportée à cet avis par la SAS Lupia Aménagement, dépositaire de la demande.
  - Les avis des autorités publiques intéressées consultées et le document attestant de l'absence d'avis, dans les délais impartis, en l'absence de réponse de ces autorités publiques consultées :
  - o PA 21K0001 - Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Service eaux et risques.
  - o PA 21K0001 - Avis des Services Départementaux d'Incendie et de Secours.
  - o PA 21K0001 - Avis de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine.
- La mention des textes qui régissent la mise à disposition et l'indication de la façon dont cette mise à disposition s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation

Sur le site Internet de la Commune, lesdits documents sont ainsi référencés :

- Avis MRAE
- Réponse
- Mention des textes : détail des textes législatifs et réglementaires et de la procédure
- DDTM
- SDIS
- PMM
- Résumé non technique de l'étude d'impact
- CERFA de demande
- Notice explicative
- Plan état des lieux
- Plan de composition
- Profils
- Programme des travaux
- Règlement

### 4. Les possibilités pour le public de s'exprimer

Celles-ci ont été stipulées dans l'arrêté du Maire :

- Possibilité de transmettre les observations et questions à l'adresse e-mail suivante de la commune : [mairie-lupia@wanadoo.fr](mailto:mairie-lupia@wanadoo.fr).
- Possibilité d'écrire les observations et questions sur un registre tenu à disposition du public, accompagné du dossier mis à disposition sur support papier, au sein de la Mairie de Lupia aux heures d'ouverture en vigueur.

### 5. La synthèse des observations et les réponses apportées

**Sur le plan quantitatif :**

- 2 e-mails (*Annexes 4 et 5*).
- 7 écrits sur le registre (*Annexe 6*).
- 1 courrier (*Annexe 7*).

Ces 10 écrits ont été portés à la connaissance de la Commune par 10 signataires différents (dont 2 ménages et la Communauté de Communes des Aspres) :

- 1 des personnes a écrit individuellement à 2 reprises et 1 fois dans le cadre d'un écrit collectif.
- 4 autres personnes (dont les 2 ménages) ont écrit individuellement à 1 reprise et 1 fois dans le cadre d'un écrit collectif.

Sur les 10 signataires, 9 sont des personnes physiques, habitants de Lupia, sur une population de 2 074 habitants selon les données INSEE de 2019, soit une participation de 0,43%. 2 des écrits ont été portés au registre de façon anonyme, ayant pour désignation « contribuable en colère ».

**Sur le fond :**

Certaines revendications sont à exclure du champ de cette mise à disposition au public car non directement fondées sur l'objet même de ladite consultation.

La mise à disposition du dossier au public a principalement soulevé la question d'un manque de concertation et la demande d'une réunion publique par les personnes ayant émis des observations : 8 signataires sur 10. Dans le cadre de la procédure d'instruction du Permis d'Aménager, cette demande d'autorisation ne nécessite par la mise en œuvre d'une réunion publique ou la concertation de la population, ni d'une décision du Conseil Municipal. De plus, celle-ci s'est déroulée durant la révision du PLU, procédure durant laquelle la population a été concertée, cette zone faisant alors partie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable arrêté par les élus en Conseil Municipal, mais aussi d'orientations d'aménagement et d'un classement en zone AU sur les plans de zonage dudit document d'urbanisme.

Sur le projet de lotissement, il apparaît essentiellement 4 observations :

- La rétention des eaux pluviales : le positionnement des ouvrages de rétention a été travaillé par le pétitionnaire et ses Maîtres d'œuvre en tenant compte notamment de l'état actuel du site présentant un dénivelé important et ne permettant pas de positionner tous les bassins comme portés sur les orientations d'aménagement du document d'urbanisme. Ces bassins ont donc de façon générale été positionnés pour être parallèle au sens de la pente et ainsi permettre une plus grande efficacité. Pour information, ces ouvrages ont fait l'objet d'une déclaration auprès des services compétents de la DDTM, celle-ci ayant fait l'objet d'un accord en date du 01/12/2021.

- Le positionnement des macrolots collectifs : dans un souci de prise en considération des riverains, il est demandé un repositionnement des macrolots dédiés aux immeubles collectifs. Sur ce point, il est indiqué que ces constructions sont limitées à un étage et qu'ils sont séparés des constructions limitrophes par un ravin arboré. Une réflexion sera portée avec le pétitionnaire sur leur intégration, voire éventuellement leur relocalisation dans le cadre d'un permis d'aménager modificatif.
- Les réseaux d'alimentation d'eau potable et d'évacuation des eaux usées : en ce qui concerne l'eau potable, des interventions sur le réseau ont été programmées afin d'améliorer le rendement et atteindre

90%. Un maillage du réseau à l'échelle de la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole est également à l'étude. Pour ce qui est de l'assainissement, techniquement la station d'épuration est largement dimensionnée. (voir réponses de la Communauté Urbaine annexes 8 et 9)

- La desserte de l'opération : il est soulevé le fait que l'opération de près de 140 logements est aujourd'hui desservie par un seul accès donnant sur l'avenue Léon Jean Gregory. Premièrement, il est important de préciser que cette avenue a fait l'objet récemment de travaux de recalibrage. Ensuite, l'approche a voulu prendre en considération les riverains en ne rejetant pas un flux automobile dans les quartiers déjà habités, et, dans le cadre du PLU des orientations d'aménagement ont été travaillées pour à longs termes permettre un bouclage par le Nord-Ouest.

Des observations ont été ensuite portées par rapport à l'avis de la MRAe : il est précisé que le pétitionnaire a apporté des réponses à cet avis en date du 16/02/2022 pour lesquelles aucun retour n'a été formalisé par l'Autorité environnementale. De plus, il est attiré l'attention sur le fait que l'avis de la MRAe n'émet à aucun moment des prescriptions mais seulement des recommandations. L'autorité environnementale précise d'ailleurs en préambule que « cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent ».

Enfin, l'un des signataires a simplement signalé son intérêt pour l'opération souhaitant acquérir un terrain sur le territoire communal.

En conclusion :

La mise à disposition s'est déroulée normalement avec une très faible participation. La Commune prend note de façon générale des observations et en informe le pétitionnaire.

Fait à Lulpia le mercredi 11 mai 2022

Le Maire, Roger RIGALL





Arrêté N° MA\_U-2022-013

22/02/2022

**OBJET :** Ouverture d'un procédure de participation du public par voie électronique, permis d'aménager n° PA06610121K0001 déposée par la SAS LLUPIA AMENAGEMENT le 27/09/2021 pour un projet d'aménagement - création d'un lotissement comportant 114 lots situés lieu-dit El Pou Vila à Lupia 66300

Le Maire de Lupia

Vu le code de l'urbanisme et notamment articles R421.19 du Code de l'urbanisme ;  
Vu le code de l'environnement et notamment l'article L123-2 concernant les projets soumis à évaluation environnementale et dispensés d'enquête publique suite à un examen au cas par cas ;  
Vu le code de l'environnement et notamment l'article L123-19 relatif aux projets soumis à une mise à disposition du public par voie électronique ;

Vu la demande de Permis d'aménager n° PA06610121K0001 déposée par la SAS LLUPIA AMENAGEMENT le 27/09/2021 pour un projet d'aménagement - création d'un lotissement comportant 114 lots situés lieu-dit El Pou Vila à Lupia 66300.

Considérant que ce projet soumis à évaluation environnementale et dispensés d'enquête publique suite à un examen au cas par cas, doit faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique conformément aux dispositions de l'article L123-19 du code de l'environnement.

**Arrête**

**Article 1**

Il sera procédé à une participation du public par voie électronique du 09 mars 2022 au 08 avril 2022 inclus soit une durée de 30 jours pour le projet de création d'un lotissement comportant 114 lots situés lieu-dit El Pou Vila à Lupia 66300  
Ce projet fait l'objet d'une demande de permis d'aménager n° PA06610121K0001 déposée par la SAS LLUPIA AMENAGEMENT le 27/09/2021

**Article 2**

Le dossier mis à la consultation du public dans le cadre de cette participation par voie électronique comprend :  
L'étude d'impact relative au projet  
La demande de permis d'aménager  
Les avis qui ont pu être émis par une autorité administrative sur le projet  
L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie  
La réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe  
Le dossier sera consultable sur le site internet de la commune de Lupia (<http://www.mairie-lupia.fr/>) où les intéressés pourront en prendre connaissance.  
Les observations et les questions pourront être transmises à l'adresse suivante : [mairie.lupia@wanadoo.fr](mailto:mairie.lupia@wanadoo.fr).  
Le dossier support papier et un registre pour les observations et les questions, sera mis à disposition à la Mairie de Lupia, 15 carrer de la Du 66300 LLUPIA, aux heures d'ouvertures en vigueur.

**Article 3**

Un avis informant le public de la consultation du public par voie électronique sera mis en ligne sur le site internet de la commune de Lupia (<http://www.mairie-lupia.fr/>) 15 jours avant le début de la consultation électronique du public et pendant toute sa durée.

Dans les mêmes délais l'avis sera affiché à la Mairie.

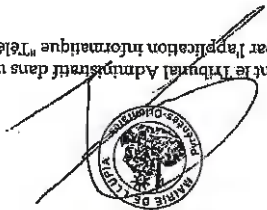
#### Article 4

A l'expiration du délai de la consultation du public une synthèse des observations et des propositions sera rédigée. Elle sera adressée au maire d'ouvrage de l'opération Lotissement Roc de Majorque

#### Article 5

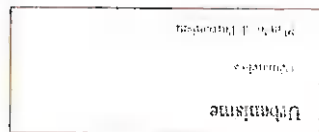
Le dossier soumis à la participation du public par voie électronique, la synthèse rédigée à l'issue de cette participation, la réponse du maire d'ouvrage à la synthèse (s'il y a lieu) ainsi que la décision du Maire de Lupia relative à la demande de permis d'aménager n° PA06610121K001 seront consultable sur le site internet de la commune (<http://www.maire-lupia.fr/>) pendant 3 mois à partir de la publication de la décision relative à la demande.

Le Maire  
Roger RIGALL



Le Maire  
- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,  
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

ENTREE EN SERVICE LE 09 MARS 2022



En un clic

Numéros utiles

Roo Site de Luppa

offres d'emploi

Urbanisme

## Urbanisme

Roc de Majorque - permis d'aménager, évaluation environnementale

Retrouvez le permis d'aménager et son évaluation environnementale.



Le permis d'aménager et son évaluation environnementale sont mis à disposition du public du mercredi 09 mars 2022 à 9 heures au vendredi 08 avril à 17 heures.

### Le projet

Le projet consiste en la réalisation d'un lotissement à l'ouest de la commune de Luppa, au lieu-dit « El Pou Ville », sur un terrain de 15 789m<sup>2</sup>. Il inclut donc la réalisation d'espaces communs (voies routières, cheminements piétons, espaces verts et ouvrages hydrauliques) et doit permettre la réalisation d'environ 140 logements : 112 terrains à bâtir pour des logements individuels et deux macro lots pour des immeubles collectifs (environ 28 appartements).

Le permis d'aménager sollicite en application de l'article R. 421-19 a) du code de l'urbanisme relatif aux lotissements est soumis à examen au cas par cas en application des articles L. 122-1 et R. 122-2 du code de l'environnement, au titre de la nomenclature des évaluations environnementales.

En application de l'article L.123-2 du Code de l'Environnement sont dispensés d'enquêtes publiques les projets soumis à évaluation environnementale après un examen au cas par cas.

Ces projets doivent faire l'objet d'une note de synthèse par voie administrative conformément à l'article 130-1 du code de l'environnement.

Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux que vous souhaitez activer  Tout accepter  Tout refuser  Personnaliser

Ce site utilise des cookies et vous donne le contrôle sur ceux, que vous souhaitez accepter / Tout accepter / Tout refuser / Personnaliser



Plan local d'urbanisme

Démarches

- Documents joints
- AVIS MARS (PIU - 076 Mo)
- Mémoires (PIU - 279 Mo)
- mention des votes (PIU) - 334,41 Ko)
- MARAI (PIU - 1,4 Mo)
- SDIS (PIU - 917,02 Ko)
- PMU (PIU - 1,31 Mo)
- Etude d'Impact (PIU - 14,59 Mo)
- Résumé non technique de l'étude d'Impact (PIU - 4,26 Mo)
- CEMEXA de demande (PIU - 0,31 Mo)
- notice explicative (PIU - 4,67 Mo)
- plan d'implantation des lieux (PIU - 1,79 Mo)
- plan de compatibilité (PIU - 1,55 Mo)
- feuille (PIU - 2,76 Mo)
- programme des travaux (PIU - 427 Mo)
- règlement (PIU - 4,37 Mo)

Le dossier de mise à disposition

Le dossier est consultable ci-dessous.

La mise à disposition est ouverte et organisée par arrêté du Maire de Lignières n° MA-L-2022-013 en date du 22/02/2022.

Conformément aux articles L. 122-1, L. 123-1-1 et L. 123-19 du code de l'environnement, la présente mise à disposition n'a pour objet d'assurer l'information et la participation du public lors de l'éligation des décisions susceptibles d'être prises. Les observations et propositions qui seront recueillies concernant le permis d'aménager Koc de Lignières pourront être prises en compte par l'autorité compétente, à savoir le Maire de Lignières, de disposer de tous les éléments nécessaires à son information pour prendre sa décision.

- Le dossier de permis d'aménager
- L'étude d'Impact et son résumé non technique
- L'avis de l'Autorité environnementale sur l'étude d'Impact et la réponse apportée à l'avis de l'Autorité environnementale par la SAS L'URBANISME
- Les avis des autorités publiques consultées et le document alliant de l'absence d'avis, dans les délais impartis, en l'absence de réponse de ces autorités publiques consultées
- PA 21K001 - avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, services eau et risques
- PA 21K001 - avis de l'Agence Méditerranéenne de l'Urbanisme
- La mention des textes qui régissent la mise à disposition et l'indication de la façon dont cette mise à disposition s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de la participation et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PYRÉNÉES-ORIENTALES



## AVIS DE CONSULTATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Par arrêté du Maire de Luppia n° MA\_U-2022-013 en date du 22/02/2022, une consultation du public par voie électronique concernant :

-l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie émis le 17/12/2021 relatif au projet de création d'un lotissement comportant 14 lots situés lieu-dit El Pou Vila à Luppia 66300, déposé par la SAS LUPPIA AMENAGEMENT, est prescrite.

Le dossier soumis à consultation comprend l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse du pétitionnaire.

### CONSULTATION DES DOCUMENTS

Pendant toute la durée de la consultation du public par voie électronique, du mercredi 09 mars 2022 à 9 heures au vendredi 08 avril à 17 heures, soit 31 jours consécutifs, les documents soumis à consultation seront accessibles et consultables, sous format numérique, sur le site internet de la commune de Luppia : <http://www.mairie-luppia.fr>

### OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Pendant toute la durée de la consultation du public par voie électronique, du mercredi 09 mars 2022 à 9 heures au vendredi 08 avril à 17 heures, les observations des personnes intéressées pourront être communiquées en écrivant à l'adresse électronique suivante : [mairie.luppia@wanadoo.fr](mailto:mairie.luppia@wanadoo.fr)

A l'expiration du délai de la consultation du public une synthèse des observations et des propositions sera rédigée. Puis Monsieur le Maire de Luppia signera l'arrêté concernant la demande de permis d'aménager n° PA06610121KR001 déposée par la SAS LUPPIA AMENAGEMENT le 27/09/2021 pour un projet d'aménagement - création d'un lotissement comportant 14 lots situés lieu-dit El Pou Vila à Luppia 66300.

Mairie de Luppia, 15 carter de la Du - 66300 LUPPIA - Tél : 04 68 53 50 59 / Fax : 04 68 53 57 66  
[mairie.luppia@wanadoo.fr](mailto:mairie.luppia@wanadoo.fr) - <http://www.mairie-luppia.fr>

Le : 09 mars 2022 à 22:32 (GMT +01:00)

De : "Romain Martinéz" <no-reply@mail.resesaudecommunes.fr>  
À : "mairie.lupia@wanadoo.fr" <mairie.lupia@wanadoo.fr>  
Objet : Lotissement Roc de Majorque

Bonjour,

Voici le message "Lotissement Roc de Majorque" de Romain Martinéz

Destinataire de votre message : Mairie

Votre Nom : Martinéz

Votre Prénom : Romain

Sujet de votre message : Lotissement Roc de Majorque

Votre Message : Bonjour,

Nous sommes très intéressé par le projet du lotissement t roc de majorité et aimerions savoir comment procéder pour se positionner?

Nous serions intéressé par le lot 42 ou 24 selon les prix de vente qui seront annoncés.

Vous remerciant par avance de votre retour.

Bien cordialement

Martinéz Romain  
06 50 20 74 28

### Informations techniques obligatoires

Email du correspondant : [martinez.rom@live.fr](mailto:martinez.rom@live.fr)

La personne a souhaité recevoir une copie du message : oui

Ce message vous a été envoyé via le formulaire de la page : [www.mairie-lupia.fr/mobilite/fr/nous-contacter](http://www.mairie-lupia.fr/mobilite/fr/nous-contacter)

Le : 07 avril 2022 à 10:20 (GMT +02:00)

De : "MC MARTINEZ" <mariech.martinez66@gmail.com>

À : "mairie.lupia@wanadoo.fr" <mairie.lupia@wanadoo.fr>

Objet : courrier à l'attention de Monsieur le Maire

Bonjour,

Au vu du dossier de consultation sur votre site Internet du projet d'aménagement sur la commune nommé lotissement "Roc De Majorque " quartier El Pou Vila, je vous remercie de bien vouloir prendre connaissance du courrier joint et d'en

accuser réception.  
Bonne journée

Madame MARTINEZ

Marie Christine MARTINEZ

Nous avons pris connaissance du dossier de consultation relatif au projet d'aménagement du lotissement situé dans le quartier El Fou Vila sur la commune de Lujpa. En tant que riverains de proximité de ce futur lotissement, ce projet pose bon nombre d'interrogations tout à fait légitimes compte tenu de la localisation, de la nature et de l'ampleur même, dudit projet sans compter les incidences notables à venir. A cet effet, nous vous demandons l'organisation d'une réunion publique avec toutes les autorités et représentants concernés ( Maire, Direction départementale des territoires, Mairie d'oeuvre, Mairie d'ouvrages, Bureaux d'études, Promoteurs ) afin d'échanger sur le sujet avant de valider toutes décisions et/ou approbations relatives à ce projet d'aménagement. Dans l'attente d'un retour favorable à cette demande, veuillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

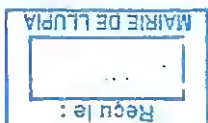
Monsieur le Maire,

Objet : demande de réunion publique  
Référence : projet lotissement «ROC DE MAJORQUE»  
lieu dit El Fou Vila LLUPIA  
dossier : PA 10121K0001

MAIRIE DE LLUPIA  
15 carrer de la Di  
66300 LLUPIA

A Lujpa, le 07 avril 2022

Made Christine MARTINEZ  
23 rue Georges Brassens  
66300 LLUPIA  
06 22 61 55 80



Permis d'aménager PA 066101 21K0001  
Soumis à consultation du public

**REGISTRE DE RECUEIL DES  
OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Mise à disposition  
du mercredi 09 mars au vendredi 8 avril 2022



duje 1.7.01.222

En complément de mon courrier adressé ce jour par mail, effectuait une réunion publique sur le projet d'aménagement proposé, je vous remercie de bien vouloir trouver en compte les observations et réserves suivantes :

Sur le forme :

- A ma connaissance, aucune dérogation officielle n'a été prise par la mairie pour assurer le maintien des riverains au projet en cours, leurs

partenariat afin de former et faire connaître leurs observations et suggestions,

- Un état des lieux avec enquête de voisinage a été réalisé - Dans ce contexte, cette demande aurait été fait à fait efficace et

fructueuse - (étude au cas par cas exemple).

Sur le fond :

- L'emplacement prévu pour la construction des deux immeubles de logements collectifs est parfaitement adapté à l'environnement

immédiat du fait de la proximité et de la hauteur, notamment plus accrues du fait du dénivelé de notre terrain d'habitation.

Sur cette base - (sans compter l'aspect visuel)

- 1<sup>o</sup> étude de reportivité des cas collectifs et à rechercher sur les emplacements plus sûrs et plus élevés des constructions en place -

- 2<sup>o</sup> également et à évaluer les eaux judiciaires pour inspectées au fait de la déclaration de fait.

- A noter que le STU de Paris 216 (modif. 3)

présentait une zone de rétention végétalisée faite par terre, et des ornières d'assainissement à travers. Quelles sont les raisons qui ont motivé ces réflexions ?

Enfin, je me permets de dire que sur la matière, la constatation (en dehors de la procédure administrative) est un élément essentiel dans toute action publique et civile, et faire personnel, en matière de respect et de considération -

Je reste très attaché à votre confiance et vous fait écho de ce sujet.

Mme. MARTIN  
23 Rue  
Genève 1201

# Alupia BÉTON - Alupia Gondan III

For role réunion publique

d'avenir role Alupia : Quel role

infrastructure, routes, aménagements

rochers, routes, Moulins ? Parkings

Enfants à la pharmacie ? Etc.

Un investissement pour accueillir les roles

premiers accablants c'est logiques, mais

pas à min Village de béton, role gendarm,

300 routes au bas mot et une route

sortie ?

Habitude - Constatable  
à côté.



un logement ou  
corrélation non

ce n'est pas un logement mais une construction  
de maison et 2 immeubles sans espace vert  
sans commerces, sans jeux pour enfants !!

Le Habitat ne est pas considéré.

fonction des rates - en bout de route assurés

le chemin de la 60, par où les voitures

passent, n'a pas la largeur, ni la

vocation d'un passage intensif.

1 seule voie !! -

Regarder l'opie, mais est-ce que la  
comme à Penzance aux médecins

LURIA présent médical à partir de fin mai 22.

do en est le PLU

Enfin Plan de Guehons, pe de  
suppos.

Contribuables  
en  
colore-



Le maire est par les

Rao d'observation de la population ?

Personne n'a été informé -

Sur le site internet petite ligne de commentaire -

Mukha le 8 avril 2022.

Mon objectif principal est d'apprendre par

le message que le projet d'aménagement était brève.

Ce projet m'a fait l'objet d'une communication

au public.

Mon objectif principal est de dialoger avec

les administrations concernées, portant de placements

deux, des espaces verts, de lieux de rencontres.

Aucun projet d'activité sportive, médicale,

de lieux de rencontres.

Il y a des unités pour les habitants, à pied,

à vélo en un vertue semble les dispositions.

Il y a un fait avec le village n'est évogue

m'avec les habitants actuels, le village.

Aucun calendrier n'apparaît ni pour

il se n'est pas d'obscure.

de passages du Roc Hajoque suite mixte.

M. Thierry

Harc-louze THERRY

Thierry  
J. THERRY

Algeria, le 8 Avril 2022,

Indépendamment de nos observations individuelles, nous  
joignons au présent de recueil observations des parties, une  
note de quatre pages relative au contenu de remises  
sur ce sujet de l'ouvrage "Rec de Magagnan" rédigé par  
Jacques Meire, Jean et Marie-Anne Tueray, Marie-Claire  
Nouzeilles, Jean-François de Benneville et SALS.

*Handwritten signatures and names:*  
G. Meire  
J. Tueray  
M.-A. Tueray  
M.-C. Nouzeilles  
J.-F. de Benneville  
SALS

Lotissement « ROC DE MAJORQUE » Observations.

PREAMBULE.

La demande porte sur une importante (55 000 m2 environ) extension urbaine de l'ancien village de Lupia.

Dès son origine (modification du PLU) ce projet se caractérise une absence de toute concertation.

Le plan masse montre qu'il s'agit en fait d'une simple « greffe » urbaine ; un projet urbanistique, de parcelles rectangulaires accolées et aux façades alignées, ce que l'on qualifie il y a des dizaines d'années, d'urbanisme en « tablette de chocolat ». Ce type de plan permet de caractériser aujourd'hui les banlieues suburbaines de l'après guerre (et leurs lots de problèmes).

L'avenir pour ce modèle d'aménagement est très incertain. Répondre au besoin de logement est une nécessité. Mais offrir aux futurs habitants des conditions de vie adaptées à leur bien-être personnel, est aussi la mission des urbanistes et des aménageurs, c'est surtout une obligation réglementaire.

Le changement climatique est une contrainte qui ne peut être oubliée et qui peut techniquement être gérée par l'urbanisme. Elle n'est pourtant pas réellement prise en compte dans le projet et est renvoyée, sans le dire, sur les futurs habitants eux-mêmes pour des coûts individuels plus élevés.

De nombreuses possibilités d'aménagements alternatifs existent, ils ont été mis en œuvre par le même opérateur de ce projet dans des communes proches. Il convient de justifier pourquoi ces solutions avérées n'ont pas été mises en œuvre à Lupia.

ETUDE D'IMPACT.

L'AVIS de LA MRAE

La synthèse de l'avis de la MRAE est particulièrement sévère sur l'étude d'impact du projet. Elle considère que cette étude ;

- ne démontre pas, «... l'adéquation entre les besoins des populations et la ressource en eau disponible ... » et demande « ... une analyse complète des zones humides avec réalisation de sondage pédologiques ... » avec des propositions et des compléments sur l'opérabilité des mesures ;

- dénonce un état des lieux insuffisamment pertinent là où une analyse détaillée est attendue ;

- ne contient pas d'éléments sur le recours aux énergies renouvelables ; ni sur l'optimisation de la densité urbaine, ainsi que de préservation de la biodiversité et de la nature en ville ;

- l'adéquation avec les divers documents de planification est à démontrer en particulier sur la gestion de l'eau et le climat

- la justification des choix du projet et l'analyse des effets cumulés n'est pas suffisante.

L'analyse souligne que certaines de ces études sont requises par la réglementation « L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone en particulier ... en

1  
MRAE  
MRAE  
MRAE  
MRAE

ayant recours aux énergies renouvelable ou de récupération. Et l'étude d'optimisation de la densité dans la zone concernée en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ».

#### LA REPONSE A CES CRITIQUES.

L'investisseur répond en 11 points à ces critiques le plus souvent par des engagements pour le futur qui n'entrent pas dans le fond des critiques : points 1,3,4,5,8,9,10,et 11 partie, elle rejette les demandes 2, 7 et répond directement aux questions (points 6, 11).

Certaines demandes de la MRAd ne sont pas prises en compte et restent donc sans réponses directes et doivent être recherchées dans le dossier.

#### L'ETUDE D'IMPACT ET LE PERMIS D'AMENAGER

Un certain nombre de recherches essentiellement tournées vers la connaissance du milieu naturel ont été entreprises en complément par le pétitionnaire. Même si il existe « des trous dans la raquette » dus à l'absence de concertation avec les compétences locales en la matière comme les naturalistes amateurs locaux ou les chasseurs (ainsi les traces bien visibles des blaireaux, la présence de « Discoglossus jeanneae » pour les amphibiens ou des orchidées comme la très rare « Ophrys speculum Link 1800 ») un travail important a été effectué.

Malheureusement, tel n'est pas le cas des autres incidences plus directement liées à la vie et au quotidien des habitants de la zone ou de son voisinage.

Notamment, les études requises par la réglementation « l'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone en particulier ... en ayant recours aux énergies renouvelable ou de récupération. Et l'étude d'optimisation de la densité dans la zone concernée en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville » n'ont pas été réalisées. Ces sujets en dépit de leur importance sont traités par bribes, par approximations ou par un vocabulaire technocratique (mobilité douce) qui permet de ne rien dire de concret.

En outre, le montant de surcoûts affichés pour compenser les conséquences de l'opération (155 100 €) apparaît dérisoire au regard de l'importance des flux financiers que génèrera ce projet d'aménagement en vue de la construction d'environ 5,5 ha.

#### L'adaptation aux changements climatiques/ impacts sanitaires.

Le point le plus développé c'est le risque de moustiques (1).

La création d'espace vert, présentée comme mesure, consiste en de simples plantations paysagères. Mais rien ne justifie que les 10% d'espaces verts obligatoires sont bien présents, ni que cela permette la création d'un îlot de fraîcheur ». La préservation des boisements existant (pour l'essentiel) est affirmée comme « élément essentiel » ... sauf que dans la phase chantier où le destruction des boisements en bordure du talus est, elle, expressément prévue page 114. Qu'en restera-t-il ?

Handwritten notes: "J'espère que tout va bien" and "DC" with a small "2" below it.

Une analyse sérieuse consisterait non pas à constater l'augmentation de la production de gaz à effet de serre (comme le fait le document), mais surtout à étudier, à quantifier cette production et à chiffrer la compensation proposée. Ces calculs vont de soi aujourd'hui. L'objectif « Zéro carbone » n'est peut-être pas réaliste, mais réduire sensiblement la production carbone du secteur concerné est immédiatement réalisable de par la conception de l'aménagement. On ne peut donc se contenter de l'affirmation, (très présente dans le document) « dès que cela est possible », page 127, qui n'est que l'aveu d'une indifférence et non celle d'une impossibilité.

Aucune analyse sur le possible développement des énergies nouvelles n'existe, alors que le solaire en toiture est devenu une évidence. Le réseau électrique a-t-il anticipé une forte probabilité du retour vers réseau général de cette production ? Il y a (peut-être) des « encouragements » mais aucune prescription (cahier des préconisations environnementales) en ce sens pour les constructions. Le pétitionnaire connaît la surface de toiture, un calcul de production énergétique solaire lui serait facile, tout comme des calculs de rentabilité de ces investissements, et devrait les publier, à défaut d'être plus engagé dans ce choix (et ainsi réduire l'empreinte carbone). La multiplication des véhicules électriques peut imposer une adaptation des dessertes individuelles. Ce point devrait être abordé. Le raccordement en fibre optique n'est pas non plus envisagé ?

#### La mobilité

L'analyse détaillée des trafics/déplacements ne serait pas (selon le pétitionnaire) utile en raison de la faible proportion des déplacements générés par l'opération vis-à-vis des flux déjà existants au droit du projet. Mais l'étude produite porte sur la RD 612 qui est la voie de contournement de Lupia et ne représente pas la contrainte réelle apportée par le lotissement. Il faut chercher ailleurs pour trouver la remarque incidente en bas de page « l'avenue Gregory va voir sa fréquentation augmenter » : En effet 140 logements c'est plus de 300 véhicules supplémentaires, soit plus que l'existant ! Et le « recalibrage » effectué sur quelques centaines de mètres ne change en rien cette augmentation de flux. C'est un argument de mauvaise foi.

Les « déplacements doux » ne permettront pas non plus d'encourager à réduire l'usage de la voiture. Derrière ce vocabulaire se cache un concept flou, puisque il semble s'agir simplement de trottoirs sans piste cyclable. Faute de projet en site propre, cela revient à mettre les cyclistes dans la rue avec les voitures. De mauvaise foi aussi, la mise en avant de la piste cyclable de Thuir à Pontella qui se situe de l'autre côté du village de Lupia et sans jonction avec le futur lotissement distant de plus de 500 jusqu'à plus d'un kilomètre. Par exemple, la multiplication des trajets à vélo des enfants vers les écoles, qu'il faut développer, bien que ce soit des déplacements à risques élevés, n'est pas étudiée.

**La prescription impérative imposant « un cheminement cycle » (page 2 Avis d'urbanisme Perpignan Méditerranée Métropole, 9 février 2022) n'est pas respectée.**

#### Eaux et déchets

La MRAe avertit sur la ressource en eau disponible et demande la démonstration que les nouveaux besoins seront satisfaits. L'étude d'impact mentionne simplement que la commune de Lupia va charger de pourvoir et se tourner, à terme, vers les nappes superficielles, ce qui ne répond en rien à la crainte concernant les aquifères puisque ils seront plus toujours sollicités (+ 17 520 m3/an) en attendant. Avec des taux de fuite sur les réseaux très importants (40%), c'est en fait 30 000 m3

3  
JPG  
M  
H  
JPG

Il serait indispensable, pour avancer dans de bonnes conditions, que lors d'une réunion les différents acteurs publics et privés de ce dossier puissent présenter leur point de vue et ouvrir la discussion avec les habitants de Lupia concernés par le projet.

Marie-Christine MASTRIZZI  
23 rue Georges Bonjeans  
LUPA

THÉRESE  
11, Le Fou Villa  
Lupia

THÉRESE  
11, Le Fou Villa  
Lupia

THÉRESE  
11, Le Fou Villa  
Lupia

**CONCLUSIONS**

Sur de plusieurs points ce projet d'aménagement n'est pas conforme aux dispositions du code de l'Environnement, au PLU de la commune de Lupia, et aux prescriptions fixées par l'arrêté Méditerranéenne Métropole. Le projet d'aménagement « Roc de Majorque » ne peut être accepté en l'état et doit être réétudié.

Il serait indispensable, pour avancer dans de bonnes conditions, que lors d'une réunion les différents acteurs publics et privés de ce dossier puissent présenter leur point de vue et ouvrir la discussion avec les habitants de Lupia concernés par le projet.

La justification des choix du projet et l'analyse des effets cumulés sont, dans ce contexte, évidemment absentes, bien qu'obligatoires.

**CONCLUSIONS**

Sur de plusieurs points ce projet d'aménagement n'est pas conforme aux dispositions du code de l'Environnement, au PLU de la commune de Lupia, et aux prescriptions fixées par l'arrêté Méditerranéenne Métropole. Le projet d'aménagement « Roc de Majorque » ne peut être accepté en l'état et doit être réétudié.

Il serait indispensable, pour avancer dans de bonnes conditions, que lors d'une réunion les différents acteurs publics et privés de ce dossier puissent présenter leur point de vue et ouvrir la discussion avec les habitants de Lupia concernés par le projet.

Marie-Christine MASTRIZZI  
23 rue Georges Bonjeans  
LUPA

THÉRESE  
11, Le Fou Villa  
Lupia

THÉRESE  
11, Le Fou Villa  
Lupia

THÉRESE  
11, Le Fou Villa  
Lupia

« économiser » les eaux à destination non alimentaire auraient pu être proposés par l'aménageur. Pour les eaux usées, le pétitionnaire renvoie à l'avis du gestionnaire de la station d'épuration déjà émettrice de fortes odeurs qui ne rassurent pas sur son fonctionnement.

La densité et la qualité urbaine

Ce qui devrait être le cœur d'un programme d'urbanisme n'est envisagé que sous le seul angle « répondre à la demande de logements de la commune ». L'ensemble des autres préoccupations est renvoyé sur l'« existant (activités commerciales, services publics, pollutions, ... ) sans aucune analyse des conséquences de ce renvoi. Seule compte « la greffe » de 140 logements sans se soucier des conséquences. L'objectif purement numérique est jugé positif : « production de logements » et sans aucune proposition de mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement voir page 133. En terme cru cela signifie, on aménage, on vend et on s'en va, la commune et ses habitants se chargent des conséquences.

Les deux esquisses d'aménagement présentées partent du même schéma en « tablette de chocolat » où l'on déplace les bassins de rétention des eaux. Il ne s'agit donc pas d'alternatives mais de la simple prise en compte de la réduction de surface. Les principes de l'opération ne sont nullement interrogés, la densité est celle du PLU et toute réflexion sur une urbanisation plus innovante est écartée au nom d'un supposé conservatisme des acquéreurs potentiels.

On constate ainsi que l'emplacement des bassins d'épandage est plus lié aux opportunités du foncier qu'à des obligations techniques ce qui n'est pas conforme au PLU qui prévoit : « la localisation des bassins de rétention sur cette orientation d'aménagement est purement indicative dans l'attente d'une étude globale Loi sur l'eau ». Cette étude fait donc partie des documents qui devraient être joint au dossier ou à défaut être mentionnée de façon à permettre son accès.

En la matière le projet n'est donc pas conforme au PLU. En outre les bassins de rétention doivent être bordés par une voie publique.

Anges, le 8 Avril 2022,

Le voir communiqué avec moi et par le remaniement municipal

concernant le projet de lotissement :

Tout d'abord, nous voudrions signaler que ce projet qui par son  
diminutionnement, ne tient pas sur le cadastre, le cadre de  
vie, les équilibres urbanistiques, les infrastructures et équipements

qu'il a été créé pour la commune et qui s'exécute en

quelqu'il lui a fait l'objet d'absence communication en

ce projet municipal, qui a été étudié par le conseil municipal

qui a été mis en consultation des riverains et de la mise

en place, ce qui de fait a été évité de faire pour

l'absence de la part de la municipalité ce projet - ce qui est

propre par ailleurs dans l'arrêté municipal sur le site d'urbanité

de la commune de manière à ne pas être en danger de

l'absence de maintenance pour être agitée et communication

d'indication -

Ensuite, la copie a été la seule de l'accès pour voir

de l'absence de l'absence de l'absence de l'absence de l'absence

des habitations des deux parcelles qui font face à cette nouvelle

voie, la destination de terrain <sup>est destinée</sup> le passage

obstacles ou surplomb dont les plans <sup>étaient</sup> en plan

l'absence de deux habitations en centre bar et tout la voir

Avec l'absence de la zone, c'est 800 mètres que

pourrait ouvrir cette seule voie <sup>quodidienement</sup>

*Anges* *Anges*



24 mars de 8/4/2022.

6 projet appelle de nombreux observations  
qui figurent sur le document joint de 5 pages.

L'absence de concertation à l'avant est

en grande partie responsable de la situation

et l'interprétation de rivières.

Il est encore trop tôt urgent d'organiser une

réunion avec tous les parties concernées,

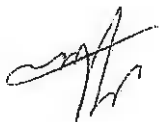
administrations, promoteurs, propriétaires

fonciers, riverains et surtout mairie.

J. FERIC

## Lotissement « ROC DE MAJORQUE »

Consultation publique du 9 mars au 8 avril 2022.

Observations de M. J. MERIC - 5 la-gon   
22, rue Georges Brassens à LLUPIA.

### PRÉAMBULE.

La demande d'aménagement porte sur une importante (55 000 m2 environ) extension urbaine de l'ancien village de Llupia.

Dès son origine (modification du PLU) ce projet se caractérise, une absence de toute concertation. Le plan masse montre qu'il s'agit en fait d'une simple « greffe » urbaine ; un projet urbanistique, de parcelles rectangulaires accolées et aux façades alignées, ce que l'on qualifie il y a des dizaines d'années, d'urbanisme en « tablette de chocolat ». Ce type de plan permet de caractériser aujourd'hui les banlieues suburbaines de l'après guerre (et leurs lots de problèmes) et de nombreuses alternatives « modernes » existent.

L'avenir pour ce modèle d'aménagement est très incertain. Répondre au besoin de logement est une nécessité. Mais offrir aux futurs habitants des conditions de vie adaptées à leur bien-être personnel, est aussi la mission des urbanistes et des aménageurs, c'est surtout une obligation réglementaire.

Le changement climatique est une contrainte qui ne peut être oubliée et qui peut techniquement être gérée par l'urbanisme. Elle n'est pourtant pas réellement prise en compte dans le projet et est renvoyée, sans le dire, sur les futurs habitants eux-mêmes pour des coûts individuels plus élevés. De nombreuses possibilités d'aménagements alternatifs existent, ils ont été mis en œuvre par le même opérateur de ce projet dans des communes proches. Il convient de justifier pourquoi ces solutions avérées n'ont pas été mises en œuvre à Llupia.

### L'ETUDE D'IMPACT.

#### L'AVIS de LA MRAE

La synthèse de l'avis de la MRAE est particulièrement sévère sur l'étude d'impact du projet. Elle considère que cette étude ;

-ne démontre pas, «... l'adéquation entre les besoins des populations et la ressource en eau disponible ... » et demande « ... une analyse complète des zones humides avec réalisation de sondage pédologiques ... » avec des propositions et des compléments sur l'opérabilité des mesures ;

-dénonce un état des lieux insuffisamment pertinent là où une analyse détaillée est attendue ;

-ne contient pas d'éléments sur le recours aux énergies renouvelables ; ni sur l'optimisation de la densité urbaine, ainsi que de préservation de la biodiversité et de la nature en ville ;

-l'adéquation avec les divers documents de planification est à démontrer en particulier sur la gestion de l'eau et le climat

-la justification des choix du projet et l'analyse des effets cumulés n'est pas suffisante.

L'analyse souligne que certaines des études sont requises par la réglementation « L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone en particulier ... en ayant recours aux énergies renouvelable ou de récupération. Et l'étude d'optimisation de la densité dans la zone concernée en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ».

#### LA REPONSE A CES CRITIQUES.

L'investisseur répond en 11 points à ces critiques le plus souvent par des engagements pour le futur qui n'entrent pas dans le fond des critiques : points 1,3,4,5,8,9,10,et 11 partie, elle rejette les demandes 2, 7 et répond directement aux questions (points 6, 11).

Certaines demandes de la MRAE ne sont pas prises en compte et restent donc sans réponses directes et doivent être recherchées dans le dossier.

#### L'ETUDE D'IMPACT ET LE PERMIS D'AMENAGER

Un certain nombre de recherches essentiellement tournées vers la connaissance du milieu naturel ont été entreprises en complément par le pétitionnaire. Même si il existe « des trous dans la raquette » dus à l'absence de concertation avec les compétences locales en la matière comme les naturalistes amateurs locaux ou les chasseurs (ainsi les traces bien visibles des blaireaux, la présence de « Discoglossus jeanneae » pour les amphibiens ou des orchidées comme la très rare « Ophrys speculum Link 1800 ») un travail important a été effectué.

Malheureusement, tel n'est pas le cas des autres incidences plus directement liées à la vie et au quotidien des habitants de la zone ou de son voisinage. Par exemple l'étude approfondie du paysage environnant ne débouche sur aucunes préconisations. Ainsi les habitants actuels du quartier n'ont pas de vision sur ce que sera leur environnement demain. De simple croquis avec les masses des constructions, à partir des zones habitées auraient permis de dédramatiser cette difficulté.

Les études requises par la réglementation « L'étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergie renouvelable de la zone en particulier ... en ayant recours aux énergies renouvelable ou de récupération. Et l'étude d'optimisation de la densité dans la zone concernée en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville » n'ont pas été réalisées. Ces sujets en dépit de leur importance sont traités par bribes, par approximations ou par un vocabulaire technocratique (mobilité douce) qui permet de ne rien dire de concret.

En outre, le montant de surcoûts affichés pour compenser les conséquences de l'opération (155 100 €) apparaît dérisoire au regard de l'importance des flux financiers que générera ce projet d'aménagement en vue de la construction d'environ 5,5 ha.

L'adaptation aux changements climatiques/ impacts sanitaires.

HC

L'analyse détaillée des tracés /déplacements ne serait pas (selon le pétitionnaire) utile en raison de la faible proportion des déplacements gérés par l'opération vis-à-vis des flux déjà existants au droit du projet. Mais l'étude produite porte sur la RD 612 qui est la voie de contournement de Lupia et ne

La mobilité

locaux ?) .  
 L'équipement en fibre optique n'est pas non plus envisagé (laissée aux bons soins des impôts diagnostiques et les propositions et va jusqu'à un accompagnement en ligne.  
 magazine collaboratif du BTP ou le CEREMA qui propose même un outil (GES urba) pour établir les régulièrement et propose de nombreuses solutions, par exemple INFODBATIR qui est le à l'égalité des Territoires (ex-DATAR). La presse professionnelle elle-même, est abordée National sur les effets du réchauffement climatique » (ONERC), les études du Commissariat Général Ce sujet n'est une découverte et a fait l'objet de multiples propositions. Je cite « L'Observatoire actions individuelles plus difficiles et surtout plus coûteuses.  
 futurs acquéreurs de terrain se débrouiller par eux-mêmes) implique des effets plus graves, des des le stade du lotissement ; et même, agir tardivement (c'est-à-dire dans le cas particulier laisser les ce laisse entendre le dossier, il est évidemment possible de prendre en compte ce problème majeur En réalisé le projet est bâti sur une non-prise en compte du changement climatique. Contrairement à point devrait être abordé.  
 multiplication des véhicules électriques peut imposer une adaptation des dessertes individuelles. Ce publier, à défaut d'être engagé dans ce choix (et ainsi réduire l'empreinte carbone). La solaire lui serait facile, tout comme des calculs de rentabilité de ces investissements, et devrait les constructions. Le pétitionnaire connaît la surface de toiture, un calcul de production énergétique aucune prescription (cahier des préconisations environnementales) en ce sens pour les retour vers réseau général de cette production ? Il y a (peut-être) des « encouragements » mais en toiture est devenu une évidence. Le réseau électrique a-t-il anticipé une forte probabilité du Aucune analyse sur le possible développement des énergies nouvelles n'existe, alors que le solaire que l'avenue d'une indifférence et non celle d'une impossibilité.  
 de l'affirmation, (très présente dans le document) « dès que cela est possible » page 127, qui n'est est immédiatement réalisable de par la conception de l'aménagement. On ne donc peut se contenter n'est peut-être pas réaliste, mais réduire sensiblement la production carbone du secteur concerné chiffrer la compensation proposée. Ces calculs vont de soi aujourd'hui. L'objectif « Zéro carbone » de serre (comme le fait le document), mais surtout à étudier, à quantifier cette production et à Une analyse sérieuse consisterait non pas à constater l'augmentation de la production de gaz à effet prévue page 114. Qu'en restera-t-il ?  
 le phase chantier où la destruction des boisements en bordure du talus est, elle, expressément existant (pour l'essentiel, la zone humide) est affirmée comme « élément essentiel » ... sauf que dans cela permette la création d'un pré-tendu « ilot de fraîcheur ». La préservation des boisements paysagères. Mais rien ne justifie que les 10% d'espaces verts obligatoires sont bien présents, ni que La création d'espace vert, présentée comme mesure, consiste en de simples plantations

Le point le plus développé c'est le risque de moustiques ( )

représente pas la contrainte réelle apportée par le lotissement. Il faut chercher ailleurs pour trouver la remarque incidente en bas de page « l'avenue Gregory va voir sa fréquentation augmenter » : En effet 140 logements c'est plus de 300 véhicules supplémentaires, soit plus que le parc de proximité actuel ! Et le « recalibrage » effectué sur quelques centaines de mètres ne change en rien cette augmentation de flux. Là c'est un argument de mauvaise foi.

Les « déplacements doux » ne permettront pas non plus d'encourager à réduire l'usage de la voiture. Derrière ce vocabulaire se cache un concept flou, puisque il semble s'agir simplement de trottoirs sans piste cyclable. Faute de projet en site propre, cela revient à mettre les cyclistes dans la rue avec les voitures. De mauvaise foi aussi, la mise en avant de la piste cyclable de Thuir à Pontella qui se situe de l'autre côté du village de Lluça et sans jonction avec le futur lotissement distant de plus de 500 jusqu'à plus d'un kilomètre. Par exemple, la multiplication des trajets à vélo des enfants vers les écoles, qu'il faut développer, bien que ce soit des déplacements à risques élevés, n'est pas étudiée.

**La prescription impérative imposant « un cheminement cycle » (page 2 Avis d'urbanisme Perpignan Méditerranée Métropole, 9 février 2022) n'est pas respectée.**

#### Eaux et déchets

La MRAe alerte sur la ressource en eau disponible et demande la démonstration que les nouveaux besoins seront satisfaits. L'étude d'impact mentionne simplement que la commune de Lluça va changer de fournisseur et se tourner, à terme, vers les nappes superficielles, ce qui ne répond en rien à la crainte concernant les aquifères puisque ils seront plus toujours sollicités (+ 17 520 m<sup>3</sup>/an) en attendant. Avec des taux de fuite sur les réseaux très importants (40%), c'est en fait 30 000 m<sup>3</sup> d'eau supplémentaires qu'il faudra pomper dont 12 000 seront perdus. Des aménagements pour « économiser » les eaux à destination non alimentaire auraient pu être proposés par l'aménageur. Pour les eaux usées, le pétitionnaire renvoie à l'avis du gestionnaire de la station d'épuration déjà émettrice de fortes odeurs qui ne rassurent pas sur son fonctionnement.

#### La densité et la qualité urbaine

Ce qui devrait être le cœur d'un programme d'urbanisme n'est envisagé que sous le seul angle « répondre à la demande de logements de la commune ». L'ensemble des autres préoccupations est renvoyé sur l'existant (activités commerciales, services publics, pollutions, ... ) sans aucune analyse des conséquences de ce renvoi. Seule comme « la greffe » de 140 logements sans se soucier des conséquences. L'objectif purement numérique est jugé positif : « production de logements » et sans aucune proposition de mesures d'évitement, de réduction ou d'accompagnement voir page 133. En terme cru cela signifie, on aménage, on vend et on s'en va, la commune et ses habitants se chargent des conséquences.

Les deux esquisses d'aménagement présentées partent du même schéma en « tablette de chocolat » où l'on déplace les bassins de rétention des eaux. Il ne s'agit donc pas d'alternatives mais de la simple prise en compte de la réduction de surface. Les principes de l'opération ne sont nullement interrogés, la densité est celle du PLU et toute réflexion sur une urbanisation plus innovante est écartée au nom d'un supposé conservatisme des acquéreurs potentiels.

On constate ainsi que l'emplacement des bassins d'épandage est plus lié aux opportunités du foncier qu'à des obligations techniques ce qui n'est pas conforme au PLU qui prévoit : « la localisation des bassins de rétention sur cette orientation d'aménagement est purement indicative dans l'attente d'une étude globale loi sur l'eau ». Cette étude fait donc partie des documents qui devraient être joints au dossier ou à défaut être mentionnée de façon à permettre son accès.

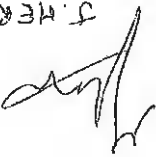
En la matière le projet n'est donc pas conforme au PLU. En outre les bassins de rétention doivent être bordés par une voie publique.

La justification des choix du projet et l'analyse des effets cumulés sont, dans ce contexte, évidemment absentes, bien qu'obligatoires.

### CONCLUSIONS

Sur de plusieurs points ce projet d'aménagement n'est pas conforme aux dispositions du code de l'environnement, au PLU de la commune de Luppia, et aux prescriptions fixées par l'arrêté préfectoral n° 2019-01-0001 du 10 janvier 2019. Le projet d'aménagement « Roc de Malorque » ne peut être accepté en l'état et doit être réétudié.

Il serait indispensable, pour avancer dans de bonnes conditions, que lors d'une réunion les différents acteurs publics et privés de ce dossier puissent présenter leur point de vue et ouvrir la discussion avec les habitants de Luppia concernés par le projet.

J. MERIC  




Monsieur le Maire  
Mairie de Lupia  
15, carrer de la Du  
66300 LLUPIA

THUIR, le 07 Avril 2022



Letre envoyée avec accusé de réception  
19/SP/PP-2022-05

Objet : Consultation Publique sur le Permis d'Aménager « Roc de Maloque » - Avis de la  
Collectivité

Monsieur le Maire,

Par arrêté du 22/02/2022, vous avez engagé la procédure de consultation publique pour l'opération  
d'aménagement de 140 logements au lieu-dit « El Pou Vila ».

Les permis d'aménager PA0661021K001 a été transmis par vos services à la Communauté de  
Communes des Aspres pour instruction au titre de la convention liant la CC des Aspres et la CU de  
Perpignan pour le volet « assainissement des eaux usées ».

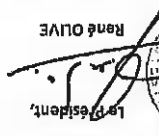
Un avis négatif a été transmis à vos services et à la CU, compte tenu du dépassement de la capacité  
de traitement de la station d'épuration de Thuir mise à disposition à titre provisoire, qu'entraînerait  
le raccordement de cette opération.

Par ailleurs, aucun accord de moyen ou long terme avec la CU ne permet de garantir la mise à  
disposition d'eau potable pour desservir la commune et donc permettre d'assurer la desserte de  
cette opération. L'étude d'impact mentionne à ce titre un enjeu fort au titre des eaux superficielles  
et souterraines, et indique la nécessité de vérifier l'adéquation besoins / ressource en eau. Ce point  
est repris et souligné par l'Avis de la MRAE. La réponse de l'aménageur n'est étayée par aucun  
engagement contractuel entre la CCA et la CU pour un planing de réalisation du maillage vers « le  
réseau de la Communauté Urbaine » et un maintien du secours par la CCA.

Au vu de ces deux éléments majeurs pour l'opération, je vous demande de surseoir à l'autorisation  
de cette opération.

La Communauté de Communes se réserve le droit de toute suite juridique à donner selon la décision  
qui sera votre.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes respectueuses salutations,

Le Président,  
  
René OLIVE

Copie : CU de Perpignan, Préfecture des Pyrénées Orientales

Communauté de Communes des Aspres

Mairie de Lupia - 15, carrer de la Du - 66300 LLUPIA - Tél : 04 68 30 11 88 - Fax : 04 68 30 11 87

BAHO • BAIKAS • BOMPAS • CABES TANY • CALCT • CANET-EN-ROUSSILLON • CANOHS • CASIS-D-E-PEN • CASSAGHES • ESPIRA-DE-L'ABLY • ESTAGEL  
LE BARCARES • LE SOLER • LUPIA • MONTNER • OPOUL-FERILLOS • PERPIGNAN • PEVRESTORTS • PÉLLIA-LA-RIVIERE • POLLESTRES • PONTILLI-ANIS  
RIVESALTES • SAINT-MARIE-LA-MER • SAINT-ESTIÈVE • SAINT-FELIU-D'AVALL • SAINT-HIPPOLYTE • SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE • SAINT-NAZARE  
SALEILLES • TAUTAVEL • TORREILLES • TOULOUSES • VILLELONGUE-DE-LA-SALANQUE • VILLENEUVE-DE-LA-BAHO • VILLENEUVE-DE-LA-RIVIERE • VINGRAU

11, boulevard Saint-Assise - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex  
Tel. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - accueil@perpignan-mediterranee.org



restitution des 600 équivalents habitants »  
et redistribués principalement à Lupia pour lui permettre son développement d'urbanisation, après  
possible de réduire l'impact sur le percentile 95 et des équivalents habitants pourront être dégagés  
C'est ainsi que la convention avait expressément prévu, en page 7 in fine article 6.2 : « soit, il est  
Le deuxième volet de cette convention, indépendamment de l'extension de la station, prévoyait une  
campagne de recherche de pollution, qui est d'ailleurs financée à 80% par PMM.  
immédiatement à PMM 600 EH.  
Le premier, directement lié à l'extension de la station, qui avait pour effet de permettre d'allouer  
mais complémentaires.

J'attire cependant votre attention sur le fait que cette convention prévoyait deux volets distincts  
part d'investissements pris en charge par Perpignan Méditerranée Métropole (PMM).  
de 2.400 pour la CC des Aspres et de 600 pour Perpignan Méditerranée, soit 1/5 compte tenu de la  
la station d'épuration, correspondant à 3.000 équivalent habitant (EH), serait répartie à concurrence  
que durant la phase du protocole de recherche des rejets sauvages, l'augmentation de la capacité de  
Pour cela, il se sont sans doute référé à l'article 7 de la convention du 28 janvier 2016 qui prévoyait  
opérations de construction autorisées s'élèverait ainsi à 814 eqhab, dépassant le quota autorisé ».

Pour justifier cet avis défavorable, vos services ont considéré que : « le bilan des rejets théoriques des  
l'assainissement de la Commune de Lupia et l'avis défavorable que vous avez émis sur l'autorisation  
PA 06610121K001 déposée le 04 décembre 2020 par la SAS LUPIA AMENAGEMENT.  
Je me permets de revenir vers vous suite aux divers échanges que nous avons eu concernant

Monsieur le Président,

Direction Générale des services Techniques  
Direction de l'Environnement et de l'Eau  
Dossier suivi par Benoît CANAL  
Tel : 04 68 08 61 83  
Fax : 04 68 08 64 76  
V. rel. :  
Chrono arrêté n°  
N. réf. : 2/BC/AO/NR  
Chrono départ n° 2022-01-20-3025

Monsieur René OLIVE  
Président  
Communauté de Communes des Aspres  
Bâtiment Christian Bourquin  
Allée Hector CAPDELLAYRE  
6 301 THUIR

Perpignan, le 25 JAN. 2022



de Lupia





Or, vos services ont, en lien avec PMM, effectivement procédé à ces travaux de recherche de pollution, ce qui a ainsi permis, à défaut d'avoir spécifiquement identifié le ou les auteurs des pollutions et rejets sauvages, au travers d'un travail de prévention, de supprimer la quasi-totalité de ces rejets sauvages.

C'est dans ces conditions que, selon les chiffres et résultats établis par vos services, qu'à la suite des travaux ainsi réalisés et de la surveillance et des recherches effectuées, la station d'épuration fonctionne actuellement bien en-dessous de sa capacité maximale.

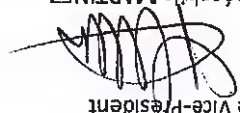
Elle se trouve donc largement en capacité, sans difficultés et sans problèmes, d'absorber les projets de développement démographique, tant de la Communauté des Aspres que de la Commune de Lulpa.

Il apparait donc que la situation actuelle permet de redistribuer à Lulpa une capacité excédentaire rendant possible la réalisation du projet déposé et de ceux à venir d'ici la fin du mandat en cours.

Il apparait ainsi, que la demande du permis d'aménager qui aura pour conséquence de porter les rejets théoriques à 814 EH, est loin de dépasser les quotas autorisés.

C'est la raison pour laquelle je me permets de vous demander, tenant compte de ces explications, de revoir votre avis.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président  
  
Théo MARTINEZ



11, boulevard Saint-Assise - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex  
Tel. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - accueil@perpignan-mediterranee.org

BAHO • BAIKAS • BOMPAS • CABESTANY • CALCE • CAMET-EN-ROUSSILLON • CANOHES • CASES-DE-PENE • CASSAGNES • ESPIRA-DE-L'AGLY • ESTAGEL  
LE BARCARÈS • LE SOLER • LUDPIA • MONTNER • OPOL • PERPIGNAN • PÉYRÉSTORTES • PELLI-LA-RIVIÈRE • POLLESTRES • POMTEILLAN-LES  
RIVESALTES • SAINT-MARIE-LA-MER • SAINT-ESTÈVE • SAINT-FELIU-D'AVALL • SAINT-HIPPOLYTE • SAINT-LAURENT-DE-LA-SALANQUE • SAINT-MAZARIE  
SALEILLES • TAUTAVEL • TORREILLES • TOULOUGES • VILLETONGUE-DE-LA-SALANQUE • VILLENEUVE-DE-LA-RANO • VILLENEUVE-DE-LA-RIVIÈRE • VINGRAN



Perpignan, le 10 MAI 2022

Monsieur le Maire  
Mairie de Lupia  
15, carter de la Du  
66300 LLUPIA

Direction Prospective Planification et Aménagement  
Dossier suivi par Christian ARGÈLES  
Tel : 04.68.08.60.93  
Chrono arrivée n°  
N.Réf : CHA  
Chrono départ n° 20320  
Lettre recommandée avec AR n° 2A43344 7346 0

Objet : Permis d'Aménager « Roc de Majorque » - Lettre du Président de la CCA du 7 avril 2022

- PJ :
- Compte rendu de la réunion du 17 mars 2021
- Relevé de décisions – Réunion du 3 mai 2021

Monsieur le Maire,

Par courrier du 7 avril 2022 Monsieur le Président de la Communauté de Communes des Aspres vous demande de sursoir à l'autorisation sollicitée pour le Permis d'Aménager « Roc de Majorque » au titre de l'assainissement et de l'eau potable.

S'agissant de domaines relevant de la compétence de Perpignan Méditerranée Métropole, vous m'avez sollicité pour avis.

En premier lieu, je précise que mon courrier du 25 janvier 2022 a déjà apporté tous les éléments techniques qui permettent de contester l'avis négatif transmis précédemment par la Communauté de Communes sur le volet assainissement de l'opération.

Concernant la desserte en eau potable de cette opération et, plus largement, de la commune de Lupia elle-même, je tiens à vous rappeler les points suivants issus de la réunion du 3 mai 2021 entre la CCA et PIMM qui a fixé les orientations en la matière (voir P.J) :

- La convention PIMM/SAUR/CCA qui permet d'assurer l'alimentation en eau de la commune de Lupia ne fixant pas de limite en quantité, rien ne s'oppose à une livraison d'eau supplémentaire.
- L'opération projetée (140 logements) présente un faible impact sur la consommation globale (+15 000 m3 environ).
- PIMM s'est engagée dans une amélioration du rendement permettant de faire des économies d'eau (10 000 m3 de gain espérés), avec un rendement de 90%.
- PIMM est disposée à transférer des quotas de prélèvement du plicène à la Communauté de Communes des Aspres (quotas issus du projet de maillage de plicènes en cours).

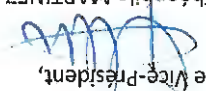


11, boulevard Saint-Assise - BP 20641 - 66006 PERPIGNAN Cedex  
Tel. 04 68 08 60 00 - Fax 04 68 08 60 01 - accueil@perpignan-mediterranee.org



Au vu de ces éléments issus de précédents échanges entre la CCA et PMM et apparaissant dans un relevé de décisions, la desserte en eau de l'opération peut être assurée dans de bonnes conditions. Aussi, il ne paraît pas nécessaire de sursoir à la demande d'autorisation d'urbanisme pour le PA « Roc de Majorque ».

Espérant vous avoir apporté tous les éléments utiles à la finalisation de ce dossier, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation,  
Le Vice-Président,  
  
Théophile MARTINEZ



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

