Monsieur Sébastien ANGLADE
9, Rue Lo Pilo 66530 Claira
P : 06 84 53 35 08
Email : anglade.seb@orange.fr

Conseil Technique : M Guy Billerach GB Conseils
Email : g.billerach@agence-ect.com

À l'attention de Monsieur le Président de la commission d'enquête publique du PPRi Têt Aval

DDTM des Pyrénées-Orientales SER / Unité Risques

2, rue Jean Richepin – BP 50909 66020 Perpignan Cedex

Objet : Observations et contestation majeure – Enquête publique sur le projet de PPRi mis en enquête publique – Parcelles CY 208, CY 207 (partie) et CY 202 (partie), Rue du Chasselas à Perpignan.

Monsieur / Madame le Commissaire Enquêteur,

En tant que propriétaire des parcelles cadastrées **Section CY sous les numéros 208, 207 (partie) et 202 (partie)**, situées **Rue du Chasselas à Perpignan**, je formule par la présente mes observations et une contestation formelle concernant le nouveau zonage réglementaire issu du projet de PPRi (mis en application anticipée par arrêté préfectoral).

Ce secteur fait l'objet d'un projet de création de **bâtiments d'activités**. Alors que le PPRi de 2000 en vigueur classait initialement ces parcelles **hors zone inondable** pour la crue de référence de la Têt, la nouvelle cartographie applique désormais à mon terrain un double zonage d'aléa modéré (zone bleue) et d'aléa fort (zone orange).

Je conteste fermement l'étendue de la zone d'aléa fort (zone orange) sur ma propriété, en m'appuyant sur une **expertise hydraulique précise établie en novembre 2026 par le cabinet spécialisé CIEEMA et un levé topographique réalisé par le cabinet de géomètre-expert MAITENAZ MOREAU** .
Les arguments techniques et les préjudices d'une gravité exceptionnelle qui en découlent sont exposés ci-après :

1. **Arguments techniques : Une erreur de modélisation avérée**

- **Erreur matérielle du modèle numérique de terrain (LIDAR) :** La modélisation hydrodynamique globale des services de l'État s'est appuyée sur un levé LIDAR généraliste. Or, le levé topographique contradictoire et précis réalisé sur site le 3 novembre 2026 démontre que le niveau altimétrique réel de mon terrain naturel est **globalement plus haut** que celui retenu par le relevé LIDAR officiel.

- **Incohérence des hauteurs d'eau théoriques (Cote de référence à 25.60m NGF) :** Le projet de PPRi retient une cote de crue de référence de 25.60m NGF sur mes parcelles. L'analyse topographique fine montre que la quasi-totalité de l'assiette du projet présente une altimétrie naturelle supérieure à 25.30m NGF (cohérente avec la Rue des Chasselas attenante). De fait, les hauteurs d'eau potentielles y sont inférieures à 0.30 m, ce qui qualifie l'aléa de **modéré (zone bleue)** et non de fort.

- **Imprécision localisée du zonage d'aléa fort (Zone Orange) :** L'expertise hydraulique du cabinet CIEEMA met en évidence que seuls quelques points très localisés, situés à l'angle Nord-Est de la propriété, affichent une altimétrie inférieure à 25.30m NGF. Ces points se situent en dehors de la zone de recul des constructions autorisées. L'application d'un aléa fort (orange) sur le reste des parcelles résulte donc d'une erreur manifeste de décalage graphique.

2. **Impact économique, sanction patrimoniale et spoliation injustifiée**

- **Blocage total et disproportionné d'un projet économique :** L'extension injustifiée de cette zone d'aléa fort (orange) paralyse intégralement la création de nos bâtiments d'activités en y opposant un principe d'inconstructibilité. Les conséquences financières sont désastreuses pour les investissements déjà engagés, alors même que le risque réel n'est pas caractérisé à cet endroit.

- **Spoliation de la valeur patrimoniale :** Ces parcelles ont été acquises au prix fort du marché sous le régime du PPRi précédent (qui les classait hors zone inondable). Leur classement injustifié en aléa fort équivaut à une véritable dépréciation forcée et à une sanction patrimoniale subie.

- **Rupture d'équité devant les charges publiques :** Imposer de telles restrictions réglementaires sur la base d'une donnée technique (LIDAR) erronée constitue une rupture d'égalité flagrante. Le principe de précaution ne saurait justifier une erreur manifeste d'appréciation administrative qui sacrifie un droit de propriété légitimement acquis.

Au vu de cette étude technique indiscutable et des impacts économiques disproportionnés, je vous demande de bien vouloir :

- Consigner cette erreur locale de modélisation dans vos conclusions finales.

- Solliciter auprès des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 66) la **rectification immédiate du zonage réglementaire** afin de limiter l'aléa fort (zone orange) au seul angle Nord-Est des parcelles, et de reclasser la totalité de l'emprise du futur bâtiment en **zone d'aléa modéré (zone bleue)**, permettant ainsi la poursuite du projet.

Je joins à ce courrier l'intégralité du rapport d'expertise hydraulique et le levé topographique pour qu'ils soient versés aux pièces de l'enquête publique.

Je me tiens à votre disposition pour vous présenter mon dossier lors de vos permanences.

Je vous prie d'agréer, Monsieur / Madame le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Sébastien ANGLADE

Pièce jointe :

- *Rapport d'Expertise Hydraulique des parcelles CY 208, 207p et 202p à Perpignan – Cabinet CIEEMA (Thomas CHARLET), daté du 5 novembre 2026.*
- *Levé topographique réalisé par le cabinet de géomètre expert MAITENAZ MOREAU*

Cases de Pène, le 05 novembre 2026

N/Réf. : CC / TCh

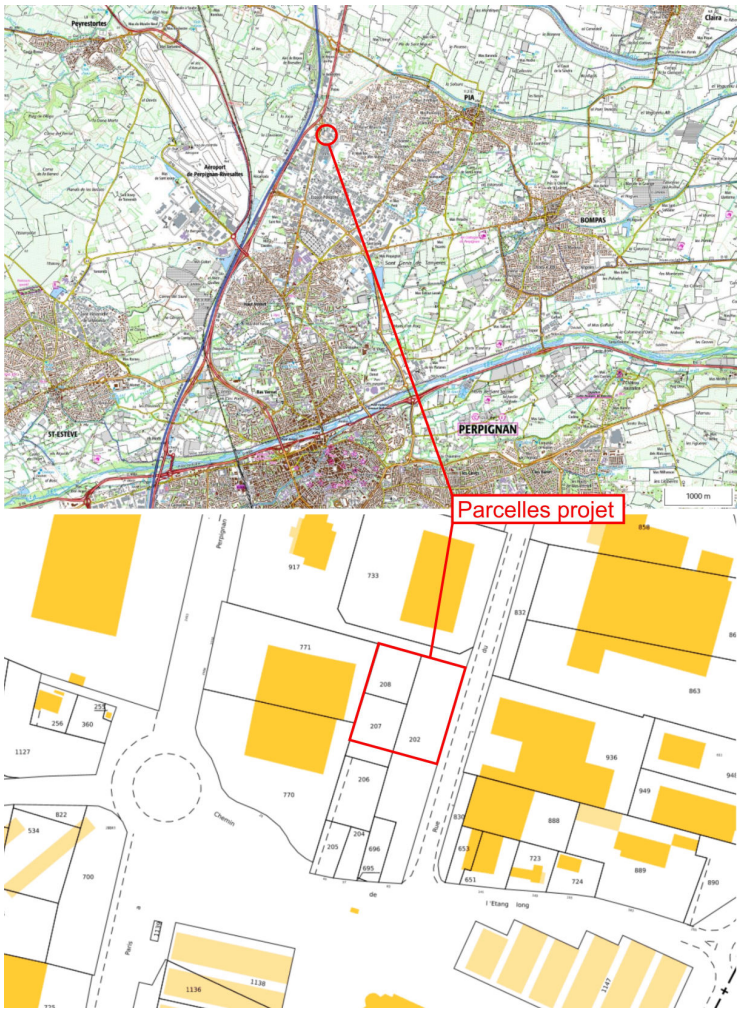
Monsieur ANGLADE Sébastien

66000 PERPIGNAN

Objet : Expertise hydraulique parcelles CY 208, 207p et 202p à Perpignan

Monsieur ANGLADE,

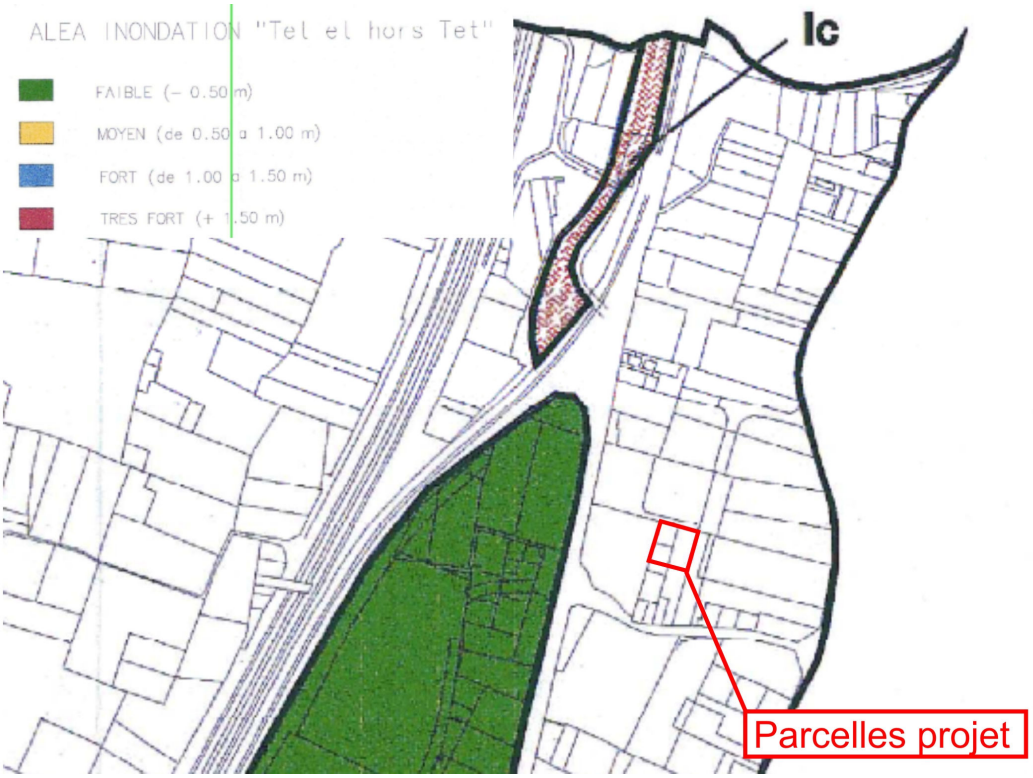
Vous m'avez sollicité dans le cadre d'un projet de création de bâtiments d'activités sur les parcelles cadastrées CY 208, 207(partie) et 202(partie) à Perpignan.



Localisation parcellaire – Geoportail - Cadastre

CHARLET Ingénierie de l'Eau, de l'Environnement et des Milieux Aquatiques - CIEEMA
5, Traverse de Baixas 66600 Cases de Pene Tel. 06.07.50.17.82 Email : cieema66@gmail.com **web : www.cieema.fr**
RCS Perpignan SIRET 514 955 889 00027 - APE 7112B
SARL au capital de 10 000euros

Selon le PPRi de 2000 actuellement en vigueur sur la commune, vos parcelles se situent hors zone inondable pour la crue de référence de la Têt.



Extrait PPRi 2000 Perpignan – DDTM66

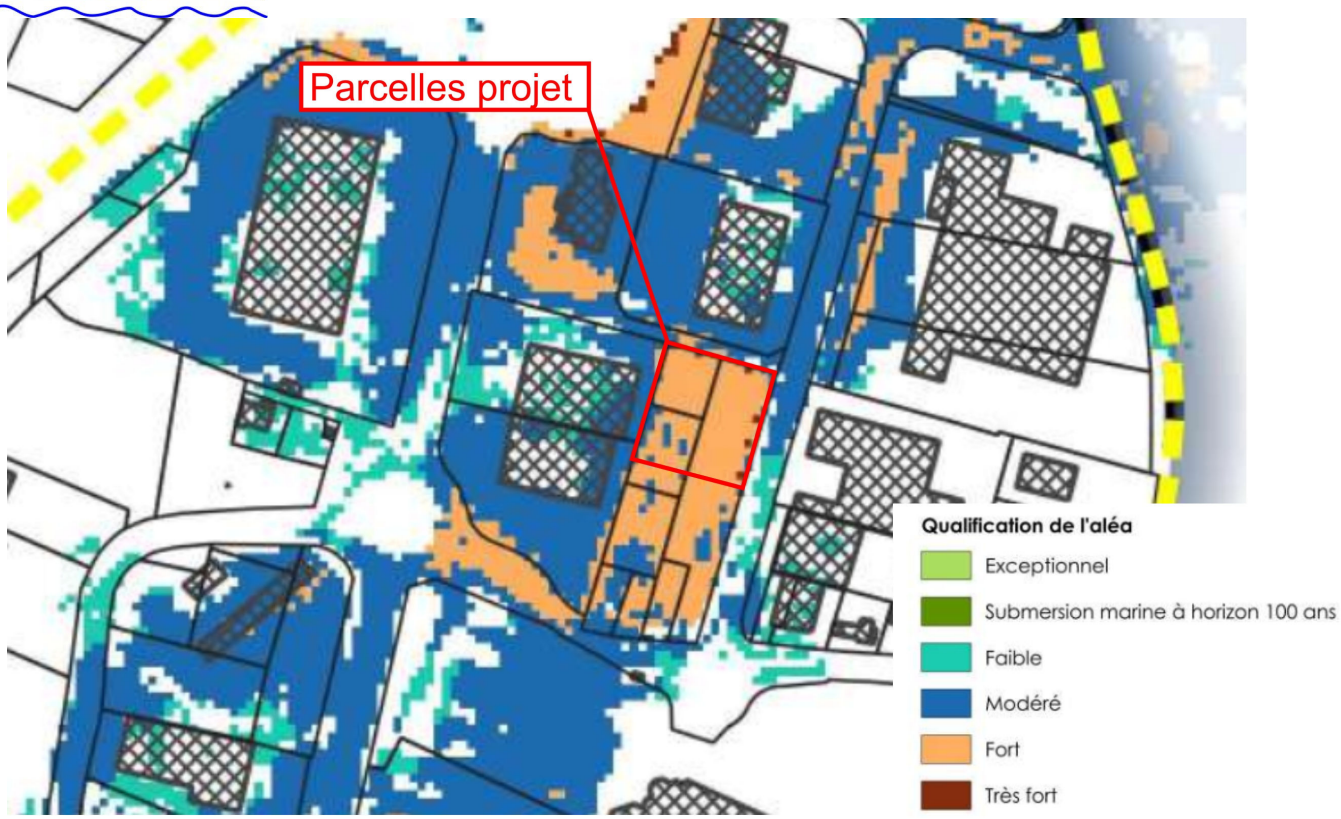
Dans ces conditions, aucune prescription particulière n'est à observer vis-à-vis du risque inondation selon ce PPRi.

En octobre 20025, le Préfet a procédé à la mise en application anticipée de certaines dispositions du PPRi, avec une nouvelle cartographie des aléas et du zonage règlementaire, ainsi qu'un règlement associé.

Selon ces nouvelles cartographies, vos parcelles se situent en zone inondable avec des aléas qualifiés de modéré et fort en zone urbanisée.

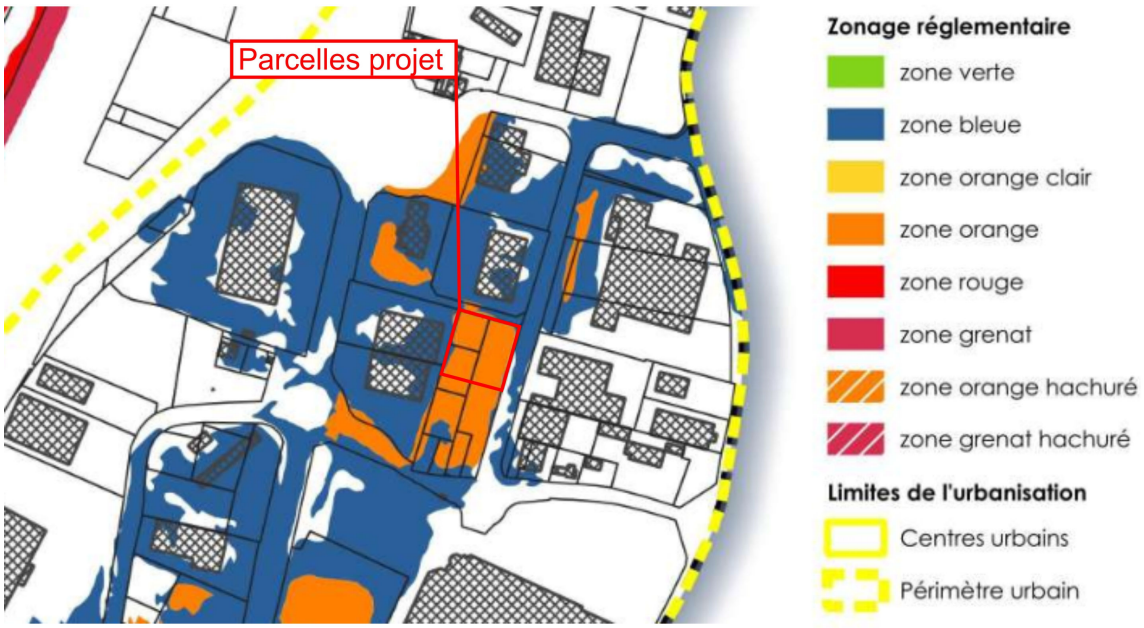
L'aléa modéré (zone bleue) correspond à des hauteurs d'eau inférieures à 0.3m et des vitesses d'écoulements inférieures à 0.5.m/s.

L'aléa fort (zone orange) correspond à des hauteurs d'eau comprises entre 0.3m et 1m et des vitesses d'écoulements inférieures à 0.5m/s.



Extrait carte d'aléas projet de PPRi MAA Perpignan

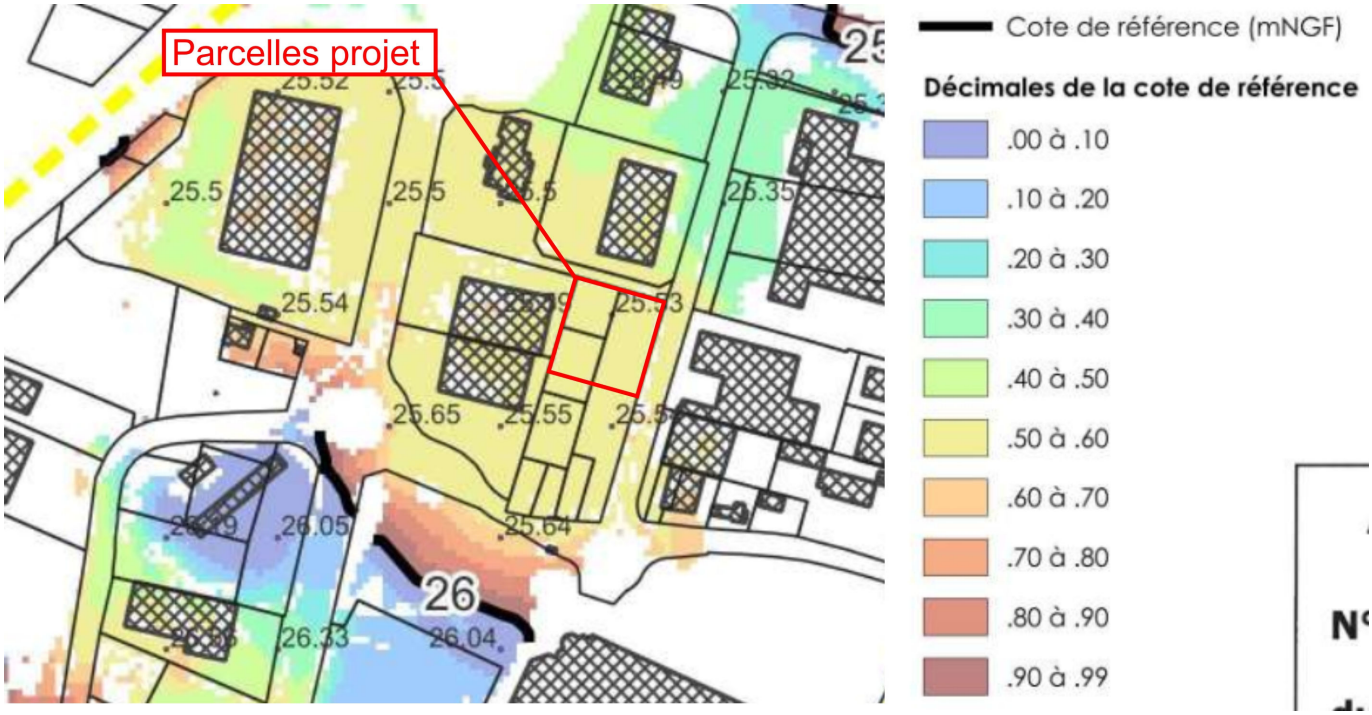
La cartographie du zonage règlementaire sur ce secteur est la suivante.



Extrait carte de zonage règlementaire projet de PPRi MAA Perpignan

En complément de la cartographie du zonage règlementaire, le PPRi contient une cartographie des cotes inondables sur la parcelle.

Un extrait de cette cartographie est présenté ci-après :



Extrait carte des cotes de références projet de PPRi MAA Perpignan

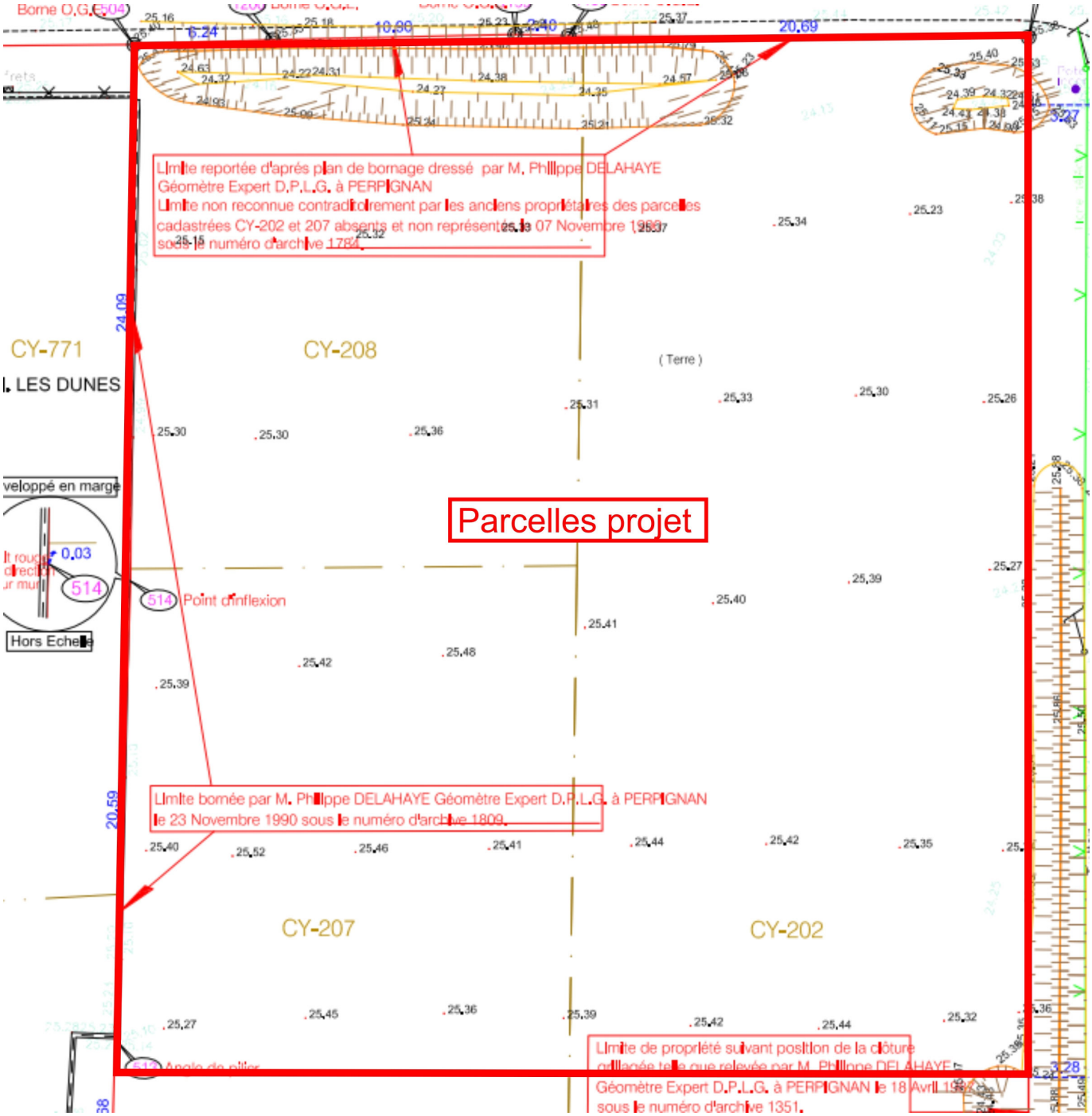
La cote de référence identifiée sur les parcelles est comprise entre 25.50 et 25.60m NGF. Cette cote correspond au niveau inondable pour la crue de référence modélisée. Le niveau de référence à prendre en compte est donc de 25.60m NGF.

Cela implique que sur la parcelle, si le niveau du terrain naturel est supérieur à 25.60m NGF, le terrain n'est pas inondable.

Si le niveau du terrain naturel est compris entre 25.30m NGF et 25.60m NGF, la hauteur d'eau est inférieure à 0.3m, qualifiant donc l'aléa de modéré avec un zonage en bleu.

Si le niveau du terrain naturel est inférieur à 25.30m NGF, la hauteur d'eau est supérieure à 0.3m, qualifiant l'aléa de fort avec un zonage en orange.

Un lever topographique avait été réalisé dans le cadre de la préparation du permis de construire de ce projet en date du 03 novembre 2026.



Extrait plan topographique de la parcelle novembre 2026

CHARLET Ingénierie de l'Eau, de l'Environnement et des Milieux Aquatiques - CIEEMA

5, Traverse de Baixas 66600 Cases de Pene Tel. 06.07.50.17.82 Email : cieema66@gmail.com **web : www.cieema.fr**

RCS Perpignan SIRET 514 955 889 00027 - APE 7112B

SARL au capital de 10 000euros

Cette comparaison topographique avec les cotes de référence indique que le niveau altimétrique du terrain naturel est globalement plus haut que celui pris en compte par le lever LIDAR ayant servit de base aux calculs hydraulique.

Seuls quelques points présentent une altimétrie inférieure à 25.30m NGF (au Nord Est) mais ils se trouvent en dehors de la zone de recul des constructions autorisées (prospect).

A noter que cette altimétrie est cohérente avec celle de la voie attenante à l'Est (rue des Chasselas)

Il apparait dans ces conditions que la cartographie du projet de PPRi MAA présente une imprécision localisée qui engendre un décalage du zonage des aléas. Seul l'angle Nord Est de la parcelle devait figurer en aléa fort.

Cette imprécision devra être signalée aux services de la Préfecture en charge de l'élaboration du PPRi pour procéder à la modification du zonage règlementaire ou actant cette modification dans le cadre d'un permis de construire à déposer avec l'intégralité du bâtiment en zone d'aléa modéré mais pas en zone d'aléa fort.

Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires

Très cordialement,

Le Gérant
Thomas CHARLET

CIEEMA
5, traverse de Baixas
66600 Cases de Pene
Tél. 06 07 50 17 82
Email cieema66@gmail com
Siret 514 955 889 00019 - APE 7112B

Géomètres Experts D.P.L.G.
EMMANUEL CRETIN-MAITENAZ
SYLVAIN MOREAU

Département des Pyrénées-Orientales

Commune de PERPIGNAN

Propriété cadastrée section CY n°202,204 à 208,695 et 696.

PLAN DE L'ETAT DES LIEUX

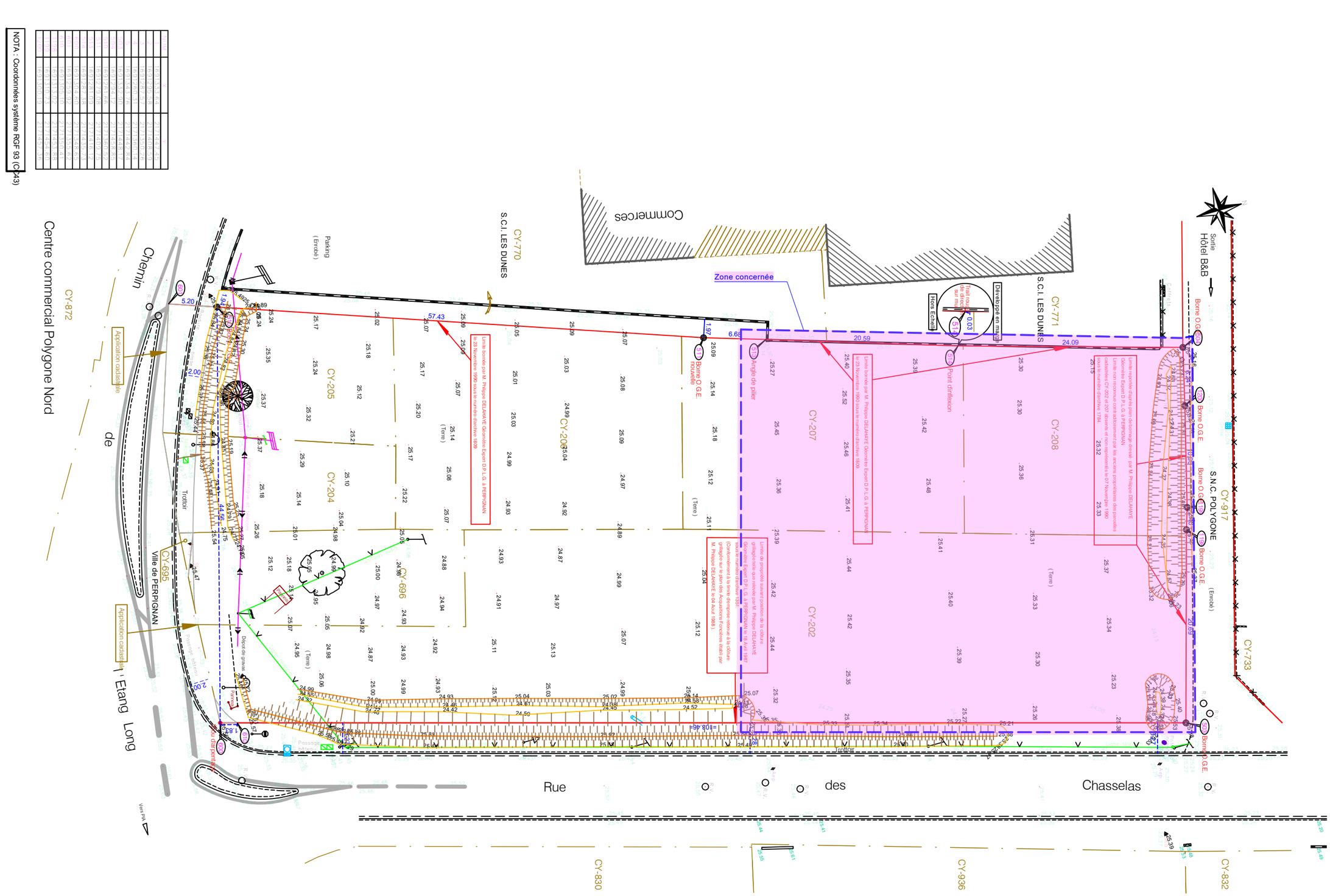
Réf. : 17209 Date : 03/11/2026

ECHELLE : 1/400

Indice	Date	Modifications
A	03/11/2026	Mise à jour topo

102, Avenue Alfred Kastler - Tecnosud - 66100 PERPIGNAN
Tél. : 04.68.68.28.40 - Fax : 04.68.68.28.41 - Mail : dmcgeo@wanadoo.fr
4, Avenue Général Leclerc - 66200 ELNE - Tél. : 04.68.22.32.39

REPRODUCTION RESERVEE



NOTA : Coordonnées système RGF 93 (CC43)
Altitudes N.G.F.

ECHELLE : 1/400

Dessin informatisé réalisé en C.A.O.-D.A.O. par la S.C.P. Emmanuel CRETIN-MAITENAZ - Sylvain MOREAU, Géomètres Experts D.P.L.G.
Tecnosud - 102, Avenue Alfred Kastler 66100 PERPIGNAN Tél:04.68.68.28.40-Fax:04.68.68.28.41 et 4, Avenue Général Leclerc 66200 ELNE Tél:04.68.22.32.39
Z:rchives_DAO\17000-17250\17209-PERPIGNAN\2-TOPO\17209-TOPO-2026