



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

APIJ

AGENCE PUBLIQUE
POUR L'IMMOBILIER
DE LA JUSTICE

**DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE RIVESALTES
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU SCOT DE LA PLAINE DU ROUSSILLON
ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLE À LA CESSIBILITÉ DES PARCELLES À EXPROPRIER**

**CONSTRUCTION D'UN ÉTABLISSEMENT PÉNITENTIAIRE
COMMUNE DE RIVESALTES – DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES**

PIÈCE D-1

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE RIVESALTES

AVRIL 2022

SOMMAIRE

1	Préambule	4
2	Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.....	5
2.1	LA MISE EN COMPATIBILITE.....	5
2.1.1	Définition et champ d'application.....	5
2.1.2	Objet	5
2.1.3	Autorité compétente	5
2.2	LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5
2.3	LE CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE	6
3	Présentation du projet soumis à enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique .	9
3.1	LA LOCALISATION DU PROJET	9
3.2	LA DESCRIPTION ET LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	9
3.2.1	Zone en enceinte.....	9
3.2.2	Zone « hors enceinte »	10
4	Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur de Rivesaltes	13
4.1	COMPATIBILITE AVEC LE RAPPORT DE PRESENTATION	14
4.2	COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	16
4.3	COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (OA)	18
4.4	COMPATIBILITE AVEC LE REGLEMENT ET LES ZONES CONCERNEES	20
4.6	COMPATIBILITE AVEC LES ANNEXES	25
4.7	CONCLUSIONS	26
5	Évolutions apportées au PLU de Rivesaltes dans le cadre de la mise en compatibilité	27

5.1	LES PRINCIPES RETENUS POUR LA MISE EN COMPATIBILITE	27
5.2	LES EVOLUTIONS DU RAPPORT DE PRESENTATION	27
5.3	LES EVOLUTIONS DU PADD	28
5.4	LES EVOLUTIONS DES OA	33
5.4.1	Modifications des OA du site « Mas de la Garrigue Nord »	33
5.4.2	Rédaction des OA propres à l'établissement pénitentiaire	46
5.5	LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ET DU PLAN DE ZONAGE	52
5.5.1	Le plan de zonage	52
5.5.2	Le règlement de la zone 4AU	54
5.6	L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE RELATIVE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE RIVESALTES	79
6	Présentation synthétique des évolutions du PLU de Rivesaltes	80
7	La compatibilité de la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon.....	81
7.1	COMPATIBILITE AVEC LE RAPPORT DE PRESENTATION	81
7.2	COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD).....	81
7.3	COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO).....	82
7.4	CONCLUSION.....	86
8	ANNEXE : notice de présentation de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Rivesaltes	87

1 Préambule

Le présent dossier de mise en compatibilité porte sur la prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rivesaltes du projet de construction d'un établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 500 places sur la commune de Rivesaltes.

L'Agence Publique pour l'Immobilier de la Justice (APIJ), agissant au nom et pour le compte de l'État – ministère de la Justice, est mandatée pour concevoir et construire le projet, et procéder aux acquisitions foncières nécessaires, par voie amiable ou d'expropriation.

Le projet, localisé sur la commune de Rivesaltes dans le département des Pyrénées-Orientales, fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Les dispositions du PLU de la commune de Rivesaltes ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.

2 Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

2.1 La mise en compatibilité

2.1.1 Définition et champ d'application

Lorsqu'un projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan local d'urbanisme (PLU), l'opération ne peut être réalisée que si l'on recourt à la procédure de DUP emportant mise en compatibilité du PLU prévue aux articles L.153-54 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette procédure permet à la fois de déclarer d'utilité publique le projet concerné et de mettre en compatibilité le PLU avec ledit projet.

2.1.2 Objet

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation, sur la commune de Rivesaltes, de tous les éléments du projet de construction de l'établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 500 places, implanté au nord de la commune entre l'A9 et la voie ferrée à l'ouest et le pôle vinicole à l'est.

2.1.3 Autorité compétente

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP appartient au préfet qui, sur la base du dossier préalable à l'enquête publique adressé par le maître d'ouvrage, appréciera si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU. En cas d'incompatibilité, le préfet propose les mesures et modifications qu'il estime à même d'assurer la mise en compatibilité du document.

En tout état de cause, le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.

2.2 La composition du plan local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification, prospectif et réglementaire, qui vise à définir l'avenir du territoire. Il fixe pour les années à venir les objectifs de développement de la commune en matière d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, d'économie et de déplacements.

Il détermine les règles d'utilisation des sols sur le territoire de la commune, et permet ainsi tout à la fois de réglementer les travaux et constructions et d'organiser l'aménagement cohérent du territoire.

Aux termes de l'article L.151-2 code de l'urbanisme le PLU se compose des pièces suivantes :

✓ **Un rapport de présentation**

Il assure la cohérence de l'ensemble du document, des principes jusqu'aux règles d'urbanisme, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et en expliquant les choix retenus pour établir le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

✓ **Un PADD**

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) expose le projet d'urbanisme de la commune. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

✓ **Des OAP**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont propres à certains quartiers ou secteurs. Elles permettent notamment à la collectivité de fixer les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement et de favoriser la mixité fonctionnelle.

✓ **Le règlement et ses documents graphiques**

En cohérence avec le PADD, le règlement et ses documents graphiques délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles générales d'urbanisation et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

✓ **Les annexes**

Les annexes comprennent un certain nombre d'informations ou d'indications reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement les servitudes d'utilité publique, les réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

2.3 Le contenu du dossier de mise en compatibilité




Le présent dossier présente, aux paragraphes 5 et 6 ci-après, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de Rivesaltes avec le projet de construction de l'établissement pénitentiaire.

Il comprend les chapitres suivants :

- la présentation du projet soumis à enquête publique (chapitre 3) ;

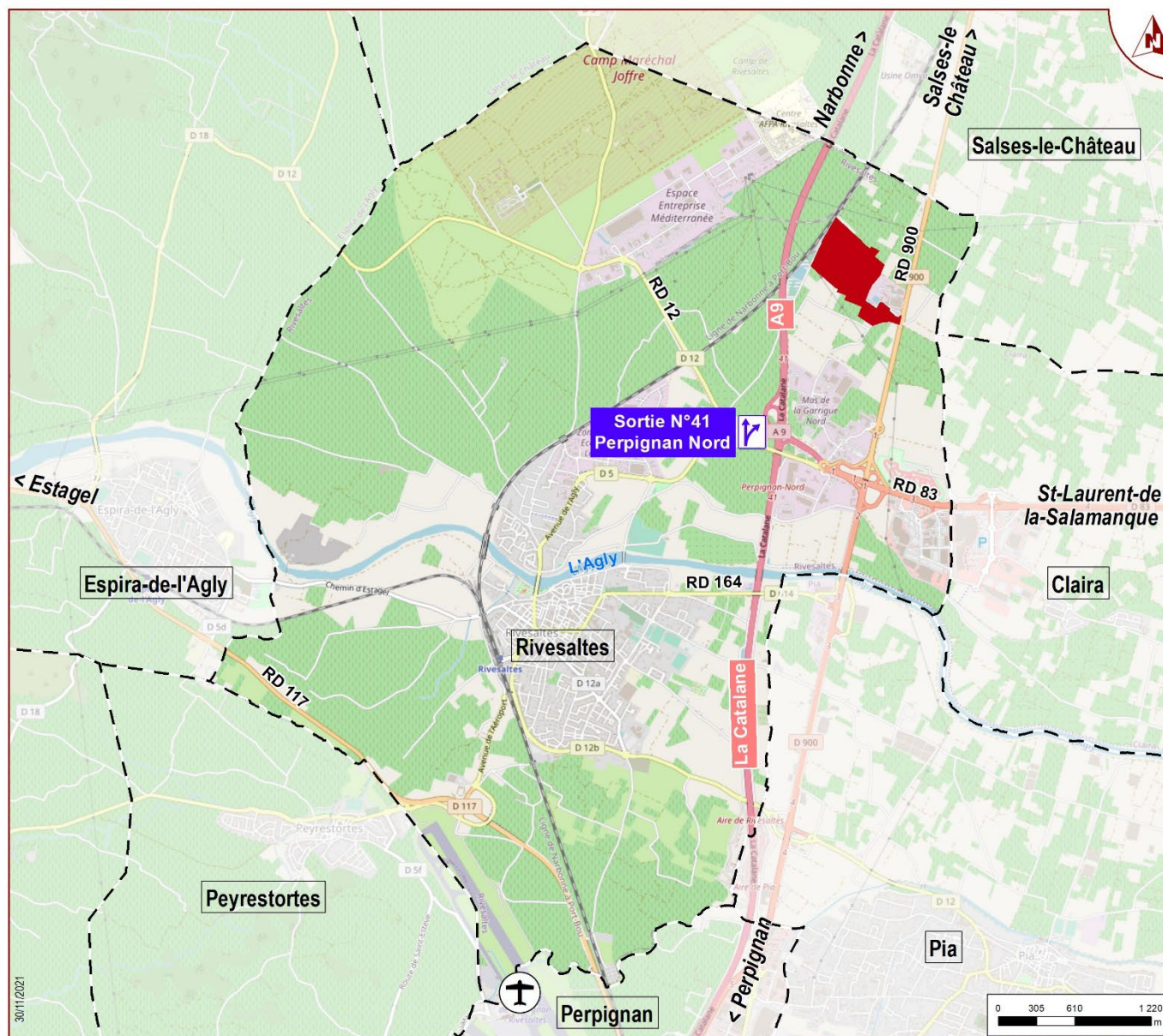
- l'analyse du projet vis-à-vis des documents d'urbanisme (chapitre 4) ;
 - l'analyse de la compatibilité du projet avec le PLU actuellement en vigueur de Rivesaltes : plan de zonage, règlement, orientations d'aménagement, etc. (chapitre 5) ;
 - les propositions de modifications des différentes parties du document d'urbanisme de Rivesaltes et leurs justifications (chapitre 6) :
 - la rédaction d'une notice de présentation présentant le projet et justifiant du nouveau secteur créé ;
 - deux extraits de cartes du PADD concernées par le projet et du texte associé : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;
 - les OA du secteur « Mas de la Garrigue Nord » modifiés pour exclure le secteur du futur établissement pénitentiaire ;
 - les OA du nouveau secteur 4AUp créé ;
 - deux extraits du plan de zonage concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;
 - le règlement de la zone 4AU complété avec les dispositions propres au secteur 4AUp créé ;
- Les autres pièces du document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.
- La présentation synthétique des évolutions apportées au PLU de Rivesaltes (chapitre 6).

Plan de situation

-  Périmètre du site d'étude
-  Limite de commune
-  Sortie autoroute



Fond de plan : BD ORTHO® 50 cm sous licence ouverte - 2015
Source: IGN



3 Présentation du projet soumis à enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique

3.1 La localisation du projet

Le projet est localisé à l'entrée nord de la commune de Rivesaltes entre la voie ferrée et l'autoroute A9 à l'ouest et le pôle vinicole et la RD900 à l'est.

3.2 La description et les caractéristiques du projet

Avant-propos : Le projet est finement décrit dans la pièce C et E, auxquelles il convient de se reporter pour plus de précisions. Ce qui suit ci-dessous est une synthèse de ces éléments.

Le projet correspond à l'implantation d'un établissement pénitentiaire qui accueillera des personnes détenues (exclusivement adultes de sexe masculin) condamnées à une peine supérieure à deux ans et qui présentent les meilleures perspectives de réinsertion sociale.

L'établissement pénitentiaire aura une capacité de 500 places environ et est situé au centre de la parcelle avec au sud les stationnements et les bâtiments annexes.

Cette organisation permet :

- d'éloigner le futur établissement pénitentiaire du pôle vinicole situé à l'est du site et créer un espace « tampon » entre les bâtiments ;

- de préserver, pour des objectifs écologiques, l'espace situé à l'ouest du futur établissement.

Le domaine pénitentiaire se divise en grandes zones décrites ci-après et synthétisé par un schéma de principe présenté à la suite du texte.

3.2.1 Zone en enceinte

La **zone en enceinte** est composée :

- du chemin de ronde ;
- du glacis ;
- de la zone neutre ;
- de la zone carcérale proprement dite (hébergement, locaux socio-éducatifs, équipements culturels et sportifs, ateliers, unité médicale, etc.) ;
- de la zone de transition entre l'extérieur et la détention, destinée notamment à l'administration de l'établissement, au greffe, aux parloirs, aux locaux techniques, cuisines, etc.

Les différentes emprises au sol bâti en enceinte sont estimées à un peu plus de 30 000 m² et pourront atteindre jusqu'à 15 à 20 m de haut (R + 3 + combles).

L'établissement de Rivesaltes sera un établissement à sûreté adaptée et ne comportera à ce titre ni mirador ni filin anti-hélicoptère.

L'**enceinte extérieure** est un mur de 6 mètres de hauteur. Sa fonction est de dissuader et de retarder le risque de franchissement.

Ce mur se traverse via deux points, la porte d'entrée principale (PEP), et la porte d'entrée logistique (PEL).

3.2.2 Zone « hors enceinte »

La **zone hors enceinte** s'étend jusqu'aux limites du domaine pénitentiaire. Elle comprend les abords du mur d'enceinte, l'accueil des familles, les locaux du personnel et les stationnements des personnels et des visiteurs.

Au niveau des espaces extérieurs hors enceinte, il est prévu 12 000 m² pour le stationnement.

L'accès au domaine pénitentiaire se fera à partir de la route

départementale n°900 à l'est du site, en lien avec les aménagements prévus dans le cadre du projet d'extension de la ZA du Mas de la Garrigue Nord. Une possibilité directe à partir de la RD 900 est également étudiée.

La largeur de la chaussée sera d'environ 6 m et un giratoire sera créé pour répartir la circulation sur le site de l'établissement en lui-même.

Ces aménagements font l'objet d'études spécifiques qui sont actuellement en cours.

Il n'est pas prévu d'accès secondaire au site.

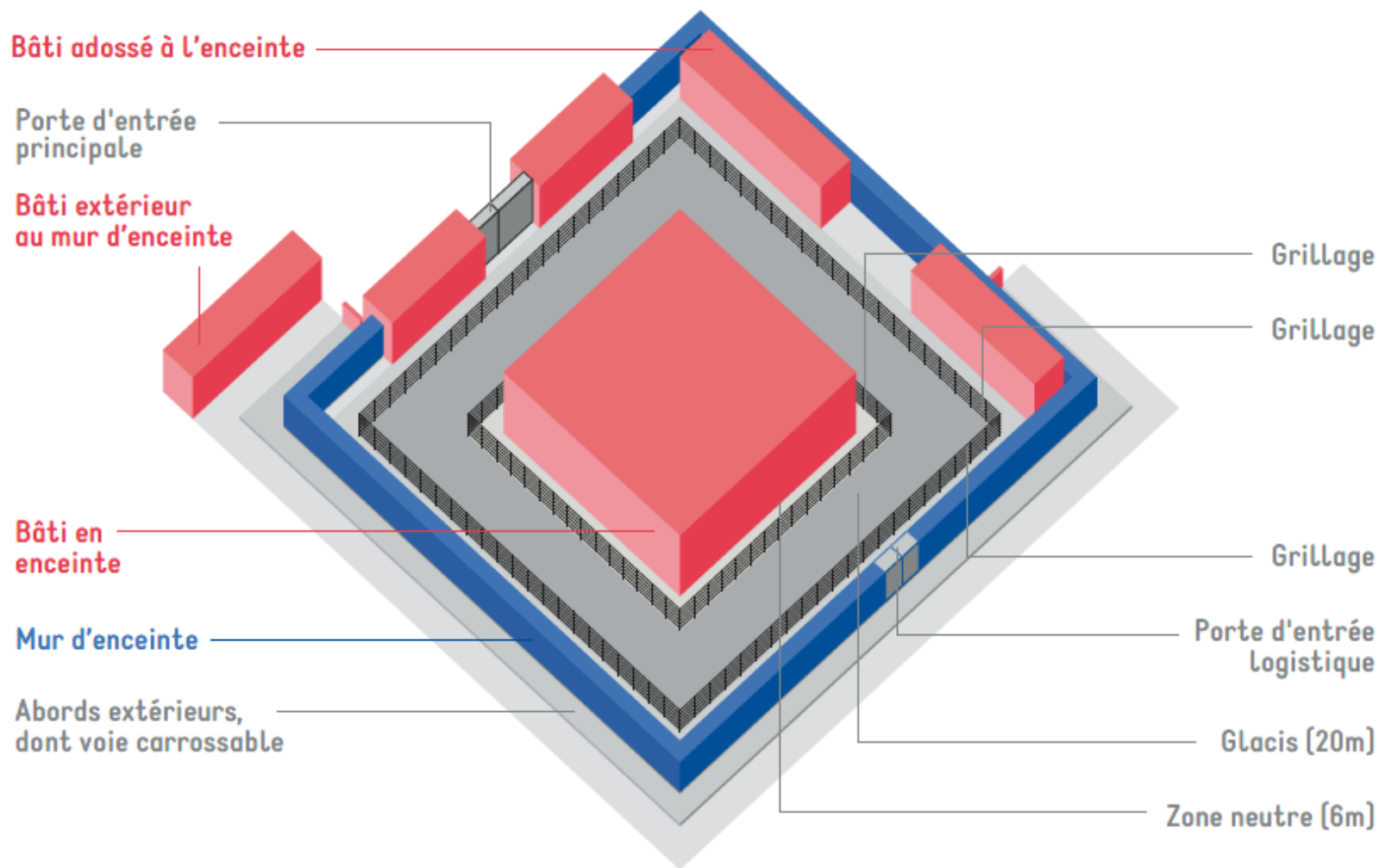
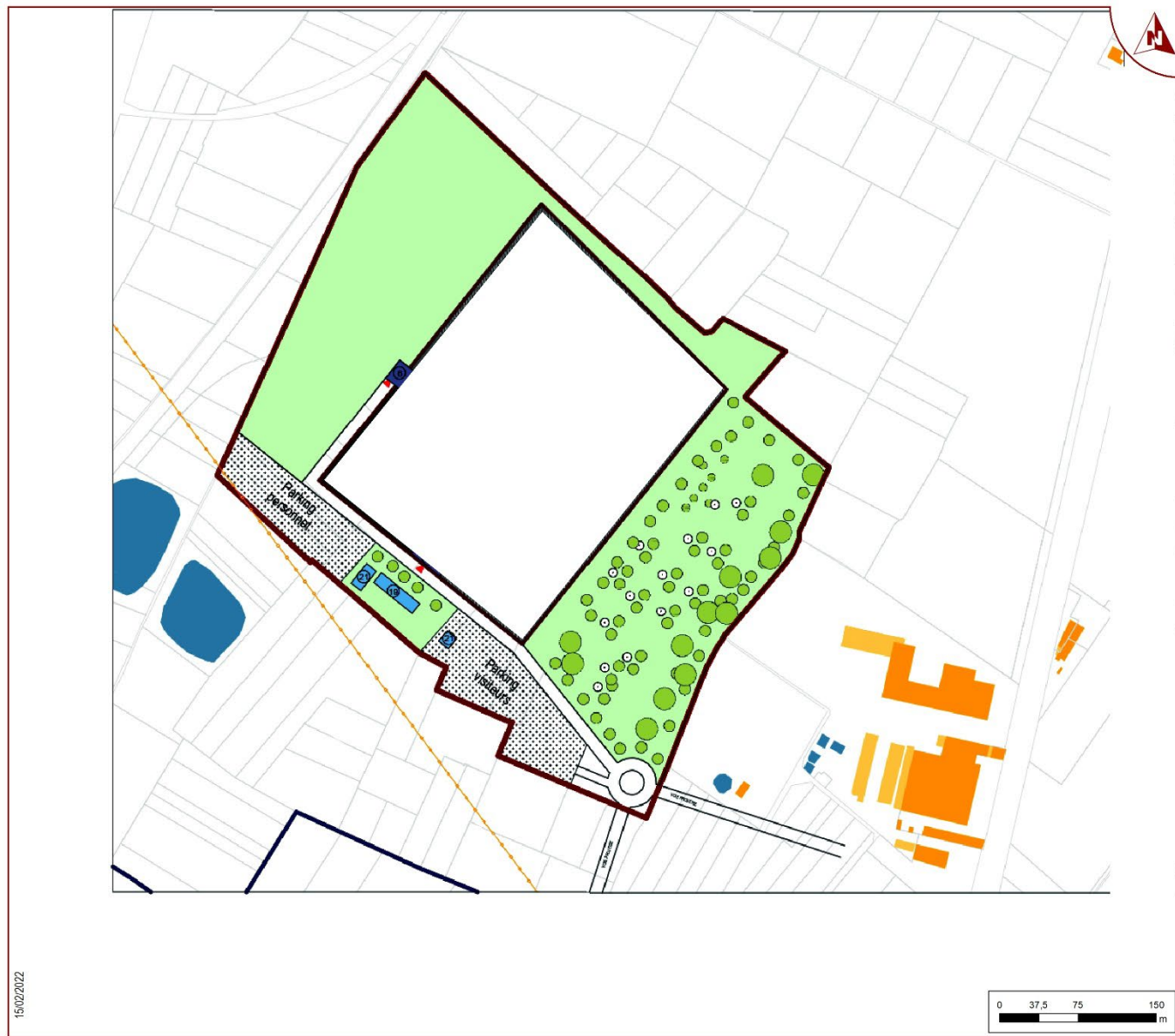


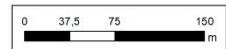
Schéma de principe 3D d'un établissement pénitentiaire (Source : APIJ)

Schéma d'aménagement

- Bâtiments existants
- Ligne électrique 63000 volts
- Entrées principales
- Limite emprise
- Zone en enceinte



15/02/2022



4 Analyse de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur de Rivesaltes

La commune de Rivesaltes est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 9 décembre 2009. Il a par la suite fait l'objet de plusieurs ajustements réglementaires :

- Modification n°1 du PLU approuvée le 17 juin 2011 ;
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée le 30 mars 2012 ;
- Modification Simplifiée n°2 abandonnée le 27 mars 2013 ;
- Révision Simplifiée n°1 du PLU approuvée le 18 septembre 2013 ;
- Révision Simplifiée n°3 du PLU approuvée le 18 septembre 2013 ;
- Modification n°2 du PLU approuvée le 29 juillet 2015 ;
- Révision Simplifiée n°2 du PLU approuvée le 19 septembre 2016 ;
- Modification Simplifiée n°3 approuvée le 29 mars 2019.

La communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole a décidé d'engager un PLU intercommunal Déplacements (PLUi-D) en décembre 2015.

Le PLUi-D sera le document de planification et d'urbanisme réglementaire à l'échelle des 36 communes de la communauté urbaine.

Une fois finalisé, le PLUi-D se substituera aux documents d'urbanisme communaux qui restent en vigueur jusqu'à son approbation.

Le périmètre du projet est inscrit en zone à urbaniser (4AUb) du PLU.

La compatibilité du projet de construction de l'établissement pénitentiaire avec les différentes pièces du PLU (listées au paragraphe 2.2) est présentée ci-après.

4.1 Compatibilité avec le rapport de présentation

Le rapport de présentation est une pièce qui permet d'appréhender le contexte territorial, le projet d'aménagement retenu et les règles fixées, à l'échelle de la commune.

Le **chapitre III** du rapport de présentation « Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones » présente un sous-chapitre sur « Les motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables » et sur les « Les motifs de la délimitation des secteurs soumis à des orientations d'aménagement ».

Le **chapitre IV** du rapport de présentation « Incidences des orientations du PLU et prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement » présente un sous-chapitre sur « Les zones ouvertes à l'urbanisation ».

Le projet :

- nécessitant la création d'un nouveau secteur 4AUp (Aménagement de l'établissement pénitentiaire) ;
- devant faire l'objet d'orientations d'aménagement (OA) ;

Le **chapitre V** du rapport de présentation « Superficies des différentes zones » présente un tableau des superficies des zones du plan local d'urbanisme. La dernière version de ce tableau est présentée dans la notice de présentation de la modification simplifiée n°3 du PLU. Un nouveau secteur spécifique 4AUp étant créé, ce tableau devra être mis à jour.

Ces chapitres devront être mis à jour.

Comme indiqué ci-avant, le PLU de Rivesaltes a fait l'objet de plusieurs évolutions. Les modifications apportées l'ont été à travers la rédaction de notices de présentation.

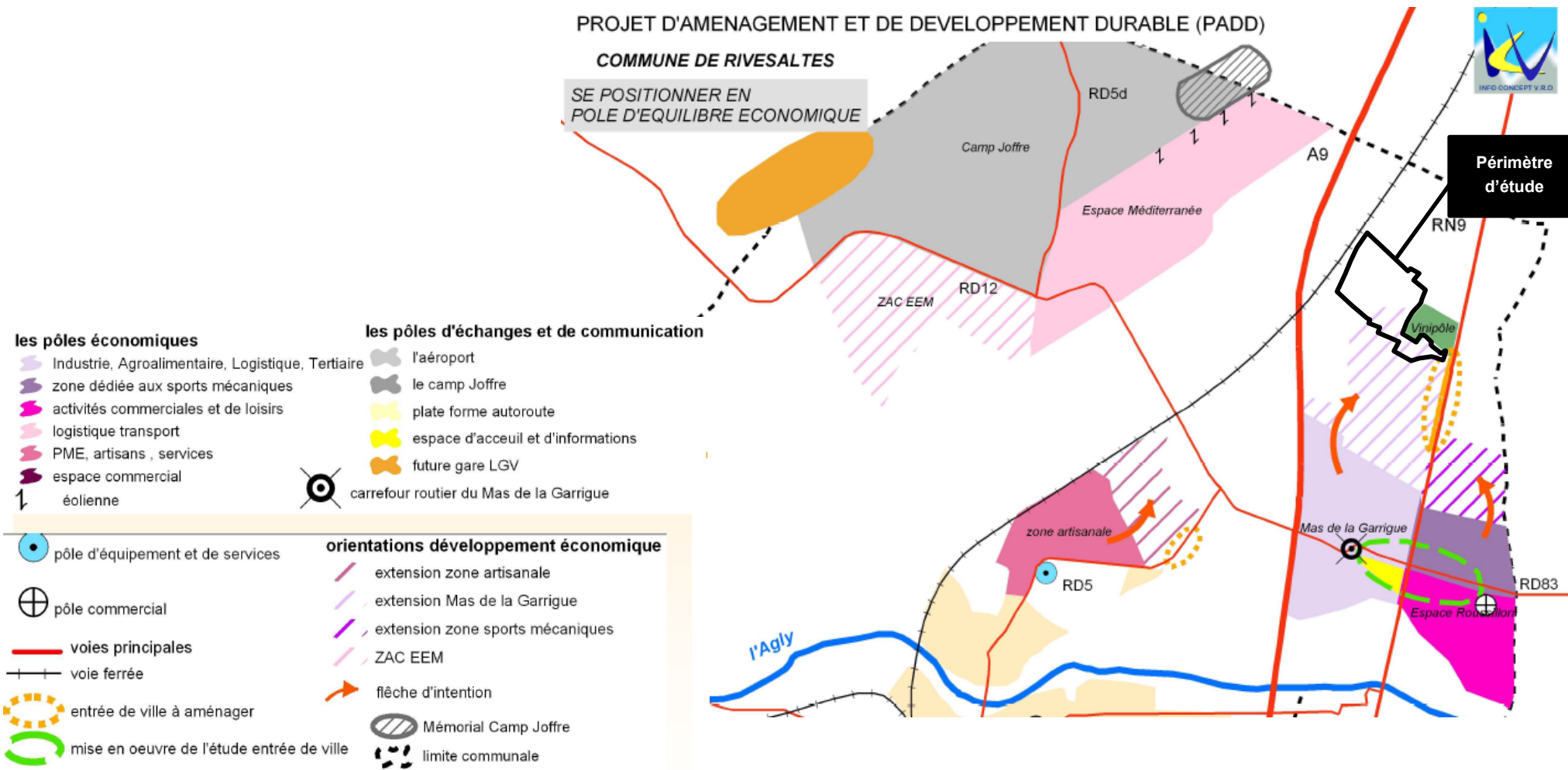
Le projet de construction d'établissement pénitentiaire n'est pas compatible avec le rapport de présentation.

Les différents chapitres mentionnés ci-avant devront être mis à jour suite à la création du nouveau secteur spécifique 4AUp à travers la rédaction d'une notice de présentation.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

COMMUNE DE RIVESALTES

SE POSITIONNER EN POLE D'EQUILIBRE ECONOMIQUE



Extrait du PADD du PLU de Rivesaltes – Volet n°2
« Se positionner en pôle d'équilibre économique »
 (Source : PLU de Rivesaltes)

4.2 Compatibilité avec le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'expression des objectifs à réaliser en matière d'aménagement et de valorisation du territoire communal.

Il se décline selon trois orientations générales qui définissent le projet de la commune et ont vocation à se traduire dans les diverses politiques que permet d'aborder le PLU (habitat, déplacements, urbanisme, nature, économie, équipements, foncier, ressources, ...) :

- Volet n°1 : Assurer le renouvellement et le développement urbain avec une volonté de cohésion sociale, de mixité des fonctions et de maîtrise des déplacements ;
- Volet n°2 : Se positionner en pôle économique du Rivesaltais et participer au rééquilibrage de l'offre commerciale avec le Sud-Perpignanais ;
- Volet n°3 : Préserver et valoriser le terroir agricole, capital paysager et identitaire du Rivesaltais.

Dans le volet n°2, une des orientations est de « Développer l'accueil des entreprises spécialisées sur le site du Mas de la Garrigue ». Le pôle économique du Mas de la Garrigue est positionné au carrefour de plusieurs voies importantes tandis que le péage autoroutier constitue une des principales portes d'entrées du Roussillon. Ses extensions

seront toutefois étudiées avec le double souci de valoriser les entrées de ville et de promouvoir une architecture de qualité.

La partie sud-est du site d'étude correspond au périmètre d'extension du secteur Mas de la Garrigue.

Le projet n'est pas compatible avec l'orientation « Développer l'accueil des entreprises spécialisées sur le site du Mas de la Garrigue » du volet 2 du PADD.

La carte illustrant cet axe et la carte globale des orientations générales seront modifiées afin :

- **de réduire le contour de l'extension du secteur Mas de la Garrigue et ainsi exclure la zone du projet ;**
- **de rajouter un figuré « pôle d'équipement et de services » pour localiser l'établissement pénitentiaire.**



4.3 Compatibilité avec les orientations d'aménagement (OA)

Les orientations d'aménagement (OA) comprennent des dispositions qui définissent des principes d'aménagement permettant d'orienter le développement de certains quartiers ou secteurs.

En matière d'aménagement, ces orientations peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement pour mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le PLU prévoit des Orientations d'Aménagement (OA) sur le secteur « Mas de la Garrigue Nord » correspondant dans sa partie nord au périmètre du site d'étude. **Il est identifié comme extension du pôle économique du Mas de la Garrigue Nord.**

Bien délimités à l'ouest par l'autoroute en remblais, au nord-ouest par la voie ferrée, le secteur « Mas de la Garrigue Nord », en continuité de la zone d'activités, s'étire vers le nord jusqu'aux abords de la cave coopérative. Cette dernière ponctue l'entrée nord-est de la commune sur l'itinéraire RD900, caractérisé par son double alignement de pins parasols.

Le secteur « Mas de la Garrigue Nord » est accessible par deux voies principales :

- l'avenue Alfred Sauvy (bordée de pins parasols) qui dessert le quartier du Mas de la Garrigue depuis le grand carrefour au droit du péage de l'autoroute ;

- l'ancienne route de Salses longeant l'autoroute depuis le nord, puis le franchissant par un ouvrage inférieur en reliant les abords de la cave coopérative et le carrefour sur la RD 900 à la zone artisanale Les Solades et au-delà au centre-ville.

Les orientations d'aménagement sont décrites ci-dessous.

« Une voie structurante de desserte de l'ensemble du futur quartier d'activités sera créée depuis le carrefour de la cave coopérative sur la RD900. Cette voie sera reliée à la rue Alfred Sauvy qui dessert le quartier actuel du Mas de la Garrigue depuis le grand carrefour au droit du péage de l'Autoroute. Le nouvel accès à l'ensemble de la zone d'activités se situera donc en « Entrée » de commune symbolisée actuellement par la grande cave implantée le long de la RD900.

Une seconde voie structurante sera aménagée sur l'emprise de l'ancienne route de Salses et d'une partie de la traverse la reliant à la RD900. Cette voie, accompagnée d'un circuit piétons et cycles aura aussi le rôle d'une liaison inter quartiers, reliant, au sud, après le franchissement de l'Autoroute, la RD5 au droit de la zone artisanale « les Solades » et l'avenue de l'Agly équipée d'une piste cyclable, en entrée d'agglomération.

Un grand carrefour interne, entre les deux voies structurantes, pourra desservir un RIS (Relais d'Informations Services).

La frange ouest du secteur en contact avec la voie ferrée et l'autoroute en remblais, sera plantée de bosquets de pins en

continuité des bosquets existants de part et d'autre de l'autoroute.

En frange nord et en continuité de la Cave, sera implanté le quartier « Vinipolis » regroupant toutes activités liées à la Vigne et au Vin. »

Le projet d'établissement pénitentiaire n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement prévues sur le site du « Mas de la Garrigue Nord ».

Les cartes illustrant les orientations d'aménagement du secteur « Mas de la Garrigue Nord » seront modifiées afin d'exclure la zone du projet ainsi que le texte décrivant les principes des orientations générales.

Un secteur 4AUp, spécifique à l'établissement pénitentiaire, étant créé, des orientations d'aménagement dédiées à ce nouveau secteur seront également rédigées afin de permettre la réalisation de l'équipement.

4.4 Compatibilité avec le règlement et les zones concernées

Le règlement du PLU (articles L.151-8 et suivants du code de l'urbanisme) incarne par excellence l'urbanisme dit « réglementaire », avec deux fonctions originelles :

- la première consiste à fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones (article R.151-17 du code de l'urbanisme) à savoir les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N) ;
- la seconde réside dans les règles d'utilisation des sols fixant les règles de fond applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et déterminer leur constructibilité.

Il est composé de pièces écrites, de documents graphiques et de listes associées.

✓ **Le règlement graphique**

Le règlement graphique du PLU de Rivesaltes est composé de deux cartes à l'échelle 1/5 000^e (Planche Nord – Pièce 3a et Planche Sud – Pièce 3b du PLU) et d'une carte à l'échelle 1/2 000^e (Planche Centre – Pièce 3c du PLU).

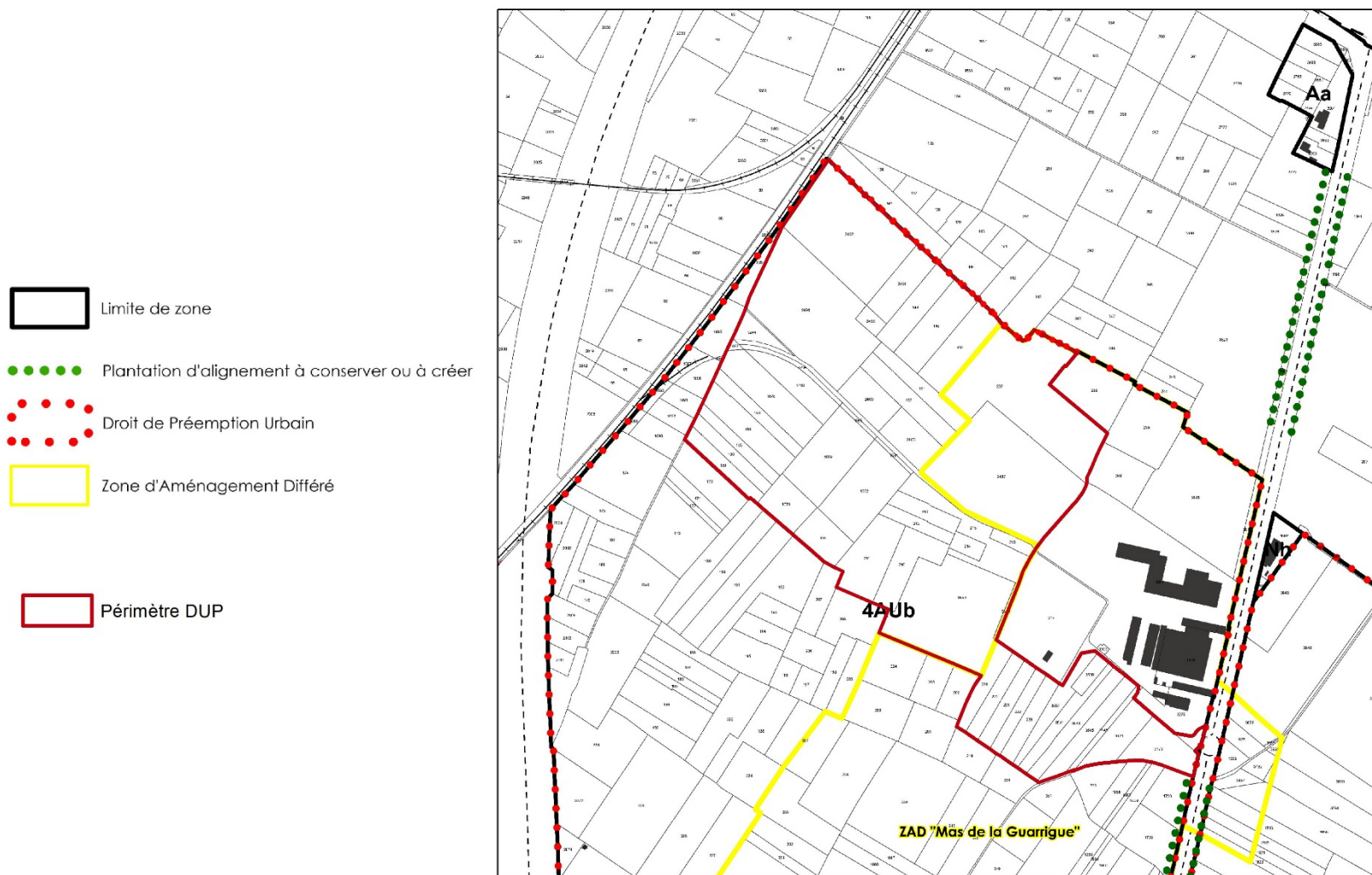
Le périmètre du projet n'apparaît que sur la Pièce 3a du PLU.

○ Le zonage lui-même

Le site du projet est actuellement classé en zone 4AUb.

La zone 4AU est destinée à recevoir à court terme le développement de zones urbaines (implantation d'activités spécialisées) après réalisation des équipements nécessaires à la zone. Il s'agit d'activités artisanales, commerciales, industrielles, bâtiments agricoles, établissements sportifs, équipements publics, bureaux et services, hôtels, restaurants,

Le secteur 4AUb correspond à l'extension du site du Mas de la Garrigue, destinée aux activités spécialisées notamment des commerces, les activités tertiaires, commerciales, de services, les établissements d'enseignement et de formation, les industries, les activités liées aux transports et à la logistique, à l'agriculture et à l'élaboration de produits découlant de l'agriculture, aux loisirs et à la culture ainsi que les équipements publics.



Extrait du règlement graphique du PLU de Rivesaltes (Pièce 3a)

- Les autres éléments figurant sur le règlement graphique

Le site d'étude est intégré à un périmètre de préemption urbain au bénéfice de la commune.

La partie nord-est du site d'étude est intégrée à une zone d'aménagement différé (ZAD).

Le Certu (aujourd'hui appelé Cerema), dans la fiche C1 « La zone d'aménagement différé (ZAD) » donne la définition suivante :

Une ZAD est un secteur « à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation. [...]

Il s'agit d'un outil de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain (DPU). Toutes les cessions de biens immobiliers à titre onéreux réalisées dans la zone peuvent faire l'objet d'une préemption, hormis les transactions exclues du droit de préemption par l'article L.213-1 du code de l'urbanisme.

La ZAD doit répondre aux mêmes finalités que le DPU. Si le droit de préemption urbain et le droit de préemption dans les ZAD obéissent à des règles communes, fixées aux articles L.213-1, R.213-1 et suivants du code de l'urbanisme, ils n'en constituent pas moins deux procédures alternatives. »

L'acte créant la ZAD (ici, arrêté préfectoral en date du 7 juin 2007) auquel est annexé le périmètre de la zone clairement délimité, désigne le bénéficiaire du droit de préemption. Dans le cas présent, il s'agit de la commune de Rivesaltes.

Cet arrêté préfectoral indique que la création de la ZAD « a pour objectif la réalisation d'un projet de nouvelle zone à vocation commerciale. »

Le droit de préemption lié à une ZAD peut être exercé pendant une période de six ans renouvelables, à compter de la publication de l'acte créant la ZAD.

L'acte créant la ZAD n'a pas été renouvelé. De plus, pour les ZAD créées après le 6 juin 2002 (ce qui est le cas ici), celles-ci prendront fin impérativement 6 ans après l'entrée en vigueur de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010, soit le 6 juin 2016 (Source Certu). **Cette ZAD est donc caduque depuis le 6 juin 2016.**

Ces périmètres DPU et ZAD ne posent donc aucune difficulté pour la revente de ces parcelles dans le cadre du projet d'aménagement.

✓ **Le règlement d'urbanisme écrit**

Le règlement de la zone, dans son article 4AU-2, indique que dans le secteur 4AUb, « l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre des orientations d'aménagement spécifiques annexées au dossier de PLU » (Cf. paragraphe précédent « Orientations d'aménagement »).

Le projet n'est pas compatible avec le règlement du secteur 4AUb qui impose que l'urbanisation respecte les orientations d'aménagement présentées ci-avant.

Le projet suppose le passage d'un classement en secteur 4AUb qui correspond à l'extension du site du Mas de la Garrigue, en un nouveau secteur à urbaniser à créer dans le PLU.

Plus particulièrement, la construction d'un établissement pénitentiaire étant spécifique, il convient de créer un nouveau secteur spécifiquement et exclusivement destiné à la réalisation de cet équipement : **secteur 4AUp correspondant à l'aménagement de l'établissement pénitentiaire.**










Le projet de construction de l'établissement pénitentiaire n'est pas compatible avec le classement actuel du site en secteur 4AUb et les dispositions réglementaires de ce zonage.

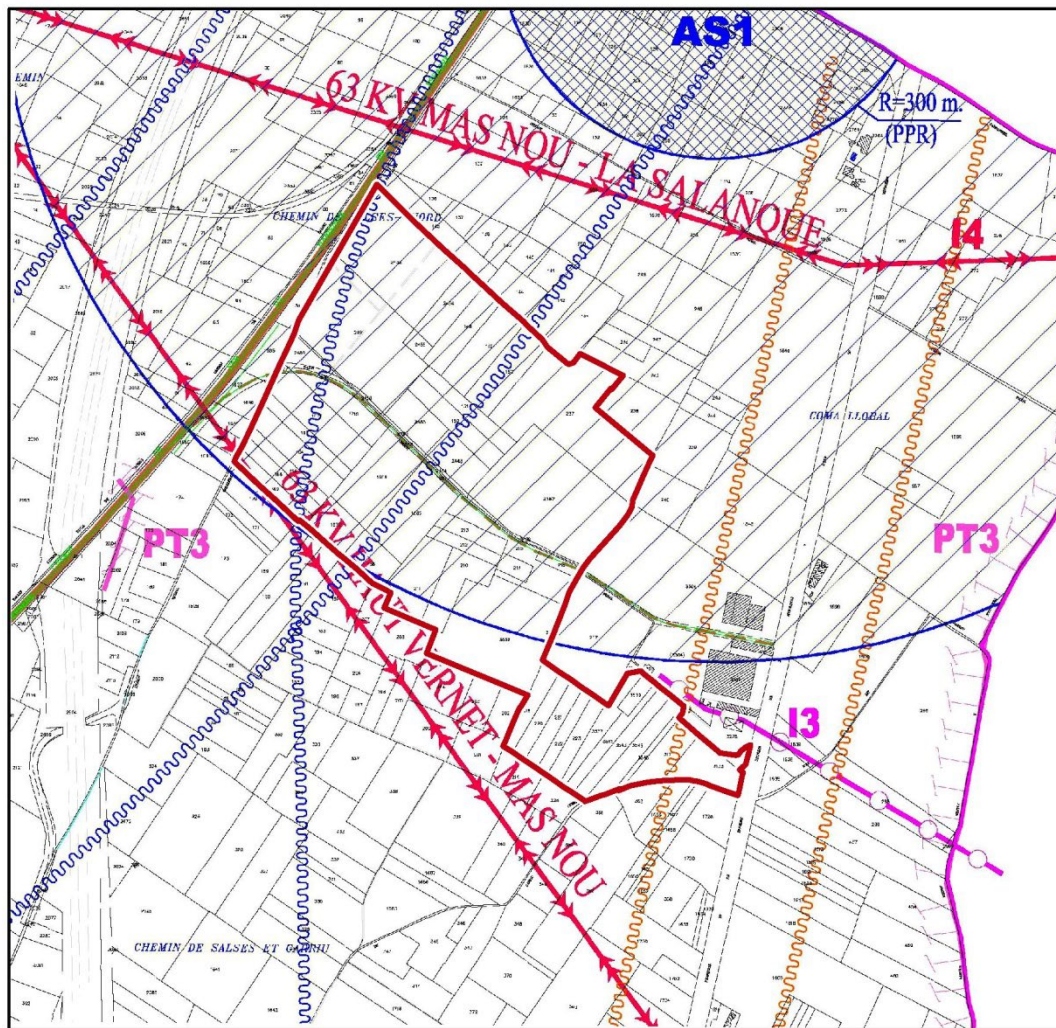
La création d'un nouveau secteur 4AUp au sein de la zone 4AU entrainera la modification du plan de zonage 3a du PLU de Rivesaltes pour y faire figurer ce nouveau secteur.

De nouvelles dispositions réglementaires applicables à ce nouveau secteur, s'intégrant au règlement de la zone 4AU, doivent donc être rédigées.

Le projet de construction d'établissement pénitentiaire est compatible avec les autres éléments figurant sur le règlement graphique.

LEGENDE :

-  T 1 : Servitudes relatives aux chemins de fer
-  PT 3 : Servitudes relatives au téléphone
-  AS 1 : Servitude de protection forage eau potable
-  Périmètre de Protection Immédiate (PPI)
-  Périmètre de Protection Rapprochée (PPR)
-  Périmètre de Protection Eloignée (PPE)
-  I 4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques
-  I 3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de gaz
-  **Périmètre DUP**



Extrait du plan des servitudes d'utilité publique du PLU de Rivesaltes

4.6 Compatibilité avec les annexes

Les annexes définies à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme, regroupent d'autres dispositions concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui relèvent pour la plupart d'autres législations.

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

Elles peuvent prendre la forme d'annexes informatives ou de documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

Le plan des servitudes d'utilité publique à l'échelle 1/7 500^e fait apparaître une servitude au droit du périmètre du projet :

- AS1 – Servitudes relatives à la protection des forages d'eau potable

L'ensemble du site est dans le périmètre de protection éloigné du captage d'alimentation en eau potable « F1 AINR » situé sur la commune de Salses-le-Château. Ce captage alimente l'Espace Entreprises Méditerranée sur la commune de Rivesaltes.

L'arrêté préfectoral du 20 janvier 1976 porte déclaration d'utilité publique les travaux projetés en vue de l'alimentation en eau potable et industrielle de l'Aire Industrielle Nord Roussillon (AIRN).

Son article 7 indique qu'à l'intérieur du périmètre de protection éloigné, sont soumis à autorisation préfectoral toute activité industrielle, commerciale (entrepôts), agricole,

minières ou autres, susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines ou superficielles. Sont également interdits l'abandon de cadavres, de déchets organiques ou chimiques.

Le projet devra respecter les prescriptions de cet arrêté préfectoral.

Le territoire de Rivesaltes est également concerné par les dégagements nécessaires à l'exploitation de l'aéroport de Perpignan Rivesaltes. Les cônes de dégagement sont soumis, par le Code de l'Aviation Civile, à une servitude régissant les travaux de voirie, de construction, de débroussaillage, et de terrassement. Elle forme la servitude « T5 » non représentée sur le plan du PLU.

Le plan des servitudes d'utilité publique fait également apparaître le classement sonore des infrastructures de transport malgré l'absence de légende pour le figuré.

La largeur du secteur affecté par le bruit prise à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche au droit du périmètre d'étude est de :

- 250 mètres le long de la RD900 à l'est (route classée en catégorie 2).

La carte fait figurer une largeur de 100 m correspondant à une route classée de catégorie 3. Cette largeur est issue de l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1998 qui était applicable à la date d'approbation du PLU. Depuis,

cet arrêté a été abrogé par celui du 26 décembre 2012 qui a classé cette voie en catégorie 2 ;

- 300 mètres le long de l'A9 et de la voie ferrée à l'ouest (voie classée en catégorie 1).

La construction de l'établissement pénitentiaire intégrera les prescriptions imposées par la servitude AS1.

Le projet est compatible avec les annexes.

- les OA du nouveau secteur 4AU créé ;
- deux extraits du plan de zonage concerné par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;
- le règlement de la zone 4AU complété avec les dispositions propres au secteur 4AU créé .

Les autres pièces du document d'urbanisme ne nécessitent pas d'évolution.

4.7 Conclusions

Ainsi, le projet nécessite la mise en compatibilité du PLU de Rivesaltes et concerne :

- la rédaction d'une notice de présentation présentant le projet et justifiant du nouveau secteur créé ;
- deux extraits de deux cartes du PADD concernées par le projet : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;
- les OA du secteur « Mas de la Garrigue Nord » modifiés pour exclure le secteur du futur établissement pénitentiaire : dans la version initiale du document en vigueur et dans la version revue pour être mise en compatibilité avec le projet ;

5 Évolutions apportées au PLU de Rivesaltes dans le cadre de la mise en compatibilité

Ce chapitre définit les différentes propositions de mise en compatibilité qui vont adapter les dispositions du PLU en vigueur de Rivesaltes afin de permettre à terme la réalisation du projet d'établissement pénitentiaire.

5.1 Les principes retenus pour la mise en compatibilité

Le projet d'établissement pénitentiaire se présente comme une opération d'urbanisation importante, portant sur une superficie d'environ 25,6 ha (emprise DUP) sur la commune de Rivesaltes. La majorité du périmètre du projet est concernée par des terrains agricoles ou des friches agricoles. Il s'implante entre le pôle vinicole et la voie ferrée. L'ensemble des réseaux est présent à proximité de l'emprise du projet.

Au vu des dispositions de mise en compatibilité du PLU prises en application du code de l'urbanisme, la zone 4AU (À Urbaniser) permet l'accueil de l'opération (zones destinées à une urbanisation future à court terme.), sous réserve de la présente mise en comptabilité.

Compte tenu des principes régissant les mises en compatibilité, cette zone sera déterminée par l'emprise strictement nécessaire à la réalisation de l'équipement pénitentiaire projeté.

La zone 4AU permet dès à présent la réalisation d'opérations de construction et d'aménagement, sous réserve que celles-ci respectent les dispositions du règlement ainsi que les principes d'aménagement des OA (si elles existent).

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, il convient de **créer un nouveau secteur à vocation spécifique, intitulé « 4AUp » uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire** sur le court-terme.

5.2 Les évolutions du rapport de présentation

La mise en compatibilité du PLU de Rivesaltes en vue de la construction de l'établissement pénitentiaire nécessite d'apporter plusieurs modifications au rapport de présentation.

Ces modifications seront réalisées à travers la rédaction d'une notice de présentation de la mise en compatibilité. Elle constitue un dossier annexe au présent document de mise en compatibilité.

5.3 Les évolutions du PADD

Dans le volet n°2 du PADD du PLU, la partie sud-est du périmètre du projet correspond au périmètre d'extension du secteur Mas de la Garrigue.

Deux cartes nécessitent d'être modifiées pour réduire le contour de l'extension du secteur Mas de la Garrigue et ainsi exclure la zone du projet et rajouter un figuré « pôle d'équipement et de services » pour localiser l'établissement pénitentiaire :

- Orientation générales du PADD ;
- Orientation générales du volet n°2 du PADD :
 - « Se positionner en pôle économique du Rivesaltais et participer au rééquilibrage de l'offre commerciale avec le Sud-Perpignanais ».

Ces cartes sont présentées ci-après.

Orientations générales

état initial

les entités paysagères

le coeur historique	le camp Joffre
les extensions urbaines	la plaine alluviale de l'Agly
les zones d'activités	le Crest viticole
l'aéroport	les terrasses viticoles de La Llabanère
	le terroir mixte du Pont Moll
	le terroir mixte du Pla Petit

hydrographie

fleuve Agly

Infrastructures de communication

voie ferrée

voies principales

carrefour routier du Mas de la Garrigue

Orientations

développement économique et urbain

extension des pôles économiques

zone future d'habitat mixte

réflexion sur les entrées de ville

flèche d'intention

projet de voie verte

pôles d'équilibre

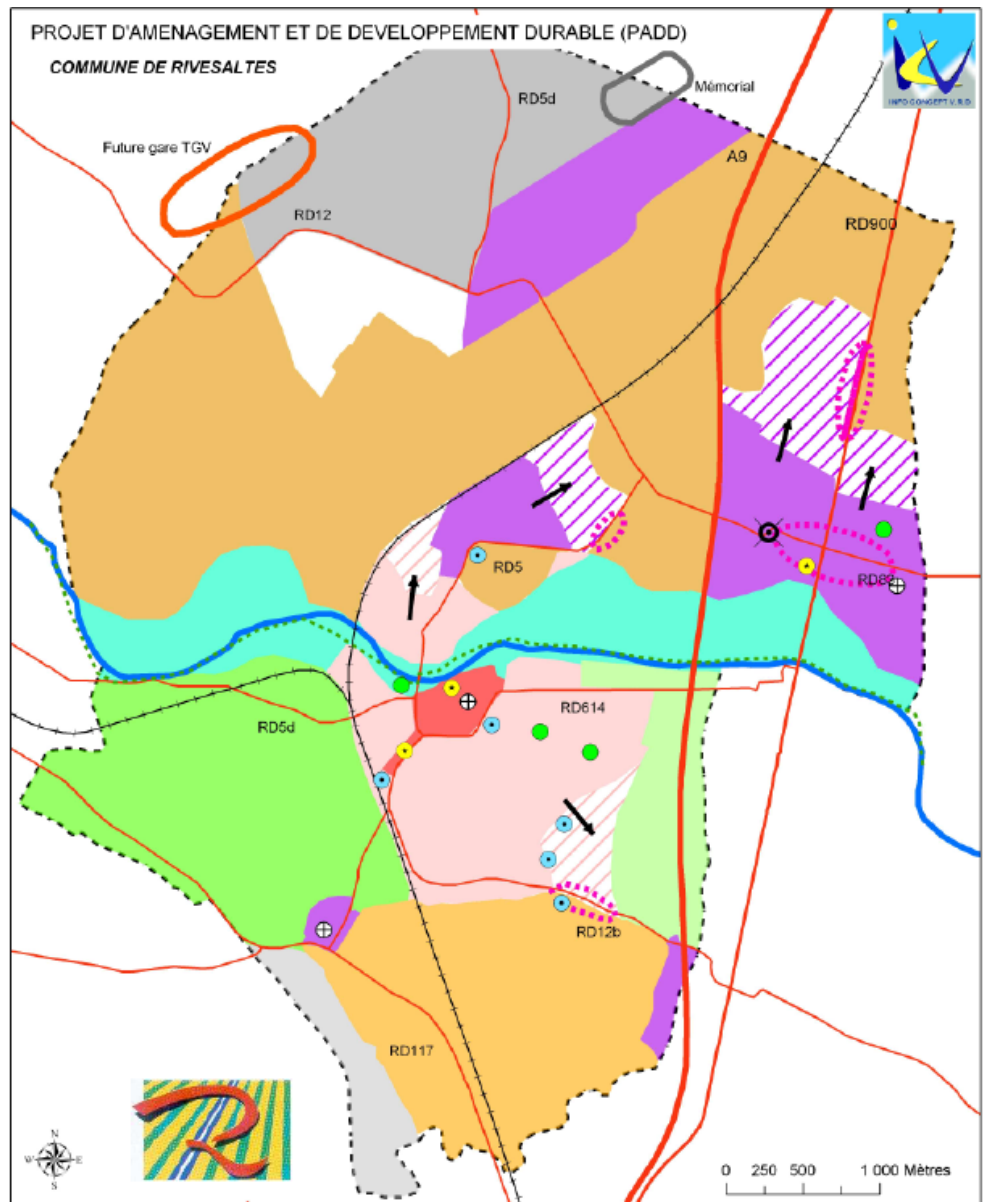
pôle d'intérêt patrimonial

pôle d'équipement et de services

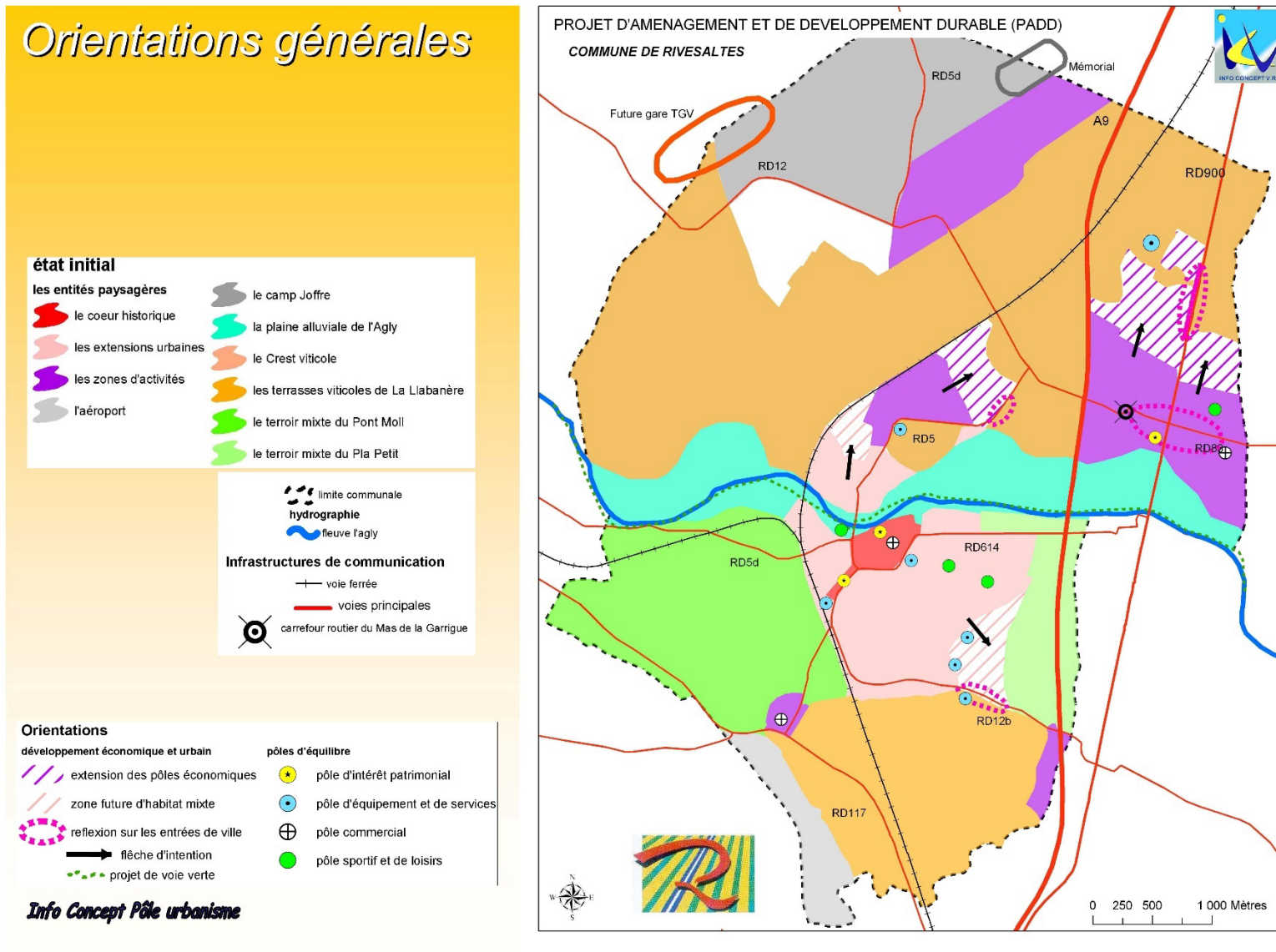
pôle commercial

pôle sportif et de loisirs

Info Concept Pôle urbanisme



Carte « orientations générales » du PADD – Avant mise en compatibilité

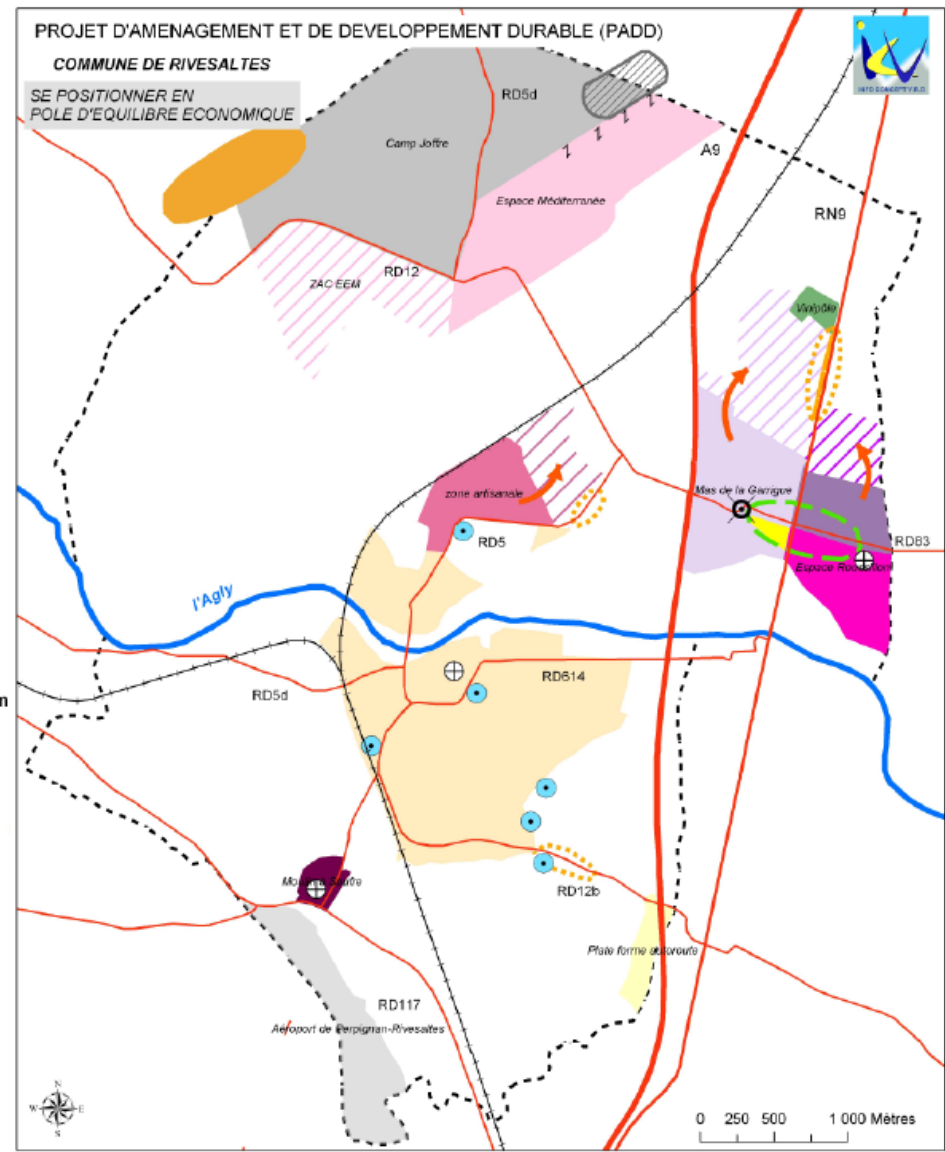


Carte « orientations générales » du PADD – Après mise en compatibilité

Orientations générales Volet n°2

- | | |
|---|---|
| <p>les pôles économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrie, Agroalimentaire, Logistique, Tertiaire zone dédiée aux sports mécaniques activités commerciales et de loisirs logistique transport PME, artisans, services espace commercial éolienne | <p>les pôles d'échanges et de communication</p> <ul style="list-style-type: none"> l'aéroport le camp Joffre plate forme autoroute espace d'accueil et d'informations future gare LGV carrefour routier du Mas de la Garrigue |
| <ul style="list-style-type: none"> pôle d'équipement et de services pôle commercial voies principales voie ferrée entrée de ville à aménager mise en oeuvre de l'étude entrée de ville | <p>orientations développement économique</p> <ul style="list-style-type: none"> extension zone artisanale extension Mas de la Garrigue extension zone sports mécaniques ZAC EEM flèche d'intention Mémorial Camp Joffre limite communale |

Info Concept Pôle urbanisme

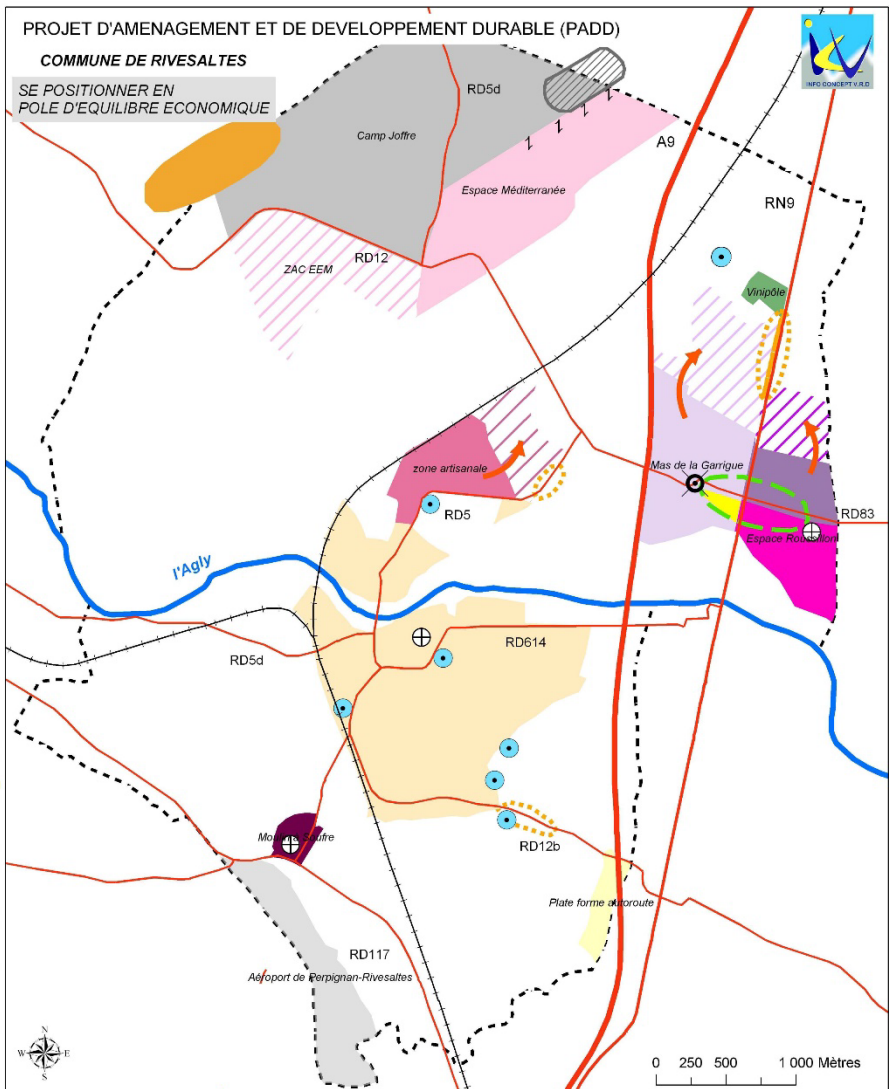


Carte « orientations générales – Volet n°2 » du PADD – Avant mise en compatibilité

Orientations générales Volet n°2

- | | |
|---|---|
| <p>les pôles économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrie, Agroalimentaire, Logistique, Tertiaire zone dédiée aux sports mécaniques activités commerciales et de loisirs logistique transport PME, artisans, services espace commercial éolienne | <p>les pôles d'échanges et de communication</p> <ul style="list-style-type: none"> l'aéroport le camp Joffre plate forme autoroute espace d'accueil et d'informations future gare LGV carrefour routier du Mas de la Garrigue |
| <p> pôle d'équipement et de services</p> <p> pôle commercial</p> <p> voies principales</p> <p> voie ferrée</p> <p> entrée de ville à aménager</p> <p> mise en oeuvre de l'étude entrée de ville</p> | <p>orientations développement économique</p> <ul style="list-style-type: none"> extension zone artisanale extension Mas de la Garrigue extension zone sports mécaniques ZAC EEM flèche d'intention Mémorial Camp Joffre limite communale |

Info Concept Pôle urbanisme



Carte « orientations générales – Volet n°2 » du PADD – Après mise en compatibilité

5.4 Les évolutions des OA

5.4.1 Modifications des OA du site « Mas de la Garrigue Nord »

Le PLU prévoit des Orientations d'Aménagement (OA) sur le secteur « Mas de la Garrigue Nord » correspondant dans sa partie nord au périmètre du site d'étude.

Le projet d'établissement pénitentiaire n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement prévues sur ce secteur.

Les cartes et le texte des orientations d'aménagement du site « Mas de la Garrigue Nord » nécessitent d'être modifiées pour :

- réduire le contour de l'extension du secteur Mas de la Garrigue et ainsi exclure la zone du projet ;
- proposer une nouvelle rédaction des orientations d'aménagement.

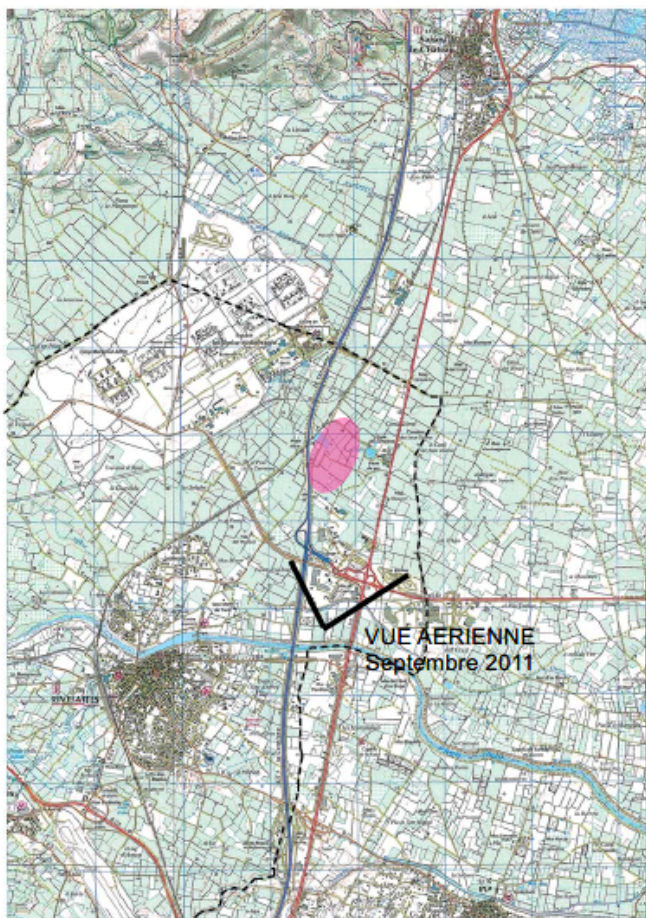
Ces Modifications sont présentées ci-après.

COMMUNE DE RIVESALTES

REVISION SIMPLIFIEE N°3
« MAS DE LA GARRIGUE NORD »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ETUDE PAYSAGERE
J.m. Garcia paysagiste

ETAT DES LIEUX
CARACTERISTIQUES



Au delà du périmètre des terrains concernés par la révision, l'étude paysagère prend en compte le site dans lequel ils s'inscrivent.

Le secteur d'étude fait partie du site Nord Est de la commune, en rive gauche du fleuve Agly.

Il est caractérisé par une trame extrêmement resserrée de voies de communication importantes (autoroute, RD 900, RD 83, RD 12, voie ferrée) qui compartimentent l'espace avec des linéaires de remblais, de grands échangeurs dénivelés, de nombreux ouvrages de franchissement, de fortes sections d'alignements d'arbres et qui découpe ce site en une succession de « quartiers » en grande partie composés de bâtiments d'activités implantés entre le canal de Clair (parallèle à l'Agly) et les abords Sud de la grande cave coopérative en bordure de la RD 900.

Le secteur se situe sur le Crest, territoire plat où prédominent les vignes et les friches viticoles engendrant le cadre d'un vaste espace ouvert où la moindre structure arborée se distingue (arbres isolés, « parcs » et alignements d'arbres des mas et des villas isolées, sections de haies de cyprès en brise vent,...)

Il est à noter l'importance que revêtent pour le grand paysage, les boisements de pins de l'autoroute (dont celui du péage Nord), les alignements de pins parasols de la RD 900 et ceux, plus récents, de la RD 83.

l'avenue Sauvy, desserte principale de la zone d'activités



Bien délimités à l'Ouest par l'autoroute en remblais, au Nord/Ouest par la voie ferrée, les terrains concernés par la révision simplifiée N°3, en continuité de la zone d'activités, s'étirent vers le Nord jusqu'aux abords de l'imposante cave coopérative.

Cette dernière ponctue l'entrée Nord/Est de la commune sur l'itinéraire RD 900, caractérisé par son double alignement de pins parasols. Elle est desservie par un carrefour « provisoire » devant être réaménagé dans le cadre du projet de « sécurisation entre le péage Nord et Salses » (projet CG 66) comprenant aussi la réalisation d'une voie latérale avec un circuit cyclable à l'Ouest de la chaussée.

Le secteur d'étude est accessible par deux voies principales :

- l'avenue Alfred Sauvy (bordée de pins parasols) qui dessert le quartier du mas de la Garrigue depuis le grand carrefour au droit du péage de l'autoroute.
- l'ancienne route de Salses longeant l'autoroute depuis le Nord, puis la franchissant par un ouvrage inférieur en reliant par une traverse les abords de la cave coopérative et le carrefour sur la RD 900 à la zone artisanale Les Solades et au delà au centre ville.

Une ligne haute tension, aux pylônes particulièrement notables dans ce site ouvert, coupe d'Est en Ouest le secteur concerné.

COMMUNE DE RIVESALTES
REVISION SIMPLIFIEE N°3
« MAS DE LA GARRIGUE NORD »
 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
 ETUDE PAYSAGERE
 j.m. garcia paysagiste

ETAT DES LIEUX
ASPECTS DU SITE



1 Vue depuis l'autoroute en provenance du Sud. A gauche, en arrière plan, les éoliennes de « l'Espace Entreprise Méditerranée » sur fond de Corbières. A droite, le site du Mas de la Garrigue derrière la frange boisée de l'autoroute



2 Le site vu depuis la limite communale Nord . A gauche la cave coopérative . Au centre , le quartier d'activités du Mas de La Garrigue. A droite , l'autoroute sur fond de Canigou



3 RD 900 - Carrefour de « la Cave » devant être réaménagé dans le cadre du projet de « sécurisation entre le péage Nord et Salses » comprenant aussi la réalisation d'une voie latérale avec un circuit cyclable à l'Ouest de la chaussée



4 La RD 900, en provenance du Nord . Le double alignement de pins parasols structurant l'itinéraire. A droite, le quartier du Mas de la Garrigue Nord.



5 Vu depuis l'ancien chemin de Salses au Nord Ouest . A gauche, la traverse reliant la cave coopérative et la RD 900. A droite, le quartier Mas de la Garrigue en arrière de la ligne haute tension



6 Ouvrage de franchissement inférieur de l'autoroute par l'ancien chemin de Salses



7 Bosquet de pins d'Alep au pied des remblais de l'autoroute

COMMUNE DE RIVESALTES

**REVISION SIMPLIFIEE N°3
« MAS DE LA GARRIGUE NORD »**


ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ETUDE PAYSAGERE
j.m. garcia paysagiste

**PRINCIPES DES ORIENTATIONS
GENERALES D'AMENAGEMENT**

ZONE 4 Aub existante au PLU



SECTEUR DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°3

 pistes cyclables en projet

Le secteur concerné par la révision simplifiée n°3 du Mas de la Garrigue Nord s'étend vers l'Ouest jusqu'à la voie ferrée. Ce projet s'articule en continuité des grands principes d'aménagement de la zone 4 Aub actuelle.

- Dessertes principales depuis le quartier d'activités existant et depuis le projet de réaménagement du carrefour de la Cave sur la RD 900, affirmant l'Entrée Nord-Est de Rivesaltes.
- Aménagement d'une liaison (dont circuit piéton et cycle) vers l'agglomération.
- Traitement paysager de la frange Ouest, par création de bosquets, le long de l'autoroute et de la voie ferrée.

Une voie structurante de desserte de l'ensemble du futur quartier d'activités sera créée depuis le carrefour de la cave coopérative sur la RD 900.

Ce carrefour doit être réaménagé par le Conseil Général des Pyrénées Orientales dans le cadre du projet de « sécurisation de la RD 900 entre le péage Nord et Salses ». (projet qui comporte de même la réalisation d'une voie latérale support d'un circuit cyclable à l'Ouest de la chaussée).

La voie structurante précitée sera reliée à la rue Alfred Sauvy qui dessert le quartier actuel du Mas de la Garrigue depuis le grand carrefour au droit du péage de l'Autoroute.

Le nouvel accès à l'ensemble de la zone d'activités se situera donc en « Entrée » de commune symbolisée actuellement par la grande cave implantée le long de la RD 900.

Une seconde voie structurante sera aménagée sur l'emprise de l'ancienne route de Salses et d'une partie de la traverse la reliant à la RD 900. Cette voie, accompagnée d'un circuit piétons et cycles aura aussi le rôle d'une liaison inter quartiers, reliant, au Sud, après le franchissement de l'Autoroute, la RD 5 au droit de la zone artisanale « les Solades » et l'avenue de l'Agly équipée d'une piste cyclable, en Entrée d'agglomération.

Un grand carrefour interne, entre les deux voies structurantes, pourra desservir un RIS (Relais d'Informations Services).

Après études précises, une partie **des bassins de rétention paysagés** (non clos, en pentes douces et arborées) pourra être implantée au droit de ce carrefour, le long de l'accès depuis la RD 900 et le long de la RD 900 elle-même (avec sa voie latérale support d'un circuit cyclable), mettant en scène l'Entrée de la commune, les abords de la grande cave et la nouvelle entrée de la zone d'activités.

La frange Ouest du secteur concerné par la révision simplifiée n°3 en contact avec la voie ferrée et l'Autoroute en remblais, sera plantée de bosquets de pins en continuité des bosquets existants de part et d'autre de l'Autoroute.

En frange Nord et en continuité de la Cave, sera implanté le quartier « Vinipolis » regroupant toutes activités liées à la Vigne et au Vin.

COMMUNE DE RIVESALTES

**REVISION SIMPLIFIEE N°3
"MAS DE LA GARRIGUE NORD"**

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ETUDE PAYSAGERE
j.m. garcia paysagiste

DESSERTES DEPUIS LA ZONE 4 AÜb actuelle :

(depuis le carrefour réaménagé de la "Cave" à l'Est sur la RD 900
et depuis la continuité de l'avenue Sauvy au Sud)

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
DES TERRAINS CONCERNES
PAR LA REVISION SIMPLIFIEE N°3**

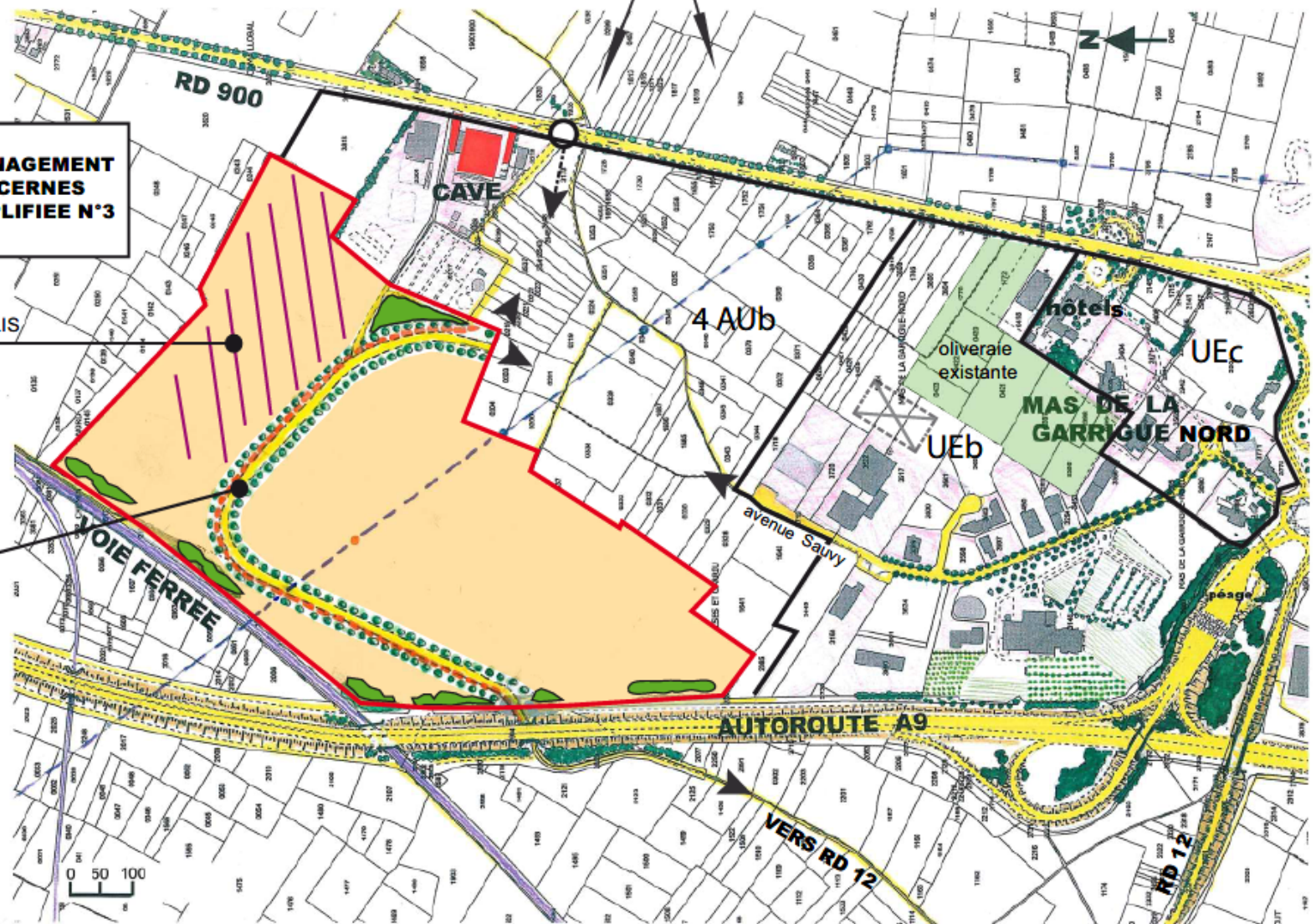
PROJET QUARTIER VINIPOLIS

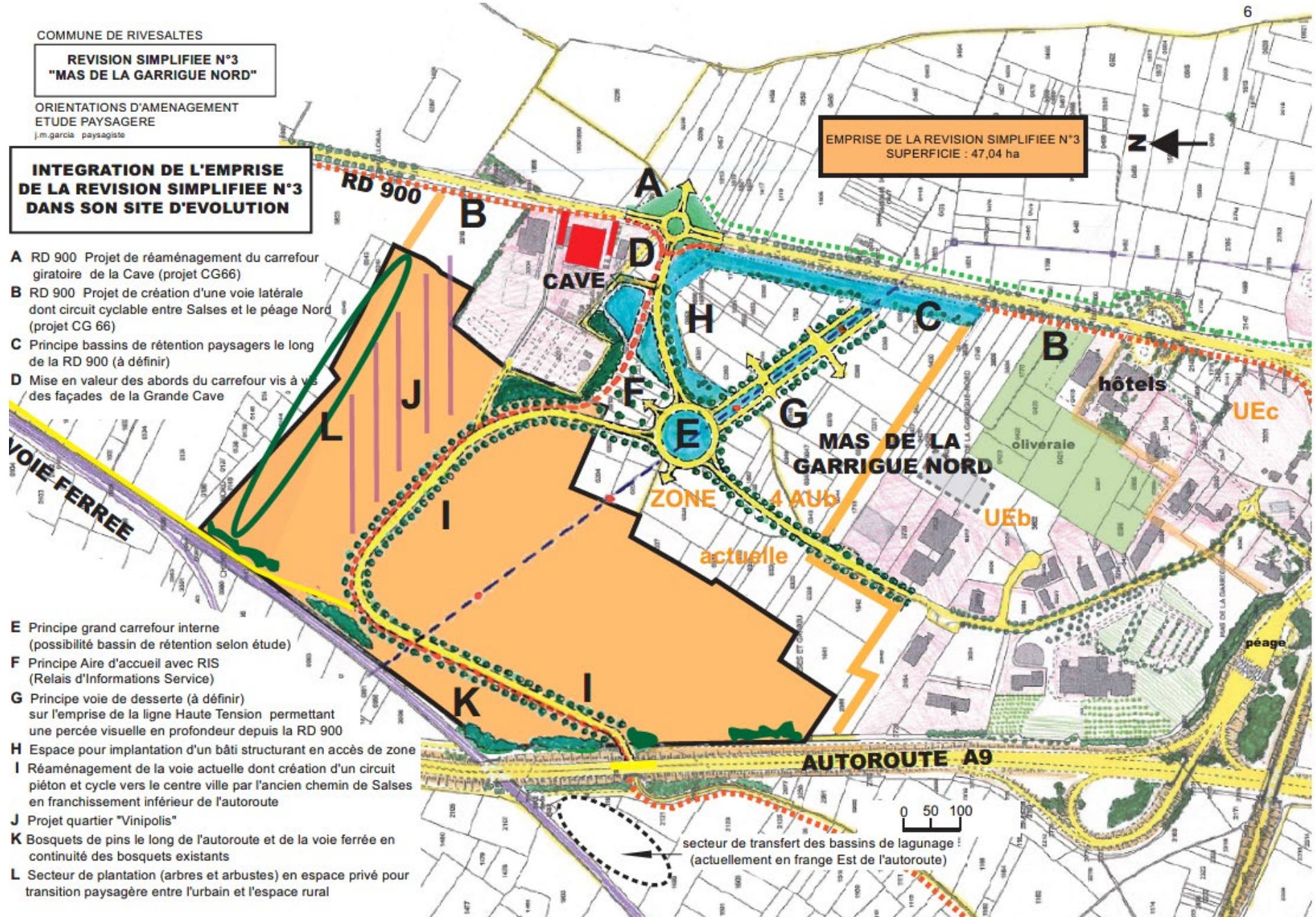
en continuité du secteur de la Cave

**REAMENAGEMENT
DE LA VOIE ACTUELLE
EN AXE STRUCTURANT**

dont itinéraire piéton et cycle
et liaison vers le centre ville
par le franchissement inférieur
actuel de l'autoroute

**PLANTATIONS D'ARBRES
A CREER**





Orientations d'aménagement du « Mas de la Garrigue Nord : Rédaction – Après mise en compatibilité

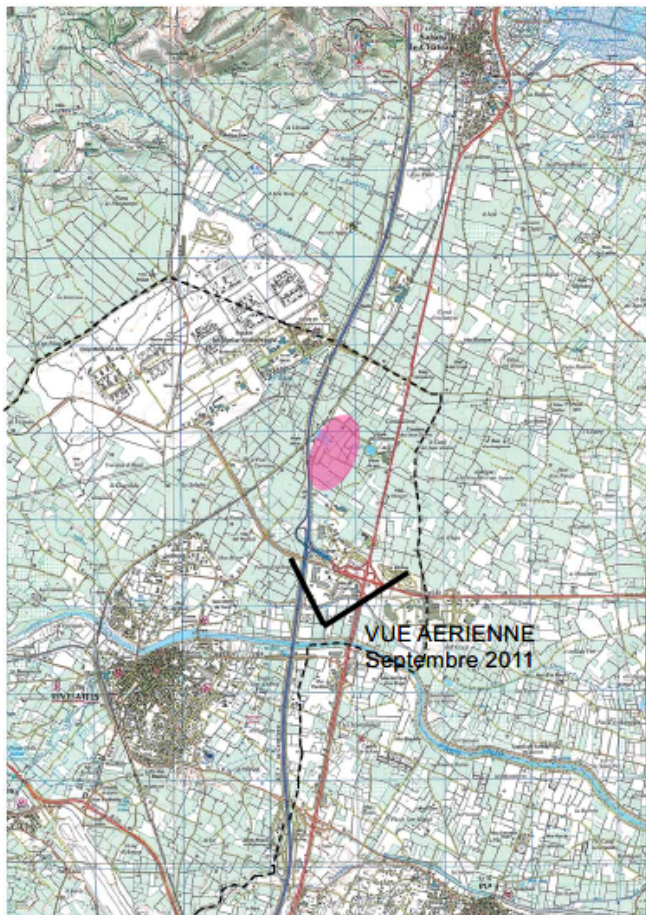


COMMUNE DE RIVESALTES

REVISION SIMPLIFIEE N°3
« MAS DE LA GARRIGUE NORD »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ETUDE PAYSAGERE
J.m. garcia paysagiste

ETAT DES LIEUX
CARACTERISTIQUES



Au delà du périmètre des terrains concernés par la révision, l'étude paysagère prend en compte le site dans lequel ils s'inscrivent. Le secteur d'étude fait partie du site Nord Est de la commune, en rive gauche du fleuve Agly.

Il est caractérisé par une trame extrêmement resserrée de voies de communication importantes (autoroute, RD 900, RD 83, RD 12, voie ferrée) qui compartimentent l'espace avec des linéaires de remblais, de grands échangeurs dénivelés, de nombreux ouvrages de franchissement, de fortes sections d'alignements d'arbres et qui découpe ce site en une succession de « quartiers » en grande partie composés de bâtiments d'activités implantés entre le canal de Clairà (parallèle à l'Agly) et les abords Sud de la grande cave coopérative en bordure de la RD 900.

Le secteur se situe sur le Crest, territoire plat où prédominent les vignes et les friches viticoles engendrant le cadre d'un vaste espace ouvert où la moindre structure arborée se distingue (arbres isolés, « parcs » et alignements d'arbres des mas et des villas isolées, sections de haies de cyprès en brise vent,...)

Il est à noter l'importance que revêtent pour le grand paysage, les boisements de pins de l'autoroute (dont celui du péage Nord), les alignements de pins parasols de la RD 900 et ceux, plus récents, de la RD 83.

l'avenue Sauvy, desserte principale de la zone d'activités



Les boisements du péage de l'autoroute

Bien délimités à l'Ouest par l'autoroute en remblais, au Nord/Ouest par la voie ferrée, les terrains concernés par la révision simplifiée N°3, en continuité de la zone d'activités, s'étirent vers le Nord jusqu'aux abords de l'imposante cave coopérative.

Cette dernière ponctue l'entrée Nord/Est de la commune sur l'itinéraire RD 900, caractérisé par son double alignement de pins parasols. Elle est desservie par un carrefour « provisoire » devant être réaménagé dans le cadre du projet de « sécurisation entre le péage Nord et Salses » (projet CG 66) comprenant aussi la réalisation d'une voie latérale avec un circuit cyclable à l'Ouest de la chaussée.

Le secteur d'étude est accessible par deux voies principales :

- l'avenue Alfred Sauvy (bordée de pins parasols) qui dessert le quartier du mas de la Garrigue depuis le grand carrefour au droit du péage de l'autoroute.
- l'ancienne route de Salses longeant l'autoroute depuis le Nord, puis la franchissant par un ouvrage inférieur en reliant par une traverse les abords de la cave coopérative et le carrefour sur la RD 900 à la zone artisanale Les Solades et au delà au centre ville.

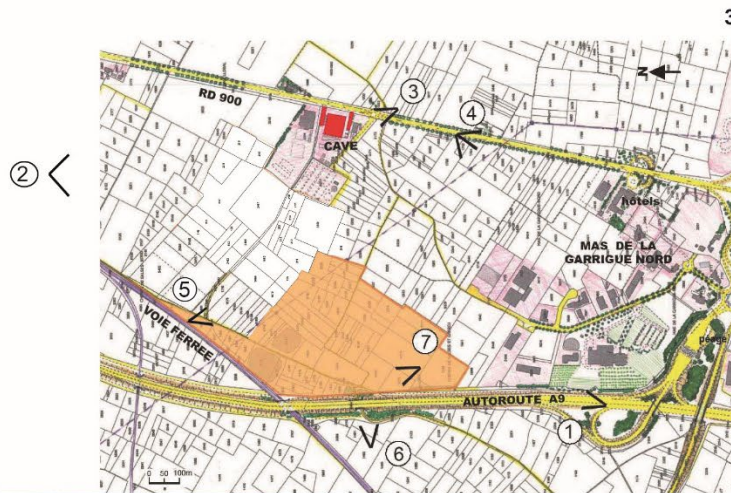
Une ligne haute tension, aux pylônes particulièrement notables dans ce site ouvert, coupe d'Est en Ouest le secteur concerné.

COMMUNE DE RIVESALTES
REVISION SIMPLIFIEE N°3
« MAS DE LA GARRIGUE NORD »
 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
 ETUDE PAYSAGERE
 j.m. garcia paysagiste

ETAT DES LIEUX
ASPECTS DU SITE



1 Vue depuis l'autoroute en provenance du Sud. A gauche, en arrière plan, les éoliennes de « l'Espace Entreprise Méditerranée » sur fond de Corbières. A droite, le site du Mas de la Garrigue derrière la frange boisée de l'autoroute



2 Le site vu depuis la limite communale Nord . A gauche la cave coopérative . Au centre , le quartier d'activités du Mas de La Garrigue. A droite , l'autoroute sur fond de Canigou



3 RD 900 - Carrefour de « la Cave » devant être réaménagé dans le cadre du projet de « sécurisation entre le péage Nord et Salses » comprenant aussi la réalisation d'une voie latérale avec un circuit cyclable à l'Ouest de la chaussée



4 La Rd 900, en provenance du Nord . Le double alignement de pins parasols structurant l'itinéraire. A droite, le quartier du Mas de la Garrigue Nord.



5 Vu depuis l'ancien chemin de Salses au Nord Ouest . A gauche, la traverse reliant la cave coopérative et la RD 900. A droite, le quartier Mas de la Garrigue en arrière de la ligne haute tension



6 Ouvrage de franchissement inférieur de l'autoroute par l'ancien chemin de Salses

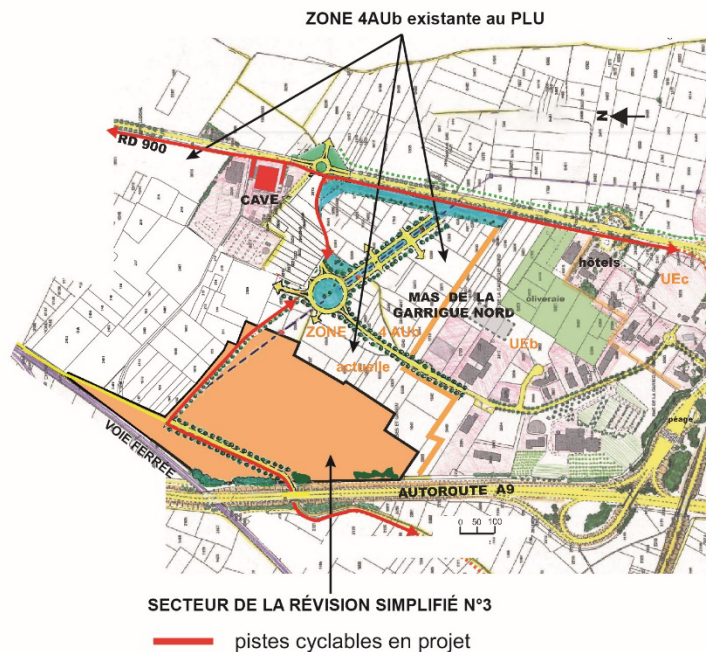


7 Bosquet de pins d'Alep au pied des remblais de l'autoroute

COMMUNE DE RIVESALTES
REVISION SIMPLIFIEE N°3
« MAS DE LA GARRIGUE NORD »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
 ETUDE PAYSAGERE
 j.m. garcia paysagiste

**PRINCIPES DES ORIENTATIONS
 GENERALES D'AMENAGEMENT**



Le secteur concerné par la révision simplifiée n°3 du Mas de la Garrigue Nord s'étend vers l'Ouest jusqu'à la voie ferrée. Ce projet s'articule en continuité des grands principes d'aménagement de la zone 4 AUB actuelle.

- Dessertes principales depuis le quartier d'activités existant et depuis le projet de réaménagement du carrefour de la Cave sur la RD 900, affirmant l'Entrée Nord-Est de Rivesaltes.
- Aménagement d'une liaison (dont circuit piéton et cycle) vers l'agglomération.
- Traitement paysager de la frange Ouest, par création de bosquets, le long de l'autoroute et de la voie ferrée.

Une voie structurante de desserte de l'ensemble du futur quartier d'activités sera créée depuis le carrefour de la cave coopérative sur la RD 900.

Ce carrefour doit être réaménagé par le Conseil Général des Pyrénées Orientales dans le cadre du projet de « sécurisation de la RD 900 entre le péage Nord et Salses ». (projet qui comporte de même la réalisation d'une voie latérale support d'un circuit cyclable à l'Ouest de la chaussée).

La voie structurante précitée sera reliée à la rue Alfred Sauvy qui dessert le quartier actuel du Mas de la Garrigue depuis le grand carrefour au droit du péage de l'Autoroute.

Le nouvel accès à l'ensemble de la zone d'activités se situera donc en « Entrée » de commune symbolisée actuellement par la grande cave implantée le long de la RD 900.

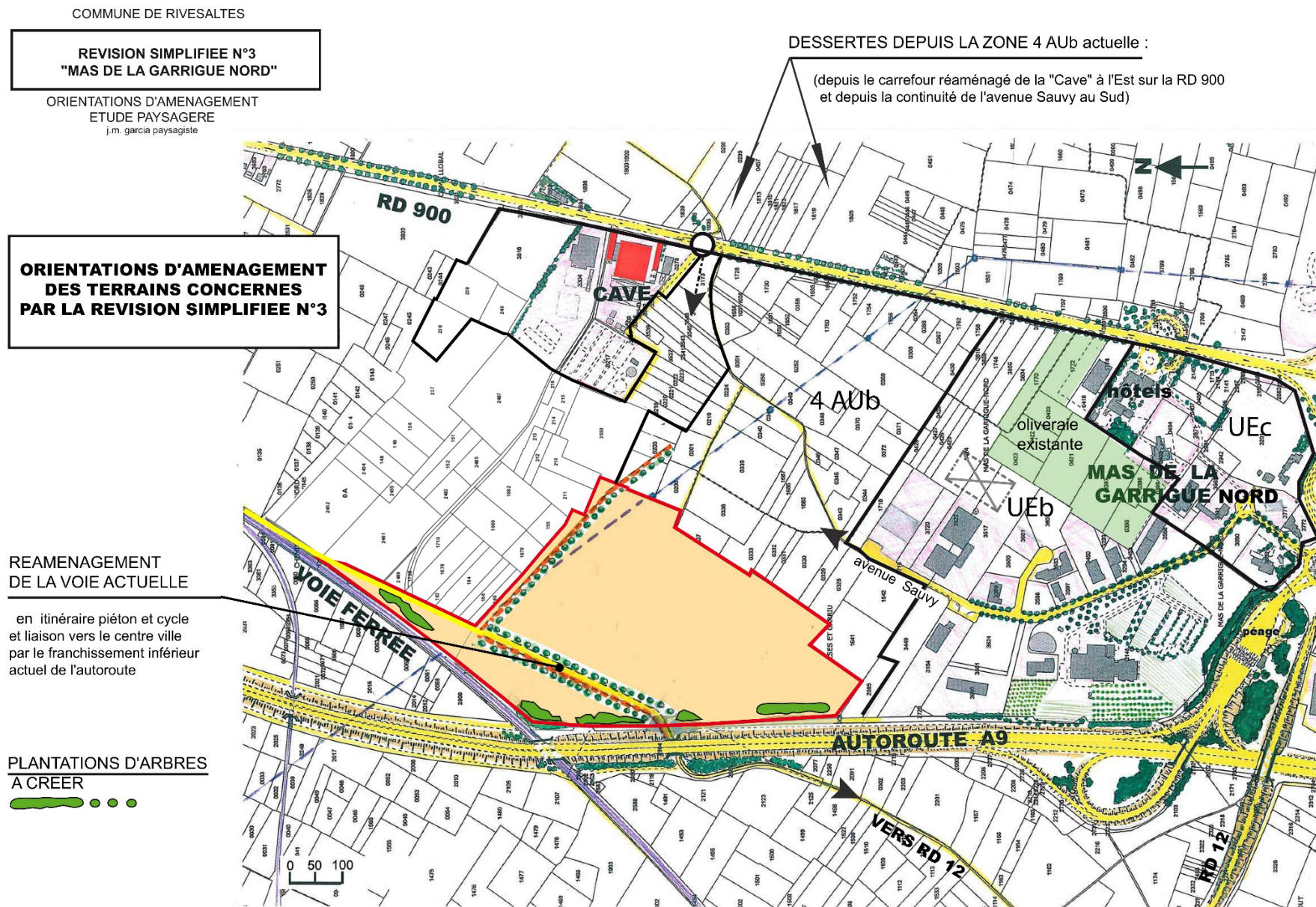
Une seconde voie structurante sera aménagée sur l'emprise de l'ancienne route de Salses et d'une partie de la traverse la reliant à la RD 900. Cette voie, accompagnée d'un circuit piétons et cycles aura aussi le rôle d'une liaison inter quartiers, reliant, au Sud, après le franchissement de l'Autoroute, la RD 5 au droit de la zone artisanale « les Solades » et l'avenue de l'Agly équipée d'une piste cyclable, en Entrée d'agglomération.

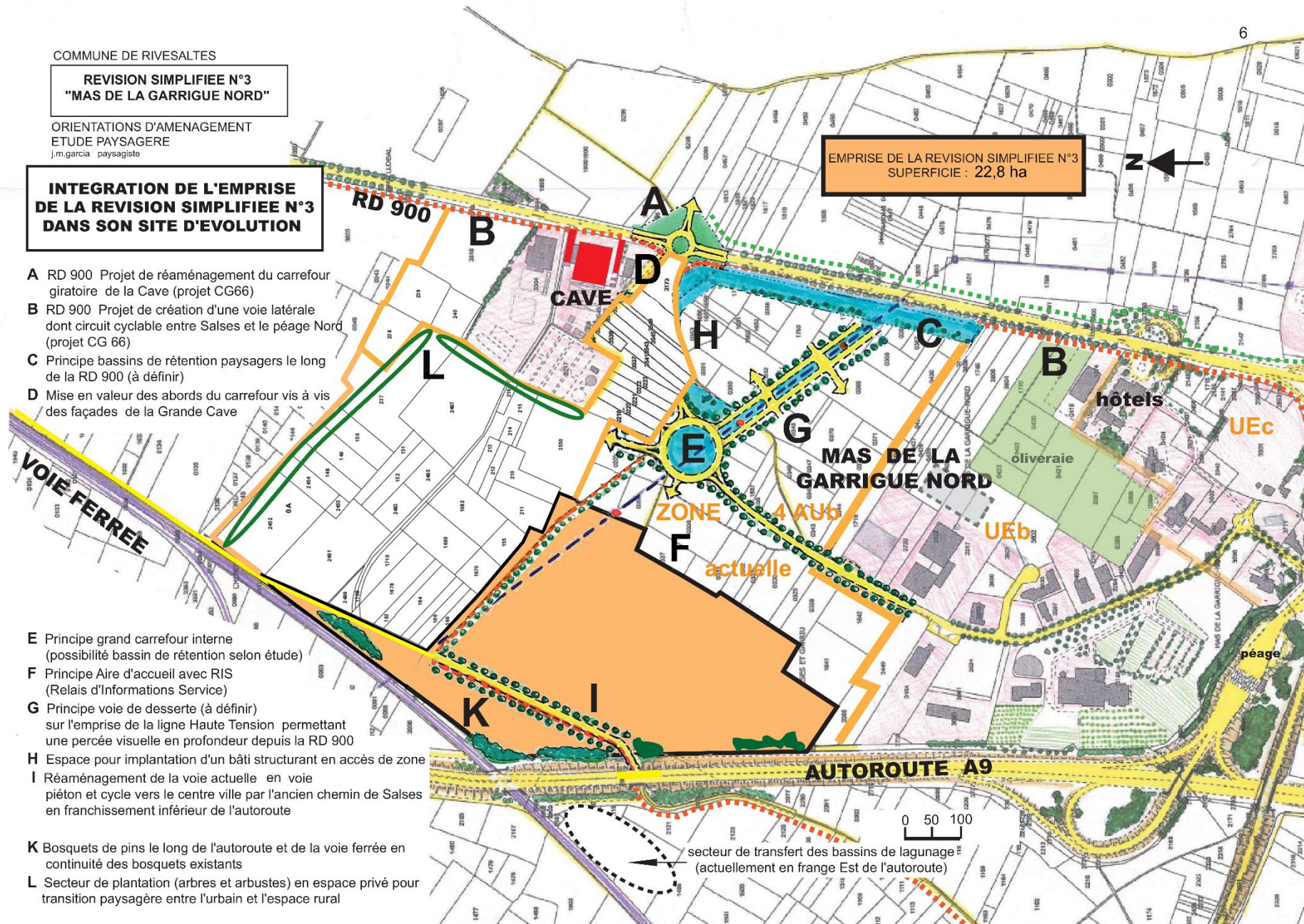
Un grand carrefour interne, entre les deux voies structurantes, pourra desservir un RIS (Relais d'Informations Services).

Après études précises, une partie des **bassins de rétention paysagés** (non clos, en pentes douces et arborées) pourra être implantée au droit de ce carrefour, le long de l'accès depuis la RD 900 et le long de la RD 900 elle-même (avec sa voie latérale support d'un circuit cyclable), mettant en scène l'Entrée de la commune, les abords de la grande cave et la nouvelle entrée de la zone d'activités.

La frange Ouest du secteur concerné par la révision simplifiée n°3 en contact avec la voie ferrée et l'Autoroute en remblais, sera plantée de bosquets de pins en continuité des bosquets existants de part et d'autre de l'Autoroute.

En frange Nord et en continuité de la Cave, sera implanté le quartier « Vinipolis » regroupant toutes activités liées à la Vigne et au Vin.

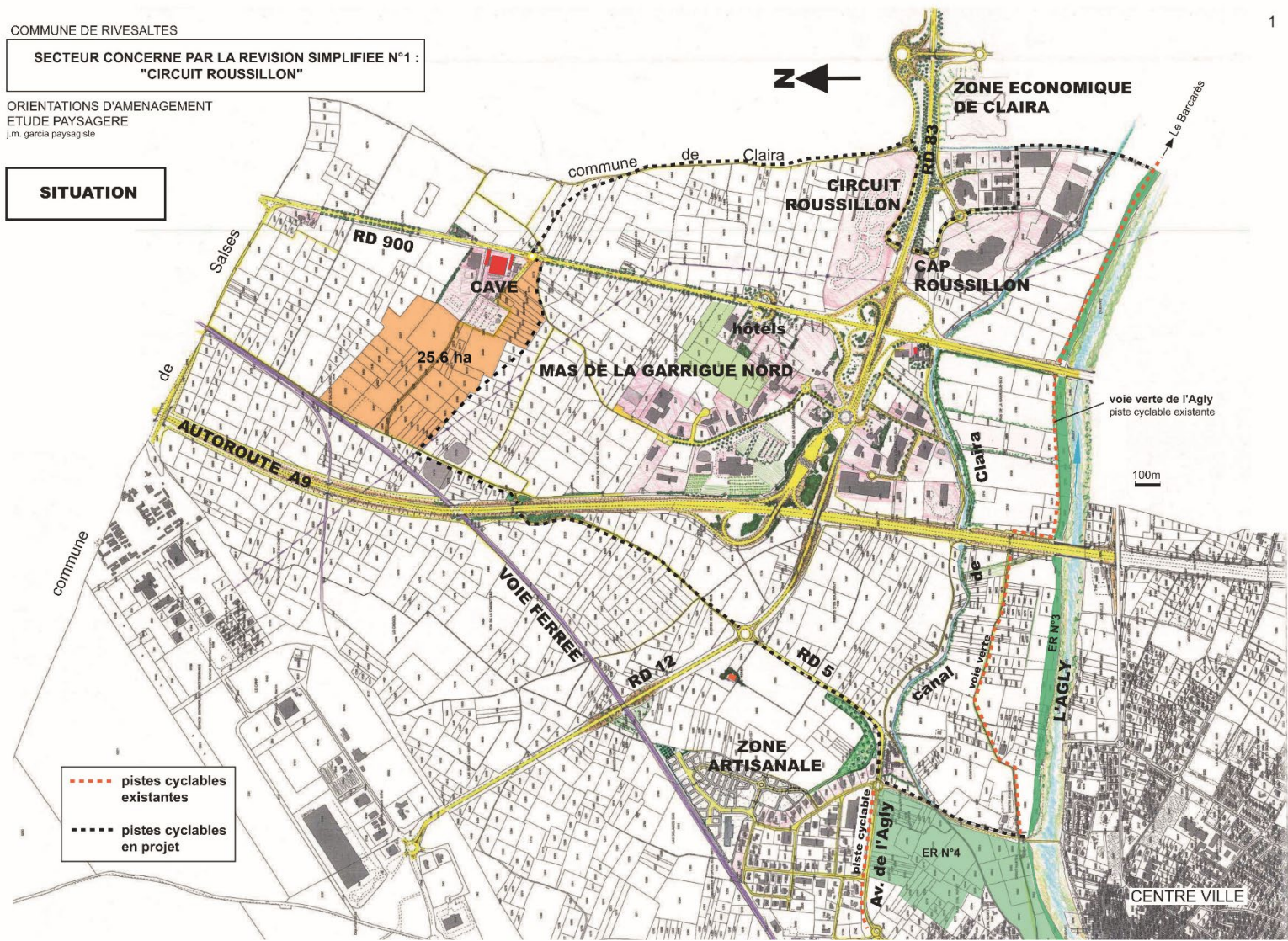




5.4.2 Rédaction des OA propres à l'établissement pénitentiaire

Une zone 4AUp étant créée, des orientations d'aménagements dédiées à ce nouveau secteur doivent être rédigées afin de permettre la réalisation de l'équipement.

Le chapitre à rajouter à partir de la page 41 est présenté dans les pages suivantes.



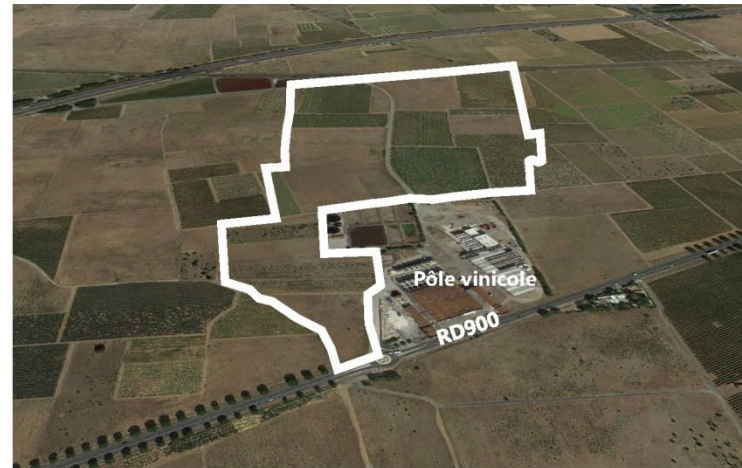
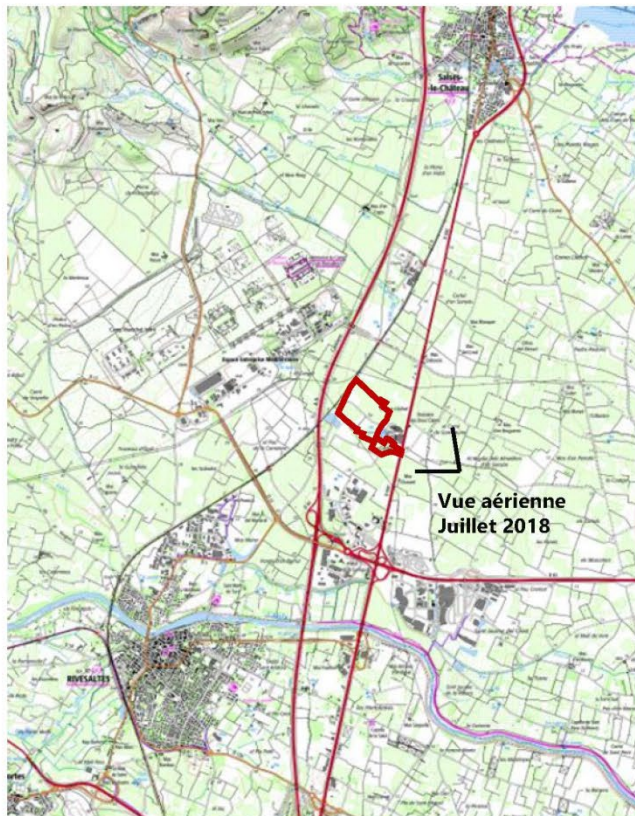
OAP de la zone 4AUp à créer

COMMUNE DE RIVESALTES

Secteur concerné par la mise en compatibilité :
« Établissement pénitentiaire »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ÉTAT DES LIEUX
CARACTÉRISTIQUES



2

Le secteur d'étude est localisé en partie nord-est de la commune. Il se situe sur le Crest, territoire plat où prédominent les vignes et les friches viticoles engendrant le cadre d'un vaste espace ouvert où la moindre structure arborée se distingue (arbres isolés, « parcs » et alignements d'arbres des mas et des villas isolées, sections de haies de cyprès en brise vent, ...).

Le site du projet est délimité à l'ouest par la voie ferrée, à l'est par le pôle vinicole et au sud par le projet d'extension du secteur « Mas de la Garrigue Nord ».

Le pôle vinicole ponctue l'entrée nord-est de la commune sur l'itinéraire RD 900, caractérisé par son double alignement de pins parasols. Il est desservi par un giratoire « provisoire » devant être réaménagé dans le cadre du projet de « sécurisation entre le péage Nord et Salses » (projet CD 66) comprenant aussi la réalisation d'une voie latérale avec un circuit cyclable à l'ouest de la chaussée.

Le secteur d'étude est accessible par le giratoire au droit du pôle vinicole sur la RD900.

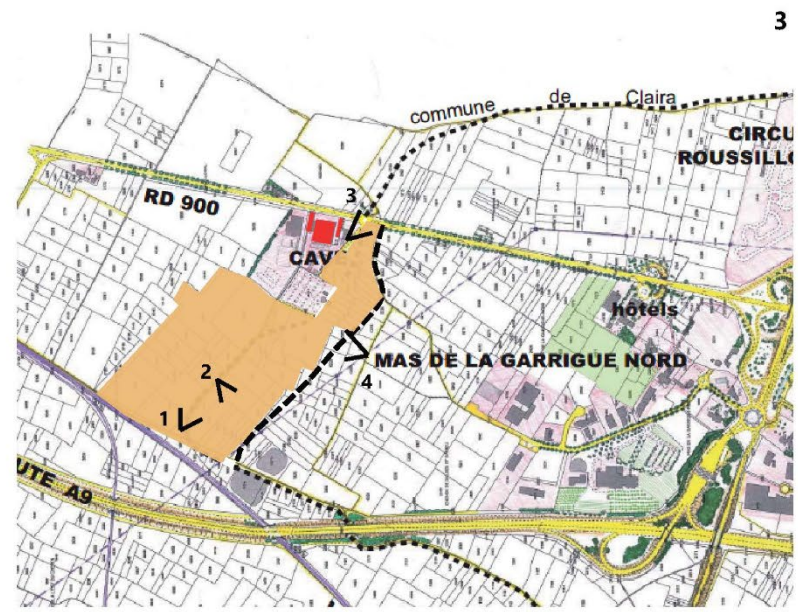
Une ligne haute tension, aux pylônes particulièrement notables dans ce site ouvert, est présente en bordure sud.

COMMUNE DE RIVESALTES

Secteur concerné par la mise en compatibilité :
« Établissement pénitentiaire »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ÉTAT DES LIEUX
ASPECTS DU SITE



1. Vue de l'ancien chemin de Salses vers le pôle vinicole.



2. La partie Sud du site depuis l'ancien chemin de Slases composée de vignes. A droite la voie ferrée et au fond l'autoroute A9.



3. Carrefour giratoire du pôle vinicole sur la RD900.



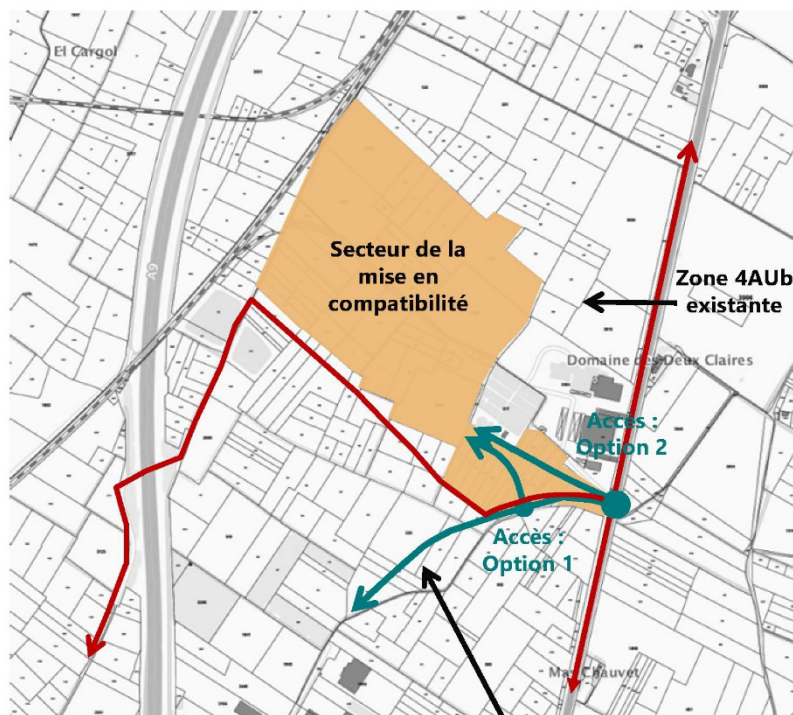
4. Vue sur les parcelles de vignes. A droite le pôle vinicole.

COMMUNE DE RIVESALTES

Secteur concerné par la mise en compatibilité :
« Établissement pénitentiaire »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

PRINCIPES DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT



— Piste cyclable en projet.

Zone 4AUB existante

Le secteur concerné par la mise en compatibilité s'étend vers le nord dans la continuité de l'extension de la zone d'activité du Mas de la Garrigue Nord entre la voie ferrée à l'ouest et le pôle vinicole à l'est. Ce projet s'articule en continuité des grands principes d'aménagement de la zone 4 AUB actuelle.

- Desserte principale depuis le projet de réaménagement du giratoire du pôle vinicole sur la RD 900, affirmant l'Entrée nord-est de Rivesaltes.
- Traitement paysager des franges est et nord en transition de l'espace rural.

L'accès à l'établissement se fera par la RD900 à l'est. Il sera accompagné de cheminements doux (piétons et cycles).

Une voirie structurante est envisagée d'être créée dans le cadre du projet d'extension de la zone d'activités du Mas de la Garrigue Nord depuis le carrefour du pôle vinicole sur la RD 900 et permettant de relier la rue Alfred Sauvy au sud. Cette voie pourrait éventuellement permettre de desservir l'établissement pénitentiaire.











La frange est du secteur concerné par le projet sera l'objet d'aménagements paysagers. La frange nord qui constituera une interface urbaine et rurale sera également qualifiée par des aménagements paysagers.

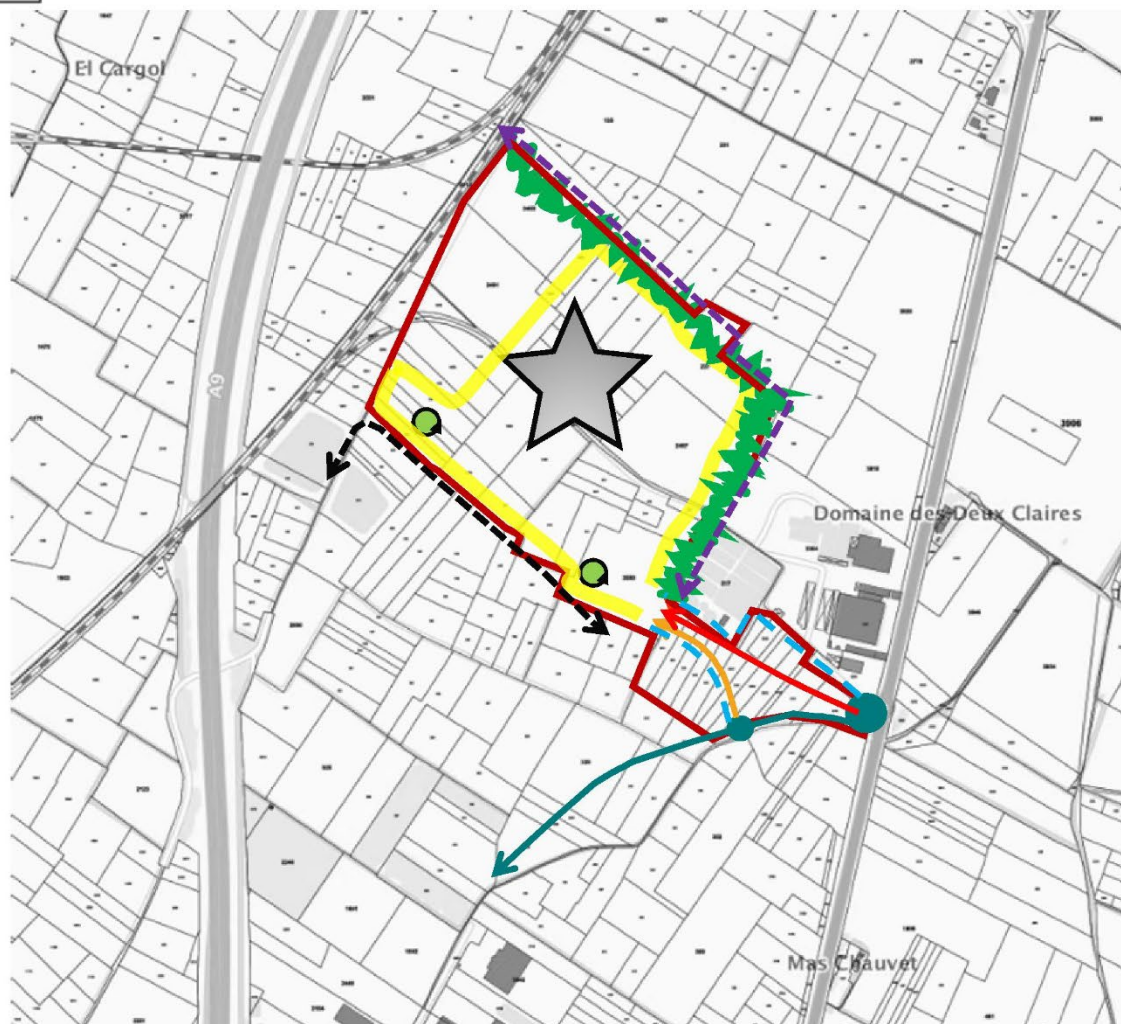
COMMUNE DE RIVESALTES

Secteur concerné par la mise en compatibilité :
« Établissement pénitentiaire »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT**

-  Périmètre OAP
-  Établissement pénitentiaire (localisation indicative)
-  Voie d'accès – Option 1 (localisation indicative) par la voirie structurante de l'extension de la zone d'activités du Mas de la Garrigue Nord
-  Voie d'accès – Option 2 (localisation indicative) à partir du giratoire de la RD900
-  Cheminement doux
-  Rétablissement du Chemin de Salses (localisation indicative)
-  Maintien des accès aux parcelles agricoles
-  Traitement architectural ou paysager des limites de l'établissement pénitentiaire
-  Frange urbaine et rurale
-  Aire de stationnement perméable avec espace de retournement, distinction usagers / livraisons



5.5 Les évolutions du règlement et du plan de zonage

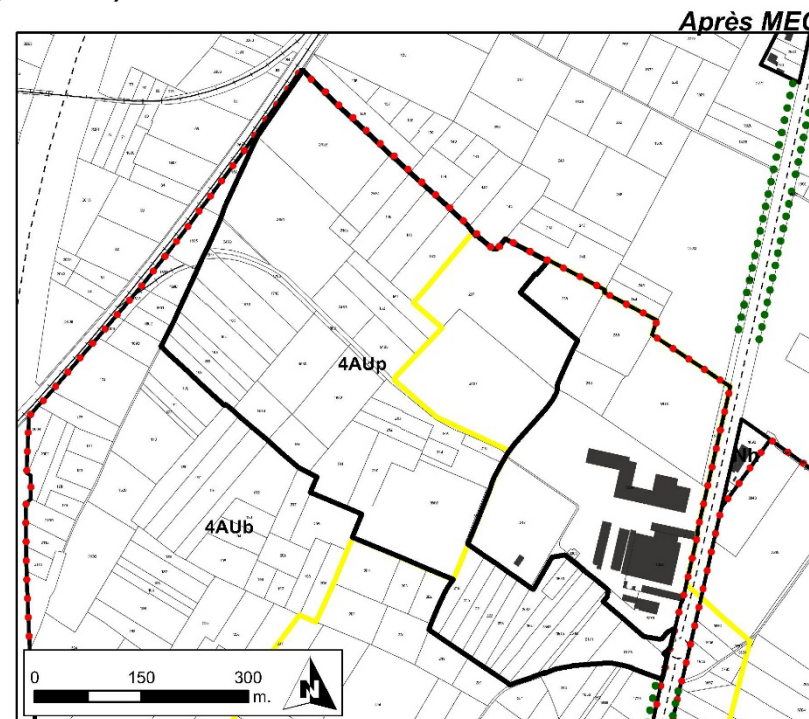
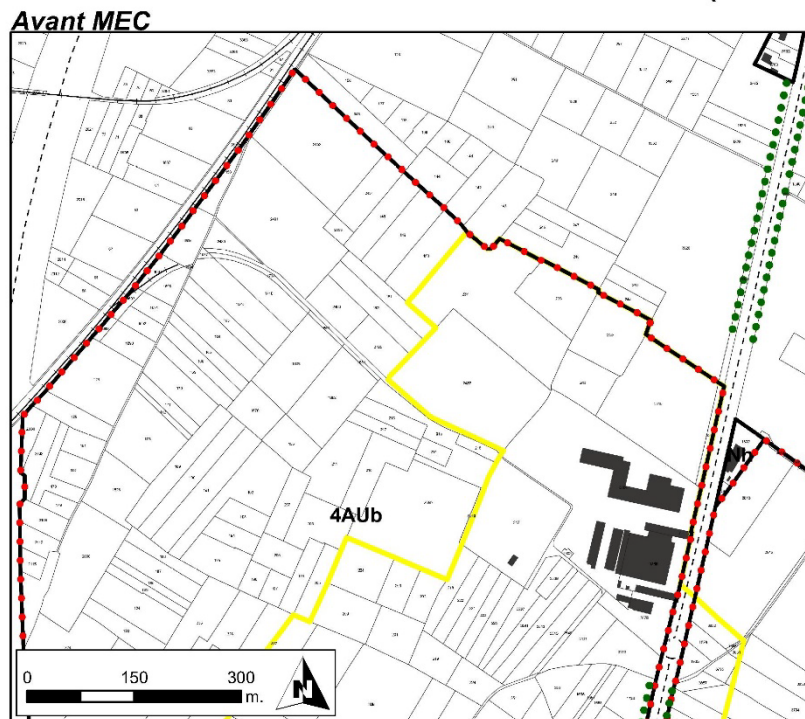
5.5.1 Le plan de zonage

La construction d'un établissement pénitentiaire sur la commune de Rivesaltes nécessite d'apporter des modifications sur le règlement graphique (Pièce 3a) du PLU.

Conformément à ce qui précède, un nouveau secteur 4AUp sera inscrit sur le plan de zonage incluant les emprises du projet et de l'ensemble des aménagements connexes. La surface totale des terrains compris dans ces emprises est d'environ 25,6 ha.







Ces modifications à apporter sont présentées en page suivante.








Mise en compatibilité du plan de zonage du PLU de Rivesaltes
(Extrait de la pièce 3a)



PLU approuvé le 09.12.2009 - Modification simplifiée N°3 le 29.03.2019

Légende

-  Limite de zone
-  Emplacement Réservé et son numéro
-  Espace Boisé Classé en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme
-  Bâtiment agricole repéré (L.123-1-5 II)
- Éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme:**
-  Terrain cultivé à protéger
-  Espace Boisé à conservé ou à créer

-  Éléments remarquable à conserver
-  Plantation d'alignement à conserver ou à créer
-  Droit de Préemption Urbain
-  Zone d'Aménagement Concerté
-  Zone d'Aménagement Différé
-  Secteur soumis aux dispositions du PPR (Inondations)
-  Vues identifiées en application de l'article L.123-1-5 II-5° du code l'urbanisme

5.5.2 Le règlement de la zone 4AU

Comme rappelé plus haut, la mise en compatibilité implique d'intégrer au règlement des zones 4AU des dispositions réglementaires spécifiques applicables au secteur 4AU_{up} nouvellement créé.

Le règlement de la zone 4AU modifié est présenté ci-après (« Chapitre 4 : zone 4AU » pages 63 et suivantes du « Titre III – Les zones à urbaniser (zone AU) »).

Rédaction – Avant mise en compatibilité

Zone 4AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 4AU :

Cette zone est destinée à recevoir à court terme le développement de zones urbaines spécialisées après réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Elle permettra de recevoir à court terme l'implantation d'activités spécialisées (activités artisanales, commerciales, industrielles, bâtiments agricoles, établissements sportifs, équipements publics, bureaux et services, hôtels, restaurants, ...).

La zone 4AU est divisée en plusieurs secteurs :

- **4AU_a** correspond à la future extension de la zone **artisanale des Solades**, destinée à recevoir l'implantation d'activités notamment artisanales, commerciales, industrielles, culturelles et tertiaires,

ainsi que les bâtiments agricoles, établissements sportifs et de formation professionnelle, équipements publics, salles des fêtes, établissements de santé, restaurants.

- Elle comprend un sous-secteur 4AU_{a1} correspondant au **Mas Méréchal** et à ses abords, prévu dans l'extension de la zone artisanale des Solades, et destiné à recevoir l'implantation d'activités du terroir, restaurants, hôtels, chambres d'hôtes, gîtes...
- **4AU_b** correspondant à l'extension du site du **Mas de la Garrigue**, destinée aux activités spécialisées notamment des commerces, les activités tertiaires, commerciales, de services, les établissements d'enseignement et de formation, les industries, les activités liées aux transports et à la logistique, à l'agriculture et à l'élaboration de produits découlant de l'agriculture, aux loisirs et à la culture ainsi que les équipements publics.
- **4AU_e** correspondant à l'extension du secteur du **grand circuit du Roussillon**, réservé aux activités culturelles et de loisirs ainsi qu'à l'implantation d'activités liées aux sports mécaniques.

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales.

La zone est concernée par :

- *Par la présence de plantations d'alignement à conserver ou à créer au titre de l'article L. 123-1-5 III-2°) du code de l'urbanisme ;*
- *Par des périmètres de ZAD (Zone d'Aménagement Différé).*
- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*
- *Par des espaces boisés classés dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage réglementaire du PLU.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public, dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage règlement du PLU et annexé au présent dossier de PLU.*

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

ARTICLE 4AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les établissements de santé, sociaux sauf dans les secteurs 4AUa, 4AUb et 4AUa1.
- b) Les constructions à usage d'habitation sauf dans les secteurs 4AUa, 4AUb et 4AUa1.

c) Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs 4AUe à l'exception de celles mentionnées à l'article 4AU-2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ».

d) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 4AU 2.

e) Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R421-23e et R421-19j du Code de l'Urbanisme.

f) Les garages collectifs de caravanes.

g) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du Code de l'Urbanisme.

h) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu à l'article R421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

i) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue à l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.

j) L'ouverture et l'exploitation de carrières.

k) Les parcs résidentiels de loisirs.

l) Les piscines.

m) Les établissements hôteliers sauf dans les secteurs 4AUb, 4AUa1 et 4AUe.

n) Les sous-sols dans les secteurs soumis au risque inondation.

ARTICLE 4AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1. Rappels :

a) Les équipements nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.

b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

c) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.

d) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier ou à la vocation de la zone.

c) les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

d) Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des activités autorisées dans la zone 4AUe telles que les circuits automobiles, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

e) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de distribution d'énergie électrique ainsi que de téléphonie mobile.

f) Dans les secteurs 4AUa et 4AUa1, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone sous réserve que la construction à usage d'habitation :

1. soit limitée à une unité par terrain supportant une activité ;
2. que celle-ci n'excède pas 90 m² de surface de plancher ;
3. que celle-ci soit séparée des bâtiments d'activités par un retrait minimal de 6 mètres entre les constructions ;

4. que celle-ci soit située en arrière des bâtiments d'activités donnant sur les voies publiques principales ;

5. que celle-ci soit postérieure à la construction du local d'activité professionnelle ;

6. que la superficie des habitations autorisées soit inférieure à celle des hangars construits au préalable, sans que la superficie de ces derniers ne puisse être inférieure à 100 m².

g) Dans les secteurs 4AUb et 4AUe, les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur sont admises par activités ou structures pour chacun des secteurs 4AUb et 4AUe ;

h) Dans le secteur 4AUe et plus précisément dans le secteur identifié par les Orientations Particulières d'Aménagement en tant que village d'entreprises, les activités de restauration et d'hôtellerie sont autorisées. Les activités commerciales complémentaires aux activités liées aux sports mécaniques (de type boutiques de souvenirs...) sont également admises ;

i) Dans les secteurs 4AUa, 4AUb, 4AUa1 et 4AUe l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre des orientations d'aménagement spécifiques annexées au dossier de PLU.

j) les caractéristiques architecturales traditionnelles du Mas Maréchal seront préservées et valorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4AU-3 : ACCÈS ET VOIRIE.

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères. Ces caractéristiques doivent atteindre au minimum 5 m de largeur.

c) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

d) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer ainsi que sur les espaces verts et l'emprise de la voie ferrée.

e) Les accès privés directs à la RD900, à la RD 83 ainsi qu'à la RD 12 sont interdits.

2. Voirie :

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

e) Dans les sous-secteurs 4AUe et 4AUa, les coupes de principes concernant la réalisation de certaines voies douces intégrées aux orientations particulières d'aménagement devront être respectées.

ARTICLE 4AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par

des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Électricité, Téléphone, Télédistribution :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (Électricité, téléphone, télédistribution) ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE 4AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 4AU-6 : CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

a) Pour les secteurs 4AUa et 4AUa1, les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :

- 30 mètres de l'axe de la RD 5,
- 12 mètres de l'axe de la voie ferrée,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

En sus, dans les secteurs 4AUa, 4AUa1 et 4AUb, les distances de recul particulières insérées dans les orientations particulières d'aménagement dans un souci de traitement paysager qualitatif de la zone, devront être respectées. Celles-ci visent à augmenter les reculs par rapport aux routes départementales par rapport au bord et non à l'axe.

b) Pour les autres secteurs,

- Conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les installations et constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 900 et de la RD 83, classées routes à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination et à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- Suite à la mise en œuvre des orientations d'aménagement liée à l'étude " d'entrée de ville - Mas de la Garrigue ", et à l'exception des locaux à usage d'habitation et des hôtels, ces retraits sont réduits à :

- 75 mètres de l'axe de l'autoroute A9 ;
- 35 mètres de l'axe des RD 900 et RD 83 et de leurs bretelles.

- Pour les reculs par rapport aux autres (voies nouvelles découlant des opérations autorisées dans la zone notamment), le retrait minimal est de 6 mètres par rapport à l'axe pour tous types de bâtiments.

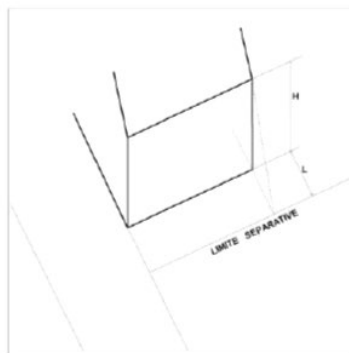
- Ces mesures ne s'appliquent pas aux ouvrages annexes et publics, et sont comptées horizontalement, elles peuvent faire l'objet d'adaptations après avis des services compétents pour tenir compte de l'impact sur la sécurité, la visibilité, la circulation. Toutefois, elles ne

peuvent en aucun cas être admises à moins de 6 m des limites sur voies notamment pour les postes de garde et de sécurité des entreprises.

c) Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires, pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou encore pour les équipements et bâtiments publics.

ARTICLE 4AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

a) Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L = H/2$).



Implantation en retrait des limites séparatives, prospects : $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètre

b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics ;

c) Dans le secteur 4AUb, en limite Nord de zone, il devra être prévu des aménagements de qualité alternant entre des espaces bâtis et des espaces boisés afin de favoriser une transition paysagère progressive. Dans tous les cas, les orientations particulières d'aménagement définies devront être respectées.

ARTICLE 4AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

a) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres.

b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes ainsi que pour les équipements et bâtiments publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs 4AUe et 4AUb.

ARTICLE 4AU-9 : EMPRISE AU SOL

a) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain d'assiette de la construction

ou de l'opération sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.

b) Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments et équipements publics sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.

ARTICLE 4AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 4AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principes généraux :

a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du site d'implantation.

c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour les secteurs 4AUb et 4AUe, les projets devront faire appel à une qualité particulière sur le plan de l'architecture et de la volumétrie. Autant que possible les volumes simples s'apparentant à des parallélépipèdes créant une monotonie et une pauvreté architecturale sont à éviter, par exemple en différenciant en volume les locaux administratifs des locaux de production, de maintenance ou de stockage.

e) Dans le sous-secteur 4AUa1, correspondant au Mas Maréchal et à ses abords, les caractéristiques architecturales traditionnelles du Mas Maréchal doivent être conservées, préservées et valorisées.

2 Toitures :

a) Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

b) les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes, dans ce cas le pourcentage de la pente devra être compris entre 30 et 33 %. Dans le cas de toitures terrasses, toitures inaccessibles... les toitures ne devront pas rester à nue et pourront être constituées de toitures végétalisées, recouvertes de graviers etc.

c) Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, toitures inaccessibles... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

d) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.

e) Les débords de toiture sont autorisés à condition de ne pas dépasser 1 mètre et de ne pas faire obstacle à la circulation des véhicules et des personnes.

f) Les toitures terrasses sur le Mas Maréchal sont interdites.

3. Ouvrages en saillies :

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gainés: et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon).

4. Matériaux :

a) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs, séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

c) Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés à partir du moment où les volumes, l'architecture, l'implantation et les pentes de toitures respectent les autres articles.

d) Les bardages métalliques ou aluminium, éléments vitrés sont autorisés.

5. Couleurs :

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. Les teintes vives sont admises sur les éléments de petites surfaces dans la mesure où elles valorisent la composition architecturale en camaïeux ou l'espace environnant. Les teintes générales de façades sont obligatoirement choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

6. Clôtures :

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2011.

a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

1. 1,50 mètres en bordure des voies publiques ou privées dans le secteur 4AUa, 1,80 mètre dans le secteur 4AUb, et 2,00 mètres maximum dans le secteur 4AUe. Toutefois, des conditions différentes pourront être acceptées notamment pour des raisons de sécurité, ou dans le cas où une implantation autre compromettrait la bonne marche de l'entreprise.

2. 1,80 mètres sur limites séparatives pour l'ensemble des secteurs, à l'exception des secteurs 4AUe et 4AUb où la hauteur générale sur limite séparative est fixée à 2,00 mètres maximum. Toutefois, des conditions différentes pourront être acceptées notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas où une implantation autre compromettrait la bonne marche de l'entreprise.

b) Pour les clôtures en murs pleins, la hauteur ne peut excéder 1 mètre au-dessus du sol, dans les zones soumises à l'aléa inondation cette hauteur maximale est ramenée à 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel et doivent être perméable à 80 %. Ces murs peuvent être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).

c) Les murettes maçonnées doivent être obligatoirement enduites et ce, en harmonie avec le bâtiment principal. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnés par des faîtières ou chaperons en brique rouge, cayrous ou tuiles canal.

d) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vent, tôles ondulées, canisses sont interdits.

e) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.

f) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

7. Énergie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 4AU 10 « Hauteur des constructions » ci-avant ainsi qu'à l'article 4AU-11 « Aspect extérieur des constructions » au paragraphe « 2. Toitures ».

8. Enseignes et pré-enseignes :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes,

leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

b) Les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion, elles doivent faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions) ne pas être édifiées au-dessus des pignons et égouts de toitures.

c) Un maximum de deux enseignes par activité est toléré, dans le cas de bâtiments comportant plusieurs activités, un regroupement de toutes les enseignes pourra être localisé en un seul point sur une structure porteuse dissociée ou intégrée au bâtiment, mais proportionnée en dimensions par rapport à celui-ci.

9. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade.

10. Zones de stockages extérieurs :

a) La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3 mètres et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel depuis les voies publiques.

b) Pour les secteurs 4AUa et 4AUa1, les zones de stockages extérieures sont interdites dans une bande de 6 mètres, mesurée depuis l'alignement des voies publiques ainsi qu'à l'avant des façades donnant sur les RD 5, RD 12, la voie ferrée.

c) Pour les autres secteurs, les zones de stockages extérieures sont interdites à l'avant des façades donnant sur les RD 900, RD 83 et autoroute A9 ainsi que dans une bande de 75 mètres mesurée depuis l'axe de l'A9, et dans une bande de 35 mètres mesurée depuis les axes des RD 83 et RD 900 et des bretelles de leurs échangeurs.

d) ces dispositions ne visent pas le stationnement de véhicules.

ARTICLE 4AU-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte publiques et privées.

b) La taille minimale d'un emplacement réservé au stationnement des véhicules est fixée à 5 X 2,5 mètres.

c) Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraisons, d'enlèvement, de service et du personnel ainsi que les véhicules de la clientèle.

d) Dans tous les cas, la réglementation en vigueur concernant les personnes à mobilité réduite devra être respectée.

2. Il doit être aménagé :

a) le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des activités et structures en place ou à venir autorisées dans la zone.

b) Pour les entreprises industrielles : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de plancher. Toutefois, une dérogation peut être admise notamment dans le cas d'entreprises industrielles type logistique, embouteillage, cave coopérative...où le nombre de stationnement exigé pourra être réduit afin de tenir compte des besoins effectifs des entreprises et après accord de la collectivité ou des services compétents.

c) Pour les entreprises artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher.

d) Pour les entreprises commerciales : une place par 50 m² de surface commerciale.

e) Pour les bureaux : une place par 25 m² de surface de plancher.

f) Pour les établissements de loisirs, équipements sportifs et culturels (salles de sports, cinémas, salle des fêtes...) le nombre de place de stationnement doit être au moins égal à 1/3 de la capacité d'accueil de l'établissement ou de l'équipement.

g) Pour les hôtels, gîtes, chambres d'hôtes : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

h) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de salle de restaurant ou de café.

i) Pour les logements autorisés : deux places de stationnement par logement.

j) La règle applicable aux constructions ou établissements non énumérés est celle qui leur est le plus directement assimilable.

k) En sus, pour toutes les catégories ci-dessus réglementées, il devra être prévu une place de stationnement supplémentaire par poste de travail.

l) De plus, une dérogation peut être admise pour les catégories ci-dessus réglementées où le nombre de stationnement exigé pourra être réduit afin de tenir compte des besoins effectifs des entreprises et après accord de la collectivité ou des services compétents.

3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 150 mètres maximum.

b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,

c) Ou si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci pourra solliciter de la collectivité le paiement des participations prévues à l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

4. Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les établissements de loisirs, équipements sportifs et culturels (salles de sports, discothèques...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

ARTICLE 4AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol, de toute aire de stationnement doivent être plantés et traités en espaces verts.

b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

c) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.

d) Pour les secteurs 4AUb, et 4AUe, tout projet doit tenir compte des orientations d'aménagement figurant dans l'étude " entrée de ville - Mas de la Garrigue ", notamment en matière de répartition spatiale des plantations, de choix des essences...

e) Les essences choisies devront être adaptées au climat, résistantes à la sécheresse, et respectueuses de la ressource en eau.

f) Dans tous les cas, le choix des essences devra faire l'objet d'une validation préalable par les services compétents de la Mairie.

g) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la

suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

h) Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations sont applicables, un COS est fixé en fonction de ces zones (Cf. règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2006).

Rédaction – Après mise en compatibilité

Zone 4AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 4AU :

Cette zone est destinée à recevoir à court terme le développement de zones urbaines spécialisées après réalisation des équipements nécessaires à la zone.

*Elle permettra de recevoir à court terme l'implantation d'activités spécialisées (activités artisanales, commerciales, industrielles, bâtiments agricoles, établissements sportifs, **établissement pénitentiaire**, équipements publics, bureaux et services, hôtels, restaurants, ...).*

La zone 4AU est divisée en plusieurs secteurs :

- **4AUa correspond à la future extension de la zone artisanale des Solades**, destinée à recevoir l'implantation d'activités notamment artisanales, commerciales, industrielles, culturelles et tertiaires, ainsi que les bâtiments agricoles, établissements sportifs et de formation professionnelle, équipements publics, salles des fêtes, établissements de santé, restaurants.
- Elle comprend un sous-secteur 4AUa1 correspondant au Mas Méréchal et à ses abords, prévu dans l'extension de la zone artisanale des Solades, et destiné à recevoir l'implantation d'activités du terroir, restaurants, hôtels, chambres d'hôtes, gîtes...

- **4AUb correspondant à l'extension du site du Mas de la Garrigue**, destinée aux activités spécialisées notamment des commerces, les activités tertiaires, commerciales, de services, les établissements d'enseignement et de formation, les industries, les activités liées aux transports et à la logistique, à l'agriculture et à l'élaboration de produits découlant de l'agriculture, aux loisirs et à la culture ainsi que les équipements publics.
- **4AUe correspondant à l'extension du secteur du grand circuit du Roussillon**, réservé aux activités culturelles et de loisirs ainsi qu'à l'implantation d'activités liées aux sports mécaniques.
- **4AUp correspondant à l'accueil d'un établissement pénitentiaire et aux constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.**

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales.

La zone est concernée par :

- Par la présence de plantations d'alignement à conserver ou à créer au titre de l'article L. 123-1-5 III-2°) du code de l'urbanisme ;

- Par des périmètres de ZAD (Zone d'Aménagement Différé).
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).
- Par des espaces boisés classés dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage règlementaire du PLU.
- Par des emplacements réservés d'intérêt public, dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage règlement du PLU et annexé au présent dossier de PLU.

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

ARTICLE 4AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les établissements de santé, sociaux sauf dans les secteurs 4AUa, 4AUb et 4AUa1.
- b) Les constructions à usage d'habitation sauf dans les secteurs 4AUa, 4AUb, 4AUa1 et 4AUp.
- c) Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs 4AUe à l'exception de celles mentionnées à l'article 4AU-2

« OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES ».

- d) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 4AU 2.
- e) Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R421-23e et R421-19j du Code de l'Urbanisme.
- f) Les garages collectifs de caravanes.
- g) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du Code de l'Urbanisme.
- h) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu à l'article R421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- i) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue à l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.
- j) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- k) Les parcs résidentiels de loisirs.
- l) Les piscines.
- m) Les établissements hôteliers sauf dans les secteurs 4AUb, 4AUa1 et 4AUe.
- n) Les sous-sols dans les secteurs soumis au risque inondation.

ARTICLE 4AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1. Rappels :

- a) Les équipements nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.
- b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- c) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier ou à la vocation de la zone.

c) les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

d) Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des activités autorisées dans la zone 4AUe telles que les circuits automobiles, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

e) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de distribution d'énergie électrique ainsi que de téléphonie mobile.

f) Dans les secteurs 4AUa et 4AUa1, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone sous réserve que la construction à usage d'habitation :

1. soit limitée à une unité par terrain supportant une activité ;
2. que celle-ci n'excède pas 90 m² de surface de plancher ;
3. que celle-ci soit séparée des bâtiments d'activités par un retrait minimal de 6 mètres entre les constructions ;
4. que celle-ci soit située en arrière des bâtiments d'activités donnant sur les voies publiques principales ;

5. que celle-ci soit postérieure à la construction du local d'activité professionnelle ;

6. que la superficie des habitations autorisées soit inférieure à celle des hangars construits au préalable, sans que la superficie de ces derniers ne puisse être inférieure à 100 m².

g) Dans les secteurs 4AUb et 4AUe, les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur sont admises par activités ou structures pour chacun des secteurs 4AUb et 4AUe ;

h) Dans le secteur 4AUp :

les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif liés à la vocation de la zone ;

i) Dans le secteur 4AUe et plus précisément dans le secteur identifié par les Orientations Particulières d'Aménagement en tant que village d'entreprises, les activités de restauration et d'hôtellerie sont autorisées. Les activités commerciales complémentaires aux activités liées aux sports mécaniques (de type boutiques de souvenirs...) sont également admises ;

j) Dans les secteurs 4AUa, 4AUb, 4AUa1, 4AUe et 4AUp l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre des orientations d'aménagement spécifiques annexées au dossier de PLU.

k) les caractéristiques architecturales traditionnelles du Mas Maréchal seront préservées et valorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 4AU-3 : ACCÈS ET VOIRIE.

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères. Ces caractéristiques doivent atteindre au minimum 5 m de largeur.

c) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

d) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer ainsi que sur les espaces verts et l'emprise de la voie ferrée.

e) Les accès privés directs à la RD900, à la RD 83 ainsi qu'à la RD 12 sont interdits.

2. Voirie :

a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la

destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

e) Dans les sous-secteurs 4AUe et 4AUa, les coupes de principes concernant la réalisation de certaines voies douces intégrées aux orientations particulières d'aménagement devront être respectées.

ARTICLE 4AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales :

a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Électricité, Téléphone, Télédistribution :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (Électricité, téléphone, télédistribution) ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE 4AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 4AU-6 : CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

a) Pour les secteurs 4AUa et 4AUa1, les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :

- 30 mètres de l'axe de la RD 5,
- 12 mètres de l'axe de la voie ferrée,
- 6 mètres de l'alignement des autres voies.

En sus, dans les secteurs 4AUa, 4AUa1 et 4AUb, les distances de recul particulières insérées dans les orientations particulières d'aménagement dans un souci de traitement paysager qualitatif de la zone, devront être respectées. Celles-ci visent à augmenter les reculs par rapport aux routes départementales par rapport au bord et non à l'axe.

b) Pour les autres secteurs,

- Conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les installations et constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 900 et de la RD 83, classées routes à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

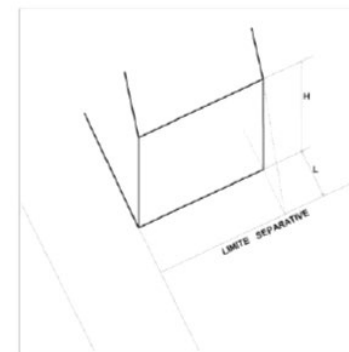
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - aux réseaux d'intérêt public,
 - à l'adaptation, au changement de destination et à la réfection ou l'extension des constructions existantes.
- Suite à la mise en œuvre des orientations d'aménagement liée à l'étude " d'entrée de ville - Mas de la Garrigue ", et à l'exception des locaux à usage d'habitation et des hôtels, ces retraits sont réduits à :
 - 75 mètres de l'axe de l'autoroute A9 ;
 - 35 mètres de l'axe des RD 900 et RD 83 et de leurs bretelles.
 - Pour les reculs par rapport aux autres (voies nouvelles découlant des opérations autorisées dans la zone notamment), le retrait minimal est de **6 mètres par rapport à l'axe** pour tous types de bâtiments.
 - Ces mesures ne s'appliquent pas aux ouvrages annexes et publics, et sont comptées horizontalement, elles peuvent faire l'objet d'adaptations après avis des services compétents pour tenir compte de l'impact sur la sécurité, la visibilité, la circulation. Toutefois, elles ne

peuvent en aucun cas être admises à moins de 6 m des limites sur voies notamment pour les postes de garde et de sécurité des entreprises.

c) Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires, pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou encore pour les équipements et bâtiments publics.

ARTICLE 4AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

a) Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L = H/2$).



Implantation en retrait des limites séparatives, prospects : $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres

b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics ;

c) Dans le secteur 4AUb, en limite Nord de zone, il devra être prévu des aménagements de qualité alternant entre des espaces bâtis et des espaces boisés afin de favoriser une transition paysagère progressive. Dans tous les cas, les orientations particulières d'aménagement définies devront être respectées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp.

ARTICLE 4AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

a) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres.

b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes ainsi que pour les équipements et bâtiments publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs 4AUe, 4AUb et 4AUp.

ARTICLE 4AU-9 : EMPRISE AU SOL

a) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.

b) Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments et équipements publics sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp.

ARTICLE 4AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 4AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. Principes généraux :

a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du site d'implantation.

c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour les secteurs 4AUb et 4AUe, les projets devront faire appel à une qualité particulière sur le plan de l'architecture et de la volumétrie. Autant que possible les volumes simples s'apparentant à des parallélépipèdes créant une monotonie et une pauvreté architecturale sont à éviter, par exemple en différenciant en volume les locaux administratifs des locaux de production, de maintenance ou de stockage.

e) Dans le sous-secteur 4AUa1, correspondant au Mas Maréchal et à ses abords, les caractéristiques architecturales traditionnelles du Mas Maréchal doivent être conservées, préservées et valorisées.

2 Toitures :

a) Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

b) les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc.) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes, dans ce cas le pourcentage de la pente devra être compris entre 30 et 33 %. Dans le cas de toitures terrasses, toitures inaccessibles... les toitures ne devront pas rester à nue et pourront être constituées de toitures végétalisées, recouvertes de graviers etc.

c) Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques

pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, toitures inaccessibles... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

d) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.

e) Les débords de toiture sont autorisés à condition de ne pas dépasser 1 mètre et de ne pas faire obstacle à la circulation des véhicules et des personnes.

f) Les toitures terrasses sur le Mas Maréchal sont interdites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp.

3. Ouvrages en saillies :

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gaines: et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon).

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp.

4. Matériaux :

a) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs, séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.

b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

c) Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés à partir du moment où les volumes, l'architecture, l'implantation et les pentes de toitures respectent les autres articles.

d) Les bardages métalliques ou aluminium, éléments vitrés sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp.

5. Couleurs :

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. Les teintes vives sont admises sur les éléments de petites surfaces dans la mesure où elles valorisent la composition architecturale en camaïeux ou l'espace environnant. Les teintes générales de façades sont obligatoirement choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

6. Clôtures :

Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2011.

a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

1. 1,50 mètres en bordure des voies publiques ou privées dans le secteur 4AUa, 1,80 mètre dans le secteur 4AUb, et 2,00 mètres maximum dans le secteur 4AUe. Toutefois, des conditions différentes pourront être acceptées notamment pour des raisons de sécurité, ou dans le cas où une

implantation autre compromettrait la bonne marche de l'entreprise.

2. 1,80 mètres sur limites séparatives pour l'ensemble des secteurs, à l'exception des secteurs 4AUe et 4AUb où la hauteur générale sur limite séparative est fixée à 2,00 mètres maximum. Toutefois, des conditions différentes pourront être acceptées notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas où une implantation autre compromettrait la bonne marche de l'entreprise.

3. Dans le secteur 4AUp, la hauteur est non réglementée.

b) Pour les clôtures en murs pleins, la hauteur ne peut excéder 1 mètre au-dessus du sol, dans les zones soumises à l'aléa inondation cette hauteur maximale est ramenée à 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel et doivent être perméable à 80 %. Ces murs peuvent être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).

c) Les murettes maçonnées doivent être obligatoirement enduites et ce, en harmonie avec le bâtiment principal. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnés par des faitières ou chaperons en brique rouge, cayrous ou tuiles canal.

d) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vents, tôles ondulées, canisses sont interdits.

e) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.

f) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

7. Énergie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 4AU-10 « Hauteur des constructions » ci-avant ainsi qu'à l'article 4AU-11 « Aspect extérieur des constructions » au paragraphe « 2. Toitures ».

8. Enseignes et pré-enseignes :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

b) Les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion, elles doivent faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions) ne pas être édifiées au-dessus des pignons et égouts de toitures.

c) Un maximum de deux enseignes par activité est toléré, dans le cas de bâtiments comportant plusieurs activités, un regroupement de toutes les enseignes pourra être localisé en un seul point sur une structure porteuse dissociée ou intégrée au bâtiment, mais proportionnée en dimensions par rapport à celui-ci.

9. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade.

10. Zones de stockages extérieurs :

a) La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3 mètres et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel depuis les voies publiques.

b) Pour les secteurs 4AUa et 4AUa1, les zones de stockages extérieures sont interdites dans une bande de 6 mètres, mesurée depuis l'alignement des voies publiques ainsi qu'à l'avant des façades donnant sur les RD 5, RD 12, la voie ferrée.

c) Pour les autres secteurs, les zones de stockages extérieures sont interdites à l'avant des façades donnant sur les RD 900, RD 83 et autoroute A9 ainsi que dans une bande de 75 mètres mesurée depuis l'axe de l'A9, et dans une bande de 35 mètres mesurée depuis les axes des RD 83 et RD 900 et des bretelles de leurs échangeurs.

d) ces dispositions ne visent pas le stationnement de véhicules.

ARTICLE 4AU-12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte publiques et privées.

b) La taille minimale d'un emplacement réservé au stationnement des véhicules est fixée à 5 X 2,5 mètres.

c) Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraisons, d'enlèvement, de service et du personnel ainsi que les véhicules de la clientèle.

d) Dans tous les cas, la réglementation en vigueur concernant les personnes à mobilité réduite devra être respectée.

2. Il doit être aménagé :

a) le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des activités et structures en place ou à venir autorisées dans la zone.

b) Pour les entreprises industrielles : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de plancher. Toutefois, une dérogation peut être admise notamment dans le cas d'entreprises industrielles type logistique, embouteillage, cave coopérative...où le nombre de stationnement exigé pourra être réduit afin de tenir compte des besoins effectifs des entreprises et après accord de la collectivité ou des services compétents.

c) Pour les entreprises artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher.

d) Pour les entreprises commerciales : une place par 50 m² de surface commerciale.

e) Pour les bureaux : une place par 25 m² de surface de plancher.

f) Pour les établissements de loisirs, équipements sportifs et culturels (salles de sports, cinémas, salle des fêtes...) le nombre de place de stationnement doit être au moins égal à 1/3 de la capacité d'accueil de l'établissement ou de l'équipement.

g) Pour les hôtels, gîtes, chambres d'hôtes : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

h) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m² de surface de salle de restaurant ou de café.

i) Pour les logements autorisés : deux places de stationnement par logement.

j) Pour l'établissement pénitentiaire : les stationnements seront assurés sur l'emprise de l'établissement et seront adaptés à la nature de l'établissement et à ses besoins.

k) La règle applicable aux constructions ou établissements non énumérés est celle qui leur est le plus directement assimilable.

l) En sus, pour toutes les catégories ci-dessus réglementées, il devra être prévu une place de stationnement supplémentaire par poste de travail.

m) De plus, une dérogation peut être admise pour les catégories ci-dessus réglementées où le nombre de stationnement exigé pourra être réduit afin de tenir compte des besoins effectifs des entreprises et après accord de la collectivité ou des services compétents.

3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 150 mètres maximum.

b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,

c) Ou si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci pourra solliciter de la collectivité le paiement des participations prévues à l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

4. Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les établissements de loisirs, équipements sportifs et culturels (salles de sports, discothèques...), **établissement pénitentiaire**, ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

ARTICLE 4AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

a) Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol, de toute aire de stationnement doivent être plantés et traités en espaces verts.

b) **Dans les secteurs 4AUa, 4AUa1, 4AUb et 4AUe**, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

c) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.

d) Pour les secteurs 4AUb, et 4AUe, tout projet doit tenir compte des orientations d'aménagement figurant dans l'étude " entrée de ville - Mas de la Garrigue ", notamment en matière de répartition spatiale des plantations, de choix des essences...

e) **Dans le secteur 4AUp, compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, les aires de stationnement devront être accompagnées d'une végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéo-surveillance. Les essences végétales locales seront privilégiées.**

f) Les essences choisies devront être adaptées au climat, résistantes à la sécheresse, et respectueuses de la ressource en eau.

g) Dans tous les cas, le choix des essences devra faire l'objet d'une validation préalable par les services compétents de la Mairie.

h) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

i) Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 4AU-14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations sont applicables, un COS est fixé en fonction de ces zones (Cf. règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2006).

5.6 L'évaluation environnementale relative à la mise en compatibilité du PLU de Rivesaltes

Conformément à l'article R.104-7 et suivants du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du SCoT de la Plaine du Roussillon dans le cadre de la construction de l'établissement pénitentiaire sur la commune de Rivesaltes peut être soumise à évaluation environnementale (possibilité de dispense au cas par cas), dans le cadre d'une DUP.

Conformément à l'article R.104-13° du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU de Rivesaltes dans le cadre de la construction de l'établissement pénitentiaire sur la commune de Rivesaltes est soumise à évaluation environnementale.

Par conséquent, un rapport environnemental a été produit dans les formes définies par l'article R.104-18 du code de l'urbanisme et est directement intégré à la pièce E « Évaluation environnementale du projet » du dossier d'enquête publique.

6 Présentation synthétique des évolutions du PLU de Rivesaltes

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Rivesaltes a été approuvé le 9 décembre 2009. Il a par la suite fait l'objet de plusieurs ajustements réglementaires.

Le périmètre du projet est inscrit en zone à urbaniser (4AUb) au PLU de Rivesaltes.

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation, sur la commune de Rivesaltes, de tous les éléments du projet de construction de l'établissement pénitentiaire d'une capacité indicative de 500 places, implanté dans en partie nord de la commune, entre la voie ferrée à l'ouest et le pôle vinicole à l'est.

Compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, il convient de **créer un nouveau secteur à vocation spécifique, intitulé « 4AUp » uniquement destiné à la réalisation d'un établissement pénitentiaire** sur le court-terme.

La mise en compatibilité du PLU de Rivesaltes se traduit par :

- la rédaction d'une notice de présentation présentant le projet et justifiant du nouveau secteur créé ;

- la reprise de deux cartes du PADD afin de réduire le contour de l'extension du secteur Mas de la Garrigue pour exclure la zone du projet et de dessiner l'implantation de l'établissement pénitentiaire ;
- la modification des OA du secteur « Mas de la Garrigue Nord » (carte et texte) afin d'exclure la zone du projet ;
- la création d'OA spécifiques uniquement destinées à la construction de l'établissement pénitentiaire et des équipements et installations liées à cet établissement ;
- la reprise du plan de zonage afin de classer l'ensemble des terrains concernés en zone 4AUp (zone À Urbaniser à vocation Pénitentiaire) ;
- la reprise du règlement d'urbanisme de la zone 4AU afin d'y introduire les dispositions propres à ce nouveau secteur créé.

Le projet sera réalisé conformément aux contraintes imposées par le PLU en lien avec les servitudes d'utilité publique et les plans annexes du PLU.

7 La compatibilité de la mise en compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon

La commune de Rivesaltes fait partie du territoire du SCoT de la Plaine du Roussillon qui a été approuvé le 13 novembre 2013. Il a fait l'objet d'une première modification approuvée par le Comité syndical le 7 juillet 2016.

Le SCoT avait subi une annulation par le Tribunal administratif de Montpellier le 21 décembre 2016 en raison d'un vice de forme sur la délibération de prescription de la procédure d'élaboration. Ce document a cependant été remis en vigueur par l'arrêt de la Cour d'Appel de Marseille le 26 septembre 2017 qui a annulé le jugement rendu par le Tribunal Administratif 9 mois plus tôt.

Le 6 novembre 2017, les élus du Syndicat mixte ont prescrit la révision du SCoT. Il s'agit notamment d'intégrer les modifications du périmètre du SCoT de la Plaine du Roussillon et les nouvelles dispositions de la Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) ainsi que les documents s'imposant au SCoT qui ont été élaborés ou révisés depuis 2014. Cette nouvelle version n'est pas encore en vigueur.

La compatibilité du projet de construction de l'établissement pénitentiaire avec les différentes pièces du SCoT est présentée en pièce D2. Le SCOT comprend un rapport de

présentation, un projet d'aménagement durable (PADD) et un document d'orientations et d'objectifs (DOO)

7.1 Compatibilité avec le rapport de présentation

Le Rapport de présentation du SCoT explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques (article L.141-3 du code de l'urbanisme).

La mise en compatibilité est soumise à évaluation environnementale, cette dernière viendra donc compléter l'évaluation environnementale du SCOT.

Le projet est compatible avec l'ensemble des pièces du rapport de présentation.

7.2 Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Trois ambitions majeures sont affirmées pour relever le défi d'un développement durable s'imposant au territoire de la Plaine du Roussillon :

- A : « Concilier l'accueil de nouvelles populations et la qualité de vie » ;
- B : « Impulser un nouveau rayonnement du Roussillon » ;

- C : « Replacer l'environnement au cœur de nos pratiques ».

Ces trois ambitions sont déclinées en orientations générales.

Le PADD est un document définissant les grandes orientations d'aménagement à l'échelle d'un territoire aussi vaste que celui d'un SCoT.

Les éléments mentionnés dans ce document portant sur les grands équipements portent davantage sur un maillage cohérent, l'armature globale, le maintien et le renforcement de la mise en réseau des équipements d'envergure.

Une carte « Schéma de l'armature verte et bleue du territoire du SCoT Plaine du Roussillon » en page 38, classe les terrains du projet en « autres espaces agricoles et naturels à préserver ». La situation du projet ne remet pas en cause les fondamentaux de cette carte, à savoir la trame verte et bleue, ni des espaces agricoles à fort potentiel à protéger en priorité.

Le projet est compatible avec les orientations du PADD.

Seule la carte p38 devra être mise en cohérence, en indiquant la nouvelle urbanisation prévue au PLU mis en compatibilité.

7.3 Compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est le document majeur du SCoT et il constitue la déclinaison réglementaire du PADD ; c'est un document opposable juridiquement. Il est composé de dispositions prescriptives

(écrites ou graphiques) qui s'imposent par un rapport de compatibilité à un certain nombre de documents dont les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les cartes communales. Ce document comprend également des recommandations ou préconisations parfois chiffrées qu'il serait souhaitable de mettre en œuvre pour atteindre les différents objectifs exposés dans le DOO.

Il est important de souligner que le DOO a pour but une gestion économe des espaces (article L.141-6 du code de l'urbanisme) et la protection d'espaces agricoles et urbains (article L.141-10 du code de l'urbanisme).

Le DOO indique dans son préambule que « *Les représentations cartographiques du DOO et notamment la carte de synthèse au 1/55 000^e ont un caractère prescriptif à leurs échelles respectives, ces représentations n'ont pas vocation à être exploitées :*

- *à une autre échelle que celle précisée en légende sur la carte ;*
- *en superposant d'autres fonds notamment cadastraux ou parcellaires.*

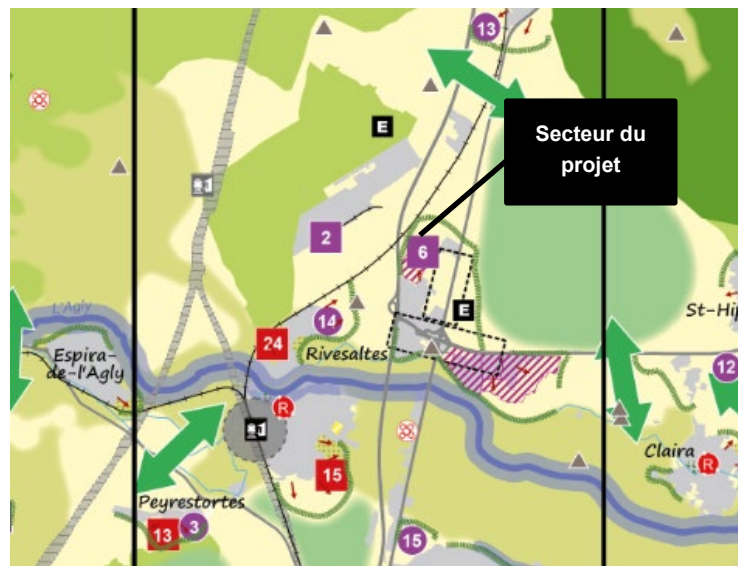
Les différents symboles ne sont pas proportionnels aux surfaces et ne caractérisent pas de limites précises. »

✓ Carte de synthèse du DOO

Sur la carte de synthèse du document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT, le site d'étude est situé dans une zone de « nature ordinaire à préserver » dont la vocation est agricole et naturelle.

Le secteur « Mas de Garrigue » est défini comme un secteur de projet stratégique à dominante d'activités.

Par ailleurs, une frange urbaine et rurale à qualifier est localisée en bordure nord et ouest.



- nature ordinaire à préserver (espaces à vocation agricole et naturelle)
- entrée de territoire à qualifier ou requalifier
- E projet de grand équipement
- SPS secteur de projet stratégique à dominante d'activité
- Zone d'Aménagement Commercial à conforter et requalifier
- axe potentiel de développement urbain
- frange urbaine et rurale à qualifier

Extrait de la carte de synthèse du document d'orientations et d'objectifs du SCoT

(Source : SCoT de la Plaine du Roussillon)

Nota : Localisation approximative du secteur du projet du fait de l'échelle de la carte.

✓ **Rapport du DOO**

Page 19 du DOO, chapitre « A.1.3. Préserver la nature ordinaire (espaces à vocation agricole et naturelle), support d'activités et d'un cadre de vie de qualité »

Le DOO indique que « [...] les espaces à vocation agricole ou naturelle, doivent être considérés comme un atout indéniable pour le cadre de vie qu'ils offrent, et par conséquent l'attractivité qu'ils génèrent, mais aussi comme un support indispensable aux activités qui s'y exercent.

*Toutes les terres agricoles doivent bénéficier d'une **lisibilité sur leur devenir**. Leur pérennité doit être clairement et durablement affichée afin de maintenir et développer des pratiques et des productions de qualité. Ainsi les communes doivent rechercher dans l'élaboration de leur document d'urbanisme, la préservation des espaces agricoles, qu'ils participent ou non de l'armature verte et bleue.*

Cette préservation doit être opérante grâce aux modalités suivantes :

- *Partout, les zones alluviales et irrigables grâce aux canaux ou à des équipements collectifs d'irrigation sont à préserver.*
- *Afin de limiter le mitage et la fragmentation des espaces, les documents d'urbanisme locaux veillent à limiter la dispersion de l'habitat, l'urbanisation linéaire le long des axes routiers, la multiplication des infrastructures. »*

Le périmètre du projet est inscrit :

- en zone de « nature ordinaire à préserver » dont la vocation est agricole et naturelle dans le SCoT de la Plaine du Roussillon ;
- en zone à urbaniser (4AUb) dans le PLU de Rivesaltes.

Le PLU de Rivesaltes n'est donc pas compatible avec le SCoT de la Plaine du Roussillon et **le projet n'est pas compatible avec cette orientation du DOO du SCoT.**

Page 36, chapitre « A.3.2. Caractériser et qualifier des franges urbaines et rurales, comme des interfaces ville-campagne durables et génératrices de qualité de vie »

La matérialisation de cette frange urbaine et rurale à qualifier répond à la nécessité de garantir une protection durable pour les espaces agricoles et naturels.

Ce dispositif donne de la lisibilité sur la pérennité des espaces agricoles, afin de préserver l'agriculture aux portes de la ville. Ces franges doivent être appréciées comme de véritables interfaces à ménager entre la ville et la campagne.

« Les conditions d'aménagement de ces interfaces sont précisées dans le cadre de l'élaboration des PLU qui doivent :

- *Prendre en compte la qualité de la perception des fronts bâtis.*

- Définir les vocations des franges dans le cadre des projets urbains.
- Qualifier par des aménagements paysagers les franges (travailler la composition végétale, les vues, les liens physiques, ...).
- Travailler sur les transitions entre espace privé urbain et espace privé rural (réglementation des clôtures, des murs, des haies, ...).
- Aménager les franges dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble et promouvoir les usages collectifs de ces espaces. »

« Ce sont également les PLU ou les documents en tenant lieu qui précisent et complètent la délimitation de ces franges, tandis que les OAP caractérisent les modalités de leur aménagement et précisent si besoin l'épaisseur à donner à la frange urbaine et rurale. Une certaine perméabilité peut être conservée afin de permettre l'implantation ponctuelle d'équipements collectifs au-delà de cette frange (bassins de rétention, parc aménagé, équipements sportifs, stations d'épuration...). Autant que possible, le périmètre des opérations d'aménagement doit inclure l'espace réservé à la frange urbaine et rurale pour permettre le traitement paysager de cette interface et l'éventuelle implantation d'équipements collectifs (bassins de rétention, parc aménagé...). »

Le projet de construction du futur établissement pénitentiaire fera l'objet d'aménagements paysagers en bordure nord afin de respecter ces préconisations.

Le projet est donc compatible avec cette orientation du DOO.

Pages 75 et suivantes, chapitre « B.7. Renouveler l'économie du territoire par l'aménagement d'un réseau de parcs stratégiques à dominante d'activités »

La mise en place de secteurs de projets stratégiques à dominante d'activités entend répondre à l'objectif de renouveler le développement économique du territoire.

Le DOO indique que « Le secteur « Mas de la Garrigue » est particulièrement voué à l'accueil d'industries et comprend un pôle dédié aux activités liées à la viticulture (« Vinipolis »). Il comprend également un îlot commercial situé en bordure de l'autoroute A9 destiné à la création d'une vitrine de la zone d'aménagement commercial multisite « Espace Roussillon ». Cette zone commerciale majeure vise une envergure métropolitaine. L'aménagement du secteur doit garantir l'amélioration de l'accessibilité routière et anticiper l'augmentation des flux routiers liés aux différentes opérations et doit par ailleurs assurer la qualification exemplaire de cette entrée du territoire, notamment par l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings aux abords de l'autoroute, de la RD 900 et du carrefour du Mas de la Garrigue. »

La surface indicative et approximative du secteur « Mas de la Garrigue » est de 175 ha.

Aucune mention n'est faite, dans la description du secteur « Mas de la Garrigue » sur l'accueil de grands équipements. Le tableau des secteurs de projet stratégique à dominante d'activité qui figure à la suite et qui fixe des surfaces affectées à l'accueil de ces activités ne traite que d'activités économiques, et non d'accueil d'équipements.

Cela contrevient donc avec le projet de construction d'un établissement pénitentiaire dans ce secteur.

Le projet n'est donc pas compatible avec cette orientation du DOO.

✓ **Notion de « grand équipement »**

Les grands équipements sont énumérés au fil du DOO et des thématiques, ce qui n'est pas le cas du futur établissement pénitentiaire de Rivesaltes qui figure pourtant dans cette catégorie. Cette notion fait d'ailleurs l'objet d'un chapitre spécifique du DOO.

Pages 81 et suivantes, chapitre « B.8. Prévoir les grands projets d'équipements et de services »

Aucune mention n'est faite à un établissement pénitentiaire dans ce chapitre. Il devra donc être complété pour évoquer le projet.

Le PLU modifié pour prendre en compte le projet d'établissement pénitentiaire n'est donc pas compatible avec les orientations du DOO :

- la reprise du plan du PADD « Schéma de l'armature verte et bleue du territoire du SCoT Plaine du Roussillon », afin d'ajuster la surface urbanisée ;

- la carte de synthèse du DOO devra être reprise afin de rajouter un figuré « E » pour signifier la localisation du projet sur la zone identifiée ;

- le tableau des secteurs de projet stratégique à dominante d'activité du chapitre B.7 devra être repris afin de mettre à jour la surface du secteur « Mas de la Garrigue » ;

- le chapitre B.8 sur les équipements devra être complété pour mentionner l'établissement pénitentiaire ainsi que la carte associée des « secteurs de projets stratégiques » sur laquelle sera rajoutée un figuré « Projet de grand équipement ».

7.4 Conclusion

Le PLU modifié pour tenir compte du projet d'établissement pénitentiaire est donc incompatible avec le SCoT de la Plaine du Roussillon.

Le dossier de mise en compatibilité du SCoT de la Plaine du Roussillon constitue la Pièce D-2 du dossier d'enquête.

**8 ANNEXE : notice de
présentation de la procédure de
mise en compatibilité du PLU de
Rivesaltes**