



TERRITOIRE DE PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNE DE RIVESALTES



Procédure de mise en compatibilité du PLU de Rivesaltes NOTICE DE PRESENTATION

Historique du PLU de Rivesaltes :

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 09 décembre 2009

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 du **PLU** approuvée le 29 mars 2019



16 mars 2022

Informations relatives au document

INFORMATIONS GENERALES

Auteur(s) BERTRAND Frédérique
Version V4
Référence E3361

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

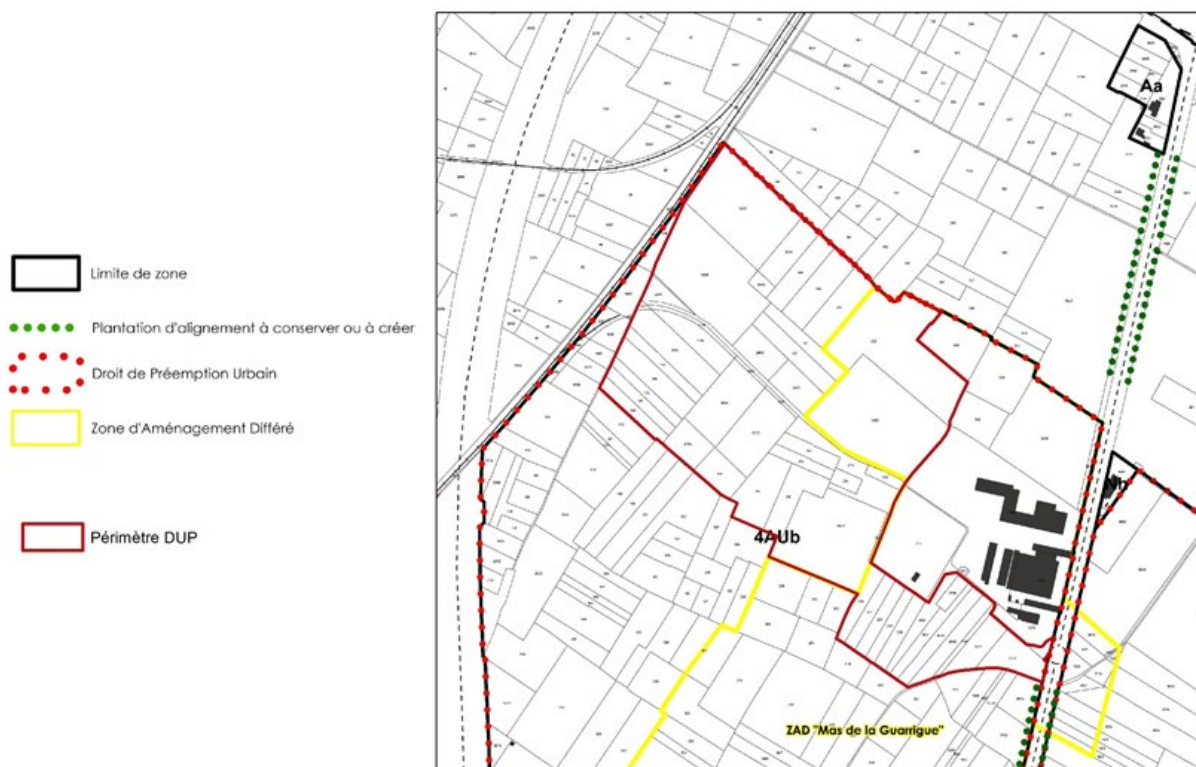
Version	Date	Rédigé par	Visé par	Modifications
V0	09/01/2020	GURIEC Marie	VALLART Catherine	Document d'origine.
V1	12/03/2020	GURIEC Marie	VALLART Catherine	Prise en compte des remarques de l'APIJ en date du 06/03/2020.
V2	22/09/2020	GURIEC Marie	VALLART Catherine SPITZ Eric	Prise en compte des remarques de l'APIJ en date du 01/04/2020 et modification du périmètre d'intervention retenu.
V3	27/10/2021	GURIEC Marie	VALLART Catherine	Modification du périmètre d'intervention retenu et finalisation du dossier.
V4	16/03/2022	COLET Aurélie	BERTRAND Frédérique	Modification du périmètre d'intervention retenu et finalisation du dossier.

DESTINATAIRES

Nom	Entité
CHAPELON David	APIJ
ROUINSARD Elsa	APIJ
JANIN Romain	APIJ

1 - OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE.....	5
1.1 - Site et situation de la zone.....	5
1.1.1 - Situation de la zone dans la commune	5
1.1.2 - Situation de la zone au regard du PLU	6
1.2 - Zone 4AUb et droit des sols.....	7
2 - INTERET GENERAL DU PROJET	8
2.1 - Un projet inscrit dans le plan immobilier pénitentiaire national	8
2.2 - Les enjeux pénitentiaires dans les Pyrénées-Orientales.....	8
2.3 - Les critères d’implantation d’un établissement pénitentiaire	9
2.4 - Présentation du site retenu.....	9
2.5 - Les retombées socio-économiques	10
3 - COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES D’AMENAGEMENT ET D’URBANISME DEFINIES DANS LE PADD	11
4 - MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	12
4.1 - Secteur du PLU concerné.....	12
4.2 - Les changements apportés au document d’urbanisme.....	12
4.3 - Modifications du Plan d’aménagement et de développement durable.....	12
4.4 - Modifications des Orientations d’aménagement	15
4.4.1 - Modifications des OA du site « Mas de la Garrigue Nord »	15
4.4.2 - Rédaction des OA propres à l’établissement pénitentiaire	22
4.5 - Modifications du plan de zonage	28
4.6 - Modifications des surfaces.....	30
4.7 - Modifications du règlement d’urbanisme écrit	33

1.1.2 - Situation de la zone au regard du PLU



LOCALISATION DE LA ZONE AU REGARD DU PLU

Les terrains composant le périmètre de la mise en compatibilité sont les parcelles incluses en zone 4A Ub du zonage du PLU : n°148, 149, 150, 151, 152, 155, 163, 164, 165, 166, 169, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 218, 220, 221, 222, 223, 237, 1668, 1669, 1670, 1677, 1678, 1681, 1682, 1708, 1710, 2452, 2454, 2455, 2483, 2485, 2487, 2489, 2491, 3171, 3173, 3537, 3539, 3541, 3543, 3545, 3548, 3549, 3550, 4181 et de chemins de la section A du cadastre de la commune de Rivesaltes.

Les parcelles sont prises dans leur intégralité.

A noter que la maîtrise foncière est publique : les parcelles appartiennent à la commune de Rivesaltes ou à la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée.

1.2 - Zone 4AUb et droit des sols

Extrait du règlement de la zone 4AUb :

La zone « **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. »

L'urbanisation du site de la mise en compatibilité se doit d'être compatible avec le règlement d'urbanisme en vigueur.

L'APIJ a donc décidé de recourir à une procédure de mise en compatibilité qui permet :

- d'avoir une réflexion globale ;
- d'avoir une association des services de l'État, des Personnes Publiques Associées et du public ;
- d'impliquer l'ensemble des personnes publiques, commune comprise, dans l'élaboration du projet.

La mise en compatibilité doit permettre la construction d'un établissement pénitentiaire et des constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

2 - INTERET GENERAL DU PROJET

2.1 - Un projet inscrit dans le plan immobilier pénitentiaire national

Pour répondre aux problématiques de surpopulation carcérale (environ 57 000 places pour plus de 80 000 détenus en France) et afin de faire évoluer le parc pénitentiaire vers de meilleures conditions de détention et de travail des personnels, l'État a décidé la mise en place d'un Plan Immobilier Pénitentiaire.

Au-delà d'un objectif quantitatif, le programme doit permettre une diversification des établissements pénitentiaires existants sur le territoire français afin d'adapter le parcours et le régime de détention à la situation de chacun des détenus mais également de renforcer la sécurité des établissements.

Les objectifs sont :

- d'améliorer les conditions de travail du personnel pénitentiaire ;
- de lutter contre la surpopulation carcérale en favorisant l'encellulement individuel ;
- d'améliorer les conditions de détention en mettant en place des dispositifs de travail et de formation en détention, mais également un suivi personnalisé des peines et une architecture favorisant l'apaisement ;
- d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable en prenant en compte les enjeux environnementaux (gestion de l'énergie, confort thermique, qualité de l'air, etc.) dans la conception et l'exploitation-maintenance de l'établissement ;
- de garantir l'exigence de sécurité et de sûreté dont l'administration pénitentiaire est investie ;
- de maîtriser les coûts tant sur le plan de l'investissement que sur celui de l'exploitation du bâtiment.

2.2 - Les enjeux pénitentiaires dans les Pyrénées-Orientales

Le département des Pyrénées-Orientales dispose à ce jour d'un établissement pénitentiaire à Perpignan. Afin d'apporter une solution au phénomène de surpopulation carcérale, la construction d'un deuxième établissement pénitentiaire de 500 places environ à proximité du tribunal judiciaire de Perpignan, est considéré comme prioritaire pour le territoire.



SITUATION PENITENTIAIRE DANS LES PYRENEES-ORIENTALES

Rassemblant près de 202 000 habitants, l'unité urbaine de Perpignan est la plus importante des Pyrénées-Orientales et occupe le 3^e rang régional d'Occitanie après celles de Toulouse et de Montpellier.

Rivesaltes constitue un des pôles historiques et fonctionnels autour de Perpignan garantissant la proximité des équipements, emplois et services et confortant l'organisation de petits bassins de vie.

La commune se situe à quelques kilomètres de l'A9 mais elle bénéficie aussi de plusieurs voies rapides, l'une allant vers l'Aéroport de Perpignan-Rivesaltes, l'autre allant vers Perpignan. La ville est desservie par la Gare de Rivesaltes, escale du TER Occitanie.

2.3 - Les critères d'implantation d'un établissement pénitentiaire

L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges spécifique. Il vise in fine à permettre à l'administration pénitentiaire de conduire sa mission dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnalité.



CRITERE D'IMPLANTATION D'UN ETABLISSEMENT PENITENTIAIRE

Une réflexion globale a été menée par le préfet sur le territoire de l'agglomération de Perpignan, consistant à confronter des zones potentielles d'accueil d'un établissement pénitentiaire avec les exigences du cahier des charges d'implantation d'un tel établissement.

2.4 - Présentation du site retenu

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 à l'est, le site est constitué de parcelles agricoles exploitées (vignes) ou en friches.

Il se situe dans la continuité du secteur d'extension de la zone d'activité du Mas de la Garrigue et est donc facilement accessible par la RD900 et le giratoire au droit du pôle vinicole sur la RD900.

La zone étudiée est idéalement située à moins de 30 minutes du tribunal judiciaire de Perpignan.

Elle est aussi située à moins de 20 minutes des services pénitentiaires d'insertion et de probation. Les établissements de sécurité (gendarmerie, commissariats, caserne de pompiers) sont situés à 11 minutes maximum.

2.5 - Les retombées socio-économiques

L'implantation d'un établissement pénitentiaire induit la création d'emplois et de retombées économiques.

■ Créations d'emplois

Pendant la phase de chantier (2 à 3 ans), entre 200 et 400 employés en moyenne seront mobilisés. Le contrat prévoit une clause d'insertion pour des personnes non qualifiées, sans emploi ou en demande de réinsertion (sortant de prison).

De manière pérenne, environ 300 agents pénitentiaires seront présents sur site dont 280 surveillants. Une vingtaine d'emplois indirects (forces de l'ordre, administrations, associations, personnels de santé, personnels judiciaire) seront également créés auxquels s'ajoutent environ 100 emplois induits par l'implantation de nouvelles populations.

■ Développement économique local

En fonction de l'intégration de l'établissement au tissu social et urbain de la commune, et plus largement, de l'agglomération d'accueil, l'installation d'un établissement pénitentiaire contribue au développement du territoire et de l'agglomération.

■ Retombées économiques

Le fonctionnement de l'établissement génère d'importants flux de commandes passées par l'établissement, le gestionnaire du site et le service pénitentiaire d'insertion et de probation. Les flux générés par le fonctionnement de l'établissement représentent un montant annuel de l'ordre de 3 millions d'euros hors taxe par an.

Les personnes incarcérées sont prises en charge à 100 % par l'État et ne génèrent donc aucune charge pour les finances communales. L'établissement lui-même est considéré comme un usager ordinaire des services publics. Ne créant pas de charges nouvelles et apportant des recettes supplémentaires au budget communal, il donne ainsi des marges de manœuvres supplémentaires aux élus. Comme tout bâtiment d'État affecté au service public, l'établissement pénitentiaire ne génère pas de taxe foncière.

L'implantation de l'établissement fait bénéficier à l'ensemble des communes voisines, comme à celle d'implantation, des recettes fiscales indirectes (taxe d'habitation, taxe foncière) liées à l'arrivée de nouveaux habitants (personnel pénitentiaire notamment).

3 - COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME DEFINIES DANS LE PADD

La présente mise en compatibilité s'inscrit dans le respect des grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Cependant, le site du projet se situant en partie sur le périmètre d'extension du secteur Mas de la Garrigue, des modifications du PADD sont nécessaires (Cf. chapitre ci-dessous).

4 - MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

4.1 - Secteur du PLU concerné

La superficie totale de l'opération s'étend sur environ 25,6 ha actuellement classé en zone 4AUb sur le plan de zonage du PLU.

La présente mise en compatibilité a pour objet de créer un secteur 4AUp spécifique destiné à la construction d'un établissement pénitentiaire et des constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

4.2 - Les changements apportés au document d'urbanisme

L'aménagement du secteur n'étant pas prévu depuis l'élaboration du PLU, un nouveau secteur est créé.

Plus précisément, pour rendre possible la réalisation du projet, ces évolutions du PLU sont les suivantes :

- 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 orientations d'aménagement (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 secteur 4AUp (zone À Urbaniser à vocation Pénitentiaire) ;
- la reprise du tableau des surfaces afin de rajouter le secteur 4AUp et par conséquent réduire la surface du secteur 4AUb ;
- la reprise du règlement d'urbanisme de la zone 4AU afin d'y introduire les dispositions propres à ce nouveau secteur créé.

Pour l'enquête publique, seuls des extraits des pièces réglementaires modifiées seront joints au dossier, dans un souci de simplification et de compréhension pour le plus grand nombre.

4.3 - Modifications du Plan d'aménagement et de développement durable

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 « après mise en compatibilité » sont présentées ci-après.

Orientations générales

Volet n°2

les pôles économiques

- Industrie, Agroalimentaire, Logistique, Tertiaire
- zone dédiée aux sports mécaniques
- activités commerciales et de loisirs
- logistique transport
- PME, artisans, services
- espace commercial
- école

les pôles d'échanges et de communication

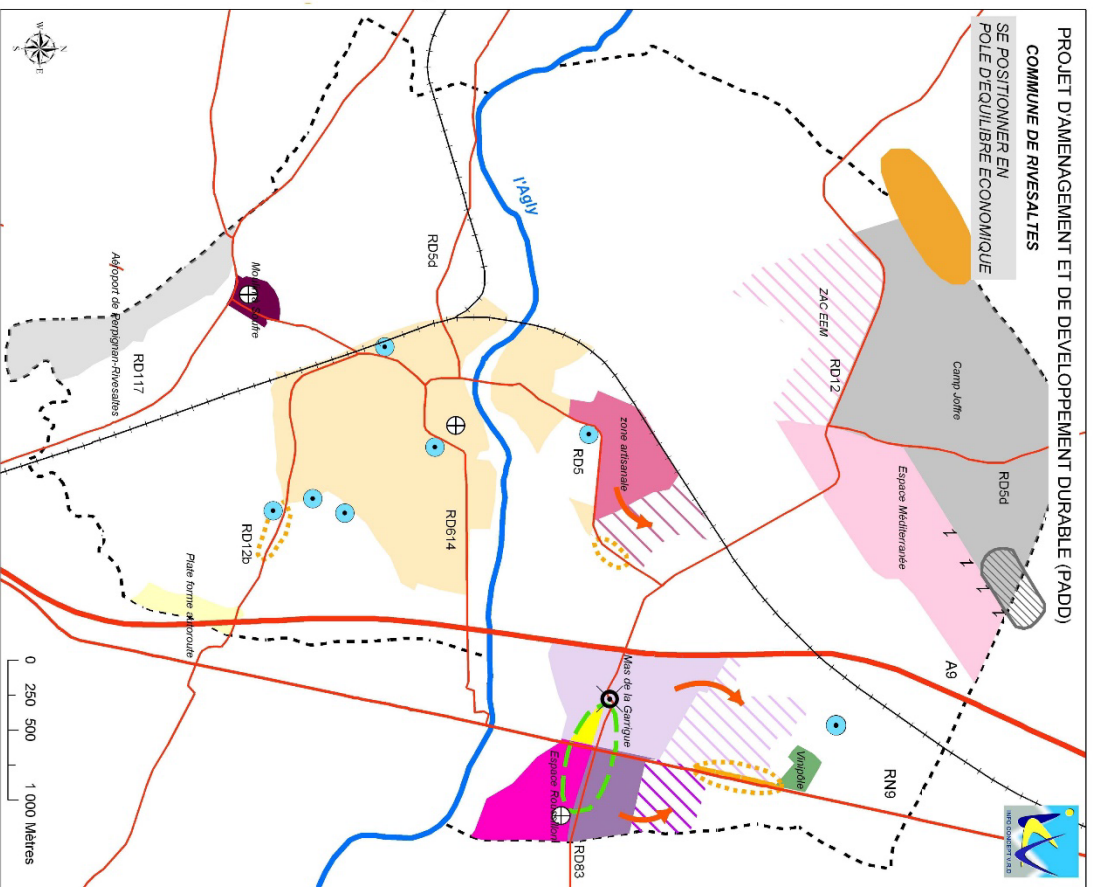
- aéroport
- le camp Joffre
- plate forme autoroute
- espace d'accueil et d'informations
- titulaire LGV
- carrefour routier du Mas de la Garrigue

orientations développement économique

- extension zone artisanale
- extension Mas de la Garrigue
- extension zone sports mécaniques
- ZAC EEM

autres symboles :

- voie ferrée
- entrée de ville à aménager
- mise en oeuvre de l'étude entrée de ville
- Memorial Camp Joffre
- limite communale



4.4 - Modifications des Orientations d'aménagement

Pour compléter le caractère global et général des orientations générales du PADD, le principe a été retenu d'élaborer des « orientations particulières d'aménagement » sur les secteurs immédiatement ouverts à l'urbanisation où les projets et enjeux d'aménagement sont importants et nécessitent un cadrage plus précis.

Ces orientations particulières d'aménagement sont un complément au règlement du PLU dans la mesure où elles sont opposables en terme de compatibilité aux demandes d'autorisations d'occuper et d'utiliser le sol, alors même que le règlement s'impose en terme de conformité.

Les OA sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner. Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

Ainsi, un projet localisé dans un site faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement devra non seulement être conforme au règlement applicable du PLU dans le secteur concerné mais également être compatible avec les orientations d'aménagement définies dans ledit secteur.

4.4.1 - 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 « après mise en compatibilité » sont présentées ci-après.

SECTEUR CONCERNE PAR LA REVISION SIMPLIFIEE N°3 :
"MAS DE LA GARRIGUE NORD"

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ETUDE PAYSAGERE
J.M. Garcia Prats/Sagiste

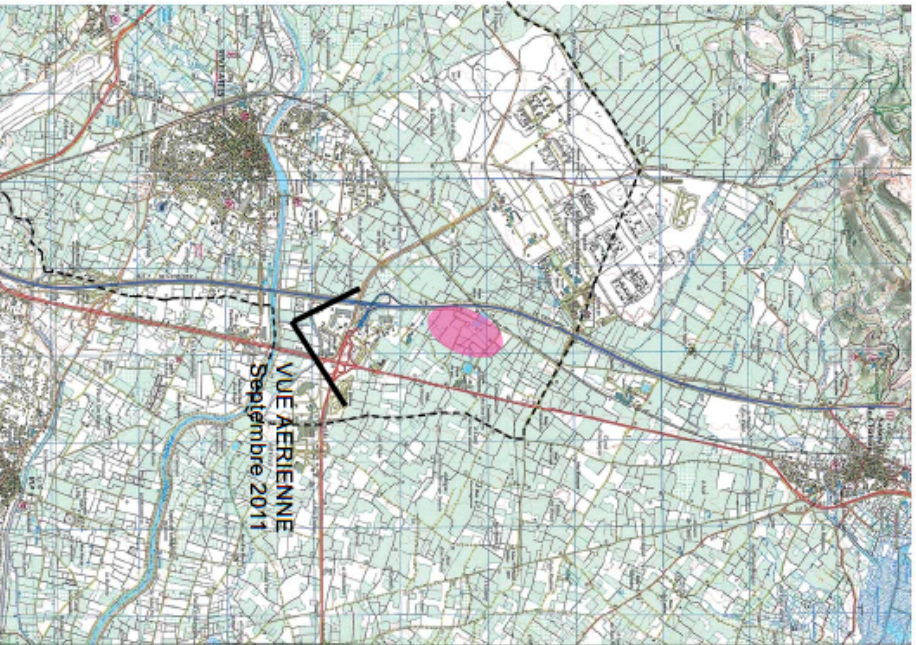
SITUATION



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 compartimente 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 Clairra (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.



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.



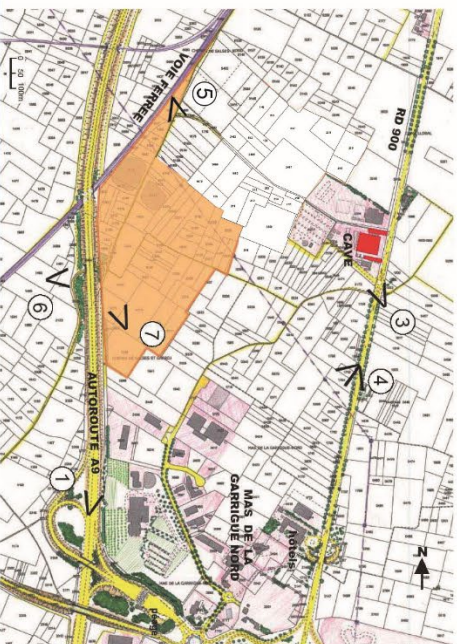
5 Vu depuis l'ancien chemin de Salses au Nord Ouest. A gauche, la traverse reliant la cave coopérative et la RD 900. A droite, le quartier Mas de la Garrigue en arrière de la ligne haute tension



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



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

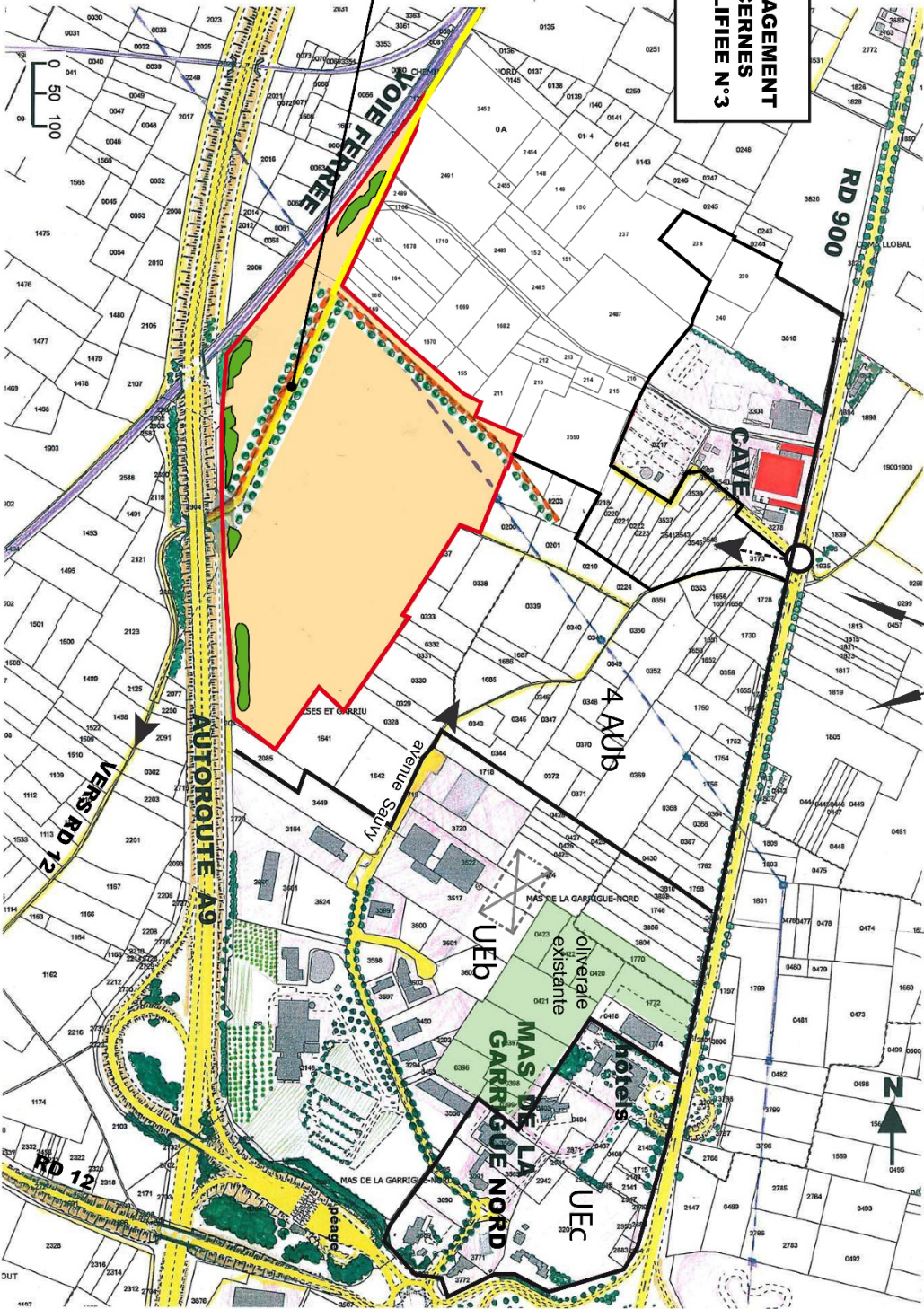
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ETUDE PAYSAGERE
J.m. gardia paysagiste

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

REAMENAGEMENT
DE LA VOIE ACTUELLE

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

PLANTATIONS D'ARBRES
A CREER



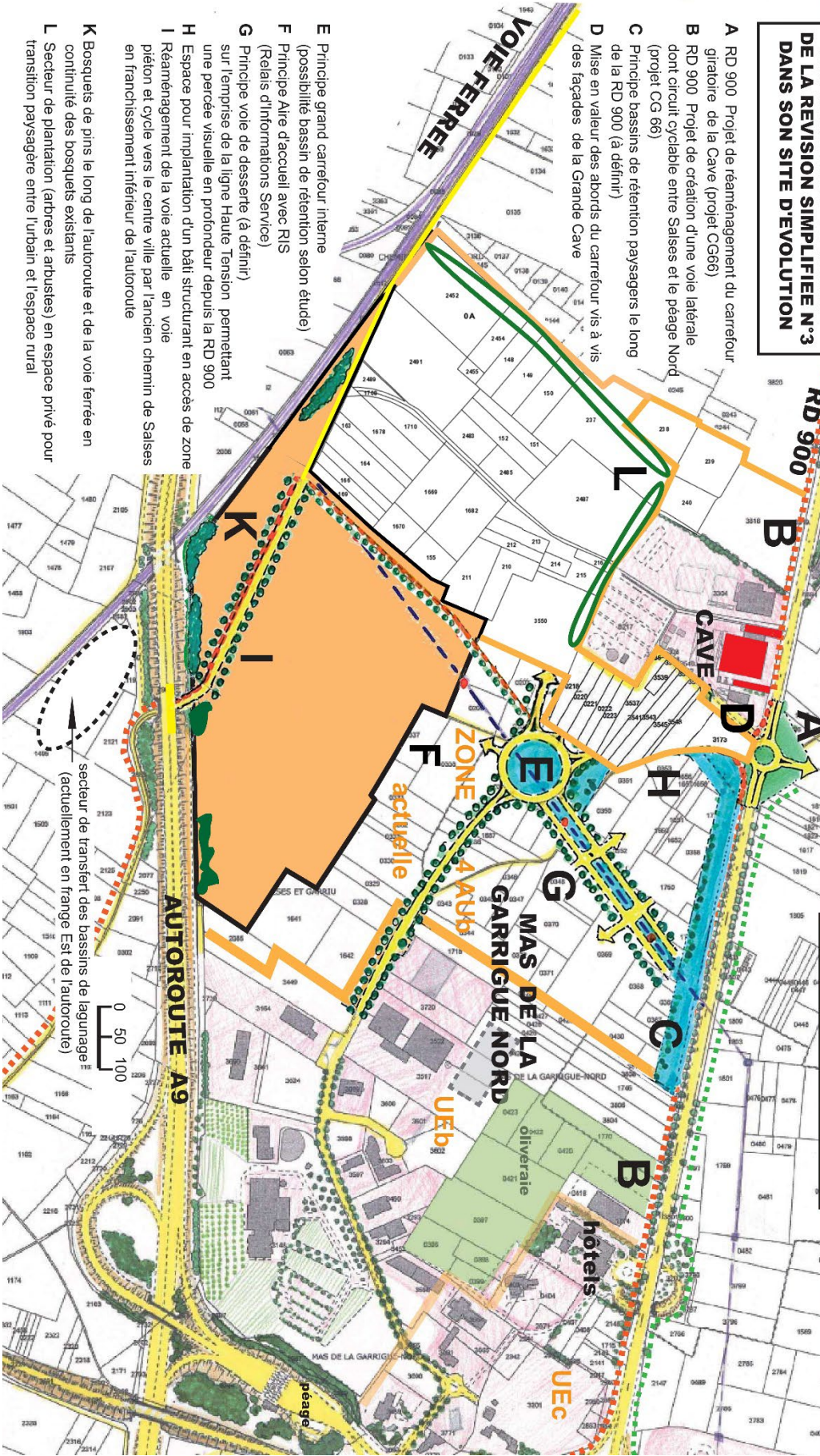
DESSERTES DEPUIS LA ZONE 4 AUB actuelle :
(depuis le carrefour réaménagé de la "Cave" à l'Est sur la RD 900
et depuis la continuité de l'avenue Sauvy au Sud)

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ETUDE PAYSAGERE
J. Marguerite paysagiste

**INTEGRATION DE L'EMPRISE
DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°3
DANS SON SITE D'EVOLUTION**

EMPRISE DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°3
SUPERFICIE : 22,8 ha



- A RD 900 Projet de réaménagement du carrefour giratoire de la Cave (projet CG66)
- B RD 900 Projet de création d'une voie latérale dont circuit cyclable entre Salses et le péage Nord (projet CG 66)
- C Principe bassins de rétention paysagers le long de la RD 900 (à définir)
- D Mise en valeur des abords du carrefour vis à vis des façades de la Grande Cave
- E Principe grand carrefour interne (possibilité bassin de rétention selon étude)
- F Principe Aire d'accueil avec RIS (Relais d'Informations Service)
- G Principe voie de desserte (à définir) sur l'emprise de la ligne Haute Tension permettant une percée visuelle en profondeur depuis la RD 900
- H Espace pour implantation d'un bâti structurant en accès de zone
- I Réaménagement de la voie actuelle en voie piéton et cycle vers le centre ville par l'ancien chemin de Salses en franchissement inférieur de l'autoroute
- K Bosquets de pins le long de l'autoroute et de la voie ferrée en continuité des bosquets existants
- L Secteur de plantation (arbres et arbustes) en espace privé pour transition paysagère entre l'urbain et l'espace rural

4.4.2 - Rédaction des OA propres à l'établissement pénitentiaire

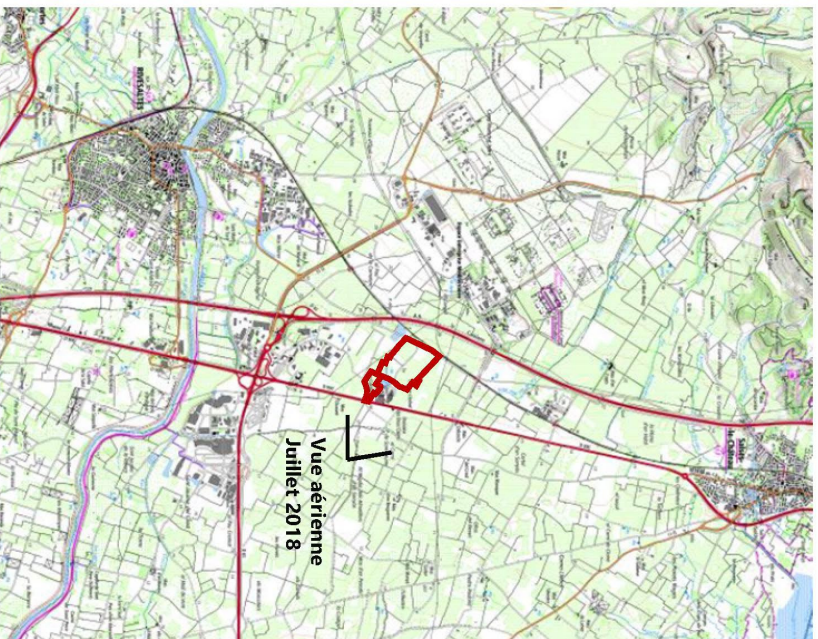
Un secteur 4AUp étant créé, des orientations d'aménagements dédiées à ce nouveau secteur doivent être rédigées afin de permettre la réalisation de l'équipement.

Le chapitre à rajouter est présenté dans les pages suivantes.

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

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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 viticole et au sud par le projet d'extension du secteur « Mas de la Garrigue Nord ».

Le pôle viticole 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 viticole sur la RD900.

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

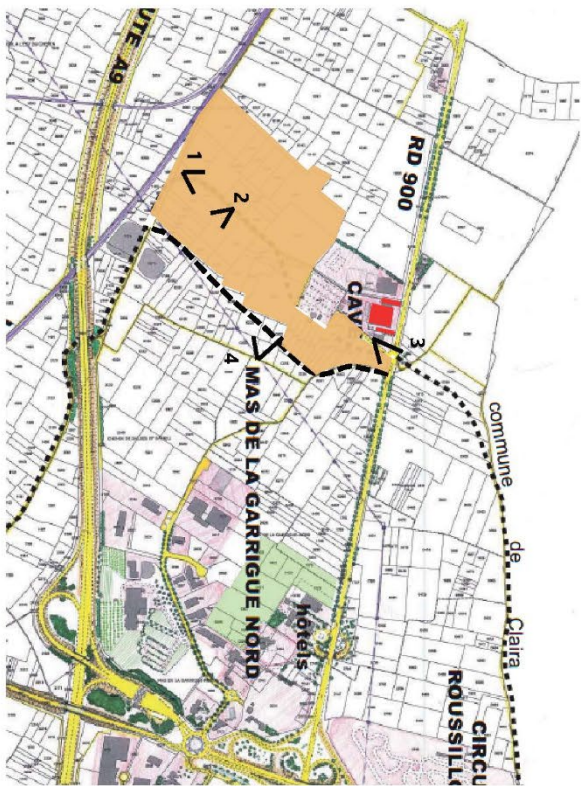
Secteur concerné par la mise en compatibilité :
« Etablissement pénitentiaire »

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

ETAT DES LIEUX
ASPECTS DU SITE



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



3



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

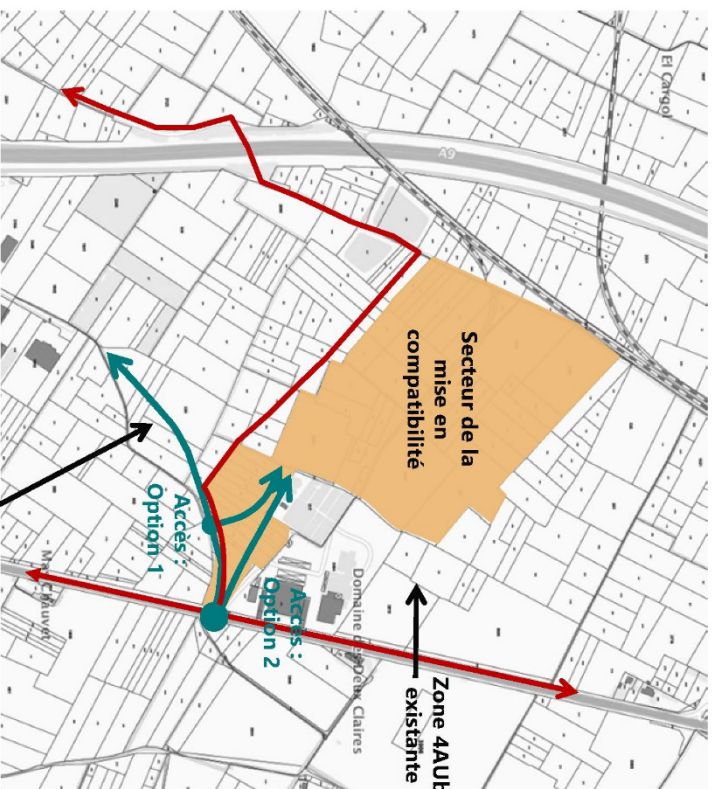


3. Carrefour giratoire du pôle vinicole sur la RD900.



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

**PRINCIPES DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT**



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.

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT**

-  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

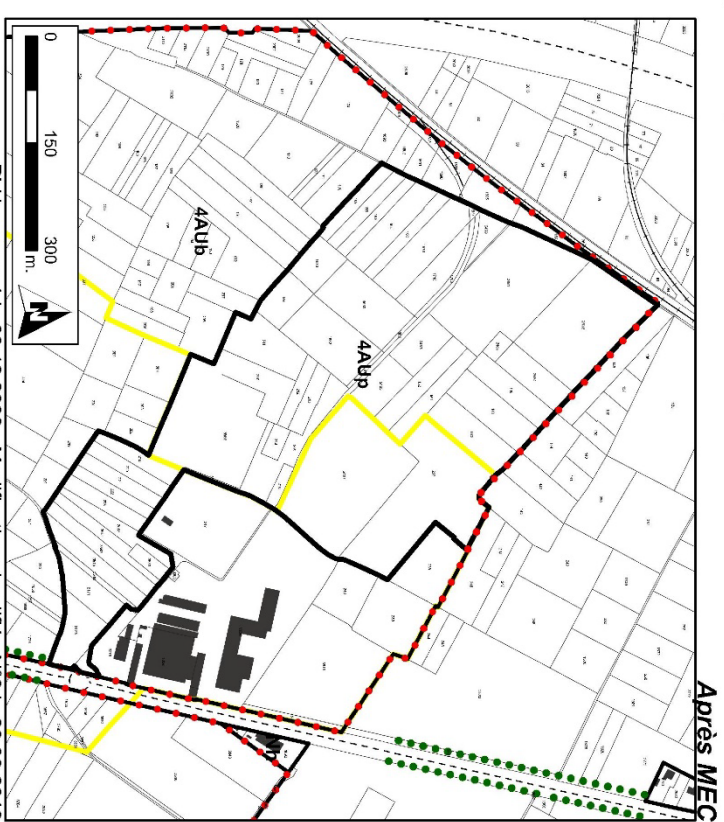
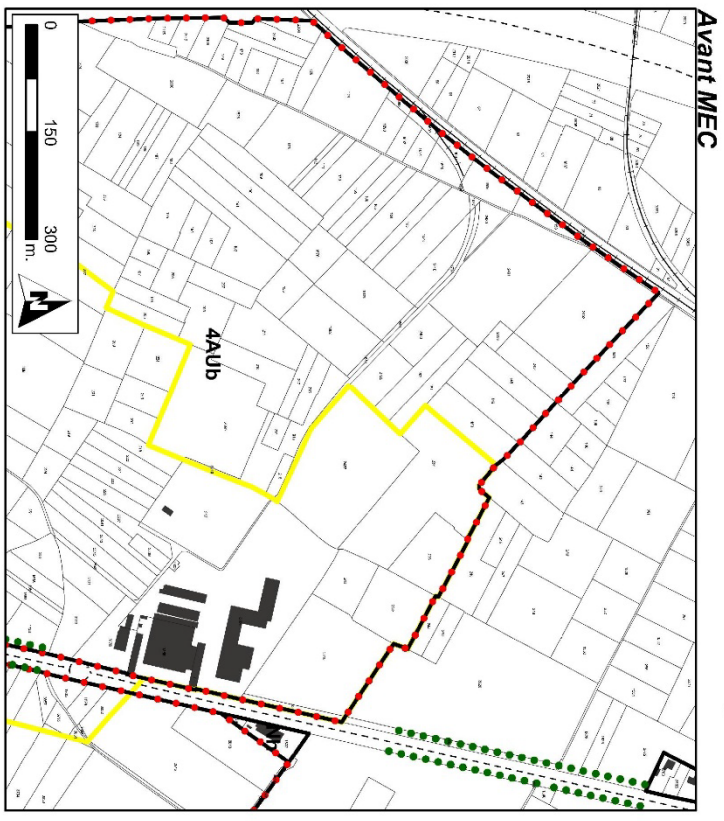


4.5 - Modifications du plan de zonage

La zone du projet est actuellement classée en zone 4AUb du PLU. La présente mise en compatibilité a pour objet de transformer l'emprise du projet en 4AU, secteur créé pour la construction de l'établissement pénitentiaire.

Le plan de zonage est donc modifié en conséquence (Cf. page ci-suivante).

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



- ### 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 répérés (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 conserver 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-III-5° du code l'urbanisme

4.6 - Modifications des surfaces

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU AVANT SA MISE EN COMPATIBILITÉ
(ISSUES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU APPROUVE)

Zones	Surface en hectare	% total
UA	44,11	
Total zones UA	44,11	
UB	135,08	
UBa	1,26	
UBb	27,70	
UBc	2,71	
UBd	9,53	
Total zones UB	176,28	
UE	10,20	
UEa	50,87	
UEb	54,51	
UEc	33,74	
UEd	40,26	
UEc	14,60	
UEd	8,14	
Total zones UE	212,32	
Total zones U	432,71	15,05%
1AUa	21,58	
1 AUb	17,31	
1AUc	5,73	
Total zones 1AU	44,62	
2AUa	126,28	
2AUb	197,95	
Total zones 2AU	324,23	
3AU	109,30	
4AUa	16,48	
4AUb	86,87	
4AUe	31,68	

Zones	Surface en hectare	% total
Total zones 4AU	135,03	
Total zones AU	613,18	21,32%
N	292,38	
Na	4,74	
Nb	70,30	
Nc	5,20	
Nd	6,28	
Ne	2,02	
Nf	58,98	
Nh	11,69	
Total zones N	451,59	15,70%
A	1377,16	
Aa	1,30	
Total zones A	1378,46	47,93%
TOTAL COMMUNE	2875,94	100%

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU APRES SA MISE EN COMPATIBILITÉ
Apparaissent en rouge les modifications qui sont apportées au tableau des surfaces.

Zones	Surface en hectare	% total
UA	44,11	
Total zones UA	44,11	
UB	135,08	
UBa	1,26	
UBb	27,70	
UBc	2,71	
UBd	9,53	
Total zones UB	176,28	
UE	10,20	
UEa	50,87	
UEb	54,51	
UEc	33,74	
UEd	40,26	
UEc	14,60	

Zones	Surface en hectare	% total
UEd	8,14	
Total zones UE	212,32	
Total zones U	432,71	15,05%
1AUa	21,58	
1 AUb	17,31	
1AUc	5,73	
Total zones 1AU	44,62	
2AUa	126,28	
2AUb	197,95	
Total zones 2AU	324,23	
3AU	109,30	
4AUa	16,48	
4AUb	86,61,27	
4AUe	31,68	
4AUp	25,6	
Total zones 4AU	135,03	
Total zones AU	613,18	21,32%
N	292,38	
Na	4,74	
Nb	70,30	
Nc	5,20	
Nd	6,28	
Ne	2,02	
Nf	58,98	
Nh	11,69	
Total zones N	451,59	15,70%
A	1377,16	
Aa	1,30	
Total zones A	1378,46	47,93%
TOTAL COMMUNE	2875,94	100%

4.7 - Modifications du règlement d'urbanisme écrit

L'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné par la présente mise en compatibilité a pour conséquence de le classer en secteur 4AU.

La mise en compatibilité du PLU de Rivesaltes engendre la reprise de la rédaction du règlement écrit de la zone 4AU.

Les modifications apportées au règlement apparaissent en **rouge**.

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.
- **4AUc 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.
- **4AUd 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 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, 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 4AU^p 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.

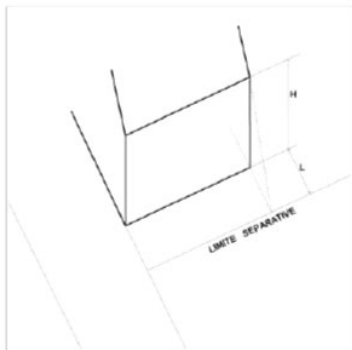
b) Pour les autres secteurs,

- 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 4AUc.

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 faîtières 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 règlementées, 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 règlementées 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. Des aménagements paysagers devront être réalisés aux limites des zones agricoles et urbanisées, afin de respecter une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.

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).

Egis

communication.egis@egis.fr

www.egis-group.com

