

## **COMMUNE DE RIVESALTES**

Enquête Publique Uniq

( D.U.P- Parcellaire- Mise en compatibilité du P.L.U, et du SCOT Plaine du Roussillon )

### **DEUXIEME PARTIE**

#### **CONCLUSION SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

- |   |              |
|---|--------------|
| <b><u>1- SUR LA DECLARATON D'UTILITE PUBLIQUE</u></b>                     | <b>P. 62</b> |
| <b><u>2- SUR L' ENQUÊTE PACELLAIRE</u></b>                                | <b>P. 68</b> |
| <b><u>3- SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U DE RIVESALTES</u></b>      | <b>P. 70</b> |
| <b><u>4- SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU SCOT PLAINE DU ROUSILLON</u></b> | <b>P 76</b>  |

## CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'Enquête Publique unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ( D.U.P ) emportant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U ) de RIVESALTES, ainsi que du SCOT de la Plaine du Roussillon , l'enquête parcellaire à la cessibilité des parcelles à exproprier, pour le projet de construction d'un établissement pénitentiaire sur la commune de RIVESALTES, s'est déroulée conformément à la législation en vigueur.et dans un bon climat malgré la manifestation d'opposants, le 05 décembre 2022.

Je l'ai conduite pendant 33 jours consécutifs, du vendredi 04 Novembre 2022, au lundi 05 Décembre 2022.

Conformément à l'Ordonnance 2016-1060 du 03 août 2016, et de son Décret d'application 2017-626 du 25 avril 2017, cette Enquête Publique Unique a été dématérialisée. Ainsi le dossier complet présenté à l'enquête a été mis à la disposition du Public sur le site internet à l'adresse suivante : [www.pyrenees-orientales.gouv.fr/rubrique/publications/enquetes\\_publicques\\_et\\_autre\\_procedures/D.U.P](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/rubrique/publications/enquetes_publicques_et_autre_procedures/D.U.P)

sur le site internet du registre dématérialisé sécurisé dédié à la présente enquête : <https://www.enquete publique-ep-rivesaltes.fr>

et sur un poste informatique en Préfecture des Pyrénées Orientales à PERPIGNAN, au 05 rue Bardou Job ( 2ème étage ) aux jours et heures d'ouverture au Public, soit de 8h45 à 12h et de 13h30 à 16h30

Le Public a pu consulter le dossier et y déposer ses observations.

129 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé.

2527 personnes ont accédé au dossier mis à l'enquête. 979 ont téléchargé certains documents.

2 registres papier, l'un pour la Déclaration d'Utilité Publique et les Mises en compatibilité du P.L.U de RIVESALTES et du SCOT de la Plaine du Roussillon , et l'autre pour l'enquête parcellaire ont été également à la disposition du Public, en Mairie de RIVESALTES, siège de l'enquête.

32 observations ont été émises sur le registre papier ( D.U. P ) avec une remise d'un documents.

Aucun courrier postal ne m'a été adressé en Mairie de RIVESALTES.

2 autres registres papier pareillement différenciés ont été mis aussi à la disposition du Public, au siège de Perpignan Méditerranée Métropole., à PERPIGNAN

Aucune contribution n'a été émise. .

Pendant toute la durée de l'enquête, le Public a eu libre accès au dossier papier complet .Il était déposé en Mairie de RIVESALTES, au service urbanisme et au siège de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole à PERPIGNAN

Dans un souci de lisibilité, et pour faciliter les recherches dans les 04 gros documents comprenant un total de 2630 pages, j'ai placé les avis des Personnes Publiques Associées ( P.P.A ) et autres, dans un dossier distinct. J'ai été amené à identifier le documents relatif à la D.U.P et à la Mise en compatibilité du P.L.U de RIVESALTERS, du SCOT de la Plaine du Roussillon et de l'enquête parcellaire, par des onglets.

J'ai tenu 4 permanences, 3 en la Mairie de RIVESALTES, au service urbanisme situé au 1er étage, les 04 Novembre 2022, 17 Novembre 2022 et le 05 décembre 2022. Un bureau a été mis à ma disposition, et la confidentialité a été respectée.

Il en a été de même au siège de la Communauté de communes Perpignan Méditerranée Métropole à PERPIGNAN, où j'ai tenu une permanence le 28 Novembre 2022..

L'Enquête Publique a pris fin le lundi 05 décembre 2022 à 18h.

A la clôture de l'enquête, j'ai repris possession du dossier et des registres papier. et j'en ai fait de même au siège de Perpignan Méditerranée Métropole. à PERPIGNAN.

Dans les 08 jours de la clôture, j'ai établi un Procès verbal de synthèse reprenant les contributions du Public et des précisions que j'ai demandées au Maître d'ouvrage, l'APIJ. En raison de l'éloignement géographique du responsable de l'APJI , ce Procès Verbal a été envoyé par courrier postal avec accusé de réception le 09 décembre 2022., puis confirmé par l'envoi d'un mail avec copie jointe.

Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage a été reçu le 23 décembre 2022 par voie électronique, suivi d'un courrier postal. Il est annexé au présent rapport

Le Commissaire Enquêteur a analysé en détail les observations formulées pendant le temps de l'enquête. Il les a classées en observations favorables au projet, défavorables au projet ou faisant état de remarques diverses. Elles sont reprises dans la partie " Observations du Public ". L'examen de ces contributions fait ressortir une nette opposition à l'implantation de l'établissement pénitentiaire près de la Cave Arnaud de Villeneuve, notamment en termes d'insécurité, de nuisances olfactives et d'insécurité.

Avant le début de l'Enquête Publique, j'ai visité les lieux choisis pour l'implantation de l'établissement pénitentiaire, au Mas de la Garrigue Nord . Je me suis rendu sur place, en compagnie de Monsieur BOURLON du service urbanisme de la Mairie de RIVESALTES , qui m'a apporté des précisions sur l'implantation du projet, et les lieux d'implantations des avis d'enquête publique. J'ai pu ainsi visualiser les lieux et me les approprier

Le 17 Novembre 2022, avant ma deuxième permanence en Mairie de RIVESALTES, je me suis rendu à la cave Arnaud de Villeneuve en compagnie de Mr CASSAGNES, Directeur, et de Mr PAPY, Directeur Général. J'ai visité les lieux ainsi que les installations. Un échange s'est instauré, et des précisions m'ont été apportées notamment au niveau de la sécurité du site et des odeurs dégagées par la station d'épuration. 03 documents m'ont été remis :

- 1 document de 04 pages relatant l'historique de la cave Arnaud de Villeneuve, ainsi que les incidences et inconvénients de la construction de l'établissement pénitentiaire près de la cave,

- 1 document de 03 pages en date du 11 juin 2021, de Mr AMAT de l'APIJ, adressé à Mrs PAPY et CASSAGNES relatif à la réunion du 08 juin 2021 et concernant les problèmes de desserte, la localisation du futur centre de détention, l'étude mesures de compensation dont la sécurité, l'image de marque de la cave.. ...
- 1 document daté du 1er juillet 2021 adressé à Mrs PAPY et CASSAGNES concernant l'évaluation des impacts du projet sur l'économie agricole, en vue de définir des mesures de compensation, ainsi que sur la problématique de la sécurité des installations de la cave Arnaud de Villeneuve.

**CES TROIS DOCUMENTS SONT ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE.**

La Publicité concernant cette enquête a été conforme. Les avis d'Enquête Publique, de format A2 caractères noirs sur fond jaune ont été placés sur le site du projet, à l'extérieur de la Mairie de RIVESALTES sur un panneau spécialement prévu, à l'intérieur de la Mairie, sur la porte d'entrée vitrée permettant l'accès au service urbanisme, ainsi qu'au 1er étage desservant ce même service.

Tous ces avis sont parfaitement visibles. Ils reprennent les mêmes termes que ceux contenus dans l'Arrêté Préfectoral prescrivant l'ouverture de l'Enquête Publique Unique, et ses modalités.

Ils ont été placés 16 jours avant l'ouverture de l'Enquête Publique et sont restés en place durant toute sa durée.

Un même avis de format A2, caractères noirs sur fond jaune a été apposé au siège de la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole, Espace Jean Monet à PERPIGNAN.

La publicité s'est effectuée aussi par voie de presse, dans les 2 journaux régionaux " L'INDEPENDANT " et " LA SEMAINE DU ROUSSILLON " .

- la 1ère insertion a eu lieu le 19 Octobre 2022, dans le journal " L'INDEPENDANT " et dans la "SEMAINE DU ROUSSILLON " du 19 au 25 octobre 2022, soit 16 jours avant l'ouverture de l'Enquête Publique,
- la 2ème insertion a été portée dans ces 2 mêmes journaux, le 09 Novembre 2022, pour " L'INDEPENDANT " et dans la semaine du 09 au 15 Novembre 2022 pour " LA SEMAINE DU ROUSSILLON " ., dans les 8 jours d'ouverture de l'enquête.

Il est à noter que le journal " L'INDEPENDANT " dans son édition du 12 Novembre 2022 a consacré sa page de garde à l'ouverture de l'Enquête Publique, ainsi qu'un article en page intérieure. 2 autres articles concernant les parcelles détenues par la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole ont été émis sur le journal "L'INDEPENDANT " en date du 30 novembre 2022, ainsi qu'un article émanant du syndicat pénitentiaire UFAP- UNSA en date du 01 décembre 2022, et un article en date du 06 décembre 2022 suite à la fin de l'enquête publique.

**TOUS CES ARTICLES SONT ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

La présente Enquête Publique s'est déroulée de manière satisfaisante.

Le 05 décembre 2022, jour de la clôture de l'enquête, un nombreux public d'opposant au projet s'est présenté devant la Mairie de RIVESALTES pour manifester son mécontentement. Aucun incident n' a eu lieu.

Ce 05 décembre 2022, le Commissaire Enquêteur a tenu sa permanence au rez de chaussée du bâtiment urbanisme à la Mairie de Rivesaltes, dans un bureau attribué. Le Public a pu formuler des observations sur le registre D.U.P et Mises en compatibilité du PLU et du SCOT Plaine du Roussillon

A la clôture de l'Enquête Publique, j'ai rencontré Monsieur le Maire de RIVESALTES, et je l'ai informé du déroulement de l'enquête.

Monsieur le Maire a fait des observations, sur le registre papier ( D.U.P )

L'accueil réservé au Commissaire Enquêteur, tant à la Mairie de RIVESALTES, qu'au siège de Perpignan Méditerranée Métropole à PERPIGNAN a été courtois, ainsi que de la part de Messieurs PAPY et CASSAGNES.

Fait le 05 Janvier 2023  
Le Commissaire Enquêteur



André GIRALT

## DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

### COMMUNE DE RIVESALTES

Enquête Publique Unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du P.L.U de RIVESALTES, du SCOT de la Plaine du Roussillon, et d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles à exproprier.

-----

### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ( D.U.P )

Le Commissaire Enquêteur considère la cohérence des objectifs du projet par rapport à d'autres points lui semblant importants.

Cette Enquête Publique Unique a pour objet de vérifier l'utilité publique de l'opération. En l'espèce, il doit exister un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but recherché.

Elle a aussi pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers

Une opération ne peut être légalement déclaré d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, et éventuellement les inconvénients d'ordre social et environnementaux qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

L'enquête de D.U.P obéit à des règles juridiques , et à cet effet, son examen doit amener à comparer, **les avantages** de l'opération projetée, avec **les inconvénients** qu'elle génère, et ce, sous forme de bilan, appelé " la théorie du bilan ".

Cette analyse bilancielle permet de se prononcer sur l'utilité publique du projet.

Je me suis donc attaché à comparer les avantages et les inconvénients relatifs au projet de construction de la prison au Mas de la Garrigue Nord à Rivesaltes. de façon à ce que son utilité publique ou pas, soit démontrée.

#### **La notion d'intérêt général du projet.**

Pour le Commissaire Enquêteur, la construction de l'établissement pénitentiaire à RIVESALTES, revêt sans nul doute un caractère d'intérêt général. Ce projet consiste en la création de cet établissement d'une capacité d'environ 500 places sur une emprise située sur le territoire de la commune, au Mas de la Garrigue Nord.

Le site du **Mas de la Garrigue Nord** a été choisi parmi 5 sites, dont 2 identifiés au cours de la concertation préalable, qui sont : le " **site PRAE Arago** " et **2 terrains sur le camp militaire de RIVESALTS**. Le site " PRAE Arago " n'a pas été retenu, en raisons de contraintes d'ordre techniques ( ligne électrique, projet ferroviaire MONTPELLIER-PERPIGNAN et d'ordre réglementaires, P.L.U.I Déplacements en cours d'élaboration notamment ).

Les 2 terrains situés sur l'emprise foncière du casernement JOFFRE, n'ont pas non plus été retenus. Ils sont réservés à l'usage et à l'entraînement des militaires.

Il a été aussi choisi parmi 2 autres sites :

- celui du Mas Orlin à PERPIGNAN,
- celui du Camp Joffre à RIVESALTES.

**Le site du " Mas Orlin "** a été abandonné, en raison de plusieurs contraintes ( proximité d'infrastructures de transport trop importantes ( A9, rocade St Charles, RD 900 ) générant des arcès acoustiques importantes, zone d'inconstructibilité de 100 m par rapport à la Loi Barnier, de part et d'autre de l'A9.

Ce site est inscrit en zone agricole, avec obligation de réaliser une étude agricole préalable et présente un risque de remontée de nappe sur le site.

**Le Camp JOFFRE à RIVESALTES** . Les parcelles identifiées sur le site ne peuvent pas accueillir de constructions, car elles sont destinées pour à la réalisation de mesures compensatoires pour la destruction d'espèces protégées dans le cadre de la construction du Mémorial du Camp de RIVESALTES.

### **LES AVANTAGES DE L'OPERATION**

L'opération du projet de construction de l'établissement pénitentiaire telle que décrite dans le dossier soumis à l'enquête publique présente des avantages, dont il convient de citer :

- Elle répond d'abord au problème de la surpopulation carcérale régionale, notamment celle du centre pénitentiaire de PERPIGNAN, qui avoisine les 201%.
- Elle répond au besoin d'assurer un bon fonctionnement de l'établissement,
- Elle assure une proximité avec l'établissement pénitentiaire de PERPIGNAN,
- Cette opération de projet de cet établissement est prévue sur un site dépourvu d'habitations,
- Elle est aussi éloignée des sites Natura 2000, et des ZNIEFF.
- Elle a pour but, de réduire les problèmes de violences, tant entre les détenus eux mêmes,
- qu'avec les agents de surveillance,
- Elle réduit également l'insalubrité en raison d'une prise en charge individualisée des détenus, avec un encellulement individualisé, ce qui tend à renforcer la sécurité
- L'individualisation et la personnalisation des personnes détenues aura un impact sur la récidive, et sur les recours liés aux conditions de détention,

- Elle améliorera les conditions de travail du personnel pénitentiaire, réduira les transferts et sera proche de l'établissement pénitentiaire de PERPIGNAN., et du Tribunal Judiciaire,

Sur le plan socio-économique, l'implantation du projet de construction de cet établissement pénitentiaire induira la création d'emplois et de retombées économiques. Ainsi, pendant la phase de chantier ( 2 à 3 ans ), 200 à 300 emplois en moyenne sont prévus, ainsi qu'une clause d'insertion pour des personnes non qualifiées, sans emploi ou à réinsérer.

Des emplois directs et pérennes sont prévus avec un nombre d'environ 360 emplois ( surveillants, effectif des administrations, entreprises ou associations ... ) ainsi que 25 emplois indirects ( administrations, entreprise, associations .. ) et 185 emplois consacrés au commerce, service ...

Ce projet offre également un développement économique local par la densification du réseau de transport en commun, notamment., ainsi que des retombées économiques par un flux de commandes passées par l'établissement, le gestionnaire du site et le service pénitentiaire d'insertion et de probation .

Le flux généré par le fonctionnement de l'établissement représente un montant de 3,5Me, hors taxe et par an.

L'implantation du projet de l'établissement pénitentiaire apportera à l'ensemble des communes voisines du site, comme à celle de RIVESALTES des recettes fiscales indirectes ( taxe foncière .. ) liées à l'arrivée de nouveaux habitants, notamment du personnel pénitentiaire. Il est à noter que la population recensée sur le Centre pénitentiaire, avec environ 500 détenus, sera prise en charge dans la Dotation Globale de Fonctionnement qui bénéficiera à la commune de RIVESALTES. ( DGF )

### LES INCONVENIENTS DE L'OPERATION.

Le projet de création de l'établissement pénitentiaire présente aussi des inconvenients :

- Une atteinte à la propriété privée, par la mise en place d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique concernant des parcelles plantées en vigne et des friches. Le **Commissaire Enquêteur note** que la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique concerne des parcelles propriété de la commune de RIVESALTES, et de la Communauté de Communes Perpignan Méditerranée Métropole, ce qui en limite les effets.

**Le Commissaire Enquêteur note aussi** que sur le site d'étude retenu, 2 secteurs sont affectés par les nuisances sonores générées par les voies de transport ( à l'est ), et le long de l'A9, et le long de la voie ferrée à l'ouest.

- **Il est à noter également** que l'établissement pénitentiaire sera localisé à proximité de la Cave Arnaud de Villeneuve, à environ 130 m, et que bien évidemment cette implantation aura une incidence sur l'activité de la cave, notamment en termes d'image, mais aussi sur la sécurité des lieux. Lors de second déplacement, j'ai visité les installations de la cave Arnaud de Villeneuve, et j'ai constaté que l'enceinte clôturée de cet établissement ne répondait aux exigences de la sécurité, notamment en cas d'intrusion.
- **Le Commissaire Enquêteur** relève également que la création de l'établissement pénitentiaire sur le site du Mas de la Garrigue Nord, marquera le paysage et aura une visibilité proche et lointaine, au vu des caractéristiques du projet



- D'autre part, en phase de chantier , les travaux amèneront plusieurs inconvénients temporaires ( détérioration de la qualité de l'air, augmentation des nuisances sonores, circulation ... )

***EN CONCLUSION le Commissaire Enquêteur après avoir analysé les documents présentés à l'enquête publique, visité les lieux et notamment la cave Arnaud de Villeneuve, analysé les observations du Public, des Personnes Publiques Associées, les réponses du Maître d'ouvrage faites en réponse au Procès Verbal de synthèse, considère :***

- ***que le projet de construction de l'établissement pénitentiaire au Mas de la Garrigue Nord à RIVESALTES , présente concrètement un caractère d'intérêt public et général en raison des avantages décrits ci dessus,***
- ***que les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération, et qu'elles sont limitées car elles sont la propriété de la commune de Rivesaltes et de la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole,***
- ***que les avantages de l'opération, ci dessus décrit sont supérieurs aux inconvénients énoncés,***
- ***que le bilan coût-avantages penche en faveur de l'opération, notamment par une atteinte limitée à la propriété privée ( parcelles propriété de la commune de RIVESALTES, et de la communauté de communes Perpignan Méditerranée Métropole )***
- ***que l'appréciation sommaire des dépenses permettant d'apprécier l'utilité publique du projet est faite à l'époque de l'enquête et est jointe au dossier, et qu'elle se décline ainsi***

Aménagements ( voirie, réseaux, parking.....	12 350 000
Travaux .....	85 500 000
Foncier .....	5 120 000
Mesures ERC.....	701 400
<b>TOTAL.....</b>	<b>103 671 400</b>

***Le Maître d'ouvrage précise que le montant indiqué prend en compte les aménagements paysagers et les mesures en faveur de la biodiversité connues à la date du dépôt.***

***Le Commissaire Enquêteur prend acte de cette appréciation sommaire, qui peut être amenée à évoluer.***

***Il considère aussi que l'intérêt public de la santé publique est préservé mais que le problème olfactif posé par la station d'épuration de la cave Arnaud de Villeneuve doit être pris en compte.***

***Le Commissaire Enquêteur considère également que le choix du terrain situé au Mas de la Garrigue Nord est celui qui est le plus approprié au regard du cahier des charges très précis, pour la construction de l'établissement pénitentiaire, mais que pour sa réalisation, il convient de mettre en compatibilité le P.L.U de la commune de RIVESALTES, ainsi que le SCOT " Plaine du Roussillon ".***

*S'agissant des inconvénients d'ordre social et l'atteinte à d'autres intérêts publics, plusieurs personnes redoutent que l'implantation du centre pénitentiaire amène des nuisances, notamment en matière de sécurité des personnes et des biens, ainsi que sur l'accroissement de la circulation, mais aussi en raison des nuisances olfactives dégagées par la station d'épuration Arnaud de Villeneuve,*

*Interrogé à l'occasion de la rédaction du Procès verbal de synthèse, le Maître d'ouvrage a apporté ses réponses sur les problématiques ci dessus énoncées.*

*Considérant que le Public a eu à sa disposition tant à la Mairie de Rivesaltes, qu'au siège de Perpignan Méditerranée Métropole le dossier concernant la construction de l'établissement pénitentiaire, et qu'il a pu s'exprimer en déposant sur le registre dématérialisé ouvert pendant le temps de l'Enquête Publique, des contributions , et qu'il en a été de même en ce qui concerne le registre papier ( D.U.P ) déposé au service urbanisme de la Mairie de Rivesaltes,*

*Considérant également que le projet de construction de l'établissement pénitentiaire a fait l'objet d'une publicité réglementaire, tant par les insertions presse, que par l'affichage des avis d'enquête publique, et ce dans les délais prescrits,*

*Au vu des éléments rapportés, et l'analyse faite, les avantages du projet l'emportant sur les inconvénients, et les enjeux exposés dans le dossier étant pertinents.*

*Le Commissaire Enquêteur émet un AVIS FAVORABLE pour la demande de Déclaration d'Utilité Publique ( D.U.P ) , assorti des recommandations suivantes :*

*Le Maître d'ouvrage qui a pris toutes les mesures nécessaires en termes de sécurité pour l'établissement pénitentiaire, doit également participer à la prise en compte des mesures sécurité concernant la cave Arnaud de Villeneuve.. Cela avait d'ailleurs été suggéré par Mr Christophe AMAT Directeur de programme à l'APIJ, dans le compte rendu de la réunion du 08 juin 2021.( Cf copie courrier jointe ).*

*Il doit d'autre part prendre en compte aussi le problème des nuisances olfactives occasionnées par la station d'épuration de la cave Arnaud de Villeneuve, en s'associant avec les responsables de la cave , e en leur offrant des garanties pérennes, soit pour mettre aux nommes cette station, ou tout simplement pour la déplacer.*

*Cette mesure doit faire l'objet d'une concertation entre l'APIJ, la Mairie de Rivesaltes, et la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole.*

*Les odeurs dégagées par la station d'épuration de la cave Arnaud de Villeneuve ne peuvent être réduites que par la dispersion au gré du vent, comme il est prévu dans les études contenues dans le rapport d'Enquête Publique, et reprises par le Maître d'ouvrage dans sa réponse au Procès Verbal de synthèse.*

*Le Commissaire Enquêteur assorti aussi son avis des recommandations suivantes :*

- Prévoir une voie de circulation dédiée pour les viticulteurs accédant à la cave, afin qu'ils ne soient pas pris dans le flot des véhicules légers beaucoup plus rapides,*
- Renouer les contacts avec les responsable de la cave Arnaud de Villeneuve, et leur apporter des garanties pour réduire les impacts sur l'agriculture en leur accordant des mesures compensatoires supplémentaires.*

- *Limiter l'impact visuel de la prison, en y apportant une " décoration " paysagère adéquat,*

Pièces jointes : Courrier de l'APIJ adressé à Mrs Brice CASSAGNES et Jean Pierre PAPY, après la réunion du 08 juin 2021 ( 4 pages )

Fait le 05 Janvier 2022.  
Le Commissaire Enquêteur



André GIRAL..

# DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

## COMMUNE DE RIVESALTS

Enquête publique unique préalable à la Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du P.L.U de Rivesaltes, du SCOT " Plaine du Roussillon " et enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles à exproprier.

-----

### CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

***Le Commissaire Enquêteur a constaté que tous les propriétaires, en occurrence la Mairie de Rivesaltes et la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole ont été rendus destinataires de la notification individuelle concernant les parcelles à exproprier, par lettre recommandée avec accusé de réception.***

***Le dossier d'enquête parcellaire présenté à l'Enquête Publique comprend un plan parcellaire qui indique précisément l'ensemble des terrains concernés par l'opération. Pour mémoire, la commune de Rivesaltes dispose de 26 parcelles en vignes et friches ; et la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole dispose quant à elle de 26 parcelles également plantées de vignes ou en friches.***

***Les références cadastrales et les numéros des parcelles apparaissent clairement sur le plan parcellaire inclus dans le dossier d'Enquête Publique. Une question a été posée au Maître d'ouvrage concernant la parcelle 4181.. Celle ci est bien comprise dans l'emprise du projet. Elle concerne une servitude de passage grévant la parcelle A N° 3278, au profit de la Sté dénommée " Transport et infrastructures Gaz de France.( TIGF) ( Cf copie jointe ).***

***Le Commissaire Enquêteur a pris connaissance de l'Avis du Domaine sur la valeur vénale des parcelles qui représentent un total de 5 056 520 €, et qu'une indemnité de emploi de 5% peut être envisagée en raison de cession entre acteurs publics, et que l'Avis rendu est du 07/04/2022, ( copie jointe )***

***Les périmètres du Plan parcellaire est en concordance avec le périmètre de la Déclaration d'utilité publique ( D.U.P ), mais elle est représentée en hachuré rouge.***

***Le Commissaire Enquêteur considère donc que l'expropriation de ces parcelles est nécessaire pour la réalisation du projet de construction de l'établissement pénitentiaire et de son aménagement***

***Le Commissaire Enquêteur note que l'enquête parcellaire n'a pas intéressée le Public. Aucune contribution sur le registre dématérialisé, ou sur les registres papier déposés en Mairie de Rivesaltes et au siège de la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole à Perpignan, n'a été recueillie.***

***Le Commissaire Enquêteur prend acte qu'au cours de l'enquête, Mr Jean Pierre PAPY, Directeur de la cave Arnaud de Villeneuve, a engagé une procédure devant le Tribunal Judiciaire de Perpignan, à l'encontre de la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole, pour "déloyauté contractuelle". ( Cf copie journal indépendant du 30/11/2022 )***

***Cette procédure de nature judiciaire, bien que portée à la connaissance du Commissaire Enquêteur n'interfère pas dans l'enquête parcellaire. En effet, les documents reprenant les références cadastrales et les numéros des parcelles, ainsi que leurs propriétaires font apparaître que les parcelles objet du litige sont la propriété de la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole.***

***Après étude du dossier de l'Enquête Publique unique, notamment des documents d'enquête parcellaire ( Plan parcellaire- Etat parcellaire ),***

***Après avoir constaté la régularité de la procédure engageant l'expropriation des parcelles nécessaires au projet de construction de l'établissement pénitentiaire sis au " Mas de la Garrigue " Nord,***

***Après avoir vérifié que les propriétaires en occurrence la Mairie de Rivesaltes et la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole ont bien été destinataires de la notification par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les délais prescrits,***

***Après avoir vérifié également que le périmètre du plan parcellaire est bien en concordance avec celui de la D.U.P et qu'il est indiqué qu'il est représenté par un trait rouge***

***Constatant que le Maître d'ouvrage a fait mention d'une erreur matérielle sur le plan d'enquête parcellaire en ce qui concerne la parcelle cadastrée A 158 qui a été intégrée, et qu'il précise que le plan sera modifié en conséquence, en réponse au P.V de synthèse,***

***Considérant que l'expropriation des parcelles objet de la présente enquête est nécessaire pour mener à bien le projet de construction de l'établissement pénitentiaire,***

***Après avoir constaté que le projet de construction de l'établissement pénitentiaire présente bien un caractère d'utilité publique et d'intérêt général,***

***Le Commissaire Enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à l'enquête parcellaire, assorti de 2 recommandations :***

- préciser le périmètre de la D U P et celui du plan parcellaire non pas par un trait rouge, mais par un métrage qu est plus significatif,***
- modifier le plan parcellaire en ce qui concerne la parcelle A 158.***

Fait le 05 Janvier 2023.

Le Commissaire Enquêteur

André GIRALT

69

Liste des propriétaires

00S36 - CENTRE PENITENTIAIRE DE RIVESALTES

RIVESALTES

PROPRIETE 00004

PROPRIETAIRE  
PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)

- PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTÉ URBAINE, représentée par son Président  
communauté d'agglomération identifiée au SIREN sous le n° 200 027 183  
11 boulevard Saint Assiclé - PERPIGNAN (66000)

Mode	Sect.	N°	Nature	Référence cadastrale		Num. du plan	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m² ou ca)
				Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
	A	4181	SOL	MAS DE LA GARRIGUE NORD	620		A4181	620			
							Total	620			

PARCELLE CADASTREE SECTION A N° 4181, provenant de la division de la parcelle cadastrée section A n° 3278

La parcelle cadastrée ci-dessus appartient à « PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE COMMUNAUTÉ URBAINE » pour l'avoir reçue lors du transfert de biens suite à la fusion du « PERPIGNAN MEDITERRANEE COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION » aux termes d'un acte reçu par Maître REMARK, notaire associé à RIVESALTES (Pyrénées Orientales) avec la participation de Maître THIBERGE, notaire à PARIS, les 24 et 25 juin 2020, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 2, le 28 août 2020 volume 2020 P n° 6153.

Servitude :

Il est ici précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître DUPOUY, notaire associé à OSSUN (Hautes-Pyrénées), le 5 juillet 2017, publié et enregistré au Service de la Publicité Foncière de PERPIGNAN 2, le 17 juillet 2017 volume 2017 P n° 5575, il a été institué une servitude de passage grevant la parcelle cadastrée section A n° 3278 sur le territoire de la commune de RIVESALTES (Pyrénées Orientales) au profit de la société dénommée "TRANSPORT ET INFRANSTRUCTURES GAZ DE FRANCE" (TIGF).

Le Commissaire Enquêteur  
A. GIRALT



PARCELLE	ADRESSE	PROPRIÉTAIRES	ZONAGE	SURFACE (m <sup>2</sup> )
A148	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	4325
A149	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	5825
A150	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	5740
A151	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	3425
A152	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	4355
A155	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	3380
A163	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	2625
A164	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	4965
A165	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	2155
A166	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	2515
A169	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	2575
A211	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	6280
A237	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	22035
A1669	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	8265
A1670	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	3399
A1678	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	6881
A1682	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	8524
A1710	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	4348
A2452	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	17800 <sup>3</sup>
A2454	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	4185
A2455	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	800
A2483	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	3750
A2485	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	3744
A2487	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	23470
A2489	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	1756
A2491	MAS DE LA GARRIGUE NORD	COMMUNE DE RIVESALTES	4AU b	21000
<b>TOTAL</b>				<b>178122</b>

Direction départementale des Finances Publiques des PO  
Pôle d'évaluation domaniale AUDE-PO  
4 boulevard KENNEDY  
66000 PERPIGNAN  
téléphone : 04 68 08 10 20  
mél. : ddfip66.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

le 7/04/2022

La Directrice des Finances Publiques  
des Pyrénées-Orientales à

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : Christiane BRUNEAU  
téléphone : 04 68 08 10 23  
courriel : christiane.bruneau@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION REGIONALE FINANCES  
PUBLIQUES OCCITANIE ET DEPARTEMENT  
HAUTE GARONNE

Réf. DS : 8384238  
Réf OSE : 2022-66164-26676

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

Désignation du bien : Parcelles  
Adresse du bien : Mas de la Garrigue Nord RIVESALTES  
Valeur vénale : 5 056 520€

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

**1 - SERVICE CONSULTANT :**

DIRECTION REGIONALE FINANCES PUBLIQUES OCCITANIE ET DEPARTEMENT HAUTE  
GARONNE

affaire suivie par : M.GOURIOU

**2 - DATE**

de consultation : 6/04/2022

de réception : 6/04/2022

de visite :

de dossier en état : 6/04/2022

le Commissaire Enquêteur  
A. GIRALT

N° 11

1



**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Nouvelle demande d'évaluation dans le cadre de l'extension du périmètre initial nécessaire à la création de la prison.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**

Références cadastrales : A n° 148-149-150-151-152-155-163-164-165-166-169-211-237-1669-1670-1678-1682-1710-2452-2454-2455-2483-2485-2487-2489-2491-210-213-214-218-220-221-222-223-3171-3173-3537-3539-3541-3543-3545-3548-3550-215-216-1668-1677-1681-1708-4181-3549-212.

Parcelles d'une superficie totale de 25ha 28a 26ca.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**

Les terrains appartiennent à la commune de Rivesaltes ou à PMM.

Les agriculteurs présents sur le site n'ont qu'un bail oral sans droits constitués.

**6 - URBANISME - RÉSEAUX**

Zone 4AUb

**7 - DATE DE RÉFÉRENCE**

**8 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**

La valeur vénale de ces terrains peut être estimée à 5 056 520€.

Une indemnité de emploi de 5 % peut être envisagée en raison de cessions entre acteurs publics.

**9 - DURÉE DE VALIDITÉ**

Validité 24 mois

**10 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

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

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

Pour le directeur départemental  
des finances publiques  
et par délégation  
des finances publiques adjointe  
Véronique CONRY

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

le Commissaire Enquêteur  
A. GIRALT



**PERPIGNAN**

**Droit d'asile refusé  
à un couple iranien**

PAGE 2

**CÉRET**

**Première affiche  
des Déferlantes**

PAGE 2

Mercredi 30 novembre 2022 • N°333 • Espagne 1,80€ • France 1,30€

# L'INDÉPENDANT

**CATALAN**

[lindependant.fr](http://lindependant.fr)

## **Prison de Rivesaltes : la cave attaque l'Agglo**

**JUSTICE.** La cohabitation entre futur centre pénitentiaire et viticulteurs de la coopérative Arnaud de Villeneuve semble plus que compromise. Les tribunaux devront trancher.

PAGE 2

# Projet de prison à Rivesaltes : Les viticulteurs durcissent le ton

Le dossier

## AMÉNAGEMENT

Alors que l'enquête d'utilité publique concernant la prison à Rivesaltes doit s'achever le 5 décembre prochain, les viticulteurs de la cave Arnaud de Villeneuve, crient une nouvelle fois leur inquiétude.

« Pour l'Agence publique pour l'immobilier de la justice (Apj), l'insécurité aux abords des prisons est un non-sujet », se désole Jean-Pierre Papy, directeur de la cave Arnaud de Villeneuve. « Concrètement, si on a le moindre problème de dégradations, de vols de matériaux, ce sera à nous de prouver que c'est à cause du centre pénitentiaire. C'est absolument impossible. Pourtant on voit, à Perpignan comme ailleurs, ce qu'il se passe aux abords des prisons », plaide-

t-il.

### La problématique du voisinage mutuel

Mais les préoccupations vont dans les deux sens. Car un autre problème se pose aussi. La cave est dotée de sa propre station d'épuration, génératrice d'odeurs importantes. La problématique a été étudiée sur deux fois huit jours, pendant les vendanges : « Mais deux semaines sur 52, quand on connaît les

vents sur notre département... », souligne Jean-Pierre Papy. En d'autres termes, il cave craint que les odeurs atteignent fortement la prison, particulièrement l'été quand les fortes chaleurs obligeront les détenus ouvrir les fenêtres : « On se demande si on ne va pas se faire tomber dessus par des associations de défense des prisonniers. Et alors quoi ? On va nous demander de paier ? On ne souhaite pas en arriver là ».

O. L

## La cave coopérative veut récupérer ses parcelles

La cave coopérative Arnaud de Villeneuve estime avoir fait les frais de déloyauté contractuelle de la part de Perpignan Méditerranée Métropole. Les membres du bureau de la cave coopérative Arnaud de Villeneuve ont annoncé ce mardi 29 novembre avoir lancé une procédure judiciaire à l'encontre de l'Agglo, procédure qui date du mois de

publique. La coopérative, ses 180 viticulteurs, ses 40 salariés, ne sont pas un détail dans la campagne ». D'autant que le dossier prend aussi une autre tournure : la coopérative a décidé d'entamer une action en justice, à l'encontre de Perpignan Méditerranée Métropole, à qui la cave a acheté son site. En 2012, un crédit-ball est signé pour 26 ans. Mais en 2018, les négociations démaillent pour un rachat anticipé du site de vinification, en raison notamment des taux d'intérêt élevés et des raisons fiscales. Selon le bureau de la cave, PMM facilite cette transaction, en prenant notamment à son compte les pénalités de sortie des emprunts. « Et pour abaisser le coût, l'Agglo nous a proposé de retirer un ensemble de parcelles de 15 000 m<sup>2</sup> cons-





les viticulteurs d'Arnaud de Villeneuve réaffirment leur désinvolture : « On a largement exprimé notre souhait de voir choisir un autre terrain pour l'implantation du futur centre pénitentiaire. L'Etat reste sur son positionnement. On maintient nos inquiétudes concernant les problèmes de sécurité d'usage, de volés d'insécurité, d'image, et de voisinage », soulignait hier Brice Cassagne, président de la cave coopérative Arnaud de Villeneuve à Rivesaltes. Et d'ajouter : « On sera devant la mairie de Rivesaltes à 15 heures le lundi 5 décembre prochain, jour de clôture de l'enquête d'utilité

**On leur rend leur argent et on récupère les terrains**

Une « surprise », quatre mois après l'achat. Sauf qu'en octobre de la même année, c'est avec « surprise » que la cave coopérative apprend le projet de prison sur ces mêmes parcelles. Les négociations pour ces terrains auraient, selon l'Apj, commencé en 2019.

tinuant en majorité la voie d'accès à la coopérative pour les villageois », détaille Jean-Pierre Papy. La cave accepte et l'acte d'achat est signé en juin 2020.

**Une « surprise », quatre mois après l'achat**

Elle estime donc que PMM a « volontairement gardé le silence sur une information essentielle », qui aurait pu modifier le choix de la cave d'acquiescer à la procédure aboutit en faveur de la cave coopérative, il faudra l'exproprier pour acheter les terrains choisis pour le centre pénitentiaire.

La cave Arnaud de Villeneuve a décidé de contre-attaquer.

Elle estime donc que PMM a « volontairement gardé le silence sur une information essentielle », qui aurait pu modifier le choix de la cave d'acquiescer à la procédure aboutit en faveur de la cave coopérative, il faudra l'exproprier pour acheter les terrains choisis pour le centre pénitentiaire.

PHOTO OLIVIER COT

tentaire : « Si ça se passe comme ça, on ne pense pas qu'ils seront dans leurs délais pour une livraison en 2027 ». De quoi peut-être contraindre l'Apj à chercher un autre terrain ? La première audience devrait avoir lieu en janvier prochain.

Océane Lapaarade



**PERPIGNAN  
LILLE  
BRUXELLES  
CHARLEROI**

Retrouvez vos proches pour les fêtes



**LILLE**  
2 vols / semaine  
Le lundi et le jeudi  
du 15 décembre 2023  
au 2 janvier 2024

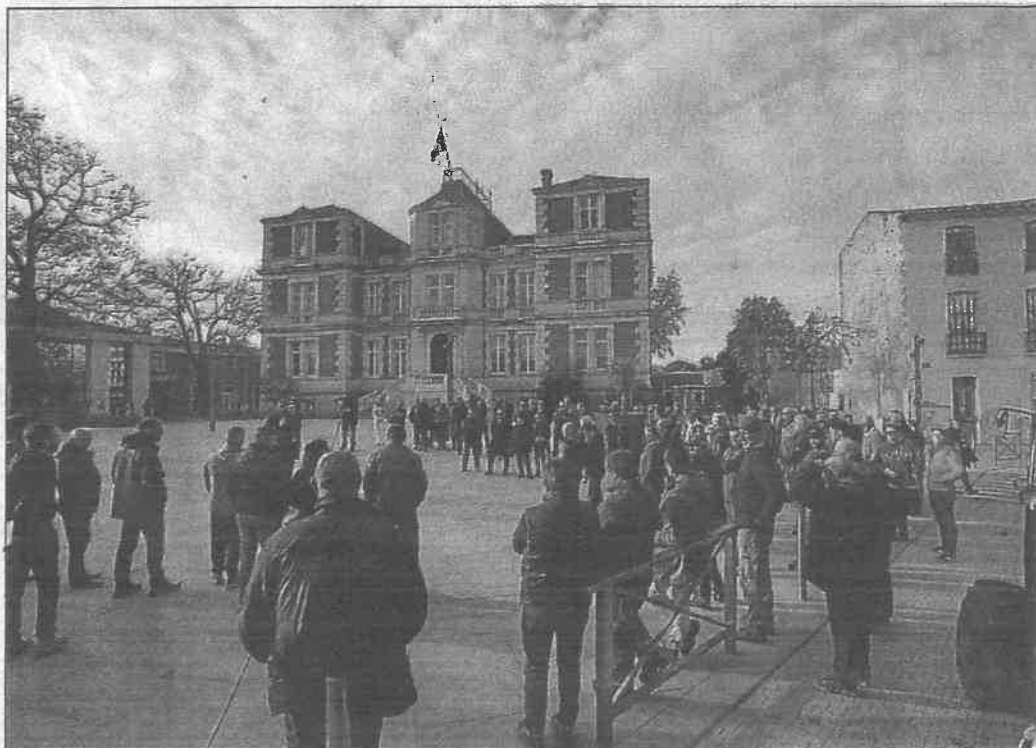
**BRUXELLES**  
CHARLEROI  
2 vols / semaine  
Le mercredi et le samedi  
jusqu'au 25 mars 2024  
et 3 vols / semaine

# Future prison : des vigneronns résignés face à « un projet absurde »

## RIVESALTES

Ce lundi 5 décembre correspondait au dernier jour de l'enquête publique concernant le projet de la nouvelle prison du département qui doit être érigée à Rivesaltes.

Les vigneronns d'Arnaud de Villeneuve, en futurs voisins, ont tenu à marquer le coup à grand bruit et à grand renfort de tracteurs devant le parvis de la mairie.



Plus d'une centaine de personnes s'est rassemblée hier devant la mairie de Rivesaltes.

L'INDEPENDANT

« Mais qu'est-ce qu'on a fait pour mériter ça ? » Voilà pour résumer le sentiment qui dominait hier devant la mairie de Rivesaltes.

Dans la foule d'agriculteurs et de vigneronns montés au créneau pour fustiger cette future prison, l'aveu d'impuissance se mêle à la colère. Car les viticulteurs de la cave Arnaud de Villeneuve ont compris qu'ils auraient bien du mal à y échapper à cette prison. Qu'au-delà du mépris qu'ils ressentent, « de l'impression de s'être fait aussi berné », la décision finale les dépasse, que l'enjeu du système carcéral français primera.

« Ce qui est le plus difficile à di-

gérer, c'est qu'on nous met une prison au pied de la cave alors que les pouvoirs publics, les collectivités, nous

ont accompagnés à quitter le centre-ville de Rivesaltes pour nous développer. Non seulement, c'est absurde mais surtout, c'est une incompréhension totale pour tous les coopérateurs, pour tout le monde agricole. Tout le monde savait que ce déménagement relevait d'un choix stratégique majeur. Qu'il s'agit aussi pour



### L'image de la cave impactée

nous d'un site important, où nous accueillons les professionnels, importateurs, cavistes, restaurateurs. C'est toute l'image de la cave et d'une partie de la viticulture locale qui vont être désormais impactées », souligne Jean-Pierre Papy, le directeur de la cave Arnaud de Villeneuve.

Ceci dit, les viticulteurs assurent qu'ils vont continuer à se battre. « Il aurait été normal qu'une zone commerciale ou in-

dustrielle se développe à côté de nous, mais pas une prison martèle-t-il encore.

« Maintenant, on veut des garanties, on veut que les autorités prennent en compte nos craintes et notamment celles sur la sécurité autour de la prison. Ce le voit bien à Perpignan, les alentours du centre pénitentiaire sont touchés par des incidents. On espère donc être entendu par les pouvoirs publics sur cette question de la sécurité et qu'ils comprennent bien nos demandes ».

Martial Mel

## **DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES**

### **COMMUNE DE RIVESALTES**

Enquête Publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du P.L.U de Rivesaltes, du SCOT " Plaine du Roussillon " et d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles à exproprier.



### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U DE RIVESALTES.**

Le Code de l'Urbanisme et son article L153-54 stipule " qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L300-6 ou si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ".

La Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ( P.L.U ) obéit à ses dispositions, et est de la compétence du Préfet.

Cette procédure de mise en conformité du P.L.U doit permettre la réalisation sur la commune de Rivesaltes, de tous les éléments du projet de construction de l'établissement pénitentiaire qui sera implanté au Nord de la commune, au Mas de la Garrigue Nord, entre l'A9 et la voie ferrée à l'ouest, et le pôle vinicole à l'est.

Le dossier de mise en compatibilité doit être strictement circonscrit aux dispositions effectivement incompatibles et au seul périmètre du projet.

Le P.L.U de la commune de Rivesaltes a été approuvé le 09 décembre 2009. Il a fait l'objet de plusieurs ajustements réglementaires : modifications, modifications simplifiées, révisions simplifiées.

Les parcelles visées par la mise en compatibilité du P.L.U de Rivesaltes se situent au Nord du terrain communal, dans la continuité de l'extension de la zone d'activités " Mas de la Garrigue Nord ".

Cette mise en compatibilité permettra la construction de l'établissement pénitentiaire entre la voie ferrée à l'ouest et le pôle vinicole à l'est.

Les terrains composant le périmètre de la mise en compatibilité sont les parcelles incluses en zone 4AUp du zonage de P.L.U :

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 a section A du cadastre de la commune de Rivesaltes .

Ces parcelles sont prises dans leur intégralité , et il est à noter que la maîtrise foncière est publique : les parcelles appartiennent à la commune de Rivesaltes ou à la Communauté Perpignan Méditerranée Métropole.

Précisons que la communauté Perpignan méditerranée Métropole a décidé d'engager un PLU intercommunal Déplacements ( PLUI- D ) en décembre 2015.

Ce PLUI- D se substituera aux documents d'urbanisme communaux. Il sera le document de planification réglementaire à l'échelle des 36 communes de la communauté.

Le Ministère de la Justice, l'APIJ demande que différentes pièces du P L U soient adaptées. Six points sont ciblés et concernent :

- **1** La rédaction d'une notice de présentation présentant le projet et justifiant du nouveau secteur 4AUp ( zone à urbaniser à vocation pénitentiaire )
- **2** La reprise des 2 cartes du Projet d'aménagement et de développement durable ( PADD ) afin de réduire le contour de l'extension du secteur " Mas de la Garrigue ", pour exclure la zone du projet, et dessiner l'implantation de l'établissement pénitentiaire,
- **3** La modification des orientations d'aménagement du secteur " Mas de la Garrigue Nord " ( carte et texte ) afin d'exclure la zone du projet,
- **4** La création d'orientations d'aménagement spécifiques uniquement destinées à la construction de l'établissement pénitentiaire et des équipements et installations liées à ce établissement.
- **5** La reprise du plan de zonage afin de classer l'ensemble des terrains concernés en zone 4AUp,
- **6** La reprise du règlement d'urbanisme dans la zone 4AU afin d'y introduire les dispositions propres à ce nouveau secteur créé.

Ces modifications ont été examinées à l'occasion de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 06 octobre 2022, et dont la copie est jointe en annexe au présent rapport

Le P.L.U de la commune de Rivesaltes, fait donc l'objet de plusieurs modifications pour pouvoir accueillir l'établissement pénitentiaire.



***Le Commissaire Enquêteur** prend acte des modifications apportées . Il rappelle que le projet consiste en la construction d'un établissement pénitentiaire, d'une capacité d'environ 500 places, sur une emprise située sur le territoire de la commune de Rivesaltes, plus précisément au " Mas de la Garrigue " Nord, dans le département des Pyrénées Orientales. Les dispositions actuelles du P.L.U de la commune de Rivesaltes ne permettent pas la réalisation de l'établissement pénitentiaire. Elles doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet.*

***Le Commissaire Enquêteur**, s'agissant de la notice de présentation, invite le Maître d'ouvrage à soigner sa rédaction, en exposant précisément les motifs pour lesquels la création du secteur 4 AUp est prévue. Cette notice doit justifier de la compatibilité avec le P.L.U de Rivesaltes, et doit être claire et précise.*

*S'agissant de la reprise de 2 cartes du PADD, elles doivent être revues et modifiées, d'une part pour réduire le contour de l'extension du secteur " Mas de la Garrigue " afin d'exclure la zone du projet et d'autre part pour ajouter un pôle d'équipement et de services pour localiser la future prison. Ces modifications sont visibles sur les 2 cartes d'orientations générales du PADD ( Avant et Après la mise en compatibilité. )*

*Il en est de même en ce qui concerne les modifications des orientations d'aménagement du secteur " Mas de la Garrigue " Nord ( carte et texte ) afin d'exclure la zone du projet. Il y a incompatibilité entre le projet de construction de la prison et les orientations d'orientations prévues sur ce secteur. . Il convient donc de les modifier, et de créer des orientations propres à l'établissement pénitentiaire, suite à la création de la zone 4AUp. Elles doivent permettre la réalisation de l'équipement.*

*Les autres modifications prévues découlent des précédentes :*

- création d'orientation d'aménagements spécifiques uniquement destinées à la construction de l'établissement pénitentiaire*
- création d'équipements et installation liées à cet établissement*

*Enfin, la construction de la prison de Rivesaltes entraînera la reprise du plan de zonage, et celle du règlement.*

*Le projet est actuellement inscrit en zone 4AUb du P.L.U de la commune de Rivesaltes.*

*La présente mise en compatibilité a pour conséquence de transformer l'emprise du projet en 4AUp secteur créé pour la construction de l'établissement pénitentiaire.*

*Le plan de zonage doit être modifié en conséquence , ainsi que le règlement de la zone 4AU.*

*La zone 4AU est destinée à recevoir à court terme le développement de zones urbaines spécialisées après réalisation des équipements nécessaires à la zone. Elle permet 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.*



**Il a été ajouté le secteur 4AUp correspondant à l'accueil d'un établissement pénitentiaire et aux constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.**

*Le règlement de la zone 4 AU est concerné par la modification de*

- *l' article 4AU-2, occupations et utilisation du sol soumis à des conditions particulières , paragraphe h ; paragraphe j ;*
- *l'article 4AU-7, implantations des constructions par rapport aux limites séparatives pour lesquelles ces dispositions ne s'applique pas au secteur 4AUp,*
- *l'article 4AU-9 Emprise au sol , et pour lesquelles ces dispositions ne s'appliquent pas, au secteur 4AUp*
- *l'article 4AU-II Aspect extérieur, partie toiture et pour lesquelles ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp Il en est de même pour la partie ouvrages en saillie, pour la partie matériaux, pour la partie clôtures où il est précisé que " dans le secteur 4AUp la hauteur est non réglementée*
- *L'article 4AU-12. Stationnement des véhicules, paragraphe J*
- *L'article 4AU-13 Espaces libres et plantations. Paragraphe b, paragraphe e*

*Le Règlement constitue un élément essentiel, puisqu'il fixe les règles applicables aux terrains, notamment dans la zone 4AUp vouée à recevoir l'établissement pénitentiaire.*

*Plusieurs dispositions ont été introduites et recensées ci dessus. Elles s'appliquent pour la plupart au nouveau secteur 4AUp*

**En conclusion,**

***Le Commissaire Enquêteur, après avoir :***

- ***Constaté que le projet de construction de l'établissement pénitentiaire au Mas de la Garrigue Nord, présente bien un caractère d'utilité publique et d'intérêt général,***
- ***Constaté aussi que la mise en compatibilité du P.L.U de Rivesaltes modifie de façon conséquente la nature de la zone 4AU, qui est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées ( activités artisanales, industrielles, commerciales, bâtiments agricoles, ... )mais qu'elle est nécessaire pour mener à bien la construction de la prison,***
- ***Constaté encore que le secteur concerné par la mise en compatibilité s'étend vers le nord, dans la continuité de la zone d'activité du " Mas de la Garrigue " Nord, et qu'il es situé entre la voie ferrée à l'ouest, et le pôle vinicole à l'est,***
- ***Analyser les modifications apportées au P.L.U de Rivesaltes, et les documents soumis à l'Enquête Publique, afin qu'ils soient mis en compatibilité***

- Pris connaissances des Avis des Personnes Publiques Associées, de l'Autorité environnementale, de l'ARS , et de la chambre d'agriculture, notamment,
- Analyser et répondu aux diverses et nombreuses observations que le Public a déposées tant sur le registre dématérialisé, que sur le registre papier ( D.U.P ) mis à disposition en la Mairie de Rivesaltes,

Après avoir également :

- Constaté que le projet concerne la zone 4AU et que pour le projet de construction de l'établissement pénitentiaire, il convient de créer une zone spécifique appelée 4AUp, actuellement non prévue, et donc que le P.L.U de la commune de Rivesaltes est incompatible avec le projet de construction prévu,
- Constaté également que la mise en compatibilité a pour conséquence de transformer l'emprise du projet en zone 4AUp pour la nécessité de construction de l'établissement pénitentiaire

Après avoir constaté aussi, que le règlement de la zone 4AU doit être modifié pour inclure l'accueil de l'établissement pénitentiaire,

Avoir noté lors de la réunion de l'examen conjoint en date du 06 octobre 2022, que la zone du projet située au sud de la cave Arnaud de Villeneuve ( 2ha environ ) ne pourra pas être utilisée pour l'extension de la zone d'activité du " Mas de la Garrigue " en raison de la "réservation " par l'APIJ pour accéder au centre de détention

Après avoir considéré entre les participants à cette réunion , que ce secteur devait être maintenu en zone 4AUb et non dans le nouveau secteur 4AUp, et que le zonage soit modifié en conséquence,

Après avoir noté que la construction de l'établissement pénitentiaire n'est pas soumise au risque inondation,

Au vu des éléments en sa possession, de l'analyse du dossier d'enquête publique, et notamment du Procès verbal de la réunion d'examen conjoint sur la la mise en compatibilité du P.L.U de la commune de Rivesaltes, de la visite des lieux,

Avoir estimé que les propositions de modification du P.L.U de Rivesaltes sont nécessaires à la réalisation du projet de construction de l'établissement pénitentiaire,

le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la mise en compatibilité du P.L.U de Rivesaltes, assorti des recommandations suivantes :

- mettre à jour sur le document graphique la délimitation de l'établissement pénitentiaire, qui sera inscrit en zone 4AUp, ainsi que le règlement s'y rapportant.
- Mettre à jour le document graphique pour maintenir en zone 4AUb, la zone du projet située au sud de la coopérative

- *modifier en conséquence le règlement concernant la zone 4AU*

Fait le 05 Janvier 2023  
Le Commissaire Enquêteur



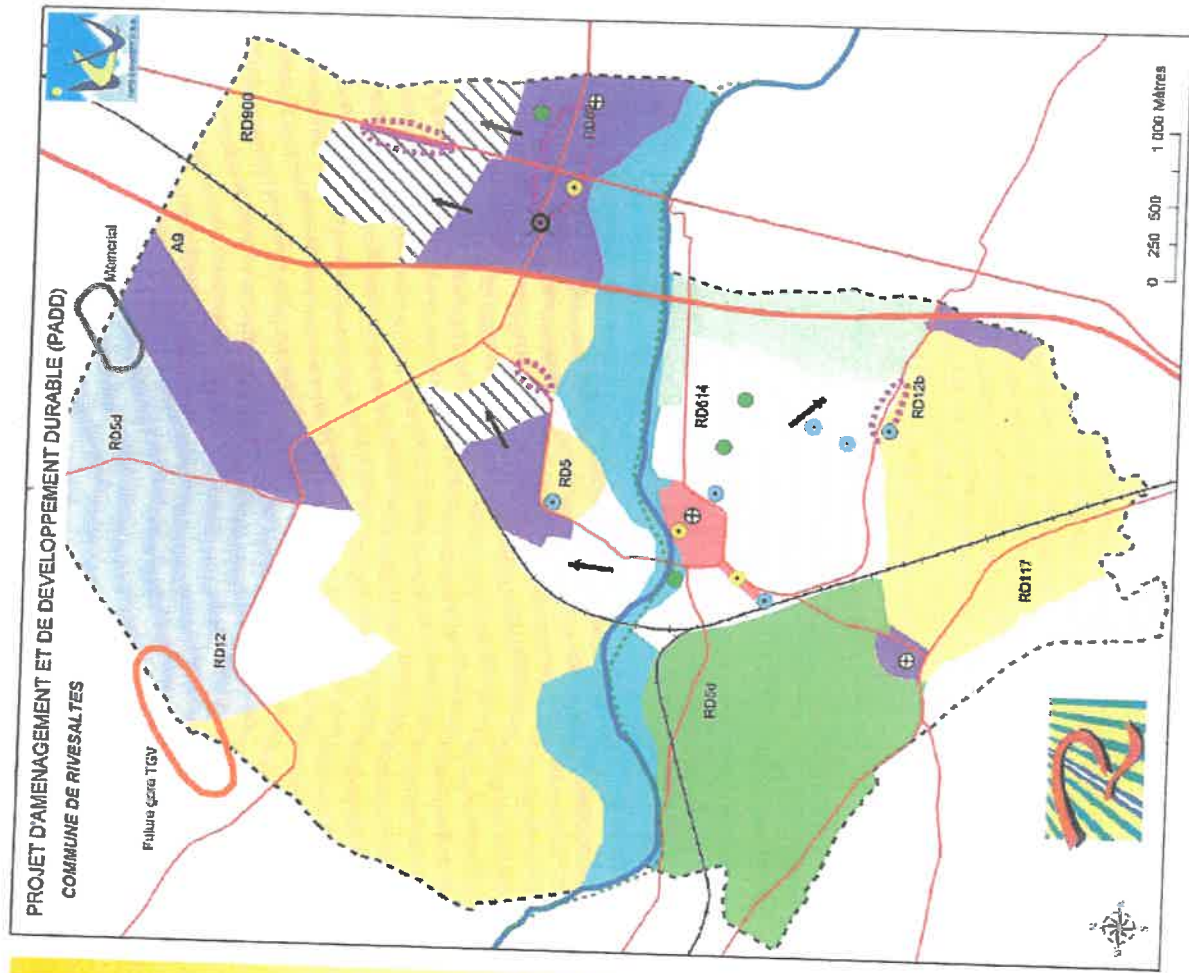
André GIRALT

**P.J.** : *Carte d'orientation générale du PADD AVANT mise en compatibilité,  
Carte d'orientation générale du PADD, APRES mise en compatibilité ;*

*carte orientation du Mas de la Garrigue Nord, AVANT mise en compatibilité,  
Carte orientation du " Mas de la Garrigue " Nord, APRES mise en compatibilité,*

# Orientations générales

- état initial**
- les entités paysagères
  - le cœur historique
  - les extensions urbaines
  - les zones d'activités
  - l'aéroport
  - le camp Joffre
  - la plaine alluviale de l'Agly
  - le Ciesl vilicole
  - les fermasses vilicoles de La Labanère
  - le barriol mixte du Pont Mell
  - le terral mixte du Pla Petit
- Infrastructures de communication**
- limite communale
  - hydrographie
  - fleuve Agly
  - voies ferrées
  - Voies principales
  - carrefour routier du Mas de la Carrique
- Orientations**
- développement économique et urbain
  - extension des pôles économiques
  - zone future d'habitat mixte
  - reflexion sur les entrées de ville
  - ilôts d'attention
  - 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 urbaines**



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

# Orientations générales

## état initial

- les entités paysagères
- le cœur historique
- les extensions urbaines
- les zones d'activités
- l'aéroport

- le camp Joffre
- la plaine alluviale de Tagly
- le Creut vilcois
- les terrasses viticoles de La Liabrière
- le terroir mixte du Pont Moli
- le terroir mixte du Fig Petit

- limite communale
- hydrographie
- fleuve Tagly

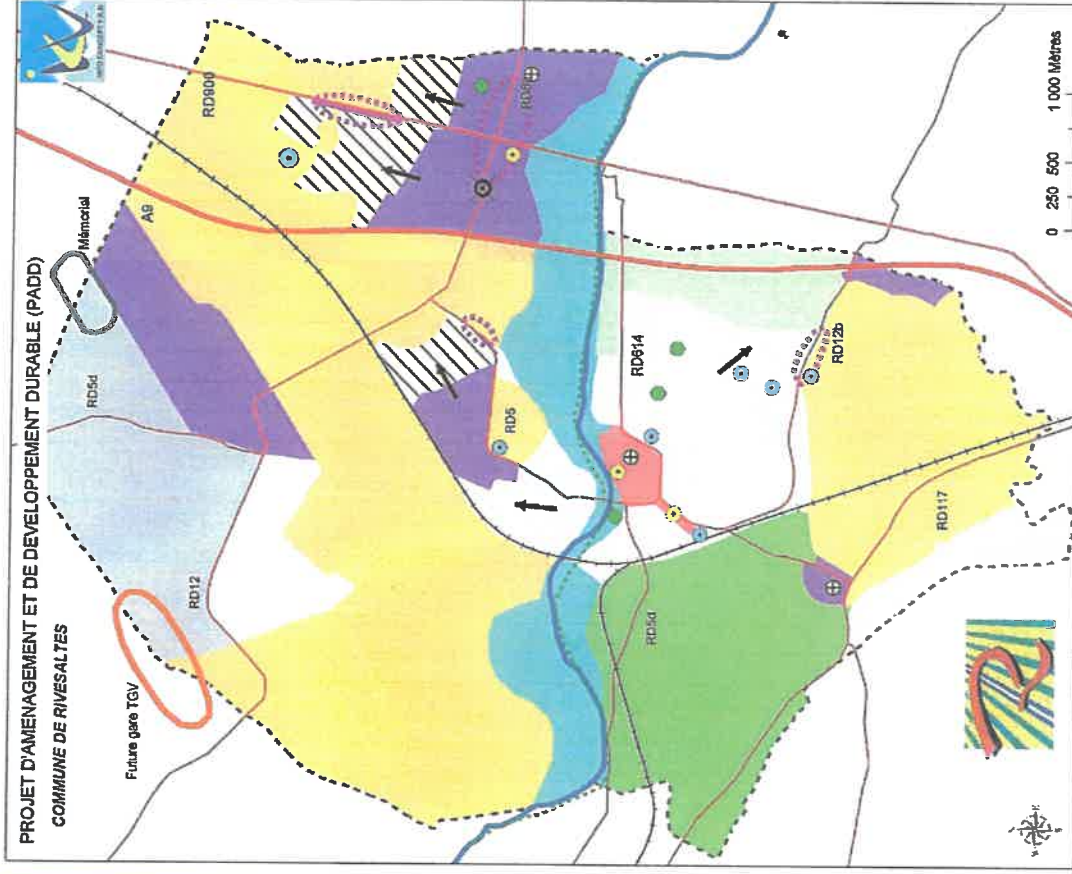
## infrastructures de communication

- voies ferrées
- voies principales
- carrefour routier du Mas de la Garrigue

## Orientations

- développement économique et urbain
- extension des pôles économiques
- zone future d'habitat mixte
- rotation sur les entrées de ville
- filche 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 urbaines



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



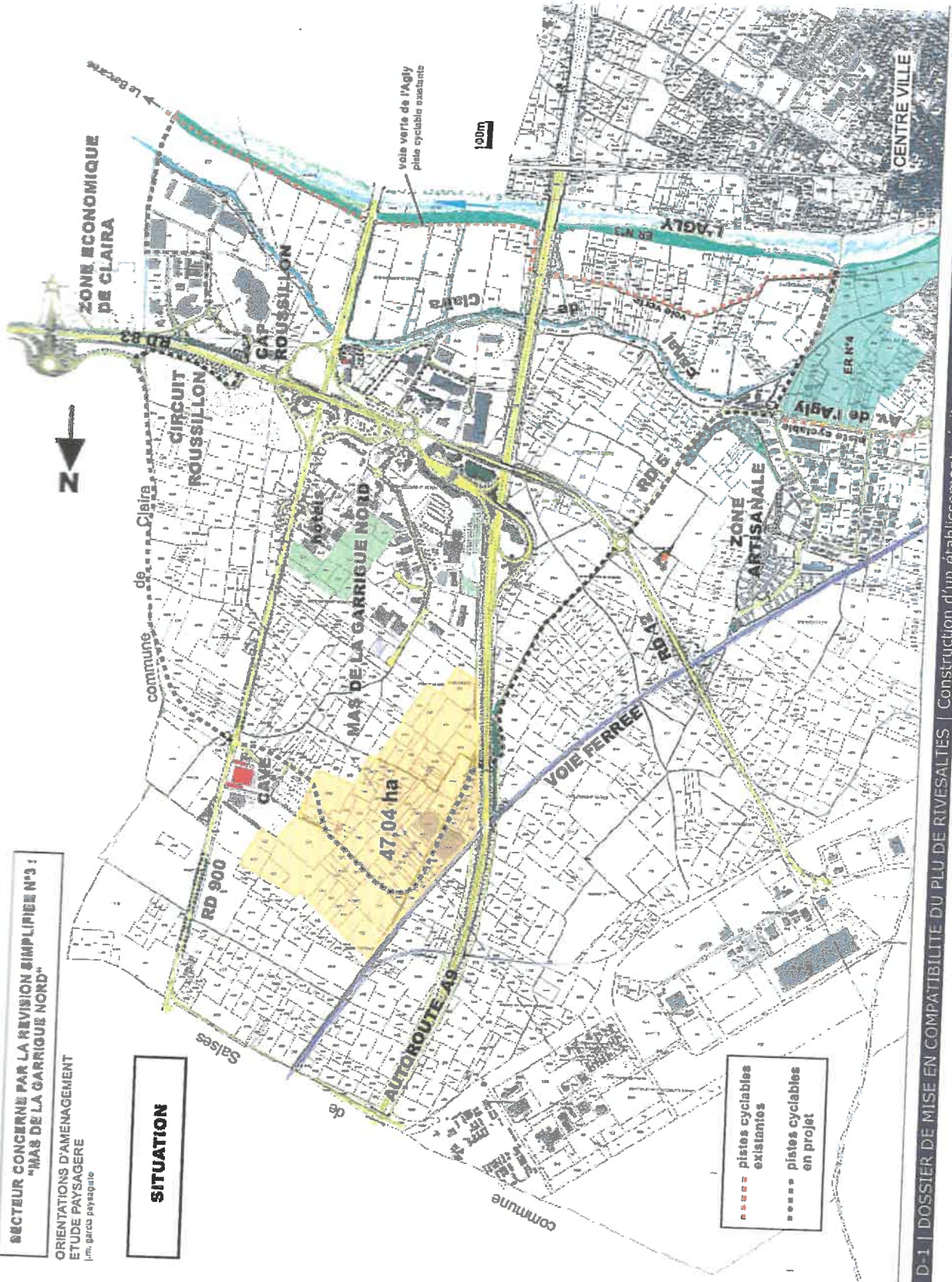
Orientations d'aménagement du « Mas de la Garrigue Nord » : Rédaction – Avant mise en compatibilité

COMMUNE DE RIVESALTES

SÉCTEUR CONCERNÉ PAR LA RÉVISION SIMPLIFIÉE N°3 :  
"MAS DE LA GARRIGUE NORD"

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT  
ETUDE PAYSAGÈRE  
1/50, plan paysage

**SITUATION**

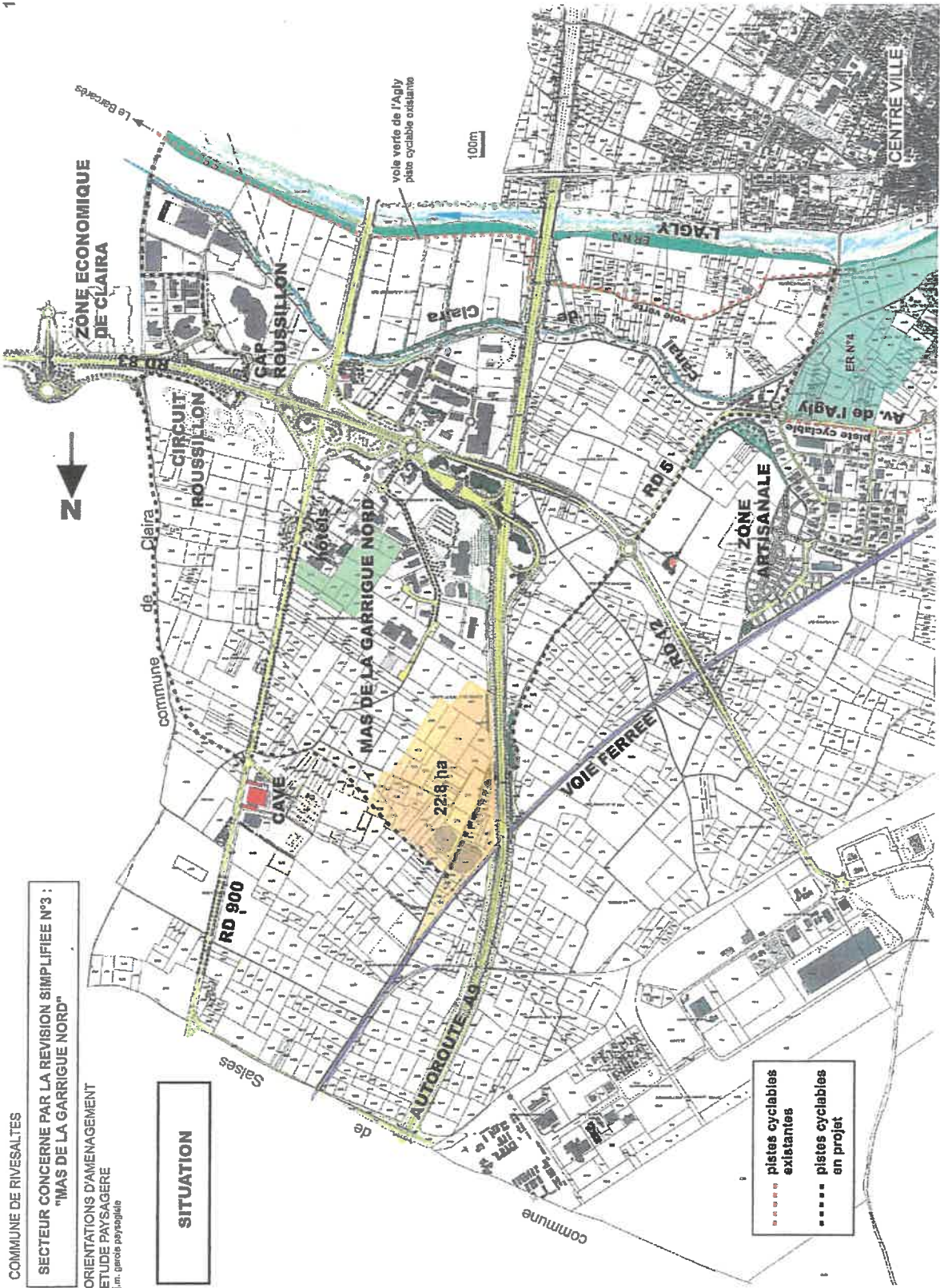


- pistes cyclables existantes
- pistes cyclables en projet



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

1



COMMUNE DE RIVESALTES

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT  
ETUDE PAYSAGERE  
J.M. PERCE PAYSAGIERE

SITUATION

## **DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES**

### **COMMUNE DE RIVESALTES**

Enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du P.L.U de Rivesaltes, du SCOT " Plaine du Roussillon " et d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles à exproprier.

-----

### **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU SCOT PLAINE DU ROUSSLLON**

Le projet de construction de l'établissement pénitentiaire sur la commune de Rivesaltes, au " Mas de la Garrigue " Nord ne peut être réalisé que si les dispositions du SCOT " Plaine du Roussillon " sont revues est mises en compatibilité avec le projet.

Le Schéma de Cohérence Territorial ( SCOT ) de la Plaine du Roussillon a été approuvé le 13 novembre 2013. Il a fait ensuite l'objet de modifications, et une procédure de révision est en cours.

Précisons que la mise en compatibilité du SCOT doit permettre la réalisation sur la commune de Rivesaltes, de tout les éléments du projet de construction de l'établissement pénitentiaire d'une capacité d'environ 500 places, dans la partie nord de la commune, au " Mas de l Garrigue ".

L'implantation du projet de l'établissement pénitentiaire n'est pas identifié dans le SCOT

Rappelons que lorsqu'un projet soumis à Déclaration d'utilité publique ( D.U.P ) n'est pas compatible avec les dispositions d'un SCOT, l'opération ne peut être réalisée que si l'on recors à la procédure de D.U.P emportant mise en compatibilité du SCOT.

Le Maître d'ouvrage, l'APIJ a proposé d'adapter certaines pièces du SCOT "Plaine du Roussillon ", en ce qui concerne :

- l'incompatibilité du projet avec le Document d'Orientation et d'Objectif ( D O O ),
- la carte de synthèse du D O O qui doit être reprise afin de rajouter un figuré " Projet de grand équipement , pour signifier la localisation du projet sur le zone identifiée,



- le tableau des secteurs de projet stratégique à dominante d'activité du chapitre B-7 qui doit être repris afin de mettre à jour la surface du secteur " Mas de la Garrigue ",
- le chapitre B-8 sur les équipements qui doit être complété pour mentionner l'établissement pénitentiaire, ainsi que les cartes associées des " secteurs de projet stratégique " sur laquelle sera rajouté un figuré de " projet de grand équipement ".

**Lors de la réunion d'examen conjoint organisé dans le cadre de la D.U.P emportant mise en compatibilité du SCOT " Plaine du Roussillon " sur le projet de construction de la prison de Rivesaltes, en date du 20 septembre 2022, il a été décidé après discussion que :**

- **seul le D O O du SCOT et sa carte de synthèse** doivent faire l'objet d'une mise en compatibilité

Conformément à l'article L141-4 du Code de l'urbanisme, le D O O du SCOT définit les orientations générales d'organisation de l'espace, des coordinations des politiques publiques et de valorisation des territoires.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs ( D.O.O ) est un document majeur du SCOT, puisqu'il constitue la déclinaison réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD ).

Le projet de construction de l'établissement pénitentiaire n'est pas identifié dans le SCOT, comme projet de " grand équipement " Il est donc incompatible.

La carte de synthèse du D O O nécessite une modification pour signifier la localisation du projet sur la zone identifiée comme " projet de grand équipement ".

La surface indicative et approximative du secteur " Mas de la Garrigue " est de 175 ha. Il faut donc soustraire la surface du projet de l'établissement pénitentiaire, de la surface du secteur " Mas de la Garrigue " et atteindre selon le document d'enquête publique, une surface de 150 ha. Ce dernier secteur sera donc mis à jour. (chapitre B.7)

Concernant le chapitre B.8, sur les équipements, il doit être complété pour mentionner l'établissement pénitentiaire, ainsi que la carte associée des " secteurs de projets stratégiques "

Il est ajouté dans le chapitre B8, le paragraphe suivant : "*La commune de Rivesaltes accueille un établissement pénitentiaire. Il sera implanté au nord de la commune entre l'A9 et la voie ferrée à l'ouest et le pôle vinicole à l'est.*

*L'implantation d'un établissement pénitentiaire répond à un cahier des charges spécifiques. Il vise in fine à permettre à l'administration pénitentiaire de continuer sa mission dans les meilleures conditions de sécurité, de sûreté et de fonctionnement "*

Ces différentes propositions de mise en compatibilité vont adapter les dispositions du SCOT " Plaine du Roussillon " Elles sont prévues pour permettre la réalisation de l'établissement pénitentiaire.

:

**Le SCOT modifié, ne remet pas en cause les objectifs :**

– **du SDAGE Rhône Méditerranée et du PGRI.**

Il ne modifie pas non plus,

- **Les objectifs relatif à l'Arrêté Préfectoral du 20 janvier 1976**, portant déclaration d'utilité publique les travaux projetés en vue de l'alimentation en eau potable et industrielle de l'Aire Industrielle Nord Roussillon ( AIRN ) Les prescriptions de l'Arrêté Préfectoral seront respectés.concernant l'eau potable, et la gestion de la ressource

**Concernant l'assainissement et le rejet des eaux pluviales** , le projet sera relié au réseau d'assainissement collectif. Il est indiqué que "*toutes les mesures nécessaires seront prises pour privilégier l'infiltration des eaux, notamment en ce qui concerne le revêtement des parkings.*

*Un réseau de rétention efficace des eaux sera mis en place, dimensionné par un débit de fuite adapté."*

**Le projet de construction de l'établissement pénitentiaire respecte les dispositions du SAGE Nappes plio-quaternaire de la Plaine du Roussillon** L'inclusion du projet dans le SCOT, l ne remet pas en cause la compatibilité au SAGE.

**D'autre part, le projet ne remet pas en cause le tracé de la Ligne Nouvelle Montpellier- Perpignan .** L'inclusion du projet dans le SCOT modifié ne remet pas en cause ce projet d'intérêt général ;

**Concernant le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes**, le site est localisé en dehors des zonages du Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Perpignan Rivesaltes. Le SCOT modifié ne remet pas en cause la prise en compte de ce projet.

**Concernant le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie ( SRCAE Languedoc-Roussillon )** , précisons qu'une étude bioclimatique est intégrée à l'étude d'impact du dossier . Il est précisé aussi que le projet s'assurera d'avoir recours à des matériaux innovants pour limiter l'empreinte carbone du bâtiment.  
L'inclusion du projet dans le SCOT modifié ne remet pas en cause la compatibilité du SAGE

**Concernant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique** , on retient que le projet n'est pas identifié au SRCE , et que l'inclusion du projet dans le SCOT modifié ne remet pas en cause la prise en compte de ce plan.

### **EN CONCLUSION**

*Le Commissaire Enquêteur rappelle que le Document d'Orientation et d'Objectifs ( D.O.O ) est lac traduction réglementaire du SCOT " Plaine du Roussillon ". C'est le document exécutoire du SCOT.*

*Le D.O.O découle logiquement de la stratégie présentée par le projet d'aménagement . Il a donc vocation à édicter des prescriptions qui permettront une mise en œuvre efficace du projet .*

*Le projet de construction de l'établissement pénitentiaire au " Mas de la Garrigue " Nord, n'est pas compatible avec le D.O.O Il doit faire l'objet d'une mise en compatibilité , ainsi que la carte de synthèse.*

*Le Document d'Orientation et d'Objectifs ( D.O.O ) comprend des thématiques obligatoires. Selon l'article L141-4, elles sont au nombre de 3 , ( ordonnances N° 2020-744 et 2020-745 du 17 juin 2020 ). L'implantation de l'établissement pénitentiaire est concerné par le paragraphe 2° qui édicte : " une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci,*

*Le Commissaire Enquêteur après avoir constaté que le D.O.O du SCOT de la Plaine du Roussillon, doit faire l'objet d'une mise en compatibilité nécessitée par l'implantation du projet de l'établissement pénitentiaire au " Mas de la Garrigue " Nord,*

*Constaté également que la carte de synthèse du D.O.O doit faire figurer le "projet de grand équipement " avec pour effet de signifier la localisation du projet, sur la zone identifiée*

*Avoir constaté aussi que le tableau des secteurs de projet stratégique à dominante d'activité, du chapitre B.7 doit être repris pour une mise à jour de la surface du secteur " Mas de la Garrigue "*

*Avoir constaté enfin que le chapitre B.8 sur les équipements doit être complété pour mentionner l'établissement pénitentiaire , ainsi que la carte associée des " secteurs de projet stratégiques " sur laquelle sera rajouté un figuré "' Projet de grand «équipement " "*

*Après avoir pris connaissance des éléments contenus dans le dossier soumis à l'Enquête Publique, et dans le compte rendu de la réunion d'examen conjoint, en date du 20 septembre 2022, organisée dans le cadre de la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du SCOT " Plaine du Roussillon "*

*Après avoir constaté que le projet de construction de l'établissement pénitentiaire présente bien un caractère d'utilité publique et d'intérêt général,*

*Le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la mise en compatibilité du SCOT " Plaine du Roussillon ".*

Fait le 05 Janvier 2022  
Le Commissaire Enquêteur



André GIRALT