

DÉCLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°2



COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ



1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PROJET

SOMMAIRE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	3
1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF.....	3
1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES.....	5
1.3. LA PROCEDURE	5
2. DECLARATION DE PROJET	6
2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	6
2.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET.....	6
2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE	17
2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL.....	21
3. MISE EN COMPATIBILITE	27
3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE	27
3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	28
3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	39
ANNEXE 1	56
TABLE DES MATIERES.....	58

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF

1.1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Conformément à l'article L 300-6 du code de l'Urbanisme, « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.** ». Au titre de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. »

La procédure de déclaration de projet est encadrée par les articles L 153-49 et suivants et l'article R 153-15 du code l'urbanisme.

L'article L 153-54 du code de l'urbanisme prévoit qu'« une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 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'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

A l'issue de l'enquête publique, la commune décide de la mise en compatibilité du plan, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier et du résultat de l'enquête. Le conseil municipal adopte la déclaration de projet. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la commune de Saint-André souhaite donc procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme.

1.1.2. L'évaluation environnementale

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, dans la mesure où elle emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Article R.104-11 du Code de l'urbanisme : « I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II ».

Article 153-31 du Code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

L'article L103-2 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée par la loi du 7 décembre 2020 prévoit que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, afin de faire participer le public dans le domaine de l'urbanisme et ce, avant l'examen conjoint prévu à l'article L.153-54...

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet est réalisée par le bureau d'études CRB Environnement. Elle est jointe au dossier de Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU.

1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées ou les pièces complémentaires apportées, dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet entraînant la mise en compatibilité du PLU sont :

- Les pièces du PLU modifiées en vigueur :
 - o Le PADD ;
 - o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - o Le règlement écrit ;
 - o Le règlement graphique (plan de zonage au 1/2500^{ème} et au 1/5000^{ème}) ;
- Les pièces complémentaires apportées dans le cadre de cette procédure :
 - o Le présent rapport de présentation présentant la Déclaration de Projet emportant la Mise en Compatibilité du PLU ;
 - o L'évaluation environnementale ;
 - o Le résumé non technique de l'évaluation environnementale.

1.3. LA PROCEDURE

Cette procédure permet donc à la commune de Saint-André de se prononcer sur l'intérêt général du projet de village de producteurs destiné à la transformation puis à la promotion et à la vente de produits issus de l'agriculture locale et d'engager la mise en compatibilité du PLU.

La procédure de Déclaration de Projet prévoit que les dispositions proposées, pour assurer la mise en compatibilité du plan fassent l'objet d'un examen conjoint, à l'initiative de la commune, avec les personnes publiques associées.

Une enquête publique sera menée. À l'issue de celle-ci, le Conseil Municipal adoptera la Déclaration de Projet et approuvera la mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et du résultat de l'enquête.

2. DECLARATION DE PROJET

2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet, objet de la procédure de Déclaration de Projet emportant la Mise en Compatibilité du PLU de la commune de Saint-André, doit permettre la réalisation d'un village de producteurs regroupant des exploitants agricoles et artisans de l'agroalimentaire dans l'objectif de leur permettre de faire évoluer leurs activités en particulier sur la partie transformation de leurs productions.

Aujourd'hui, au regard du PLU, ce projet ne peut se réaliser. En effet, la zone d'étude située au lieu-dit « La Carrerassa Nord » est classée en zone Agricole depuis la révision générale du PLU approuvée en 2008.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, et au regard du classement de la zone d'étude dans le PLU, il est nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU pour ouvrir à l'urbanisation ce secteur. Une nouvelle zone sera créée, destinée uniquement à l'implantation de commerces et d'activités de service en lien avec la production et la promotion de produits issus de l'agriculture locale.

Ce document présente d'une part le projet et les justifications de son intérêt général, sa compatibilité avec les documents de planification et d'orientations supra-communales et d'autre part les modifications apportées au PLU pour permettre sa réalisation.

2.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

L'état actuel du site consiste à réaliser une description de la zone sur laquelle porte la Déclaration de Projet, afin d'en déterminer les principales caractéristiques. Il conviendra alors de définir le périmètre du projet, puis de réaliser une analyse sur :

- L'état actuel du site ;
- Les risques majeurs naturels auxquels la zone d'étude est soumise ;
- Le contexte environnemental.

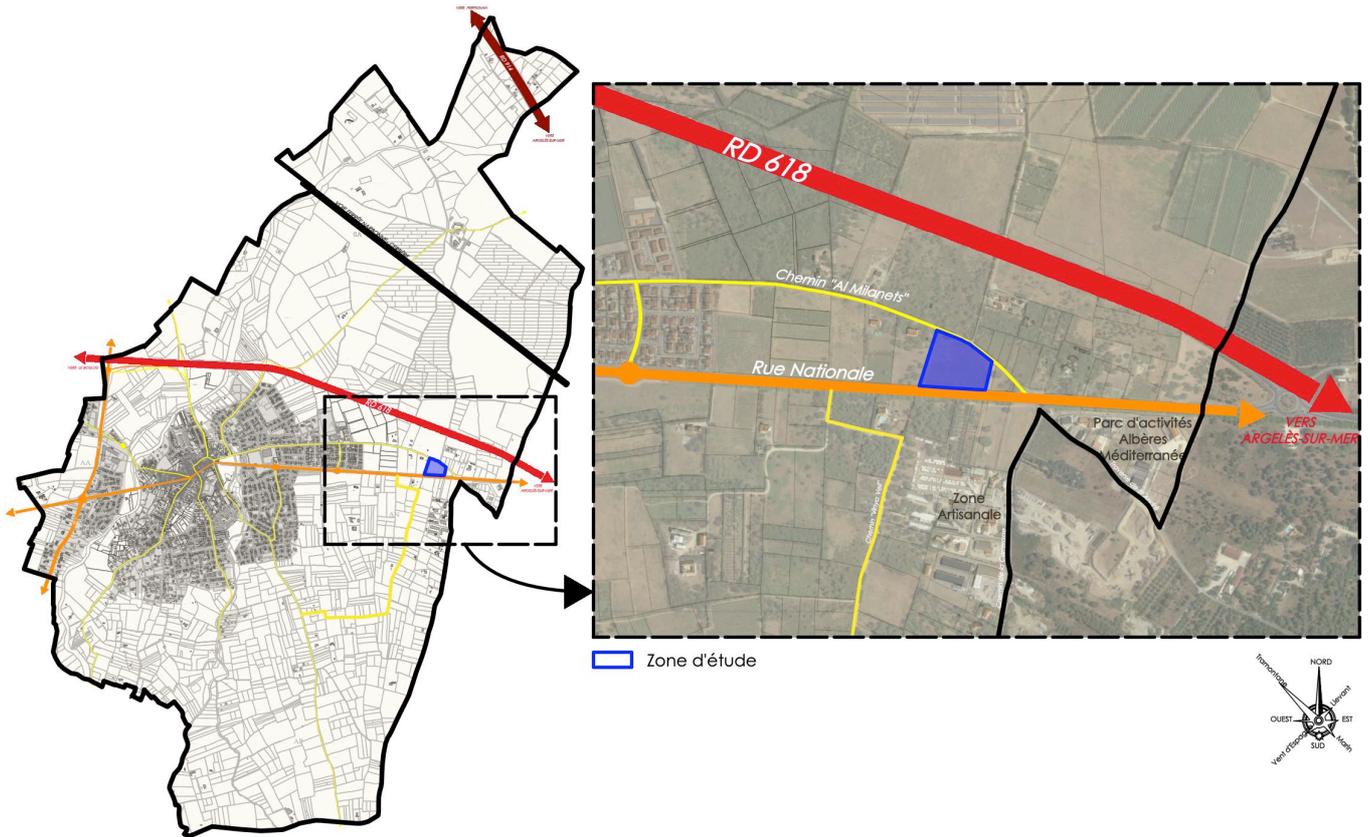
Rmq : Cette analyse a été réalisée avant l'incendie d'Août 2023.

2.2.1. Situation et périmètre de la zone d'étude

La zone d'étude, objet de la Déclaration de Projet, se situe dans le département des Pyrénées-Orientales, sur la commune de Saint-André. Elle est située à l'extrémité Est du territoire communal, au lieu-dit « La Carrerassa Nord », au Nord de la zone artisanale communale et du parc d'activités Albères Méditerranée d'intérêt communautaire.

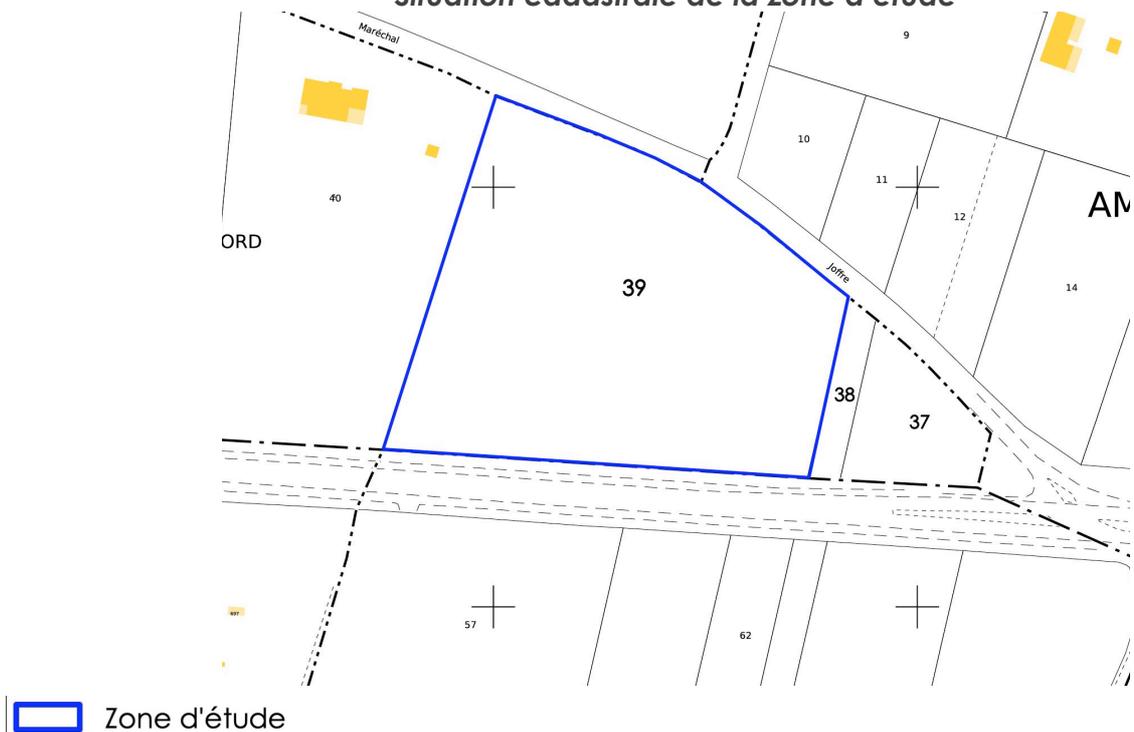
Le périmètre opérationnel est bordé au Sud par la rue Nationale, au Nord et à l'Est par le chemin rural « Al Milanets » et à l'Ouest par des constructions isolées à usage d'habitation.

Localisation de la zone d'étude



La parcelle concernée par la zone d'étude possède la référence cadastrale suivante :
AM 39.

Situation cadastrale de la zone d'étude

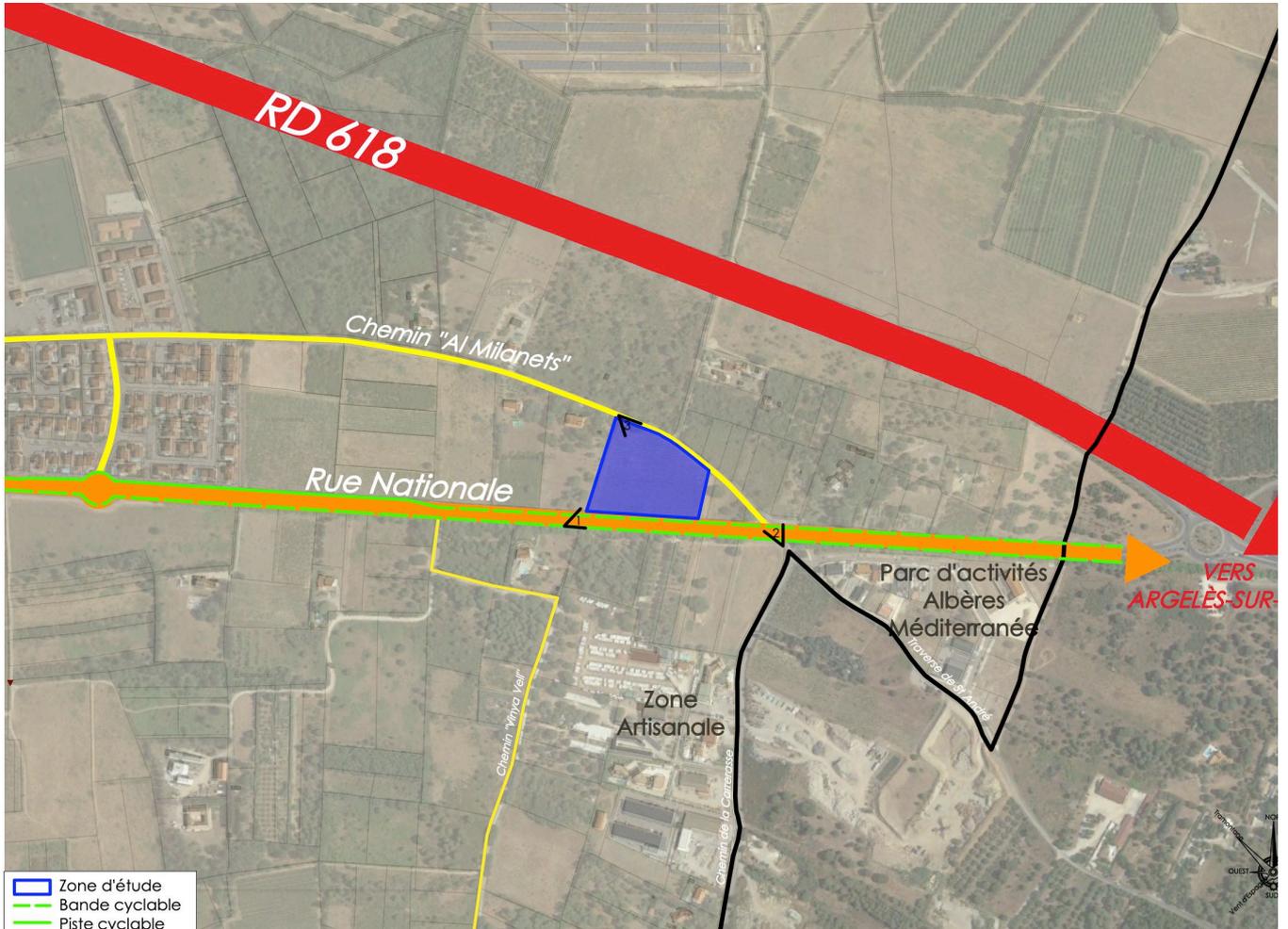


L'emprise totale de la zone d'étude est d'environ 1 ha (10 422 m²).

2.2.2. Desserte de la zone d'étude

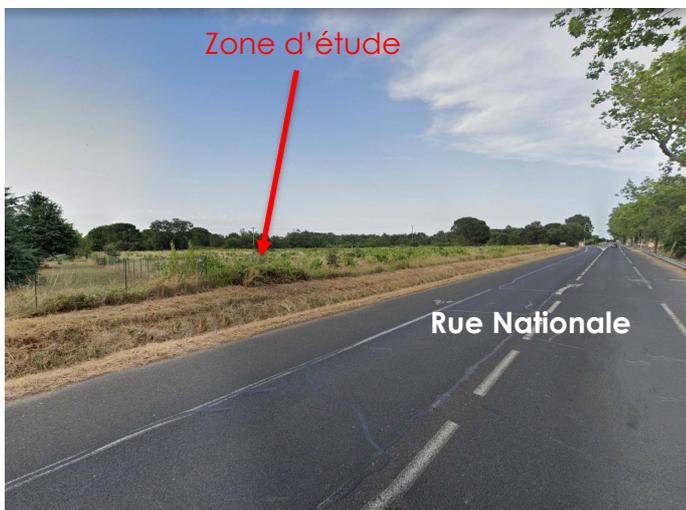
Depuis la rue Nationale, entrée de ville principale de la commune depuis Argelès sur Mer, la zone d'étude est accessible par le chemin « Al Milanets » longeant la partie nord de la zone d'étude.

Desserte de la zone d'étude



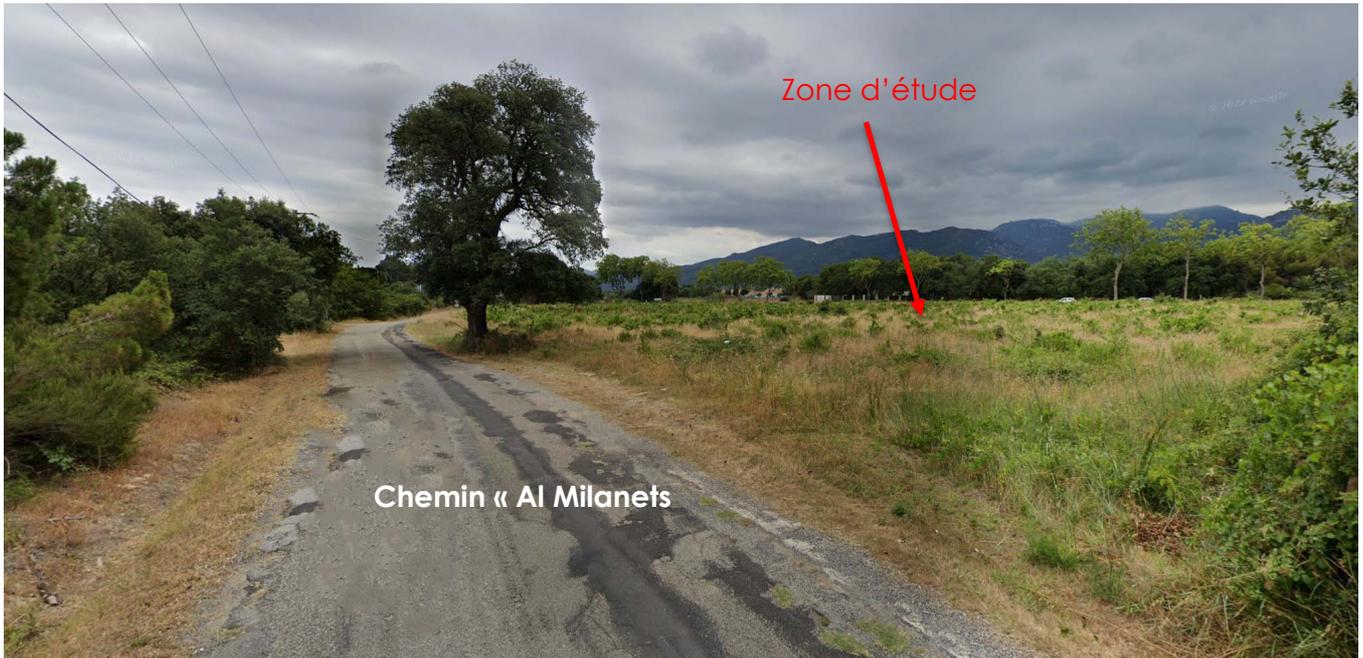
Vue depuis la rue Nationale (1-2)

Rmq : Photos prises avant l'incendie d'Août 2023.



Vue depuis le Chemin « Al Milanets » (3)

Rmq : Photos prises avant l'incendie d'Août 2023.



La zone d'étude se situe à 400 mètres du village. Ce dernier est accessible aux modes doux depuis la rue Nationale, par des bandes cyclables présentent de part et d'autre. Il est également facilement accessible par les piétons et cycliste depuis le chemin « Al Milanets », donnant un accès direct au centre du village.

2.2.3. Topographie et occupation des sols

2.2.3.1. Topographie

Le terrain d'assiette présente une topographie peu marquée. L'altitude moyenne du terrain naturel se situe entre 33 et 34 mètres NGF.

2.2.3.2. Occupation des sols (Cf. Dossier Evaluation Environnementale – CRBE)

La parcelle est principalement occupée par de la vigne aujourd'hui inexploitée.

La présence d'un chêne situé en bordure du chemin « Al Milanets » présente un intérêt dont la préservation sera à prendre en compte dans le cadre du projet.

A l'Ouest du site, les parcelles sont occupées par des constructions isolées.

**Vue sur les vignes à l'Ouest de la zone
d'étude depuis la rue nationale**

Rmq : Photos prises avant l'incendie d'Août 2023.



**Vue sur les friches à l'Est de la zone d'étude
depuis la rue Nationale**

Rmq : Photos prises avant l'incendie d'Août 2023.



2.2.4. Risques majeurs

2.2.4.1. Risques naturels

- Risque inondation

Un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 mars 2005, pour les aléas inondation et mouvements de terrain.

Le secteur au regard du risque inondation et mouvements de terrain (source : PPRNP)



Hauteurs de submersion :

- Hauteur inférieure à 0,50m
- Hauteur comprise entre 0,50 et 1m
- Hauteur comprise entre 1 et 1,50m
- Hauteur supérieure à 1,50m
- Recul inconstructible à compter du haut des berges des cours d'eau

Zonage réglementaire :

- X Limites zones potentiellement urbanisables au titre des risques
- X Limites zones non urbanisables
- R** Secteurs non urbanisables
 - R1** Zone de stockage et de débordement privilégié des rivières de Sorède, du Miloussa et de Saint-André
 - R2** Zone de stockage à l'intérieur de la zone inondable du Tech
 - R3** Zone d'expansion
 - R4** Zone exposée à l'érosion de berge ou de talus

- B** Secteurs urbanisables
 - B1** Zone d'aléa moyen
 - B2** Zone d'aléa faible
 - B3** Zone de remontée de nappe
- Y** Lits mineurs

Légende

- Zone d'étude



La zone d'étude ne se situe pas en zone inondable et n'est pas concernée par le risque mouvements de terrain.

La dernière cartographie du risque inondation a été réalisée par les services de l'État sous forme d'un porter à connaissance, diffusé à l'ensemble des communes en juillet 2019.

Elle a été réalisée dans le cadre du Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône-Méditerranée, dont sa dernière version a été approuvée en mars 2022 pour la période 2022-2027.

**La zone d'étude au regard du Porter à connaissance sur le risque d'inondation (Source : PAC
du risque inondation DDTM66, juillet 2019)**



Légende

 Zone d'étude

D'après la cartographie du Porter à connaissance, la zone d'étude ne se situe pas en zone inondable.

- Risque sismique

Selon les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la totalité de la zone d'étude se situe en zone de sismicité modérée (niveau 3). Ce classement induit des mesures de prévention particulières en ce qui concerne les constructions de bâtiments (habitation, établissements recevant du public, etc.).

Les mesures préventives, et notamment les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation intégrant le risque sismique, devront par conséquent être prises en compte.

L'ensemble de la commune de Saint-André est soumis à un risque sismique modéré.

- Risque mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles (fonte des neiges, pluviométrie anormalement forte, séisme, etc.) ou anthropiques (terrassement, vibration, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères, etc.).

L'un des principaux risques de mouvements de terrain est le risque de retrait-gonflement des argiles. Les phénomènes de retrait-gonflement créent des tassements différentiels du sol à l'origine de désordres plus ou moins marqués sur les structures. Ces phénomènes prennent une ampleur particulièrement importante lors d'épisodes de forte sécheresse.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minière (BRGM) classe la commune en zone d'exposition « faible » et « moyen ».

Le projet est situé en zone d'exposition faible.

2.2.4.2. Risques technologiques

- Le risque lié au transport de matières dangereuses

Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de Transport de Matières Dangereuses (TMD) peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic. Ainsi, les communes traversées par la RN 20, la RN 116 et la RD 900 sont concernées par le risque TMD (source : D.D.R.M des Pyrénées-Orientales).

La commune de Saint-André est faiblement concernée par le risque lié au TMD.

- Le risque industriel

La commune de Saint-André n'abrite pas d'installation SEVESO sur son territoire

Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) se trouve à Saint-André ainsi que deux à proximité, sur la commune d'Argelès-sur-Mer. Toutes sont non classées SEVESO et sont éloignées de la zone d'étude.

Ces installations industrielles ne présentent pas de risques pour la zone de projet

2.2.5. Contexte environnemental

Cf. annexe « Évaluation Environnementale » joint au présent rapport.

2.2.6. Servitudes d'Utilité Publique

Au regard des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) existantes, le secteur n'est concerné par aucune d'entre elles.

Extrait du plan des SUP (source : PLU)



Légende

 Zone d'étude

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Symbole	Désignation	Objet et texte(s) de référence	Détails	Acte instituant la servitude	Service gestionnaire
	AC1	Périmètre de protection des Monuments historiques	Monument historique classé Église Saint-André de Sorède	Église Saint-André de Sorède classée par arrêté du 8 juillet 1910 Loi du 31 décembre 1913 modifiée et loi du 02 mai 1930 modifiée Loi du 31 décembre 1913 modifiée et loi du 02 mai 1930 modifiée	Direction Régionale des Affaires Culturelles Occitanie Unité Départementale de l'Architecte et du Patrimoine (UDAP des PO) 7 rue Georges Bizet BP 20048 66050 Perpignan cedex
		Edifice classé			
	I4	Protection des lignes électriques	Ligne aérienne 2 circuits 63000 volts Argelès-sur-Mer / Piquetage Saint-Cyprien Ligne aérienne 2 circuits 63000 volts Argelès-sur-Mer / Piquetage Saint-Cyprien Ligne aérienne 63000 volts Argelès-sur-Mer / Aspres	loi du 15 juin 1906, la loi du 13 juillet 1925 et la loi n°46-628 du 8 avril 1946 modifiée	RTE - Transport Electricité Sud-Ou Groupe Ingénierie Maintenance réseaux 34 rue Henri Barbusse - BP 5663C Toulouse Cedex 3
	T1	Chemin de fer	Voie ferrée Narbonne- Port-Bou	Loi du 15 juillet 1845 Décret du 30 octobre 1935 modifié	SNCF Direction de l'Immobilier Délégation territoriale de l'immobilier Méditerranée Pôle Valorisation et Transaction Immobilière 4, rue Léon Gozlan - CS 70014 13311 MARSEILLE Cédex 03

Le territoire communal est concerné par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique. Celles-ci sont reportées sur fond cadastral sur la base de documents initiaux à une échelle plus élargie et ne pouvant donc pas correspondre au plus juste de la réalité de la servitude. À ce titre, avant toute demande d'occupation et d'utilisation des sols, il convient de se rapprocher du service gestionnaire de ces Servitudes d'Utilité Publique.

2.2.7. Réseaux

2.2.7.1. Le réseau d'eau potable

Le site sera desservi par le réseau AEP de la ville, géré par la CCACVI. La reprise des réseaux et leur extension seront réalisées dans les règles de l'art. Ces travaux feront l'objet des contrôles imposés et notamment de tests d'étanchéité et d'une désinfection pour le réseau AEP, avant leur mise en service.

La commune de Saint-André n'abrite pas d'ouvrage de production d'eau potable sur son territoire.

Elle fait partie de l'UDI (Unité de distribution) de la Basse Plaine du Tech qui comprend au total 6 communes, Laroque-des-Albères, Palau-del-Vidre, Saint-Génis-des-Fontaines, Sorède et Saint-André.

Les ressources utilisées pour assurer les besoins en eau potable de Saint-André, sont les suivantes :

Nature	Désignation	Observ.	Capacité de production [m³/j]	Production 2020 [m³]	Production 2021 [m³]	Variation
prélèvement en nappe superficielle	Forages F1 Salita BROUILLA		4 800	295 830	269 251	-8,98%
prélèvement en nappe superficielle	Forages F2 Salita BROUILLA			295 041	312 608	+5,95%
prélèvement en nappe superficielle	Forages P3 Salita BROUILLA			225 739	244 452	+8,29%
prélèvement en nappe souterraine	Source Sabirou St GENIS DES FONTAINES		1 800	374 541	325 753	-13,03%
prélèvement en nappe superficielle	Forage LAVAIL »El Raig »	Dde DUP en cours	/	15 217	15 415	+1,30%
Station de refoulement	Réservoir du Grand Bosc ELNE		5 000	123 808	247 779	+100,13%
Total général			11 600	1 330 176	1 415 258	+6,40%

Le SAGE - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - Nappes du Roussillon ne prévoit qu'aucun nouveau prélèvement ne soit effectué dans les nappes du Pliocène par rapport aux prélèvements de 2010.

Le tableau ci-dessous présente les caractéristiques de l'unité de distribution de la Basse Plaine du Tech.

Volumes [m³]	2020	2021	Variation
Volume produit	1 206 367	1 167 479	
Volume importé	123 808	247 779	
Volume exporté	0	0	
Volume mis en distribution	1 330 175	1 415 257	+ 6,40%
Volume consommé par les abonnés	917 355	979 835	+6,81%
Volume consommé par le Service	30 000	30 000	
Volume total consommé	947 355	1 009 835	+6,60%
<i>Soit un rendement primaire du réseau de*</i>	<i>71,2 %</i>	<i>71,3%</i>	
<i>Longueur de réseau [km]</i>	<i>187,01</i>	<i>185,02</i>	
<i>Indice linéaire des volumes non comptés [m³/j/km]*</i>	<i>6,05</i>	<i>6,45</i>	
<i>Indice linéaire de pertes [m³/j/km]*</i>	<i>5,61</i>	<i>6,00</i>	
<i>Indice linéaire de consommation (m³/j/km)*</i>	<i>13,88</i>	<i>14,95</i>	

() cf. formules de calcul au chapitre « indicateurs de performance »*

On note :

- Une légère augmentation, de 6,40 %, du volume mis en distribution entre 2020 et 2021, en lien avec l'accroissement du volume consommé par les abonnés ;
- Un rendement primaire du réseau équivalent qui passe de 71.2 % en 2020 à 71,3 % en 2021.

2.2.7.2. L'assainissement

Les eaux usées sont traitées par une station d'épuration intercommunale implantée sur la commune, d'une capacité nominale de 17 000 EqHab.

Cette dernière reçoit et traite les effluents de Saint-André, Laroque-des-Albères et Sorède.

Les données publiques relatives à l'assainissement communal indiquent que le dispositif d'assainissement est considéré comme conforme en équipement et en performance de 2017 à 2020. Elles font également état d'une charge maximale atteinte en entrée de 13886 EH en 2021.

En retenant cette charge maximale, il apparaît une capacité résiduelle de 7 530 EH environ.

Le projet sera raccordé sur le réseau d'assainissement communal.

2.2.7.3. Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement seront collectées par un réseau pluvial et traitées au sein du projet.

2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

Au regard notamment des éléments indiqués supra (Analyse de l'état actuel du site), il s'avère que la zone d'étude destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre l'accueil d'un village de producteurs, apparaît opportun au regard de plusieurs critères, à savoir :

2.3.1. Une bonne accessibilité

Le site est accessible depuis le chemin « Al Milanets » par la rue Nationale desservant l'échangeur situé à proximité de la RD 914 en direction de Perpignan et de la RD 618 en direction du Boulou. Un aménagement routier, de type tourne à gauche, existe aujourd'hui sur la rue Nationale, permettant une desserte sécurisée au parc d'activités des Albères et à la zone artisanale de Saint-André.

Sa proximité avec la RD 914 et la RD 618 et la présence d'un « tourne à gauche » sur la rue nationale facilite l'accès routier au site d'étude et permet une desserte sécurisée. De plus, son positionnement en bordure de la rue Nationale lui confère une bonne visibilité qu'il sera nécessaire de maîtriser en termes d'architecture et d'insertion paysagère.

2.3.2. Des réseaux suffisamment dimensionnés

Les réseaux possèdent les capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles activités. Ils sont présents aux abords du site d'étude.

2.3.3. Une situation hors aléa

Le site est situé en dehors des zones inondables au regard du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles et du porter à connaissance des services de l'Etat, répondant ainsi aux orientations du PGRI imposant d'orienter le développement de l'urbanisation prioritairement sur des zones non exposées à un risque d'inondation.

2.3.4. Contexte environnementale

Cf. annexe « Évaluation Environnementale » joint au présent rapport.

2.3.5. Une disponibilité foncière répondant aux attentes du projet

Le site d'étude a fait l'objet d'une acquisition par la Communauté de Communes Albères - Côtes Vermeille - Illibéris. Le projet est porté par la CCACVI, compétente en matière de développement économique, le choix du site au regard des acquisitions foncières existantes est un élément important à prendre en compte dans la faisabilité du projet.

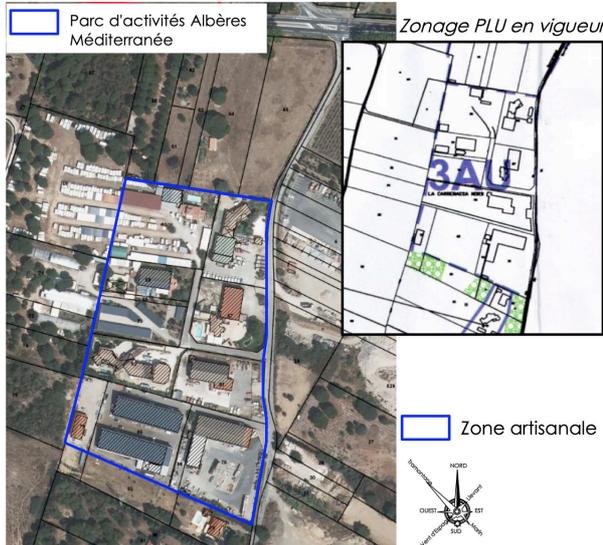
De plus, les disponibilités foncières encore inexploitées situées au sein des espaces urbanisés des zones d'activités économiques existantes sur le territoire de Saint-André et sur les communes limitrophes comme Argelès-sur-Mer, ne permettent pas de concevoir une opération d'aménagement d'ensemble destiné à l'implantation d'un village de producteurs notamment.

2.3.5.1. Analyse sur la zone artisanale et le parc d'activités Albères Méditerranée

En effet, sur le territoire de Saint-André, il n'y a aujourd'hui plus de disponibilités foncières que ce soit sur le parc d'activités Albères Méditerranées ou sur la zone artisanale. Comme le conteste les cartographies ci-dessous. Ces zones arrivent aujourd'hui à saturation.

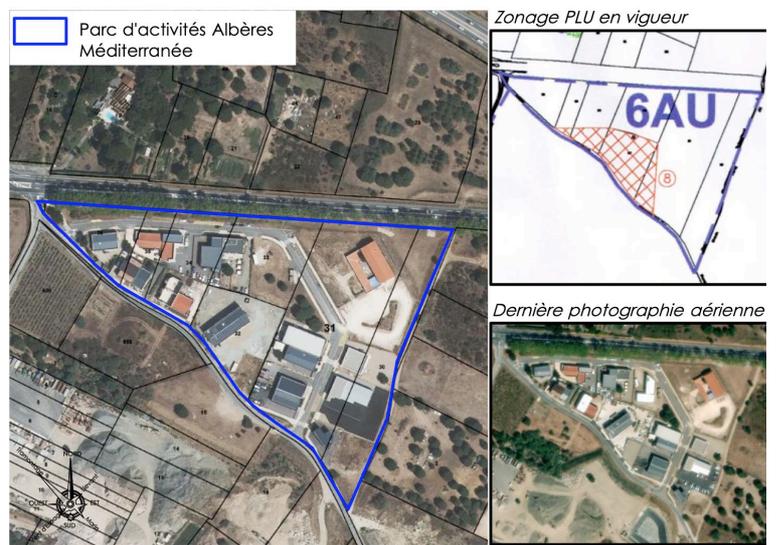
Zone artisanale

Rmq : Photo aérienne prise avant l'incendie d'Août 2023.



Parc d'activités Albères Méditerranées

Rmq : Photo aérienne prise avant l'incendie d'Août 2023.



2.3.5.2. Analyse des zones AU destinées à l'accueil d'activités économiques dans le PLU en vigueur

Dans le PLU en vigueur, seul la zone 4AU à destination d'activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel constitue un potentiel qui aurait pu intervenir dans le choix du site. Cette zone 4AU située dans la continuité nord de la zone artisanale, est aujourd'hui bloquée à l'urbanisation. Il est indiqué dans le règlement du PLU en vigueur que seul une révision allégée permettrait son ouverture à l'urbanisation.

Zone 4AU du PLU en vigueur

Zonage PLU en vigueur

Localisation de la zone 4AU



Actuellement, la zone d'une superficie d'environ 1,9 ha, est occupée par une activité agricole liée à une activité équestre sur les deux parcelles situées à l'est. Sur la parcelle la plus à l'ouest, on remarque également la présence d'un boisement de pins qui semble intéressant de

préservé d'un point de vue paysager et qui fait le lien avec un boisement plus important dans la continuité ouest.

Au regard des éléments présentés ci-dessus et du fait de la non-disponibilité en terme foncier de ces terrains, la zone 4AU n'a pas pu être retenue pour répondre à court terme à la faisabilité du projet.

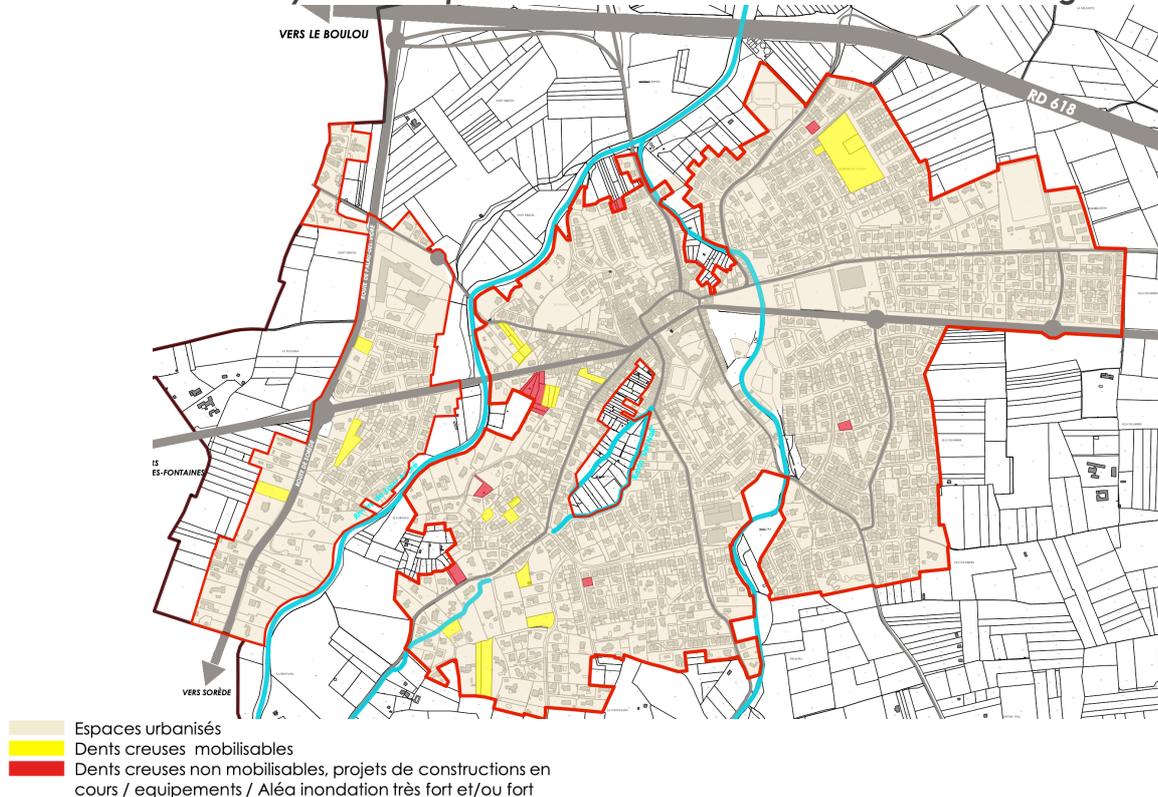
Dans un objectif de limitation de l'artificialisation des sols et dans la mesure où ce secteur, présente un intérêt paysager au regard des boisements existants, possède une activité agricole et n'a pas fait l'objet d'un projet d'aménagement ou d'acquisition foncière significative, le choix a été fait de profiter de cette procédure de Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU pour permettre son reclassement en zone Agricole.

Ce reclassement permettra ainsi de faire correspondre le zonage du PLU avec le caractère agricole du site et ainsi compenser l'ouverture à l'urbanisation du secteur dédié au projet de village de producteurs.

2.3.5.3. Analyse sur l'enveloppe urbaine du village et sur les potentiels de dents creuses

De même, les réflexions ont également porté sur des fonciers en dents creuses situés dans l'enveloppe urbaine du village. Au regard de la nature du projet envisagé, il a été estimé que celui-ci était incompatible avec le voisinage et pourrait potentiellement apporter des nuisances pour les riverains (horaires de livraison/nuisances sonores liées à la transformation des produits...). De plus, au sein de l'enveloppe urbaine les potentiels de dents creuses ne permettent pas de concevoir une opération d'aménagement d'ensemble de capacités suffisantes.

Analyse des capacités de densification à l'échelle du village



2.3.5.4. Analyse sur la commune limitrophe d'Argelès-sur-Mer

Le territoire d'Argelès-sur-Mer constitue l'un des deux pôles structurants de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille, limitrophe avec la commune de Saint-André.

La zone d'activités économique de la commune d'Argelès-sur-Mer est relativement ancienne. Elle a été agrandie plusieurs fois et s'étend aujourd'hui sur 51 ha. Ces extensions successives engendrent aujourd'hui des problématiques de signalétiques mais également de stationnements

Situation de la zone d'activités économiques d'Argelès-sur-Mer



La zone arrive aujourd'hui à saturation et ne permet pas entre autres de répondre aux demandes d'implantations d'activités sur le territoire.

De plus, le PLU de la commune d'Argelès-sur-Mer approuvé en 2022, fait ressortir au travers du diagnostic territorial, un manque évident « d'offre de « macro-lots » afin d'accueillir de la petite industrie, des activités agro-alimentaires, etc. afin de diversifier l'économie locale qui repose aujourd'hui essentiellement sur l'artisanat, le tourisme et l'économie présenteielle. »

En conclusion, au vu de l'analyse ci-dessus, le site d'étude apparait comme la solution la mieux adaptée. Son impact faible sur l'environnement, l'absence de risque inondation, sa facilité d'accès et sa disponibilité foncière immédiate sont autant d'éléments qui ont permis de retenir ce site pour permettre la réalisation de ce projet objet de la présente procédure.

2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL

2.4.1. Présentation du projet

Cette partie permet de présenter de manière thématique le projet objet de la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU. L'objectif est d'apporter une analyse de la composition urbaine projetée de la future zone d'activité économique et son intégration avec le contexte urbain environnant.

Le projet a été lancé à l'initiative de plusieurs agriculteurs (productrice d'huile d'olives, boulanger, éleveur de porc), exploitants sur la commune ou sur des communes limitrophes. L'objectif de ce projet est de permettre le développement de leur activité (bâtiment de transformation / production) et de promouvoir leurs produits.

Projet d'aménagement du village de producteurs

ETUDE DE FAISABILITE D'IMPLANTATION
SUR LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ

PLAN DE MASSE INDICATIF

Etude théorique à titre d'exemple sans référence explicite à un document d'urbanisme particulier.

provisoire Juillet 2023



VILLAGE DE PRODUCTEURS à SAINT-ANDRÉ
Groupement de producteurs en agro-alimentaire

Agence d'Architecture Bernard Cabanne - 3, rue Elle Delcros - 66000 Perpignan - tél. 04 68 35 29 10 pt. 06 16 30 83 97 - bcabanne@club.fr - ref.SiAndré10 0723- Juillet2023

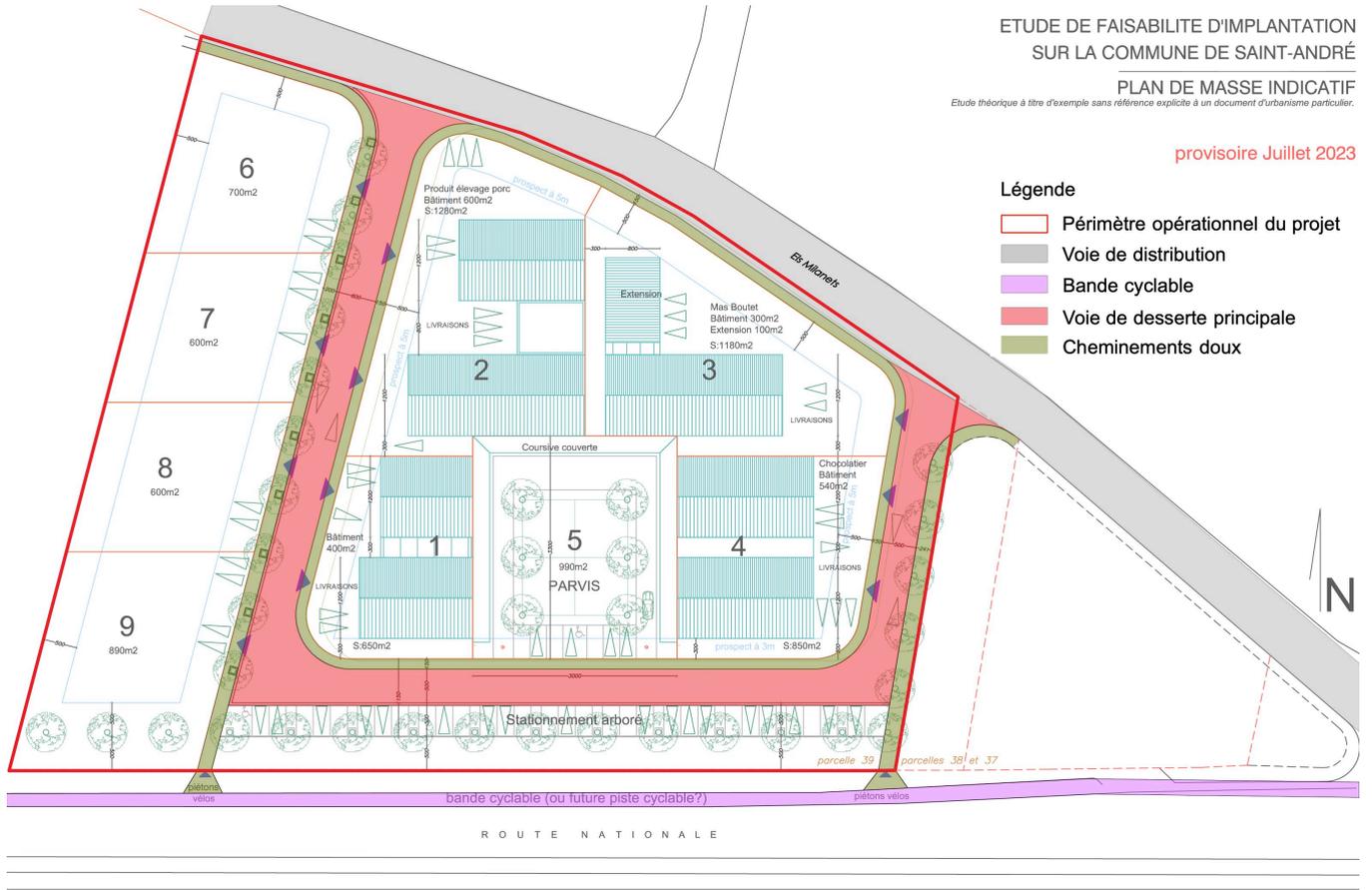
Parcelle AM39 - Route Nationale - La Carrerasa Nord - 66690 SAINT ANDRÉ

2.4.1.1. Trame viaire

Le projet sera desservi au Nord depuis le chemin « Els Milanets » grâce à une voie à double sens, de 5 mètres d'emprise, formant un bouclage permettant de desservir l'ensemble des lots. Aucun accès viaire ne sera réalisé depuis la rue nationale.

Cette voie de desserte interne sera accompagnée de cheminements doux, de 1,5 mètre d'emprise à minima, permettant de créer une véritable continuité à l'intérieur de la zone. Ils viendront se connecter au Sud sur la rue Nationale au futur projet d'extension de la piste cyclable permettant d'assurer l'accessibilité multimodale sécurisée de la zone.

Trame viaire et liaisons douces projetées

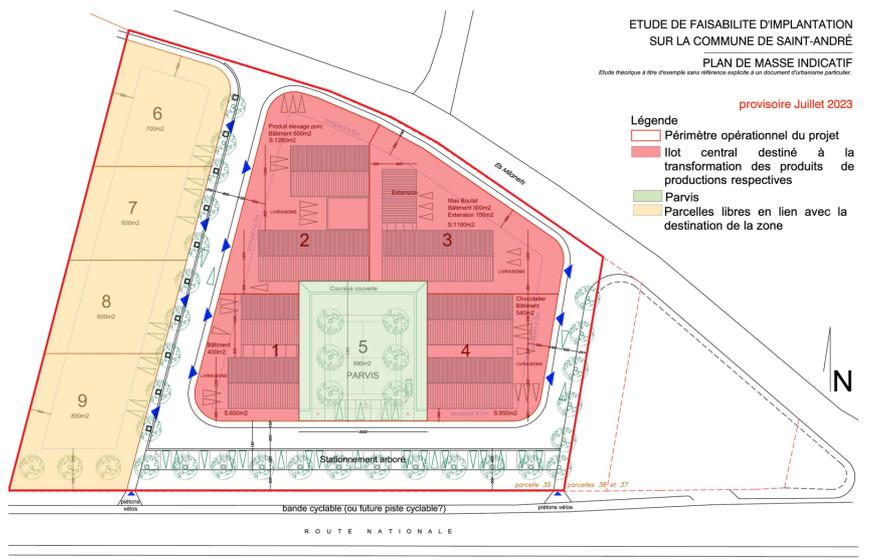


2.4.1.2. Composition du bâti et stationnements

Le projet prévoit un îlot central composé des quatre parcelles d'une superficie moyenne d'environ 1000 m². Ces constructions sont positionnées en alignement sur un parvis végétalisé accompagnées d'une coursive couverte.

En limite Ouest du projet quatre parcelles d'environ 700 m² en moyenne viennent compléter le projet.

Composition



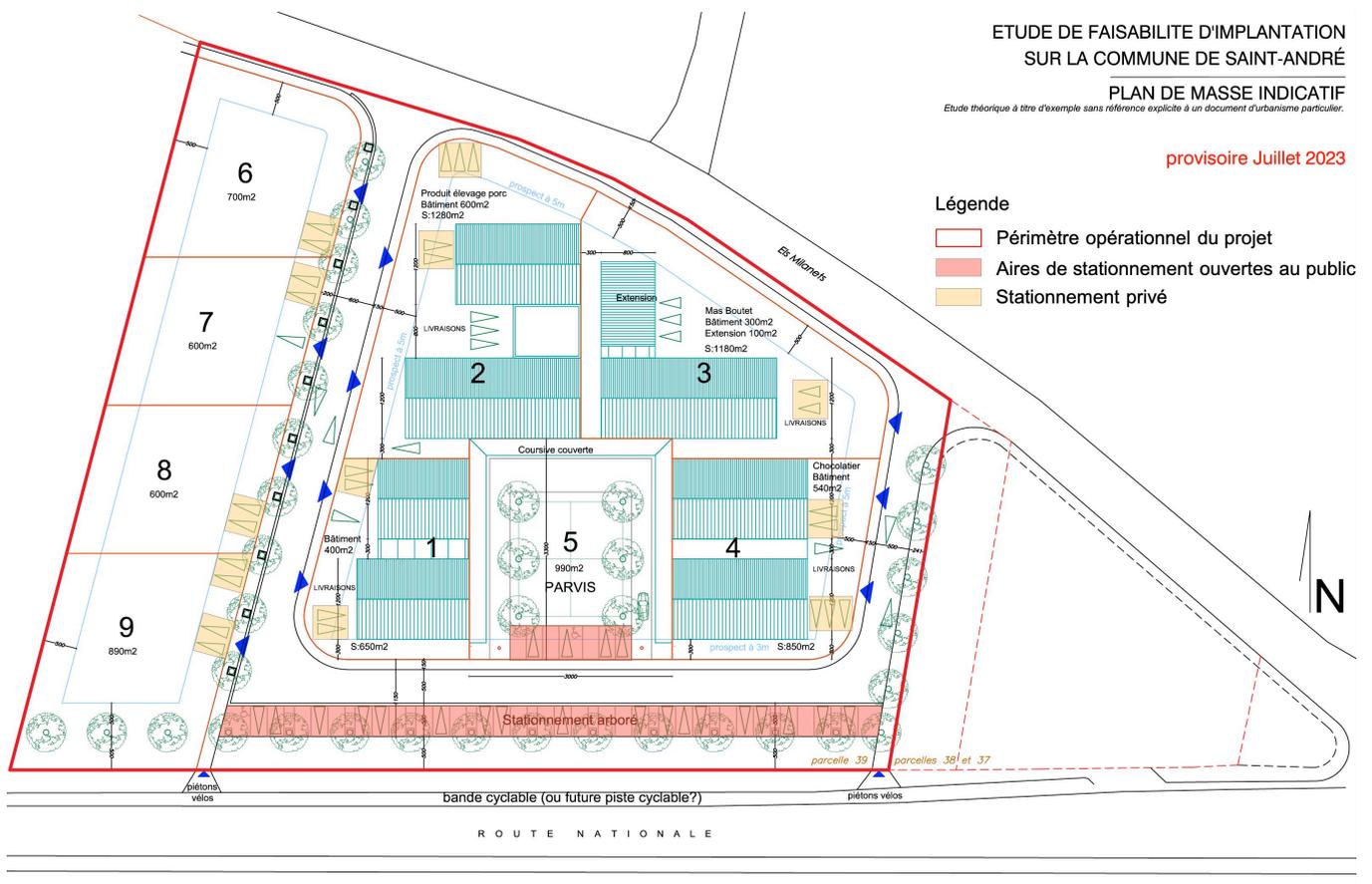
Ce projet s'intégrera dans une démarche environnementale. Pour les constructions, le projet favorisera notamment l'installation d'éléments producteurs d'énergies renouvelables et les matériaux bio-sourcés. En effet, les constructions en ossature bois seront notamment privilégiées.

En termes de stationnements ouverts au public, la volonté a été de les regrouper en poches en accompagnement de la voie de desserte principale. Deux poches ont été projetées, l'une au niveau du parvis central et la seconde au sud de la voie de desserte donnant sur la rue Nationale. Au total, environ 40 places dites visiteurs, vont pouvoir être réalisées.

Concernant les stationnements privés, ceux-ci seront situés en façade de chaque parcelle privative. A minima, environ deux places de stationnement seront créées par lots.

Quelles soient publiques ou privées, le projet prévoit un traitement paysager ainsi qu'un traitement perméable des places de stationnements.

Localisation des stationnements projetés



2.4.1.3. Aménagement paysager

L'ensemble du projet d'aménagement a fait l'objet d'une approche dans le traitement paysager. Plusieurs aménagements contribuent ainsi à l'intégration du projet dans son environnement et à la qualité paysagère de l'opération.

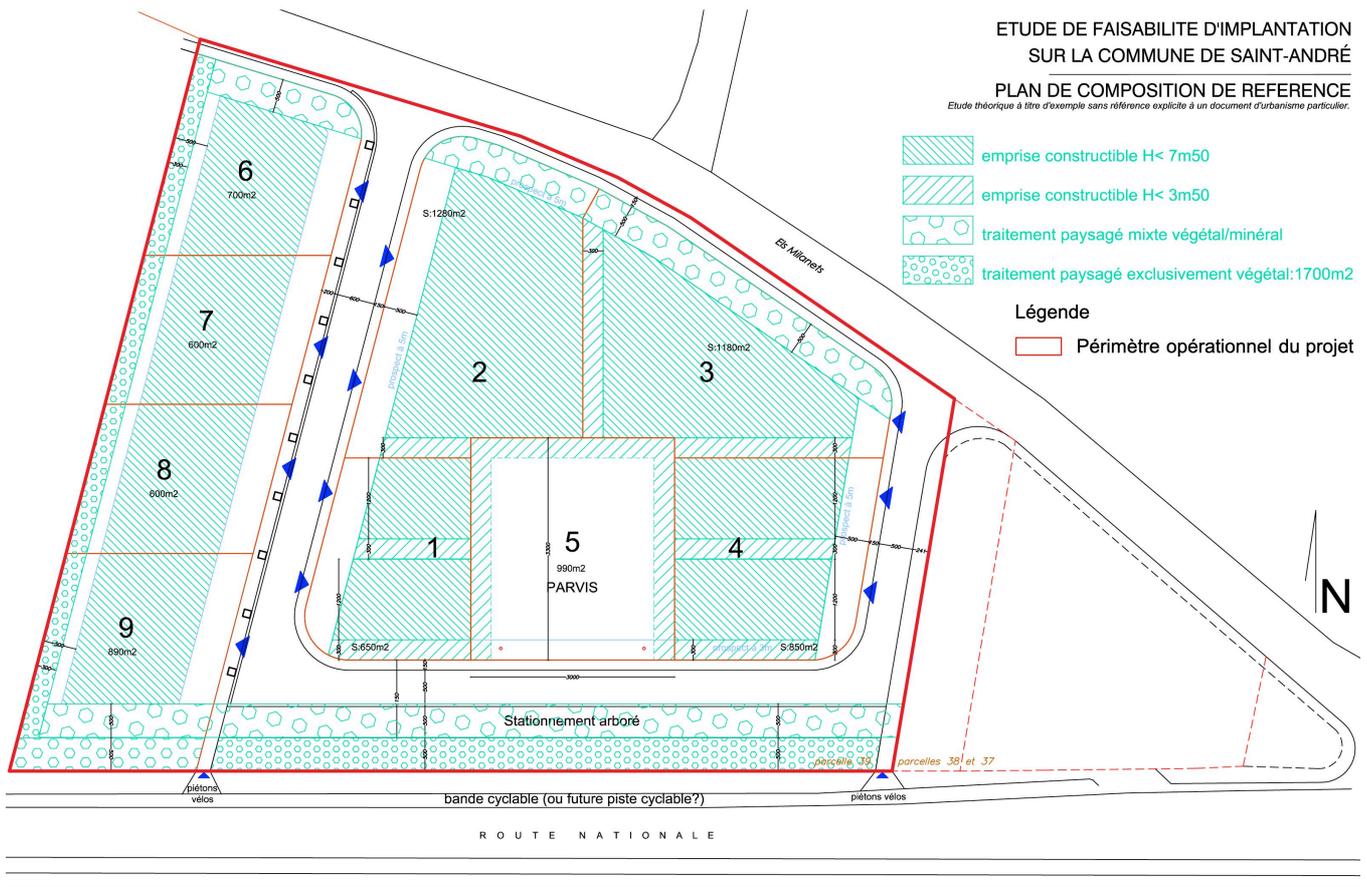
Afin d'assurer une intégration paysagère qualitative et valoriser l'entrée de ville de la commune depuis Argelès-sur-Mer, une bande exclusivement végétale de 5 mètres de large, sera réalisée. Cette bande végétalisée sera également proposée sur une largeur de 3 mètres, en

limite opérationnelle Ouest sur les fonds de lots numérotés 6 à 9 sur le plan ci-dessous. Aucune constructions et imperméabilisation des sols ne seront autorisées.

Pour les lots situés en bordure du chemin « Els Milanets » (lots 2, 3 et 6) une bande paysagère mixte (végétal/minéral) sera proposée sur une emprise de 5 mètres.

La voie de desserte interne, les poches de stationnements ouvertes au public ainsi que le parvis central, seront accompagnées d'un traitement paysager compatible avec l'installation d'éléments producteurs d'énergie.

Aménagements paysagers projetés



2.4.2. Présentation de l'intérêt général du projet

La commune de Saint-André souhaite procéder à travers cette procédure de Déclaration de Projet avec mise en compatibilité du PLU à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de « La Carrerassa Nord » actuellement classé en zone A du PLU en vigueur. L'objectif de cette ouverture à l'urbanisation est de permettre le développement d'activités agricoles et artisanales existantes en permettant l'installation de nouvelles constructions dédiées à la transformation puis à la promotion et à la vente de produits issus de l'agriculture locale.

Les justifications présentées ci-dessous ont pour objectif de présenter l'intérêt général du projet.

2.4.2.1. Un projet identifié dans le Schéma de développement des Zones d'Activités Économiques de la Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille – Illibéris

La Communauté de Communes – Albères - Côte Vermeille – Illibéris s'est dotée d'un Schéma de développement des ZAE, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 18 Juillet 2022 (Cf. Annexe 1 – Délibération du conseil communautaire approuvant le schéma de développement des zones d'activités communautaires).

Ce document étudie la stratégie de développement et de gestion des zones d'activités économiques dans l'objectif de mieux organiser l'accueil des entreprises au sein des zones existantes et à venir. Il permet ainsi de définir plus clairement la vocation des zones au regard du potentiel du territoire et de la demande endogène et exogène. Ce schéma a également permis de définir une grille d'analyse lui permettant d'identifier les espaces les plus adaptés à l'extension ou à la création de nouvelles zones. La stratégie ainsi définie permet ainsi à la collectivité compétente de prioriser les projets et de planifier les investissements dans le temps.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation dédié à la réalisation d'un village de producteurs est identifié dans le schéma de développement des ZAE de la Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille – Illibéris comme faisant partie des 5 sites étudiés par la collectivité sur les 11 sites de projet pré-identifiés.

Les points forts du site relevés dans ce schéma sont notamment le bon niveau d'accessibilité routière et la présence des réseaux à proximités immédiates n'engendrant ainsi pas de surcoût en phase travaux.

2.4.2.2. Répondre à une demande d'installation sur le territoire Saint Andréen

Le projet permet de répondre à une forte demande d'installation destinée à la transformation et la promotion de produits issus de l'agriculture et de l'artisanat de bouche locale.

Ce projet a été initié par un groupement d'exploitants agricoles et artisans (éleveur porcin, oléicultrice, chocolatier notamment) en collaboration avec la commune de Saint-André et la Communauté de Communes Albères - Côte Vermeille - Illibéris compétente en matière de développement économique. L'objectif recherché pour les initiateurs du projet est de faire évoluer leurs activités en développant notamment la partie transformation de leurs productions. Ne possédant pas aujourd'hui les capacités foncières pour étendre leurs activités, l'idée de se regrouper pour créer une zone dédiée à leurs projets est né.

La recherche du site d'accueil a été travaillé avec la CCACVI. La Communauté de Communes est propriétaire de la parcelle concernée par le projet, de plus le site est aujourd'hui identifié dans le schéma de développement des zones d'activités communautaires approuvé par le conseil communautaire du 18 juillet 2022.

2.4.2.3. Un projet participant au développement touristique et au maintien du dynamisme économique local

Le projet aura un impact positif sur l'économie touristique Saint Andréen.

A terme, la volonté est d'intégrer ce projet dans une démarche d'Agrotourisme participant à la valorisation des produits et la promotion des produits du terroir. L'objectif serait ainsi d'ouvrir les ateliers de transformation au public. Le projet pourra ainsi avoir un impact positif

en termes de répercussion sur l'économie touristique grâce au développement d'une économie qualitative et identitaire.

Le projet permettra de renforcer l'attractivité et le dynamisme économique de la commune.

Localisé à proximité des routes départementales RD618 et RD914, le secteur s'inscrit dans un corridor d'activités économiques à l'échelle du grand territoire : zone d'activités économiques d'Argelès-sur-Mer, parc d'activités Albères Méditerranées et la zone artisanale de Saint-André, le projet permettra ainsi, non seulement la création d'emplois supplémentaire mais aussi le renforcement de l'attractivité et le développement du dynamisme économique à l'échelle communale et intercommunale.

Par ailleurs, sa situation en entrée de ville depuis Argelès-sur-Mer en fait un secteur économique de première importance, vitrine de Saint-André.

La commune de Saint-André a une population qui travaille très majoritairement à l'extérieur de la commune (80,5 % en 2019, d'après les données INSEE 2022). Ce projet favorisera le maintien et/ou la création d'emplois sur le territoire et par là même de lutter contre le phénomène de ville dortoir, en diminuant notamment, les déplacements entre le domicile et le lieu de travail. Cela aura également pour effet le maintien voire l'apport de la population. Ainsi, le projet permettra à la commune de diversifier les offres d'emplois, notamment en proposant des emplois qualifiés liés à des savoirs faire locaux et spécialisés.

Ainsi, le projet représente des caractéristiques lui permettant d'avoir un impact positif sur le contexte économique local voire supra-communal, et apparaît comme un enjeu majeur et de premier ordre pour le développement et le renforcement de l'économie locale.

3. MISE EN COMPATIBILITE

Cette partie va permettre de démontrer la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la présente procédure avec le SCOT Littoral Sud mais également présenter la relation avec les autres documents supra communaux.

Elle s'attachera également à présenter les adaptations à apporter au PLU opposable de la commune de Saint-André pour permettre la réalisation du projet.

3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

La loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, n'est pas pour l'heure opposable au PLU. Les communes bénéficient en effet d'un délai pour adopter un PLU « climatisé » jusqu'en 2027.

Néanmoins, la commune de Saint-André a pour objectif d'avoir une gestion économe de l'espace. Dans le cadre de la révision générale de son PLU lancée en 2021, la commune de Saint-André, dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu, a fixé pour objectif de réduire de moitié l'artificialisation au cours des 10 prochaines années.

Entre 2011 et 2021, la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine a été de 14 ha. Ainsi, pour les 10 prochaines années l'application d'une réduction de 50 %, porterait la consommation future à 7 ha.

Le projet objet de la présente procédure porte sur une emprise de 1 ha. Si l'on ajoute à cela le projet d'ouverture à l'urbanisation destiné à de l'habitat, situé en entrée de ville, d'une superficie de 4,8 Ha, dont la procédure de Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité est en cours d'approbation. Les surfaces ainsi projetées en consommation d'espaces, représentent une superficie de 5,8 ha, inférieure au 7 ha estimées.

De plus, au travers de cette procédure, le choix a été fait d'opérer à un reclassement en zone agricole de la zone 4AU actuellement bloquée à l'urbanisation, d'une superficie d'environ 1,9 ha, participant ainsi à la limitation de la consommation d'espace en zone agricole.

Le projet de village de producteurs et la superficie consommée nécessaire pour permettre la réalisation de cette opération, est compatible avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience.

3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3.2.1. Compatibilité au regard du SRADET de la Région Occitanie

Le SRADET Occitanie 2040 a défini des règles déclinées à partir de deux axes régionaux (rééquilibrage et nouveau modèle de développement).

Extrait du SRADET Occitanie 2040

2 AXES	UN REEQUILIBRAGE REGIONAL Pour l'égalité des territoires	UN NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT Pour répondre à l'urgence climatique	
3 DEFIS	LE DEFIS DE L'ATTRACTIVITE Pour accueillir bien et durablement	LE DEFIS DES COOPERATIONS Pour renforcer les solidarités territoriales	LE DEFIS DU RAYONNEMENT Pour un développement vertueux de tous les territoires
REGLES	Des solutions de mobilité pour tous	Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040	
	Des services disponibles sur tous les territoires	Atteindre la non perte nette de biodiversité	
	Des logements adaptés aux besoins des territoires	La première Région à énergie positive	
	Un rééquilibrage du développement régional	Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau	
	Des coopérations territoriales renforcées	Un littoral vitrine de la résilience	
			Réduire la production des déchets avant d' optimiser leur gestion

Le projet ne va pas à l'encontre des objectifs du SRADET. En effet, le projet est compatible avec ses diverses règles :

- **La mobilité pour tous** : L'accessibilité au projet est aisée via la rue nationale qui constitue un axe de desserte principale du territoire permettant de relier le village de Saint-André à la ville centre d'Argelès-sur-Mer. De plus, l'extension de la piste cyclable sur la rue nationale, permettra de desservir la zone d'étude à l'arrêt de bus desservi par le réseau régional, situé dans le village de Saint-André, en face de l'hypermarché.
- **Des services disponibles** : Le projet lié à cette ouverture à l'urbanisation a pour objectif de venir renforcer le pôle économique du territoire Saint Andréen et ainsi pérenniser les activités agricoles et artisanales existantes en permettant leur développement. Les justifications apportées concernant le choix du site démontre qu'il s'agit de la solution la mieux adaptée par rapport aux autres sites étudiés.

- **Des logements adaptés aux besoins** : ce n'est pas l'objet du projet mais il ne va pas à l'encontre de cet objectif.
- **Un rééquilibrage du développement** : le projet va permettre de compléter localement la répartition des zones d'activités économiques. Ce site a notamment été identifié parmi les cinq sites prioritaires dans le schéma de Développement des ZAE sur la Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille – Illibéris.
- **Des coopérations territoriales** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif. En effet, le site a été identifié parmi les cinq sites prioritaires dans le schéma de Développement des ZAE sur la Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille – Illibéris.
- **Réussir la zéro artificialisation nette** : le projet ne représente qu'une superficie réduite de de 1ha. Comme indiqué précédemment, cette ouverture à l'urbanisation et la superficie consommée qu'elle engendre est compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience.
- **Atteindre la non-perte nette de biodiversité** : le projet ne représente qu'une superficie réduite de 1ha, il préserve certains éléments boisés identifiés in situ (grand chêne) et favorisera également la création d'espaces végétalisés et laissé en pleine terre, participant à la limitation des îlots de chaleur et au maintien de la biodiversité.
- **Région à énergie positive** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.
- **Aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau** : le projet n'est pas concerné par le risque d'inondation, et la ressource en eau a la capacité de répondre à ses besoins.
- **Un littoral vitrine de la résilience** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.
- **Réduire la production des déchets** : le projet ne va pas à l'encontre de cet objectif.

Pour conclure, le SRADDET Occitanie 2040 concerne un territoire de 7 272 400 ha. Au sein de ce territoire, le projet de DP MEC du PLU de Saint-André représente une superficie de 1 ha. Ainsi, le projet de DP MEC du PLU de Saint-André représente 0,000000137% du territoire du SRADDET Occitanie. Pour cette raison, le projet de DP MEC du PLU de Saint-André n'est pas en mesure de remettre en cause l'équilibre du territoire du SRADDET, ni les objectifs définis par le SRADDET.

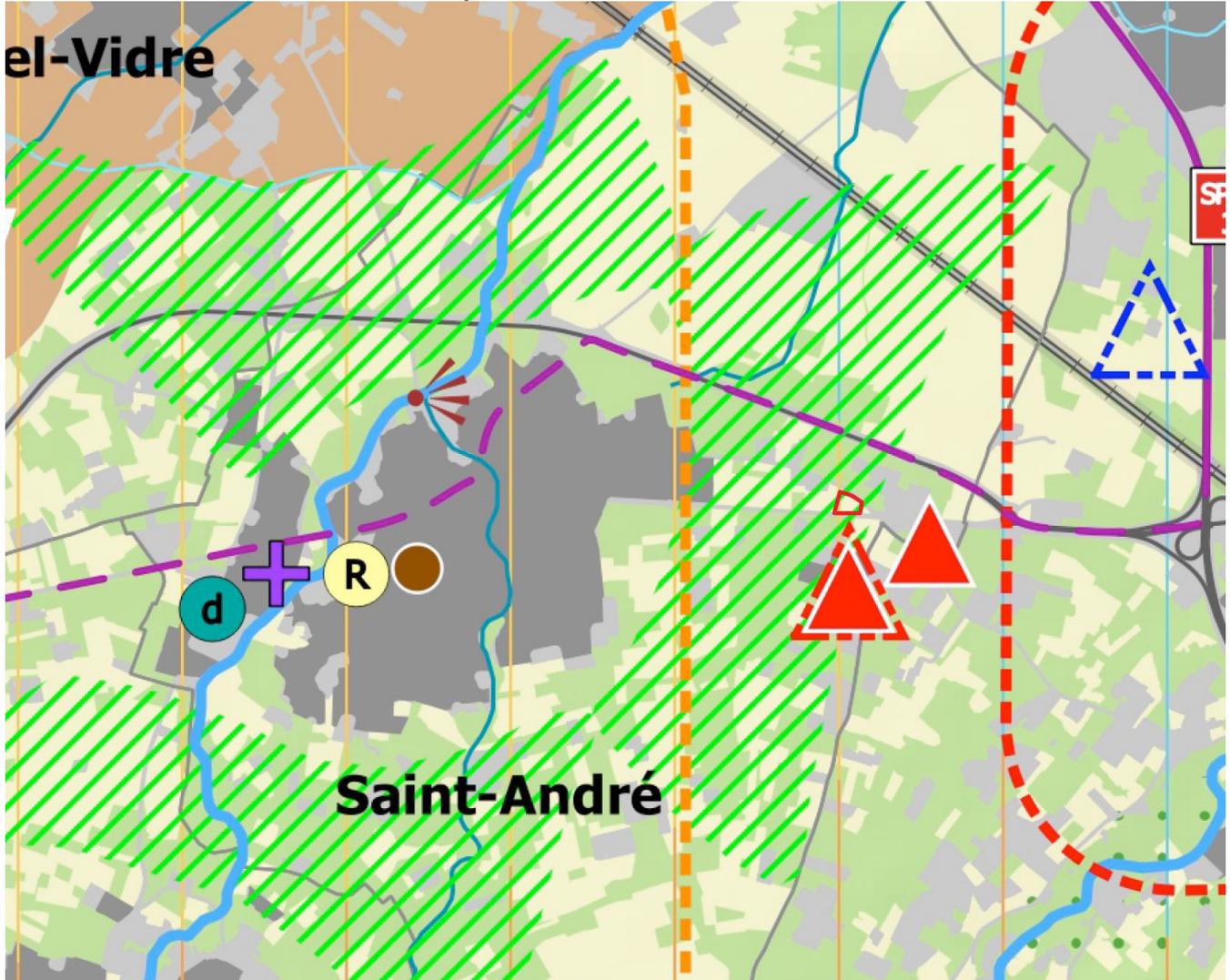
3.2.2. Compatibilité au regard du SCOT Littoral Sud

La commune de Saint-André s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) « Littoral Sud ». Celui-ci a été révisé et approuvé en date du 2 mars 2020.

La mise en compatibilité du PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs fixés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) (Cf. Extrait du DOO du SCOT Littoral Sud ci-après).

Le PLU de Saint-André a été approuvé le 20 février 2008. Les différentes dispositions de la révision du SCOT Littoral Sud, approuvé le 2 mars 2020, n'ont pas été intégrées dans le document.

Extrait de la carte de synthèse du DOO du SCOT Plaine du Roussillon



Préserver et valoriser les atouts du territoire, ses ressources et ses paysages

Protéger les ressources et les milieux, soutenir l'agriculture et la sylviculture

- Préserver durablement les secteurs agricoles à fort potentiel**
- protéger les secteurs agricoles irrigués grâce aux canaux, cours d'eau et réseaux de la Rato
 - conservés les espaces viticoles et potentiellement viticoles du cru Banyuls Collioure
 - valoriser les autres espaces agricoles
 - assurer la protection des espaces naturels et boisés et y faciliter les conditions de valorisation
 - protéger les milieux d'intérêt écologique prioritaires
 - protéger les milieux d'intérêt écologique secondaires
 - maintenir et restaurer le fonctionnement écologique des cours d'eau
 - préserver et valoriser les cours d'eau et les canaux

Valoriser les identités paysagères

- Maintenir les coupures vertes pour préserver la singularité des villes et villages**
- coupure verte sur piémont
 - coupure verte en plaine
 - coupure d'urbanisation sur le littoral
- Affirmer les valeurs paysagères et accompagner l'évolution des paysages**
- la côte sabieuse
 - la plaine du Tech aval
 - les terrasses viticoles
 - la plaine de Céret et la moyenne vallée du Tech
 - les massifs boisés
 - le piémont
 - la plaine de Céret et la moyenne vallée du Tech
- valoriser les entrées de territoire
 mettre en valeur les perceptions visuelles depuis les villages et les villes

Mettre en valeur le littoral et la mer par l'harmonisation des dispositions de la loi Littoral

- ménager des coupures d'urbanisation (L.121-22)
- protéger les espaces remarquables sur terre (L.121-23)
- préserver les espaces proches du rivage (L.121-13) et le premier mille nautique (périmétre du Chapitre Individualisé valant SMVM)

Organiser l'armature territoriale économique et commerciale

- Reconnaître, optimiser et qualifier les Parcs d'Activités Economiques**
- PAE de proximité
 - PAE structurant
- Développer une offre qualitative en foncier économique**
- PAE de proximité (Enveloppe 1*)
 - PAE structurant (Enveloppes 1 et 2)
- * Une 2ème enveloppe pourra être déployée ultérieurement (cf. DOO II - B - 4.3)
- Privilégier les centralités et le tissu urbain dense pour l'accueil des commerces**
- présence d'au moins une centralité urbaine commerciale au sein de la commune
 - présence d'une polarité commerciale au sein de la commune

- Développer le commerce d'importance au sein d'un réseau de Sites d'Implantation Périphériques (SIP)**
- SIP de proximité
 - SIP Intermédiaire
 - SIP majeur
- S'appuyer sur des sites de projet stratégique pour le développement économique du territoire**
- agricole
 - touristique
 - logistique

Offrir un cadre de développement harmonieux

Organiser et structurer les zones d'habitat et les zones urbaines

- Optimiser et restructurer les espaces urbanisés**
- produire un volume minimum de logement en tissu urbanisé
 - contribuer à l'objectif global de comblement des dents creuses
- Densifier les extensions urbaines**
- 20 log/ha minimum et 2000 m² de surface de plancher/ha minimum
 - 30 log/ha minimum et 3000 m² de surface de plancher/ha minimum
- Renforcer l'équilibre social de l'habitat**
- Intégrer 20 % de logements sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale
 - Intégrer au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale et maintenir un taux d'équipement communal de logements sociaux d'au moins 20 %
 - Intégrer 30 % de logements aidés (location et accession) dans la programmation communale
- Promouvoir la mixité sociale et générationnelle en diversifiant les formes urbaines**
- produire un minimum de 40% de collectif dans la programmation communale
 - produire un minimum de 30 % de collectif dans la programmation communale
 - tendre vers 30 % de collectif dans la programmation communale
- Promouvoir un urbanisme de projet**
- au sein des Secteurs de Projet Urbain Stratégique (SPUS)
 - au sein des "Chartes gare"

Développer et améliorer l'accessibilité et la mobilité

- Conforter les réseaux et les développer**
- ligne ferroviaire régionale à optimiser
 - ligne ferroviaire voyageurs à réactiver
 - ligne express autocar interurbain à structurer
 - ligne structurante autocar interurbains à valoriser
- Assurer la connexion entre les modes de transports**
- plateau d'échange multimodal (PEM) majeur à organiser
 - plateau d'échange multimodal secondaire ou de rabattement à créer ou à conforter

NB : En aucun cas, les espaces urbanisés et artificialisés représentés sur cette carte ne sauraient représenter fidèlement les parcelles urbanisées et artificialisées des différentes communes. Les documents d'urbanisme locaux sont invités à décliner à leur échelle la représentation des espaces urbanisés et artificialisés de leur territoire.

Pour des raisons de lisibilité, la localisation de certains pictogrammes est imprécise, elle est donc donnée à titre indicatif.

□ Périmètre opérationnel du projet

Les différents orientations et objectifs qui peuvent concerner le projet d'ouverture à l'urbanisation sont :

3.2.2.1. Valoriser les autres espaces agricoles

Le projet d'ouverture à l'urbanisation est identifié dans le DOO du SCOT en autre espace agricole à valoriser dans l'orientation I-A-2. *Valoriser les autres espaces agricoles.*

Le DOO du SCOT Littoral Sud précise (P.16) :

« Lorsqu'ils prévoient l'urbanisation de ces espaces, les documents d'urbanisme locaux s'engagent à respecter les objectifs suivants :

- **Limiter** autant que possible **le mitage des espaces agricoles** et l'enclavement des parcelles et des sièges d'exploitation par l'urbanisation, afin de conserver des espaces vastes d'un seul tenant, présentant des qualités en termes de fonctionnalités (mécanisation, meilleure efficacité de l'irrigation...).

Les serres couvertes de panneaux photovoltaïques pourront être autorisées uniquement si la réalité du projet agricole et la nécessité de le doter d'une serre sont justifiées, et sous réserve du traitement paysager de leurs abords.

- **Limiter l'urbanisation des espaces irrigables alimentés par des forages puisant dans les nappes quaternaires,**

- **Protéger certains espaces sensibles** grâce à des Zones Agricoles Protégées, des Périmètres de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains, ou des dispositifs de même intention.

- **Préserver les espaces agricoles** grâce à un urbanisme économe et rationnel (cf. orientations et objectifs de la partie I-A-5 « Économiser l'espace et offrir une visibilité économique durable »).

- **Marquer les limites entre l'espace urbain ou à urbaniser et l'espace agricole à pérenniser**, en matérialisant une limite paysagère franche entre les deux types d'espace. Cette limite pourra par endroits constituer une zone tampon facilitant la cohabitation des différents usages, urbains, naturels, récréatifs et agricoles. Cette limite paysagère est très vivement recommandée en bordure des Secteurs de Projets Urbains Stratégiques (SPUS), des Parcs d'Activités Économiques (PAE) et des Sites d'Implantation Périphériques (SIP) des commerces.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation au regard de ces objectifs :

Le projet d'ouverture à l'urbanisation, se situe en entrée de ville, entre deux voies de desserte, la rue Nationale et le chemin « Al Milanets ». Actuellement le site est occupé par une parcelle de vigne qui n'est plus exploitée.

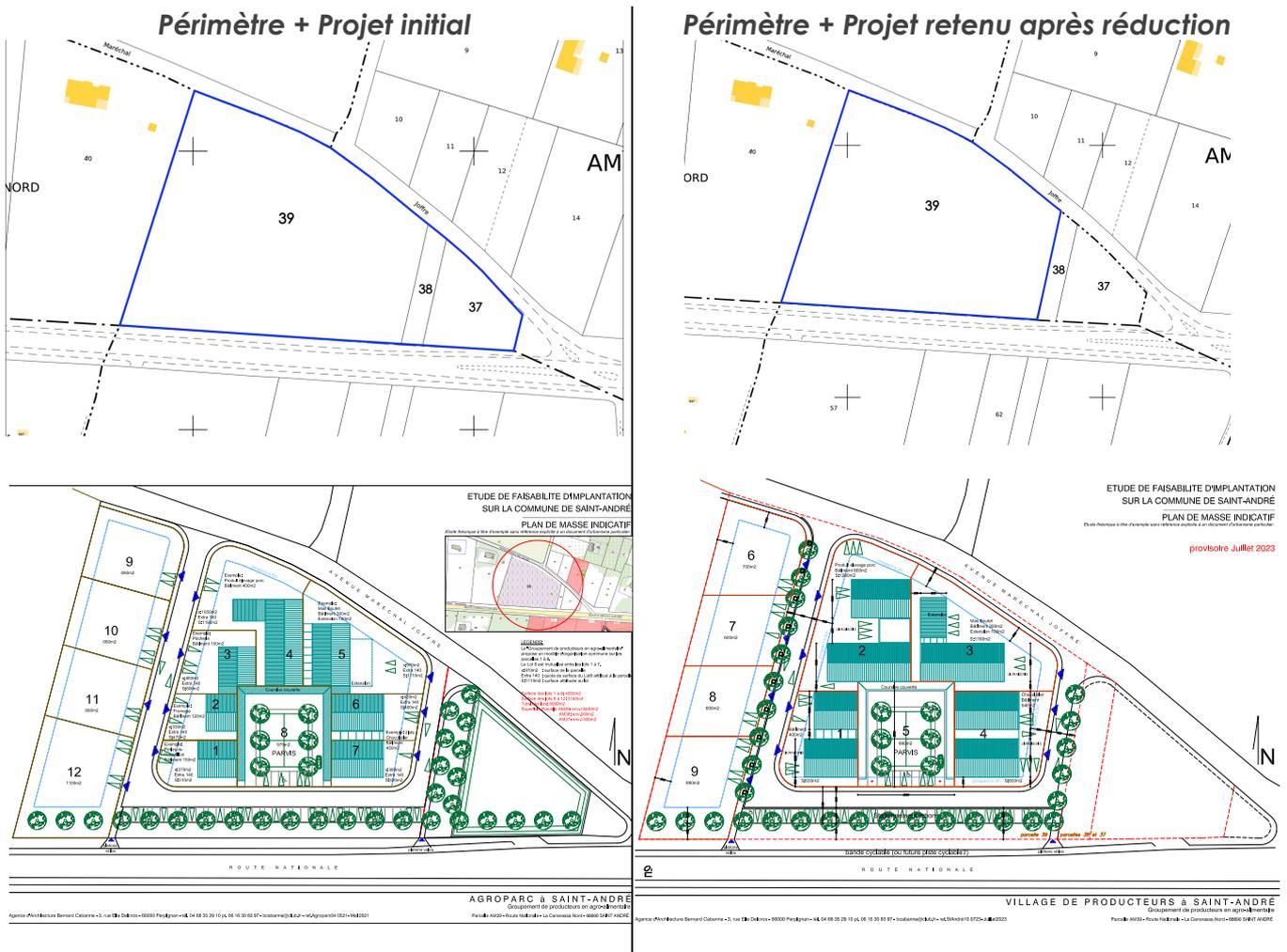
En partie ouest et limitrophe au projet d'ouverture à l'urbanisation, les parcelles sont occupées par des constructions isolées et leurs jardins d'agrément. Il est rappelé que le projet se situe également à proximité de deux zones à destination d'activités économiques dont l'une d'intérêt communautaire.



Rmq : Photo aérienne prise avant l'incendie d'Août 2023.

Ce projet se situe donc sur un secteur déjà anthropisé dont la nature du projet vient renforcer le pôle économique du territoire Saint Andréen.

Initialement le projet possédait un périmètre élargi et intégrait les parcelles AM 38 et AM 37. Le périmètre a été réduit au regard notamment d'une problématique d'acquisition foncière sur ces deux parcelles. Ainsi, le projet d'ouverture à l'urbanisation, au travers de cette réduction montre une volonté de rationalité et d'économie en termes de consommation d'espace agricole.



En termes d'aménagement, le projet prévoit le traitement des limites d'urbanisation avec l'espace agricole notamment à l'ouest dont les parcelles sont occupées par des constructions isolées. Il propose en effet le traitement d'une frange exclusivement paysagère et inconstructible de 3 mètres d'emprise.

3.2.2.2. Respecter les coupures vertes

Le projet d'ouverture à l'urbanisation est identifié dans le DOO du SCOT en coupure verte en plaine dans l'Orientation I-A-5. *Économiser l'espace et offrir une visibilité économique durable.*

Le DOO du SCOT Littoral Sud indique (P.20) que les documents d'urbanisme locaux doivent :

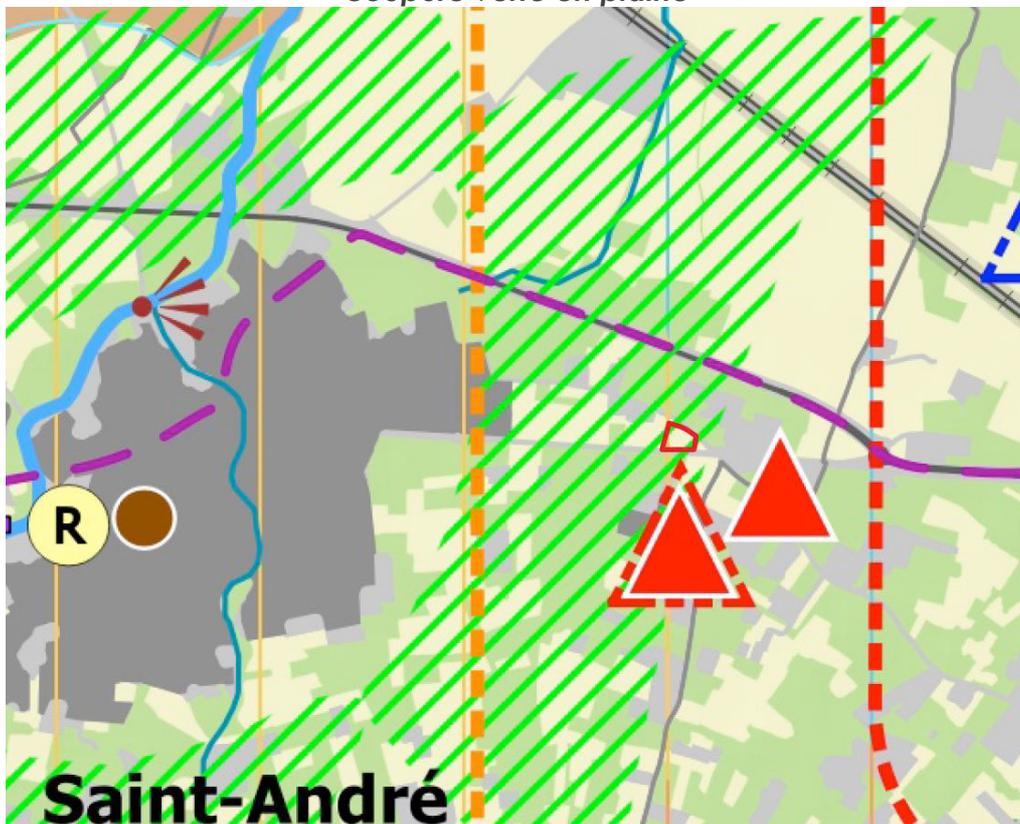
« Respecter des coupures vertes entre les bourgs et les coupures d'urbanisation sur la Côte Vermeille (au titre de la loi Littoral) – les zonages affichés sur la carte « habiter harmonieusement

nos paysages » (partie I-C) doivent être reportés sur les documents d'urbanisme locaux et traduits par une occupation du sol en accord avec l'objectif de coupure. »

Dans l'Orientation I-C-1.2., il est précisé que la singularité des villages et des villes doit être préservée :

- « - en relayant et en complétant la limite des coupures vertes et en définissant leur vocation dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux,
- en limitant la constructibilité dans ces coupures aux occupations des sols compatibles avec le caractère de la coupure (à définir selon les caractéristiques des lieux),
 - en privilégiant des coupures intercommunales et en évitant que le développement urbain d'une commune vienne s'adosser aux limites communales,
 - en dessinant des contours urbains clairs s'appuyant sur des éléments paysagers,
 - en soignant les interfaces entre zones urbaines et paysages agro-naturels et en favorisant la lisibilité,
 - en préservant des espaces de respiration au sein des villages et des villes, à structurer avec les éléments forts du paysage. »

Extrait du DOO SCOT Littoral Sud – Identification du projet d'ouverture à l'urbanisation dans la coupure verte en plaine



Préserver et valoriser les atouts du territoire, ses ressources et ses paysages

Protéger les ressources et les milieux, soutenir l'agriculture et la sylviculture

Préserver durablement les secteurs agricoles à fort potentiel

- protéger les secteurs agricoles irrigables grâce aux canaux, cours d'eau et retenue de la Raho
- conserver les espaces viticoles et potentiellement viticoles du cru Banyuls Collioure
- valoriser les autres espaces agricoles
- assurer la protection des espaces naturels et boisés et y faciliter les conditions de valorisation
- protéger les milieux d'intérêt écologique prioritaires
- protéger les milieux d'intérêt écologique secondaires
- maintenir et restaurer le fonctionnement écologique des cours d'eau
- préserver et valoriser les cours d'eau et les canaux

Valoriser les identités paysagères

Maintenir les coupures vertes pour préserver la singularité des villes et villages

- coupure verte sur piémont
- coupure verte en plaine
- coupure d'urbanisation sur le littoral

Affirmer les valeurs paysagères et accompagner l'évolution des paysages

- la côte sableuse
- le piémont
- la côte rocheuse
- la plaine du Tech aval
- les terrasses viticoles
- la plaine de Céret et la moyenne vallée du Tech
- les massifs boisés

valoriser les entrées de territoire

mettre en valeur les perceptions visuelles depuis les villages et les villes

Mettre en valeur le littoral et la mer par l'harmonisation des dispositions de la loi Littoral

- ménager des coupures d'urbanisation (L121-22)
- protéger les espaces remarquables sur terre (L121-23)
- préserver les espaces proches du rivage (L121-13) et le premier mille nautique (périmètre du Chapitre Individualisé valant SMVM)

Le projet d'ouverture à l'urbanisation au regard de ces objectifs :

Le projet se situe à l'extrémité Est de la coupure verte en plaine. Comme indiqué supra, le projet se situe dans un milieu déjà anthropisé. La nature du projet liée à cette ouverture à l'urbanisation a pour objectif de venir renforcer le pôle économique du territoire Saint Andrien et ainsi pérenniser les activités agricoles et artisanales existantes en permettant leur développement.

De plus, dans les justifications apportées sur le choix du site du présent rapport, le secteur retenu pour permettre la réalisation de ce projet apparaît comme la solution la mieux adaptée par rapport aux autres sites étudiés. Son positionnement en bordure de la rue nationale offrira une réelle vitrine à ce projet et poursuivra la valorisation de cette entrée de ville.

Enfin, dans le cadre de la révision générale du PLU en cours sur la commune de Saint-André, cette coupure verte va être assurée d'un point de vue réglementaire en garantissant la préservation des fonctionnalités écologiques des continuités identifiées dans le cadre de l'Évaluation Environnementale.

3.2.2.3. Préserver les ressources naturelles et contribuer à la transition énergétique

Dans l'Orientation I-B-4 *Préserver les ressources naturelles et contribuer à la transition énergétique* (P.29), le DOO du SCOT Littoral Sud indique que les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement doivent notamment répondre :

- « Garantir une urbanisation économe en énergie :
 - favoriser une mixité des fonctions urbaines, synonyme de ville de proximité.
 - favoriser la densité urbaine, première voie de minimisation des pertes de chaleur.
 - favoriser la construction de bâtiments bioclimatiques en faisant évoluer les règlements de PLU et PLUi, en utilisant par exemple l'article L.151-21 ou à l'article L.151-28-3e du Code de l'Urbanisme.
 - permettre et recommander une bonne exposition des bâtiments dans les documents d'urbanisme locaux (exposition au soleil, protection contre les vents dominants).
 - développer les pistes cyclables et les voies piétonnes dans toutes les nouvelles opérations.
 - limiter les îlots de chaleur en favorisant le végétal en ville, en recourant le cas échéant à l'article L.151-22 du Code de l'Urbanisme, permettant d'instaurer des parts minimales de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.
 - Favoriser et orienter le développement des énergies renouvelables :
 - en privilégiant le recours au bois énergie et à la production de chaleur et d'électricité d'origine solaire.
 - en encourageant l'implantation de panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques sur les bâtiments à usage résidentiel ou d'activité et sur les serres, dès lors que ces serres abritent une activité agricole avérée, pour laquelle la serre est nécessaire.
- (...)
- en subordonnant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation dans les parcs d'activités économiques et les sites d'implantation périphérique (zones commerciales) à l'obligation de mise en place d'éléments producteurs d'énergies renouvelables, notamment en utilisant dans les documents d'urbanisme locaux l'article L151-21 du Code de l'Urbanisme qui permet d'imposer des performances énergétiques et

environnementales renforcées, pouvant s'exprimer par des règles de couverture minimale en panneaux solaires (cf. partie II-B-4 et II-B-6).

- en accompagnant le recours à la géothermie, sous ses différentes formes, par des mesures de prévention de la mise en relation et la contamination des nappes phréatiques par des forages mal conçus.

(...)

- sur le plan énergétique, des orientations spécifiques visant la performance énergétique et la limitation des émissions de gaz à effet de serre, s'appliquent aux parcs d'activités économiques structurants et de proximité ainsi qu'aux Sites d'Implantation Périphériques (comme précisé dans les paragraphes II-B-4 et II-B-6 de ce document). Les documents d'urbanisme locaux sont encouragés à généraliser ces objectifs sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation.

(...)

Le projet d'ouverture à l'urbanisation au regard de ces objectifs :

Le règlement du PLU relatif au projet d'ouverture à l'urbanisation intégrera notamment les préconisations suivantes :

- Orienter vers la construction de bâtiments bioclimatique.
- Favoriser la mise en place d'éléments producteurs d'énergie.

Le projet aura également recours à des matériaux de sols drainants notamment sur les parkings, les cheminements piétons, limitant ainsi les surfaces imperméabilisées. Il favorisera également la création d'espaces végétalisés et laissé en pleine terre, participant à la limitation des îlots de chaleur et au maintien de la biodiversité.

3.2.2.4. Développer des infrastructures qui privilégient les modes doux.

Dans l'Orientation II-B-2.3 Développer des infrastructures qui privilégient les modes (P.89), le DOO du SCOT Littoral Sud indique notamment :

« Un effort doit être réalisé le long des principales routes communales, communautaires ou départementales pour prévoir la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation de pistes cyclables interurbaines, d'entrée de village ou de ville, de voies vertes, avec une attention particulière à porter lors de l'extension de l'urbanisation à proximité immédiate de ces voies routières. Les documents d'urbanisme locaux prennent en considération ces retraits d'alignement. »

Le DOO du SCOT Littoral Sud indique la nécessité de « conforter l'utilisation des 2-roues non motorisés par une offre de stationnement adaptée. »

Le projet d'ouverture à l'urbanisation au regard de ces objectifs :

Le projet prévoit notamment la création au sein de l'enveloppe opérationnelle de cheminements doux en raccordement avec le projet d'extension de la piste cyclable présente en bordure de la rue Nationale. Cette dernière permettra notamment un raccordement vers le village à l'ouest et à l'est un accès via la bande cyclable existante, à l'aire multimodale du Département situé sur la commune d'Argelès-sur-Mer.

La commune de Saint-André n'est pas identifiée comme sites de projet stratégiques (SPS), Parcs d'Activités Économiques (PAE) et en Sites d'Implantation Périphériques (SIP) pour lesquels des obligations minimales ont été identifiées dans le DOO du SCOT Littoral Sud. Néanmoins, le

projet intégrera ces dispositions en apportant une règle spécifique, à savoir : la création d'une place de stationnement 2-roues non motorisées pour les commerces et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire pour 100 m² de Surface De Plancher.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone d'étude « La Carrerassa Nord », relevant d'un intérêt général, est compatible avec les orientations du SCOT Littoral Sud.

3.2.3. Compatibilité au regard du PCET du Département des Pyrénées-Orientales

Concernant le Plan Climat-Energie départemental, le projet est compatible avec ses orientations :

- **Enjeu 1 : Favoriser la préservation des ressources naturelles du département :**
 - o **1.1 Préserver la ressource en eau et anticiper les conflits d'usage :** la ressource en eau a la capacité de répondre aux besoins du projet sans conflit d'usage ;
 - o **1.2 Préserver la biodiversité et les milieux pour maintenir les services écosystémiques rendus :** le projet ne représente qu'une superficie réduite de 1 ha et il préserve les milieux naturels patrimoniaux identifiés in situ (grands Chênes) ;
 - o **1.3 Anticiper et s'adapter à l'évolution du trait de côte :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 2 : Accompagner l'adaptation des activités économiques clés :**
 - o **2.1 Aider à la préservation et à la diversification de l'économie touristique.**
 - o **2.2 Accompagner l'adaptation des activités agricoles, sylvicoles et de pêche.**

A terme, la volonté est d'intégrer ce projet dans une démarche d'Agrotourisme participant à la valorisation des produits et la promotion des produits du terroir. L'objectif serait ainsi d'ouvrir les ateliers de transformation au public. Le projet pourra ainsi avoir un impact positif en termes de répercussion sur l'économie touristique grâce au développement d'une économie qualitative et identitaire.

- **Enjeu 3 : Œuvrer en faveur de la santé de tous et d'un cadre de vie agréable et attractif malgré les fortes chaleurs :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 4 : Aider à la sécurisation des personnes, des biens et des réseaux :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 5 : Contribuer à construire une alternative à la voiture individuelle pour favoriser une mobilité durable quotidienne ou de loisirs :** L'accessibilité au projet est aisée via la rue nationale qui constitue un axe de desserte principale du territoire permettant de relier le village de Saint André à la ville centre d'Argelès-sur-Mer. De plus, l'extension de la piste cyclable sur la rue nationale, permettra de desservir la zone d'étude à l'arrêt de bus desservi par le réseau régional, situé dans le village de Saint-André, en face de l'hypermarché.
- **Enjeu 6 : Impulser la réhabilitation du parc bâti pour améliorer le confort de vie en été comme en hiver :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;
- **Enjeu 7 : Œuvrer en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et aider à garantir le droit à l'énergie pour tous :** le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu ;

- **Enjeu 8 : En tant que chef de file, mobiliser le territoire autour du défi de la lutte contre le changement climatique** : le projet ne va pas à l'encontre de cet enjeu.

3.2.4. **Compatibilité au regard du PCAET de la Communauté de Communes Albères - Côte Vermeille - Illibéris**

Les PLU doivent être compatibles avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement.

Pour la commune de Saint-André, le PCAET est porté par le Pays Pyrénées Méditerranée. La Loi n°2015-992 relative à la Transition Énergétique pour la croissance verte a élargi les obligations fixées par la loi Grenelle 2, en étendant l'obligation d'élaborer un PCAET aux Communauté de communes de plus de 20 000 habitants.

Le PCAET a été approuvé par la Communauté de Communes Albères - Côte Vermeille – Illibéris, lors de sa séance du 6 mars 2018, pour la période 2019-2025.

Ce dernier fait état d'un territoire très impacté par les déplacements. Le secteur du transport est le 1^{er} émetteur de Gaz à Effet de Serre (GES). La fréquentation de la RD914 constitue la source de pollution locale la plus importante. La zone d'étude est éloignée de cette dernière.

Le futur projet répond aux objectifs de tendre vers un urbanisme plus durable, notamment pour les actions suivantes :

Positionner le territoire vers une urbanisation moins consommatrice et adaptée au changement climatique	Accroître la place de la nature sur le territoire
	Réfléchir un aménagement plus systémique intégrant mobilité, services et performance énergétique

Le projet compte tendre vers un urbanisme plus durable en :

- **Favorisant la place de la nature sur le territoire (aménagement d'une trame verte et la création d'espaces de nature) ;**
- **Créant un réseau de liaisons douces, en connexion avec le reste de la commune, avec notamment la connexion avec le projet de continuité de la piste cyclable sur la rue Nationale.**

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone d'étude « La Carrerassa Nord », relevant d'un intérêt général, est compatible avec les axes du PCAET.

3.2.5. **Compatibilité au regard du PGRI**

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône Méditerranée. Le PGRI 2016-2021 a été approuvé par arrêté du 7 Décembre 2015 et est entré en vigueur le 23 décembre 2015. Un PGRI élaboré pour la période 2022-2027, a été approuvé en mars 2022.

Les modifications apportées par rapport au PGRI 2016-2021 ont pour but de renforcer sa portée sur les territoires, sans en modifier sa structure et en particulier 5 grands objectifs (GO).

Le PGRI Rhône Méditerranée 2022-2027 prévoit toujours 5 grands objectifs de gestion des risques d'inondation déclinés en dispositions destinées à permettre l'atteinte des objectifs fixés par le PGRI.

Tout projet doit ainsi prendre en compte les orientations et les dispositions du PGRI :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- Améliorer la résilience des territoires exposés ;
- Organiser les acteurs et les compétences ;
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le périmètre d'étude se situe hors aléa inondation.

3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La commune de Saint-André est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2008.

3.3.1. Situation au regard du PLU actuellement opposable

Le terrain est actuellement classé en zone Agricole du PLU.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Saint-André rappelle dans son Axe I, la volonté d' « Assurer un développement urbain maîtrisé et cohérent dans un objectif de dynamisation du territoire Andréen ».

Cette volonté s'est traduite par différentes actions dont notamment :

- 3- Soutenir et consolider les divers secteurs économiques Andréens**
 - a- Soutenir le niveau économique existant tout en pérennisant la vie des commerces en centre bourg**
 - b- Sauvegarder l'activité agricole Andréenne**

Le projet objet de la présente procédure est compatible avec les orientations générales du PADD. Néanmoins, pour identifier de manière plus précise le projet dans les actions à mettre en place, une adaptation du PADD va être apporté.

3.3.2. Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet

Pour permettre la réalisation de ce projet, les évolutions à apporter au PLU de la commune de Saint-André vont porter sur :

- **Le PADD** : Un complément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour prendre en compte le projet de village de producteurs. Les Orientations générales ne sont pas remises en cause, seules les actions seront complétées.
- **Les OAP** : La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique à cette zone ;
- **Le règlement graphique et écrit** : Le reclassement en zone Agricole de l'actuelle zone 4AU et la création d'une nouvelle zone à urbaniser 1AUe ouverte immédiatement à l'urbanisation et la rédaction d'un règlement spécifique ;
- **L'adaptation du tableau des superficies des zones du PLU.**

3.3.3. Complément apporté au PADD

Le PADD du PLU opposable de la commune de Saint-André s'articule autour de trois grands axes, à savoir :

I – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET COHERENT DANS UN OBJECTIF DE DYNAMISATION DU TERRITOIRE ANDREEN

II – PRIVILEGIER LA FORME ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN ANDREEN

III – PRESERVER LA RICHESSE PATRIMONIALE ANDREEN

Dans le premier axe, une action en faveur du développement économique est retranscrite de la manière suivante :

3 – Soutenir et consolider les divers secteurs économiques

a – Soutenir le niveau économique existant tout en pérennisant la vie des commerces du centre bourg.

Extrait du PADD du PLU opposable de la commune de Saint-André – Axe I – 3 - a

Commune de Saint-André

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Décl. n°2

3- SOUTENIR ET CONSOLIDER LES DIVERS SECTEURS ECONOMIQUES ANDREENS

a – Soutenir le niveau économique existant tout en pérennisant la vie des commerces en centre bourg

La situation :

La commune de Saint-André dispose d'une activité économique dynamique et diversifiée, les différents secteurs d'activités étant bien représentés. Toutefois, la plupart des commerces sont situés en centre de village.

L'objectif :

Afin de fixer une population jeune et active sur son territoire, de maintenir des emplois, d'accueillir de nouvelles entreprises et activités et de répondre à la demande existante, la commune de Saint-André entend :

- ↳ Réserver un secteur pour une zone d'activité intercommunale. La localisation de cette zone se justifie par ses facilités d'accès : giratoire, déviation de la RD 618 et RN 114.
- ↳ Prendre des mesures nécessaires afin de maintenir les commerces en cœur de village, orientation favorisée par l'accueil de nouvelles populations.

REPARTITION DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Secteur	Pourcentage
activités liées au bâtiment	10%
activités liées au para-médical	3%
activités culturelles	6%
activités de services	27%
activités de commerces	22%
activités scolaires	6%
activités agricoles	19%
activités liées au tourisme	3%

Légende

- Empreinte urbaine
- Surface agricole (viticole)
- Cours d'eau
- Principaux axes de communication
- Le collège : véritable pôle fédérateur
- Le jardin du Miloussa
- Zones à développer en vue de l'harmonisation du bourg

Maintenir les commerces en centre

Réserver un secteur pour une zone d'activité intercommunale

GAEA

L'orientation écrite du PADD est compatible avec le projet objet de la procédure. Ainsi, sans remettre en cause les orientations générales, le PADD est complété dans ses actions pour permettre la prise en compte du projet objet de la mise en compatibilité.

Un complément est ainsi apporté dans l'axe I – 3 – a du PADD.

Extrait du PADD du PLU opposable de la commune de Saint-André – Axe I – 3 – a APRES la mise en compatibilité du PLU (en rouge les compléments apportés)

Commune de Saint-André

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

DiApp n°3

3- SOUTENIR ET CONSOLIDER LES DIVERS SECTEURS ECONOMIQUES ANDREENS
a – Soutenir le niveau économique existant tout en pérennisant la vie des commerces en centre bourg

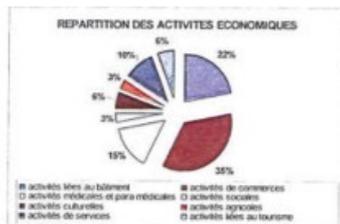
La situation :

La commune de Saint-André dispose d'une activité économique dynamique et diversifiée, les différents secteurs d'activités étant bien représentés. Toutefois, la plupart des commerces sont situés en centre de village.

L'objectif :

Afin de fixer une population jeune et active sur son territoire, de maintenir des emplois, d'accueillir de nouvelles entreprises et activités et de répondre à la demande existante, la commune de Saint-André entend :

- **Réserver un secteur pour une zone d'activité intercommunale.** La localisation de cette zone se justifie par ses facilités d'accès : giratoire, déviation de la RD 618 et RN 114.
- **Dans la continuité de la zone artisanale et le parc d'activités existants, permettre la réalisation d'un village de producteurs,** destiné au développement d'activités existantes et nouvelles, répondant à une demande sur le territoire, en collaboration avec la CCACVI compétente en matière d'activités économiques.
- Prendre des mesures nécessaires afin de **maintenir les commerces en cœur de village**, orientation favorisée par l'accueil de nouvelles populations.



3.3.4. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique

Des orientations d'aménagement ont été élaborées lors de la procédure de révision générale du PLU approuvée le 20 février 2008. La création d'une nouvelle zone 1AUe vient apporter une nouvelle OAP sur la zone d'étude.

Extrait des OAP, après la mise en compatibilité du PLU ci-dessous

SECTEUR « LA CARRERASSA NORD »

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

L'OAP couvre près de **1 hectare** classé en zone à urbaniser (AU) du PLU. Le secteur se situe à l'est du village de Saint-André, à l'entrée de la ville depuis Argelès-sur-Mer, à proximité avec le parc d'activités Albères Méditerranée.

Il s'agit d'une zone de développement **destinée à recevoir des constructions à destination d'activités économiques**. Le projet envisagé doit permettre notamment l'implantation d'un village de producteurs destiné à la production et la transformation de leurs produits.

Le secteur est **desservi par la rue Nationale au Sud**, axe traversant la commune de Saint-André et menant vers Argelès-sur-Mer, elle-même connecté à la RD618. Il est également **desservi au Nord par le chemin « Al Milanets »**.

Ce secteur est principalement **occupé par une ancienne parcelle de vignes et des friches**.

L'ensemble des réseaux sont situés chemin « Al Milanets ».

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « LA CARRERASSA NORD » visent à :

- Assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- Qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- Assurer la qualité environnementale et la prévention des risques.

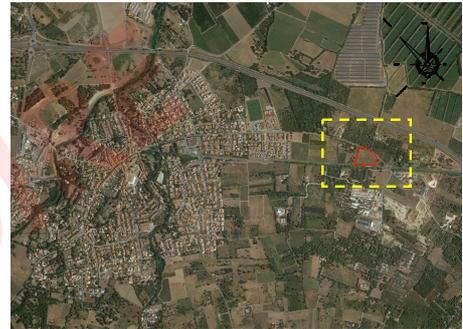
Vue depuis la rue Nationale



Vue depuis le chemin « Al Milanets »



Situation du secteur à l'échelle du village



Situation du secteur à l'échelle du site



19

SECTEUR « LA CARRERASSA NORD »

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

- L'urbanisation devra être **réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble**.
- **Une identité visuelle homogène sur l'ensemble du secteur devra être proposée**. Ce secteur participera à l'image de la commune, les façades devront être traitées qualitativement.
- Le projet devra **prendre en compte les principes d'aménagement durables** et tendre vers des bâtiments à basse consommation.
- **Les zones de stockages devront être développées à l'arrière des bâtiments** et à l'opposé des façades donnant sur voie.

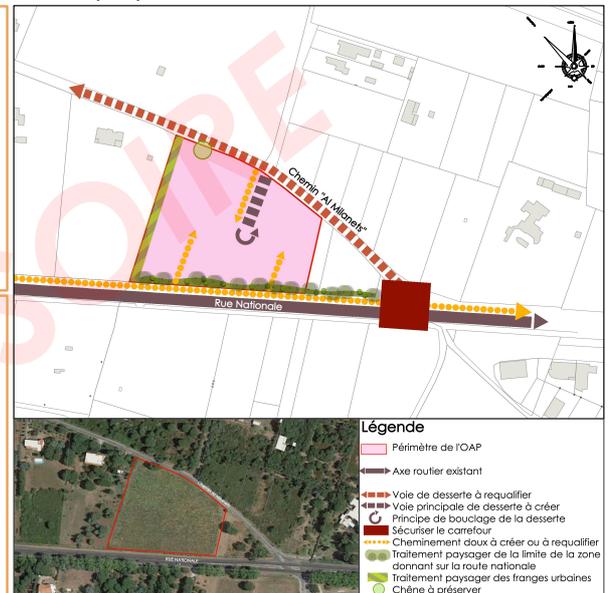
CIRCULATION ET DÉPLACEMENT

- **Le carrefour situé sur la rue Nationale devra être aménagé pour permettre un accès sécurisé à la zone**.
- **L'accès principal au secteur s'effectuera depuis le chemin « Al Milanets »**. Un principe de bouclage depuis cet axe desservant le secteur, devra être proposé.
- **Les accès, autres que piéton et cycle, sont interdits depuis la rue Nationale**.
- Le projet devra **prévoir des connexions douces et une accessibilité PMR**.
- **Le regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié**. Ils devront être traités paysagèrement et un revêtement perméable sera favorisé.

APPROCHE PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- **Les axes principaux de desserte, les voies internes et les cheminements doux, devront proposer un traitement paysager** en privilégiant des essences locales, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.
- Les franges donnant sur la rue Nationale et en limite ouest avec la zone agricole, devront être traitées paysagèrement.
- Le système de rétention devra être intégré paysagèrement.
- Préserver les éléments boisés existants, en particulier le chêne situé le long du Chemin « Al Milanets ».

Schéma de principe de l'OAP



20

3.3.5. L'adaptation du règlement graphique et écrit

Le règlement du PLU opposable de la commune de Saint-André, classe actuellement le secteur d'étude en zone Agricole.

Il s'agit, par le biais de la mise en compatibilité, de créer une nouvelle zone 1AUe ouverte à l'urbanisation. Cette zone sera soumise à une opération d'aménagement d'ensemble destinée à recevoir notamment un village de producteurs regroupant des exploitants agricoles et artisans de l'agroalimentaire dans l'objectif de leur permettre de faire évoluer leurs activités notamment sur la partie transformation de leurs productions.

3.3.5.1. L'adaptation du règlement graphique

Sur les plans graphiques, la mise en compatibilité entraîne une adaptation des plans de zonage (plan de zonage à l'échelle 1/5000 et plan de zonage à l'échelle 1/2500), prenant en compte :

- le reclassement en zone agricole de la zone 4AU ;
- la représentation graphique de la nouvelle zone 1AUe ;

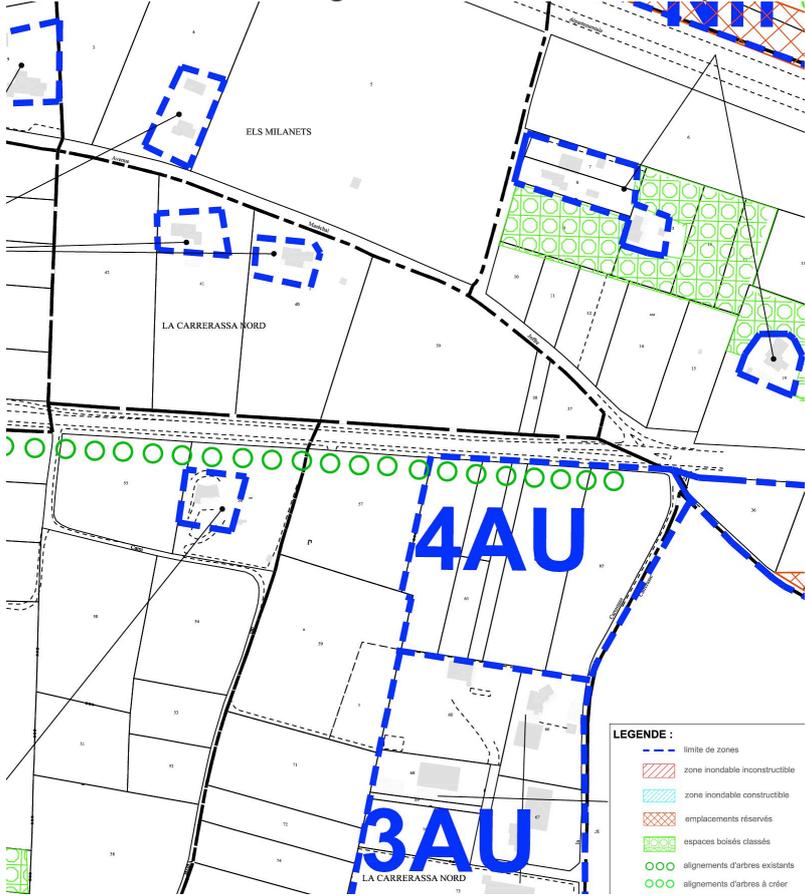
La zone comprend un élément boisé remarquable (chêne), situé en bordure du chemin « Al Milanets » qu'il est nécessaire de préserver pour des motifs d'ordre écologique. Ainsi, au titre l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le choix a été fait d'identifier cet élément ponctuel par une pastille. Dans le règlement écrit de la zone, une prescription interdisant sa destruction sera apportée.

Rappel article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

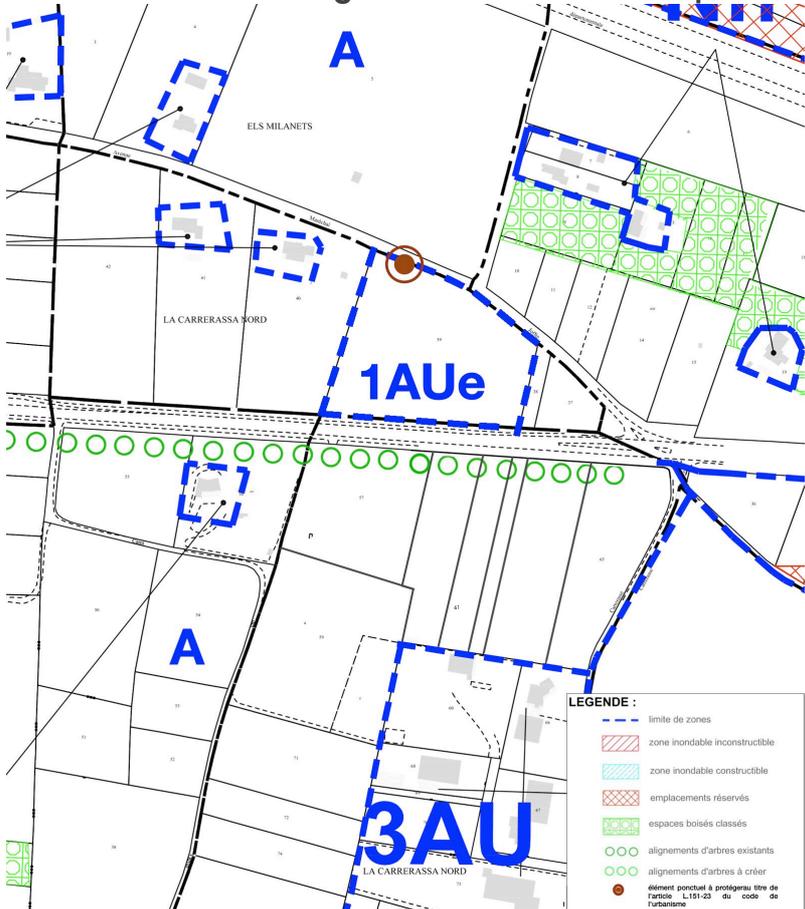
: « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Extrait du Plan de zonage AVANT la mise en compatibilité



Extrait du Plan de zonage APRÈS la mise en compatibilité



3.3.5.2. L'adaptation du règlement écrit

L'adaptation du règlement écrit consiste :

- à supprimer le règlement écrit de la zone 4AU ;
- à créer une nouvelle zone 1AUe ;

PLAN LOCAL D'URBANISME – ZONE 1AUe

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUe

Qualification de la zone 1AUe

La zone 1AUe est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation, dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation annexée au PLU (pièce n°6).

La zone 1AUe est destinée notamment à recevoir un village de producteurs regroupant des exploitants agricoles et artisans de l'agroalimentaire dans l'objectif de leur permettre de faire évoluer leurs activités notamment sur la partie transformation de leurs productions.

ARTICLE 1AUe 1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Pour l'ensemble de la zone 1AUe sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt publics,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou décharges ;
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les constructions à destination exploitation agricole et forestière, exception faite des sous-destinations mentionnées à l'article 2 du présent chapitre ;
- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, exception faite des sous-destinations mentionnées à l'article 2 du présent chapitre ;
- Les constructions à destination autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ;
- Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait à la préservation de l'élément identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sauf impératif technique ou sanitaire.

ARTICLE 1AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les affouillements et exhaussements de sol 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 et aux richesses archéologiques et que leurs réalisations soient liées :
 - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagement paysager.
- L'implantation des relais de téléphonie mobile sera soumise à l'avis des services compétents et pourra donner lieu à l'édiction de prescriptions particulières en application du principe de précaution et de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- Les constructions appartenant à la sous destination exploitation agricole, destinées exclusivement au stockage du matériel nécessaires à l'exploitation et des récoltes.
- Les constructions appartenant à la sous-destination artisanat et commerce de détail et restauration, destinées exclusivement aux activités artisanales de production, de transformation et de conditionnement ainsi qu'aux activités commerciales avec surface de vente lorsqu'ils constituent le prolongement de l'acte de production.
- Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Rappels :

- Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques de zonage ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du code forestier.

ARTICLE 1AUe 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout nouvel accès direct à des lots depuis la rue Nationale est interdit.

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1A Ue 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout 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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit. Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eau pluviales.

Chaque construction ou groupe de constructions devra mettre en place un système individuel de récupération d'eaux pluviales à la parcelle. Les eaux devront être stockées dans une cuve et réutilisées pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche éco-citoyenneté (arrosage espaces verts, nettoyage des véhicules, alimentation wc...). De plus, les cuves de récupération d'eaux pluviales devront être hermétiques pour éviter la prolifération des moustiques tigres.

4. Réseau incendie

Pour toute opération nouvelle : permis de construire, permis d'aménager, suivant la nature et l'activité envisagées et la localisation du terrain, des dispositifs particuliers normalisés de protection contre les incendies résultant de l'avis du service compétent, seront réalisés.

Par ailleurs, il est rappelé l'application de l'arrêté préfectoral n° PREF-SIDPC-2017100-0001 du 10 avril 2017 portant approbation du plan départemental de la défense extérieure contre l'incendie dans les Pyrénées-Orientales.

5. Réseaux divers

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1 AUe 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

NEANT

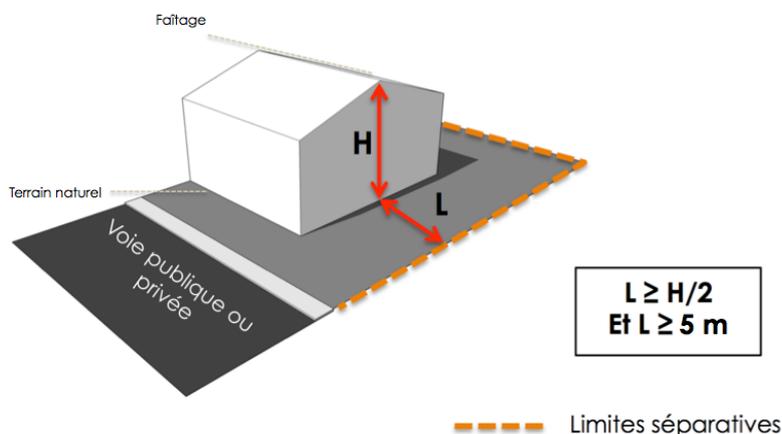
ARTICLE 1 AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans une bande allant de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette distance minimale est portée à 10,00 mètres de l'axe de la rue Nationale

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1 AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ($L \geq H/2$).



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1 AUE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE 1 AUE 9 : Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 1 AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ne sont pas exclus, les autres ouvrages techniques, les lanterneaux, aérateurs, conditionnements d'air, gaines et garde-corps, acrotères et éléments de chauffage, de ventilation et de climatisation, les capteurs photovoltaïques, qui devront être intégrés au volume de la construction.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1 AUE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est souhaitable.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

1. Toitures

Les couvertures des bâtiments peuvent être de type industriel, tels que bac ou feuilles métalliques, aluminium. Dans ce cas, la teinte choisie devra être blanche.

La pente des toitures doit être comprise entre 5 et 25 %.

Les toitures plates sont interdites pour la construction principale. Seule les toitures plates sont autorisées pour les constructions annexes jointes à la construction principale et à la condition qu'elle constitue une construction ouverte (coursive, auvent...).

2. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les coffres de volets roulants ou de rideaux métalliques ne doivent pas être en saillie par rapport à la façade.

3. Façades

Les matériaux autorisés sont : le béton brut ou teinté par les agrégats, les murs rideaux (remplissage en verre), les bardages métalliques, les bardages bois.

Il est interdit d'utiliser : la tôle d'acier galvanisé non peinte, le fibrociment ondulé brut apparent.

Les constructions à ossature bois sont autorisées. Toutefois les matériaux extérieurs devront être pérennes et ne pas rappeler une architecture montagnarde notamment.

4. Couleurs

Les bardages métalliques devront être de couleur grise. D'autres couleurs peuvent être admises en couleur secondaire sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes. Des couleurs plus vives sont admises sur des éléments ponctuels venant marquer l'architecture du bâtiment.

5. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,60 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées :

- D'un grillage de toute hauteur de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale.
- D'un mur-bahut qui ne peut excéder 0,40 mètre, et complété d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits) doublé d'une haie végétale.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Par dérogation, d'autres typologies de clôtures (murs pleins) pourront être autorisés si l'activité économique le nécessite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

6. Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture du bâtiment.

La hauteur des enseignes ne doit pas dépasser l'égout de toiture sur deux façades maximums.

7. Energies renouvelables

Les pentes et couvertures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie, les climatiseurs et pompes à chaleur ne doivent pas dépasser l'emprise de la construction, doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 et ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

L'installation d'éléments producteurs d'énergie devra être favorisée.

8. Dispositions diverses

Les appareillages techniques extérieurs à la construction (groupes de ventilation, conditionnement d'air, pompes à chaleur...) situés en applique sur les façades visibles depuis l'emprise publique ou privée ouvert au public sont interdits. Ils doivent être intégrés à la façade et ne pas dépasser de l'emprise de la construction, et être habillés d'une grille d'un coloris identique à la façade.

Les mécanismes des conduits de ventilation doivent être dissimulés à l'intérieur des conduits, et les éventuels chapeaux doivent être en tôle peinte, s'ils ne sont pas maçonnés.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les zones de stockage des activités devront être masquées par des espaces végétalisés pour être peu visibles depuis les voies, en particulier depuis la rue nationale et le Chemin « Al Milanets ». Dans tous les cas leur vue sera obligatoirement masquée par des haies vives, des haies arbustives au feuillage persistant d'essences indigènes, d'une hauteur suffisante pour leur masquage complet.

ARTICLE 1 AUE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

1. Stationnement de véhicules

Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés et de deux roues non motorisées :

		Véhicules	Vélos
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Au moins 1 place de stationnement pour 25 m ² de surface de plancher	Sans objet
	Restauration	Au moins 1 place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant	Sans objet
Equipements recevant du public et pour les activités de toutes sortes		Le nombre de places nécessaires sera déterminé en fonction des besoins	<p><u>Agents :</u> Le nombre de places vélos doit représenter 15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p><u>Usagers :</u> Le nombre de places vélos doit représenter 15 % de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment</p>

ARTICLE 1 A Ue 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, toute construction est interdite. Sont toutefois admis les travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements de véhicule léger.

Les autres surfaces, libres de toute construction (aire de stockage, circulation interne...), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface.

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, 15 % au moins des surfaces non bâties ne doivent pas être imperméabilisées.

Un traitement exclusivement végétal des franges urbaines en limite sud (donnant sur la rue National) et ouest est obligatoire sur une emprise minimale de 3,00 mètres.

Sur ces franges les constructions ainsi que tout ouvrage ou installations techniques, à la circulation ou au stationnement des voitures particulières et tout traitement ou revêtement minéral y sont strictement interdits. Elles devront prévoir des plantations de pleine terre arbustives et buissonnantes de type « haie épaisse » et/ou de plantations libres d'arbres de hautes tiges d'essence local.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Les aires de stationnement non couvertes pourront être conçues avec un revêtement de sol perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux.

Le débroussaillage est obligatoire sur la totalité du territoire communal conformément à l'arrêté préfectoral n°DDTM/SNAF/2023 087-0001 relatif aux mesures de débroussaillage obligatoire dans le cadre de la prévention des incendies de forêts dans les zones forestières des Pyrénées-Orientales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

3.3.5.1. L'adaptation du tableau des superficies des zones du PLU

La mise en compatibilité du PLU soustrait 1 hectare de la zone agricole au profit de la zone 1AUe.

Tableau des superficies des zones AVANT la mise en compatibilité du PLU

Zones	Principales vocations	Superficies en hectares
-------	-----------------------	-------------------------

Zones urbaines U

UA	Zone dense et agglomérée du vieux village	9,6
UB	Zone dense (agglomération autour centre ancien)	97,4
UC (incluant UCa)	Agglomération moyennement dense + habitat résidentiel	24,4
Superficie des zones U		131,4

Zones à urbaniser

1AU	Opération d'ensemble sur l'intégralité de la zone (habitat semi-collectif, individuel, individuel groupé)	2,5
1AUH	Habitat et équipements publics ouverte	4,8
2AU	Habitat et équipements publics	10,9
3AU	Activités économiques sous conditions d'adduction de l'eau potable	3,5
4AU	Activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel	1,9
5AU	Habitat résidentiel. Obligation des équipements nécessaire au fonctionnement des parcelles	1,1
6AU	Activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	3,2
Superficie des zones AU		27,9

Zones agricoles

A (incluant A1, A1a, Ae)	Agricoles	748,1
Superficie des zones A		748,1

Zones naturelles

N (incluant Na, Nc, Nca, Ne, Ng, Nh, Ns)	Naturelles	67,1
Superficie des zones N		67,1

Superficie du territoire	974,5
---------------------------------	--------------

Tableau des superficies des zones APRÈS la mise en compatibilité du PLU

Zones	Principales vocations	Superficies en hectares
-------	-----------------------	-------------------------

Zones urbaines U

UA	Zone dense et agglomérée du vieux village	9,6
UB	Zone dense (agglomération autour centre ancien)	97,4
UC (incluant UCa)	Agglomération moyennement dense + habitat résidentiel	24,4
Superficie des zones U		131,4

Zones à urbaniser

1AU	Opération d'ensemble sur l'intégralité de la zone (habitat semi-collectif, individuel, individuel groupé)	2,5
1AUH	Habitat et équipements publics ouverte	4,8
1AUE	Village de producteurs	1
2AU	Habitat et équipements publics	10,9
3AU	Activités économiques sous conditions d'adduction de l'eau potable	3,5
4AU	Activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel	1,9
5AU	Habitat résidentiel. Obligation des équipements nécessaire au fonctionnement des parcelles	1,1
6AU	Activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	3,2
Superficie des zones AU		27

Zones agricoles

A (incluant A1, A1a, Ae)	Agricoles	749
Superficie des zones A		749

Zones naturelles

N (incluant Na, Nc, Nca, Ne, Ng, Nh, Ns)	Naturelles	67,1
Superficie des zones N		67,1
Superficie du territoire		974,5

ANNEXE 1

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES, DE LA CÔTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS ◆ Siège : 3 Impasse de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N°DL2022-0148
Séance du : 18 JUILLET 2022	
APPROBATION DU SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS COMMUNAUTAIRES	

L'an deux mille vingt-deux, le lundi 18 juillet à 18 heures 30, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illibéris se sont réunis, sur la convocation qui leur a été adressée le 12 juillet 2022, à l'Espace Jean Latrobe Salle Carignan d'Ortaffa située rue du Château - 66560, sous la Présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président.

Étaient présents :

Antoine PARRA, Julie SANZ, Antoine CASANOVAS, Isabelle MORESCHI, Philippe RIUS, Lydie FOURC, Maria CABRERA, Georges GUARDIA, Jean-Michel SOLE, Anne MAURAN, Guy VINOT, Christian GRAU, Nicolas GARCIA, Roland CASTANIER, Sylvaine CANDILLE, Annie PEZIN, Jean-Marie LEFEVRE, Christian NAUTE, Martine JUSTO, Hervé VIGNERY, Raymond PLA, Marie-Pierre SADOURNY-GOMEZ, Bruno GALAN, Françoise DARCHE, Grégory MARTY, Vincent NETTI, José BELTRA, Samuel MOLI, Marie-Thérèse IMBARD, Gilbert CRITELLI, Nathalie REGOND PLANAS, Jacques GODAY, Yves PORTEIX, Yvette PERIOT, Christian NIFOSI, Sylvie VILA.

Étaient représentés :

Aimé ALBERTY donne procuration à Julie SANZ, Guy ESCLOPE donne procuration à Maria CABRERA, Patrice AYBAR donne procuration à Yvette PERIOT, Violaine MARIANNE donne procuration à Christian GRAU, Guy LLOBET donne procuration à Jean-Michel SOLE, Annie LAMARQUE donne procuration à Anne MAURAN, Anne-Lise MIRAILLES donne procuration à Annie PEZIN, Fabrice WATTIER donne procuration à Nicolas GARCIA, Huguette PONS donne procuration à Hervé VIGNERY, Patricia HECQUET donne procuration à Grégory MARTY, Frédérique MARESCASSIER donne procuration à Yves PORTEIX.

Étaient absents :

Marie-Clémentine HERRE, Marcel DESCOSY, Didier CHOPLIN.

Nombre de membres présents : 36

Nombre de procurations : 11

Nombre de votants : 47

Secrétaire de Séance :

Raymond PLA

Monsieur le Président expose :

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20220718-DL2022-0148-DE
Date de télétransmission : 25/07/2022
Date de réception préfecture : 25/07/2022

Dans le prolongement des réflexions déjà menées (schéma de développement économique, étude sur le transfert des ZAE), la collectivité a souhaité se doter d'une stratégie de développement et de gestion des zones d'activités économiques afin de mieux organiser l'accueil des entreprises au sein des zones existantes et à venir, notamment en définissant plus clairement la vocation des zones au regard du potentiel du territoire et de la demande endogène et exogène. Elle a également souhaité disposer d'une grille d'analyse lui permettant d'identifier les espaces les plus adaptés à l'extension ou à la création de nouvelles zones. La stratégie ainsi définie lui permet de prioriser les projets et planifier les investissements dans le temps.

La réalisation de cette étude a été confiée à l'Agence d'Urbanisme Catalane Pyrénées Méditerranée (AURCA) avec l'appui de l'Agence de Développement Economique de la Région (AD'OCC) et du service développement économique de la CC ACVI sur la partie stratégie.

Le schéma de développement des ZAE qui a reçu un avis favorable de la commission Développement Economique du 21 mars 2022 ainsi que d'un avis favorable de la Conférence des Maires du 05 juillet 2022, s'inscrit dans une démarche prospective déclinée en actions concrètes pour le développement des ZAE communautaires et l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communautaire est invité à se prononcer.

Sur proposition de son Président et après en avoir préalablement délibéré,

Le Conseil Communautaire, à la majorité des membres présents et représentés,

Vu l'avis favorable émis par la commission Développement économique qui s'est réunie le 21 mars 2022,

Vu l'avis favorable émis par la Conférence des maires qui s'est réunie le 05 juillet 2022,

Approuve le schéma de développement des zones d'activités économiques (ZAE) communautaires tel que joint,

Autorise le Président à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Fait à Argelès-sur-Mer, le 20/07/2022

Pour extrait certifié conforme et exécutoire, du fait de sa publication et sa transmission en Préfecture

Le Président de la Communauté de Communes

Antoine PARRA



TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE.....	2
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	3
1.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF.....	3
1.1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	3
1.1.2. L'évaluation environnementale	4
1.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES	5
1.3. LA PROCEDURE	5
2. DECLARATION DE PROJET	6
2.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	6
2.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET.....	6
2.2.1. Situation et périmètre de la zone d'étude	6
2.2.2. Desserte de la zone d'étude	8
2.2.3. Topographie et occupation des sols.....	9
2.2.4. Risques majeurs	10
2.2.5. Contexte environnemental	13
2.2.6. Servitudes d'Utilité Publique.....	13
2.2.7. Réseaux	15
2.3. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE	17
2.3.1. Une bonne accessibilité	17
2.3.2. Des réseaux suffisamment dimensionnés.....	17
2.3.3. Une situation hors aléa.....	17
2.3.4. Contexte environnementale	17
2.3.5. Une disponibilité foncière répondant aux attentes du projet.....	17
2.4. PRESENTATION DU PROJET ET DE SON INTERET GENERAL.....	21
2.4.1. Présentation du projet.....	21

2.4.2. Présentation de l'intérêt général du projet	24
--	----

3. MISE EN COMPATIBILITE 27

3.1. LA COMPATIBILITE AVEC LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE	27
---	-----------

3.2. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	28
---	-----------

3.2.1. Compatibilité au regard du SRADDET de la Région Occitanie.....	28
---	----

3.2.2. Compatibilité au regard du SCOT Littoral Sud	29
---	----

3.2.3. Compatibilité au regard du PCET du Département des Pyrénées-Orientales	36
---	----

3.2.4. Compatibilité au regard du PCAET de la Communauté de Communes Albères - Côte Vermeille - Illibéris	37
---	----

3.2.5. Compatibilité au regard du PGRI.....	37
---	----

3.3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	39
---	-----------

3.3.1. Situation au regard du PLU actuellement opposable.....	39
---	----

3.3.2. Les évolutions à apporter au PLU pour le rendre compatible avec la déclaration de projet.....	39
--	----

3.3.3. Complément apporté au PADD	39
---	----

3.3.4. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique	41
--	----

3.3.5. L'adaptation du règlement graphique et écrit.....	43
--	----

ARTICLE 1AUe 1 : Occupation et utilisation du sol interdites	45
--	----

ARTICLE 1AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	46
---	----

ARTICLE 1AUe 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public	46
--	----

ARTICLE 1AUe 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	47
---	----

ARTICLE 1AUe 5 : Superficie minimale des terrains constructibles	48
--	----

ARTICLE 1 AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	48
---	----

ARTICLE 1 AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	48
--	----

ARTICLE 1 AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	49
--	----

ARTICLE 1 AUe 9 : Emprise au sol des constructions	49
--	----

ARTICLE 1 AUe 10 : Hauteur maximale des constructions	49
---	----

ARTICLE 1 AUe 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords .	49
--	----

ARTICLE 1 AUe 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	51
--	----

ARTICLE 1 AUe 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations	52
--	----

.....	ANNEXE
1	56
TABLE DES MATIERES	58