

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES COMMUNE D'ARGELÈS-SUR-MER



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS

PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ARGELÈS-SUR-MER

(09 septembre 2021 – 12 octobre 2021)

Anita SAEZ
Commissaire enquêteur

**DÉCISION n°E21000063/34 DU 22 JUIN 2021 DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER
ARRÊTÉ DU 19 AOÛT 2021 DE M. LE MAIRE D'ARGELÈS-SUR-MER**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

1 – Les caractéristiques du projet du PLU

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1 - 1 Le PADD | 4 |
| 1 - 2 Les choix d'urbanisation | 4 |

2 – Conclusions et avis motivés

- | | |
|---|----|
| 2 - 1 Respect de la réglementation | 5 |
| 2 - 2 Information du public | 6 |
| 2 - 3 Avis de la MRAe et des PPA | 8 |
| 2 - 4 Participation et observations du public | 9 |
| 2 - 5 Analyse du projet | 10 |
| 2-5-1 Le dossier mis en enquête | 10 |
| 2-5-2 La gestion économe de l'espace | 11 |
| 2-5-3 Les extensions d'urbanisation | 12 |
| 2-5-4 La préservation des espaces naturels | 15 |
| 2-5-5 La préservation du site le Racou | 16 |
| 2-5-6 La prise en compte des risques naturels | 17 |
| 2-5-7 La transition énergétique | 19 |
| 2-5-8 La loi Littoral et la loi Montagne | 19 |
| 2-5-9 Les mobilités et déplacements | 20 |

La présente enquête publique a pour objet de soumettre à la consultation du public **le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Argelès-sur-Mer** arrêté par délibération de la collectivité en date du 17 décembre 2020.

Généralités

Par délibération en date du 28 septembre 2017, le Conseil Municipal prescrit la révision du PLU, afin de consolider les objectifs initiaux du PLU, de l'adapter à de nouveaux enjeux socio-économique et besoins en équipement de la population ainsi qu'aux évolutions législatives et réglementaires.

Le projet du PLU arrêté le 28 mars 2019 a fait l'objet d'un avis défavorable du Préfet. Par délibération du 17 décembre 2020, le conseil municipal annule la délibération du 28 mars 2019 et arrête un nouveau projet de révision du PLU qui tient compte des réserves du Préfet et qui fait l'objet de la présente enquête publique.

Contexte communal

La commune d'**Argelès-sur-Mer**, dont la population avoisine les 10 500 habitants et 120 000 environ en période estivale, est située à une vingtaine de kilomètres de Perpignan. Elle est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)Littoral Sud dont elle est l'un des deux pôles structurants et dans celui de la Communauté de Communes Albères, Côte Vermeille et Illibéris (ACVI).

De nombreux monuments et sites témoignent de la riche histoire de la cité qui est toujours marquée par l'épisode tragique du drame de la « Rétirada », l'accueil en 1939, à la fin de la guerre d'Espagne, de milliers de républicains espagnols dans des camps d'internement installés au Nord de la plage d'Argelès-sur-Mer.

A partir des années 1950, la commune accueille, sur l'ensemble de son territoire, des milliers de touristes, en provenance de toute l'Europe, attirés par des paysages contrastés, entre ses 10 kilomètres de plage et le massif montagneux des Albères, par une offre importante de campings, de résidences secondaires, d'activités de loisirs nautiques et terrestres ainsi que par son port de plaisance.

Son climat, sa proximité avec l'Espagne et Perpignan, son paysage unique, son riche patrimoine naturel et ses équipements ont permis à la commune d'Argelès de devenir la plus importante station touristique et balnéaire de la côte catalane française, la 1ère ville touristique du département des Pyrénées-Orientales, la capitale européenne du camping.

1- CARACTERISTIQUES DU PROJET DU PLU

De nombreux enjeux ont été recensés liés aux particularités du territoire communal qui peuvent se résumer en :

- Un territoire aux identités paysagères variées et contrastées entre la plaine agricole, les massifs des Albères et le littoral méditerranéen bien desservi par les infrastructures de transport ;
- Un patrimoine naturel d'une richesse exceptionnelle pour la biodiversité et la variété écologique, qui se traduit par la présence de nombreuses zones d'inventaire et de protection dont six sites Natura 2000 ;
- Un riche patrimoine bâti et très divers, qui comprend des monuments et sites classés ou inscrits;
- Un territoire, soumis à la loi Littoral et à la loi Montagne (Massif des Albères), concerné par les risques inondation, submersion et érosion marines notamment dans le secteur du Racou (PPRI) et par les feux de forêt (PPRIF) ;
- Une population de 10383 habitants en 2017 caractérisée par son vieillissement et par une diminution continue de la taille de ménages, qui peut atteindre 120000 habitants pendant la période estivale et un parc immobilier constitué à plus de 64 % de résidences secondaires ;

- Une économie locale dynamique dont les principaux vecteurs sont constitués par les commerces, une zone d'activité économique et le tourisme tourné essentiellement vers le balnéaire ;
- Une agriculture avec des exploitations en constante diminution reposant principalement sur la culture de la vigne et du maraîchage, les friches étant surtout présentes dans le périurbain.

En conclusion, la commune d'Argelès-sur-Mer, définie comme pôle structurant par le SCOT Littoral Sud, possède de nombreux atouts, mais les contraintes qui, la grèvent, limitent les possibilités de d'extension de la commune.

La volonté de la commune est d'assurer un développement cohérent et solidaire du territoire, à l'horizon 2028, autour de plusieurs thématiques traduites dans son projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document complété par les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement et le zonage.

1-1 Le PADD : les principaux objectifs poursuivis par le projet du PLU

Le PADD est organisé autour de 6 grandes orientations :

- ▶ Dynamiser le centre ville
- ▶ Organiser le développement économique
- ▶ Programmer et structurer le développement résidentiel
- ▶ Accompagner le développement urbain d'équipements publics adaptés
- ▶ Ouvrir la ville sur les espaces naturels qui l'entourent
- ▶ Préserver et valoriser le patrimoine agricole, naturel et bâti

1-2 Les choix d'urbanisation de la commune

Afin de permettre l'accueil d'environ 2100 habitants et d'atteindre une population d'environ 12483 habitants à l'horizon 2028, la commune prévoit la réalisation de 1157 logements principalement des résidences principales pour satisfaire les besoins des jeunes ménages, 452 logements environ devant être réalisés dans le tissu urbain existant et 705 logements en extension d'urbanisation qui font l'objet d'OAP.

La commune envisage également de créer une zone d'activités économiques en vue de répondre à une forte demande et d'anticiper la réalisation d'équipements nécessités par le supplément de population.

La collectivité a exprimé sa stratégie, en terme d'aménagement, en retenant dix projets d'aménagement urbains, sur des secteurs classés dans le projet du PLU en zone U,1AU et 2AU.

Les projets d'urbanisation occuperont une superficie de 48,98ha .



Localisation des projets d'aménagement urbain

- 1) Projets d'urbanisation affectés à l'économie
- Secteur bloqué 2AUx zone d'activité Camp del cabail 15,00ha
 - zone UXe Station de cogénération 5,09ha
 - zone UTC Extension campings 2,68Ha
- 22,77ha**
- 2) Projets d'urbanisation affectée aux équipements
- zone 1AUL Centre nautique avec un espace refuge 2,51ha
 - zone UEa Caserne SDIS 2,10ha
- 4,61ha**
- 3) Projets d'urbanisation affectés à l'habitat
- En zone urbaine (U) secteur de l'avenue du 8 mai 1945 : 60 logements
 - Secteurs faisant l'objet d'OAP (1AU) - Néguebous 455 logements
 - Port Jardin 250 logements
 - Chemin de valbonne 5 à 7 logements
 - Route de Collioure : 50 logements
 - Secteur bloquée 2AU - Cami de la Mainada : 10 logements
- Réalisation de 832 logements sur une superficie de **21,6ha**

Cinq secteurs font l'objet d'OAP affectées à l'habitat, sur une superficie de 20,11ha ; élaborées sous la forme de OAP sectorielles, elles permettront la production de 821 logements dont 332 logements sociaux.

2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Les conclusions du commissaire enquêteur porteront sur :

- Le respect de la réglementation
- L'information du public
- Les avis des personnes publiques
- La participation et les observations du public
- Les réponses du M.O aux questions du CE
- L'analyse du projet d'élaboration du PLU

2 - 1 Respect de la réglementation

Le commissaire enquêteur (CE) s'est assuré du respect de l'application des dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement au niveau de l'engagement de la procédure par les délibérations du conseil municipal, de sa mise en œuvre avant l'ouverture de l'enquête, de la saisine de l'Autorité Environnementale, de la notification du dossier aux personnes publiques, de la décision de désignation du commissaire enquêteur ou de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique de M. le Maire précisant les modalités de déroulement de l'enquête.

Les dispositions relatives à la dématérialisation de l'enquête prévues par l'ordonnance du 6 août 2016 et son décret d'application du 25 avril 2017 ont été régulièrement appliquées.

Dans le cadre de l'épidémie de la Covid-19, les mesures d'accueil du public et de protection sanitaire prévues dans l'arrêté préfectoral ont bien été respectées.

**La procédure relative à l'enquête publique du projet du PLU
a respecté la réglementation en vigueur.**

2 - 2 Information du public

2.2.1 La concertation préalable

La concertation organisée en amont de l'enquête s'est déroulée du 29 septembre 2017 jusqu'à la délibération du conseil municipal arrêtant le projet et établissant le bilan de la concertation.

Elle a été réalisée par divers moyens qui vont de l'affichage en mairie et à la mise en ligne sur le site internet de la mairie du projet du PLU au fur et à mesure de son avancement, à la publication régulière d'informations dans le journal municipal et sur les réseaux sociaux de la ville. A partir du 29 septembre 2017, il a été mis à disposition du public un registre et une adresse mail destinés à recueillir ses observations, la possibilité d'adresser des courriers au maire. La concertation a été complétée par l'organisation de deux réunions publiques, annoncées par voie de presse dans le journal l'indépendant et par affiches afin de tenir informer la population et de discuter des choix à opérer. Des rencontres ont également été organisées avec les opérateurs de téléphonie mobile relatives à l'implantation d'antennes relais sur le territoire communal.

La concertation préalable a permis d'associer un certain nombre d'acteurs tout au long de l'élaboration du projet du PLU, d'informer et de faire participer le public ainsi que les associations. Les personnes publiques associées et agréées ont contribué également à la révision du PLU. Le projet a pu évoluer en fonction des observations et remarques émises.

Durant l'enquête publique, une observation du public souligne une absence de concertation lors de l'élaboration du PLU, les habitants n'ayant été ni avertis ni associés et une autre observation précise qu'aucune concertation n'a été mise en place entre la dernière réunion publique de janvier 2019 et septembre 2021.

Les évolutions du projet, entre celui arrêté en mars 2019 et celui arrêté en décembre 2020, font suite à l'avis défavorable du Préfet et concernent essentiellement des justifications à apporter concernant la consommation d'espaces (y compris celle des campings), la ressource eau, les zones humides, la loi Littoral qui se sont traduites dans le projet du PLU notamment par une réduction des zones à urbaniser (reclassement en zone naturelle des secteurs de la Teulerie et de Taxo), une réduction de 10ha de la future zone d'activité économique (ZAE), la prise en compte des zones humides dans le projet d'aménagement de Port Quartier -Port Jardin. Si ces modifications sont importantes, elles n'ont cependant pas eu pour effet de modifier l'économie générale du PLU.

Le bilan de la concertation constitue une pièce du dossier d'enquête soumis au public et le CE renvoie au § 1-6 de son rapport d'enquête qui décrit avec précision les modalités de la concertation mise en place par la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2017 qui ont été respectées et le bilan de cette dernière qui a été jugé satisfaisant.

► **Les modalités de la concertation ont été respectées et cette dernière peut être qualifiée de satisfaisante et de positive.**

2.2.2 Le dossier d'enquête

Le dossier soumis au public comprend toutes les pièces prescrites par le code de l'urbanisme et de l'environnement y compris l'avis de l'autorité environnementale, le bilan de la concertation, les avis des PPA. La commune a choisi d'intégrer au dossier soumis au public, à des fins d'information et de transparence des éléments de réponse aux avis et remarques des personnes publiques.

Les pièces et documents du dossier, y compris un registre d'enquête ont été contrôlés, visés et paraphés par le CE.

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public sur support papier pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie d'Argelès-sur-Mer, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public ; par ailleurs, le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la mairie ainsi qu'à l'adresse du registre dématérialisé créée pour la présente enquête.

Un poste informatique pour consultation du dossier a été mis à la disposition du public dans les locaux de la Mairie.

► **Le dossier d'enquête contient les pièces conformes à la réglementation.**

2.2.3 La publicité de l'enquête

Le public a été informé du déroulement d'une enquête publique portant sur le projet du PLU:

- Par voie de presse dans deux journaux différents, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Par affichage à la mairie d'Argelès-sur-Mer et dans 7 emplacements répartis sur la commune ;
- Par le site internet de la mairie d'Argelès-sur-Mer et du registre dématérialisé ;
- Par affichage sur les panneaux extérieurs du siège de la communauté de communes ACVI ;
- Par divers vecteurs d'information : la newsletter envoyée par la commune chaque semaine aux abonnés, le site d'information locale en Roussillon « l'Ouillade », un article sur le journal l'indépendant en date du 12 septembre 2021.

► **Le CE souligne la volonté du M.O de faire bénéficier d'une information supérieure à la réglementation et aux pratiques habituelles en la matière.**

2.2.4 L'organisation et le déroulement de l'enquête

Les modalités de l'organisation de l'enquête ont été fixées conjointement avec les services de la mairie. Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions, pendant 34 jours consécutifs du jeudi 9 septembre 2021 au mardi 12 octobre 2021.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie d'Argelès-sur-Mer au cours de quatre permanences de trois heures, dont une jusqu'à 19h afin d'élargir les possibilités de participation du public.

Les observations, propositions et contre propositions du public ont pu être formulées pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre papier joint au dossier d'enquête ;
- par courrier adressé au CE ;
- à l'adresse du registre dématérialisé ;
- par courriel à une adresse dédiée.

Compte tenu de l'épidémie de la Covid 19, l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête a ajouté des modalités complémentaires de participation du public: les personnes ont pu prendre un rendez vous téléphonique afin d'être reçues pendant les permanences.

Toutes les observations et propositions émises par voie électronique étaient consultables sur le registre dématérialisé.

Le collectif « Torre d'En Sorra » dans la déposition enregistrée, sous le numéro 133 du registre dématérialisé du 4 octobre 2021, et M. Bodinier, le 12 octobre 2021, ont demandé que la durée de l'enquête soit portée de 34 jours à 60 jours en raison de la complexité du dossier.

La demande a été rejetée par le CE, en application de l'article L123-9 du code de l'environnement qui prévoit que le CE peut prolonger la durée de l'enquête au maximum de 15 jours à condition que cette décision soit portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue pour la fin de l'enquête dans les mêmes conditions que l'avis d'ouverture initial de l'enquête. Le rejet de la demande a été basée, au cas présent sur l'absence d'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public et sur le délai insuffisant dont disposait le M.O pour accomplir les formalités nécessaires afin que le public soit avisé de la prolongation dans les délais fixés par le code de l'environnement.

Annexe n°4 : lettre remis au Collectif« Torre d'En Sorra » lors de la permanence du 6 octobre 2021.

**Toutes les conditions ont été réunies pour informer le public
et permettre sa participation.**

2 - 3 Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et des personnes publiques associées (PPA)

Le CE s'est assuré que l'ensemble des personnes publiques qui doivent être consultées réglementairement ont été saisies (cf.1.7 et 5.1 du rapport d'enquête).

Synthèse des avis émis : La plupart des avis sont assortis de recommandations ou d'observations (MRAe-Département, Parc Naturel Marin du Golf du Lion) ou favorables avec des réserves (Préfecture, CDPENAF, SCOT Littoral Sud, chambre d'agriculture, ARS, CCACVI , UDAP), ou favorables (CCI ou réputés favorables (Région, Chambre des métiers et de l'artisanat, Section Régionale de la Conchyliculture).

Il est à souligner l'absence de réponse de certaines PPA dont celles de la Région Occitanie et l'avis du Centre Régional de la propriété forestière communiqué après la clôture de l'enquête publique

Suite donnée aux avis : Le CE a apprécié la décision de la commune d'intégrer dans le dossier d'enquête soumis au public des éléments de réponse aux réserves et remarques émises par les personnes publiques y compris les avis reçus hors délais pour une meilleure information du public

L'ensemble des avis émis, des réponses de la commune et la position du CE ont été récapitulés dans le rapport d'enquête (§ 5.1.2) et analysés en détail dans des tableaux intégrés dans les annexes du présent rapport :

- MRAe : (cf. Annexe 5)
- PPA : (cf. Annexe 6)

Les modifications acceptées par la commune ont été classées par thème et récapitulées dans le procès verbal (PV) de synthèse adressé au maire à l'issue de l'enquête (Annexe 7) et repris dans le rapport d'enquête (§. 5.1.2). Dans son mémoire en réponse (Annexe 8), le M.O s'engage à les intégrer dans le projet du PLU avant son approbation.

Elles portent essentiellement sur :

- L'urbanisation du secteur Port Jardin (OAP) qui sera reclassée en zone bloquée 2AU au lieu de 1AU
- Le reclassement du secteur du Tamariguié (1AUL) en 2AUL ;
- La reprise et la justification du volet zone humide , notamment dans le secteur

PORT Jardin;

- La compatibilité avec le SCOT Littoral Sud relatif au nombre de logements, au pourcentage de logements collectifs et de logements sociaux

Ces adaptations qui résultent des remarques et avis des personnes publiques, portées à la connaissance du public des l'ouverture de l'enquête publique ne modifient pas l'économie générale du PLU.

Le CE ne peut qu'adhérer à ces modifications qui lui apparaissent fondées, car elles ont pour effet d'adapter dans le temps, l'ouverture de certains secteurs avec pour conséquence de retarder l'extension urbaine sur des terres agricoles, de mener une réflexion plus approfondie sur la prise en compte des enjeux environnementaux présents.

Le maître d'ouvrage s'engage à modifier le projet de PLU pour tenir compte des observations et réserves émises par les personnes publiques.

2 - 4 Participation et observations du public

L'enquête publique n'a pas laissé le public indifférent. La participation du public a été très importante et les observations pertinentes.

2-4-1 Bilan comptable

Le public a pu présenter aisément ses observations grâce aux différents moyens proposés.

<u>VECTEUR</u>	<u>NOMBRE DE VISITEURS</u>	<u>NOMBRE DE CONTRIBUTIONS</u>	<u>NOMBRE DE TELECHARGEMENTS</u>
Registre d'enquête	35	27	
Registre dématérialisé	5176	222	1828
Courriel		4	
Courrier		12	
TOTAL		265	1828

Le projet du PLU a intéressé 5211 visiteurs et a donné lieu à 265 contributions.

Le public est venu nombreux durant les permanences (35 personnes), le plus souvent sur rendez-vous et les deux dernières permanences, compte tenu de l'afflux, ont du être avancées et prolongées ; Il s'est déplacé soit pour s'informer, soit souvent pour faire des observations sur la constructibilité de parcelles ou sur l'application du règlement en vue d'un projet précis mais également sur le projet du PLU qui lui était soumis.

Les observations émises sur le registre dématérialisé concernent essentiellement des problématiques d'intérêt général.

Parmi les déposants, on relève un pourcentage de 20 % sous la forme anonyme, ainsi que l'intervention de nombreuses associations et collectifs.

L'excellente participation de la population d'Argelès sur Mer, peut s'expliquer par l'implication active des habitants au devenir de leur commune facilitée par la mise à disposition d'un registre dématérialisé, simple d'utilisation.

Est joint en annexe 9 la liste exhaustive des personnes s'étant manifestées pendant l'enquête publique. Au nom de chaque déposant, ont été associés, une référence numérotée qui correspond à l'enregistrement chronologique des dépositions sur les différents vecteurs ainsi qu'un numéro de thème et de sous thème qui renvoie au tableau des observations du public joint en annexe 10

2-4-2 Recensement des observations selon les thématiques principales relevées

Les 265 contributions du public ont été décomposées en 370 observations recensées et classées sous 6 thèmes et 21 sous-thèmes et récapitulées dans le tableau des observations du public joint dans les annexes (cf. annexe 10) qui comprend également la position du M.O ainsi que celle du CE

La colonne « référence déposition » permet de se reporter, pour plus de précision, aux dépositions du public sur les différents thèmes et référencées par ordre chronologique d'enregistrement sur le registre dématérialisé (notées Rd), sur les registres papier (notées Rp) ou par courrier (Cr).

Les principaux thèmes répertoriés concernent :

- Le dossier 77 observations.
- La consommation foncière: 84 observations.
- La préservation des espaces agricoles et naturels: 110 observations.
- La prévention des risques : 62 observations.

Les sous thèmes qui ont rassemblé le plus d'observations du public concernent :

- La préservation des espaces naturels et de la biodiversité : 72 observations
- Le risque d'érosion, le Racou : 53 observations
- Les coupures d'urbanisation : 33 observations
- Le contenu du PLU : 29 observations
- L'extension du port : 25 observations
- L'extension Port Jardin : 27 observations
- L'extension Néguebous : 25 observations

2 - 5 Analyse du projet du PLU

L'analyse du dossier portera sur les thèmes et sous thèmes qui ont rassemblé les observations les plus nombreuses de la part des personnes publiques et du public. Elle intègre les adaptations acceptées par le M.O dans son mémoire en réponse au PV de synthèse joint en annexe 8 du rapport, suite aux avis et observations des personnes publiques et du public ainsi qu'aux questionnements du CE.

2.5.1 Le dossier mis à l'enquête

- Concernant la qualité du dossier

Le dossier est complet et conforme à la réglementation. Cependant, comme le montre, le paragraphe 4-1 du rapport sur la composition du dossier toutes les pièces exigées par le code ne sont pas structurées comme le prévoit le code de l'urbanisme (L151-2) : rapport de présentation, PADD, OAP, règlement et annexes, ces dernières constituant des documents complémentaires devant être classées en fin de dossier, contrairement au dossier présenté qui classe les annexes avant les OAP.

Le dossier, est d'une bonne lisibilité et accessibilité en ce qui concerne le PADD, les OAP, la note de synthèse mais il ressort des observations écrites du public ou orales recueillies lors des permanences, que le dossier, dans son ensemble est jugé trop volumineux et trop complexe pour le citoyen lambda, comprend des plans difficilement lisibles et des informations imprécises.

L'importance du dossier et sa complexité, en partie dues à une législation abondante, peuvent porter préjudice à sa compréhension, pouvant dissuader le lecteur d'aller plus avant. Au cas présent, le dossier pourrait être allégé des données inutiles, souvent anciennes comprises dans le diagnostic territorial, de documents faisant double emploi (la charte d'embellissement des terrasses de 23 pages qui figure dans le règlement écrit et dans les annexes), des six plans de la consommation foncière, origine et destination 2009-2019, qui, si elles peuvent intéresser les personnes publiques, ne présentent pas beaucoup d'intérêt pour une personne non initiée.

Afin de faciliter la lecture du dossier, le M.O se range aux remarques formulées par le CE dans le Procès verbal de synthèse pour compléter le dossier par un sommaire plus détaillé, une numérotation suivie des pages de tous les documents, par la possibilité d'intégrer les numéros cadastraux sur les plans graphiques.

Le dossier nécessitera une relecture approfondie afin de le compléter et de l'actualiser en fonction des dernières évolutions adoptées par les élus, de nombreuses erreurs et incohérences ayant été relevées et jointes dans le PV de synthèse remis au M.O sous forme de tableau (annexe 11): chiffres contradictoires de la consommation d'espace, secteurs faisant l'objet d'une OAP, absence d'une analyse des impacts sur l'environnement des projets de l'urbanisation du secteur du 8 mai 1945 et de celui de la caserne SDIS (lacune non relevée par la MRAe dans son avis).

De même, en plus de l'actualisation de nombreuses données (certaines datant de 2010), de l'intégration de nouveaux documents comme le PCAET de la CCACVI ou de dates d'approbation de divers documents (SCOT Littoral Sud, SAGE), le M.O apportera des justifications concernant les emplacements réservés (ER), certains devant être supprimés car déjà réalisés, renforcera la justification des choix de développement et l'analyse des solutions alternatives.

► **Le M.O s'engage, dans son mémoire en réponse, à compléter le dossier afin d'améliorer la qualité et la lisibilité en vue d'une meilleure information du public et d'une meilleure compréhension du dossier.**

- Concernant le contenu du dossier

Dans de nombreuses observations, le public fait part de son incompréhension de ne pas voir inclus le projet d'extension du port dans le projet de révision du PLU, question qui sera traitée, ci après, avec celles relatives aux extensions d'urbanisation (§ 2-5-3) dont le projet de requalification et d'extension du port.

En ce qui concerne le maintien du projet d'urbanisation du secteur de la Teulerie dans le projet du PLU, la commune indique qu'il s'agit d'une zone périphérique à l'agglomération insuffisamment équipée et enclavée entre voie ferrée et route départementale (2X2voies), en zone inondable dont le reclassement en zone naturelle répond à l'objectif de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers jugée trop excessive par les personnes publiques.

Alors que l'association des campings d'Argelès-sur-Mer et le camping des Galets approuve le découpage de la zone UTc qui permet de réaliser des zones refuge répondant aux exigences de sécurité, de nombreuses observations demandent que soit dissociée dans la surface de la zone UPb la surface du plan d'eau du port de celle de la zone technique afin d'apprécier leur évolution et notent son extension successive au détriment de la coupure naturelle. En réponse, le M.O conseille au public de formuler ses remarques dans le cadre de la concertation préalable au projet de requalification et d'extension du port qui a débuté le 15 octobre 2021.

Effectivement, selon le rapport de présentation du projet de révision du PLU, la superficie de la zone UPb de 17,02ha comprend la superficie du plan d'eau ainsi que celle de la zone terrestre et technique du port.

► **Pour plus de transparence et d'information du public, il serait souhaitable que soit précisée la superficie du plan d'eau et celle de la zone terrestre.**

Le dossier du PLU, avant approbation, devra faire l'objet d'une lecture approfondie afin de corriger les nombreuses erreurs et incohérences relevées, d'actualiser certaines données et d'apporter des précisions et des informations nécessaires à la compréhension du projet du PLU et à l'information du public.

2-5-2 La gestion économe de l'espace

Dans le cadre du développement durable, la commune doit avoir pour objectif une gestion économe de l'espace qui limite la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, privilégie le réinvestissement urbain et assure une production maîtrisée de logements.

Le projet de révision PLU devant être compatible avec le SCOT Littoral Sud, les données du PLU seront comparées avec les objectifs préconisés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT Littoral Sud.

- Concernant le réinvestissement urbain

Le projet du PLU prévoit un réinvestissement urbain permettant la réalisation de 452 logements dont 30 logements vacants (conforme au chiffre défini dans le DOO du SCOT) dans le tissu urbain existant, (y compris ceux réalisés dans les secteurs du 8 mai 1945 et de la route de Collioure considérés comme des dents creuses au sein de l'espace urbanisé) représentant un pourcentage de plus de 39 % de l'objectif global de production de (1157 logements) Ce pourcentage peut être qualifié de très louable à condition que la commune priorise la réalisation des logements dans le tissu existant à celle en extension d'espaces agricoles et naturels.

En ce qui concerne la création de la nouvelle zone d'activités économique « Camp del Cabail, la commune devrait également s'efforcer, avant la création de la nouvelle zone d'urbaniser le tissu existant, dents creuses, friches industrielles et commerciales Or aucune analyse ne figure dans le PLU concernant le potentiel de densification dans la zone existante,

► **Le CE ne peut qu'adhérer à l'objectif de réinvestissement urbain concernant la production de logements, à condition que ce dernier soit prioritaire car il va dans le sens d'une gestion économe de l'espace. Il devrait également s'appliquer dans éventuel le cadre de la ZAE existante qui ne fait l'objet d'aucune analyse relative à un potentiel de densification.**

- Concernant la limitation de la consommation foncière

Une des orientations du PADD est de « préserver et de valoriser le patrimoine agricole, naturel et bâti » notamment par la « préservation de la ressource sol en veillant à limiter la consommation foncière.. », avec un objectif de modération de la consommation foncière porté à 30 % minimum par rapport aux 10 années précédentes

Comme le souligne les personnes publiques, (MRAe , Préfet, CCAVI, SCOT)) et certaines observations du public, le bilan de la consommation n'intègre pas tous les secteurs susceptibles d'être artificialisés. Ce dernier a été rectifié par la collectivité sans intégrer, à juste titre, la régularisation des campings antérieure à la dernière décennie, et la superficie des Emplacements Réservés (ER) dans l'incertitude de leur réalisation. Tandis que le préfet , dans son avis, fait état d'un pourcentage de 23,4 % de limitation de la consommation foncière, la commune, en réponse, en se basant sur l'extension de la tache urbaine aboutit à une consommation un pourcentage de 27,60 % .

Le CE se range à l'avis des services de l'état pour accepter une consommation limitée de la consommation foncière, la commune étant identifiée comme pôle structurant du territoire défini par le SCOT, d'autant plus que, suite à l'enquête publique, le M.O bloque l'urbanisation de certains secteurs comme Port Jardin ou la zone de loisirs et que dans le mémoire en réponse du M.O, ce dernier indique que le secteur de Cami de la Mainada sera reclassé en zone naturelle, diminuant la consommation d'espace de 1,49ha.

► **La limitation modérée de la consommation de l'espace peut être acceptée, la commune ayant été identifiée comme pôle structurant du territoire défini par le SCOT.**

- Concernant la production de logements

- Objectifs chiffrés : Le PLU prévoit l'accueil de 2100 habitants à l'horizon 2028 qui nécessitera la production de 1157 logements, correspondant à l'objectif du DOO du SCOT de réaliser 769 logements pouvant être porté à 1519 logements dans le cadre de la variante haute qui repose sur les « projets structurants porteurs de développement économique d'intérêt territorial fort... ». Cet objectif a été ramené, dans l'avis du comité syndical du SCOT sur le projet du PLU, entre 531logements (variante basse) et 1281 logements (variante haute), compte tenu des projets déjà autorisés.

La superficie de la zone d'activité économique ayant été réduite de 25ha à 15ha, le SCOT et le préfet demandent une diminution de la production du nombre de logements , le chiffre de 1281 logements correspondant à la variante haute dans le cadre d'une extension de 25ha de la ZAE Camp del Caball.

En réponse, la commune propose de bloquer l'urbanisation du secteur Port Jardin en le classant en zone 2AU et donc de reporter la production de 250 logements.

► **Le classement du secteur de Port-Jardin dans une zone bloquée permettra de mettre en cohérence le volet habitat avec le volet économique et d'assurer sa compatibilité avec le SCOT à condition que son ouverture à l'urbanisation soit réalisée en fonction de celle de la ZAE.**

La limitation modérée de la consommation de l'espace peut être acceptée, compte tenu la qualité attribuée à la commune de pôle structurant du territoire défini par le SCOT, de l'effort de la collectivité dans la production de logements dans le tissu existant, de sa volonté de réduire ou d'étaler l'urbanisation de certains secteurs, suite à l'enquête publique.

2-5-3 : Les extensions d'urbanisation

- Concernant le projet de requalification et d'extension du port

En réponse aux nombreuses observations formulées par le public exprimant son incompréhension à ne pas voir intégrer dans le projet du PLU le projet de requalification et

d'extension du port qui nécessitera une procédure ultérieure d'adaptation du PLU et du SCOT Littoral Sud, le M.O précise que l'extension du port ne pouvait pas être inclus dans le projet du PLU car non compatible avec le SCOT révisé en 2020 et qu'il est prévu une future mise en compatibilité du SCOT puis du PLU communal afin d'intégrer le projet d'extension du port. Il invite le public à participer à la concertation préalable ouverte à compter du 15 octobre 2021 qui permettra au public d'être informé, de participer et de formuler ses observations sur le projet d'extension du port.

Se sont manifestés tout au long de l'enquête publique de nombreux opposants (dont l'association pour la sauvegarde du Racou qui a recueilli plus de 12000 signataires) au projet de requalification et d'extension du port de 250 anneaux qui mettrait en péril le site emblématique du Racou.

Le CE ne peut donner son avis que sur des données et projets intégrés dans un projet du PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal qui résulte de choix opérés par des élus. Le projet de requalification et d'extension du port, ne faisant pas partie du projet du PLU arrêté par le Conseil Municipal du 17 décembre 2020 et soumis à la présente enquête publique, le commissaire enquêteur ne prendra pas position.

Il ne peut que confirmer que le SCOT révisé en 2020 prévoit une réhabilitation du port d'Argelès-sur-Mer avec une optimisation et une modernisation des équipements portuaires et précise « qu'aucun projet de création d'un nouvel équipement portuaire à flot n'est permis sur le littoral du CI-SMVM ».

Il peut également souligner que le rapport de compatibilité entre le SCOT et le PLU est inversé : c'est au SCOT qui interdit tout nouveau équipement portuaire à flot de s'adapter au projet d'extension du port de la commune.

► **Le CE outrepasserait son rôle en se positionnant sur le choix opéré par les élus de ne pas intégrer le projet de requalification et d'extension du port dans le projet du PLU soumis au public lors de la présente enquête publique.**

- Concernant l'extension d'urbanisation : OAP du secteur route de Collioure

Suite à l'observation des propriétaires indivis de la parcelle BP 286 en nature de chemin d'accès à leurs propriétés privées, le schéma de l'OAP sera modifié afin de l'exclure de son périmètre.

En outre l'erreur matérielle concernant le nombre de logements sociaux sera rectifiée, 21 logements sociaux au lieu de 28 sur 50 logements et sera ainsi conforme au plan graphique qui indique un pourcentage de 40 % de mixité sociale.

- Concernant l'extension d'urbanisation : OAP Secteur Port Jardin

L'urbanisation de ce secteur a pour objectif d'assurer la liaison entre le quartier du port et le quartier Charlemagne et de désenclaver le port. Intégré dans le projet du PLU sous la forme d'une OAP, son aménagement prévoit la réalisation de 250 logements. Il s'agit d'un secteur identifié par le SCOT Littoral sud comme Secteur de Projets Urbains Stratégiques (SPUS), dont l'urbanisation doit répondre à certains objectifs précis.

L'aménagement de ce secteur, dès l'origine, a soulevé des problématiques.

Suite à l'avis défavorable en 2019 du préfet concernant la prise en compte de la zone humide dans le projet du PLU arrêté en mars 2019, le périmètre de l'OAP a été modifié suivant les remarques émises par la Commission locale de l'eau (CLE) du SAGE Tech-Albères qui a permis de réduire les impacts sur la zone humide. Un jugement du tribunal administratif en date du 20 octobre 2020 a estimé que l'équipement sportif qui fait partie de l'OAP et qui a déjà été réalisé doit être considéré en continuité d'urbanisation selon la loi Littoral.

L'urbanisation de ce secteur a suscité de nombreuses observations du public et des personnes publiques.

Le public rejette le caractère d'intérêt général de cette opération justifié par la seule alternative au désenclavement du port alors qu'il est parfaitement accessible par le nord (Avenue du Crau) et craint une augmentation des risques d'inondation. Le public et les personnes publiques soulignent également sa non compatibilité avec le SCOT Littoral Sud qui interdit l'urbanisation de la zone humide et de la zone inondable et qui fixe des objectifs en matière de mixité, de logements sociaux et de surface de plancher limité à 15000m² qui n'ont pas été respectés.

Le CE souligne également que l'urbanisation du secteur Port Jardin prévue par le SCOT doit répondre à certains objectifs (mixité, densité...) dont les équipements portuaires à réaliser : « maintenir une cale de mise à l'eau et l'opportunité d'évoluer vers une double cale de mise à l'eau fonctionnelle, performante et durable » avec la nécessité de moderniser la cale existante » et « optimiser le plan d'eau portuaire par la mise en place de procédés innovants », qui exclut l'extension du port.

Dans ses éléments de réponse aux avis des personnes publiques personnes publiques, le M.O a pris la décision de classer le secteur Port jardin en zone 2AU afin d'apporter des justifications et des modifications au projet et de le rendre ainsi compatible avec le SCOT Littoral Sud : intégrer 20% de logements locatifs sociaux dans la production de logements ainsi que des règles de gabarit et de surface de plancher, inscrire le projet dans l'enveloppe des 15000 m² de surfaces de plancher prévue au sein des Espaces Proches du rivage pour l'ensemble de la commune. En ce qui concerne la zone humide qui ne peut faire l'objet d'une urbanisation, le M.O propose d'intégrer dans l'évaluation environnementale des mesures compensatoires suite aux travaux engagés par la collectivité dans le cadre d'un accord-cadre établi avec le SMIGATA pour le suivi de ces zones humides et de justifier l'intérêt général du projet.

Selon le CE, le M.O devra également justifier de la compatibilité de l'urbanisation de Port Jardin avec le SCOT concernant l'objectif relatif aux équipements portuaires à réaliser et à l'interdiction de l'urbanisation de la zone humide.

La décision de classer le secteur de Port Jardin en zone 2AU devrait permettre à la commune d'apporter des justifications et des adaptations afin de le rendre le compatible avec le SCOT Littoral Sud.

- Concernant l'extension de l'urbanisation du secteur de Neguebous

Le projet d'extension Néguebous, identifié par le DOO du SCOT comme SPUS dénommé « entrée de ville » prévoit la réalisation sur ce secteur 455 logements.

A la remarque de la MRAe de justifier la préservation de vastes espaces de nature au sein de l'OAP Néguebous ou de renforcer la démarche éviter, réduire compenser (ERC), le M.O précise que la continuité écologique est assurée par un continuum boisé qui part du bois de Sorède côté chemin de Néguebous et qui traverse l'opération du nord au sud en son milieu.

La majorité des observations du public soulignent que l'urbanisation du secteur de Néguebous aura pour effet d'engendrer des incidences négatives sur l'environnement : l'artificialisation de 14ha d'espaces boisés impactera la biodiversité animal, accentuera le phénomène de ruissellement et engendra des nombreuses nuisances (accueil supplémentaire de 1100 habitants, hauteur des constructions). Le collectif « Bois de Sorède » (pétition recueillant 211 signatures) souhaite une modification du projet consistant à classer les parcelles cadastrées AV181,182,184,185 et 189 situées à l'est du projet, lieu de promenade et de détente en espace boisé classé inconstructible.

Ces observations sont pertinentes et le CE a invité le public, durant les permanences à formuler ses observations et propositions durant l'enquête publique relative au projet d'aménagement du lotissement « Domaine des chênes verts » correspondant au secteur Néguebous qui a débuté le 15 octobre 2021 pour 30 jours et qui présente au public un projet plus affiné et plus complet que l'OAP incluse dans le présent projet du PLU.

Avis du CE

1 - En ce qui concerne la compatibilité du projet avec le le DOO du SCOT le projet devra faire l'objet d'une modification concernant la densité qui ressort à 30,7 logements à l'hectare au lieu de l'objectif de 35 logements à l'hectare fixé par le SCOT.

► L'urbanisation du secteur de Néguebous devra atteindre une densité minimale de 35 log/ha afin de respecter les objectifs du SCOT

2.- Comme le souligne le Département, l'urbanisation de ce secteur nécessite une étude sur l'augmentation de la circulation sur le giratoire et la voie départementale due au flux supplémentaire engendré par le lotissement, difficultés de circulation qui seront aggravées par l'urbanisation prévue des autres secteurs. Dans le mémoire en réponse, la commune souligne

que « durant la saison estivale, la population Argelésienne est estimée à 150 000 habitants, il n'y aura donc pas de modification d'organisation liée à ces nouvelles zones urbaines ».

Or le diagnostic territorial souligne une surfréquentation des routes pendant la période estivale et si la circulation est répartie sur tout le territoire et à des heures différentes, pendant l'été, l'augmentation de la population accroîtra la circulation aux mêmes heures et sera localisée aux mêmes endroits, notamment pour le secteur de Néguebous sur le giratoire d'accès et la D114.

► **Le projet du PLU devra intégrer une analyse de l'impact de l'augmentation du trafic sur la voirie suite à la création de 455 logements.**

3 – En ce qui concerne l'urbanisation de la partie boisée, afin de répondre aux attentes des riverains, la collectivité indique, dans sa réponse, que le sous-secteur boisé pourrait éventuellement être reclassé en zone bloquée 2AU pour répondre à l'enquête publique sur ce projet.

Le CE considère que la partie boisée préserve la biodiversité, constitue un lieu de promenade et de détente proche des habitations qui introduit un peu de nature dans la ville.

Sa destruction va à l'encontre d'un des objectifs du PADD « Ouvrir la ville sur les espaces naturels qui l'entourent ».

Son classement en zone 2AU, proposé par le M.O est insuffisant et devrait aboutir à un reclassement en zone naturelle.

► **Le CE approuve la volonté de la commune de mener une réflexion sur l'urbanisation de la partie boisée du secteur de Néguebous qui devrait aboutir sur le classement du sous secteur boisé en zone naturelle.**

Le projet du PLU devra intégrer une analyse de l'impact de l'urbanisation du secteur de Néguebous sur la voirie et sur le giratoire d'accès au futur lotissement, porter la densité minimale à 35 logements à l'hectare et mener une réflexion sur le classement de la partie du sous secteur boisé en zone naturelle

2 5 4 La préservation des espaces naturels et agricoles et de la biodiversité

- Concernant la préservation des espaces naturels et agricoles

Par de nombreuses observations, le public dénonce une artificialisation des sols importante voire démesurée. Il s'oppose à l'urbanisation des espaces naturels et agricoles, à une « bétonisation » supplémentaire qui va à l'encontre des conclusions de rapports de scientifiques, en raison des graves atteintes à l'environnement contraires au développement durable. Leur préservation est indispensable au maintien et au développement de l'agriculture, à la protection de la ressource eau, du paysage et de la biodiversité, à la prévention du risque inondation, à la lutte contre le changement climatique et à l'avenir des générations futures.

Suite à l'avis du Préfet en 2019, la commune a dû réduire sa consommation d'espaces de façon conséquente, effort apprécié dans son avis émis sur le projet de révision du PLU en 2021.

Il faut souligner la volonté de la commune de préserver les espaces naturels et agricoles qui couvrent une superficie de près de 85 % du territoire en classant en zone naturelle les réservoirs et corridors de la trame verte et bleue, en délimitant des secteurs naturels indicés comme le secteur Nb (massif des Albères), Nj (jardins familiaux), Nm (bande littorale), Nrl (espace remarquable du littoral), qui permettent de tenir compte de la spécificité de chaque secteur et de limiter les constructions et les aménagements ainsi que les extensions des constructions existantes.

Concernant la préservation des zones humides, Le public considère comme insuffisante la prise en compte des zones humides dans le projet du PLU qui doit, en plus interdire leur urbanisation. A la demande du préfet et de la MRAe, des mesures ERC relatives aux zones humides seront plus largement décrites et les travaux engagés par la collectivité dans le cadre d'un accord-cadre établi avec le SMIGATA pour le suivi de ces zones humides seront précisés. Sur recommandations de la MRAe, afin d'éviter de porter atteinte aux zones humides, et pour

lever toute ambiguïté, la collectivité décide d'interdire dans l'ensemble des zones N t« les affouillements et exhaussements ».

Cependant, afin de compléter la préservation des ces zones humides, il serait souhaitable que le zonage relatif aux des zones humides soit affecté d'un indice afin d'améliorer leur identification et leur localisation. Dans ce même objectif, ce zonage indicé pourrait être étendu aux coupures d'urbanisation.

De même, le PLU classe en zone agricole les espaces en raison de leur potentiel agronomique et délimite un secteur spécifique Ap de part et d'autre du Tech qui correspond à des terres très fertiles propices au maraîchage et à l'arboriculture.

Le CE regrette que la commune n'envisage pas dans l'immédiat mais seulement à long terme une étude relative à la mise en place d'un Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) Afin de sanctuariser ce secteur Ap , d'une superficie de 467ha, non seulement garant de la préservation des terres agricoles, des paysages et du cadre de vie mais qui favorise également, le développement d'une agriculture de proximité et de conservation de terres productives pour les générations futures .

Un autre objectif de la révision du PLU est de faciliter le développement agricole. Le règlement de la zone A et N sera modifié afin de ne pas limiter la superficie des bâtiments agricoles. Il autorise la possibilité de campings à la ferme sous conditions dans le cadre de l'agrotourisme, la mise en place de stands de vente directe à caractère saisonnier de produits en provenance de l'exploitation ; il conviendrait, également, comme le souligne, le Préfet, de mener une réflexion sur l'activité agricole et les moyens à mettre en œuvre pour conforter celle-ci qui , d'après la réponse de la commune , ne relève pas du PLU. .Si effectivement, le rôle du PLU n'est pas de gérer les activités agricoles, la commune peut cependant , dans le cadre de l'orientation 6 du PADD , valoriser le patrimoine agricole et ou comme le préconise le DOO du SCOT, « faciliter l'essor des filières agricoles, sylvicoles, pastorales et halieutiques» en aidant par exemple l'installation d'agriculteurs ou en mettant en place des partenariats pour l'approvisionnement des cantines, des marchés, l'entretien des terres communale.

- Concernant la préservation de la biodiversité

Suite à la recommandation de La MRAe de réaliser un pré-diagnostic écologique basé sur une description des habitats naturels et des espèces protégées et de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées, la commune précise que, bien que non tenue de réaliser des inventaires écologiques dans le cadre de l'élaboration de son PLU, les données pourront être complétés sur la base de données existantes.

En ce qui concerne la préservation des herbiers de posidonies qui jouent un rôle régulateur de la houle limitant les facteurs d'érosion, le public regrette qu'aucune précision sur l'état actuel de l'herbier de posidonies dans la baie du Racou ne figure dans le PLU. La commune, si, l'information existe, ajoutera, dans l'Etat Initial de l'Environnement, une mention concernant l'état antérieur de l'herbier de posidonie dans la baie du Racou et l'état actuel de l'herbier.

Le CE apprécie les efforts du M.O dans le domaine de la protection des espaces agricoles, naturels et de la biodiversité, qui seront optimisés par une meilleure prise en compte des zones humides et des coupures d'urbanisation et par la création d'un PAEN sur le secteur Ap

2 5 5 La préservation du site Le Racou

Le secteur du Racou , dont le hameau du Racou est un site protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, est situé à la charnière de la plage de sable et de la côte rocheuse, au sud du port d'argelès. Il s'agit d'un site possédant une identité particulière et originale chère aux catalans qui, par les nombreuses observations consignées dont celles d'associations (l'association pour la sauvegarde du Racou rassemblant plus de 12000 signataires) ou de collectifs (dont le collectif « Torre d'en Sorra ») demandent la préservation de ce site mis en danger par la disparition de la coupure d'urbanisation existante et par le recul du trait de côte.

- Concernant la préservation de la coupure d'urbanisation

Le SCOT prévoit une coupure d'urbanisation entre le sud de la zone technique du port d'Argelès et les premières constructions de collioure.

Le public souligne que cette coupure qui correspond à un corridor écologique débouchant sur la ZNIEFF1 du Grau de la Massane et sur un site Natura 2000, ne respecte ni le jugement du TA de Montpellier ni la décision du Conseil d'Etat de 1993, ni le SCOT Littoral sud et craint que l'urbanisation avance en direction du Racou réduisant progressivement la coupure d'urbanisation.

En réponse, le M.O souligne que le projet de révision du PLU ne remet pas en cause les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCOT Littoral Sud ni les coupures vertes, la limite de la zone UPb n'étant pas modifiée et qu'aucune urbanisation n'est prévue entre le Port et le Racou où est instaurée une zone N (naturelle) correspondant au corridor écologique (compatible avec le SRCE).

Selon la cartographie intégrée dans le SCOT, la coupure prévue au sud de la zone technique semble correspondre aux limites de la zone UPb reportée sur le plan graphique du projet du PLU. Elle est classée pour partie en zone Nrl et pour partie en zone N. Contrairement, à ce que le M.O affirme dans le mémoire en réponse, le règlement de la zone N autorise des occupations du sol comme des constructions, même si elles sont limitées (exploitation agricole, extension d'habitation et annexes...) Or le DOO du SCOT (p146) prévoit que dans les coupures d'urbanisation, seuls peuvent être admis des équipements légers et des aménagements de voirie. Même si, suite à l'avis de la MRAe, seront interdits dans l'ensemble des zones N les affouillements et exhaussements, il est conseillé comme au paragraphe précédent, d'intégrer un zonage indicé des coupures d'urbanisation afin d'optimiser leur préservation.

Afin d'apaiser les craintes du public et de lever toute ambiguïté, il serait souhaitable d'ajouter un zonage indicé à la zone N correspondant aux coupures d'urbanisation afin de n'admettre que les aménagements autorisés par le SCOT.

- Concernant le maintien du trait de côte :

Pour le public, le site du Racou est mis en danger par l'artificialisation du trait de côte, qui, en modifiant les dynamiques hydro sédimentaires, a créé des zones de forte érosion localement, notamment en participant au recul du trait de côte, au niveau du Racou, Il reproche à la commune de ne pas traiter ce sujet en proposant des mesures compensatoires afin d'éviter la disparition de ce site emblématique du littoral catalan.

Dans sa réponse aux observations du public et au PV de synthèse du CE, le M.O précise que le PLU est en compatibilité avec le SCOT dans la mesure où il « porte une attention particulière » sur ce secteur et n'y prévoit pas d'extension de l'urbanisation et que la stratégie évoquée par le SCOT consistant en une recomposition spatiale du secteur du Racou ne s'impose pas au PLU. « Le projet de PLU, réalisé un an après celui du SCOT visant cet objectif, ne constitue pas la temporalité adaptée pour apporter une telle réponse ».

Le chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la mer du SCOT souligne que la prise en compte des risques naturels et de leurs évolutions dans l'aménagement du littoral, doit être anticipée dans les PLU. Il identifie la plage du Racou comme le secteur où les phénomènes d'érosion apparaissent les plus problématiques. Si le SCOT n'impose pas une recomposition spatiale, il demande au document d'urbanisme local, au cas présent le PLU de « définir les mesures adaptées à l'espace urbanisé ».

Or aucun document du PLU n'aborde cette importante problématique de l'érosion du secteur du Racou.

La prise en compte du risque d'érosion au niveau du secteur du Racou nécessite que le projet du PLU définisse « les mesures adaptées à l'espace urbanisé », comme le préconise le SCOT Littoral Sud

2- 5- 6 La prise en compte des risques naturel d'inondation et incendie de forêt

Un des objectifs du PADD est de préserver les espaces soumis à des risques naturels de tout développement urbain afin de limiter l'exposition des biens et des personnes.

- Concernant le risque inondation et mouvement de terrain

Le risque inondation et submersion marine sont très présents sur le territoire communal dus aux crues de débordement des rivières Le Tech, Le Ravaner et La Massane. La commune est soumise au PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2008 auquel s'est ajouté le PGRI Rhône Méditerranée approuvé le 07 décembre 2015 et les informations complémentaires portées par le Territoire à risque Important d'Inondation (TRI) de Perpignan Saint Cyprien.

Le public souligne l'insuffisance de la prise en compte du risque inondation dans le projet du PLU. La protection des riverains des cours d'eau doit être assurée de manière pérenne par des mesures réglementaires appropriées et le développement urbain doit être organisé en dehors des secteurs exposés.

D'après le M.O, la problématique du risque inondation a été intégrée au développement urbain dans les restrictions et obligations figurant dans le règlement écrit et graphique : étude hydraulique avant toute urbanisation de plus de 1000m², report sur les plans graphiques des zones inondables, obligation de prévoir des aménagements spécifiques permettant l'écoulement des eaux pluviales, limitation de la hauteur des murs de clôture dans les zones inondables, bassins de rétention dans les OAP, fixation d'un pourcentage d'emprise au sol des constructions.

Le Préfet, dans son avis de synthèse du 19 avril 2021, estime que le projet de PLU « est compatible avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 26 décembre 2015 » mais juge, comme la MRAe les mesures relatives à la compensation de l'imperméabilisation des sols des futurs secteurs insuffisantes. En réponse, le M.O précise qu'il intégrera dans les OAP et le règlement « la nécessité de favoriser les solutions de gestion intégrée (ou dites alternatives) et l'infiltration à la parcelle » qu'il prévoit de développer des « cours oasis » dans deux écoles, un espace vert arboré sur une place, une zone de stationnement végétalisée.

Dans sa réponse aux avis et au PV de synthèse, le M.O précise que le secteur de Port Jardin sera reclassé en zone 2AU, celui du Tamariguié en 2AUL, le secteur des Trabucaires en zone N, secteurs concernés par le risque inondation.

En ce qui concerne les eaux de ruissellement, la commune indique qu'elle intégrera dans les OAP et le règlement « la nécessité de favoriser les solutions de gestion intégrée (ou dites alternatives) et l'infiltration à la parcelle » et ajoutera, suite aux remarques du CE, des dispositions sur le traitement des eaux de ruissellement afin de limiter les impacts directs et indirects sur la fonctionnalité et la qualité de la zone humide.

► **Les adaptations et modifications envisagées par la commune amélioreront la prise en compte du risque inondation**

- Concernant le risque incendie

Le risque incendie est important sur la commune car il recouvre la moitié sud du territoire et concerne essentiellement le massif des Albères situé en zone rouge du Plan de prévention des risques incendie de forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral du 27 juin 2006 qui interdit toute construction.

Le projet de révision du PLU classe le massif des Albères en zone Nb du PLU concernée par la zone rouge du PPRIF et autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, en contradiction avec le règlement du PPRIF qui interdit toute constructibilité en zone rouge du PPRIF.

En réponse, la collectivité propose de compléter le règlement écrit en intégrant une rédaction sur le PPRIF à considérer pour toutes les zones concernées.

Il serait cependant souhaitable, pour plus de lisibilité, de compléter le règlement des zones A et N concernés par ce risque par les seules constructions autorisées en zone rouge.

Afin d'améliorer l'information du public, suite aux recommandations du CE, le projet de révision du PLU sera enrichi d'une carte du risque feux de forêt, du report du périmètre du PPRIF sur les plans graphiques ; la légende des cartes graphiques sera complétée par le risque concerné, inondation ou incendie de forêt.

► **Les adaptations et modifications envisagées par la commune amélioreront la prise en compte du risque incendie de forêt.**

La prise en compte des risques naturels, inondation et incendies de forêt sera améliorée par les adaptations acceptées par la commune.

2- 5- 7- la transition énergétique et les énergies renouvelables

Dans sa réponse aux observations du CE concernant les énergies renouvelables, la commune ajoutera dans le règlement l'interdiction des éoliennes pour plus de clarté.

Le règlement interdit les serres photovoltaïques en zone A et **non en zone N**. Contrairement à ce qu'avance la commune, le règlement de la zone N autorise (p163 du règlement) les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; pour plus de sécurité, il lui est conseillé de préciser dans le règlement de la zone N l'interdiction des serres photovoltaïques, à l'image de la zone A.

Concernant l'encouragement au recours aux énergies renouvelables sur des surfaces importantes comme celles affectées aux activités économiques(toitures, parkings) , la collectivité indique qu'elle encourage déjà le recours aux énergies renouvelables mais qu'il pourrait être conforté en augmentant la superficie autorisée des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles de 500m² à 1000m² sous conditions et que l'intégration du PCAET au projet du PLU pourrait entraîner des obligations supplémentaires.

Dans le cadre de la transition énergétique, les zones économiques offrant un potentiel important pour les panneaux photovoltaïques (sur toits ou parkings). il est conseillé à la commune de compléter le règlement de la zone économique existante (UX) et de la future zone (2AUX) par une incitation à la réalisation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings ou de rendre le photovoltaïque obligatoire à partir d'une certaine surface de plancher.

Pour s'inscrire dans les dispositions du SCOT, il pourrait être également autorisé le photovoltaïque de plein champ dans les délaissés et zones de faible intérêt.

Le Projet du PLU doit être plus incitatif ou impératif en ce qui concerne la transition énergétique et les énergies renouvelables.

2- 5- 8 Application de la loi Littoral et de la Loi Montagne

Le PLU doit traduire et respecter les dispositions des articles L121-1 à L 121-30 du code de l'urbanisme relatifs à la loi Littoral (Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 assouplie par la loi Elan du 23 novembre 2020) qui s'applique sur tout le territoire argelésien et des articles L122-1 à L 122-27 du code de l'urbanisme relatifs à la loi Montagne qui s'applique sur le massif des Albères , au sud du territoire.

- Concernant l'application de la loi Littoral

Les dispositions de la loi Littoral ont été appliquées aux observations concernant la constructibilité des parcelles ou à l'application du règlement, traduites notamment dans les articles L 121-8 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent que l'urbanisation doit se faire « en continuité des agglomérations et villages existants » , A titre d'information, le SCOT Littoral Sud révisé en 2020 retient comme agglomérations Argelès-Village et Argelès-Plage et comme villages Taxo d'Avall et le Racou.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que ces deniers et en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage, les constructions sont autorisées mais sous conditions très restrictives.

Chaque demande individuelle a fait l'objet d'une analyse approfondie de la part du M.O et du CE au regard de la loi Littoral qui a été détaillée dans le rapport d'enquête (§ 5-2) ou dans le tableau des observations du public (annexe 10) .

- Concernant la loi Montagne

La loi Montagne s'applique au sud du territoire et ne sont concernées que les zones A et Nb du PLU (Massif des Albères).

Le règlement des zones A et Nb relatifs aux équipements publics et services publics est en contradiction avec les articles L 122-3 et L 122-5 le code de l'urbanisme, relatifs à la Loi Montagne ; il doit s'agir, en application de l'article L.122-3 du code de l'urbanisme, d'installations et d'ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale...ou en application de l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En conséquence, le règlement des zones A et N, qui autorise la réalisation d'équipements collectifs sans conditions, est contraire aux dispositions de la loi Montagne que le M.O accepte de modifier afin de respecter la loi.

La loi Littoral et la loi Montagne ont été traduites dans le projet du PLU de façon satisfaisante

2-5-9 Mobilités et déplacements

La population dispose d'offres variées de déplacement et mobilités : à la voiture et aux transports collectifs, s'ajoutent le petit train, le bateau grâce au port de plaisance d'une capacité d'accueil de 815 bateaux sur pontons. Les liaisons douces étant jugées insuffisantes dans le rapport de présentation, le projet du PLU se propose de les développer et de les sécuriser avec des connexions inter-quartiers et des liaisons entre campings. Pour concrétiser cette volonté de mettre en place d'autres modes alternatifs au tout véhicule, le PLU prévoit la création de nombreux emplacements réservés (élargissement de voies, Vélittorale, voie verte Pyrénées- Méditerranée), la matérialisation des cheminements doux dans toutes les OAP et également la création d'un pôle multimodal sur le site de la gare avec des capacités de stationnement dans le but d' optimiser l'usage du train.

Compte tenu du peu d'observations formulées sur les mobilités douces, les habitants semblent être satisfaits des liaisons douces existantes ou à venir.

Cependant, certains modes alternatifs mériteraient d'être davantage abordés même s'ils ne relèvent pas de la compétence exclusive de la commune comme l'utilité de développement des transports collectifs routiers en commun pendant la période estivale et celui engendré par l'accueil de nouveaux habitants.

De même, le projet de révision du PLU n'évoque pas la problématique de l'augmentation du trafic routier sur la D 114 et autres voies due à l'urbanisation des nouveaux secteurs qui, d'après le M.O, est marginale par rapport à la fréquentation des voies pendant la saison estivale alors que cette dernière est différente du point de vue horaire et localisation et que le projet de présentation souligne déjà une surfréquentation des routes pendant l'été.

En réponse à la remarque du CE qui souligne l'absence d'objectifs et de mesures concernant les équipements portuaires préconisés par le SCOT, le M.O renforcera la justification du projet vis à vis de ces équipements.

Suite aux avis de la MRAe, du Préfet, et du SCOT Littoral Sud, le M.O intégrera une OAP thématique « déplacements » permettant de planifier et de d'organiser les déplacements des personnes durant et hors période estivale.

**Le PLU devrait intégrer une analyse sur la capacité des transports collectifs et des réseaux routiers existants suite à l'apport de 2100 habitants.
L'engagement du M.O d'intégrer une OAP thématique « déplacements » permettra de planifier et d'organiser les déplacements des personnes.**

Avis du commissaire enquêteur

En conséquence des conclusions précédentes et des éléments exposés dans le rapport d'enquête, le Commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune d'Argelès-sur-Mer

1) tel que modifié, selon les indications fournies par le M.O dans son mémoire en réponse en date du 15 octobre 2021 qui tiennent compte des observations émises par les personnes publiques, par le public et par le commissaire enquêteur, à savoir pour le principal :

- Le classement du secteur Port Jardin en 2AU bloquée ;
- Le classement de la zone de loisirs en 2AUL bloquée ;
- Le classement du secteur Cami de la Mainada en zone N.

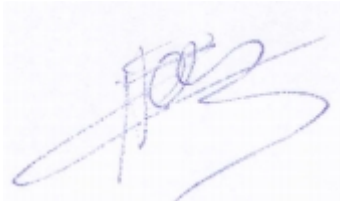
2) sous réserve de la prise en compte du risque d'érosion au niveau du secteur du Racou et de la nécessité de « **définir les mesures adaptées à l'espace urbanisé** » afin de justifier de la compatibilité du projet de révision du PLU avec le SCOT Littoral Sud .

3) sous réserve d'apporter des adaptations ou modifications au projet d'urbanisation du secteur de Néguebous :

- Le respect de la densité minimale de 35 logements à l'hectare ;
- Une étude sur l'impact de l'urbanisation sur la voirie et sur le giratoire d'accès au futur lotissement ;
- Une réflexion sur le classement de la partie du sous secteur boisé en zone naturelle.

Le non respect des réserves vaut avis défavorable

Perpignan, le 9 novembre 2021
Le commissaire enquêteur



Anita SAEZ