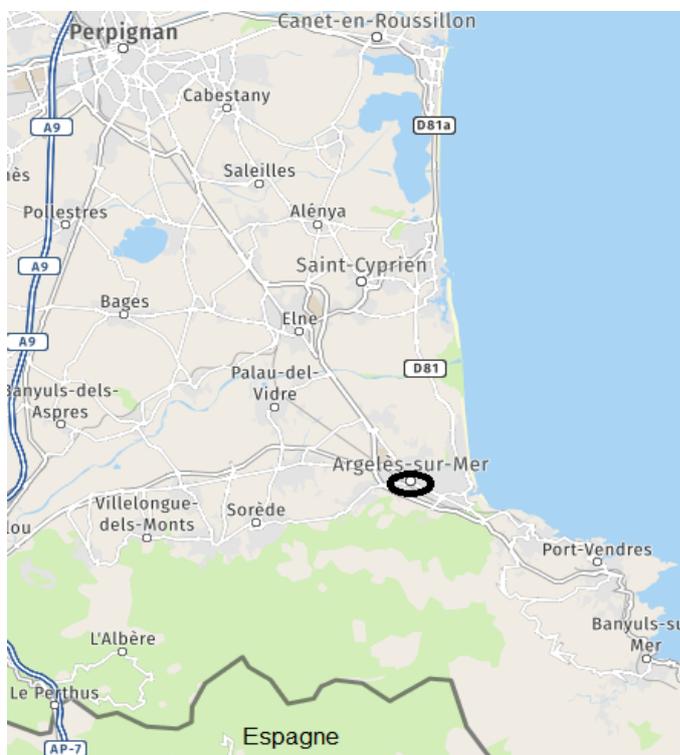


DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES COMMUNE D'ARGELÈS-SUR-MER



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - Généralités

1 - 1 Contexte du projet de révision du PLU	5
1 - 2 Intervenants	5
1 - 3 Contexte communal	6
1 - 4 Contexte administratif	7
1 - 5 Cadre juridique	7
1 - 6 Concertation préalable	8
1 - 7 Saisine des personnes publiques	9

2 - Organisation de l'enquête

2 - 1 Préparation de l'enquête	9
2 - 2 Publicité de l'enquête	10
2 - 3 Mise à disposition du dossier	11
2 - 4 Modalités de participation du public	11

3 - Déroulement de l'enquête

3 - 1 Durée et lieux de l'enquête	11
3 - 2 Permanences	11
3 - 3 Demande de prolongation	12
3 - 4 Clôture de l'enquête	12
3 - 5 bilan comptable	12
3 - 6 climat de l'enquête	12
3 - 7 Procès verbal de synthèse	12
3 - 8 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	13

4 - Analyse du projet

4 - 1 Composition du dossier	13
4 - 2 Caractéristiques du territoire et enjeux	14
4 - 3 Projet du PLU	17
4 - 4 Incidences du projet sur l'environnement	24

5- Analyse des observations

5 - 1 Observations des organismes publics	27
5 - 2 Observations formulées par le public	31

6 - Réponses du M.O aux questions du CE

49

GLOSSAIRE

Sigles	Signification
ACVI	Communauté de communes Albères, Côte Vermeille, Illibéris
ARS	Agence Régionale de Santé
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CE	Commissaire enquêteur
CCACVI	Communauté de Communes albères- côte Vermeille-Illibéris
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CI-SMVM	Chapitre individualisé valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer
DOO	Document d'Orientations et d'Objectifs
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
DDTM	Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DT	Diagnostic Territorial
EBC	Espace Boisé Classé
EE	Evaluation Environnementale
EIE	Etat initial de l'environnement
ELAN	Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
ER	Emplacement Réserve
LLS	Logements Locatifs Sociaux
LOG/HA	Logement à l'hectare
M.O	Maître d'Ouvrage
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PAEN	Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat AIR Energie Territorial

PGRI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRIF	Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt
PVS	Procès verbal de synthèse
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SRCAE	Schéma Régional Climat, Air, Energie
STEP	Station d'Epuration
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi de..)
TA	Tribunal Administratif
ZAE	Zone d'Activité Economique
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique
Zone U	Zone Urbaine
Zone AU	Zone à urbaniser
Zone A	Zone Agricole
Zone N	Zone naturelle

1- GÉNÉRALITÉS

Préambule

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.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, de recueillir ses observations, de les analyser, et de prononcer un avis sur le projet.

A l'issue de l'enquête, le projet du PLU pourra être modifié par une délibération du conseil municipal pour tenir compte des observations du public, des personnes publiques et autres services de l'État ainsi que des conclusions du commissaire enquêteur. Il pourra ensuite être approuvé par délibération de la collectivité et devenir opposable deux mois après sa transmission au Préfet, si celui-ci ne demande pas de modifications et ne s'oppose pas à son application.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui organise le développement d'une commune en fixant les règles d'aménagement.

Il a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 en remplacement du plan d'occupation des sols (POS), imposant une prise en compte de la protection de l'environnement dans un objectif de développement plus solidaire et durable.

La loi SRU a été simplifiée, clarifiée par la loi urbanisme et habitation du 2 juillet 2003 tandis que la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 intégrait de nouveaux objectifs environnementaux et de développement durable.

De nombreux décrets, ordonnances et lois dont la loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, celle sur la transition énergétique du 17 août 2015, le décret relatif à la modernisation du contenu du PLU publié le 29 décembre 2015 ou l'ordonnance du 3 août 2016 complétée par le décret du 27 avril 2017, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ÉLAN) se sont succédé pour modifier et compléter les procédures d'élaboration et d'évolution du PLU ainsi que son contenu.

Le PLU est devenu un document qui exprime un véritable projet de Ville en définissant, en concertation avec la population, un projet global d'aménagement de la commune qui a pour but de concilier le développement de l'activité humaine avec la protection de l'environnement. Il doit être un équilibre entre un développement maîtrisé et le respect des normes environnementales dans une perspective de développement durable.

1 - 1 Contexte du projet de révision du PLU

Par délibération en date du 28 septembre 2017, le conseil municipal prescrit la révision du PLU approuvé le 20 avril 2017, afin de consolider les objectifs initiaux du PLU et de l'adapter à de nouveaux enjeux socio-économiques.

Il définit les modalités de la concertation à mettre en œuvre ainsi que les objectifs qui doivent conduire à la révision du PLU:

- Faciliter le développement agricole ;
- Réajuster le périmètre des campings(exigences de sécurité et d'intégration) ;
- Privilégier le développement résidentiel et la mixité sociale ;
- Définir un zonage aux réserves foncières destinées au développement économique ;
- Concilier l'environnement et le cadre de vie avec les besoins en équipement ;
- Adapter certaines dispositions réglementaires et supprimer un emplacement réservé.

1 - 2 Intervenants

- Autorité organisatrice et Maître d'Ouvrage (M.O)

Commune de d'Argelès-sur-Mer représentée par son Maire, M.Antoine PARRA.

- Etude et montage du dossier d'élaboration du PLU

Le projet d'ensemble du PLU a été rédigé par le bureau d'étude CITADIA , spécialisé en conseil en urbanisme et aménagement du territoire, l'ensemble de la démarche environnementale ayant été confié au cabinet « Even Conseil ».

Observations du CE

La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoit un transfert automatique de compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme aux communautés de communes existantes à la date de la présente loi, au plus tard le 27 mars 2017.

Les communes comprises dans le périmètre de la Communauté de Communes Albères, Côte Vermeille et Illibéris (CCACVI) ont pris la décision de conserver leur compétence dans le domaine de l'urbanisme.

1 - 3 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 au pied du Massif des Albères, à l'extrémité de la chaîne des Pyrénées, à une vingtaine de kilomètres de Perpignan.

Le territoire communal, d'une superficie de 58,67 km², délimité au sud par la frontière avec l'Espagne, est traversé principalement par les cours d'eau Le Tech, La Massane, Le Ravaner.

Le village d'Argelès doit son nom à la terre argileuse sur laquelle il est construit; il s'est d'abord développé à l'intérieur des terres, sur les berges de la Massane, la station balnéaire d'Argelès-Plage n'apparaissant que plus tard le long du littoral méditerranéen.

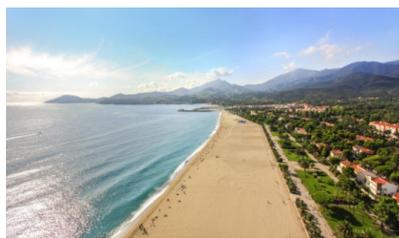
Depuis le début du XX siècle, la population d'Argelès-sur-Mer est en constante augmentation, la ville s'agrandissant entre village et plage et vers la plaine.

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 au Nord de la plage d'Argelès-sur-Mer.

Depuis les années 1950, la commune accueille, sur l'ensemble de son territoire, des milliers de touristes, en provenance de toute l'Europe, attirés non seulement par des paysages contrastés, entre les 10 kms de plage, dont 7 kms de plage sableuse et 3 kms de côte rocheuse et le massif montagneux des Albères, mais également par une offre importante de campings, de résidences secondaires, d'activités de loisirs nautiques et terrestres ainsi que par son port de plaisance.



Argelès village



Argelès Plage



Port Argelès et le Racou

Son développement repose également sur d'autres domaines d'activités que le tourisme ; elle est l'un des deux pôles structurants avec celui du Boulou/Céret définis par le SCOT Littoral Sud et bénéficie d'une économie dynamique grâce à ses nombreux commerces et son parc d'activités économiques.

Son climat, sa proximité avec l'Espagne et la ville de Perpignan, son paysage unique, son riche patrimoine naturel et ses équipements ont permis à la commune d'Argelès-sur-Mer 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 - 4 Contexte administratif

La commune d'Argelès-sur-Mer est comprise dans le périmètre :

- Du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Littoral Sud », approuvé le 28 février 2014, révisé lors du comité syndical en date du 2 mars 2020 qui regroupe 25 communes totalisant près de 80 000 habitants et dont la commune constitue l'un des pôles structurants.

- De la Communauté de Communes Albères, Côte Vermeille et Illibérus (CCACVI) qui comprend 15 communes totalisant environ 56 000 habitants. Ses compétences s'exercent notamment dans les domaines de l'aménagement de l'espace, du développement économique, de l'habitat (Programme Local de l'Habitat PLH) , de la gestion des milieux aquatiques et de la prévention contre les inondations (GEMAPI), de la collecte et du traitement des déchets ménagers, du tourisme, des aires d'accueil des gens du voyage, de la production et de la distribution de l'eau potable ainsi que de l'assainissement collectif et non collectif des eaux usées.

- Du Pays Pyrénées-Méditerranée qui regroupe 58 communes faisant partie de 4 communautés de commune et plus de 105 000 habitants, association participant à la construction et à la réalisation d'un projet économique, social, culturel et durable.

1 - 5 Le cadre juridique

1- Le cadre juridique et réglementaire

Le projet, objet de la présente enquête publique, est soumis aux dispositions :

- Du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L.151-1 et suivants et L 153-1 et suivants, R151-1 et suivants, et R 153-1 et suivants ;

- Du code de l'environnement notamment des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants qui précisent la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

- De l'article L 131-4 du code de l'urbanisme qui impose la compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Littoral Sud, les Schémas de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;

- De l'article L 131-5 du CU qui précise que le PLU doit prendre en compte le Plan Climat-Air-Energie-Territorial (PCAET) prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement ;

- Des articles L121-1 à L 121-30 du code de l'urbanisme relatifs à la loi Littoral ;

- Des articles L122-1 à L 122-27 du code de l'urbanisme relatifs à la loi Montagne ;

- Du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN), aléa inondation et mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral du 25 novembre 2008 ;

- Du plan de Prévention des Risques Incendie de forêt (PPRIF), aléa feux de forêt approuvé par arrêté préfectoral du 27 juin 2006.

2- La procédure administrative

- Engagement de la procédure de révision du PLU par délibération du Conseil Municipal du 28 septembre 2017, la commune fixant les objectifs de la révision ainsi que les modalités de la concertation à mettre en œuvre, conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme ;

- Débat du Conseil Municipal en date du 26 avril 2018 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), conformément à l'article L 153-14 du code de l'urbanisme ;

- Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2019 ;

- Notification du projet pour avis à la Mission régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) le 9 mai 2019 ;

- Notification pour avis aux autres services de l'État, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et autres collectivités ;

- Par courrier en date du 9 juillet 2019, le Préfet rend un avis défavorable sur le projet de révision du PLU arrêté en précisant qu'il « pourrait évoluer en avis favorable sous réserve de modifier le projet pour tenir compte des remarques formulées » ;

- Par délibération du 17 décembre 2020, le conseil municipal annule la délibération du 28 mars 2019 qui adoptait le projet de révision du PLU et arrête le nouveau projet de révision du PLU qui fait l'objet de la présente enquête publique ;

- Notification pour avis aux autres services de l'État, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et autres collectivités de janvier 2021 à mai 2021.

- Décision n° °E21000063/34 en date du 22 juin 2021 de M. Louis-Noël LAFAY, magistrat délégué du Tribunal administratif de Montpellier désignant Mme Anita SAEZ en qualité de Commissaire Enquêteur (CE) pour la présente enquête.
- Arrêté en date du 19 août 2021 de M. Le Maire d'Argelès-sur Mer prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (Annexe 1)

1 - 6 Concertation préalable

Par délibération en date du 28 septembre 2017, le Conseil Municipal mettait en place les modalités de la concertation préalable.

1- Les phases de la concertation

La concertation s'est déroulée du 29 septembre 2017 jusqu'à l'arrêt du projet du PLU.

Les modalités de mise en œuvre de la concertation conduite ont été les suivantes :

- Ouverture et mise à disposition d'un registre d'observations/propositions en mairie, annoncé par un article sur le journal l'indépendant en date du 7 octobre 2017 ;
- Possibilité de faire ses observations par courrier ou par mail, une adresse ayant été dédiée à la révision du PLU ;
- Réalisation et exposition de panneaux d'informations en mairie sur la démarche, les enjeux et le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- Consultation des éléments d'études en mairie et d'un dossier comprenant l'ensemble des pièces communicables, au fur et à mesure de leur avancement, disponible en mairie aux jours et heures d'ouverture au public ;
- Insertion sur le site internet de la commune à une adresse dédiée au projet du PLU, des documents du PLU, au fur et à mesure de leur avancement ;
- Informations dans le bulletin municipal « Le Granotes » n° 155 de juin 2021, n° 143 de décembre 2018, n° 140 de juin- juillet 2018, n° 137 de novembre-décembre 2017 sur le projet du PLU ainsi que dans la lettre d'information communale ;
- Informations sur les réseaux sociaux ;
- Le 6 octobre 2017: organisation d'une réunion thématique avec les opérateurs de radiotéléphonie mobile ;
- Organisation de 2 réunions de concertation publique annoncées par un affichage dans plusieurs endroits publics et pour la dernière par le journal l'indépendant des 16 janvier 2019 et 21 janvier 2019 ;
 - le 3 juillet 2018 : présentation du diagnostic et des propositions de modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
 - le 21 janvier 2019 : présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation, (OAP) du phasage des zones à urbaniser et du projet du zonage et du règlement ;
- Réunions avec les propriétaires concernés par le projet d'urbanisation du port.

2- Le bilan de la concertation

En application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme, la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2020 a arrêté le bilan de la concertation.

Les principaux thèmes abordés par le public sont relatifs au développement d'activités agricoles, à la protection des espaces agricoles, aux risques inondation, au développement démographique, à l'extension des campings, au devenir de certains secteurs.

Un certain nombre de demandes individuelles relatives à la constructibilité de terrains et à des modifications du règlement ont été retenues si elles étaient compatibles avec le PLU.

Observations du CE

Les modalités de la concertation fixées par la délibération de prescription ont été respectées et cette dernière peut être jugée satisfaisante.

Le bilan de la concertation a été joint au dossier d'enquête.

1 - 7 Saisine des personnes publiques

Les autorités saisies et les dates de saisine sont récapitulées dans le tableau ci-après :

Autorité saisie	Date d'envoi(AR)	Délai max	Date de l'avis reçu	Type d'avis
MRAe	04/05/2021	04/08/2021	22/07/2021	Recommandations
Préfet	01/02/2021	01/05/2021	19/04/2021	Favorable avec réserves
CDPENAF66	17/02/2021	17/05/2021	23/04/2021	Favorable avec réserves
REGION	08/02/2021	08/05/2021		Avis réputé favorable
CDNPS	27/05/2021	27/08//2021	01/07/2021	Favorable avec réserves
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	08/02/2021	08/05/2021	20/04/2021	Favorable avec réserves
Agence Régionale de la Santé (ARS)	01/02/2021	01/05/2021	11/03/2021	Favorable avec réserves
Section Régionale de la Conchyliculture	08/02/2021	08/05/2021		Avis réputé favorable
Conseil Départemental	01/02/2021	01/05/2021	13/04/2021	Observations
SCOT Littoral Sud	08/02/2021	08/05/2021	22/04/2021	Favorable avec réserves
Communauté de Communes ACVI	01/02/2021	01/05/2021	31/05/2021	Favorable avec réserve Hors délais
Chambre de Commerce et d'Industrie	01/02/2021	18/05/2021	18/02/2021	Avis favorable
Chambre d'agriculture	01/02/2021	01/05/2021	29/03/2021	Favorable avec réserves
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	01/02/021	01/05/2021		Avis réputé favorable
Parc Naturel Marin du Golfe du Lion_	04/05/2020		24/08/2021	Observations
Centre Régional de la propriété forestière			07/10/2121	Reçu le 04/11/2021 hors enquête publique

Les personnes publiques n'ayant pas émis d'avis explicites sont considérées comme ayant rendu un avis favorable tacite. La commune a décidé de tenir compte des avis hors délais. Les observations et avis émis ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique.

2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2 - 1 Préparation de l'enquête

Il a été pris contact avec M. Didier Winzer, directeur du service urbanisme afin que le dossier du PLU soit mis à la disposition du CE.

Au cours d'une réunion en date du 5 juillet 2021, M. Casanovas, adjoint délégué à l'urbanisme et M. Winzer ont précisé les objectifs de la révision, présenté les principales caractéristiques du projet et indiqué leur souhait d'organiser l'enquête publique au cours du mois de septembre. L'organisation de cette dernière a été abordée et le commissaire enquêteur (CE) leur a conseillé de mettre en place un registre dématérialisé, la commune prévoyant un nombre conséquent d'observations.

Ce même jour, un exemplaire du dossier d'enquête sur support papier et sa version dématérialisée ont été remis au commissaire enquêteur.

Une réunion en date du 21 juillet 2021 avec M. Casanovas et M. Winzer a permis de mettre au point le déroulement de l'enquête, sa durée, les dates de permanences, les mesures de publicité, la mise en place d'un registre dématérialisé ainsi que des mesures d'accueil du public et de protection sanitaire dans le cadre de l'épidémie de la Covid 19.

Le 1^{er} septembre 2021, M. Casanovas a accompagné le CE pour une visite des lieux notamment des nouveaux secteurs urbanisés.

Le 3 septembre 2021, le CE a été invité à contrôler le dossier d'enquête intégré dans le registre dématérialisé et à le verrouiller.

Le 8 septembre 2021, le CE a contrôlé, paraphé, visé le dossier et le registre d'enquête papier qui seront soumis au public dans les locaux de la mairie.

2 - 2 Publicité de l'enquête

Le public a été informé de la tenue et du déroulement de l'enquête

1- Par voie de presse

- 1er avis : " L'Indépendant " du mercredi 25 août 2021
" Le Midi Libre" du mercredi 25 août 2021
soit 16 jours avant le début de l'enquête

(Annexe n°2)

- 2ème avis : « L'Indépendant " du lundi 13 septembre 2021
" Le Midi Libre " du lundi 13 septembre 2021

(Annexe n°2)

soit 5 jours après le début de l'enquête.

2- Par affichage

- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'affichage à l'intérieur de la mairie.

- L'avis édité sur format A2 (42 cm × 59,4 cm) en caractères noirs sur fond jaune a été apposé :

- sur le portail devant l'hôtel de ville
- à la Capitainerie
- à la Communauté de communes ACVI
- à la police municipale plage
- à l'office du tourisme
- à la salle polyvalente
- à l'annexe mairie au village
- au gymnase du lycée

(Annexe n°3)

L'affichage a été contrôlé par le commissaire enquêteur lors des permanences

3- Par voie dématérialisée

L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet :

- De la commune : <http://www.ville-argelessumer.fr>
- Du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2574>

Le commissaire enquêteur a constaté, en complément, la diffusion de la tenue de l'enquête par des moyens très divers :

- Par divers vecteurs d'information : la newsletter envoyée chaque semaine aux abonnés ;
- Avis d'enquête mis en ligne le 3 septembre 2021 sur le site d'information locale en Roussillon « l'Ouillade » ;
- Article sur le journal l'Indépendant en date du 12 septembre 2021.

2 - 3 Mise à disposition du dossier

Le public a pu prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête, du projet de PLU par la mise à disposition de moyens très diversifiés.

1- Sur support papier

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public en mairie d'Argeles-sur-Mer, allée Fernand Buisson, pendant toute la durée de l'enquête, du jeudi 9 septembre 2021 au mardi 12 octobre 2021, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h à 18h,

2- Sur le site internet

- de la mairie à l'adresse : <https://datacom-argelessurmer.fr/PLU2021>
- Du registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/2574> du jeudi 9 septembre 2021 à 8 heures au mardi 12 octobre 2021 à 18 heures.

Le dossier d'enquête ainsi que les pièces annexes ont pu également être téléchargées.

Un poste informatique a été mis à la disposition du public aux fins de consultation du dossier dans les locaux de la mairie d'Argeles-sur-Mer.

2 - 4 Modalités de participation du public

Le public a pu proposer ou transmettre ses observations, pendant toute la durée de l'enquête:

- **Sur le registre d'enquête** joint au dossier d'enquête papier dans les locaux de la mairie d'Argeles-sur-Mer

- **Par courrier** adressé au commissaire enquêteur en mairie d'Argeles-sur-Mer ;

- **Par courriel** à l'adresse : enquête-publique-2574@registre-dematerialise.fr

- **Sur le registre dématérialisé** : <https://www.registre-dematerialise.fr/2574>

Les observations transmises par courriel étaient également consultables par le public sur le registre dématérialisé. Ainsi le public a eu la possibilité de consulter toutes les observations émises par voie dématérialisée.

3- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions définies dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique de M. le Maire d'Argelès-sur-Mer.

3 - 1 Durée et lieux de l'enquête

L'arrêté d'ouverture de l'enquête, fixe la durée de l'enquête publique à 34 jours consécutifs, du jeudi 9 septembre 2021 au mardi 12 octobre 2021.

L'enquête s'est déroulée exclusivement dans les locaux de la mairie d'Argeles-sur-Mer, siège de l'enquête, situés Allée Ferdinand Buisson, à Argelès village.

Mesures dans le cadre de l'épidémie du Covid 19

En plus des mesures d'accueil du public et de protection sanitaire prévues par l'article 5 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête : port du masque obligatoire, lavage des mains avant la consultation du dossier et du registre d'enquête, absence de symptôme du Covid 19, la commune de Céret a prévu :

- la mise à disposition d'une salle adaptée, de gel hydroalcoolique ;
- la désinfection du dossier, du registre et de la salle ;
- le respect des mesures de distanciation et la gestion des visiteurs ;
- l'affichage des consignes à l'usage du public.

3 - 2 Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie d'Argelès-sur-Mer

- le mardi 14 septembre 2021 de 14h30 à 17h30
- le lundi 20 septembre 2021 de 8h00 à 11h00
- le mercredi 6 octobre 2021 de 16h00 à 19h00
- le mardi 12 octobre 2021 de 15h00 à 18h00

Une salle assurant la confidentialité des entretiens a été mis à la disposition du commissaire enquêteur.

Observation du CE

Il a été programmé une permanence en fin d'après midi, après l'heure de fermeture de la mairie pour permettre la participation d'un plus large public.

L'heure des deux dernières permanences ont été avancées et retardées en raison de l'afflux du public.

Lors de chaque permanence, le CE a vérifié la complétude du dossier destiné au public.

Mesures dans le cadre de l'épidémie du Covid 19

Le public a pu prendre rendez-vous avec le commissaire enquêteur en amont des permanences en contactant le service urbanisme de la mairie au numéro suivant : 04.68.95.34.38.

Les rendez-vous se sont déroulés en présentiel en mairie.

3 - 3 Demande de prolongation de la durée de l'enquête

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 basé, au cas présent sur l'absence de l'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 : Courrier remis au Collectif« Torre d'En Sorra » lors de la permanence du 6 octobre 2021).

3 - 4 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le mardi 12 octobre 2021, le registre d'enquête et le registre dématérialisé ont été clos par le commissaire enquêteur à l'heure de fermeture de la mairie au public.

3 - 5 Bilan comptable

Le public a profité des différents moyens mis à sa disposition pour transmettre ses observations, propositions et contre-propositions.

L'enquête publique n'a pas laissé le public indifférent, le CE a reçu 35 personnes, le registre dématérialisé a intéressé 5176 visiteurs et au total 265 contributions ont été formulées.

3 - 6 Climat de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée durant 34 jours sans incident, dans un bon climat.

L'accueil en mairie et les dispositions matérielles étaient très satisfaisantes. La préparation de l'enquête et son déroulement ont été facilitées par la disponibilité, l'assistance du service urbanisme tout au long de la procédure qui s'est déroulée sous le signe de la transparence et de l'efficacité.

Les dossiers sont restés intacts et complets mais en désordre et le registre n'a subi aucune détérioration. Le public a pu présenter aisément ses observations grâce aux différents moyens proposés.

3 - 7 Procès verbal de synthèse

Un Procès Verbal de Synthèse (PVS) a été remis à M. Casanovas, adjoint délégué à l'urbanisme au cours d'une réunion en date du 15 octobre 2021 qui s'est tenue dans les locaux de la mairie d'Argeles-sur-Mer (cf annexe 7).

Les principaux sujets de débats qui ont été soulevés durant l'enquête publique lui ont été exposés.

Le Procès Verbal de Synthèse (PVS) rappelle brièvement le contexte et le climat dans lequel l'enquête publique s'est déroulée, les principales adaptations que la commune s'engage à

intégrer dans le projet du PLU suite aux avis des personnes publiques, le bilan comptable des visiteurs et dépositions, celui des observations recensées par thèmes et sous thèmes et enfin les questions issues de l'étude du dossier que se pose le CE afin de pouvoir formuler un avis et des conclusions pertinentes. En annexe, sont joints sous forme de tableaux, la liste de toutes les personnes qui se sont manifestées pendant l'enquête, la synthèse de toutes les observations du public recensées par thèmes et sous thèmes ainsi que celle des erreurs et incohérences relevés par le CE lors de sa lecture du dossier.

3 - 8 Mémoire en réponse du M.O

Le M.O a fait parvenir un mémoire en réponse en date du 28 octobre 2021. Ses réponses à toutes les observations et questions ont été intégrées dans le PV de synthèse qui fait donc office de mémoire en réponse. Il est joint en annexe n° 8.

4. ANALYSE DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

4 -1 Composition du dossier soumis à enquête

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier de révision du PLU mis à la disposition du public comprend :

0- Procédure

- 0.a Délibérations du Conseil municipal
- 0.b Bilan de la concertation
- 0.c Avis des PPA
- 0.d Réponses aux avis des PPA
- 0.e Documents inhérents à l'enquête publique.
 - Note explicative sur l'enquête publique
 - Désignation du Commissaire enquêteur
 - Arrêté d'enquête publique
 - Presse
 - Avis d'enquête publique
 - Note des synthèses (30 pages)

1- Rapport de présentation

- 1.a Diagnostic Territorial (DT) et Etat Initial de l'Environnement (EIE) (212 pages).
- 1.b Justification des choix (154 pages).
- 1.c Evaluation environnementale (EE) et le résumé non technique (109 pages).
- 1.d Annexes au rapport de présentation
 - Plans de la consommation foncière
 - Diagnostic agricole de la Chambre d'agriculture réalisé en juillet 2018
 - Plan du potentiel de densification

2- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (21 pages)

3- Règlement

- 3.a Règlement écrit (180 pages)
- 3.b Règlement graphique
 - Plan des hauteurs
 - Plans de zonage et trames prescriptives et informatives(plan global- planches Nord-Centre et Sud)
 - Plans de zonage couleur (plan global- planches Nord-Centre et Sud)

4- Annexes

- 4.a :Annexes sanitaires : plans des zones d'assainissement collectif et non collectif- du réseau d'alimentation en eau potable.
- 4.b :Servitudes d'utilité publique (plans, notices, arrêtés) : PPRNP, PPRIF, protection des eaux potables, des réserves naturelles et parcs nationaux, des monuments historiques, sites et monuments naturels, des canalisations électriques, des chemins de fer, de passage sur le lit littoral.

- 4.c : Annexes complémentaires (plans, notices, arrêtés) : bruit - CIZI, droit de préemption urbain (DPU), ZAD taxe d'aménagement, sites Natura 2000, chartes d'embellissement des terrasses, débroussaillage.

5- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) (17 pages)

Observation du CE

L'ordre des pièces du dossier ne correspond pas à celui de l'article (L151-2) du code de l'urbanisme qui classe les OAP avant les annexes et non après.

4-2 Caractéristiques du territoire et enjeux

Sont résumées les principales caractéristiques du territoire issues du Diagnostic Territorial (DT) et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) qui font ressortir ses atouts et ses fragilités et vont conditionner les enjeux et les objectifs d'aménagement.

1- Le paysage : un territoire **aux identités paysagères variées** entre la plaine agricole traversée par le Tech au Nord, les massifs et piémont des Albères au Sud et le littoral méditerranéen avec son milieu marin, ses plages sablonneuses et une côte rocheuse.

Devront être préservés les espaces naturels et agricoles, les opérations d'urbanisation devront faire l'objet d'un traitement paysager, certaines entrées de ville (Nord et Ouest) et le site du port demandent une requalification et une valorisation.

2- Le patrimoine naturel et bâti

- Un patrimoine **naturel** d'une **richesse exceptionnelle** pour la biodiversité et la variété écologique, avec de nombreux corridors et réservoirs de la Trame Verte et Bleue, engendrés par les caractéristiques du territoire (relief, réseau hydrographique, côte sablonneuse et côte rocheuse), ainsi que pour la diversité de ses milieux accueillant une nombreuse faune et flore. Cette richesse se traduit par la présence de nombreuses zones d'inventaire et de protection sur environ 7600ha : six sites Natura 2000, deux zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO) sur le Massif des Albères et l'embouchure du Tech, deux réserves nationales naturelles (forêt de la Massane et Mas Larriou), douze Zones Naturelles de type d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), dont sept de type 1 qui abritent des espèces ou des milieux rares ou remarquables et cinq de type 2, ainsi que neuf sites définis comme sensibles à préserver ; le territoire abrite également des espèces et habitats qui font l'objet de Plans Nationaux d'Action (PNA) en faveur par exemple, de l'Emyde lépreuse (tortue), de la loutre d'Europe, du barbeau méridional. Le littoral est inclus dans le périmètre du Parc Naturel Marin du Golf du Lion.

Ont été également recensées de nombreuses zones humides réparties sur tout le territoire. L'enjeu pour la commune sera de valoriser les espaces naturels remarquables, de maîtriser l'urbanisation, définir et de préserver la trame verte et bleue.

- Un **riche** patrimoine **bâti** et très divers, le territoire compte trois monuments classés aux monuments historiques (la chapelle de St Laurent du Mont, le dolmen dits Collets de Cotiliure, dits Cova de l'Alarb), quatre monuments inscrits (l'église Notre Dame Del Prat, l'ermitage de St Ferréol de la Pave, le hameau du Taxo D'avall, le château de Pujols), un site classé (rochers du Racou), deux sites inscrits (Ermitage Notre Dame de Vie et Chapelle Sainte Magdeleine et Rochers du Racou).

L'enjeu consiste à tenir compte de ce patrimoine dans les choix d'aménagement et à valoriser le patrimoine remarquable non protégé.

3- Population et démographie

- Une population de 10383 habitants en 2017, en augmentation constante jusque dans les années 2007 puis en légère diminution entre 2007 et 2012. La commune a retrouvé une dynamique positive depuis 2012, le taux de croissance entre 2012 et 2017 s'établissant à 0,9%.

- Une population caractérisée par son vieillissement, 44% des habitants ont plus de 60 ans, par une diminution continue de la taille de ménages qui demande une adaptation du parc de logements.

L'accueil de diverses catégories de population (population active et jeunes) devra permettre de développer **la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle**.

4- L'habitat

Le parc immobilier, comprend 15741 logements en 2018, en majorité des appartements (56%) constituant principalement à concurrence de plus de 64 % des résidences secondaires, le taux de 36 % de résidences principales étant toutefois en hausse constante.

Le nombre de logements vacants qui s'élève en 2017 à 336 logements soit un taux de 2,1 % est faible. Un nombre conséquent d'immeubles situés dans le centre ancien d'Argelès nécessitent une réhabilitation.

L'offre en logements devra être **diversifiée** avec des logements de petite taille, des logements locatifs, avec un effort accru vers une offre locative sociale et une accession aidée, le prix du foncier sur le territoire étant élevé et peu accessible aux ménages modestes.

5- L'économie

La commune, définie comme pôle structurant par le SCOT Littoral Sud, bénéficie d'une économie locale dynamique qui se caractérise par :

- **Un tissu économique** dont le principal vecteur est constitué par les commerces (alimentation et restauration), représentant plus de 80 % de l'emploi et répartis sur les secteurs de la plage, du village, du port, de la zone d'activité et du Racou. Les transports et les services divers qui représentent la majorité des entreprises.

- **Une zone d'activité économique (ZAE)** d'une superficie de 51ha regroupant 1400 emplois et environ 200 entreprises dont les activités dominantes sont le commerce et les services.

Créée en 1981, elle comprend des entreprises et des logements et connaît des problèmes d'homogénéité, d'esthétisme, de signalétique et de stationnement.

Pour répondre à une forte demande d'implantation d'activités non satisfaite, l'offre économique devra être développée et diversifiée.

- **Une activité touristique**, vecteur essentiel de l'économie locale tournée vers le balnéaire.

La station accueille en haute saison environ 100 000 personnes ; cette activité qualifiée, au départ, de « tourisme de masse » grâce à ses nombreux campings a évolué vers une offre plus qualitative d'hébergement.

Le périmètre des campings devra faire l'objet d'un réajustement et d'une adaptation aux exigences de sécurité et d'intégration et l'enjeu de la commune consiste à promouvoir un **tourisme durable**.

- **Une agriculture** reposant principalement sur la culture de la vigne, sur le maraîchage, les friches étant surtout présentes dans le périurbain. Le nombre d'exploitations agricoles est en constante diminution (plus de 50 % en 20 ans) tout comme l'emploi agricole. Cependant, le diagnostic de la chambre d'agriculture, pièce du dossier d'enquête, souligne une Surface Agricole Utile (SAU) multipliée par 2,7, l'installation de jeunes agriculteurs avec des projets précis.

L'activité agricole devra être **préservée et valorisée**.

6- Les équipements

La commune d'Argelès-sur-Mer dispose d'un bon niveau d'équipements et de services : scolaires (dont un collège, un lycée), médicaux et paramédicaux, sportifs et socio-culturels).

Pour anticiper les besoins consécutifs à la croissance démographique, devront être créés ou développés les équipements liés à la petite enfance, aux jeunes (stades) et aux personnes âgées. Certains secteurs demandent une amélioration de la couverture téléphonique et numérique.

7- Les déplacements

La commune d'Argelès est bien desservie par les infrastructures de transport : routes (D 914 et D 114 qui la relient à Perpignan et à Cerbère, la voie littorale RD 81, route touristique RD 618...), desserte ferroviaire entre France et Espagne, bateau (port de plaisance de 790 anneaux), transports collectifs (3 lignes de bus entre Argelès-sur-Mer, Perpignan, Céret et Saint Cyprien lors de la période estivale), le petit train bus avec une desserte de tous les secteurs de la commune y compris de certains campings et résidences.

La surfréquentation estivale rend la circulation difficile sur la plupart des routes qui desservent le territoire communal.

En matière de déplacements doux, la commune bénéficie des liaisons réalisées dans le cadre du schéma Eurovélo, de la vélittorale, de la voie verte jusqu'à Arles sur Tech. Malgré les efforts de la commune dans le développement des déplacements doux, certaines pistes sont discontinues, mal entretenues et peu sécurisées. L'enjeu pour la commune sera de développer les modes doux et de hiérarchiser le réseau viaire communal.

8- L' assainissement et la ressource en eau

Ces réseaux relèvent de la compétence de la communauté de communes CCACVI :

- **l'assainissement** : La commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement . Les 95 % du territoire sont raccordés au réseau collectif d'assainissement et à une station d'épuration d'une capacité de traitement de 112000 habitants, les eaux pluviales étant évacuées par un réseau séparatif.

- **la ressource en eau** : . La ressource principale provient du Tech et des nappes profondes du Pliocène et devient problématique tant au niveau de la quantité que de la qualité. Le projet du PLU devra être compatible avec les objectifs des SAGE et SDAGE.

Le territoire communal est alimenté en eau potable par 7 captages dont 1 sur la commune d'Argelès, l'eau distribuée est de bonne qualité.

L'enjeu pour la commune consistera à protéger les cours d'eau et leur abords, à maintenir la qualité de l'eau potable, à réduire les pollutions, à maîtriser les rejets urbains.

9- Risques naturels

Le territoire est concerné principalement par les risques naturels suivants :

- **Inondation et mouvement de terrain** occasionnés par les crues, débordements du Tech et de la Massane en cas de fortes précipitations : le territoire, inclus dans le territoire à risques importants d'inondation (TRI) Perpignan Méditerranée, est soumis au plan de prévention des risques inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 04 juin 2008 et au Plan de Gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhône Méditerranée (2016-2021), arrêté le 07 décembre 2015.

S'ajoutent les risques littoraux de submersion et d'érosion marines notamment dans le secteur du Racou.

- **Feux de forêt** : la commune est soumise dans le massif des Albères et son piémont au plan de prévention des risques d'incendie de forêt (PPRIF) approuvé par arrêté préfectoral du 27 juin 2006.

Le projet de développement urbain de la commune devra tenir compte de la réglementation des plans de prévention des **risques**.

9- Energie, climat et nuisances

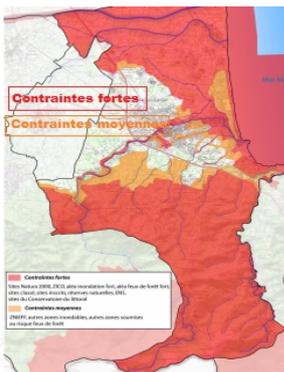
- La production d'énergies renouvelables est faible sur le territoire et pourrait se développer dans le domaine de l'énergie hydroélectrique, de l'énergie solaire photovoltaïque et thermique, la filière bois étant difficile à exploiter et l'éolien étant exclu, compte tenu des enjeux forts présents sur le territoire.

Les énergies renouvelables et la performance énergétiques des bâtiments devront être développées.

- La pollution de l'air est due notamment par les émissions de CO2 occasionnées par le transport routier qui privilégie le transport individuel et par l'ozone, notamment pendant la période touristique.

Le transport collectif devra être renforcé et l'urbanisation maîtrisée à proximité des axes routiers.

Conclusions :



La situation géographique privilégiée du territoire argelésien, ses paysages variés, son riche patrimoine naturel et bâti contribuent à offrir un cadre de vie unique aux habitants . Les nombreuses contraintes qui grèvent le territoire, protections du patrimoine naturel et bâti, loi Littoral, plans de prévention de risque limitent les possibilités d'extension de la commune.

Analyse du rapport de présentation

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement (EIE) font l'objet d'une étude approfondie et leur illustration de plans, cartes, schémas et photos en facilitent la compréhension et rendent leur lecture plus agréable.

Cependant il est à regretter l'accumulation de détails et de chiffres non essentiels dans le traitement de certains thèmes, la non actualisation de nombreuses données.

4 -3 Projet du PLU

A partir du diagnostic territorial, de l'état initial de l'environnement, de l'identification des principaux enjeux, de l'évaluation environnementale, la collectivité définit les objectifs et les principes à mettre en œuvre afin d'assurer un développement cohérent et solidaire du territoire, pour une durée de 8 ans, soit à l'horizon de 2028, autour de plusieurs thématiques qui sont traduits dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), document complété par les OAP, le règlement et le zonage :

- 1- Renforcer le centre ville.
- 2- Permettre et organiser le développement économique et favoriser la création d'emplois en préservant le cadre de des habitants.
- 3- Inscrire la ville dans un environnement écologique et paysager.

4.3.1. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Pour traduire le projet de la commune d'Argelès sur Mer, le PADD organise des orientations générales d'aménagement en 6 grandes orientations. Chaque orientation générale fait état des enjeux stratégiques du diagnostic, développe des actions précises menées ou à mettre en œuvre ainsi que les traductions réglementaires correspondantes.

1-Dynamiser le centre ville

- ▶ Renforcement de la centralité de place Gambetta ;
- ▶ Requalification de l'avenue de la Libération ;
- ▶ Développement des déplacements alternatifs ;
- ▶ Renforcement de l'économie et de l'attractivité commerciale ;
- ▶ Réhabilitation des logements anciens ;
- ▶ Restructuration du pôle culturel;
- ▶ Maintien et renforcement des services publics.

2-Organiser le développement économique

- ▶ Favoriser à court ou moyen terme l'émergence d'un parc d'activité économique afin de permettre la création d'emplois ; offrir un foncier économique suffisamment important (de l'ordre de 15ha) et qualitatif dans sa composition architecturale et environnementale ;
- ▶ Recherche d'une complémentarité entre les activités économiques dans leur finalité et leur organisation afin de limiter les besoins de mobilité ;
- ▶ Gestion du développement commercial le long de la RD 914 ;
- ▶ Permettre l'émergence de projets novateurs, notamment en lien avec la production d'énergies renouvelables ;
- ▶ Encourager une approche touristique du patrimoine local notamment par sa mise en valeur.

3- Programmer et structurer le développement résidentiel

- ▶ Renforcement du logement locatif à l'année ;
- ▶ Création de logements accessibles aux jeunes ménages et aux personnes âgées, diversifier les zones urbaines avec une gamme de prix étendue ;
- ▶ Favorisation de la mixité sociale dans les futures opérations d'aménagement et d'une offre diversifiée ;
- ▶ Emergence de nouveaux quartiers intégrés à la ville et à l'environnement ;
- ▶ Réhabilitation et l'amélioration du bâti ;

- ▶ Actions sur le centre ancien afin de maintenir son attractivité ;
- ▶ Actions sur la station balnéaire afin de favoriser sa mutation.

4 – Accompagner le développement urbain d'équipements publics adaptés

- ▶ Déploiement des itinéraires cyclables à l'échelle communale et intercommunale ;
- ▶ Création d'un pôle multimodal sur la gare ;
- ▶ Création d'une plaine sportive sur le secteur des Conques ;
- ▶ Organisation des déplacements automobiles (Accès aux futurs quartiers et anticipation sur les besoins liés aux grands projets) ;
- ▶ Amélioration des espaces publics.

5- Ouvrir la ville sur les espaces naturels qui l'entourent

- ▶ Mise en place d'un espace public au Tamariguer ;
- ▶ Préservation de « bois des pins » ;
- ▶ Valorisation du littoral et des activités « mer » ;
- ▶ Préservation des espaces naturels majeurs (le Tech et son embouchure) ;
- ▶ Préservation du littoral en limitant mais en rendant accessible le développement urbain ;
- ▶ Redéploiement du végétal sur les espaces publics ;
- ▶ Valorisation des cheminements pédestres dans les espaces naturels et agricoles.
- ▶ Implantation d'installations d'intérêt collectif sur les espaces les moins sensibles.

6-Préserver et valoriser le patrimoine agricole, naturel et bâti

- ▶ Conservation des espaces agricoles pour le redéploiement de l'activité ;
- ▶ Poursuite des développements des jardins familiaux notamment dans un contexte de densification des espaces urbains ;
- ▶ Protection des boisements significatifs en interdisant la déforestation mais en améliorant l'accessibilité pour les véhicules incendies ;
- ▶ Favorisation du maintien de l'agropastoralisme et de l'élevage ;
- ▶ Protection des espaces soumis à des risques naturels de tout développement urbain ;
- ▶ Préservation de la ressource sol en veillant à limiter la consommation foncière et à réinvestir les espaces interstitiels vierges ne présentant pas de contraintes ;
- ▶ Protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue ;
- ▶ Protection des bâtisses remarquables notamment des villas balnéaires restantes.

Analyse du PADD

Le PADD reflète les choix opérés par les élus qui sont clairs et bien explicités : le document est lisible et accessible .

Alors que le développement de la commune a été pendant longtemps centré sur la périphérie et la station touristique, la politique d'aménagement et d'urbanisme retenue met l'accent sur le renforcement du centre ville et des équipements et espaces publics, le développement économique tout en préservant et en valorisant ses espaces naturels, agricoles, ainsi que son environnement paysager.

4.3.2 Les choix d'urbanisation de la commune

1) Projets d'urbanisation affectés à l'habitat

1- Capacité d'accueil

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 collectivité 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 commune 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.

2- 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
 - Cami de la Mainada : 10 logements
- Secteur bloqué 2AU

Réalisation de 832 logements sur une superficie de **21,6ha**

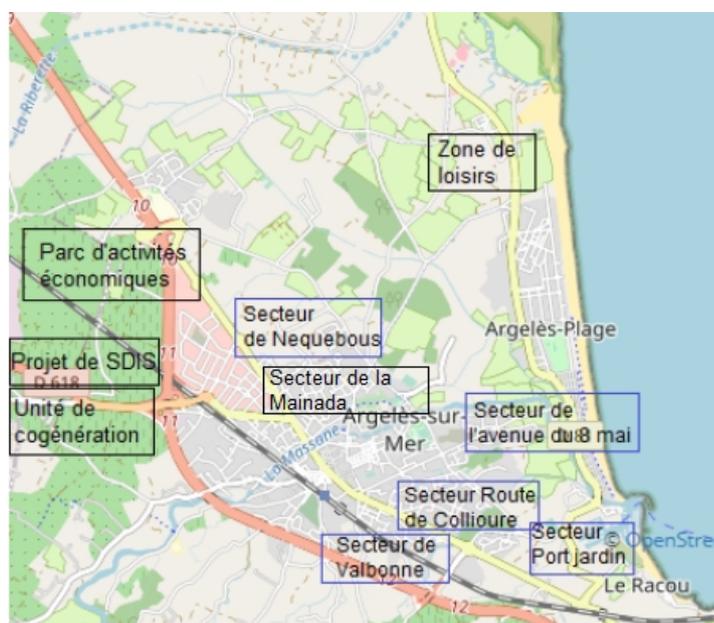
3- Projets d'urbanisation affectés à l'économie

- 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**

4- Projets d'urbanisation affectée aux équipements

- zone 1AUL Centre nautique avec un espace refuge 2,51ha
 - zone UEa Caserne SDIS 2.10ha
- 4,61ha**

Les projets d'aménagement urbain occuperont une superficie de **48,98ha**



Localisation des projets d'urbanisation

Compatibilité des choix d'urbanisation avec le DOO du SCOT

Consommation foncière

Les choix de la commune sont compatibles avec les objectifs du DOO du SCOT Littoral Sud révisé le 3 mars 2020 en matière de consommation foncière. Ce dernier prévoit pour la commune d'Argelès-sur-Mer une superficie de 25ha à vocation résidentielle (53ha variante haute) (26ha dans le projet du PLU avec les équipements) et 25 ha en vue de la création d'une ZAE(15ha dans le projet du PLU)

Nombre de logements

Le DOO prévoit pour la période 2019/2028 la production de 769 logements à 1519 logements (variant haute) qui doit être ramenée d'ici 2028 entre 531 logements et 1281 logements en cas de variante haute, compte tenu des logements déjà réalisés. La variante haute étant conditionnée par la création de la ZAE sur une superficie de 25ha, ramenée à 15ha par la commune, l'objectif de 1157 logements prévus dans le projet du PLU est en conséquence trop élevé et doit être revu à la baisse.

4.3.3 Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP résultent de choix retenus par les élus de la commune en matière d'aménagement du territoire. Elles devront respecter les orientations définies dans le PADD et s'imposeront pour chaque opération d'aménagement réalisée dans la zone.

Cinq projets d'urbanisation (sur six) affectés à l'habitat ont été élaborées sous la forme d' OAP sectorielles.

1- Caractéristiques des OAP

NOM DU SECTEUR	SURFACE DE LA ZONE EN HA	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	EN ACCESSION A LA PROPRIETE	EN LOCATION	DENSITE BRUTE LOG/HA
Port Jardin	Nord :2,1	147	88L dont 26 en accession sociale	58 dont 29 LLS	70
	Sud :1,44	103	34L en accession sociale		71,50
Neguebous	14,8	455	273L dont 80 en accession sociale	182 dont 110LLS	30,7
Chemin de Valbonne	0,74	5 à 7 en habitat individuel			13/16
Route de Collioure	0,8	50	28LLS dont 8 en accession sociale	13 LLS	87,50
Avenue du 8 mai	0,23	60		28LLS	267
TOTAL	20,11 ha	821logements	328 logements sociaux		

L'urbanisation de la plupart des secteurs sera réalisée sous la forme d'ilot mixte comprenant de l'habitat individuel ou de l'individuel groupé et du collectif de densité variable.

L'ensemble des secteurs d'OAP représente une production d'environ 821 logements sur une superficie de 20,11 hectares. La densité brute globale pour les opérations d'habitat peut donc être estimée à environ 41 logements par hectare.

2- Dispositions inscrites dans les OAP

1- Chaque OAP comporte un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur et comprenant notamment les voies de desserte, le réseau de promenade et modes doux, les secteurs d'habitat individuel et collectif avec le nombre de logements en distinguant ceux en accession à la propriété, dont en accession sociale et ceux en location dont en location sociale ainsi que les espaces à végétaliser, les espaces publics, les espaces de stationnement et éventuellement les ouvrages hydrauliques.

2- Les schémas d'aménagement sont précédés par une partie intitulée « Les grands principes à respecter » en matière :

- de formes urbaines : elles ne doivent pas dévaloriser le site tout en assurant un confort de vie aux résidents ;
- d'accès et la desserte : le réseau viaire doit faire l'objet d'une hiérarchisation en fonction du trafic attendu et intégrer des modes doux ;
- d'espaces publics : des placettes identitaires au quartier doivent être aménagées pour jouer un rôle d'espace fédérateur et de convivialité
- d'espaces verts : la végétalisation des aménagements urbains permettra de créer une transition entre l'espace urbanisé et la campagne, la création de jardins potagers aux abords du secteur urbanisé doit être encouragée, tout comme celle d'espaces ouverts dégagant des vues sur le paysage.

Analyse des OAP

Le document est concis, facilement accessible et lisible.

Si les schémas d'aménagement des OAP comprennent des éléments de d'urbanisation du secteur, le règlement écrit du PLU pour la zone 1AU précise les règles en matière d'usage et d'affectation des sols, (nécessité d'une opération d'aménagement d'ensemble), les caractéristiques urbaine architecturale, environnementale et paysagère(implantation des constructions, emprise au sol, clôtures..) ainsi que les équipements et réseaux(nécessité d'une étude hydraulique pour toute opération de plus de 1000m² de surface de plancher).

Les plans de zonage, graphique indiquent pour chaque secteur concerné le pourcentage minimum devant être consacré à la création de logements sociaux.

Compatibilité avec le SCOT Littoral Sud

Les OAP font ressortir une densité moyenne de 41log/ha, compatible avec le seuil préconisé par le SCOT Littoral Sud.

Cependant la densité du secteur de Neguebous de 30,7ha, identifié dans le DOO du SCOT Littoral sud comme secteur prioritaire urbain est inférieure à la densité minimale de 35 logements/ha fixée pour ce secteur et le minimum de 20 % de LLS n'est pas atteint pour le secteur Port Jardin.

De même la superficie de plancher du secteur Port Jardin, situé dans l'espace proche du rivage a été ramenée à 15000m² de plancher, superficie qui n'apparaît pas dans le projet du secteur .

On peut regretter que certaines OAP ne mettent pas l'accent sur la diversification de l'offre de logements, le pourcentage de petits logements adaptés aux jeunes et aux personnes âgées sur les formes de logement (individuels, semi collectif, collectif).

4.3.3 Le règlement et les documents graphiques

Le règlement écrit, accompagné des documents graphiques, traduit les choix opérés par la commune.

Il délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles(A) et les zones naturelles (N), et fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols dans chacune de ces zones.

TYPE DE ZONE	SURFACE EN HA	REPARTITION
Urbaine	875,02	14,81 %
A urbaniser	43,93	0,74 %
Agricole	1554,44	26,31 %
Naturelle	3433,78	58,13 %
TOTAL	5907,16	100,00 %

Il sera souligné , ci-après, les spécificités les plus significatives de la zone concernée et les changements opérés par rapport au PLU approuvé le 20 avril 2017.

1 - les choix retenus en matière d'urbanisation

Par rapport au PLU de 2017, le projet arrêté en 2020 prévoit notamment:

- le reclassement du secteur de la Teulerie et de celui de Taxo en zone N ;
- la création d'une zone Ap concernant les terres agricoles autour du Tech ;
- la création d'un secteur UEc permettant la réalisation d'un projet SDIS ;
- la création d'un secteur UXe pour un projet de centrale de cogénération ;
- la création d'un secteur 2AUx correspondant à la ZAE ;
- ajustements des zones Utc (création d'espaces refuges dans les campings).

2 - Délimitation des zones et règlement

Il sera souligné, ci-après, les spécificités les plus significatives de la zone concernée et les changements opérés par rapport au PLU approuvé le 20 avril 2017.

Les zones urbaines (U)

Les zones U concernent les secteurs déjà urbanisés ou équipés des réseaux , à vocation résidentielle concentrées sur Argelès village, Argelès plage, Taxo et le Racou ;

- **UA** : correspond au centre ancien : le secteur UAb aux maisons du Racou ; le règlement précise les rues et voies sur lesquels les changements de destination des locaux commerciaux sont interdits afin de protéger le commerce du centre ville ;
- **UE**: zone destinée à accueillir des équipement d'intérêt collectif (UEa-projet de caserne SDIS)- UEs (secteur du Tamariguer pour la création d'un espace de sport et de loisirs pour 1,47ha) ;
- **UL**: secteur destiné à accueillir des activités de loisirs sur lequel est implanté le champ de foire communal ;
- **UP**: secteur correspondant à Port d'Argelès : (urbanisation (UPa), plan d'eau, zone terrestre et technique(UPb) ;
- **UT**: secteur destiné à accueillir des activités touristiques dont zone UTc affectée aux campings de 325ha , Uth à l'hôtellerie) ;
- **UX**: secteur destiné à accueillir des activités économiques(UXc pour la ZAE, UXe destiné à la création d'une centrale de cogénération) .

Les zones à urbaniser (AU)

Ces zones concernent les secteurs destinés à être urbanisés.

- **1AU**: cinq secteurs affectés à l'habitat ont fait l'objet d'une OAP et seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement en 1 ou plusieurs tranches ;

- **1AUL**: zone destinée à recevoir à court terme des activités ludiques et sportives sous la forme d'un centre nautique ;
- **2AU**: zone bloquée destinée à l'habitat correspondant au secteur Cami de la Mainada ;
- **2AUX**: zone bloquée située dans le secteur de « camp del caball » destinée à la création d'une ZAE à vocation artisanale et industrielle.

La zones agricole (A)

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles , couvrant 26 % du territoire qui comprend un secteur Ap correspondant aux terres situées, au nord du territoire, de part et d'autre du Tech, de grande valeur agronomique (466ha).

Les constructions nouvelles, extensions, annexes sont soumises à conditions.

La zone naturelle (N)

Elle rassemble les espaces naturels (58 % du territoire) qui doivent faire l'objet d'une protection avec la création de zonage spécifique correspondant notamment aux espaces remarquables du littoral(Nrl) , à la bande littorale (Nm), au massif des Albères(Nb).

Les constructions nouvelles, extensions, annexes sont soumises à conditions.

Le règlement

Le règlement écrit du PLU fixe :

- des hauteurs différentes, pour limiter les impacts paysagers en fonction de la situation géographique des secteurs concernés : hauteur maximum autorisée de 9m pour en proximité du front de mer, 16m en arrière du front de mer ou en cas de présence d'habitat collectif ou non sensible sur le plan paysager ;
- des emprises au sol maximum variant entre 20 % (Port d'Argelès) et 80 % (front de mer) ;
- une part minimum de l'opération à la création de logements sociaux ;
- l'obligation pour toute nouvelle opération de plus de 1000m² de réaliser une étude hydraulique.

Les plans graphiques de découpage de zones identifient et localisent les espaces boisés classés , les immeubles et sites à protéger au titre des l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et les éléments du paysage au titre de l'article L 151-23, les emplacements réservés (ER) dont ceux relatifs à des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

Les plans sont complétés par des plans de « zonage et trames prescriptives et informatives » sur lesquels ont été reportés les plans de prévention des risques.

Analyse du règlement et du zonage

Dans le procès verbal de synthèse, il a été récapitulé les erreurs et incohérences relevées et dans le règlement qui devront être corrigées (cf annexe n°11)

Le règlement des zones A et N relatifs aux installations nécessaires à des équipements publics et à des services publics n'est pas conforme aux dispositions de la Loi Montagne.

Le règlement de la zone Nb n'est pas conforme à celui du PPRIF relatif à la zone rouge qui interdit toute constructibilité.

Les plans graphiques sont d'une bonne lisibilité et intègrent de nombreux éléments très utiles comme le PPRi. Cependant la légende ne spécifie pas s'il s'agit du plan de risque inondation ou incendie de forêt, ce dernier d'ailleurs n'étant pas reporté sur les planches , contrairement à ce qui est affirmé.

Pour plus de lisibilité, il serait utile de reporter sur les plans les numéros de parcelles correspondant au plan cadastral.

4 - 4 incidences du projet sur l'environnement

Le projet du PLU qui prévoit d'accueillir de nouveaux habitants et une extension économique qui vont entraîner des incidences sur l'environnement : consommation d'espaces, paysage, ressource en eau, qualité de l'air, trafic routier...

Les principaux impacts de la réalisation du projet du PLU sont décrits dans le document du dossier d'enquête « **Evaluation environnementale** », analyse rendue obligatoire par la présence sur le territoire communal de sites Natura 2000.

L'évaluation environnementale et son résumé non technique identifie les incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, en apprécie l'importance et présente les mesures envisagées pour les éviter, réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits, ERC.

Au cas présent, l'évaluation environnementale analyse les principales incidences et les mesures selon une approche thématique complétée par une analyse des impacts sur chacun des sites de projet d'urbanisation, sur les sites Natura 2000 et sur la consommation foncière faisant l'objet d'une analyse particulière.

4.4.1 Analyse des incidences du PLU sur l'environnement

Les impacts particuliers des projets d'urbanisation sur l'environnement sont incorporés dans l'analyse thématique des incidences du PLU sur l'environnement.

1- Le paysage et le patrimoine

La protection du paysage et du patrimoine existant se concrétise dans le projet du PLU par l'existence de zonages spécifiques pour le centre historique d'Argelès et le hameau particulier du Racou, par l'identification au titre de la Loi Paysage, d'éléments du patrimoine bâti (mas, châteaux, villas...) et végétal (Espaces boisés classés, jardins), de sites à protéger (les falaises du Racou), le classement en zone N d'espaces verts en zone urbanisée. L'urbanisation future aura pour effet de modifier le paysage. Le PLU valorise les sensibilités paysagères et patrimoniales notamment les coupures d'urbanisation, les perspectives paysagères et de leur environnement, les espaces verts et boisements,

2- Les milieux naturels et biodiversité

Pour compenser la fragmentation des continuités écologiques consécutives à l'urbanisation, le projet du PLU s'efforce de protéger les milieux naturels en classant en zone Naturelle les réservoirs de biodiversité et corridors de la trame verte et bleue, les espaces remarquables du littoral, les cours d'eau, les zones humides, les jardins, les espaces verts en milieu urbain et 1332ha de bois en Espace Boisé Classé (EBC). Certains îlots de végétation en zone urbaine sont inconstructibles. Le règlement des zones U et AU impose le maintien d'une végétation existante et dans certains cas un espace paysager collectif.

Seule l'urbanisation du site du projet de Port Jardin impacte directement une zone humide. La commune démontre l'absence d'alternative à la destruction de la zone humide au désenclavement du secteur par l'avenue de Charlemagne pour relier le port à l'agglomération. Suite à une demande du Préfet suivie de l'avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) pour compatibilité avec le SAGE Tech-Albères, le périmètre de l'OAP a été rectifié, deux zones humides dégradées ont été intégrées au projet d'aménagement en lieu et place des zones humides intéressantes qui ont été conservées au Nord du projet.

Un espace boisé au Nord du site Port Jardin a été classé en zone Nrl afin de réserver une coupure d'urbanisation nécessaire au fonctionnement écologique de la zone humide et ainsi préserver la zone humide à enjeux forts du secteur.

3- Les espaces agricoles

Le projet du PLU identifie les espaces agricoles en les classant en zone agricole et ceux autour du Tech en zone agricole protégée (Ap).

4- Les ressources en eau

Les incidences consécutives à un accroissement de la population et l'artificialisation des sols entraînant des besoins supplémentaires d'eau potable, de rejet des effluents et des eaux de ruissellement.

L'évaluation conclut en la capacité résiduelle de la station d'épuration, à traiter le surplus des effluents de 120000 habitants (en période estivale), en une adéquation entre les besoins futurs en eau potable et la capacité de production.

Suite à une note de novembre 2020 de la communauté de communes (compétente dans la production et la distribution de l'eau potable), le développement urbain ne devrait pas porter atteinte à la qualité de l'eau, les zones à urbaniser seront raccordées au réseau d'assainissement collectif, les eaux de ruissellement dans les nouvelles zones urbaniser devant être gérées à la parcelle complétées éventuellement par la mise en place de systèmes de rétention(bassins , noues). Le règlement impose un coefficient d' emprise au sol.

5- L'énergie et le changement climatique

Dans le cadre d'un urbanisme durable, le règlement permet la mise en place de systèmes production d'énergies renouvelables et les OAP des secteurs urbanisables prennent en compte des paramètres bioclimatiques, encouragent la construction dans le sens d'une meilleure performance énergétique ainsi que la végétalisation.

Le PLU prévoit de réaliser une centrale de cogénération produisant deux formes d'énergies renouvelables

Les zones à urbaniser sont desservies par des transports collectifs et prévoient des cheminements doux, modes de déplacement alternatifs au tout voiture.

6- Les risques et les nuisances

Le règlement intègre le risque feux de forêt dans le massif des Albères (zone Nb) ainsi les dispositions du PPRi notamment dans les différentes zones du PLU.

Le PLU prend en compte les risques inondation, en classant en zone inconstructible les secteurs à risque fort, notamment dans les zones d'expansion de crue, en intégrant les dispositions du PPRi dans les zones urbaines, dans les secteurs d'accueil touristique ou en limitant le développement des constructions existantes dans les zones d'habitat diffus.

Dans les secteurs déjà bâtis concernés par le risque, le règlement du PLU et le renvoi au PPRi conditionnent les droits à bâtir.

Les zones d'aléa du PPRi sont reportées sur les plans graphiques du PLU, pour plus de transparence.

Certains secteurs futurs à urbaniser sont impactés par le risque inondation :

- Cami de la Mainada/ rue des Trabuçaïres : le site est totalement concerné par le risque inondation:la partie Nord en aléa moyen (degré II) , la partie Sud en aléa fort (degré I). Classé en zone bloquée, le futur projet devra maîtriser le risque et mettre en place de dispositifs comme des zones tampons ou des prescriptions relatives à l'implantation du bâti

- Route de Collioure : partie Sud-Est en aléa moyen (degré II)

L'OAP prévoit que le secteur concerné par le risque sera végétalisé. Il est prévu des espaces pour faciliter les écoulements.

- Zone de loisirs de la station balnéaire el Tamariguer :partie Nord -Est et Est en aléa fort (degré I) ; partie Sud et Sud ouest en aléa moyen (degré II)

Des espaces seront aménagés pour faciliter les écoulements.

Le règlement précise que la réalisation des projets d'urbanisation présentant une superficie de plancher de plus de 1000m² est conditionnée à une étude d'impact ou à une étude loi sur eau qui permettra de conclure à la faisabilité du projet.

Les dispositions du règlement impose une gestion des eaux de ruissellement dans les zones urbaines ou à urbaniser.

7- Nuisances sonores

Le futur parc d'activités « Camp del Caball » sera impacté par des nuisances sonores liées à la RD 914 en limite Sud ; afin de les réduire, des zones tampons pourront être aménagées.

Conclusions de l'évaluation environnementale :

L'évaluation environnementale conclut par les mesures intégrées dans le projet du PLU:

1- En une absence d'impacts préjudiciables :

- sur le paysage et le patrimoine bâti
- sur la consommation des espaces naturels et agricoles
- sur les équilibres et les fonctionnalités écologiques du territoire
- sur la ressource eau
- sur la situation climatique

- sur les risques et nuisances

2- Sur les principaux sites d'aménagement, les impacts sont positifs grâce à une intégration environnementale et paysagère.

4.4.2 Les incidences sur les sites Natura 2000

Le territoire communal compte six sites Natura 2000, cinq sites au titre de l'habitat : les sites d'intérêt communautaire du Tech, de la côte rocheuse des Albères, des Posidonies de la côte des albères, de l'Embouchure du grau de la Massane et du Massif des Albères) et un au titre des oiseaux, la zone de protection Spéciale du Massif des Albères.

Aucun projet n'est prévu dans les sites Natura 2000 et les zones à urbaniser sont éloignées de ces derniers. Les incidences indirectes sur ces sites résultent des pressions dues essentiellement à la fréquentation touristique et sur la ressource eau.

Afin de limiter les impacts, le projet de PLU classe en zone naturelle les nombreux secteurs couverts par les sites Natura 2000 et garantit les fonctionnalités écologiques, en maintenant les boisements en les classant en EBC, en encourageant les activités agricoles et pastorales, en créant des coupures d'urbanisation entre les milieux terrestres et marins, Afin de garantir une bonne qualité de l'eau, le PLU prévoit une gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

L'évaluation environnementale conclut que le projet du PLU n'entraînera « aucune incidence significative négative préjudiciable sur les sites Natura 2000 ».

4.4.3 Les incidences du PLU sur la consommation foncière

La plupart des extensions d'urbanisation vont entraîner une artificialisation des sols irréversible, une consommation de terres agricoles et naturelles qui auront une incidence négative sur l'environnement.

- La consommation foncière entre 2020 et 2028 a été estimée à 43,21ha soit 18,34ha affectés à l'habitat, 22,77ha pour les activités économiques et 2,10ha aux équipements et services publics.

- La consommation foncière entre 2009 et 2019 est évaluée à 86,1ha dont 29,25ha à vocation résidentiel, 32,22ha affectés aux activités économiques et 24,63ha aux équipements et espaces publics.

L'artificialisation totale des sols pour les 8 années à venir, de 5,4 hectares par an pour les 8 prochaines années a été considérée en une nette diminution de 31 % par rapport à celle des 10 dernières années de 86,16ha de 7,82ha.

Analyse de l'évaluation environnementale

L'EE souligne qu'elle résulte d'une synthèse et d'une analyse de l'état initial de l'environnement issues de données recueillies, d'entretiens, de réunions, de visites de terrain, afin d'identifier les enjeux environnementaux, les traduire dans le zonage et le règlement, et orienter les choix de développement.

Il est à souligner l'absence d'analyse des incidences sur l'environnement de l'urbanisation du secteur du 8 mai 1945 et du projet du SDIS sur l'environnement.

Certains impacts ne sont pas abordés comme la capacité des transports collectifs routiers en commun ou l'augmentation du trafic routier sur la D 114 et autres voies engendrés par l'urbanisation des futurs quartiers qui permettra l'accueil de 2100 habitants, même s'ils ne relèvent pas de la compétence exclusive de la commune.

Dispositif de suivi du PLU

La commune met en place un dispositif de suivi réalisé sur la base d'indicateurs qui diffèrent selon les thématiques suivantes : les espaces naturels, la gestion de l'eau et des risques, l'agriculture, l'énergie et les modes de déplacement doux.

Analyse du dossier d'enquête

L'ordre des pièces du dossier ne correspond pas à celui de l'article (L151-2) du code de l'urbanisme qui classe les OAP avant les annexes et non après.

Le dossier est complet mais volumineux et pourrait être allégé de données inutiles et anciennes, de document mis en double comme la charte d'embellissement des terrasses intégrée dans le règlement et dans les annexes.

Le projet du PLU, avant son arrêt définitif, devra faire l'objet d'une relecture afin de corriger les erreurs, incohérences ou lacunes relevées dans le procès verbal de synthèse adressé à la commune

5- ANALYSE DES OBSERVATIONS

Seront analysées, en premier lieu, les remarques, observations et réserves, de la MRAe et des PPA puis les observations du public émises au cours de l'enquête.

5 - 1 Observations et réserves des personnes publiques

Le projet du PLU arrêté par la délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2019 a fait l'objet d'un avis défavorable du Préfet en date du 9 juillet 2019 motivé par :

- La nécessité d'actualiser les données de la consommation d'espaces ;
- Une justification de la non augmentation de la capacité des campings ;
- Une traduction de la Loi Littoral ;
- Une justification de l'adéquation de la ressource eau avec les nouveaux besoins ;
- Un inventaire des zones humides à compléter.

La commune a modifié son projet, notamment par :

- Le réajustement du périmètre de la zone à urbaniser 1AU (secteur de l'ex station-service) route de Collioure;
- Le reclassement en zone naturelle des zones à urbaniser 2AU (secteurs de la Teulerie et de Taxo)
- Une réduction de la superficie de la future zone d'activité de 25ha à 15ha
- Le classement en zone 2AU au lieu de 1AU de l'extension d'urbanisation Cami Mainada/chemin des trabucaires
- La justification de l'adéquation de la ressource en eau avec les besoins générés par le projet ;
- La prise en compte des zones humides dans le projet d'aménagement de « Port Quartier Port Jardin.

L'ensemble des personnes publiques ont été régulièrement saisies du nouveau projet de PLU arrêté en décembre 2020.

Le tableau figurant au § 1.7 du présent rapport récapitule l'autorité saisie, la date de réception du dossier, la date de l'avis reçu par la commune ainsi que le type d'avis émis.

5.1.1 Synthèse des avis reçus

1- Avis de la MRAe

L'avis émis par l'autorité environnementale, la MRAe, en date du 22 juillet 2021 ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de la démarche de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement afin d'améliorer la conception du projet et permettre la participation du public. Il n'est assorti que de recommandations.

2- Avis des PPA

La plupart des avis sont, soit assortis d'observations, soit favorables avec réserves.

- Avis favorables

- Avis réputés favorables en l'absence de réponse : Conseil régional Occitanie, Chambre des métiers et de l'artisanat, Section Régionale de la Conchyliculture.

- Avis favorable : CCI

- Avis favorables avec réserves

- Préfet (DDTM)

- ARS

- CDPENAF

- SCOT Littoral Sud

- UDAP

- Chambre d'agriculture

- CDNPS

- CCACVI

- Avis avec observations

- Conseil départemental

- Parc Naturel Marin du Golfe du Lion

Il est à souligner l'absence de réponse de la Région et l'avis du Centre Régional de la propriété forestière communiqué après la clôture de enquête publique.

5.1.2 Suites données aux avis

La commune d'Argelès-sur-Mer a décidé de porter à la connaissance du public des éléments de réponse aux avis des personnes publiques y compris à ceux reçus hors délais, à des fins d'une meilleure information. Ces réponses ont été intégrées au dossier d'enquête soumis au public

Ainsi dès le début de l'enquête, le public a pu avoir à sa disposition l'ensemble des avis des personnes publiques consultées ainsi que les propositions de réponse de la commune à la plupart de ces observations et les modifications qu'elle envisage d'apporter au projet du PLU.

1 - Avis de la MRAE

Les principales remarques de la MRAE portent essentiellement sur :

- La qualité du dossier et la démarche d'évaluation environnementale : amélioration du résumé non technique, analyse de solutions de substitution aux choix réalisés ;

- La limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels : Intégration dans la consommation d'espaces de l'ensemble des secteurs susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités des sols afin de respecter l'objectif de 30 % inscrit dans le PADD ;

- La compatibilité avec les objectifs du SCOT : densité, logements sociaux ;

- La préservation des espaces naturels et de la biodiversité : réalisation d'un pré-diagnostic écologique sur les secteurs destinés à être urbanisés, reprise et clarification du volet zone humide , préservation des corridors écologiques identifiés dans le Schéma régional de cohérence écologique ;

- La prise en compte des risques naturels: évitement de l'urbanisation dans les zones d'aléa fort du risque d'inondation, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées et l'interdiction de toute construction en zone rouge du plan de prévention des risques incendie et feux de forêt (PPRIF) ;

- L'intégration d'une OAP « déplacements ».

Le tableau joint en annexe du rapport (cf annexe n° 5) récapitule les observations de la MRAE suivies des réponses du M.O et de l'avis du CE.

2 - Avis des PPA

Les principales observations et réserves des PPA portent sur :

- La production de logements : le nombre de logements, le pourcentage de logements collectifs et sociaux, la densité brute non compatible avec les objectifs du DOO du SCOT Littoral Sud

- La consommation d'espace : l'objectif de modération de la consommation d'espace inférieur à 30 %, l'urbanisation du secteur Port Jardin

- Le développement agricole : corrections à apporter au règlement de la zone A et N

- La préservation de la biodiversité : notamment des zones humides et plus particulièrement sur le secteur Port Jardin, des corridors écologiques.
 - La disponibilité de la ressource en eau : l'adéquation entre les besoins futurs et la disponibilité en eau.
 - La prise en compte des risques : du risque de ruissellement , du risque incendie de forêt en zone rouge du PPRIF
 - Mobilités et déplacements : l'intégration d'une OAP thématique « déplacements », manque de précisions sur les conditions d'accès des futures zones d'urbanisation.
- Afin de ne pas alourdir le rapport, la synthèse des avis fait l'objet d'un tableau joint en annexe du rapport (annexe n°6) qui récapitule les observations et remarques des PPA ainsi que la réponse du M.O et enfin la position du CE.

3 - Adaptations envisagées par la commune suite aux avis de la MRAe et des PPA

Les principales adaptations au PLU envisagées par la commune ont été récapitulées à partir des éléments de réponse de la commune intégrés dans le dossier d'enquête soumis au public.

Thème	Auteurs	Adaptations envisagées au projet du PLU
<u>Préservation des zones humides</u>	Département Préfet MRAe	-Une vérification des zones humides potentielles sera réalisée. - Justification de la non destruction de la zone humide sur l'ER 23 relatif à la création d'un équipement sportif - Volet zone humide : précisions sur l'état initial des zones humides et les incidences du projet avec les mesures compensatoires notamment sur le secteur Port Jardin
<u>Espaces naturels sensibles</u>	Préfet	Les 9 espaces naturels sensibles seront précisées dans le rapport de présentation.
<u>Traitement paysager</u>	Préfet	Un complément sera apporté sur les structures paysagères de la future zone économique.
<u>Consommation d'espace</u>	Préfet	- Les objectifs de modération de la consommation d'espace recalculés seront repris - La surface de la centrale de cogénération sera reprise dans l'évolution du zonage
<u>Evaluation environnementale</u>	MRAe	Apport de justifications des choix retenus pour établir les OAP
<u>Risques et nuisances</u>	ARS Préfet	Intégration des risques liés au radon et à la présence du moustique tigre -Complément à ajouter au règlement selon la proposition de l'ARS « les divers aménagements.....à la prolifération de moustiques ». -- Assainissement (eaux pluviales) :Précision à apporter sur la nécessité de favoriser les solutions de gestion intégrée et infiltration à la parcelle
<u>Ressource en eau</u>	Préfet	Apport de justifications dans le dossier du PLU sur la disponibilité en eau
<u>Volet agricole</u>	Département Chambre d'agriculture	Zone A : Les serres (hors serres photovoltaïques) et bâtiments agricoles nécessaires à l'activité pourront être autorisés sans limitation de surface.

<u>OAP</u>	Préfet- SCOT	- Le secteur Port Jardin sera classé en zone bloquée 2AU - OAP Port Jardin : 42 logements locatifs (dont 21 LLS) seront réintégrés en lieu et place de 42 logements en accession sur la zone (partie sud)
<u>Règlement</u>	SCOT	- Zone UXe : Précision de l' interdiction de des logements excepté pour la surveillance générale du parc d'activité
	Préfet Parc Naturel Marin du Golfe du Lion	- Zone UPb : le règlement sera adapté afin de permettre l'implantation du futur siège du Parc Naturel Marin en autorisant des équipements publics ou d'intérêt collectif
	MRAe	Le règlement de la zone sera modifié afin d'interdire dans l'ensemble des zones N tous secteurs confondus « les affouillements et exhaussements
	Préfet	- Zone A et N : le règlement des 2 zones seront repris pour supprimer toute mention relative aux changements de destination
	Préfet	-Zone N : le règlement supprimera toute mention relative à la restauration des mas.
	CDPENAF	-Le règlement de la zone A et N intégrera les prescriptions relatives aux extension des bâtiments d'habitation existants et légalement autorisés dans la limite de 50m ² de surface de plancher, 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale et 250m ² de surface totale de plancher après travaux.
<u>Compatibilité avec la SCOT</u>	SCOT- Préfet	- L'OAP Port Jardin sera rectifiée pour atteindre les objectifs fixés en matière de logements sociaux selon le SCOT.
	Préfet	- La justification sur la compatibilité avec le SCOT concernant la mixité sociale sera repris
	SCOT- Préfet	- Secteur de Néguebous : le calcul de la densité sera réajusté/justifié
	SCOT	- Le nombre de logements collectifs sera précisé dans le cadre des OAP afin de montrer la compatibilité avec le SCOT
	Préfet	-Une justification supplémentaire sera apportée concernant la zone humide de Port Jardin et sa compatibilité avec le SCOT
	Préfet	- L'OAP port du Jardin , secteur de l'espace proche du rivage pourra être complétée pour limiter la surface de plancher de 15000m ²
<u>Zonage et plan graphique du PLU</u>	MRAe	- Les corridors écologiques identifiés dans le Schéma régional de cohérence écologique seront classés en Ap. - Le secteur du Tamariguiier (1AUL) sera classé en 2AUL
<u>Annexes</u>	Préfet	- Les hauteurs de la zone 2AUX seront intégrées dans la « Planche des hauteurs »
	ARS	Ajout de l'arrêté du 7 juin 2018 relatif au radon L'arrêté de la ZAD Camp Del Caball caduc sera enlevé des annexes L'arrêté de la ZAD Port Jardin ,sera ajouté aux annexes

Elles portent essentiellement sur :

- L'urbanisation du secteur Port Jardin (OAP) qui sera reclassée en zone bloquée 2AU ;
- Le reclassement du secteur du Tamariguiier (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 ...

5- Observations du CE:

Dans le mémoire en réponse, le M.O précise que toutes les adaptations énoncées dans le tableau de réponse de la commune aux avis PPA seront introduites dans le projet de révision..

Les modifications qui peuvent être apportées au projet du PLU doivent résulter de l'enquête publique, des avis joints au dossier, des observations du public et du commissaire enquêteur (article L 153-21 du code de l'urbanisme).

Au cas présent, elles résultent des remarques et avis des personnes publiques qui ont été portées à la connaissance du public dès l'ouverture de l'enquête publique par leur intégration dans le dossier d'enquête et ces adaptations ne modifient pas l'économie 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 effet de retarder l'extension urbaine sur des terres agricoles, de mener une réflexion plus approfondie sur la prise en compte des enjeux environnementaux présents, notamment de la zone humide et des zones inondables ; Ainsi les adaptations intégrées au projet vont dans le sens de la préservation des espaces naturels et de la biodiversité et du développement durable.

5 - 2 Observations du public

5.2.1 Bilan comptable

Le public a pu aisément prendre connaissance du dossier et présenter ses observations grâce aux différents moyens proposés. En conséquence, le public a pu bénéficier d'une bonne information sur le projet d'aménagement de la commune porté par le PLU .

3-1 Bilan comptable des observations

<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

L'enquête publique n'a pas laissé le public indifférent. Le projet du PLU a intéressé 5211 visiteurs et a donné lieu à 265 contributions. A titre de comparaison, la révision en 2020 du SCOT Littoral Sud qui compte 25 communes et près de 80000 habitants, a intéressé 597 personnes, a donné lieu à 233 téléchargements du dossier et à 65 contributions, l'élaboration du PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) de la CC Conflent Canigo qui rassemble 45 communes totalisant 21000 habitants a donné lieu à 734 visiteurs, 2706 téléchargements et 299 contributions, le projet d'élaboration du PLU de Céret 1782 visiteurs, 3382 téléchargements et 237 dépositions.

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 qui lui était soumis. Les observations émises sur le registre dématérialisé concernent essentiellement des problématiques d'intérêt général. 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 n°9, la liste exhaustive des personnes s'étant manifestées pendant l'enquête publique.

Sur les 132 déposants (chiffre différent des contributions, une personne pouvant déposer plusieurs contributions), 25 personnes ont déposé sous la forme anonyme, soit un pourcentage d'environ 20 %; Il y a lieu de souligner la participation d'associations et de collectifs : le Collectif « Torre d'En Sorra, et le Collectif « Bois de Sorède », (211 signatures), l'association pour la sauvegarde du Racou (12600 signatures) ,FRENE 66, l'association Racou 2030, l'association des campings d'Argelès sur-Mer, l'association Argelès Nature Environnement,

Au nom de chaque déposant, a été associée 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.

5.2.2 Recensement des observations selon les thématiques principales relevées

Toutes les contributions du public ont été décomposées en 370 observations recensées et classées sous 6 thèmes et 21 sous-thèmes

1- Dossier

- 1-1 La concertation (3 observations)
- 1-2 L'information du public 17 observations)
- 1-3 Le contenu du dossier (29 observations)
- 1-4 Le découpage des zones (28 observations)

2- Consommation foncière

- 2-1 Extension du port (25 observations)
- 2-2 Extension route de Collioure (6 observations)
- 2-3 Extension Port Jardin (27 observations)
- 2-4 Extension Neguebous (25 observations)
- 2-5 Extension 8 mai 1945 (1 observation)
- 2-6 Extension d'urbanisation ZAE (2 observations)
- 2-7 Limitation de la consommation foncière (8 observations)

3- Urbanisme

- 3-1 Zonage et règlement (14 observations)
- 3-2 Qualité urbaine, architecturale (4 observations)

4- Préservation des espaces naturels et agricoles

- 4-1 Préservation des espaces naturels et de la biodiversité (72 observations)
- 4-2 Coupures d'urbanisation (33 observations)
- 4-3 Zones humides (5 observations)

5- Prise en compte des risques

- 5-1 Risque inondation (6 observations)
- 5-2 Risque érosion: le Racou (53 observations)
- 5-3 Nuisances sonores (3 observations)

6- Mobilités et déplacements

- 6-1 Mobilités douces (7 observations)
- 6-2 Voirie et circulation (2 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

Certaines observations intégrées dans des sous thèmes comme le contenu du dossier, le découpage des zones, les coupures d'urbanisation ou les zones humides concernent également des extensions d'urbanisation de secteur.

Toutes les observations recensées ont été récapitulées et jointes en annexe sous forme de tableau (cf.annexe n° 10). A toutes fins utiles, une colonne « référence déposition » permet de se reporter, aux dépositions du public qui ont été référencées par ordre chronologique d'enregistrement sur le registre dématérialisé (notées Rd) sur les registres papier (notées Rp) ou par courrier (Cr) et par email Em), ces derniers ont été intégrés dans le registre dématérialisé.

5.2.3 Analyse des observations du public

Sont synthétisés, ci-après, les observations du public, la réponse du M.O et l'avis du CE. En ce qui concerne les réponses du M.O aux observations, le CE cite le plus souvent des extraits ou un résumé de la réponse de la collectivité. Pour plus d'information et de précisions, il y a lieu de se reporter au tableau des observations du public, joint en annexe n°10, qui classe l'observation du public dans des thèmes et sous thèmes répertoriés, complétée par la réponse du M.O et l'avis du CE.

1)- Thème : le dossier

- Sous thème : la concertation

Il est fait remarquer que le projet a été modifié entre la dernière réunion publique de mars 2019 et septembre 2021 sans concertation des habitants ; certains déplorent une absence de concertation lors de l'élaboration du PLU , les habitants n'ayant été ni avertis ni associés.

Réponse du M.O : les évolutions apportées sur le document correspondent à des modifications visant directement à répondre aux réserves formulées par les PPA lors du premier arrêt et notamment à l'avis défavorable de la Préfecture. Ces modifications et leurs motivations sont présentées dans le rapport de présentation du PLU arrêté afin d'être mis à disposition des habitants lors de la présente enquête publique. En ce sens, il ne peut être considéré que la commune a fait défaut dans la tenue de la concertation et de l'information du public

Avis du CE : le projet du PLU soumis au public a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2020.

L'avis défavorable du préfet en date du 9 juillet 2019 a amené la commune à annuler le projet du PLU arrêté le 28 mars 2019 et à intégrer des justifications et des modifications dans le projet du PLU arrêté le 17 décembre 2020. Elles consistent notamment à reclasser en zone naturelle des zones qui étaient en ZNA, à diminuer la superficie de la future ZAE, à prendre en compte la zone humide dans l'OAP Port Jardin , à justifier l'adéquation de la ressource en eau avec les nouveaux besoins. S'il s'agit de modifications importantes, elles sont favorables à l'environnement et n'ont cependant pas eu pour effet de modifier l'économie générale du PLU.

Les modalités et le bilan de la concertation qui constituent une pièce du dossier d'enquête publique ont pu être consultées pendant toute la durée de l'enquête et sont synthétisées au § 1-6 du présent rapport d'enquête. Les modalités de la concertation mise en place par la délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2017 ont été respectées et le bilan de cette dernière peut être jugé satisfaisant.

- Sous thème : L'information du public

Le public se pose un certains nombre de questions relatives au dossier et à demande des explications sur certains points :

- L'avis des Personnes publiques : le public se demande si le PLU définitif tiendra compte des réserves de la MRAE.

Avis du CE: Un document intitulé « Prise en compte des avis émis par les Personnes Publiques Associées et Consultées et ajustements du projet de PLU d'Argelès-Sur-Mer » a été intégré dans le dossier d'enquête soumis au public. Dans ce document, le M.O envisage de modifier le projet du PLU pour tenir compte des remarques émises par la MRAE et les personnes publiques.

Dans le mémoire en réponse, le M.O confirme que « toutes les adaptations énoncées dans le tableau de réponse de la commune aux avis PPA seront introduites dans le projet de révision ».

- La prolongation du délai d'enquête : la demande de prolongation de la durée de l'enquête à 30 jours compte tenu de la complexité d'enquête a été rejetée par le CE, en application de l'article L123-9 du code de l'environnement. Si ce dernier peut prolonger la durée de l'enquête au maximum de 15 jours, cette décision doit être 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. Au cas présent, compte tenu de la date de la demande, le M.O ne disposait pas d'un délai suffisant pour accomplir les formalités nécessaires afin que le public soit avisé de la prolongation.

- la lisibilité du dossier : Il ressort des observations écrites du public ou orales recueillies lors des permanences, que le dossier est trop volumineux et trop complexe pour le citoyen lambda, qu'il comprend des plans difficilement lisibles et des informations imprécises.

Réponse du M.O : La commune mènera une réflexion sur l'opportunité et le besoin de réaliser des supports de communication à destination des habitants pour faciliter la prise en main du document lors de son application (une fois l'approbation réalisée, et hors champs d'application des modalités légales de concertation et d'enquête publique).

Avis du CE: Effectivement le dossier soumis au public est volumineux, et l'importance du dossier peut porter préjudice à sa compréhension, pouvant dissuader le lecteur d'aller plus avant. Si le volume et la complexité du dossier sont en partie dus à une législation abondante, comme le souligne le M.O, au cas présent, il pourra être allégé, sa qualité et sa compréhension améliorées selon les remarques du CE dans son avis et ses conclusions motivées.

- Sous thème : Le contenu du dossier

- La requalification et l'extension du port : A travers les 21 observations déposées, le public fait part de son incompréhension à ne pas voir intégrer dans le projet du PLU le projet de requalification et d'extension du port qui devra faire l'objet d'une procédure ultérieure d'adaptation du PLU et du SCOT Littoral Sud. De même il n'a pas été incorporé en emplacements réservés issus du projet de requalification du port: (écomusée - théâtre de verdure- parking perméable - extension du bassin)

Réponse du M.O : Le projet d'extension portuaire envisagé ne peut juridiquement pas être intégré dans la procédure de révision du PLU présentée lors de la présente enquête publique. En effet, et comme mis en évidence par les observations, le SCoT de 2020 (qui s'impose au PLU communal) ne prévoit pas ce projet d'extension. La délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2021 prévoit en effet une future mise en compatibilité du SCoT puis du PLU communal pour intégrer le projet d'extension du port. Il s'agit d'une délibération visant à ouvrir la concertation préalable sur ce projet, justement pour concerter et informer le public en amont.

Comme indiqué ci-dessus avec l'ouverture de la concertation préalable et la future enquête publique liée à l'évolution du SCoT intégrant le projet, il est à considérer que l'information, la concertation et la prise en compte de l'avis du public dans le cadre du projet d'extension du port seront réalisés.

Avis du CE : Le projet d'un PLU résulte de choix opérés par des élus ; au cas présent, le Conseil Municipal de la commune d'Argelès-sur Mer a décidé de ne pas intégrer le projet de requalification et d'extension du port dans la révision du PLU, soumis à enquête publique car non compatible avec le SCOT révisé en mars 2020.

Le CE outrepasserait son rôle en se positionnant sur les choix opérés par des élus.

Il faut, cependant, 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.

- La démographie et la production de logement: Le public souligne une croissance démographique importante et sans concertation avec les communes limitrophes, une production de logements qui constituera essentiellement des résidences secondaires, une extension des zones économiques sans analyse des besoins avec les zones limitrophes.

Réponse du M. O: La communauté de communes possède la compétence de développement économique sur le territoire: les choix traduits dans le PLU ont été concertés avec l'intercommunalité et traduisent la stratégie d'accueil économique du territoire et les besoins fonciers induits. La cohérence du développement du territoire communal avec les territoires voisins ou environnant correspond au rôle du SCoT. Le PLU communal est compatible avec ce SCoT et traduit ses objectifs, induisant donc de s'inscrire dans la politique établie au niveau communautaire et plus vaste du SCoT.

Avis du CE: Il appartient au SCOT de fixer des objectifs de production de logements pour les communes ou secteurs compris dans son périmètre ainsi qu'un pourcentage minimal de logements sociaux qui permettra d'assurer une production minimale de résidences principales. Il en est de même pour l'extension ou la création des zones économiques.

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 531 logements (variante basse) et 1281 logements (variante haute), compte tenu des projets déjà autorisés.

La réduction de la superficie de la zone d'activité économique de 25ha à 15ha, devrait entraîner une diminution de la production du nombre de logements.

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.

- Sous thème : Le découpage des zones

- Zone UPb: De nombreuses observations demandent que soit dissociée dans la surface de la zone UPb la surface du plan d'eau de celle de la zone technique, afin d'apprécier leur évolution et noter son extension successive au détriment de la coupure naturelle.

Réponse du M.O: A ce titre, la collectivité conseille de formuler les remarques sur ce projet dans le cadre de la concertation préalable propre à ce projet d'extension, aujourd'hui non intégré dans le PLU présenté en enquête publique. La limite de la zone UPb est identique à celle du PLU de 2017 qui elle-même reproduit la limite du SCOT Littoral Sud sans empiéter sur la coupure d'urbanisation.

Avis du CE: Le secteur UPb, d'une superficie de 17,02ha comprend la superficie du plan d'eau ainsi que la zone terrestre et technique du port. Le règlement de cette zone qui ne prévoit que des constructions et installations liées au port sera modifié et autorisera celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'implantation du siège du parc marin.

Effectivement, pour plus de transparence et d'information du public, il serait souhaitable que soit dissociée la superficie du plan d'eau et celle de la zone terrestre.

- Zone UEc: La création de ce zonage sur le secteur de Valmy pour la création d'équipements publics et d'hébergements n'est pas justifié.

Réponse du M.O: Dans le règlement écrit, ce secteur UEc ne permet pas les hébergements touristiques et hôteliers mais des hébergements pour un public spécifique, personnes âgées ou handicapée par exemple...L'hébergement touristique est interdit dans toutes les zones UE par le règlement écrit.

Avis du CE: Réponse satisfaisante.

- OAP La Teulerie: M. Jean Claude L'Hôte souhaite le maintien de cet OAP en raison de sa proximité du centre et des commerces, des dépenses d'études engagées.

Réponse du M.O: Cette zone de la Teulerie n'est pas une dent creuse mais une zone périphérique à l'agglomération insuffisamment équipée et enclavée entre voie ferrée et Route départementale (2X2voies). Les conditions très coûteuses de désenclavement de cette zone par la création d'une voirie à double sens par-dessus la voie ferrée et le renforcement des contraintes de l'Etat en zone inondable (porté à connaissance du Préfet de 2019 issue du

PGRI) ajoutées à l'objectif de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ont conduit la commune à ne pas urbaniser ce site au profit de secteurs plus appropriés pendant la durée du PLU.

Avis du CE : Le reclassement de ce secteur en zone naturelle résulte de choix que la commune a dû opérer afin de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles jugée trop excessive par les personnes publiques.

2)- Thème : La consommation foncière

- Sous thème : Le projet de qualification et 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 mettra en péril le site du Racou et exigera une mise en conformité du PLU et du SCOT.

Réponse du M.O : Le projet d'extension du port en cours d'études nécessite une évolution du SCOT, préalable à toute intégration du projet dans le document d'urbanisme communal d'Argelès-sur-Mer. Il ne peut juridiquement pas être intégré dans la procédure de révision du PLU présentée lors de la présente enquête publique. En effet, et comme mis en évidence par les observations, le SCOT de 2020 (qui s'impose au PLU communal) ne prévoit pas ce projet d'extension. Aussi, en l'état, la hiérarchie des normes et les procédures imposées par le code de l'urbanisme imposent donc à la commune d'attendre que le SCOT évolue et permette ce projet, pour ensuite pouvoir envisager de modifier son document d'urbanisme en conséquence et en intégrant le projet. Il est à noter que la délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2021 vise à ouvrir la concertation préalable sur ce projet, justement pour concerter et informer le public en amont..

Le PLU révisé ne modifie aucune des limites du document d'urbanisme opposable depuis 2017. La révision du PLU a reclassé un pan entier de la zone AU de Port Jardin prévue dans le PLU de 2017 en zone Nrl (espace naturel remarquable) pour sanctuariser les secteurs sensibles sur le plan environnemental. Les protections en vigueur dans le secteur du Racou, du grau de la Massane et de la chêneraie ne sont absolument pas remises en cause par la révision du PLU.

Avis du CE : La requalification et l'extension du port, ne fait 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 peut donner son avis que sur des données et projets intégrés dans un projet du PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal. Il ne peut que confirmer que, si le SCOT révisé en 2020, prévoit une réhabilitation du port d'Argelès -sur -Mer avec une optimisation et une modernisation des équipements portuaires, il précise « qu'aucun projet de création d'un nouvel équipement portuaire à flot n'est permis sur le littoral du CI-SMVM »

Le CE , lors des permanences, a invité le public à participer à la concertation préalable relative à ce projet mis en place par la commune à partir du 15 octobre 2021 pour une durée de trois mois.afin de consigner leurs observations et propositions.

Le CE outrepasserait son rôle en se positionnant sur un projet qui n'est pas inclus dans le projet du PLU arrêté par la délibération du conseil municipal du 17 décembre 2020 et donc qui ne ressort pas de la présente enquête publique .

- Sous thème : L'extension d'urbanisation : route de Collioure

- Mme Alaminos, M. Vidal et M. Beaubois, propriétaires indivis , indique que la parcelle cadastré BP 286, constituant un accès à leur propriété fait partie du périmètre de l'OAP.

Observations du CE :Effectivement la parcelle BP 286 est intégré dans le Schéma de l'OAP « route de Collioure » mais non sur le plan graphique.

Réponse du M.O :La collectivité veillera à corriger l'erreur matérielle constatée en assurant la cohérence entre le périmètre du schéma d'OAP et le périmètre d'OAP reporté au règlement graphique.

Avis du CE : Réponse conforme aux attentes des propriétaires ;

- 2 observations soulignent que la réalisation de 50 % de logements sociaux est trop élevée

Observations du CE : L'OAP route de Collioure prévoit la réalisation de 28 logements sociaux dont 8 en accession sociale minimum et 13 logements locatifs sociaux sur la production de 50 logements. Il semble qu'il y ait une erreur matérielle dans le chiffre de 28 logements sociaux d'autant plus que le plan graphique indique un pourcentage de 40 % de mixité sociale.

Réponse du M.O : La collectivité veillera à corriger cette incohérence entre les deux documents, en retenant l'objectif du document graphique de 40% de mixité sociale, induisant donc de modifier le contenu du schéma d'OAP pour le faire correspondre à cet objectif (ce qui induirait ainsi un objectif de logements locatifs sociaux d'environ 20 logements).

- Sous thème : L'extension d'urbanisation : Secteur Port Jardin

L'urbanisation de ce secteur a suscité de nombreuses observations relatives à l'urbanisation de l'extrémité sud Ouest du projet Port Jardin, maintenue, contre l'avis de l'État, car non conforme avec la loi Littoral et souligne également sa non compatibilité avec le SCOT Littoral sud qui interdit l'urbanisation sur la zone humide et la zone inondable. En outre, il est fait état de l'augmentation des nuisances pour les riverains ainsi que des risques d'inondation consécutifs à la disparition d'un espace naturel où les eaux de débordement peuvent se répandre lors des épisodes de crues. Toute la zone impactée par le projet doit être considérée comme une zone humide et donc non constructible. Le public rejette le caractère d'intérêt général de cette opération justifié par la seule alternative au désenclavement du port alors qu'elle est parfaitement accessible par le nord (Avenue du Crau).

Réponse du M.O : Le SCOT approuvé en mars 2020 qualifie le secteur de « Port Quartier Port Jardin » comme secteur prioritaire d'urbanisation (SPUS). Il a fait l'objet d'une étude faune flore sur 4 saisons validée par la Commission Locale de l'Eau et qui a été traduite dans le rapport de présentation du PLU et dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU. Les parties répertoriées en zones humides sont déclassées en zone naturelle et espaces remarquables et ne seront donc pas bâties ni aménagées. Les parties de l'OAP seront bloquées en zone 2AU et ne seront ouvertes à la constructibilité qu'à l'issue d'une procédure de ZAC orientée vers le label éco-quartier. Les études pré-opérationnelles (environnementales, risque, etc..) conditionneront la réalisation de l'opération après modification ultérieure du PLU.

L'avis du Préfet en date du 19 avril 2021 sur le projet arrêté en Décembre 2020 n'évoque pas la conformité avec la loi littoral dans le mesure ou le tribunal administratif dans son jugement en date du 20 octobre 2020 a confirmé que le secteur prioritaire d'urbanisation de « Port Quartier Port Jardin » est une extension limitée de l'urbanisation en continuité avec l'agglomération et que le SCOT et le PLU sont conformes avec la loi littoral.

Avis du CE : 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 modifications au projet et de le rendre 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, 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 justifier de la compatibilité de l'urbanisation de Port Jardin avec le SCOT concernant l'objectif relatif aux équipements portuaires à réaliser et l'interdiction de l'urbanisation de la zone humide.

- **Sous thème : L'extension d'urbanisation : Secteur Néguebous**

La majorité observations du public soulignent que l'urbanisation du secteur de Neguebous aura pour effet d'engendrer des incidences négatives sur l'environnement ; l'artificialisation de 14ha d'espaces boisées impactera la biodiversité animal notamment des oiseaux migrateurs, accentuera le phénomène de ruissellement et engendrera de nombreuses nuisances dues à l'accueil supplémentaire de 1100 habitants. Aucune étude n'a été réalisée sur l'augmentation de trafic et sur les impacts sur la voirie . Les propriétés riveraines vont subir de nombreuses nuisances : logements individuels surplombés, par des immeubles de 13m de haut.

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 , lieu de promenade et de détente soient classées en espace boisé classé et en zone naturelle.

Réponse du M.O :La collectivité souhaite apporter plusieurs éléments de réponse :

- Ce secteur constitue l'un des sites stratégiques choisi pour le développement communal. L'ambition du PLU est de pouvoir développer la population communale, nécessitant donc d'accueillir de nouveaux logements pour répondre à cet objectif. L'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de « Neguebous » s'inscrit dans un projet global d'entrée Nord de la ville. Une étude d'ensemble a été réalisée en amont afin de garantir la cohérence et la pertinence de l'aménagement de chacun de ces secteurs. Par ailleurs, la définition des zones AU a été guidée par les orientations du SCoT qui définit dans son DOO les secteurs prioritaires comme le quartier de Neguebous : ce secteur est défini au SCoT comme projet urbain d'intérêt supérieur ».
- Le principe de composition des espaces verts et boisements traduit dans le schéma de l'OAP s'inscrit dans une logique de continuités paysagères et écologiques à l'échelle du quartier et de la ville. A l'échelle du quartier, ces espaces permettant à la fois la gestion hydraulique, la création d'espaces de loisirs et d'agrément, et sont support pour les aménagements liés aux liaisons piétons/cycles. A l'est du quartier, les boisements structurants seront conservés et un bassin de rétention doit être mis en place afin d'assurer la gestion hydraulique du secteur. Au centre de l'opération, une bande végétale et boisée permet la transition entre les différentes formes urbaines.

Les principes de l'OAP contribuent à une mixité sociale et résidentielle des formes d'habiter. La densité envisagée par le PLU (35 logements/ha) est jugée insuffisante par les PPA consultés suite à l'arrêt du projet, et ne répondant pas aux ambitions du SCoT qui y prévoit une densité résidentielle plus élevée. Comme formulé en réponse aux PPA (se référer au mémoire de réponse par la commune, joint au dossier d'enquête publique), la commune souhaite maintenir la densité actuelle prévue par l'OAP et ne pas l'augmenter, argumentant notamment sur le fait que le calcul de la densité sera réajusté et davantage justifié (considérant qu'il ne faut pas comptabiliser les surfaces liées aux emplacements réservés, aux fossés et ses abords, au Cami Trencat).

Il faut ajouter que la révision du PLU ne porte pas sur ce secteur qui est issu du PLU approuvé en avril 2017, déjà prévu par Le POS de 1995 La commune a fait une étude d'entrée de ville en 2015 qui précise les conditions d'aménagement de tout le secteur d'entrée de ville dont la zone de Neguebous qui est qualifiée de secteur d'urbanisation prioritaire par le SCOT Littoral Sud. Le projet d'aménagement actuellement à l'instruction a fait l'objet d'une étude d'impact et d'un diagnostic faune flore qui sont soumis à enquête publique en novembre 2021. Le résultat de cette enquête publique déterminera les modifications apporter au zonage en particulier la partie boisée située au-dessus du cami trencat. Ce sous-secteur boisé dont les enjeux sont toutefois qualifiés de faible par l'étude fait l'objet de réactions négatives de la part de riverains au projet. Celui-ci pourrait éventuellement être reclassé en zone bloquée 2AU pour répondre à l'enquête publique sur ce projet.

Avis du CE : Le public, intéressé par l'urbanisation de ce secteur, a été invité lors des permanences à faire 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 débute 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.

Le CE émet des réserves sur ce projet d'aménagement qui devra intégrer une analyse de

l'impact de l'urbanisation du secteur sur la voirie et sur le giratoire d'accès au futur lotissement, atteindre une densité minimale à 35 logements à l'hectare et dont la partie du sous secteur boisé devra faire l'objet d'une réflexion concernant son classement en zone naturelle.

- Sous thème : L'extension d'urbanisation : Secteur du 8 mai 1945

Une personne souligne qu'il est prévu l'implantation de bâtiments R+4 qui occasionnera des nuisances de vues pour les propriétaires de villas riveraines,

Réponse du M.O : Dans la révision en cours, le règlement des hauteurs des zones U et AU sera modifié pour se caler non plus sur les hauteurs voisines les plus hautes mais sur les plus basses en interdisant de dépasser celles-ci de plus de 2,50 m. Cette modification interdira dorénavant des projets avec des hauteurs trop élevées

Avis du CE : Pas de commentaire.

- Sous thème : L'extension de la ZAE

La commune doit raisonner en tant que « territoire » avec les communes du Boulou, Céret et Elne.

Réponse du M.O : Le projet de PLU veillera à renforcer l'explication et la justification de l'urbanisation à vocation économique afin notamment de porter à connaissance les choix et besoins qui ont conduit au classement de ce site. Il est rappelé que le site évoqué par la présente observation, à l'Ouest de la voie, est une zone 2AUX dont l'urbanisation de ce site ne sera possible qu'avec une évolution du PLU :

l'évolution induira pour la collectivité de démontrer le besoin réel au moment de la procédure La ZAE n'est pas située en zone inondable du PPRI de 2008 ou du PGRI de 2019. Il faut noter que le SCOT caractérise cette ZAE comme projet économique d'intérêt stratégique pour tout le territoire d'application du SCOT.

Avis du CE : C'est le SCOT qui précise des objectifs en matière d'organisation et de structuration des zones économiques, fixe des enveloppes foncières pour les extensions et créations de zones à vocation économique à l'échelle des communes comprises dans son périmètre. La compétence économique relève de la communauté de communes.

- Sous thème : La limitation de la consommation foncière

- **Le réinvestissement urbain :** le projet du PLU ne prend pas en compte les possibilités de densification du tissu existant et de réhabilitation de locaux vacants.

Réponse du M.O : Sur les observations considérant que le PLU priorise l'étalement urbain par rapport à la mobilisation de l'existant, le projet s'attache au contraire à limiter les extensions urbaines en mobilisant l'intensification de l'existant : sur la vacance, le diagnostic possède un état des lieux à partir des données existantes. Le PADD projette ensuite un réinvestissement de logements vacants à l'horizon du PLU,

Le PLU analyse le potentiel d'intensification et de densification des espaces urbains existants (dents creuses, divisions parcellaires...) et réduit le besoin foncier résidentiel en conséquence : ainsi le PLU prévoit de réaliser 61% du développement résidentiel prévu en densification du tissu existant. Par ailleurs, la commune a souscrit à des dispositifs de résorption de la vacance mis en place à l'échelle intercommunale (OPAH village, AMI sur le secteur plage visant à la remise sur le marché de petits logements dits « lits froids », etc...)

Avis du CE : 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.

- **La consommation foncière :** une superficie de 72ha correspondant aux emplacements réservés doit être pris en compte dans la consommation foncière ainsi que la régularisation des campings dont la plupart se sont progressivement transformés en Résidences hôtelières de plein air, c'est-à-dire en véritables centres urbains

Réponse du M.O. : Sur la comptabilisation des emplacements réservés dans la consommation d'espaces engendrée par le projet de PLU, comme annoncé en réponse aux avis PPA, la collectivité reprendra ce bilan de consommation d'espaces afin de l'affiner et le clarifier. L'identification de ces emplacements réservés au PLU n'induit pas la réalisation du projet identifié dans l'horizon des 10 ans du document. Cet outil permet de mobiliser le droit de préemption urbain, tous les emplacements réservés n'engendrent pas nécessairement la réalisation du projet souhaité par la collectivité. Enfin, la collectivité rappelle qu'une partie des emplacements réservés prévue par le projet de PLU sont situés au sein des espaces urbanisés et ne constituent ainsi pas une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Enfin, la collectivité rappelle qu'une partie des emplacements réservés prévue par le projet de PLU sont situés au sein des espaces urbanisés et ne constituent ainsi pas une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Les extensions spatiales nouvelles de camping sont prises en compte dans le calcul des surfaces artificialisées. Ces extensions spatiales interdisent toutes créations d'emplacements nouveaux et sont dictées par les besoins de création d'espaces refuges exigés par le PPRI et les visites de sécurité préfectorales. Les campings à la ferme ne sont pas des zones artificialisées car elles ne sont pas imperméabilisées (accueil de tentes ou caravanes pendant l'été).

Sur l'extension des campings et la régularisation de camping existant, comme mentionné par la collectivité dans son mémoire de réponse aux PPA, la régularisation des campings ne peut rentrer dans la consommation d'espace car pour certains cette consommation a été réalisée avant la dernière décennie. De plus la plupart des campings sont des espaces qui ne sont pas artificialisés (installations démontables) ou correspondent à des « espaces refuge » pour la gestion du risque inondation. En termes de cohérence, la régularisation des campings reconnaît donc une consommation d'espaces très antérieure, non engendrée par le projet de PLU puisque antérieure à celui-ci

Avis du CE : Suite à l'enquête publique, un certain nombre d'ER qui ne se justifient plus seront annulés.

Effectivement la superficie de 2,68ha correspondant à l'aménagement d'espaces refuge inondations doit être ajoutée à la consommation foncière . C'est ce que fait la commune dans ses éléments de réponse aux PPA , pièce intégrée dans le dossier soumis à enquête publique. La régularisation des campings ne concerne pas la consommation foncière engendrée par le PLU arrêté en 2020 mais la consommation effective des années antérieures

- La limitation de la consommation foncière. : Une partie du public dénonce une artificialisation démesurée des sols avec une extension de la tâche urbaine de 48 ha sur une période de 8 ans., au détriment de zones agricoles (lieu dit Chemin de Palau), de zones humides (projet Port-Jardin) et d'espaces boisés remarquables (secteur Neguebous et Aspres de la Sorède). Même si l'examen attentif des documents joints au projet de révision du PLU ne permet pas de se faire une idée des surfaces totales qui vont être réellement artificialisées ces 8 prochaines années dans la commune ce projet est de très loin contraire aux objectifs prévus par les articles suivants du code de l'urbanisme.

Réponse du M.O. : En cohérence avec les objectifs nationaux traduits dans le Code de l'urbanisme, et les objectifs du SCoT, le projet de PLU réduit la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie passée. Ainsi, le PLU respecte les objectifs de modération de la consommation d'espaces exigés par le SCoT en réservant 32 ha de foncier au développement résidentiel dont seulement 18,34 ha de consommation d'espaces aujourd'hui agricoles, forestiers ou naturels. Il est donc à considérer que le nouveau PLU entraîne justement une réduction de la destruction des espaces naturels et agricoles par l'étalement urbain par rapport au document en vigueur aujourd'hui. Il est à noter que la consommation d'espaces engendrée par le projet de PLU devrait légèrement évoluer vers une diminution au regard des évolutions envisagées en réponse aux avis PPA. d'espaces : il est nécessaire de bien noter que la consommation d'espaces NAF et l'artificialisation des sols ne sont pas des notions identiques.

Le PLU a affiché dans son PADD un objectif de diminution de la consommation foncière de 30 % par rapport à la période 2009-2019. Cet objectif ne peut être atteint par la révision du PLU

qu'en renonçant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone de la Teulerie, de Taxo et d'une partie importante de la zone AU de Port Quartier-Port Jardin.

Avis du CE : Le CE se range à l'avis des services de l'état pour accepter une consommation limitée de la consommation foncière, la commune ayant été définie comme pôle structurant du territoire par le SCOT, d'autant plus que suite à l'enquête publique, le M.O bloque l'urbanisation de certains secteurs comme Port Jardin et 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 création de logements doit être développée en priorité dans le tissu existant avant l'extension sur de nouveaux espaces.

3)- Thème : Urbanisme

- Sous thème : Zonage et classement des parcelles

La plupart des observations recensées sous ce thème concernent essentiellement le classement de parcelles en zone agricole ou naturelle ou la modification du règlement en vue d'un projet précis.

Chaque observation a fait l'objet d'une analyse, au regard des dispositions de 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 qui a été traduite dans le projet du PLU. L'article L. 121- 8 et suivants du code de l'urbanisme précise 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 les agglomérations et villages, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets.

Chaque demande individuelle reprend la réponse du M.O suivie de l'avis du CE qui sont intégrés dans le tableau des observations du public (annexe n°10) .

Mrs.Lamberger/Sauvage/Bakari (Rp- Rd2): demande relative à la possibilité de construire une maison sur chaque parcelle cadastrée BP 1263,1265,1266.

Réponse du M.O Les parcelles concernées sont en zone agricole du PLU situées dans un compartiment en discontinuité de l'agglomération (rivière de l'Abat) et en zone inondable du PPRI. Ces terrains ne peuvent être rendus constructibles au regard de la loi littoral et du PPRI.

Avis du CE : Les parcelles sont équipées de tous les réseaux. Cependant une partie de la parcelle BP 1263, en bordure de la rivière est en zone inondable. En outre la rivière de l'Abat constitue une rupture physique qui rend à parcelle BP1263 et donc celles en continuité, inconstructibles en application de la Loi Littoral

L'emplacement réservé n°15 : « l'élargissement à 10m de l'ancien chemin de Collioure » sera supprimé.

Jacqueline Lacassagne (Courrier Cr3) : Demande que la parcelle AS 46 soit incluse dans le périmètre de la zone de camping Utc, que les parcelles BS 191, 192 entourées de constructions deviennent constructibles et que les parcelles AS 137, 138, 140 ne soient plus classées en zone inondable.

Réponse du M.O : Concernant la parcelle AS46 : la zone Utc définie vise à reconnaître l'implantation actuelle de l'activité de camping pour l'entériner. La demande induit une augmentation de l'emprise possible de l'activité sur une parcelle aujourd'hui encore agricole. Cette demande est incompatible avec les choix du projet de PLU de reconnaître uniquement l'existence du camping dans son emprise actuelle.

Concernant les parcelles BS 191,192 : ces parcelles sont situées aux seins des espaces agricoles actuels que la collectivité a choisi de préserver, en cohérence avec les enjeux relevés par le diagnostic, les ambitions du PADD, le contexte législatif de préservation des

terres agricoles, et les objectifs du SCoT. Le classement en zone U ou AU de ces parcelles n'est pas cohérent avec ces objectifs, induirait un mitage des espaces agricoles, une urbanisation et discontinuité des espaces urbanisés existants, et ne serait pas compatible avec les impératifs de préservation des terres agricoles ni conforme avec la loi littoral que le projet de PLU doit respecter. Il est rappelé que l'existence de constructions résidentielles à proximité d'un terrain ne représente pas un motif suffisant pour un classement en zone constructible.

La commune n'a pas le pouvoir de déclasser des terrains identifiés comme inondables par le Préfet dans le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2008.

Avis du CE:: Le classement de la parcelle AS 46 en zone UTc est contraire aux objectifs de limitation de la consommation foncière, celui des parcelles BS 191 et 192 en zone constructible est, en outre, contraire aux dispositions de la loi Littoral.

Le caractère inondable ou non des terrains ne relève pas de la compétence de la commune mais de l'État.

Daniel Descuns (Rd93-Em4) : Souhaite connaître le classement des parcelles AZ 468 et AS 83.

Réponse du M.O : Les terrains sont classés en zone NRI, espace remarquable du PLU.

Avis du CE : La parcelle AZ 468 est classée en zone Nrl (espace naturel remarquable du littoral et la parcelle AS 83 en zone A.

Salvador Uceda (Registre papier (Rp3) :Souhaite, en tant qu'exploitant solidaire agricole, pouvoir construire un hangar agricole puis un moulin sur les parcelles cadastrées BT 298, 299 et 300 plantées en oliviers

Réponse du M.O : Depuis la loi ELAN de novembre 2018 et par dérogation à l'article L. 121-8, « les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ». Les services de la DDTM ont produit une analyse juridique de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme issue de la loi ELAN qui précise qu'il faut justifier de la nécessité par rapport à une exploitation agricole de construction de bâtiments dans les communes littorales. M UCEDA déclare qu'il est « cotisant solidaire » à la MSA ce qui ne suffit pas à justifier de la nécessité agricole pour autoriser un hangar agricole. A noter que les parcelles BT299 et 300 sont zonées N le long du cours d'eau avec un tampon visant à la protection de ce dernier.

Avis du CE : Avis partagé

Mme Bertran de Balanda (Registre Rp8) : Demande la possibilité de construire une piscine sur la parcelle AC 210 dans le cadre d'un projet futur de maison d'hôtes

Réponse du M.O : Les piscines sont autorisées dans les conditions d'emprise maximum du règlement de la zone agricole (50 m²).

Avis du CE : La parcelle est classée en zone Ap. Or le règlement (p150) n'autorise les piscines dans la limite de 50m² d'emprise au sol que dans la seule zone A, la zone Ap semblant exclue de cette possibilité.

M. et Mme Cordelle (Courrier Cr 4) : Demande si la parcelle AR 183 en zone A deviendra constructible et si l'emplacement réservé n°10 sur la parcelle est toujours d'actualité.

Réponse du M.O : La parcelle AR 183 est en zone agricole. Il est impossible pour la collectivité de s'engager aujourd'hui sur le futur classement de cette parcelle lors des évolutions futures du PLU. Néanmoins, au regard du caractère isolé de cette parcelle au sein des espaces agricoles, il apparaît peu probable que cette parcelle devienne constructible en l'état des objectifs nationaux de préservation des espaces agricoles et du code de l'urbanisme. L'emplacement réservé n°10 prévu pour un bassin de rétention ne sera pas mis en œuvre à court terme. Il pourrait être retiré du PLU.

Avis du CE : Avis partagé.

Marc Lucak (Registre Rp13) : propriétaire de la parcelle BR 156 classé à fort risque d'inondation très inondable, demande l'installation d'un compteur EDF et la possibilité de construire un petit hangar photovoltaïque

Réponse du M.O : La parcelle concernée est en zone agricole du PLU située dans un compartiment en discontinuité de l'agglomération. Ce terrain ne peut être rendu constructible au regard de la loi littoral. La commune ne dispose d'aucune prérogative pour déclasser des

terrains identifiés comme inondables par le Préfet dans le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en novembre 2008.

Avis du CE: Avis partagé.

Philippe d'Arexy (Registre Cr 14) : Demande de branchement à l'eau potable et la possibilité de transformer l'habitation existante en gîte sans extension et de construire une piscine ou un bassin d'agrément sur les parcelles AD 148, 124, 149.

Réponse du M.O : La demande de branchement au réseau relève de l'article L 111-12 du code de l'urbanisme ce qui suppose l'existence d'une autorisation de construire. La transformation en gîte n'est possible que si l'habitation a été légalement autorisée.

Avis du CE: Zone Ap du projet du PLU qui interdit les piscines

François Pignol : (Registre dématérialisé Rd150)) : Agriculteur depuis 15 ans, il souhaite développer son exploitation sur la commune d'argelès. Il exploite actuellement deux parcelles de vignes (AS74 75) et une parcelle d'olivier (AS43). Propriétaire de la parcelle (AS46), sur laquelle il souhaite construire un hangar agricole qui nécessite une alimentation électrique et téléphonique. Afin de diversifier son activité avec pour projet d'implanter quelques ruches et planter des grenadiers, il souhaite aussi changer la destination du bâtiment agricole situé sur la parcelle AS 43 pour pouvoir y résider temporairement et entreposer une petite partie de son matériel car sa situation familiale a changé.

Réponse du M.O : La loi ELAN définit les possibilités de construction en zone agricole des communes littorales en se basant sur la notion de nécessité par rapport à l'activité agricole. Il faut justifier d'une réelle activité agricole pour bénéficier d'une autorisation de construire un hangar agricole (cf rp3). La parcelle AS43 est occupée aujourd'hui par un camping dont le zonage reconnaît l'emprise actuelle : seules les constructions et aménagements liés à cette activité pourront y être autorisés.

Avis du CE: M. Pignol a été reçu au cours d'une permanence et il semble que la référence cadastrale soit erronée.

Monsieur et Madame Maryan ((Registre dématérialisé Rd 217 et courrier Cr9 et -Cr10)
Conteste : - le classement en zone agricole de la parcelle BV268 en tant que dent creuse entourée de maisons, de la présence des réseaux, de son accès par une route goudronnée suffisante.

- l'ER n°30 sur la parcelle destinée à une piste de VTT qui n'est pas justifié en raison de la topographie des lieux, de l'existence de nombreuses pistes cyclables sur le territoire et d'une route goudronnée à cet endroit pouvant être utilisée à ce usage.

Réponse du M.O : L'existence de maisons dans un environnement plus ou moins proche ne caractérise pas un village ou une agglomération qui seuls permettent d'apprécier la constructibilité en loi littoral. Il s'agit d'un mitage. En l'occurrence, la parcelle BV 268 reste classée en zone agricole car elle n'est absolument pas en continuité avec le village ou l'agglomération. L'existence de constructions voisines, le raccordement aux réseaux ou l'existence d'un accès goudronné ne constituent pas des motifs suffisants pour un classement en zone U ou AU au titre du code de l'urbanisme.

L'ER n°30 peut être retiré si une route goudronnée existe déjà pour la circulation des VTT.

Avis du CE: Avis partagé.

Christian Barbarin (Registre dématérialisé Rd 220 et 223- Courrier Cr 8) : Propriétaire des parcelles AW 03 et 341, affectées à l'activité de transport collectif depuis 1986, supportant des constructions (bureaux, lieu de stockage et de dépôt, abris) sous le nom « Argelès Tourisme ». Il conteste leur classement en zone A car sans aucun potentiel agronomique, biologique, ces parcelles sont affectées à une activité réelle commerciale et demande leur classement dans une zone U affectées aux activités économiques.

Réponse du M.O : Cette entreprise de transport dispose de constructions qui n'ont pas été autorisées légalement. La loi littoral interdit de créer un zonage U éloigné de l'agglomération.

Avis du CE : Avis partagé.

Mrs Sury, Gigon, Bouthors ((Registre papier Rp22) : Zonage et constructibilité de la parcelle BS189

Réponse du M.O : La parcelle concernée est en zone agricole du PLU située en discontinuité de l'agglomération. Ce terrain ne peut être rendu constructible au regard de la loi littoral.

Avis du CE: Avis partagé.

Mme Frizon hervé (Registre papier Rp23 : La commune a exigé le démontage d'un casot en bois (2x4m) sur la parcelle BT 369 utilisé comme abri pour les outils et le stockage de produits du jardin potager exploité sur la parcelle de 2005m² alors que les parcelles mitoyennes supportent de tels abris.

Réponse du M.O : Le casot était en infraction par rapport aux règles d'urbanisme. Le PLU n'a pas pour vocation de régulariser les situations illicites.

Avis du CE : Il est recommandé à la personne concernée de se renseigner auprès du service urbanisme afin de connaître les règles à respecter avant toute aménagement.

Georges Brunet et Catherine Brunet (Registre papier Rp27) : Demande relative à la constructibilité du terrain BP 127 : terrain situé au sud de l'OAP Port jardin, équipé des réseaux eau potable et assainissement, équipé des réseaux eau potable et assainissement, mitoyenne à un village vacances de la gendarmerie.

Réponse du M.O : La parcelle concernée est en zone agricole du PLU situées de l'autre côté de l'avenue de Charlemagne dans un compartiment en discontinuité de l'agglomération non prévu par le SCOT. Ce terrain ne peut être rendu constructible au regard de la loi littoral.

Avis du CE : Avis partagé.

Gérard- François Bournet (courrier Cr 12) : Parcelles cadastrées BE 201, 202 et 203 : demande que ces parcelles soient classées en zone constructible, compte tenu de la proximité de constructions. Dans le cas d'une réponse négative, souhaite un accès sécurisé camionnette et tracteur de jardin et la possibilité de construire un abri en dur pour le matériel, des clôtures et portail.

Réponse du M.O : Ces parcelles sont classées par l'Etat en zone d'expansion de crue de la Massane (zone rouge du PPRI) et en zone d'aléa très fort à fort du PGRI, ce qui les rend totalement inconstructibles.

Avis du CE : Parcelles classées en zone Nj du PLU. Sont autorisées, en application du règlement, les abris jardins à raison d'un local individuel maximum par parcelle ou par lot et d'une emprise au sol inférieure à 10m².

- Sous thème : qualité urbaine, architecturale

- En ce qui concerne les hauteurs des constructions, des observations soulignent que la prise en compte de la hauteur de la construction la plus basse peut être difficile d'application, n'apportera aucune plus value sur le plan de la morphologie urbaine et même favorisera la création d'un front bâti déstructuré et qu'il y a lieu d'intégrer une règle plus souple comme la modulation de la hauteur en fonction de l'environnement.

Réponse du M.O : La révision de la règle de hauteur part d'un constat sur l'application du PLU en vigueur qui s'appuie sur la construction voisine la plus haute. La suppression du COS par le législateur a entraîné une surenchère d'immeubles avec des hauteurs inadaptées dans un tissu à dominante pavillonnaire. C'est la raison pour laquelle la hauteur de référence ne sera plus celle de la construction la plus haute dans le PLU révisé mais celle de la plus basse des constructions voisines ce qui aura pour effet de limiter la construction d'immeubles trop élevés dans les quartiers d'Argelès-sur-Mer essentiellement à dominante pavillonnaire. Certains promoteurs souhaitent l'application d'une règle "plus souple" en proposant des terminologies subjectives ("en harmonie", "intermédiaire", etc...). Or, l'utilisation de termes aussi flous est de nature à créer une véritable insécurité juridique. L'instauration d'une règle simple d'application comme la limitation des hauteurs à 2.50 m par référence à la construction voisine la plus basse garantie cette sécurité juridique et en même temps autorise une modulation cohérente et acceptable dans l'ensemble des quartiers déjà urbanisés.

Avis du CE : Le règlement prévoit que « la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2,5mètres la construction voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité ». Cette règle n'appelle pas de commentaire.

- La limitation de la hauteur à 5m au centre plage en zone UEb est contraire à l'extension ou à l'aménagement du Casino existant d'une hauteur de 10m

Réponse du M.O : La commune corrigera cette règle de hauteur pour l'adapter à l'existant soit 10m.

Avis du CE : Répond aux attentes du déposant.

4)- Thème : Préservation des espaces agricoles et naturels

- Sous thème : Préservation des espaces naturels de la biodiversité

- Préservation des espaces naturels : 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.

Réponse du M.O : L'évaluation environnementale du PLU réalisée sur les 2 secteurs prioritaires du SCOT (SPUS) à vocation résidentielle s'appuie sur des études faune flore « 4 saisons ». Les enjeux environnementaux issus de ces études sont traduits dans les OAP (orientations d'aménagement et de programmation) correspondantes. Les déclassements en zones naturelles de zones classées en AU dans le PLU de 2017, le respect des objectifs de modération de la consommation foncière, l'inconstructibilité affichée dans les zones d'expansion de crue, l'intégration littorale du PPRIF en zone Nb, les limitations règlementaires des hauteurs en zones urbaines sont autant d'éléments qui caractérisent les efforts déployés par la commune pour renforcer la dimension écologique du PLU. Dans son avis sur le PLU arrêté en date du 19 avril 2021, le Préfet souligne le caractère « plus vertueux que le PLU en vigueur en terme de consommation des espaces agricole, naturel et forestier ». Il indique (p4) 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 ». Il importe au final de comparer le PLU de 2017 et le PLU révisé pour prendre la mesure de cette évolution vertueuse.

Avis du CE : Le projet du PLU marque la volonté de la commune de préserver ses espaces naturels et agricoles y compris dans l'espace urbanisé de la commune. Leur préservation pourrait être améliorée par une meilleure prise en compte des zones humides et par la création d'un PAEN sur le secteur Ap. Le SCOT a fixé des objectifs de production de logements à la commune d'Argelès qui tiennent compte de sa qualité de pôle structurant mais qui devront être revu à la baisse compte tenu des objectifs déjà réalisés et de diminution de la superficie de la ZAE ; en outre la commune doit privilégier le réinvestissement urbain au sein de l'espace urbanisé à l'extension sur des espaces naturels et agricoles.

- Préservation des herbiers de posidonies : 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

Réponse du M.O : Si l'information existe, la commune ajoutera, dans l'Etat Initial de l'Environnement, mention de cette existence passée de l'herbier de posidonie dans la baie du Racou comme évoqué par la requête, et l'état actuel de l'herbier.

Avis du CE : Selon le SCOT, les herbiers de Posidonies jouent un rôle régulateur de la houle limitant les facteurs d'érosion, les pressions sur le milieu naturel et plus particulièrement sur les herbiers doivent être limitées par une bonne gestion pluviale et des rejets en mer, par des services portuaires permettant de limiter la pollution des eaux portuaires.

- Sous thème : Les coupures d'urbanisation

Les observations du public concernent essentiellement la coupure d'urbanisation entre le sud du port et le Racou qui correspond à un corridor écologique débouchant sur la ZNIEFF1 du Grau de la Massane et sur un site Natura 2000. Il souligne que :

- la coupure d'urbanisation instaurée au Sud du port ne respecte ni le jugement du TA de Montpellier ni la décision du Conseil d'Etat de 1993, ni le Scot Littoral sud

- l'urbanisation avance en direction du Racou réduisant progressivement la coupure d'urbanisation naturelle et partiellement boisée.

Réponse du M.O : Le PLU ne supprime ni ne remet en cause les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCOT Littoral Sud ni les coupures vertes. La limite de la zone UPb n'est pas modifiée par le projet de révision du PLU et s'arrête à la coupure d'urbanisation du SCOT. 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).

Avis du CE : Le SCOT prévoit une coupure d'urbanisation entre le sud de la zone technique du port d'Argelès et les premières constructions de Collioure. Selon la cartographie intégrée dans le SCOT, elle semble correspondre aux limites de la zone UPb du plan graphique. Dans le projet du PLU, elle est classée en zone Nrl et N, à partir de la limite sud de la parcelle BP 591 sur laquelle doit être construit le siège du parc naturel marin du Golf marin. Une partie de la coupure d'urbanisation classée en zone N autorise des occupations du sol comme des constructions, en contradiction avec le DOO du SCOT (p146) qui prévoit que dans les coupures d'urbanisation, seuls peuvent être admis des équipements légers et des aménagements de voirie. Il y a lieu de souligner la modification du règlement de la zone N, suite à l'avis de la MRAe « d'interdire dans l'ensemble des zones N tous secteurs confondus les affouillements et exhaussements » Mais en plus il serait souhaitable que la commune ajoute un zonage indicé à la zone N correspondant aux coupures d'urbanisation afin de n'admettre que les aménagements autorisés par le SCOT.

Sous thème : Les 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.

Réponse du M.O : En lien avec les réponses apportées aux avis PPA, jointes au dossier d'enquête publique, la collectivité s'est déjà engagée à :

- Actualiser l'identification des zones humides et les vérifier,
- Justifier davantage en quoi le PLU prévoit de préserver les zones humides de l'ER 23 et du secteur de Port jardin
- Les mesures ERC concernant les zones humides seront plus largement décrites notamment en précisant les travaux engagés par la collectivité dans le cadre d'un accord-cadre établi avec le SMIGATA pour le suivi de ces zones humides.

Un complément de l'évaluation environnementale sera réalisé afin de relever les points positifs de l'avis de la Commission Locale de l'Eau (Annexe : Avis de la CLE sur le projet de ZAC port Quartier, le 15 janvier 2020) et afin d'apporter des précisions sur les mesures compensatoires. Aussi la zone est sanctuarisée sur le long terme et un important travail a été réalisé avec notamment une Etude Faune Flore.

- La commune a pris attache du SMIGATA pour envisager les mesures de préservation à mettre en place.
- La justification de l'intérêt général du projet de quartier Port jardin déjà explicitée dans le rapport de présentation (cf rapport de présentation, évaluation environnementale p 46) et sera éventuellement complétée. Il est rappelé que la collectivité s'est engagée à passer ce secteur en zone d'urbanisation différée 2AU.

Renforcer les dispositions du règlement sur la protection des zones humides.

Avis du CE : Les engagements pris par la commune permettront une amélioration de la prise en compte des zones humides notamment dans le secteur de Port Jardin qui sera reclassé en zone bloquée 2AU. Restera à justifier la compatibilité avec le SCOT qui interdit l'urbanisation de ce secteur sur la zone humide.

5)- Thème : La prise en compte des risques

- Sous thème : Le risque inondation

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.

Réponse du M.O : Le risque naturel a bien été pris en compte dans le document d'urbanisme. En effet, le risque d'inondation porté sur le plan de zonage du PLU tient compte de la réglementation du Plan de Prévention des Risques et des informations complémentaires portées par le TRI (déclinaison du PGRI) qui modélise les crues milléniales. Aucune zone de projet d'urbanisation n'est prévue dans les secteurs impactés d'un aléa fort et les aléas plus

faibles sont intégrés dans la composition d'aménagement (les OAP garantissent les perméabilités utiles à l'épandage des crues). Les constructions pré-existantes classées en zone urbaine et concernées par ce risque ne sont pas amenées à se développer puisqu'elles devront se conformer aux dispositions du Plan de Prévention des Risques, comme le rappelle le règlement du PLU. Le Préfet dans son avis de synthèse du 19 avril 2021 dit 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 ».

Le rapport de présentation sera complété de manière plus précise afin de démontrer notamment que la zone rouge du PPRI a bien été pris en compte.

Par ailleurs, le secteur du Tamariguier (1AUL) sera classé en 2AUL et conformément au PPRI devra faire l'objet d'une étude hydraulique préalable. Le secteur 2AU rue des trabucaires/cami de la mainade (10 logements sur 1,5 ha) exposé à un aléa fort sera reclassé en zone N pour être conforme aux dispositions du PPRI.

De manière générale, afin de limiter le risque d'aggravation du risque inondation, le règlement précise que pour toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Par ailleurs, il convient de rappeler que de nombreux secteurs sont soumis à la Loi sur l'eau (autorisation ou déclaration).

Avis du CE : Dans le mémoire en réponse au PV de synthèse, le M.O confirme que les zones d'aléa fort du PPRI ne seront pas couvertes par une zone à urbaniser. Les modifications proposées par le M.O amélioreront la prise en compte du risque inondation.

- Sous thème : Le risque érosion: le Racou

Il ressort des nombreuses observations du public dont celle de l'association pour la sauvegarde du Racou (qui a recueilli plus de 12000 signatures) que le PLU n'aborde pas le recul du trait de côte, au niveau du secteur du Racou mettant en péril, selon des rapports de scientifiques, ce site inscrit et remarquable et demande que la commune s'engage à prendre des mesures indispensables à la protection de la plage du Racou et du site.

Réponse du M.O : Le projet de 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 (page 212 du DOO). La stratégie évoquée est en effet une recomposition spatiale du secteur du Racou, mais le DOO n'impose pas aux documents d'urbanisme de traduire cette recomposition spatiale. Il est important de considérer l'enjeu et la temporalité longue qu'induit une telle intention (études, relocalisation, financements) : 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. Pour autant, comme exposé, le PLU veille à intégrer cet enjeu d'érosion et à ne pas augmenter l'exposition des biens et personnes au risque.

Il est rappelé que le SCoT prévoit des dispositions qui ne sont pas le champ de compétence d'un PLU comme la gestion directe du trait de côte par exemple.

Avis du CE : Le Racou, est soumis à un risque fort d'invasion marine et les constructions en première ligne sont situées dans la zone de déferlement des vagues. Le chapitre individualisé valant Schéma de mise en valeur de la mer (CI-SMVM) du SCOT Littoral sud souligne que la prise en compte des risques naturels et de leurs évolutions dans l'aménagement du littoral doit être anticipé dans les PLU et identifie la plage du Racou comme « le secteur du territoire où les phénomènes d'érosion apparaissent les plus problématiques ». En conséquence, Il demande au document d'urbanisme local de porter une attention particulière afin de définir des mesures adaptées à l'espace urbanisé et d'interdire l'extension de l'urbanisation dans les espaces sensibles à l'érosion, qui semble être aux termes de la stratégie régionale de gestion intégrée du trait de côte , une « recomposition spatiale du secteur du Racou afin de redonner un espace de mobilité suffisant au trait de côte. » . Or les mesures correspondantes à la problématique de l'érosion et du trait de côte , préconisées par le SCOT, ne sont pas abordées dans le projet du PLU, ce qui amènera le CE à formuler un réserve dans ses conclusions et avis motivés.

- Sous thème : Les nuisances sonores

Les propriétaires de campings (Mme Miquez et Ribes) dénoncent les importantes nuisances que subissent les clients des campings, occasionnés par la présence de la fête foraine. Malgré de nombreux signalements, le bruit nuit à la tranquillité des clients du camping jusqu'à

2heures du matin avec pour conséquence leur départ prématuré. La zone étant devenue une zone de non droit, ils redoutent que la création de la zone de loisirs prévue en 1AUI augmente les nuisances et proposent de regrouper les deux zones de loisirs dans des zones plus appropriées ;

Réponse du M.O : Depuis l'approbation du POS en 1995, la zone de loisirs a été classée en zone constructible pour y réaliser des aménagements ludiques. Elle a toujours été comprise dans la tâche urbaine en étant desservie par les voies et réseaux entre des résidences de tourisme et le camping municipal. Le PLU de 2017 a délimité cette zone en 1 AUL dans la continuité du POS de 1995. La révision du PLU ne change absolument pas cette vocation ludique affirmée pour des aménagements légers de ce terrain depuis au moins 30 ans dans cette entrée de ville. Cet équipement doit être apte outre sa fonction de loisirs à recevoir un point refuge de grande capacité en cas d'inondation ».

Par ailleurs, nous proposons de bloquer cette zone en 2 AUL (cf tableau de réponse aux PPA/MRAe) dans l'attente de production d'une étude hydraulique pour garantir la transparence hydraulique du secteur.

La collectivité vérifiera également que la non figuration de la RD81 sur les axes routiers à forte nuisances (sonores) est liée à un déclassement officiel et non à une erreur matérielle du document.

Avis du CE : Les nuisances sonores occasionnés par la fête foraine ne relèvent pas de la présente enquête publique. La commune a décidé de reclasser en zone bloquée la future zone de loisirs.

6)- Thème : Mobilités et déplacement

- **Mobilités douces :** La demande du public porte sur l'individualisation des voies de circulation vélo et de celles des piétons et sur l'élargissement du Cami Trencat afin d'intégrer une piste cyclable distincte.

Réponse du M.O : Sur l'ER 46, la collectivité prend note de l'observation. Elle questionnera la largeur de l'ER avant approbation pour confirmer le besoin. La commune prend note de la demande visant à séparer les espaces vélos et piétons, afin de limiter les conflits d'usages. Il est nécessaire de considérer que l'aménagement de voies propres aux différentes mobilités douces dépend de nombreux facteurs : emprises foncières disponibles, contraintes topographiques, enjeux sécuritaires, fréquentation projetée... Aussi, il est à noter qu'en fonction de ces facteurs, la collectivité cherche autant que possible à assurer des conditions de mobilité satisfaisantes et à aménager des espaces dédiés à chaque mobilité. Sur l'observation route Cami Trencat, le PLU ne prévoit pas de modification de la voie par un emplacement réservé par exemple. Cette observation n'est pas comprise.

Avis du CE : Réponse satisfaisante.

- **Voirie et circulation :** Le public souligne les difficultés concernant la circulation et la sécurité de la route des campings et de l'avenue d'Horth et se demande où en est le projet départemental de contournement Nord entre la RD 81 et la RD 914.

Réponse du M.O : La commune a déjà aménagé sur la route de Taxo à la Mer où sont localisés la plupart des campings une large voie sécurisée pour les vélos et les piétons sur plusieurs kilomètres. Un projet est en train d'aboutir sur l'avenue du Général de Gaulle où sont situés d'autres campings. Les emplacements réservés pour déplacements doux sont nombreux dans le PLU et témoignent de l'attention portée par la commune à ce type de mobilité.

L'avenue d'Hürth fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé (n°26) pour un élargissement de la route et l'aménagement d'une piste cyclable. Ce choix vise justement à anticiper les flux supplémentaires engendrés par l'accueil de nouvelles populations.

Il semble que le Département ait suspendu le projet de voie de contournement Nord.

Avis du CE : Réponse satisfaisante.

6- REPONSES DU M.O AUX QUESTIONS DU CE

L'étude du dossier a fait ressortir quelques erreurs et incohérences et a généré un certain nombre de questions qui ont demandé des éclaircissements ou des réponses du M.O. Elles ont été récapitulées dans le procès verbal de synthèse en date du 15 octobre 2021 auquel a répondu le M.O dans son mémoire en réponse en date du 28 octobre 2021, qui aura pour effet d'apporter des modifications au projet du PLU.

Elles sont détaillées dans le mémoire en réponse du M.O joint en annexe n° 8 du rapport.

Les adaptations acceptées par la commune, suite aux questions du CE sont synthétisées ci après :

1) Dossier : Les erreurs et incohérences relevées dans le PV de synthèse seront rectifiées avant approbation du PLU : erreurs de rédaction, de numérotation, de date, d'actualisation, d'incohérences ...

2) Le rapport de présentation

- Carte : une carte localisant le PPRIF et le territoire soumis à la loi Montagne seront ajoutées.

- Données du rapport de présentation : elles seront actualisées ou modifiées : la capacité d'hébergement touristique (nombre de campings, de résidences secondaires), le nombre de place de stationnement et de passagers du petit-train d'Argelès, les données concernant le rendement du réseau d'assainissement, de l'eau potable, dates de documents, documents obsolètes..

- Emplacements réservés (ER) : Le rapport de présentation sera complété par la justification des ER et par un bilan du nombre d'ER.

La commune ayant fait le point, les ER, seront ainsi modifiés : ER 1 (réalisé pour environ 1ha), ER 15, 23, 31, 34 supprimés car réalisés.

- Solutions alternatives au choix d'urbanisation : La justification des choix de développement sera renforcée avec l'analyse réalisée pour évaluer les solutions alternatives

- Objectifs chiffrés de la consommation d'espaces : La collectivité s'attachera à la cohérence des chiffres dans les différents documents et intégrera les évolutions apportées suite à la consultation des services et à la présente enquête publique.

- Evaluation environnementale : L'étude des incidences des projets du secteur du 8 mai 1945 et de la réalisation de la caserne SDIS sera réalisée et intégrée au sein de l'évaluation environnementale du PLU.

- Prise en compte du PCAET de la CCACVI Le dossier de PLU sera complété en intégrant les éléments du PCAET dans l'Etat Initial de l'Environnement, la justification des choix, l'évaluation environnementale et la cohérence avec les documents cadres et normes supérieures.

3) Zonage et Règlement

- Agriculture : Le règlement de la zone A et N sera modifié afin de ne pas limiter la superficie des bâtiments agricoles.

- Plans graphiques : Pour une meilleure lisibilité, la collectivité étudiera la pertinence d'afficher les numéros cadastraux des parcelles sur les plans graphiques.

La légende des plans graphiques précisera le plan du risque concerné (inondation ou incendie de forêt).

4- Performances numériques

La collectivité étudiera la possibilité d'inscrire l'obligation en zone 1AU (raccordement à une desserte très haut débit) dans les autres zones urbaines et à urbaniser en fonction des possibilités et de l'existence du réseau.

5- Transition énergétique et énergies renouvelables

- Le règlement prévoit des obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales mais qui ne sont en fait que des possibilités et non des obligations.

Les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales seront intégrées à l'article 2-2 « Insertion architecturale, urbaine... » au lieu de l'article 2-3 qui concerne les espaces non bâtis et abords des constructions

- La collectivité veillera à intégrer le PCAET au projet de PLU. Il pourra potentiellement en résulter des obligations ou encouragement supplémentaires en matière de production ENR sur toiture par exemple.

- La commune se réserve la possibilité d'une dérogation à 1000 m² au lieu de 500m² de superficie des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments agricoles au bénéfice des exploitations existantes sous réserve d'établir la nécessité d'une telle installation par rapport à cette activité agricole.

- Le règlement des zones A et N précisera pas l'interdiction des éoliennes.

6- Compatibilité du PLU avec le chapitre individualisé valant schéma de mise en valeur de la Mer du SCOT (CI-SMVM) :

La collectivité renforcera la justification du projet vis-à-vis du schéma de mise en valeur de la Mer du SCOT (page 132 du tome b du rapport de présentation), notamment sur la problématique des plages et des équipements portuaires

7- Prise en compte des risques naturels

- Risque inondation : La collectivité ajoutera dans les OAP et le règlement 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.

- Risque incendie : Le règlement écrit intégrera une rédaction sur le PPRIF à considérer pour toutes les zones concernées,

8- Loi Montagne

Le règlement Nb sera modifié, en ce qui concerne les équipements publics et services publics pour être conforme à la loi Montagne

SYNTHESE

Le contenu du dossier, la publicité réalisée par la commune sur l'ouverture de l'enquête publique, le déroulement régulier de cette dernière, permettent de conclure à une information satisfaisante du public .

Les avis des PPA sont pour la plupart favorables au projet du PLU et la plupart des observations ou réserves émises seront intégrées au projet .

Il y a lieu de souligner la participation active des habitants de la commune au projet du PLU, des associations et collectifs, facilitée par la mise en place d'un registre dématérialisé qui, malgré la crise sanitaire, sont venus nombreux aux permanences qui se sont déroulées dans un climat serein et courtois. Si des questions d'intérêt privé relatives du classement de parcelles ou à l'application du règlement ont été formulées, la majeure partie des observations ont soulevé des problématiques d'intérêt général notamment celles relatives à l'extension du port, la protection du site du Racou.

Les projets de la commune qui ne figurent pas dans le présent projet du PLU mais qui ont fait l'objet de nombreuses observations (extension du port) ou ceux qui feront l'objet d'un report l'urbanisation, suite à la décision du M.O à l'issue de l'enquête publique (secteur Port Jardin, zone de loisirs, zone d'activités économiques) nécessiteront des procédures d'adaptation du PLU, comme la révision ou la modification, la mise en compatibilité ou la création de ZAC.

Les conclusions et avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

Perpignan, le 9 novembre 2021

Le commissaire enquêteur



Anita SAEZ