

## DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN CONFORMITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARGELÈS-SUR-MER

4 AVRIL 2023 – RÉUNION PUBLIQUE

- Déclaration de projet

## Une évolution réglementaire du document d'urbanisme (PLU)



# PRÉAMBULE

### La procédure de Déclaration de Projet :

- **Qu'est ce que c'est ?**

- permettre aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, la mise en conformité des Plans Locaux d'Urbanisme lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération lors de leur élaboration.
- emporte la mise en conformité du document de planification (PLU) **en se prononçant sur l'intérêt général de l'opération.**

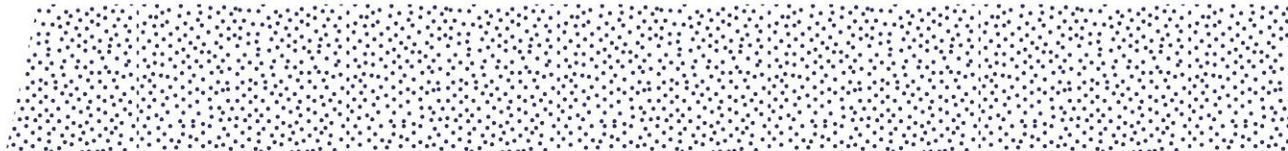
- **Quel est l'objectif pour la commune d'Argelès-sur-Mer**

faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Argelès-sur-Mer pour permettre la requalification et l'extension de Port Argelès et notamment :

**=> L'évolution du règlement écrit pour permettre la création d'un bassin supplémentaire dans la zone UPb dédiée à l'activité portuaire**

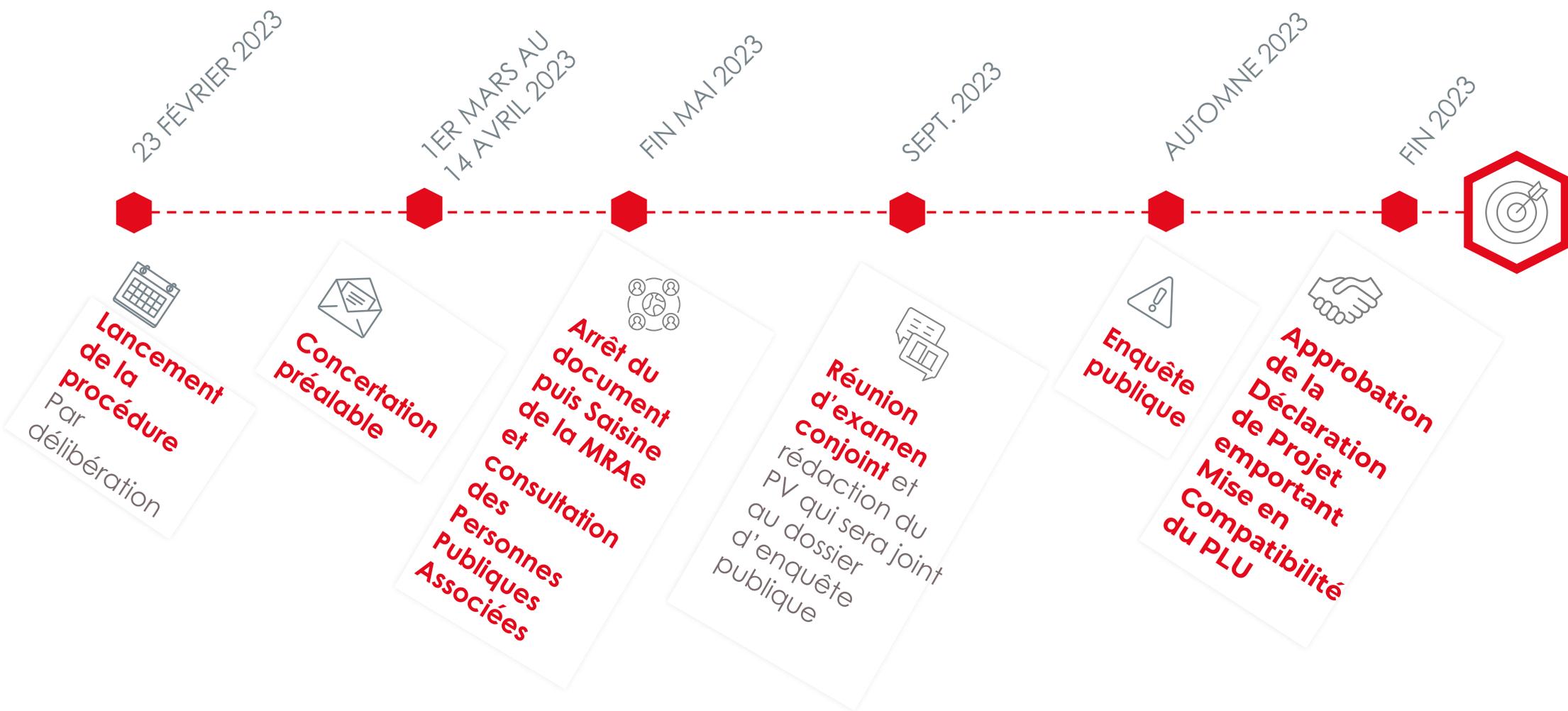
- Déclaration de projet

Une évolution réglementaire du document d'urbanisme (PLU)



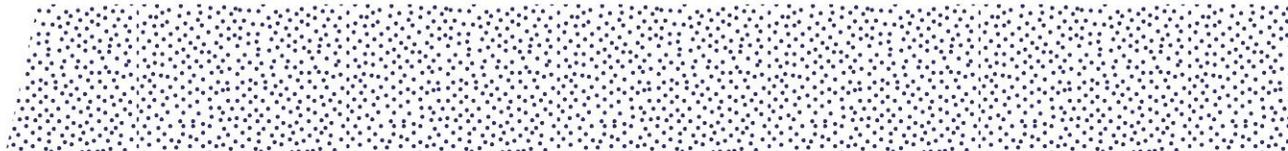
# DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

# DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE



- Déclaration de projet

Une évolution réglementaire du document d'urbanisme (PLU)



**CONTEXTE ET INTÉRÊT GÉNÉRAL  
DU PROJET**

### Un contexte d'attractivité économique et touristique

#### Fiche d'identité

Superficie communale : 5867 hectares

Nombre d'habitants : 10 260 (pop. Totale 2019) recensés en basse saison contre 114 000 en haute saison (jusqu'à 120 à 150 000 au cœur de la période estivale)

Densité de population : 176 habitants/km<sup>2</sup>

Communauté de communes : La communauté de communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobéris (CC AVI)

Schéma de Cohérence Territoriale : SCoT Littoral Sud.



- Développement important de la commune au milieu du 20<sup>ème</sup> siècle (début des « vacances d'été »)
- Croissance importante de la population : 2 900 habitants en 1950 contre plus de 10 000 aujourd'hui
- Station balnéaire majeure, forte attractivité touristique
- Environ 120 000 à 150 000 personnes sur la commune en été

### Rappel de l'historique du Projet :

- 2020 : engagement pris de **requalifier le port**.
- Le port a **30 ans**, la réhabilitation requalification est un réel besoin
- Lancement d'une première étude menée par le **cabinet Élan**.
- Crise **covid / Difficultés de concertation** en cette période
- 3 ans plus tard: **beaucoup d'avancées et de perspectives**, d'études sur le volet réglementaire urbanisme en particulier **PLU / SCOT**

# Présentation des enjeux et synthèse de l'étude Elan

Ces propositions à la fois financières et techniques sont **trop risquées** pour une faisabilité certaine du projet.

Ce constat a amené la Commune d'Argelès-sur-Mer à **étudier un nouveau modèle économique du projet** pour le port, mais sans remettre en cause les objectifs d'aménagement et de développement issus de l'étude Elan.



### Conclusion des 3 années d'études

- **une évolution des besoins constatée sur 2 volets:**
  - les **nouveaux usages et attentes des plaisanciers** : conclusions de l'étude IDEA 2
  - **Changements climatiques** : une nécessaire adaptation.
- **3 ans d'échanges, de dialogue et d'écoute** avec les partenaires et les experts de la plaisance, (remercier l'UVPO pour le soutien et l'accompagnement.)

#### **BILAN :**

- Une adaptation nécessaire, avec une réduction des ambitions et l'intégration des effets du changement climatique

### L'ambition, le projet, l'anticipation des enjeux climatiques

Constat au niveau des infrastructures existantes

- Quais trop bas par rapport aux prévisions de surélévation du niveau marin
- Dignes de protection inadaptées à une augmentation de la fréquence des tempêtes (vagues de plus de 7 m)



Les nouvelles orientations

- Une requalification du port pour mieux répondre à l'évolution du marché de la plaisance et aux attentes des usagers et des riverains du port,
- L'adaptation technique et sociale du port au changement climatique.
- Un modèle économique à long terme qui permette de financer de manière réaliste le projet de requalification et d'adaptation.



**La solution le recul stratégique :**

- Suppression des pontons de l'avant-port à échéance de 10 ans
- Statut quo à court terme sur les ouvrages de protection et leur adaptation possible à long terme
- Création d'un espace d'extension en arrière du littoral

### Le repositionnement du projet pour une meilleure adaptation au changement climatique pourrait être basé sur une recomposition de l'espace portuaire en trois grands secteurs

- L'avant-port progressivement libéré de tous postes d'amarrage destinés à devenir un espace marin protégé par des digues submersibles, avec des activités nautiques en été à faible impact sur le milieu.
- Le bassin portuaire actuel requalifié qui conserve son activité de plaisance traditionnelle, en relation avec le bâti, les commerces et services existants.
- Un nouveau bassin, en retrait du littoral sur des terrains aménageables selon les dispositions du PLU, correspondant à un recul stratégique de l'activité portuaire. Ce nouvel équipement en relation avec une nouvelle zone technique doit également accueillir des activités professionnelles en lien avec l'évolution de la plaisance.



### Le nouveau modèle économique

- Définir une configuration du port qui le mette à l'abri des impacts du changement climatique, à capacité égale en nombre de postes d'amarrage, mais pour des bateaux plus grands
- Cibler les investissements de requalification du port, mais avec des objectifs d'amélioration des services du port, de réduction des pollutions, d'économie d'énergie, de préservation de la ressource en eau potable, etc.
- Développer de nouvelles activités notamment autour d'un nouveau bassin et d'une nouvelle zone technique qui soient source de recettes par des contrats à l'année, des garanties d'usage ou des redevances domaniales qui financent directement les investissements.

Ce projet doit s'inscrire sur une longue durée en privilégiant au cours des premières années, les investissements les plus rentables, c'est-à-dire un nouveau bassin et l'augmentation de la capacité d'autofinancement du port.

## Engagement du projet port Argelès

1er projet en France sur le recul stratégique d'un port de plaisance

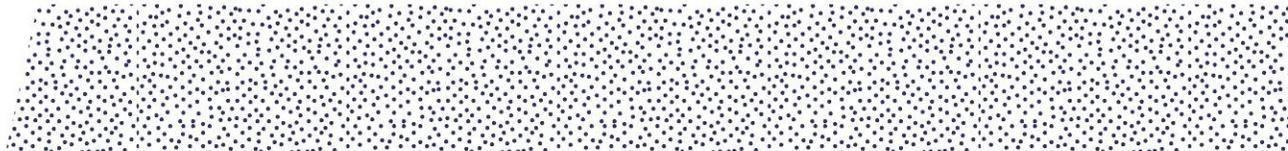
Un port nature - innovant - adapté aux changements climatiques - qui répond aux nouveaux usages des plaisanciers

Un port à capacité égale en nombre de postes d'amarrage, mais pour des bateaux plus grands

Un recul stratégique **incontournable** dans le nouveau positionnement, ces nouvelles orientations ont vocation à s'intégrer dans la « stratégie nationale de gestion du trait de côte, du recul stratégique et de la défense contre la mer, partagée entre l'Etat et les collectivités territoriales ».

- Déclaration de projet

Une évolution réglementaire du document d'urbanisme (PLU)



**SYNTHÈSE DE  
L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

# SYNTHÈSE DE L'EIE :

## Évaluation environnementale DP MEC

Argelès-sur-Mer (Pyrénées-Orientales)



### Éléments de repère

 Périmètre de la zone Upb

 Cours d'eau

0 250 500 m

Sources: BD Topo  
Réalisation : Even Conseil & Citadia Conseil, Février 2023



# SYNTHÈSE DE L'EIE :

## Évaluation environnementale DP MEC

Argelès-sur-Mer (Pyrénées-Orientales)



### Éléments de repère

 Périmètre de la zone Upb

 Cours d'eau

### Natura 2000

 Sites classés au titre de la Directive Habitats : périmètres publiés au JOUE (Zone Spéciale de Conservation (ZSC) & Site d'Importance Communautaire (SIC))

### ZNIEFF

 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de TYPE 2

 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de TYPE 1

0 250 500 m

Sources : INPN (JOUE, 2020 - ZPS, 2022), (ZNIEFF, 2022 - ZICO, 1994)  
Réalisation : Even Conseil & Citadia Conseil, Février 2023

# SYNTHÈSE DE L'EIE :

## Évaluation environnementale DP MEC

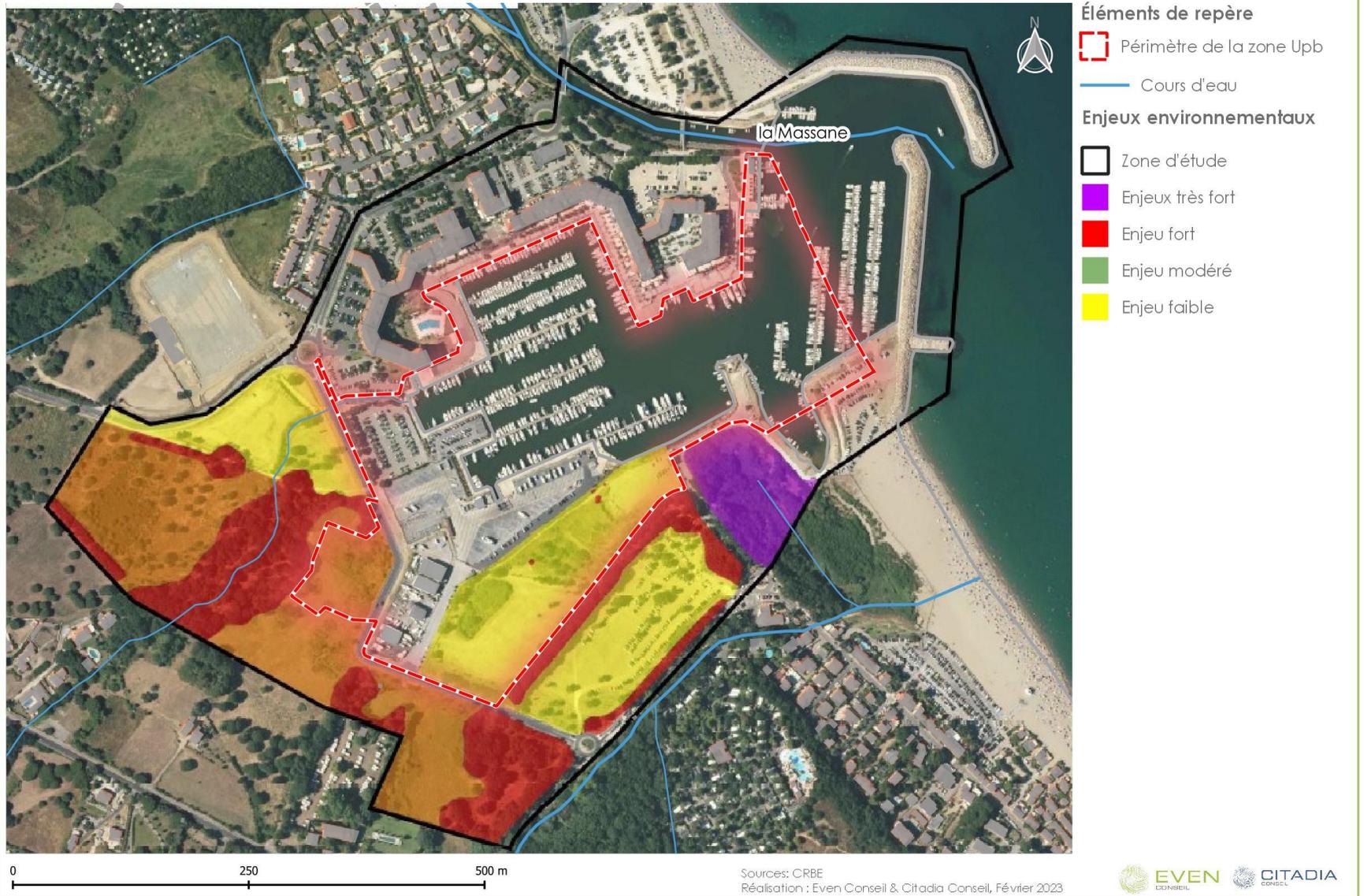
Argelès-sur-Mer (Pyrénées-Orientales)



# SYNTHÈSE DE L'EIE :

## Évaluation environnementale DP MEC

Argelès-sur-Mer (Pyrénées-Orientales)



# SYNTHÈSE DE L'EIE :

## Évaluation environnementale DP MEC

Argelès-sur-Mer (Pyrénées-Orientales)



-  Nouveau périmètre de la zone Upb
-  Ancien périmètre de la zone Upb
-  Superficiés retirées

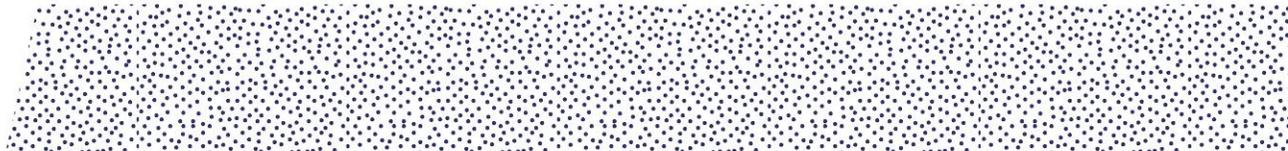
0 250 500 m

Sources: IGN  
Réalisation : Even Conseil & Citadia Conseil, Février 2023



- Déclaration de projet

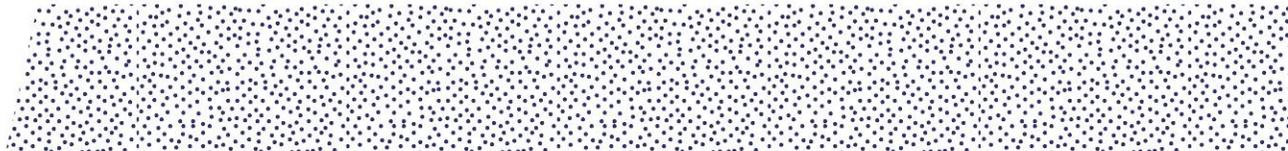
## Une évolution réglementaire du document d'urbanisme (PLU)



**QUESTIONS**

- Déclaration de projet

Une évolution réglementaire du document d'urbanisme (PLU)



# LES ÉVOLUTIONS DU PLU

## EVOLUTION DES PIECES DU PLU REpondant AUX OBJECTIFS DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet de requalification du Port nécessite le creusement d'un nouveau bassin. Actuellement, le règlement du PLU **n'autorise pas** les affouillements du sol, ce qui empêche le projet d'être réalisé.

Afin de rendre le projet réalisable, **le règlement écrit est modifié pour autoriser les affouillements** du sol, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière pour faciliter la valorisation des matériaux extraits.

### Dans l'ensemble de la zone UPb, sont interdites :

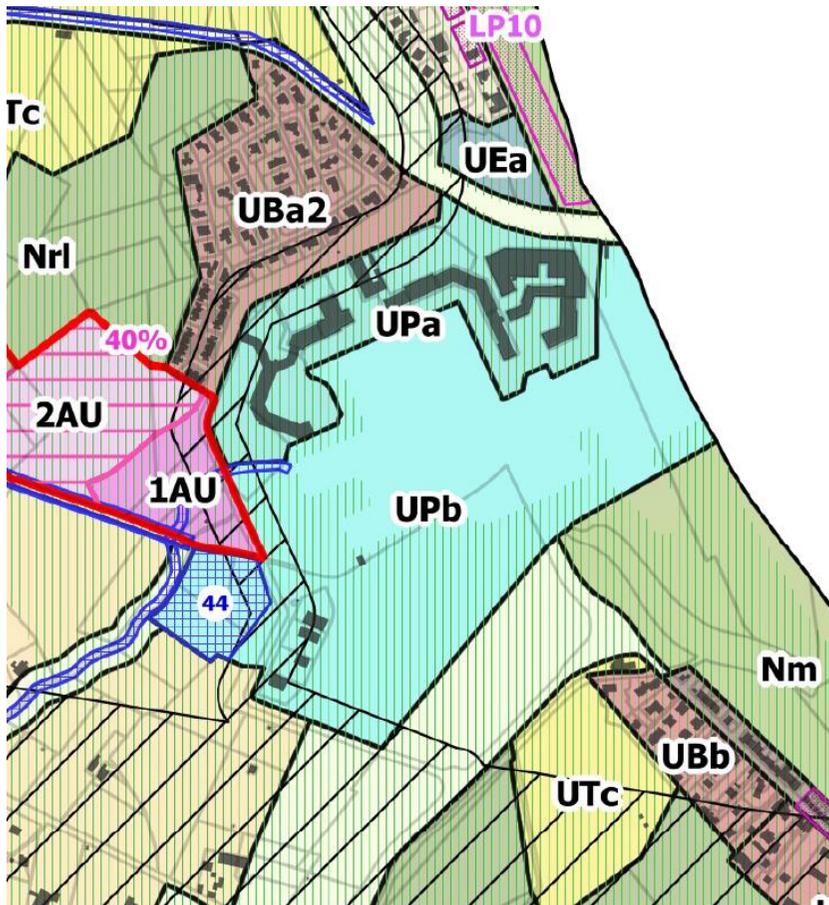
- Les destinations suivantes :
  - Exploitation agricole et forestière
- Les sous destinations suivantes :
  - Artisanat
  - Commerces de gros
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Cinéma
  - Industrie
  - Centre de congrès et d'exposition.
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.
  - L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.

### Dans l'ensemble de la zone UPb, sont autorisées sous conditions :

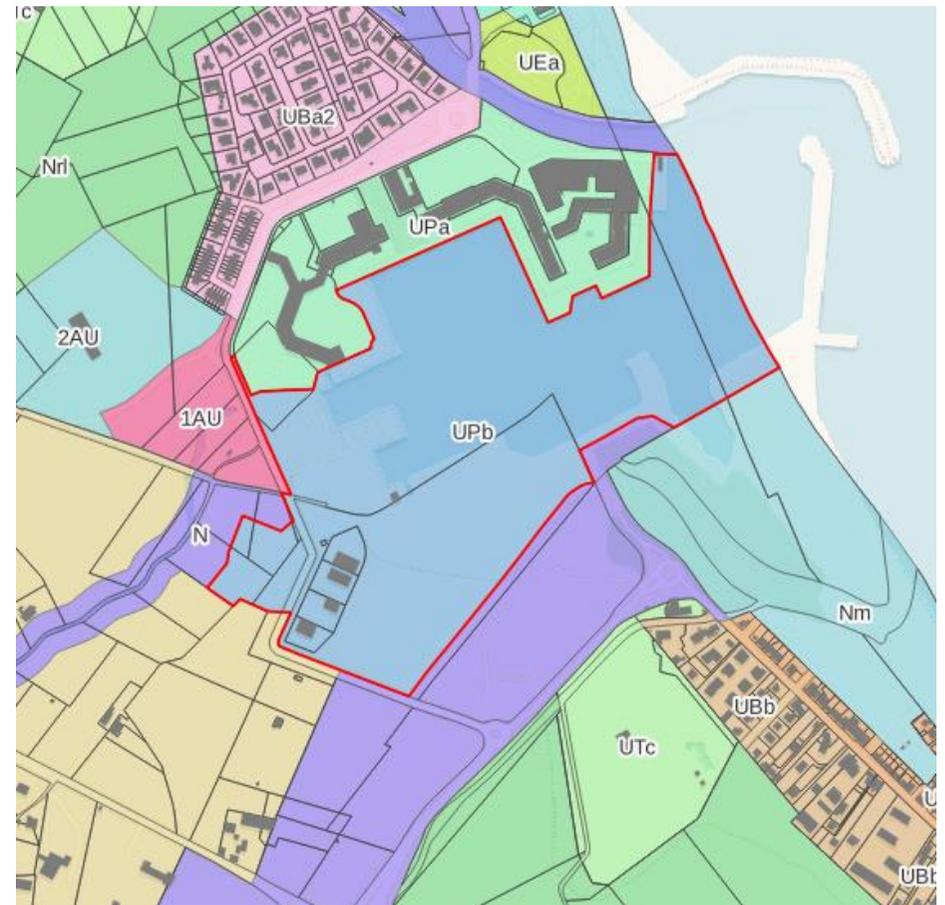
- Les constructions et installations commerciales, de bureau, directement liées au fonctionnement du Port.
- Les constructions à destination d'entrepôts uniquement s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone et lié au fonctionnement du Port.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement si la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations portuaires (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m<sup>2</sup>. Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec l'implantation du futur siège du Parc Naturel Marin
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone et nécessaires au fonctionnement du Port
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, dans le seul cadre de l'extension du bassin du Port

# EVOLUTION DES PIECES DU PLU REpondant AUX OBJECTIFS DE LA DECLARATION DE PROJET

Extrait du règlement graphique en vigueur

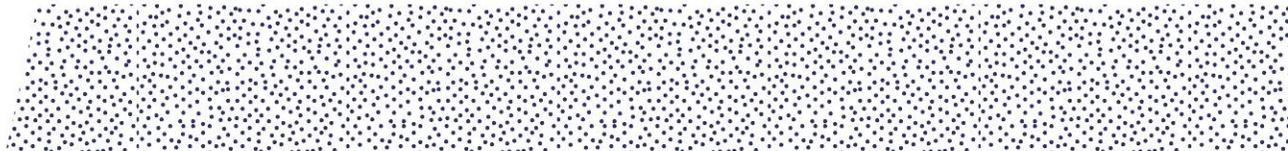


Proposition de modification du règlement graphique



- Déclaration de projet

## Une évolution réglementaire du document d'urbanisme (PLU)



**QUESTIONS**

CONTACT



**Agence ÎLE-DE-FRANCE**

52, rue Jacques Hillairet,  
75012 PARIS  
01.53.46.65.05.

**Agence GRAND-OUEST**

18, rue de Rennes,  
49000 ANGERS  
09.65.10.52.24.

**Agence ATLANTIQUE**

45 rue Sainte-Colombe,  
33000 BORDEAUX  
05.57.99.69.28.

**Agence RHÔNE-ALPES**

Immeuble le Dauphiné Part Dieu,  
78, rue de la Villette, 69003 LYON  
09.72.46.52.02.

**Agence PROVENCE-LANGUEDOC**

120, rue Jean Dausset - Immeuble Technicité,  
SITE AGROPARC - 84000 AVIGNON  
04.84.94.00.94.

**Agence MÉDITERRANÉE**

45, rue Gimelli,  
83000 TOULON  
04.94.18.97.18.

**Agence SUD-OUEST**

12 rue Edouard Branly,  
82000 MONTAUBAN  
05.63.92.11.41.

 [www.facebook.com/citadiaconseil](http://www.facebook.com/citadiaconseil)

 [twitter.com/Citadia](https://twitter.com/Citadia)

Tout renseignement complémentaire  
peut être obtenu auprès de :

**Pierre ALBERT**

CITADIA Conseil

[palbert@citadia.com](mailto:palbert@citadia.com)











**CITADIA**

[www.citadia.com](http://www.citadia.com)