

## **COMMUNE DE PORT-VENDRES**

### **REVISION ALLEGEE N° 2**

### **COMPTE RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT**

**Mardi 26 janvier 2021 à 16 heures 30**

#### **Etaient présents :**

Monsieur MARTY, Maire de Port-Vendres

Madame RICO, Conseillère Municipale déléguée à l'Urbanisme

Monsieur SAUREL, Urbaniste Habitat et Société

Madame BILLAUD, Cheffe d'unité Connaissance des Territoires et Aménagement Durable du Service Aménagement de la DDTM

Madame DEBAT-BURICARTH, Adjointe au chef de service Aménagement de la DDTM

Monsieur MARILL, DDTM

Monsieur KASMAREK, Architecte des Bâtiments de France

Madame HOARAU, UDAP

Madame PUIGNAU-TEIXIDO, Directrice Générale Adjointe de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris, Directrice du SCOT

Monsieur BONNEAU, Responsable Adjoint du service Urbanisme de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris

Madame AMOURI, Responsable du Service Urbanisme de la Mairie de Port-Vendres

Madame ZUERAS, Service Urbanisme de la Mairie de Port-Vendres

#### **En visioconférence :**

Madame MARTIN, suivi des documents d'urbanisme au Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales

Madame DURAND, Responsable du Pôle Etudes et Territoires de la Chambre de Commerce et d'Industrie

Monsieur le Maire ouvre la réunion en remerciant les participants et en les invitant à se présenter lors d'un tour de table.

Il donne ensuite la parole à Monsieur SAUREL pour la présentation du projet de révision allégée n° 2 arrêté par délibération du Conseil Municipal le 20 novembre 2020.

#### **RAPPEL DES FAITS**

Le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 25 septembre 2012, a fait l'objet d'un recours formé par « FRENE 66 », « Port-Vendres Nature Environnement » et M. Jean-Paul HOSPITAL. Par jugement rendu le 16 juillet 2015 le Tribunal Administratif de Montpellier a annulé la délibération du Conseil Municipal du 25 septembre 2012 en tant qu'elle concerne les secteurs 1AUe, 1AUf, UCe, UCa et UCb des Tamarins et le secteur 1AUc du Pont de l'Amour, la zone N du lieu-dit « la Mirande » et la partie de zone UC étendue à la parcelle 400 au-delà de la parcelle 384.

**En ce qui concerne le secteur du Pont de l'Amour** le Tribunal Administratif a considéré « *que le secteur du Pont de l'Amour fait l'objet d'un classement en zone IAUc au Plan Local d'Urbanisme, objet de l'orientation particulière d'aménagement n°4 du PADD et est destiné à accueillir une offre de logement dans le cadre du futur projet de gare ; que, si ledit secteur s'inscrit sur un versant Nord-Ouest tourné vers la ville, il ressort toutefois nettement des pièces du dossier qu'il est distant de 300 mètres de la plus proche zone de l'agglomération et qu'il en est séparé par la gare et la RD 914, éléments formant une coupure d'urbanisation artificielle ; que si le secteur IAUc d'environ 7 hectares confronte en sa partie Est un lotissement classé en secteur UCc, ledit lotissement ne constitue pas un village ni un hameau nouveau intégré à l'environnement ; que là encore, les requérants sont fondés à soutenir que l'extension de l'urbanisation de ce secteur ne s'effectue pas en continuité d'une agglomération ou d'un village existant en violation des dispositions de l'article L.146-4 I du code de l'urbanisme et que la délibération attaquée doit, dans cette mesure, être annulée* »

L'article L.123-1 V du code de l'urbanisme dispose qu'en cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. En application de l'article précité du code de l'urbanisme, le PLU doit couvrir l'intégralité du territoire communal, ce qui n'est plus le cas, puisque l'annulation d'un document d'urbanisme selon l'article L.121-8 du code de l'urbanisme a pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme antérieur, au cas présent la 2<sup>ème</sup> révision du Plan d'Occupation des Sols partiel Nord.

Afin de permettre la réalisation de logements intégrés à l'environnement et offrir une meilleure diversité de l'offre résidentielle, une procédure de révision « allégée » n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, procédure prévue par les articles l'article L.123.13 et les articles L.123.6 à L.123.12 du code de l'urbanisme a été engagée.

### **Objectifs poursuivis :**

Ils s'inscrivent dans ceux qui ont été définis initialement à la démarche du PLU et, ici, sont plus spécifiques au secteur du Pont de l'Amour, un des rares espaces urbanisables de Port-Vendres, inscrit et reconnu comme tel dans le Scot Littoral Sud et pour lequel la municipalité entend y développer un quartier de vie.

- **Création d'un hameau nouveau sur le secteur du Pont de l'Amour**

Un hameau nouveau intégré à l'environnement désigne une forme urbaine permettant de développer l'urbanisation :

1. en dehors de la stricte continuité des agglomérations et villages existants,
2. de façon cohérente en elle-même,
3. en harmonie avec son environnement.

La loi offre ainsi la possibilité d'imaginer une forme d'extension urbaine permettant de répondre à l'un des objectifs de notre Plan Local d'Urbanisme :

### **Habiter et vivre à Port-Vendres :**

- Augmenter la démographie et définir les conditions et modalités selon lesquelles pourraient être autorisées des extensions mesurées de l'Urbanisation vouées à l'écologie et au développement durable,
- Intégrer les projets nouveaux et nécessaires en veillant à sauvegarder le cadre environnemental qui constitue le patrimoine de la Commune,
- Satisfaire les besoins en matière de logements (diversifier l'offre).

Ils s'inscrivent dans ceux qui ont été définis initialement à la démarche du PLU et, ici, sont plus spécifiques au secteur des Tamarins, un des rares espaces urbanisables de Port-Vendres, inscrits et défini comme tel dans le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) Littoral Sud et pour lequel la municipalité entend y développer un quartier de vie.

Ces objectifs sont conformes avec celui du Scot Littoral Sud qui désigne ce secteur comme un secteur d'extension urbaine dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO) ainsi que dans le chapitre individualisé du Scot valant Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM)

## **LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

Dans un premier temps les secteurs annulés sont retournés aux dispositions du POS antérieur, et passé le délai de 2 ans après la décision de justice, sont retournées aux dispositions du RNU.

Du fait de la réintégration du secteur UCe dans le PLU, on considère que la zone UCa est aussi en continuité avec l'agglomération.

Le démarrage des études s'est basé sur les dispositions du SCOT approuvé en 2014. La Commune a ensuite été confrontée à un retard dans la procédure car elle a dû attendre l'approbation du SCOT de mars 2020.

Le SCOT spécifie que la surface maximale de plancher pour les 3 secteurs (Tamarins, route Stratégique, Coma Sadulle) doit être de 15.000 m<sup>2</sup>. Les 3 secteurs réunis faisant 7 hectares, ce qui donne une moyenne de 2.000 m<sup>2</sup> par hectare (sachant que le SCOT propose plutôt des densités de 3.000 m<sup>2</sup> et de 30 logements par hectare pour les extensions). Le projet pour la zone des Tamarins concerne une trentaine de logements (environ 6.000 m<sup>2</sup>).

Madame PUIGNAU-TEIXIDO prend la parole et insiste sur le fait que c'est un minimum et non pas une proposition. Elle s'interroge sur la méthode de calcul de la révision allégée qui diffère de ce qui est établi par le SCOT : 30 logements à l'hectare et 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher quand il s'agit de logements. Elle conteste la densité prévue de 20 logements à l'hectare car le SCOT doit imposer des densités de logements minimales, qui sont de 30 logements et 3.000 m<sup>2</sup> de plancher à l'hectare pour la Côte Vermeille. De plus, selon une méthode de calcul qui est la densité brute, si sur 1.5 hectare brut la commune fait 30 logements, elle n'atteint pas la densité minimale.

Madame AMOURI indique que cette remarque sera prise en compte et que le nombre de logements sera augmenté en conséquence et que le dossier sera modifié en ce sens après l'enquête publique.

Madame PUIGNAU-TEIXIDO précise qu'il faut le calculer en densité brute. Pour la densité brute ce sont exclusivement les voies, les équipements dédiés et les lots cessibles qui sont pris en compte.

**Il faudra donc préciser les chiffres en densité brute.**

Monsieur SAUREL poursuit sa présentation

**LE CONSTAT**

Au recensement de 2017 on comptabilisait 3693 logements, un accroissement de 3.3% par rapport au dernier recensement. L'accroissement étant régulier à Port-Vendres, il est utile de mieux satisfaire les besoins en logements en diversifiant l'offre, tout en restant dans les formes architecturales et urbaines en accord avec le SCOT. Les nouveaux logements envisagés seraient à vocation de résidence principale, avec une production sur les 4 secteurs d'environ 125 logements.

Monsieur le Maire intervient en précisant que ces deux secteurs (les Tamarins et le Pont de l'Amour) sont les dernières opportunités pour Port-Vendres. Après ces constructions l'urbanisation sera arrêtée sur la Commune. Il argumente qu'une 7<sup>ème</sup> classe va être fermée d'où un réel besoin d'apporter un vent nouveau au niveau de l'urbanisme.

Les terrains qui appartiennent à la commune, notamment sur le secteur du Pont de l'Amour, sont des parcelles que la Commune maîtrisera. Elles seront réservées 80 % pour des primo-accédant, pour remettre un peu de vie dans la ville et des enfants dans les écoles. 55 % de la population ayant plus de 60 ans le but est d'inverser la tendance. Ces projets seraient une véritable bouffée d'oxygène. Après l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs le Développement urbain sera stoppé. Des démarches sont déjà engagées pour la rénovation des logements anciens et la restructuration du bâti dans l'agglomération. Il faut arrêter de grignoter la montagne et redonner la vie dans l'ancien. En ce sens la Commune a adhéré au dispositif « Petites Villes de Demain » pour redynamiser le cœur de ville et le centre ancien.

Madame PUIGNAU-TEIXIDO précise qu'au regard du SCOT, dès lors que l'on va construire des logements nouveaux il faut justifier de 14 % de logements réhabilités dans le centre déjà existant et que cette partie n'apparaît pas dans le projet. Il faut aussi partir sur un objectif de 11 unités de logements vacants à remettre sur le marché à l'horizon 2028. Ces éléments seront à rajouter dans les justifications. Elle précise par rapport à la page 9 du rapport que les 2717 logements prévus sont pour 13 des 15 Communes de la Communauté de Communes et non uniquement pour la Côte Vermeille, la jauge pour Port-Vendres est donc autour de 320.

Monsieur SAUREL revient sur la présentation.

Madame BILLAUD émet des doutes sur la procédure engagée, les zones concernées n'étant ni zones agricoles ni zones naturelles puisqu'elles sont retombées en RNU, la DDTM est en attente d'une réponse de leur service juridique à ce sujet.

Madame AMOURI répond qu'en amont une réunion a été organisée avec les services de l'Etat et que c'est sur les conseils de la DDTM que la Commune a décidé d'engager cette procédure.

Monsieur MARILL fait observer que la différence entre 2016 et maintenant, est que ces zones sont retombées en RNU et donc que la procédure risque de ne plus être valide.

Monsieur le Maire fait remarquer que la procédure a démarré quand les zones étaient soumises au POS et qu'on ne peut pas dire en cours de route qu'il faut changer de procédure, ce qui signifierait que 5 ans de travail ont été effectués pour rien.

Madame RICO demande quelles sont les solutions que la DDTM pourrait nous apporter aujourd'hui.

Madame BILLAUD répond que s'il est confirmé que la procédure de révision allégée n'est plus valide la seule solution pour la Commune serait de faire une révision générale.

Madame AMOURI précise que les Hameaux Nouveaux Intégrés à l'Environnement ont été supprimés par la loi ELAN, seule les procédures engagées antérieurement peuvent être approuvées avant le 31 décembre 2021. Le secteur du Pont de l'Amour est l'un des deux seuls quartiers qu'il reste pour l'urbanisation au vu des contraintes environnementales, de la loi littoral, des coupures d'urbanisation, ... et que c'est le développement de la Commune qui est en jeu.

Il est précisé que suite à cette information Monsieur le Maire a contacté après la réunion le Directeur de la DDTM et que ce dernier a confirmé que la révision allégée était bien la procédure en vigueur au cas d'espèce
--

Madame PUIGNAU-TEIXIDO rappelle qu'une commune perdure 24 mois avec le POS suite à l'annulation du PLU avant de tomber en RNU.

Madame BILLAUD évoque le caractère contestable du HNIE et considère que cette urbanisation ne peut pas être qualifiée d'intégrée à l'environnement. Le terrain tel qu'il est avec ses terrasses, son dénivelé, rend difficile un aménagement intégré à l'environnement.

Madame AMOURI répond que la zone d'extension a été validée et approuvée par l'ensemble des services tout au long de la procédure d'élaboration et qu'une insertion a été faite par un architecte permettant de démontrer que le projet avait été sensiblement réduit et était bien mieux intégré que le projet initial, qui avait été validé par l'ensemble des personnes publiques associées lors de l'élaboration du PLU en 2012. Le nouveau périmètre couvre des terrains des terrains communaux, dont la topographie est plus douce que ceux qui étaient autorisés par le PLU et qui n'impacte pas la coulée verte. Le souci d'intégration est toujours une priorité pour la Commune qui est constituée à 80 % de terrains pentus et qui sait s'adapter aux terrains naturels. La Commune porte une attention particulière sur l'intégration, elle a la main sur les terrains du Pont de l'Amour en tant que propriétaire foncier et sur le plan de l'urbanisme, et a souhaité préserver les espaces boisés.

Madame BILLAUD dit que peut-être on ne peut rien faire à cet endroit-là. En termes d'aménagement du territoire cela pose des soucis notamment si la Commune souhaite attirer les familles car les enfants iront à l'école en voiture.

Madame AMOURI répond qu'il y a une navette pour les scolaires qui dessert déjà le lotissement du Pont de l'Amour et le Hameau de Cosprons.

Madame BILLAUD évoque aussi le problème des commerces de proximité.

Monsieur SAUREL répond qu'un chemin piétonnier va être créé par le Département lors de l'aménagement de la RD914. Il revient sur l'intégration et la topographie des terrains en arguant les faibles pourcentages et le fait que tout Port-Vendres soit en pente.

Monsieur MARILL remarque que le secteur 1AUc est un des secteurs les plus arborés.

Madame BILLAUD dit qu'en tant que service de l'Etat, ils ne peuvent cautionner ce type d'aménagements qui ne leur semble pas cohérent.

Madame AMOURI rétorque que plusieurs réunions pré-projet ont eu lieu avec les services de la DDTM et qu'ils ont travaillé en collaboration.

Madame BILLAUD souhaite apporter des éléments plus concrets. L'étude environnementale datant de 2016 la végétation a dû pousser depuis.

Monsieur SAUREL dit que la première évaluation environnementale en 2011 a reçu l'avis favorable de l'autorité environnementale. La deuxième étude sur le Pont de l'Amour a été un peu plus restrictive du fait que la végétation s'est développée mais favorable considérant que seuls 2.5 hectares sont prévus à l'urbanisation contre 8.5 hectares autorisés par le PLU en 2012.

Monsieur MARILL pense qu'il faut ressaisir l'autorité environnementale ainsi que pour les Tamarins. Le HNIE sera visible d'une bonne partie de la Commune et même de Collioure et on va se retrouver avec une extension associée dans un ensemble homogène, avec le Pont de l'Amour existant. Il considère que ce sera un nouveau quartier visible de partout et qui nécessitera d'importantes infrastructures (une nouvelle route, des voies en impasse donc plateforme de retournement, difficilement accessible à pied).

Madame AMOURI précise que pour le cheminement piéton, dans la requalification de la RD 914, une desserte piétonne sécurisée est prévue depuis le lotissement et le futur hameau du Pont de l'Amour pour rejoindre Port-Vendres assez rapidement, soit par pont soit par tunnel. Elle rappelle également que Port-Vendres est construite en amphithéâtre autour de son port et qu'au vu de cette configuration, toute nouvelle construction est visible de partout.

Monsieur MARILL dit que les habitations sur ce site nécessitent des soubassements très importants sur l'équivalent de 2 niveaux.

Monsieur SAUREL argue que les terrains prévus pour le HNIE n'ont pas la même configuration et sont pour certains plats et pour d'autres très peu pentus. On est sur le secteur le moins pentu et la route qui sera créée n'est pas considérable, le SCOT prévoit plutôt dans les hameaux des voies en impasse,

Madame AMOURI précise que les hauteurs qui sont prévues sur le lotissement actuel au vu des terrains en pente ne peuvent pas être autres que du R+1 voire du R+2. Sur le lotissement actuel on est sur du R+2 et on reprend la même configuration pour le HNIE avec une moyenne de hauteur de 8.50 mètres, ce qui est en adéquation avec toute la Commune. Au niveau de l'intégration la superficie est diminuée. La commune a souhaité intégrer ce secteur dans le périmètre du SPR avec tout ce que ça peut comprendre, tout ceci démontre la volonté de la Commune de traiter correctement son urbanisation.

Madame AMOURI pose la question de savoir si quand une Commune a engagé une procédure pour régulariser des secteurs annulés elles seraient susceptibles de les continuer sans retomber dans le RNU.

Madame BILLAUD précise que pour les HNIE les permis de construire doivent être déposés avant le 31 décembre 2021.

Madame PUGNAU – TEIXIDOR suggère comme pour la révision allégé n° 1 d'apporter les précisions de densité brute. Le SCOT impose 30 logements à l'hectare et 3.000 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup> par logement minimum dans le but d'être reconnu comme résidence principale).

Monsieur MARILL se questionne pour la prise en compte du règlement du PGRI.

Madame AMOURI répond que le secteur est en zone blanche.

La séance est levée à 17h20