

COMMUNE DE PORT- VENDRES

REVISION ALLEGEE N° 1 COMPTE RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT Mardi 26 janvier 2021 à 14 heures 30

Etaient présents :

Monsieur MARTY, Maire de Port-Vendres

Madame RICO, Conseillère Municipale déléguée à l'urbanisme

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 (ABF)

Madame HOARAU, UDAP

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

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

Madame AMOURI, Directrice Générale Adjointe de la Mairie de Port-Vendres

Madame ZUERAS, service urbanisme de la Mairie de Port-Vendres

Monsieur SAUREL, urbaniste Cabinet Habitat et Société

En visio-conférence :

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

Madame DURAND, responsable du pôle études et territoires de la Chambre de Commerce et d'Industrie

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

Il donne la parole à Monsieur SAUREL pour la présentation du projet de révision allégée n° 1 du PLU approuvé le 25 septembre 2012.

RAPPEL DES FAITS (Diaporama)

Les révisions allégées n° 1 et n° 2 ont été initiées en 2015 suite à des décisions de justice.

REVISION ALLEGEE N° 1 – Le secteur des Tamarins

Juillet 2015 : le tribunal administratif annule la délibération qui approuvait le PLU en tant qu'elle approuve les secteurs 1AUc du Pont de l'Amour et 1AUe, 1AUf, UCe, UCa et UCb des Tamarins.

La Commune engage les procédures de révisions allégées suite à ces annulations.

2017 : la cour d'appel de Marseille annule partiellement le jugement en tant qu'il annulait le secteur UCe était effectivement en continuité avec l'agglomération,

Dans un premier temps la Commune est retournée aux dispositions du POS antérieur, et passé le délai de 2 ans après la décision de justice, le PLU a repris les 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 CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Démarrage des études : SCOT de 2014

Retard dans la procédure car attente d'approbation du SCOT de 2020

SCOT : surface maximale de plancher (SP) de 15.000 m² pour les 3 secteurs Tamarins, route Stratégique, Coma Sadulle.

Le projet pour la zone des Tamarins concerne une trentaine de logements (environ 6.000 m² de SP).

15.000 m² de SP pour 7 hectares, soit une moyenne de 2000 m² par hectare, sachant que le SCOT propose pour un hectare plutôt des densités de 3000 m² de SP et de 30 logements pour les extensions.

Madame PUIGNAU-TEIXIDO (CCACVI-SCOT) 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 dans le SCOT : 30 logements à l'hectare et 3000 m² de surface de plancher quand il s'agit de logements. Elle conteste le ratio visant 20 logements à l'hectare car le SCOT impose des densités de logements minimales, qui sont de 30 logements et 3.000 m² de plancher à l'hectare pour la Côte Vermeille. En revanche selon une méthode de calcul qui est la densité brute, si sur 1,5 hectare brut la commune ne produit que 30 logements, elle n'atteint pas la densité minimale.

Madame AMOURI précise que c'est assez compliqué dans ce secteur parce que l'on ne peut pas appliquer cette densité par rapport à la topographie des terrains et par rapport aux dessertes.

Madame PUIGNAU-TEIXIDO (CCACVI-SCOT) 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.

Il faudra donc préciser les chiffres en densité brute.

Monsieur SAUREL pense qu'il n'est pas souhaitable de sur densifier ce secteur et que le calcul sera établi en accord avec les dispositions du SCOT.

Madame AMOURI fait part de la difficulté des accès : pour qu'une zone soit desservie, il faut des accès suffisants, c'est la raison pour laquelle la commune a calculé une densité de logements raisonnable au regard de la proximité d'un site classé, de la crête à ne pas dépasser et pour une meilleure intégration dans l'environnement.

Madame PUIGNAU-TEIXIDO (CCACVI-SCOT) nous dit de nous assurer que la densité brute est respectée, et nous conseille si c'est impossible pour des raisons topographiques d'avoir de bons arguments.

CONSTATS (Diaporama)

Mieux satisfaire les besoins en logements en diversifiant l'offre

Rester dans des formes architecturales et urbaines en accord avec le SCOT

Production des 4 secteurs : environ 125 logements

Recensement de 2017 : 3693 logements,

Donc accroissement de 3,3 %

L'accroissement est régulier à Port-Vendres, les nouveaux logements seraient principalement à vocation de résidence principale.

Monsieur le Maire intervient en précisant que ces deux secteurs en jeu dans les deux révisions allégées en cours sont les dernières opportunités pour Port-Vendres. Après ces constructions l'urbanisation sera arrêtée sur la Commune. Il argumente qu'une 7^{ème} 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 : réservées à 80% pour des primo-accédant, pour remettre un peu de vie dans la ville, et des enfants dans les écoles. 55 % de la population a plus de 60 ans : le but est d'inverser la tendance.
- Ces projets seraient une véritable bouffée d'oxygène.
- Après ça le développement urbain sera stoppé.
- Des démarches sont déjà engagées pour de la rénovation.
- Il faut arrêter de grignoter la montagne et redonner la vie dans l'ancien.
- « Petites Villes de Demain » pour redynamiser le cœur de ville et le centre ancien.

Madame PUIGNAU-TEIXIDO (CCACVI-SCOT) précise qu'au regard du SCOT, dès lors qu'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 en précisant que ce qui est préconisé en terme de forme urbaine sont les logements « en bande » avec une hauteur limitée dans l'esprit de ce qui existe sur les terrains voisins.

Madame BILLAUD (DDTM) 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. ¹

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 choisi cette procédure, et que si les procédures sont infaisables il faudrait en relancer d'autres mais sans pouvoir faire un HNIE au Pont de l'Amour au vu de la loi ELAN.

Monsieur MARILL (DDTM) 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. Ça signifierait 5 ans de travail pour rien.

¹ Lors de sa visite à Port-Vendres, le 11 février 2021 Monsieur Cyril VANROY, Directeur de la DDTM confirme que la procédure engagée est bien la procédure adaptée.

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

Madame BILLAUD (DDTM) 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 encore que la loi ELAN a supprimé les HNIE ne peuvent plus se faire, et que c'est le seul quartier qu'il reste pour l'urbanisme 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. Au vu des différentes annulations du PLU pour la zone des Tamarins, l'appréciation au niveau juridique peut être vaste. Nous sommes alertés d'un risque juridique mais il serait injuste de priver la Commune de tenter même si on a un recours il faut laisser le juge trancher.

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

Monsieur MARILL (DDTM) revient sur le problème du zonage : dans le document on considère que la Cour d'Appel ayant réhabilité la zone UCe réhabilite de facto l'ensemble du zonage qui a été annulé par le T.A. et qu'on s'affranchit des 2 jugements.

Madame AMOURI précise que la zone UCe a présent bâtie crée le lien de continuité avec la zone 1AUe.

Monsieur SAUREL rajoute que dès lors que la plateforme portuaire est constitutive de l'agglomération on ne peut nier la continuité du secteur.

Monsieur MARILL (DDTM) remarque que dans la mesure où la Commune est repassée en RNU dans la zone UC les extensions devraient être zonées AU et non U.

Madame BILLAUD (DDTM) considère que c'est une extension, que c'est un espace proche du rivage et que de fait les extensions doivent être limitées, et que les 45 logements ne semblent pas une extension limitée.

Madame AMOURI réplique que l'extension limitée doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'agglomération.

Monsieur MARILL (DDTM) remarque qu'au niveau paysager il faudrait que les constructions ne dépassent pas la crête, contrairement à la gendarmerie qui n'est pas harmonieuse avec les alentours, et que la zone UCb se voit de partout.

Madame AMOURI précise que par rapport à ce que prévoyait initialement le PLU dans ce secteur les hauteurs des maisons ont été changées dans le document justement pour permettre une bonne intégration dans le paysage. Au moment de l'élaboration du PLU, cette zone est passée en commission des Sites (CDNPS) et a obtenu un avis favorable.

Monsieur KACSMAREK (ABF) est interpellé par le secteur UCb et préconise une typologie des bâtiments visant à ne pas dépasser la crête, par exemple des toits terrasses.

Madame AMOURI précise que la zone a été terrassée et est relativement aplanie. De plus la commune s'est engagée dans une procédure de SPR et compte arrêter là l'urbanisation.

Monsieur MARILL (DDTM) se demande pourquoi au nord de la zone UCa un petit bout de zone se prolonge au-delà des bâtiments et au-delà des limites parcellaires (entre les bâtiments et la route qui mène à la jetée) alors qu'à son avis il mériterait d'être en zone NI.

La séance est levée à 16h30.