



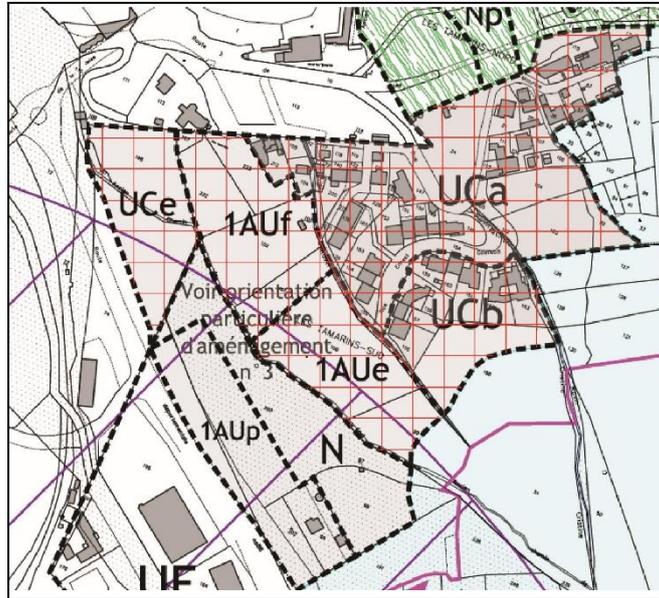
Révision "allégée" n°1
du Plan Local d'Urbanisme
(art. L153-34 du Code de l'Urbanisme)

Secteur des Tamarins

Mémoire en réponse à l'avis
de l'autorité environnementale (MRAe)
et à l'avis de l'Etat et
des Personnes Publiques Associées

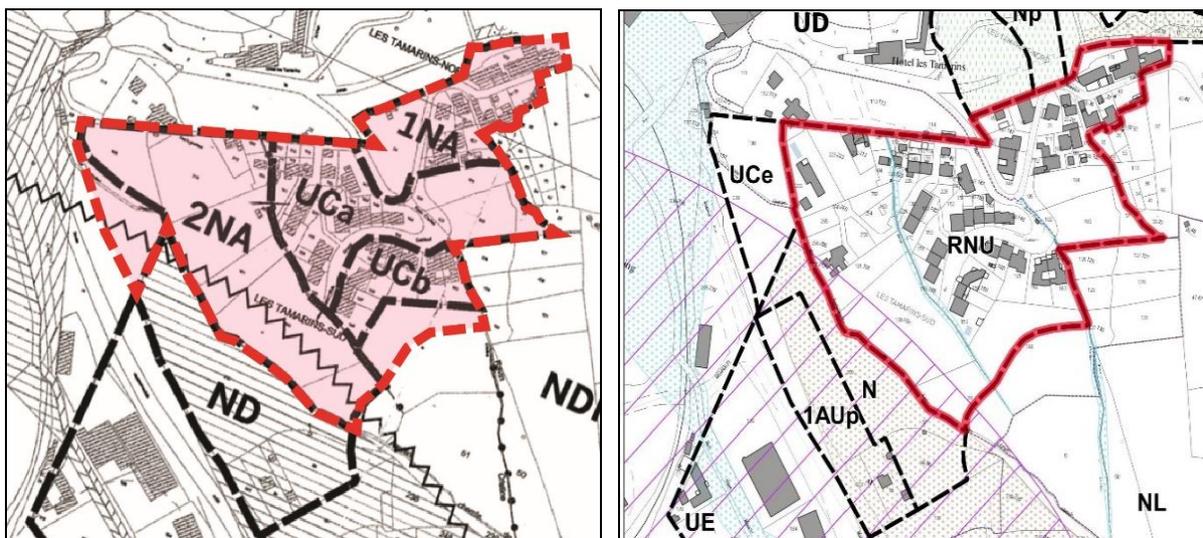
Rappel

Les secteurs UCa, UCb, UCe, 1AUf et 1AUe définis dans le PLU approuvé le 25 septembre 2012 ont été annulés par jugement du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 16 juillet 2015 avec retour aux dispositions du POS partiel dans sa deuxième révision approuvée le 28 mars 2002.



Quartier des Tamarins
Zonage annulé par le Tribunal Administratif de Montpellier
en date du 16 juillet 2015

Par arrêt rendu le 12 janvier 2017, la Cour Administrative d'Appel de Marseille a annulé le jugement du 16 juillet 2015 du Tribunal Administratif de Montpellier en tant qu'il a annulé la délibération du 25 septembre 2012 par laquelle le Conseil Municipal a approuvé le plan local d'urbanisme en tant qu'elle avait institué le secteur UCe du quartier des Tamarins.



PLU 2012 et dispositions du POS puis du RNU dans les secteurs annulés
suite à l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil Municipal a engagé la révision allégée N°2, défini les objectifs de cette révision sur le secteur annulés du PLU de 2012 sur le quartier des Tamarins et a défini également les modalités de la concertation.

Préalablement en 2016 la commune a engagé une étude environnementale actualisant celle qui avait été établie lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2012, présentant en partie 1 l'analyse de l'état initial de l'environnement et en partie 2 l'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.

La révision allégée N°1 a été arrêtée par délibération du conseil municipal de Port-Vendres en date du 20 novembre 2020.

L'évaluation environnementale des incidences de la révision allégée N°1 a fait l'objet d'un examen de la part de l'autorité environnementale (MRAe).

Le présent mémoire présente les réponses de la commune à l'avis donné par la MRAe.

L'examen conjoint du projet prévu à l'article L.153-34 du code de l'Urbanisme (de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 a eu lieu le 26 janvier 2021, organisé sous la forme d'une visio-conférence pour cause de Covid.

Le présent mémoire présente les réponses à l'avis de l'Etat et des personnes publiques associées formulé lors de l'examen conjoint du projet arrêté.

Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) (les extraits de l'avis de la MRAe sont encadrés en bleu)

Le rapport indique que les espèces d'intérêt communautaire avérées ou fortement potentielles comme étant en effectifs non significatifs ne sont pas prises en compte dans l'évaluation des impacts sur l'environnement. Cette méthode d'évaluation écarte les espèces qu'elle considère comme non évaluables en tant qu'espèce potentielle, comme des espèces d'intérêt communautaires telles que l'Aigle de Bonelli, le Circaète Jean-le-Blanc, le Bruant Ortolan et la Fauvette Pitchou.

Concernant les espèces, les Evaluations Appropriées des Incidences doivent prendre en compte toutes les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du site Natura 2000 (= espèces de l'annexe 2) et dont les effectifs sont significatifs. Elles ne tiennent donc pas compte des espèces dont les effectifs ne sont pas significatifs (cotés D dans le FSD) : La méthode d'évaluation indiquée par ECO-MED dans le rapport est celle faisant référence pour les évaluations Natura 2000.

Dans le cas présent, aucune espèce n'est cotée D donc toutes les espèces sont évaluées contrairement à ce qu'indique la MRAe (aucune espèce n'est écartée), cf. tableau ci-après repris de l'évaluation (p53).

Caractérisation de l'espèce et du site Natura 2000											Evaluation des atteintes			
Espèce concernée	Contexte spécifique					Evaluation du Site Natura 2000* (d'après FSD)				Réseau Natura 2000 Nombre de sites du réseau national abritant l'espèce	Nature des atteintes :			Atteintes sur l'état de conservation de l'espèce au sein de la ZPS FR9112023 « Massif des Albères »
	Vulnérabilité écologique	Taille de la population concernée	% population / population du site	Etat de conservation (zone d'étude)	Résilience de l'espèce	Population	Conservation	Isolément	Evaluation globale		1 : Risque de destruction d'individus	2 : Destruction/altération d'habitats d'espèces	3 : Dérangement d'individus lors de la phase des travaux	
											Nature	Type	Durée	
Aigle de Bonelli <i>(Hieraetus fasciatus)</i>	Oui (forte)	Espèce potentielle en chasse	Non évaluable	Non évaluable	Très faible	15% ≥ p > 2% (B)	Bonne (B)	Non isolée dans sa pleine aire de répartition	Bonne (B)	30 sites	2 (11 ha)	Direct	Permanente	Très faible
											3	Direct	Temporaire	
Circaète Jean-le-Blanc <i>(Circaetus gallicus)</i>	Oui (forte)	Espèce potentielle en chasse	Non évaluable	Non évaluable	Modéré	2% ≥ p > 0% (C)	Bonne (B)	Non isolée dans sa pleine aire de répartition	Bonne (B)	210 sites	2 (11 ha)	Direct	Permanente	Très faible
											3	Direct	Temporaire	
Bruant ortolan <i>(Emberiza hortulana)</i>	Oui (modéré)	Espèce potentielle en nidification	Non évaluable	Non évaluable	Modérée	2% ≥ p > 0% (C)	Bonne (B)	Non isolée dans sa pleine aire de répartition	Bonne (B)	123 sites	1	Direct	Permanente	Faible
											2 (8,4 ha)	Direct	Permanente	
											3	Direct	Temporaire	
Fauvette pitchou <i>(Sylvia undata)</i>	Non	Espèce potentielle en nidification	Non évaluable	Non évaluable	Bonne	2% ≥ p > 0% (C)	Bonne (B)	Non isolée dans sa pleine aire de répartition	Bonne (B)	118 sites	1	Direct	Permanente	Faible
											2 (8,4 ha)	Direct	Permanente	
											3	Direct	Temporaire	
Alouette lulu (<i>Lullula arborea</i>)	Non	Espèce potentielle en nidification	Non évaluable	Non évaluable	Bonne	2% ≥ p > 0% (C)	Moyenne (C)	Non isolée dans sa pleine aire de répartition	Moyenne (C)	247 sites	1	Direct	Permanente	Faible
											2 (8,4 ha)	Direct	Permanente	
											3	Direct	Temporaire	

*Légende : cf. partie ci-avant.

Espèce avérée Espèce potentielle

Les atteintes à ces espèces étant jugées non évaluables, le rapport de présentation conclut de ce fait que l'atteinte environnementale est « faible à très faible, voire nulle » ; ce que la MRAe estime peu convaincant et insuffisant.

Il n'y a aucun lien entre les atteintes non évaluables (pour les espèces coté D qui ne font pas l'objet de l'évaluation) et le niveau d'évaluation des atteintes. Cette assertion est difficilement compréhensible.

Pour ce qui est des niveaux d'atteintes « faibles à très faibles voire nuls » : l'objectif de l'évaluation des incidences est d'évaluer l'incidence du projet d'urbanisme sur les espèces et habitat qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 ZPS massif des Albères, ZSC massif des Albères et ZSC côte rocheuse des Albères.

Les niveaux d'atteintes sont tout à fait justifiés et indiqués en page 55.

Pour rappel, l'évaluation Natura 2000 se fait à l'échelle du site Natura 2000 et non à l'échelle locale :

Concernant la ZSC FR9101483 « Massif des Albères », localisée à plus de 5 km du secteur des Tamarins, secteur duquel elle est déconnectée par des infrastructures de transports), les atteintes du projet vis-à-vis des populations de trois espèces de chiroptères d'intérêt communautaire sont jugées très faibles à faibles.

Concernant les populations d'espèces d'oiseaux communautaires potentielles sur la zone d'étude les atteintes vis-à-vis leurs populations au sein de la ZPS FR9112023 « Massif des Albères », localisée à plus de 5 km du secteur des Tamarins, secteur duquel elle est déconnectée par des infrastructures de transports), sont jugées très faibles pour les espèces qui peuvent exploiter la zone d'étude potentiellement en chasse. Elles sont jugées faibles pour les espèces pouvant potentiellement nicher sur la zone d'étude.

*La destruction de quelques dizaines de mètres carrés de cet habitat concernant le secteur des Tamarins constitue **une atteinte très faible** sur l'habitat à l'échelle du site Natura 2000 « Côte rocheuse des Albères ».*

La MRAe recommande :

- de compléter l'inventaire environnemental par des données et des expertises complémentaires précises ;
- de réaliser un inventaire de terrain nocturne en prenant en compte la présence d'individus d'espèces et d'habitats nocturnes dans l'étude ;
- de reprendre la méthode d'évaluation des impacts causés par le projet d'urbanisation aux habitats et espèces d'intérêt communautaire afin d'évaluer de manière objective et complète les incidences de l'urbanisation du secteur Les Tamarins ;

La MRAe recommande enfin de préserver strictement l'espace tampon de 5 à 10 mètres en bordure de parcelle, afin d'assurer pour ces espaces une protection réglementaire et les rendre véritablement inconstructibles.

Des inventaires complémentaires n'apporteraient pas d'éléments supplémentaires concernant les habitats et espèces d'intérêt communautaire qui ont été pris en compte dans l'évaluation (en tant qu'espèces potentielles).

Pour rappel, l'évaluation Natura 2000 se fait à l'échelle du site Natura 2000 et non à l'échelle locale : l'aménagement projeté aux Tamarins représente donc une surface très restreinte par rapport à la superficie globale des sites Natura 2000, dont deux (ZSC et ZPS des Albères) sont par ailleurs situés à plusieurs kilomètres de la zone de projet. Pour Natura 2000, la revue de l'état initial ne générerait donc pas de modification des niveaux d'atteintes.

Une évaluation environnementale a été conduite en 2010.

L'inventaire de 2016 n'a pas montré de variation notable et si en 2020 les inventaires effectivement non pas été actualisés la procédure a été conduite à son terme notamment parce que les évolutions environnementales y sont très lentes (friches) ;

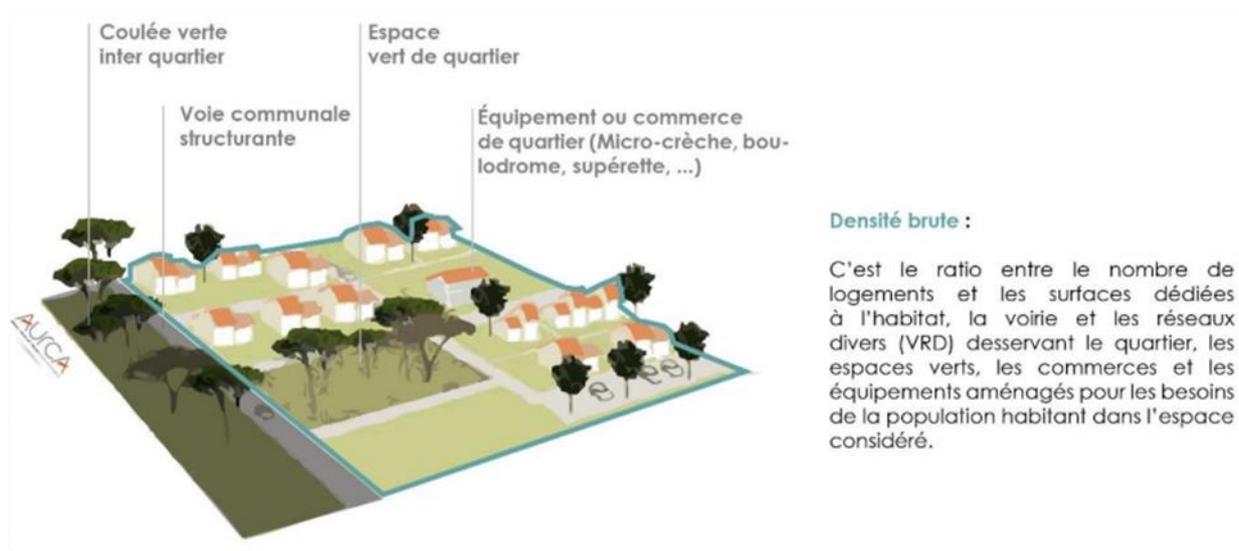
Par ailleurs les inventaires menés dans le cadre de cette évaluation ont permis de définir des mesures d'atténuation adaptées à l'incidence pressentie du projet de plan sur les espèces à enjeux avérées/potentielles. La prise en compte d'espèces potentielles dans l'évaluation (cf. pp28 et 29) permet globalement d'intégrer les espèces à enjeu qui auraient pu être avérées dans le cadre de compléments d'inventaires.

Ces espèces potentielles bénéficieront également des mesures d'atténuation proposées.

Mémoire en réponse à l'avis de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA) lors de l'examen conjoint (les extraits de l'avis de l'Etat et des PPA sont encadrés en bleu)

Madame PUIGNAU-TEIXIDO (CCACVI-SCOT) s'interroge sur la méthode de calcul de la révision allégée qui diffère de ce qui est établi dans le SCOT qui édicte qu'à l'hectare, on doit produire 30 logements au minimum et 3000 m² de surface de plancher quand il s'agit de logements. Ainsi selon la méthode de calcul de la densité brute, si sur 1,5 hectare brut la commune ne produit que 30 logements, elle n'atteint pas la densité minimale. Elle nous propose si on souhaite réduire la densité de démontrer que c'est justifié pour des raisons topographiques et paysagères

Densité brute : précisions



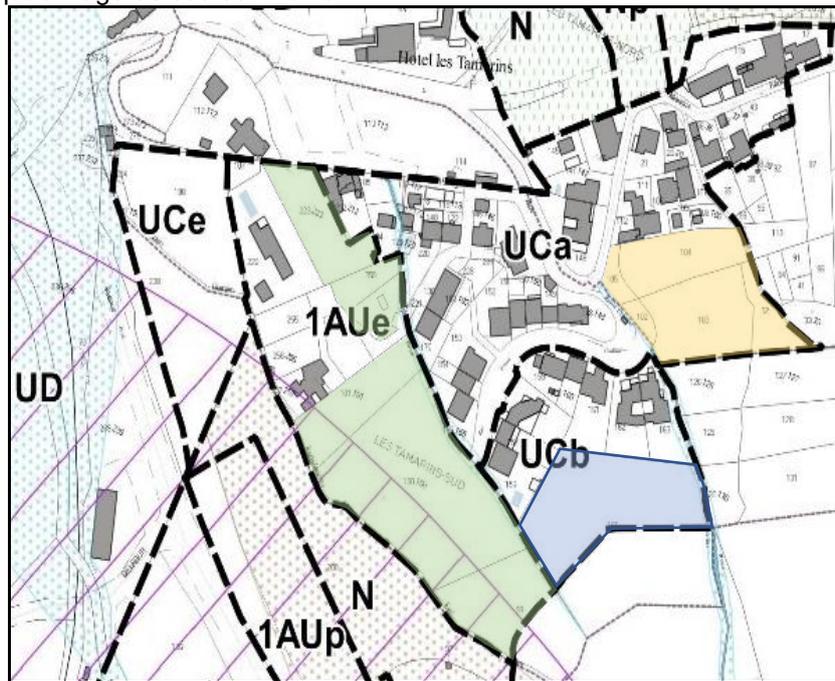
Extrait du DOO du SCoT : fig 25 page 66

Densité brute des espaces libres dans le quartier des Tamarins



Extrait du SCoT approuvé en 2020

Les espaces libres significatifs dans le quartier des Tamarins sont ceux représentés sur la carte ci-dessus par un quadrillage de couleur marron



Surfaces de trois secteurs 1AUe, UCa et UCb.

1AUe	=	14 721 m²
UCa	=	21 770 m²
UCb	=	7 602 m²
Total	=	44 093 m²

En secteur 1AUe, les parcelles 107, 222, 255 à 260 sont déjà urbanisées et/ou disposent de permis de construire établis avant l'approbation du SCoT : elles recouvrent environ 4 060 m².



La zone urbanisée riveraine, avec 1,26 ha et environ 29 logements, présente une densité brute de 23 logts /ha

Surfaces des espaces urbanisables des trois secteurs 1AUe (en vert), UCa (en jaune) et UCb (en bleu) et capacités constructives théoriques selon les dispositions du SCoT.

1AUe	= 1,07 ha	32 logements
UCa	= 0,37 ha	11 logements
UCb	= 0,27 ha	8 logements
Total	= 1.71 ha	51 logements

Compte tenu de la densité des terrains riverains, des pentes du secteur et de la sensibilité paysagère la densité brute proposée est réduite pour les deux secteurs 1AUe et UCb.

Pour le secteur 1AUe la densité brute retenue est de 25 logements (23,3 logts/ha) égale à celle de l'urbanisation voisine.

Pour le secteur UCb, la topographie (talus côté nord), la surface limitée du terrain et l'emprise de la voie conduit à limiter à 4 logements (contre 8 théoriques) afin de garantir une bonne intégration visuelle dans le site.

Une illustration de ces deux densités est présentée ci-dessous.



Exemple d'urbanisation des espaces libres des secteurs 1AUe et UCb

Monsieur MARILL (DDTM) " (...) 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.

La révision allégée ne remet pas en cause deux jugements, et notamment s'appuie sur l'arrêt de la Cour d'Appel du 17 janvier 2017 qui considère que le secteur UCe de la gendarmerie est en continuité avec l'agglomération.

La révision allégée replace le projet de zonage du quartier des Tamarins dans le contexte actuel, où le secteur UCe étant aujourd'hui entièrement urbanisé appartient à l'agglomération au sens de la loi Littoral et ainsi assure la continuité entre la ville constituée et les secteurs 1AUe, 1AUf, UCa et UCb du PLU approuvé en 2012 et qui sont redéfinis dans la présente révision allégée.

Madame PUIGNAU-TEIXIDO (CCACVI-SCOT) précise qu'au regard du SCOT, dès lors que l'on va construire des logements nouveaux il faut justifier de 14 % de logements à produire dans le tissu déjà urbanisé 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.

Rappel du SCoT (DOO page 62)

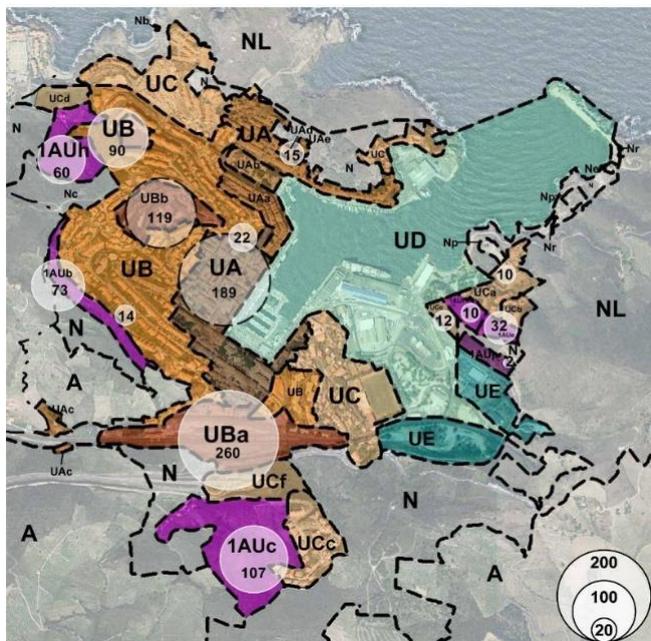
La priorité consiste à rechercher de nouvelles disponibilités dans le tissu déjà urbanisé par le comblement de dents creuses, la densification des espaces urbains faiblement urbanisés pouvant faire l'objet d'une restructuration foncière, par le renouvellement urbain d'îlots, de quartiers vétustes

ou de friches urbaines, et par la reconquête des logements vacants de longue durée ou de locaux à usages autres qu'habitation (cortals, anciennes caves coopératives....)

La ventilation des 2717 logements prévus par le SCoT dans la ventilation des objectifs de construction de logements pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2028 (page 60 du DOO) attribuée à Port-Vendres un volume de 320 logements.

En outre le SCoT (page 63 du DOO) édicte que 14% du volume prévu entre le 1er janvier 2019 et le 31 décembre 2028 doit concerner la construction de logements en dents creuses ou friches urbaines. Soit pour Port-Vendres $0,14 \times 320 = 44,8$ arrondis à 45 logements.

Ces 45 logements à produire (4 à 5 logements par an) peuvent être facilement réalisés dans le tissu existant et/ou les friches urbaines qui présentent un potentiel avec le secteur de la Gare, les dents creuses du centre, celles en secteur UC des Tamarins, les caves au cœur de ville qui progressivement sont reconditionnées en logements à l'instar de la cave Byrrh.



En 2012 le PLU identifiait une capacité de 890 logements.

En reconsidérant la capacité du secteur de la gare, en mettant de côté la capacité des extensions (Tamarins, Pont de l'Amour, Coma Sadulle), en tenant compte de ce qui a été réalisé (route stratégique, gendarmerie...) on arrive à une estimation d'environ 350 logements, à comparer aux 45 logements à produire entre 2019 et 2029.

Le solde pour la construction neuve en extension urbaine s'établirait donc à $320 - 45 = 275$ logements.

Quant aux 11 logements vacants à remettre sur le marché, la commune, dans le cadre du contrat "Petites villes de demain" entend travailler sur ce point au sein de son programme de revitalisation de la ville.

Rappel du rapport de présentation de la révision allégée arrêtée (mis à jour avec la nouvelle capacité du HNIE fixée à 70 logements au maximum).

(L') offre potentielle dans les sites de projet (1AU) et quartiers résidentiels se répartit ainsi :

- Zone 1AUC Pont de l'Amour : 70 logements (révision allégée n°2)
- Zones 1AUE et 1AUF des Tamarins : 32 logements (*aujourd'hui réduite à 30*)
- Zone 1AUB Route stratégique (en cours) : 35 logements (*aujourd'hui réduite à 12*)
- Zone UC des Tamarins : 28 logements (*aujourd'hui réduite à 21*)

Au terme du PLU, avec 140 logements, cette offre permettant une diversification de l'offre en logements n'est pas disproportionnée par rapport à la taille globale du parc qui totaliserait alors 3 800 logements, car elle ne représenterait que 3,6 % de l'ensemble.

Ce volume de 140 logements satisfait aux exigences du SCoT quant au plafond qu'il fixe à 275 logements.

CONCLUSION

Proposition de modifications et de compléments apportés au dossier de la révision allégée du secteur des Tamarins.

La principale modification apportée au projet concerne la densité brute de deux des trois secteurs.

Rapport de présentation : complément

Le complément au rapport de présentation justifiera le choix d'une densité brute légèrement inférieure à celle proposée par le SCoT (minimum fixé à 30 logements à l'hectare).

- Densité brute minimale fixée à 23 logements à l'hectare pour le secteur 1AUe et à 4 logements pour l'extension UCb (soit environ 15 logements/ha).
- La remise sur le marché de la résidence principale de 11 logements vacants au terme de l'année 2028

Règlement

Le règlement modifié précisera les densités minimales des trois secteurs.