

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES



COMMUNE DE PORT-VENDRES

ENQUETE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE A L'ELABORATION DES REVISIONS ALLEGÉES N° 1 ET N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET AU ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE PORT-VENDRES, DU 30 SEPTEMBRE AU 29 OCTOBRE 2021.

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Jean-Pierre MOULIN
Commissaire-Enquêteur

**Décision N° E21000080/31 du 27 Juillet 2021 du Tribunal Administratif de Montpellier
Arrêté N° 04/2021 du 9 septembre 2021 de M. le Maire de Port-Vendres**

SOMMAIRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1 – Généralités

1-1 Présentation de la commune	5
1-2 Contexte d'élaboration des révisions allégées N° 1 et 2 du PLU	7
1-3 Projet communal	7
1-4 Contexte administratif	8
1-5 Le cadre juridique	10
1-6 La procédure administrative	10
1-7 La concertation préalable	11
1-8 La saisine des personnes publiques	12

2- Organisation de l'enquête

2-1 Préparation de l'enquête	16
2-2 Publicité de l'enquête	17
2-3 Mise à disposition du dossier	18
2-4 Modalités de participation du public	18

3- Déroulement de l'enquête

3-1 Durée et lieux de l'enquête	18
3-2 Permanences	18
3-3 Clôture de l'enquête	19
3-4 Bilan comptable	19
3-5 Climat de l'enquête	19
3-6 Procès-verbal de synthèse	19
3-7 Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	19

4- Analyse du projet soumis à enquête publique

4-1 Composition du dossier	20
1- Les Tamarins	21
2- Le Pont de l'Amour	24

<u>5- Volet naturel de l'Evaluation Environnementale</u>	29
---	-----------

<u>6- Zonage de l'assainissement</u>	31
---	-----------

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	32
-----------------------------------	-----------

<u>1- Généralités</u>	33
------------------------------	-----------

1-1 Respect de la réglementation	33
----------------------------------	----

1-2 Information du public	33
---------------------------	----

1-3 Le dossier d'enquête	34
--------------------------	----

1-4 La publicité de l'enquête	34
-------------------------------	----

1-5 L'organisation et le déroulement de l'enquête	35
---	----

<u>2- Avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées et réponse du maître d'ouvrage</u>	35
--	-----------

2-1 Secteur des Tamarins	35
--------------------------	----

2-2 Secteur du Pont de l'Amour	36
--------------------------------	----

<u>3- Remarques formulées par le public</u>	38
--	-----------

<u>4- Avis motivé du commissaire-enquêteur</u>	39
---	-----------

<u>ANNEXES</u>	
-----------------------	--

1- Arrêté d'ouverture de l'enquête	
------------------------------------	--

2- Décision N° E21000080/34 du 27 juillet 2021 de nomination du commissaire-enquêteur	
--	--

3- Avis d'insertion dans la presse	
------------------------------------	--

4- Affichage et attestation	
-----------------------------	--

5- Observations du public et réponses de la commune	
---	--

LISTE DES SIGLES ET ABREVIATIONS

[illegible]

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1- Généralités

1-1: Présentation de la commune :

La commune de Port-Vendres se trouve dans le département des Pyrénées-Orientales, en région Occitanie. Elle se situe à 26 km à vol d'oiseau de Perpignan, préfecture du département, à 29 km de Ceret- sous-préfecture et à 7 km d'Argelès sur Mer. Les communes limitrophes sont Collioure (2,2km) et Banyuls-sur-Mer (4,4km).

La topographie de la commune est montagneuse, de grands écarts se lisent dans les altitudes. Le point le plus bas est au niveau de la mer, son altitude maximale est de 655 mètres, l'altitude moyenne est de 328 mètres.

De souche géologique principalement siliceuse, le sol est acide, d'ou la présence de maquis et non de garrigues.

La commune possède 12 km de côtes bordées par la Méditerranée.

Port-Vendres est une commune rurale, car elle fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'INSEE.

La commune, bordée par la mer Méditerranée, est également une commune littorale au sens de la Loi du 3 Janvier 1986, dite Loi Littoral. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral.

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols, est marquée par l'importance des territoires agricoles (54,2% en 2018). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : cultures permanentes (36%), milieux à végétation arbustive ou herbacée (34,7%), zones agricoles hétérogènes (18,2%), zones urbanisées (8,4%), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (1,6%), eaux maritimes (1,1%).

La commune est traversée par la RD 114 en direction de Collioure, en passant par la côte, et par la RD 914 en direction de Banyuls sur Mer au sud. La ligne 540 (Cerbère-gare de Perpignan) du réseau régional Lio dessert la commune. Port-Vendres dispose aussi d'une gare ferrovière située sur la ligne Narbonne-Port Bou. Enfin, elle compte un port de commerce fruitier international en eaux profondes et un port de plaisance avec 250 anneaux.

En 2018, la commune comptait 4073 habitants, en diminution de 3,35% par rapport à 2014, depuis 1999 (5881 hab.), la diminution de la population est constante.

Le solde naturel (naissances-décès) est négatif, les naissances fluctuent autour de 35 par an contre près de 80 pour les décès soit un déficit annuel de 45 personnes que le solde migratoire n'arrive pas à combler.

A Port-Vendres, le pourcentage de logements permanents est de 61%, les résidences secondaires représentent 32% du parc. A titre de comparaison, la proportion de résidences principales à Collioure n'est que de 32%, ce qui résulte de la très forte attractivité touristique du site.

La commune de Port-Vendres, avec son port de pêche, son port de commerce et l'accueil des rapatriés d'Algérie a constitué un parc social très important qui la distingue fortement des deux communes voisines : Taux des logements sociaux (INSEE) : 23% à Port-Vendres- 10,6% à Collioure et 8,8% à Banyuls sur Mer.

La commune s'est vue limitée dans l'extension du centre ancien vers de l'habitat plus aéré à cause de la géographie et sa topographie en amphithéâtre, à la différence des deux communes voisines, Port-Vendres compte 1031 maisons soit 28,7% du total des habitations contre 36,8% à Collioure et 42,7% à Banyuls sur Mer.

Ainsi, l'offre en maisons individuelles, cible privilégiée des classes moyennes, est largement inférieure à celle de ses deux voisines.

La part des ménages imposés n'est que de 41% à Port-Vendres, la médiane du revenu n'est que de 16994 euros, ce qui situe la commune en partie basse des villes du département.

Par ailleurs, le nombre de créations d'entreprises régresse : - 40% entre 2009 et 2016, le secteur dominant reste celui du commerce, transport, hébergement et restauration avec 33% de l'ensemble des entreprises. L'attractivité de la commune avec son cadre particulier (port de commerce, pêche, plaisance et croisière) semble se maintenir mais en termes d'offre en hébergement touristique reste très en deçà de l'offre de ses voisines Collioure et Banyuls sur Mer.

1-2 : Contexte d'élaboration des révisions allégées N°1 et N°2 du PLU :

Par jugement rendu le 16 Juillet 2015 le Tribunal Administratif de Montpellier a annulé la délibération du Conseil Municipal du 25 Septembre 2012 approuvant le dossier de PLU de la commune de Port-Vendres en tant qu'elle concerne les secteurs 1AUe, 1AUf, UCe, Uca et Ucb des Tamarins.

Le Tribunal Administratif a considéré « ...que le secteur des Tamarins, situé dans les espaces proches du littoral, visible depuis la mer, se situe à 1,5 km du centre de l'agglomération de Port-Vendres ; qu'il est situé à environ 250m de la partie agglomérée et en est séparée par le port... que la présence de la zone portuaire d'une superficie d'environ 12 hectares, comportant une dizaine de bâtiments constitue une coupure d'urbanisation entre l'agglomération de Port-Vendres et la zone ouverte à l'urbanisation... » et également, que les dispositions du règlement du PLU ne permettrait pas de réaliser l'extension de l'urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Par arrêt rendu le 12 Janvier 2017, la Cour Administrative d'Appel de Marseille, contrairement au Tribunal Administratif a considéré « **que la zone économique portuaire classée en zone UE, fait partie de l'agglomération dès lors qu'elle est en continuité des quartiers d'habitation urbanisés et qu'elle présente une densité significative de constructions à usage commercial et d'entrepôt ; que la zone 1AUp n'est séparée de cet espace que par une route et est dès lors en continuité avec cette zone déjà urbanisée** ».

Le présent dossier a pour objet de justifier le reclassement en zone urbaine et à urbaniser de ce secteur tel que l'avait classé le PLU approuvé en 2012, suite à l'Arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 12 Janvier 2017.

1-3 : Projet communal :

Les objectifs de la révision allégée N°1 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, inscrit comme tel dans le SCOT Littoral Sud et pour lequel la municipalité entend y développer le quartier de vie existant. Le SCOT de la Côte Vermeille désigne ce secteur comme un secteur d'extension urbaine dans son document d'orientation et d'objectifs (DOO), permettant de répondre à l'un des objectifs du 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).

En résumé, l'objectif principal assigné au projet d'extension de l'urbanisation dans le secteur des Tamarins : accueillir un véritable quartier de vie en harmonie avec son environnement, tout en satisfaisant les besoins en logements et notamment en diversifiant l'offre.

Globalement, la commune souhaite développer une meilleure diversité de l'offre résidentielle.

L'analyse des données sur le logement de la commune montre une inversion des tendances entre le développement des résidences secondaires et celui des résidences principales. En effet, même si le taux d'évolution des logements principaux est supérieur à celui des résidences secondaires, ces dernières se développent plus rapidement que les résidences principales.

La commune continue d'accueillir de nouveaux habitants, principalement des migrants âgés, dans un contexte où les trajectoires résidentielles principales se trouvent freinées par :

- une faible rotation dans les logements,
- une propriété occupante qui s'accroît,
- une concurrence entre le logement saisonnier et le logement permanent,
- une offre en logements locatifs issue majoritairement du privé.

La politique du logement conduite au travers du PLU est orientée vers les besoins de la population permanente et vise à favoriser la mixité sociale. Afin de maintenir l'attractivité de son territoire, Port-Vendres fait le choix de rééquilibrer la capacité de logements au bénéfice des logements pour actifs et de créer des logements nouveaux en location et en accession.

1-4 Contexte administratif :

La commune de Port-Vendres est comprise dans le périmètre :

- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Littoral Sud » , révisé lors du comité syndical du 2 Mars 2020. Il comprend 25 communes totalisant près de 80 000 habitants.
- De l'unité urbaine de Saint-Cyprien, agglomération intra-départementale regroupant 14 communes et environ 61 000 habitants.
- Elle possède deux espaces protégés : **l'anse de Paulliles**, un terrain acquis par le Conservatoire du Littoral d'une superficie de 32,5 ha et le **Cap Béar**, également acquis par le Conservatoire du Littoral d'une superficie de 6,6 ha.
- Un site « **Natura 2000** » a été défini sur la commune au titre de la directive habitats : « la côte rocheuse des Albères », d'une superficie de 536 ha, un site remarquable de falaises maritimes schisteuses, riches en espèces endémiques et correspondant à des associations spécifiques du Roussillon et de la Catalogne.
- L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes sur le plan écologique afin de fournir aux décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire. Six ZNIEFF de type 1 sont recensées dans la commune :
 - les cap Béar (149 ha),
 - les Cap d'Oullestrell (46 ha) couvrant deux communes du département,
 - la colline du fort Saint Elme à Collioure (97 ha) couvrant deux communes du département,

8

–

- la crête de Madeloc (285 ha) couvrant trois communes du département,
- la crête du pic de la grange (68 ha) couvrant deux communes du département,
- les falaises de la Mauresque et de la Miranda (21 ha)

et une ZNIEFF de type 2 : « les versants littoraux et côte rocheuse des Albères » (7986 ha) couvrant cinq communes du département.



ZONE NATURA 2000 Port-Vendres



ZNIEFF 1 Port-Vendres



ZNIEFF 2 Port-Vendres

1-5 Le cadre juridique :

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

- Du Code de l'Urbanisme (CU) , notamment des articles L153-33 , L. 153-19 , R153-8 .
- Du Code de l'Environnement notamment des articles L.123-1 et suivants et R123-

- 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 SCOT Littoral Sud.
 - Du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et du Plan de Prévention des Risques Incendie.

1-6 La procédure administrative :

Engagement de la procédure de révision du PLU par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2015, modifiée par délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2018, redéfinissant les objectifs de la révision allégée N°1.

Délibération du Conseil Municipal du 20 novembre 2020 présentant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet des révisions allégées N° 1 et 2 du Plan Local d'Urbanisme.

Délibération du Conseil Communautaire en date du 15 mars 2021 désignant la commune de Port-Vendres pour porter en son nom l'enquête conjointe relative au zonage d'assainissement non collectif et aux révisions allégées du Plan Local d'Urbanisme.

Notification pour avis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) le 18 février 2021.

Notification, pour avis, aux autres services de l'Etat, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et autres collectivités .

Décision N° E210000980/34 de la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 27 Juillet 2021 désignant Monsieur Jean-Pierre Moulin, directeur DGCCRF retraité, en qualité de commissaire-enquêteur.

Arrêté N°04/2021 en date du 9 septembre 2021 de M. le Maire de Port-Vendres prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (annexe N°1).

1-7 La concertation préalable :

Par délibération en date du 15 décembre 2015, dont les termes ont été rappelés par délibération du 12 avril 2018, le conseil municipal mettait en place les modalités de la concertation préalable.

-Publication d'un avis d'ouverture de la phase de concertation dans la rubrique annonces légales des journaux du « Midi Libre » et « du Petit Journal »,

- Mise à la disposition du public, en mairie, au fur et à mesure de leur réalisation , des études en cours accompagnées d'un registre destiné à recevoir les observations du public et ce, pendant toute la durée de la phase de concertation,
- Rappel de cette mise à disposition dans la rubrique locale du journal « l'Indépendant »
- Organisation d'une réunion publique,
- Mise en ligne d'éléments du dossier sur le site internet de la commune.

Le bilan de la concertation :

Une affiche sur la réunion publique du 17 septembre 2019 a été apposée sur tous les panneaux d'affichage de la commune ainsi qu'aux portes de l'Hôtel de Ville, de plus une information est parue sur la page face book de la ville et sur le panneau lumineux devant l'office du tourisme.

La présentation de la procédure de révision allégée N°1 du PLU a eu lieu au cinéma « le Vauban » le 17 septembre 2019 à 18H. Suivi d'un débat avec les participants.

Deux réunions de présentation et d'échanges ont eu lieu en mairie avec la commission d'urbanisme les 14 décembre 2015 et 10 avril 2018.

Tout au long de la phase de concertation les documents de travail ont été mis à la disposition du public en mairie et en ligne sur le site internet de la ville et ce, au fur et à mesure de leur élaboration.

L'intérêt du public s'est révélé faible pendant la durée de cette concertation.

Cependant, un grand nombre de personnes est venu assister à la présentation du projet lors de la réunion publique au cinéma « le Vauban » qui s'est déroulée le 17 septembre 2019.

en ce qui concerne les observations consignées sur le registre d'enquête, le bilan s'avère décevant, en effet, ce registre ne comporte aucune observation, les consultations du dossier n'ont pas été suivies de remarques, certains préférant réserver leurs observations pour l'enquête publique ultérieure.

En conséquence, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision allégée du PLU.

1-8 La saisine des personnes publiques :

La MRAe a été saisie par courrier reçu le 18 février 2021 pour ce qui concerne **la révision allégée N°1 (secteur des Tamarins)**, ce service a répondu le 11 Mai 2021 par avis N° 2021A022.

Les recommandations émises par la MRAe concernent, en priorité les atteintes aux espèces d'intérêt communautaire , estimant que les assertions du rapport de présentation seraient peu convaincantes voire insuffisantes (atteinte environnementale faible, à très faible voire nulle).

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

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, **la commune** a rétorqué que « 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); par rapport à l'évaluation environnementale initiale datant de 2010, l'inventaire de 2016 n'aurait pas montré de variation notable et si en 2020 les inventaires effectivement n'ont pas été actualisés, la procédure a néanmoins été conduite à son terme , notamment parce que les évolutions environnementales y sont très lentes (friches) ».

La commune rappelle que l'évaluation Natura 2000 se fait à l'échelle de l'ensemble du site Natura 2000 et non à l'échelle locale, elle estime donc que la destruction de quelques dizaine 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 a été saisie le 18 février 2021 pour ce qui concerne **la révision alléguée N°2 (secteur du Pont de l'Amour)** le service a répondu le 11 Mai 2021 par avis N° 2021A023.

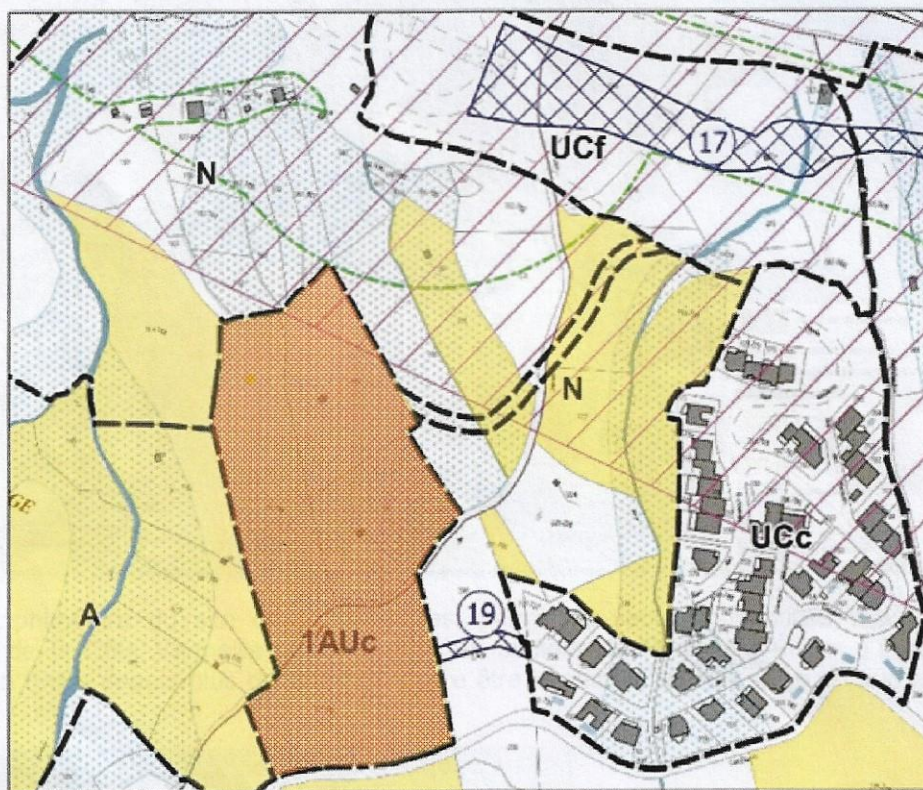
Les recommandations émises par la MRAe concernent, en priorité, l'actualisation complémentaire menée en 2016, soit il y a 5 ans, menée sur le secteur du Pont de l'Amour, et déplore que cette étude n'ait pas été actualisée.

Comme pour le secteur des Tamarins, **la commune** dans son mémoire en réponse, rétorque que les évolutions environnementales sont très lentes (friches agricoles) et que la surface de l'opération projetée est passée de 83985 m² en 2012 à 28439 m² en 2021 et donc divisée par 3, préservant ainsi une continuité verte.

La MRAe juge « peu crédible l'évaluation de l'atteinte à l'environnement déclarée faible à très faible par le rapport de présentation, alors qu'elle concerne un nombre important d'espèces communautaires à la vulnérabilité écologique forte ».

La commune estime , quant à elle, que le secteur du Pont de l'Amour étant situé en dehors des 3 sites Natura 2000 (soit à plusieurs kilomètres pour les ZSC et ZPS des Albères et à environ un km pour la ZSC « Côte Rocheuse des Albères » dont il est déconnecté par de l'urbanisation et des réseaux routiers.

La MRAe recommande de « ré-évaluer le niveau d'enjeu de la zone d'implantation et de démontrer l'absence d'impact sur la biodiversité en application de la séquence « éviter-réduire-compenser ». Dans le cas d'une atteinte résiduelle significative à l'environnement, la MRAe recommande un évitement complet du secteur de 2,7 ha du Pont de l'Amour, corridor écologique de biodiversité et de rechercher des parcelles communales moins sensible au plan écologique ».



En jaune, les parcelles communales propices à une restauration d'un maquis en contact ou à proximité du secteur 1AUc

La commune, en réponse, estime « qu'aucune solution alternative d'aménagement n'existe à Port-Vendres, et propose donc de restaurer, en contact avec la zone projet, plus de 3 ha de maquis ouvert favorable à la majorité des espèces impactées, cf. plan ci-dessus ».

La MRAe » recommande de présenter une justification du choix opéré pour la localisation du projet, au regard des solutions alternatives envisageables et des possibilités offertes dans d'autres secteurs du territoire communal ».

La commune réponds que » les espaces potentiellement urbanisables de Port-Vendres sont très limités en surface et en nombre, les espaces urbanisés et leurs franges sont enserrés par tout un ensemble d'espaces naturels ou agricoles qui prouvent que les possibilités d'extension urbaine de Port-Vendres sont très faibles. Dans l'amphithéâtre du site de Port-Vendres, parmi les secteurs identifiés dès 1999 (Schéma Directeur de la Côte Vermeille) l'urbanisation du secteur du Pont de

13

l'Amour qui concerne des terrains en friche depuis plus de 50 ans s'avère être le secteur le plus large en surface et le mieux desservi. Il n'y a donc pas d'alternative possible ».

La MRAe estime que « le nouveau hameau s'implantera non loin du premier quartier et sera perçu depuis la ville, visible de tous les points de vue, des infrastructures massives pour les habitations et les routes et un quartier restant non accessible à pied. La pente, très forte, nécessitera pour le chantier d'effacer la végétation en place ainsi que les murets des terrasses encore visibles dans le paysage. Même si le projet prévoit de replanter des arbres, cette flore spontanée ne pourra jamais être réinstallée et l'image risque d'être très minérale pendant de longues années, la création du HNIE aura un impact paysager conséquent ».

La commune argumente que « tout est en pente dans la ville de Port-Vendres, tout ou presque de la ville est visible de bien des points de vue, ainsi le lotissement actuel du pont de l'Amour ne heurte pas le regard et semble même en continuité avec elle, la pente n'est pas très forte par rapport au projet initial le hameau a été localisé sur les terrains les moins pentus du secteur qui le sont beaucoup moins que le lotissement actuel. Les terrasses encore visibles sont progressivement envahies par le maquis et, par manque d'entretien, sont soumises à l'érosion consécutive au ruissellement, à l'enracinement des végétaux du maquis et au passage des sangliers. Alors que, par définition, un hameau se trouve en situation d'isolement et donc très souvent relié à la ville par des infrastructures nouvelles relativement de grande longueur, le hameau projeté profite de la voie et des réseaux existants desservant le lotissement du Pont de l'Amour, une seule voie d'accès avec un piquage sur la route desservant le lotissement existant. Par ailleurs, un passage existant sous la RD 914, il sera accessible à pied ».

L'examen conjoint avec les Personnes Publiques associées concernant la révision allégée N°1 (secteur des Tamarins) s'est tenu le 26 janvier 2021, il réunissait :

- M. le Maire de Port-Vendres,
- Mme. Rico Conseillère Municipale, déléguée à l'urbanisme,
- M. Saurel urbaniste,
- Mme. Billaud cheffe d'unité DDTM,
- Mme. Debath-Buricarth DDTM,
- M. Marill DDTM,
- M. Kasmarek Architecte des Bâtiments de France,
- Mme. Hoareau UDAP,
- Mme. Puignau-Teixido Directrice Générale Adjointe de la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris, Directrice du SCOT,
- M. Bonneau Communauté de Communes
- Mme. Amouri DGS responsable du service Urbanisme de la Mairie de Port-Vendres,
- Mme. Zueras service Urbanisme de la Mairie.
- En visio-conférence : Mme Martin Conseil Départemental des PO,
- Mme. Durand Responsable du pôle Etudes et Territoires de la CCI.

Madame Puignau-Teixido « 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 3000m² 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 propose, si on souhaite réduire la densité de démontrer que

14

c'est justifié pour des raisons topographiques et paysagères ».

La commune a répondu que « 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 (23,5 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 ».

M. Marill estime que « 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 donc qu'on s'affranchit des deux jugements ».

La commune estime que » la révision alléguée ne remet pas en cause les 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 ».

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 à produire dans le tissu déjà urbanisé et que cette partie n'apparaît pas dans le projet. Il faut aussi partir d'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 ».

La commune a répondu que » 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) attribue 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 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-ville, 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...le solde pour la construction neuve en extension urbaine s'établirait donc à $320 - 45 \text{ logements} = 275 \text{ logements}$. 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 ».

L'examen conjoint du 26 janvier 2021 portant sur la révision N° 2 du PLU (**secteur du Pont de l'Amour**) a réuni les mêmes personnalités que pour la révision N°1. Les remarques suivantes ont été émises :

Madame Billaud (DDTM) « évoque le caractère contestable du HNIE car, selon elle, si c'est bien la seule possibilité d'étendre l'urbanisation sur cette zone, 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 ».

La commune a répondu « que la spécificité de Port-Vendres est d'être sur des terrains pentus, or le

15

terrain où se localise le projet, est peu pentu et les terrasses y sont peu présentes ou à peine marquées ».

Madame Billaud (DDTM) « dit que peut-être on ne peut rien faire à cet endroit-là. En terme d'aménagement du territoire ça pose des soucis notamment si la commune souhaite attirer les familles car les enfants iront à l'école en voiture, elle évoque aussi le problème des commerces de proximité ».

La commune a répondu » qu'il existe une navette et qu'un chemin piétonnier est en projet sous la RD 914, prochainement prolongée ».

Monsieur Marill (DDTM) « estime que 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. Un nouveau quartier visible de partout qui va nécessiter d'importantes infrastructures ».

La commune « estime que le projet, son site, sa localisation, l'importance de la tache urbaine, la localisation des commerces ne semblent pas être bien perçus et analysés par les représentants présents de la DDTM, elle estime que par comparaison avec Collioure et Banyuls, communes voisines, Port-Vendres fait figure de bon élève en matière de tache urbaine et d'étalement urbain, chiffres à l'appui, quant aux commerces de proximité, la commune compte 3 supermarchés et 2 alignements commerciaux, le site du hameau nouveau n'étant pas très éloigné des commerces.

L'appréciation que le HNIE sera visible même de Collioure est contestée, le fort Saint Elme et sa colline faisant écran entre les deux entités ; le hameau projeté profite de la voie et des réseaux existants desservant déjà le lotissement du Pont de l'Amour ».

Madame Puignau-Textido « suggère d'apporter les précisions de densité brute, le SCOT impose 30 logements à l'hectare et 3000m² ».

La commune rétorque que » la surface à prendre en considération doit exclure la coulée verte qui cerne le hameau dont une partie est en zone de risque au PPR. L'emprise du hameau retenue pour le calcul de la densité brute recouvre environ 2ha. Selon les dispositions du SCOT, la capacité minimale fixée au hameau serait donc de 60 logements (30 logs/ha x 2ha). La densité retenue afin d'optimiser l'espace est fixée avec un maximum de 70 logements et un minimum de 60 logements ».

2 – Organisation de l'enquête :

2-1 Préparation de l'enquête :

Il a été pris contact avec Madame Amouri, Directrice Générale des Services de la mairie de Port-Vendres le 23 Août 2021, afin que le dossier d'enquête soit mis à ma disposition le 27 Août lors d'un entretien avec Madame Amouri. J'ai rencontré également Monsieur Gregory Marty, Maire de Port-Vendres, qui m'a exposé les motivations de la commune et la genèse de ce projet de révision allégée du PLU de sa ville. Lors de cette réunion, les dates de permanences du commissaire-enquêteur en mairie, les modalités de publicité sur sites et dans les journaux ont été arrêtées d'un commun accord.

16

Le 1er septembre 2021, j'ai rencontré Madame Billaud, Cheffe d'unité Connaissances des Territoires et Aménagement durable du service Aménagement de la DDTM, à son bureau.

Monsieur Marill de la DDTM assistait à l'entretien. Cet échange a permis de préciser les positions prises par la DDTM lors de la réunion d'examen conjoint du 26 janvier 2021.

Le 3 septembre 2021, accompagné de Madame Amouri et de Madame Rico, Conseillère Municipale, Déléguée à l'Urbanisme, j'ai visité les deux sites objet du dossier de manière approfondie et, de retour en mairie, ai pu parapher l'ensemble des pages du dossier et le registre d'enquête.

Le 15 septembre 2021, j'ai pris un contact téléphonique avec Madame Puignau-Textido, Directrice du SCOT « Littoral Sud », afin d'avoir des précisions sur l'adéquation du projet de la commune avec le SCOT, révisé le 2 mars 2020.

Le 23 septembre je me suis à nouveau rendu sur les deux sites concernés par l'enquête pour réaliser des photos, m'assurer de l'effectivité de l'affichage de la publicité de l'enquête publique à la mairie et sur sites, visité la salle de réunion dédiée aux permanences et , en accord avec les services de la mairie, pris les mesures de précaution indispensables de réception du public face à l'épidémie de Covid.

Le 29 septembre, veille du début de l'enquête, je me suis assuré en mairie de la mise en place de l'adresse électronique permettant au public de déposer des observations en sus du registre « papier » et de la complétude du dossier consultable par le public aux heures d'ouverture de la mairie.

Le 6 octobre 2021, j'ai rencontré Monsieur Bassaget , Sous-Préfet de Ceret afin d'échanger , notamment, sur les derniers articles de presse critiquant la révision du PLU de Port-Vendres et la politique d'aménagement du territoire des villes côtières de la côte vermeille.

2-2 Publicité de l'enquête :

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

- **Par voie de presse :**
- 1er avis « L'indépendant » du 13 septembre 2021
- 1er avis « La Semaine du Roussillon » du 15 au 21 septembre 2021
- 2ième avis « L'indépendant » du 4 octobre 2021
- 2ième avis « La Semaine du roussillon » du 6 au 12 octobre 2021.

Par affichage :

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis ont été affichés sur le panneau d'affichage à l'intérieur de la mairie,

L'avis édité sur format A2 (42 cm x 59,4 cm) en caractères noirs sur fond jaune a été apposé : sur les 2 sites concernés par l'enquête et sur 5 autres sites d'affichage habituel, sur le site internet de la ville

17

2-3 Mise à disposition du dossier :

Le public a pu prendre connaissance, pendant toute la durée de l'enquête, du projet de révision allégée N° 1 et 2 du PLU par la mise à disposition de moyens très diversifiés.

- **sur support papier :** Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public en mairie de Port-Vendres au service de l'urbanisme, pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture au public du lundi au vendredi de 9H. À 12H. et de 14H. À 17H. Du 30 septembre 2021 à 9h. au 29 octobre 2021 à 17h.
-
- **Sur le site internet de la ville.**

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,**

- par courriel à l'adresse : enquetepubliqueconjointe@port-vendres.com

3 - DEROULEMENT 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.

3-1 Durée et lieux de l'enquête :

L'arrêté d'ouverture de l'enquête a fixé la durée de celle-ci à 30 jours consécutifs du 30 septembre 2021 à 9h. Au 29 octobre 2021 à 17H.

L'enquête s'est déroulée exclusivement dans les locaux de la mairie de Port-Vendres, siège de l'enquête. La mairie, dans le cadre de la lutte contre l'épidémie de Covid 19 a mis à la disposition du public du gel hydroalcoolique, des lingettes désinfectantes, port du masque obligatoire et des mesures de distanciation et de gestion des visiteurs.

3-2 Permanences :

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Port-Vendres

- Le lundi 4 octobre 2021 de 9 heures à 12 heures
- Le vendredi 15 octobre de 14 heures à 17 heures
- Le mercredi 27 octobre de 9 heures à 12 heures

—

La salle des mariages de l'Hôtel de Ville a été mise à disposition du commissaire-enquêteur , assurant la confidentialité des échanges et disposant d'une salle d'attente attenante.

Lors de chaque permanence le commissaire-enquêteur a pu vérifier la complétude du dossier présenté au public.

18

3-3 Clôture de l'enquête :

A l'expiration du délai d'enquête, le 29 octobre 2021 à 17 heures, le registre d'enquête et le registre dématérialisé ont été clos par le commissaire-enquêteur accompagné de Madame Amouri Directrice Générale des Services, ayant reçu délégation de signature de M. le Maire.

3-4 Bilan comptable :

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

L'enquête publique a suscité un nombre modeste de contributions :

- 9 sur le registre d'enquête,
- 11 sur le registre électronique
- Une lettre de l'association Frene 66
- Une lettre postée le dernier jour de l'enquête publique(29 octobre) est parvenue en mairie

hors délai , soit le 2 novembre 2021 et n'a pu ,réglementairement, être prise en compte.

L'enquête publique a suscité plusieurs articles critiques dans la presse locale.

3-5 Climat de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée durant 30 jours consécutifs sans incident, dans un bon climat.

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

Les dossiers mis à la disposition du public sont restés intacts et complets et le registre n'a subi aucune détérioration. Le public a pu présenter aisément ses observations et a bénéficié des explications demandées au commissaire-enquêteur lors de ses permanences.

3-6 Procès-verbal de synthèse :

Un procès-verbal de synthèse a été remis à M. le Maire de Port-Vendres, accompagné de Mme. Katia Amouri le 3 novembre 2021, (cf. annexe N°) au cours de cette réunion, les principaux sujets de débats qui font suite à l'enquête publique leur ont été exposés.

Le procès-verbal de synthèse comprends une liste de toutes les personnes qui se sont manifestées pendant l'enquête et recense de manière exhaustive toutes les observations du public recueillies sur le registre -papier et le registre électronique ainsi que le courrier de l'association Frene 66.

3-7 Mémoire en réponse :

La ville a fait parvenir au commissaire-enquêteur un mémoire en réponse en date du 15 novembre 2021, sous forme de tableau synthétique reprenant les questions posées par le public et le commissaire-enquêteur et , en face, les réponses appropriées aux questions précitées.

Ce document figure en annexe.

19

4 - ANALYSE DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

4-1 Composition du dossier soumis à enquête publique

Conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement, le dossier mis à la disposition du public comprend :

- **La notice explicative-** note de présentation à l'usage du public mentionnant les textes régissant l'enquête publique, sa place dans la procédure administrative du PLU et la décision pouvant être prise.
-
- **Les actes administratifs de la procédure**
- Délibérations du Conseil Municipal
- Arrêté d'enquête publique et avis
- Désignation du commissaire-enquêteur
-

- **Le dossier de révision allégée N°1 et 2 du PLU** arrêté par délibération du Conseil Municipal du 20 novembre 2020, comprends :
- 1° Rapport de présentation : objet et contexte de la révision allégée N° 1 -secteur des Tamarins- (30 pages)
- Avis de l'Autorité Environnementale sur le PLU arrêté le 25 décembre 2011.
- Secteur des Tamarins et du Pont de l'Amour : Evaluation appropriée des incidences : (77 pages)
- Changement d'affectation des sols secteurs des Tamarins et du Pont de l'Amour- volet naturel de l'évaluation environnementale (57 pages)

Révision allégée N° 1 : Les orientations d'aménagement et de programmation. (22 pages)
Pièce écrite du règlement (117 pages)

Le dossier de révision allégée N° 2 (secteur du Pont de l'Amour) :

Rapport de présentation : objet et contexte de la révision allégée N° 2 -secteur du Pont de l'Amour- (31 pages)

Avis de l'Autorité Environnementale sur le PLU arrêté le 25 décembre 2011.

Secteur des Tamarins et du Pont de l'Amour : Evaluation appropriée des incidences (75 pages)

Volet naturel de l'Evaluation Environnementale (57 pages)

Les orientations d'aménagement et de programmation (28 pages)

Pièce écrite du règlement (117 pages)

Zonage de l'assainissement (25 pages)

20

- Les recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et la réponse de la commune à cet avis.
 - L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA), lors de l'examen conjoint du dossier et la réponse de la commune à cet avis.
 - Copie des avis parus dans la presse.

L'ensemble des pièces du dossier (**642 pages**), a été contrôlée, visée et paraphée par le commissaire-enquêteur.

Les caractéristiques du territoire et ses enjeux :

Sont résumées les principales caractéristiques du territoire issues du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement qui font ressortir ses atouts et ses fragilités et conditionnent les enjeux et les objectifs d'aménagement.

La révision allégée du PLU vise à mieux satisfaire les besoins en logements tout en diversifiant l'offre, il s'agit, dans une commune où domine l'habitat collectif, d'élargir l'offre en individuel en privilégiant une forme d'habitat individuel groupé avec des espaces extérieurs (habitat dit intermédiaire) et, si possible, offrant une vue sur le grand site de Port-Vendres (mer et port), attractive pour des ménages qui, actuellement, ne trouvent pas ce type de logement sur la commune.

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

- Zone 1AUc Pont de l'Amour : 52 logements (révision allégée N° 2)
- Zone 1AUe des Tamarins : 30 logements

–

– **1- Les Tamarins :**

–

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau , d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des terrains ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions, le zonage proposé est de type 1AU sur les terrains classés précédemment en 1Aue et 1AUf.

La superficie globale est de 1,5 ha environ, les constructions existantes représentant 560 m² de SP. Avec un ratio d'environ 200m² de SP par logement et une capacité au maximum de 30 logements la surface de plancher (SP) devrait avoisiner les 6000m².

In fine, avec les deux logements existants, la densité sera au maximum de 32 logements pour 1,5 ha soit 21 logements à l'hectare (contre 23 pour le secteur urbanisé voisin).

Contrairement au secteur urbanisé voisin qui présente des constructions allant jusqu'au R+2, la hauteur des constructions projetées n'excédera pas R+1 soit 6m à l'égout du toit.

Afin de garantir un bon accompagnement végétal et limiter l'imperméabilisation des sols l'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

21

L'orientation d'aménagement confirme ces objectifs qualitatifs et précise certains points :

- Limiter la hauteur des constructions à R+1 afin de créer un secteur homogène faisant la jonction entre les lotissements et les immeubles de la nouvelle gendarmerie.
- Privilégier la compacité en accolant les constructions 2 à 2 et plus.
- **Conservation impérative du bosquet de pins entre la rue Gastaud et l'impasse des Tamarins.**
- Création d'une liaison piétonne Nord (dont emmarchements) en jonction avec l'ancien chemin du Fort Béar.

–

Sur Port-Vendres, dans les espaces proches du littoral (cas des Tamarins), le SCOT 2020 limite à 7,7ha l'enveloppe maximale des secteurs d'extension de l'urbanisation et à 15500m² la surface de plancher.

Le SCOT propose pour les communes de la côte Vermeille 30 logements et 3000m² de surface de plancher par hectare minimum.

La création de nouveaux logements passe prioritairement par la reconquête de la trame urbaine existante, (extrait du DOO page 155) cependant, afin de répondre aux besoins des communes en logements et équipements, de nouvelles surfaces doivent pouvoir s'ouvrir à l'urbanisation. En continuité des villages et agglomérations présents sur le territoire, identifiés dans le troisième chapitre du DOO, ces extensions de l'urbanisation sont encadrées et limitées à l'échelle des six communes littorales et de manière plus large, à l'échelle du SCOT Littoral Sud.

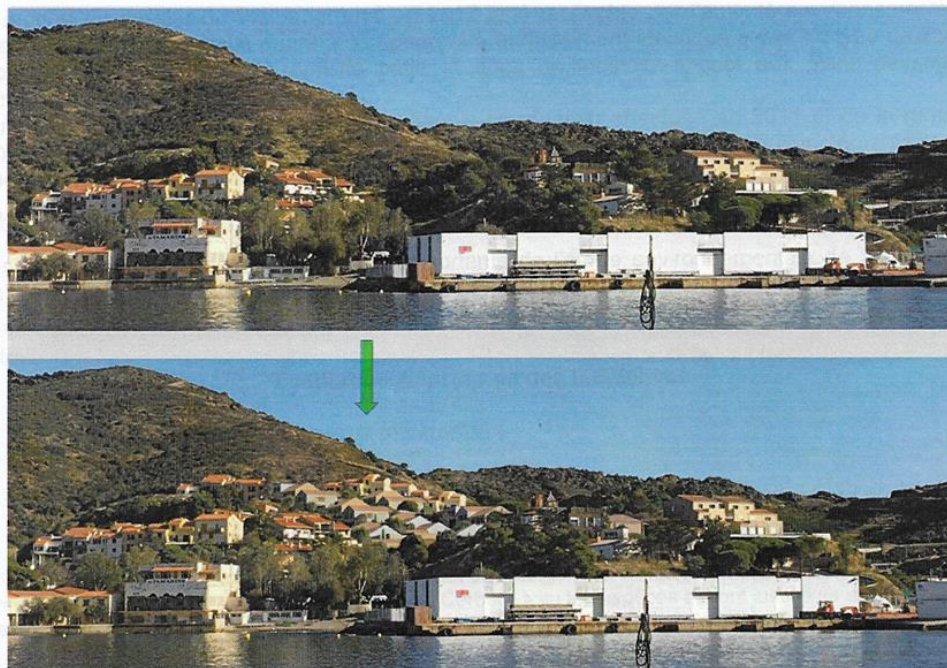
En termes de densité brute, les extensions à vocation d'habitat doivent viser un objectif moyen de 30 logements à l'hectare, à l'exception des sites soumis à des contraintes liées aux risques naturels et, sous réserve de la bonne greffe urbaine avec les espaces urbanisés auxquels ces extensions se rattachent (principe de l'urbanisation en continuité au titre de la Loi Littoral).

Avec 7,7 ha et 3000m² de SP. par hectare le plafond en m² de plancher des extensions projetées dans les espaces proches du littoral serait théoriquement de 23100 m².

Considérant la sensibilité des sites et leurs contraintes topographiques, le SCOT réduit donc ce ratio théorique de 35% (de 23100 à 15000m²) soit, pour la densité un ratio global de 20 logements à l'hectare (19,5 par le calcul).

Ainsi, le PLU de Port-Vendres , déjà en compatibilité avec le SCOT « Littoral Sud » approuvé en 2014 se trouve aujourd'hui, après un réexamen des zones qui le composent et de leurs capacité d'accueil en logements actualisées, dans une situation de conformité avec ce que le SCOT révisé et approuvé en 2020 a prescrit.

a) insertion paysagère : simulation



Préfiguration du projet dans le paysage : illustration à titre indicatif

Au premier plan du quartier des Tamarins, les hangars (promus à disparaître dans le projet de réaménagement des quais de la Presqu'île et Dezoums) au blanc très cru focalisent aujourd'hui le regard.

Les constructions projetées au second plan ; à l'arrière de la masse boisée, permettront de faire une couture paysagère entre le lotissement existant des Tamarins et les bâtiments récents de la gendarmerie.

2- Le Pont de l'Amour :

Le SCOT « Littoral Sud » dans le DOO page 156 note que : « les opérations qui pourraient se dérouler dans le cadre d'une procédure de création de Hameau Nouveau Intégré à l'environnement ne sont pas considérées comme des extensions d'urbanisation au sens de la Loi Littoral ».

Le SCOT Littoral Sud définit des prescriptions particulières qui s'imposent au PLU de Port-Vendres, comme les a définies également le SCOT varois des cantons de Grimaud et de Saint-Tropez qui a permis et encadré la création récente sur la commune de Ramatuelle du hameau de la Combe Jauffret qui comprends 103 logements.

Les principes généraux à respecter peuvent être ainsi résumés :

- Le HNIE doit nécessairement garantir des performances environnementales et énergétiques,
- L'architecture contemporaine ne sera pas exclue,
- Les composantes naturelles et le milieu environnant (végétation, trame paysagère, courbes de niveaux, exposition...) doivent guider la conception du hameau,

L'organisation urbaine et les principes architecturaux :

- Les hameaux doivent présenter des tailles modestes, et un effet de masse bâtie homogène, le nombre de constructions étant limité à une quinzaine, avec un caractère groupé ou contigu. Les excavations sont à limiter pour éviter un impact paysager trop fort. Les constructions doivent s'adapter à la topographie, en suivant les courbes de niveau. Un étagement des constructions sur les sites en relief est à privilégier. Les espaces privatifs doivent être réduits, il convient de préserver les murets, les terrasses et autres éléments du petit patrimoine dans la composition du hameau. La proximité des hameaux avec les secteurs déjà équipés est à rechercher.

Les caractéristiques d'usage et de fonctionnement :

- La destination des constructions doit être orientée vers une vocation d'habitat permanent et/ou de logements touristiques en créant les conditions d'une mixité des fonctions, les voiries à sens unique et en pentes douces permettant de limiter les déblais et remblais sur terrains en forte pente doivent être privilégiés. La desserte et les accès autour de cheminements piétons doivent être structurés.

Le PLU de Port-Vendres propose ainsi de s'appuyer sur ces réflexions et directives dans son règlement et son orientation d'aménagement.

La Loi Elan :

- La Loi Elan permet aux communes littorales, notamment celles qui ont initié la démarche, comme l'a fait la commune de Port-Vendres, d'inscrire dans leur PLU des secteurs d'urbanisation sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (HNIE).
-
- **Ainsi, la Loi Elan n'empêche pas la procédure de révision allégée N° 2 de se poursuivre jusqu'à son terme, si celui-ci intervient avant le 31 décembre 2021.**

d) insertion paysagère : simulation



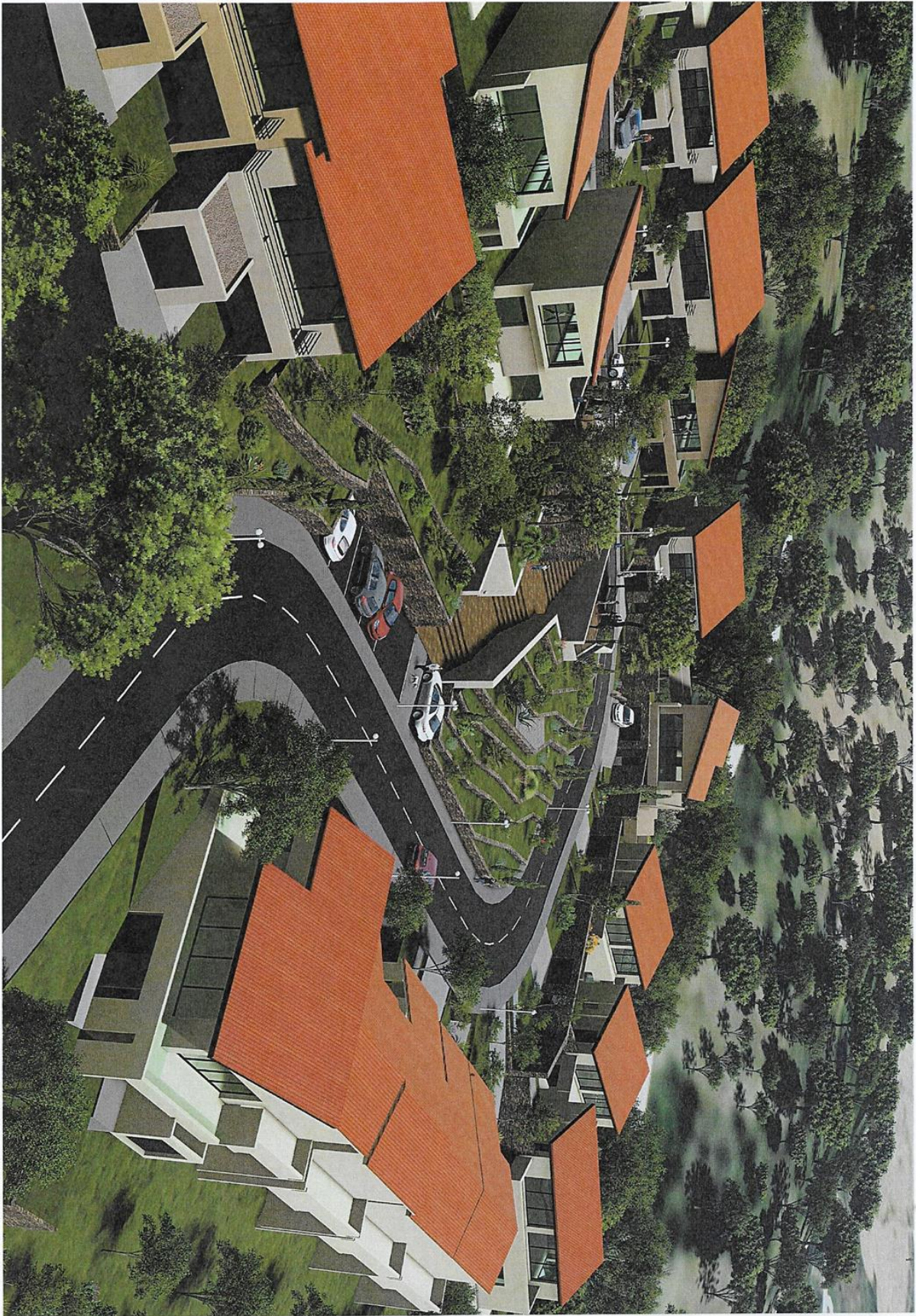
Etat des lieux



Préfiguration du HNIE dans le paysage



Aspect général du projet de HNIE.



Projet de constructions

Perpignan, le 20 Juillet 2021

SAS au capital de 500 000 €
SIRET : 449 828 342 00047
Code APE : 4110A

Monsieur le maire de la
Commune de Port-Vendres

En mairie
66660 Port-Vendres

440 Rue James Watt
Tecnosud
66100 PERPIGNAN

04 48 07 07 40
info@numaa.fr
www.numaa.fr

Objet : Programme de promotion sur le secteur du Pont de l'Amour
Offre d'achat

Monsieur le maire,

A l'occasion de notre rencontre du 05 Juillet 2021, nous avons eu le plaisir de vous présenter le programme immobilier que nous souhaitons développer sur le secteur du Pont de l'Amour, et tenons à vous remercier pour l'écoute attentive que vous nous avez portée.

Au cours de nos échanges, certaines observations et orientations ont ainsi pu être émises, remarques qui vous tiennent à cœur pour l'image et la qualité de la ville de Port-Vendres.

Nous vous présentons ci-après les modifications de compositions que nous confirmons être en mesure d'apporter à notre projet, suite à de nouvelles réflexions en concertation avec notre équipe de maîtrise d'œuvre :

- Le programme se composera de 59 parcelles de taille variable permettant d'accueillir les différentes typologies d'habitat
 - o Un collectif de 12 Logements
 - o 14 villas en bandes à destination des primo accédants ou accession abordable
 - o 12 villas logements double à destination des primo accédants
 - o 23 villas à destinations résidentielle classique
 - o 9 villas remarquables
- La qualité et la quantité des espaces communs que nous vous avons présentées demeurent inchangées.

Au total, cette opération représentera un ensemble de 70 logements.

Nous voulons insister ici sur la parfaite prise en compte par le promoteur de la contribution que doit apporter cette nouvelle réalisation à l'aménagement qualitatif et respectueux de l'environnement souhaité par la commune.

AMÉNAGEONS
VOS RÊVES



Le projet d'HNIE du Pont de l'Amour s'avère conforme aux dispositions et préconisations contenues dans les prescriptions du SCOT « Littoral Sud », révisé en 2020 et aux dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Par rapport au projet initial de 2012, sa surface a été considérablement réduite passant de 8,4 ha à 2,8 ha pour une emprise bâtie d'environ 2 ha.

5 - VOLET NATUREL DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

Le secteur des Tamarins est localisé en marge du Cap Béar, couvert par un certain nombre de périmètres à statuts (Natura 2000, ZNIEFF, Réservoir de biodiversité du SRCE, etc...) que l'on retrouve au niveau de ce secteur. Le rapport juge que sa situation est marginale, en limite de l'urbanisation actuelle, ce qui lui confère une valeur écologique globale jugée faible (peu d'enjeux avérés/potentiels dans cette zone à moitié couverte de maquis dense, l'autre moitié étant occupée par des friches rudérales et des habitations). Pour ces raisons, l'ouverture à l'urbanisation de ce petit secteur, en partie déjà anthropisé, est jugée avoir une **incidence faible** sur le patrimoine naturel communal.

Cependant, il est à noter que l'avis de l'Autorité Environnementale en date du 11 Mai 2021, présente une vision critique du projet, notamment pour ce qui concerne la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, en proposant un certain nombre de mesures correctrices.

Par ailleurs, il est regretté que l'évaluation environnementale (datant de 2016) n'ait pas été actualisée.

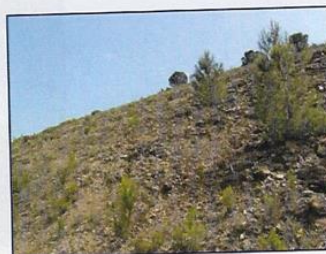
Le secteur du Pont de l'Amour présente selon le rapport une mosaïque d'habitats semi-naturels caractéristiques de la commune et du massif des Albères ; il s'agit de friches viticoles récentes (et dont la strate herbacée est entretenue) dans le talweg à l'est, de maquis bas clair et parfois arboré dans la partie centrale et de petits secteurs défrichés à l'extrémité ouest. Parmi ces habitats, les friches herbacées de l'est et le maquis bas clair au centre sont les types d'habitats représentant les plus forts enjeux.

Ce secteur se situe à proximité immédiate d'une ZNIEFF de type I : « Crête du Pic de la Grange » (ensemble de quelques mètres carrés à quelques milliers d'hectares constitués d'espaces remarquables : présence d'espèces rares ou menacées, de milieux relictuels, de diversité d'écosystèmes). Et concernée aussi par une ZNIEFF de type II : « Versants littoraux et côte rocheuse des Albères » (ensemble pouvant atteindre quelques dizaines de milliers d'hectares correspondant à de grands ensembles naturels peu modifiés, riches de potentialités biologiques et présentant souvent un intérêt paysager). Le secteur du Pont de l'Amour est situé dans un corridor « à remettre en bon état », corridor dégradé et déjà fragmenté par les lotissements actuels à l'est. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur exacerbera la césure paysagère actuelle, en limitant les possibilités d'échanges entre l'est et l'ouest.

l'Amour a été redéfini par la commune et sa surface considérablement réduite de 8,4 ha à seulement 2,7 ha. Cette réduction de surface constitue une mesure de réduction d'incidence dans ce secteur.

En conséquence, l'incidence résiduelle de la révision allégée du PLU dans le secteur du Pont de

5.1.2. Secteur de Pont de l'Amour



Secteur du Pont de l'Amour

Talweg est avec ses friches rases sèches parfois arborées (en haut à gauche)

Pentes et éboulis au nord (en haut à droite)

Maquis bas (au premier plan) et maquis dense arboré de Pin parasol (au second plan, village de Port Vendres en arrière plan) sur la photographie en bas à droite

S. FLEURY2/05/2016, Port-Vendres(66)

l'Amour est donc portée à modérée, la surface évitée (5,7 ha) demeurera en zone N, cela permettant

de limiter l'incidence sur les fonctionnalités. Afin de limiter les incidences de cette urbanisation, trois recommandations générales ainsi que des recommandations ciblées ont été proposées. (cf. pages 149 à 151 du rapport).

Comme pour le secteur des Tamarins, l'Autorité Environnementale (MRAe) a jugé dommageable que l'étude complémentaire figurant au rapport date déjà de cinq ans et n'a pas été actualisée. Par ailleurs, l'atteinte à l'environnement jugée faible à très faible lui paraît peu convaincante car elle concerne un nombre important d'espèces communautaires à la vulnérabilité écologique forte.

La commune a répondu dans un mémoire en réponse joint au dossier d'enquête publique.

Elle avance, en particulier, pour respecter la séquence « ERC » qu'elle s'engage à restaurer une zone de plus de 3 ha de maquis ouvert favorable à la plupart des espèces impactées et directement en contact avec la zone de projet. Les modalités de restauration seront définies suite à un état initial faune/ flore dans la zone concernée avec un suivi pour vérifier l'efficacité de la mesure.

Le commissaire-enquêteur fournira dans ses conclusions son avis motivé sur ce volet sensible du dossier.

6 – Zonage de l'assainissement :

Cette partie du dossier n'appelle aucune observation particulière.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

PROJETS DE REVISIONS ALLEGES N° 1 et 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DE ZONAGE DE L'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNE DE PORT- VENDRES

(30 septembre 2021 – 29 octobre 2021)

Jean-Pierre MOULIN
Commissaire-enquêteur

Décision N° E21000080/34 du Tribunal Administratif de Montpellier
Arrêté du 9 septembre 2021 de M. le Maire de Port-Vendres

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

1-1 : Respect de la réglementation :

Le commissaire-enquêteur s'est assuré du respect de l'application des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement au niveau de l'engagement de la procédure par les délibérations du Conseil Municipal, de sa mise en œuvre avant l'ouverture de l'enquête, de la saisine de l'Autorité Environnementale, de la notification du dossier aux personnes publiques, de la décision de désignation du commissaire-enquêteur ou de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique de M. le maire précisant les modalités de déroulement de l'enquête.

Les dispositions relatives à la dématérialisation de l'enquête publique prévues par l'Ordonnance du 6 août 2016 et son Décret d'application du 25 avril 2017 ont été régulièrement appliquées.

Dans le cadre de l'épidémie de la Covid – 19 , les mesures d'accueil du public et de protection sanitaire prévues par la réglementation ont bien été respectées.

La procédure relative à l'enquête publique du projet de révisions allégées N° 1 et 2 du PLU a respecté la réglementation en vigueur.

1-2 : Information du public :

Dès le 27 décembre 2015, un registre d'observations du public a été ouvert avec mise à disposition d'un pré-diagnostic.

Le 21 janvier 2016 : Information sur la délibération définissant les objectifs et les modalités de la concertation avec le public parue dans le journal « le Midi Libre » .

Le 6 août 2016 : Avis d'ouverture de la phase de concertation avec le public.

Le 21 juin 2018 : Information sur la délibération modifiant la délibération N° 89-2015 du 15 décembre 2015 et portant redéfinition des objectifs de la révision allégée N°1 du PLU et rappelant les modalités selon lesquelles la concertation est organisée.

Parution dans « le petit Journal » du 1er au 7 septembre 2016 : Information sur la délibération définissant les objectifs et l'ouverture de la phase de concertation avec le public.

Parution dans le journal « l'Indépendant » le 16 septembre 2019 : Rappel de la concertation avec le public et informations sur l'organisation d'une réunion publique au cinéma « Le Vauban » le 17 septembre 2019.

Une affiche sur la réunion publique du 17 septembre 2019 a été apposée sur tous les panneaux d'affichage de la commune ainsi qu'aux portes de l'Hôtel de Ville. De plus l'information est parue sur la page Facebook de la ville et sur le panneau lumineux devant l'office de tourisme.

Tout au long de la phase de concertation, les documents de travail ont été mis à la disposition du public en Mairie et en ligne sur le site internet de la ville et ce, au fur et à mesure de leur élaboration.

Les modalités de la concertation ont été respectées et cette dernière peut-être qualifiée de satisfaisante, même si l'intérêt du public s'est révélé faible pendant la durée de cette concertation.

1-3 : Le dossier d'enquête :

Le dossier soumis au public comprends toute les pièces prescrites par le Code de l'Urbanisme et de l'Environnement y compris l'avis de l'autorité Environnementale, le bilan de la concertation, les avis des PPA. La commune a joint au dossier soumis au public les éléments de réponse aux avis et remarques des personnes publiques et de l'Autorité Environnementale.

Les pièces et documents du dossier , y compris le registre d'enquête ont été controlés, visés et paraphés par le commissaire-enquêteur.

Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public sur support papier pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie de Port-Vendres, siège de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public ; par ailleurs, le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la ville.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public apparaît certes complet, cependant, l'ensemble comportant au total **642 pages**, un résumé plus synthétique aurait été le bienvenu pour assurer une meilleure lisibilité pour un public de non- spécialistes.

Le dossier d'enquête contient les pièces conformes à la réglementation.

1 - 4 La publicité de l'enquête :

Le public a été informé du déroulement de l'enquête publique portant sur le projet de révision allégée du PLU :

- Par voie de presse dans deux journaux différents, plus de 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Par affichage à la mairie de Port-Vendres et dans 6 emplacements répartis sur la commune ;
- Par le site internet de la mairie.

Les modalités réglementaires de publicité ont été respectées.

1-5 L'organisation et le déroulement de l'enquête :

Les modalités de l'organisation de l'enquête ont été fixées conjointement avec les services de la mairie. Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions pendant 30 jours consécutifs du 30 septembre au 29 octobre 2021.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Port-Vendres au cours de trois permanences de trois heures ;

Les observations , propositions et contre-propositions du public ont pu être formulées pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le registre- papier joint au dossier d'enquête,
- par courrier adressé au commissaire-enquêteur,
- par courriel à une adresse dédiée.

Les précautions pour lutter contre l'épidémie de la Covid 19 ont été bien respectées grâce à la vigilance des agents de la mairie.

Toutes les conditions ont été réunies pour informer le public et permettre sa participation

2 - AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET REPOSE DE LA COMMUNE

2 – 1 Secteur des Tamarins :

La **MR Ae** indiquait dans son rapport 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.

La commune, dans son mémoire en réponse, a contesté cette assertion, estimant que la méthode d'évaluation indiquée par le bureau d'études « ECO-MED » dans son rapport est celle faisant référence pour les évaluations Natura 2000, aucune espèce n'étant cotée D (effectifs non significatifs) sur le site, donc toutes les espèces sont évaluées et aucune écartée.

L'évaluation Natura 2000 se faisant 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 transport, les atteintes du projet vis à vis des populations de 3 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 de leurs populations au sein de la ZPS FR9112023 « Massif des

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 ».

L'argumentation développée par la commune paraît recevable car s'appuyant sur une étude environnementale sérieuse et complète, réalisée par un bureau d'études reconnu, sauf à regretter , comme le souligne la MRAe, que cet inventaire datant de 2016 n'ait pas été actualisé , même si l'évolution de la flore (friches) apparaît lente.

La MRAe a recommandé de préserver strictement l'espace tampon de 5 à 10 mètres en bordure de parcelle, afin d'assurer pour les espèces une protection réglementaire.

La commune s'est engagée à assurer l'effectivité de cet espace tampon de 5 mètres en bordure de parcelle, en la traduisant dans l'OAP, comme demandé également par le commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur prend acte de cette décision positive de la commune , en faveur de l'environnement.

Madame Puignau - Teixido, Directrice du SCOT s'interroge car ,pour le Scot ,on doit produire 30 logements au minimum à l'hectare quand il s'agit de logements. Elle propose si la commune souhaite réduire la densité de démontrer que c'est justifié pour des raisons topographiques et paysagères . Par ailleurs, il est indiqué que la commune doit, réglementairement, remettre sur le marché environ 11 unités de logements vacants dans le tissu urbanisé.

La commune a répondu que , compte-tenu de la densité des terrains riverains , des pentes du secteur et de la sensibilité paysagère du site des Tamarins, la densité brute est volontairement réduite pour les deux secteurs 1AUe et Ucb.

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.

Le commissaire-enquêteur estime que la réponse de la ville est cohérente et réponds de manière satisfaisante aux remarques précitées.

2 -2 secteur du Pont de l'Amour :

La MRAe note que la démarche environnementale aboutit à une évaluation de l'atteinte à l'environnement jugée faible et très faible par le rapport de présentation, alors qu'elle concerne un nombre important d'espèces communautaires à la vulnérabilité écologique forte. La MRAe estime cet argumentaire peu convaincant et insuffisant.

La commune rétorque que l'évaluation des incidences Natura 2000 aboutit effectivement à des atteintes faibles ou très faibles selon les espèces mais il faut rappeler que le secteur du Pont de l'Amour est situé en dehors des 3 sites Natura 2000 (soit à plusieurs kilomètres pour les ZSC et ZPS des Albères, soit à environ 1 km pour la ZSC « Côte Rocheuse des Albères » dont il est déconnecté

par de l'urbanisation et des réseaux routiers. La démarche environnementale globale du Volet Naturel de l'Evaluation Environnementale concerne quant à elle les incidences sur le patrimoine naturel local et donc les incidences sont donc logiquement plus conséquentes ; elles ont été évaluées modérées, suite à la prise de mesure de réduction importante visant à limiter l'étendue du projet à 2,8 ha.

La MRAe recommande de ré-évaluer le niveau d'enjeu de la zone d'implantation et de démontrer l'absence d'impacts sur la biodiversité en application de la séquence « éviter-réduire- compenser », un évitement complet du secteur du Pont de l'Amour, corridor écologique de biodiversité serait envisageable si la commune dispose de parcelles communales moins sensibles sur le plan écologique.

La commune affirme qu'il n'existe aucune solution alternative au projet sur la ville, pouvant induire une ré-évaluation de l'atténuation (partie ER de la séquence ERC), la ville de Port-Vendres propose de restaurer, en contact avec la zone de projet, plus de 3 ha de maquis ouvert favorable à la majorité des espèces impactées. Les modalités de restauration seront définies suite à un état initial faune/flore dans la zone concernée avec un suivi pour vérifier l'efficacité de la mesure.

Le commissaire-enquêteur estime l'argumentation de la commune recevable , son appréciation sur le volet paysager figure au rapport d'enquête. La prise en compte de la séquence « ERC » consistant à restaurer plus de 3 ha de maquis à proximité de la zone projet est cohérente et devra absolument être réalisée et évaluée.

La DDTM (Mme. Billaud – M. Marill) estiment que le HNIE ne peut être qualifié d'intégré à l'environnement (terrain comportant des terrasses, un dénivelé important), si la commune souhaite attirer des familles, les enfants iront à l'école en voiture ce qui est contraire à la réduction de l'empreinte-carbone et évoquent le problème des commerces de proximité. Par ailleurs, selon eux, d'importantes infrastructures routières seront nécessaires.

La commune rétorque que la spécificité de Port-Vendres est d'être sur des terrains pentus, or le terrain où se localise le projet est peu pentu et les terrasses y sont peu présentes ou à peine marquées. Il existe déjà une navette municipale et un chemin piétonnier est en projet sous la RD 914. Le hameau projeté profite de la voirie et des réseaux existants desservant l'actuel lotissement du Pont de l'Amour. Enfin le nouveau hameau ne sera pas très éloigné des commerces Port-Vendrais (500m).

Le commissaire-enquêteur reçoit les arguments concrets de la commune (éloignement-desserte routière et piétonnière – proximité des commerces...). L'appréciation sur l'atteinte ou non au site paysager de Port-Vendres apparaît , par essence, assez subjective , aussi le commissaire-enquêteur ne saurait se prononcer sur ce point. En revanche il sera absolument nécessaire que les dispositions figurant au sein du rapport concernant les plantations et re-plantations végétales soient strictement respectées et imposées au promoteur pressenti, tout comme le volet sur l'imperméabilisation des surfaces non bâties du hameau.

Mme. Puignau-Texido , directrice du SCOT , rappelle que , comme pour Les Tamarins, 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 partir sur un objectif de 11 unités de logements vacants à remettre sur le marché à l'horizon 2028.

La commune accepte d'apporter un complément au rapport de présentation et au règlement prenant

en compte les remarques de la Directrice du SCOT :

- Densité brute qui ne peut-être inférieure à 30 logements à l'hectare , ce qui conduit la commune à proposer une jauge en logements comprise entre 60 et 70 logements.
- La rhéhabilitation de 14% dans le total de logements nouveaux produits.
- La remise sur le marché de la résidence principale de 11 logements au terme de l'année 2028.

Le commissaire-enquêteur en prends acte.

3 – Remarques formulées par le public :

11 observations ont été formulées par courriel et 9 sur le registre d'enquête – papier, une lettre a été adressée au commissaire-enquêteur par M. Marc Maillet, Président de l'Association « Frene 66 ».

Les observations portent, pour l'essentiel, sur le devenir de l'environnement suite aux constructions projetées sur les secteurs des Tamarins et du Pont de l'Amour. 2 personnes soulignent , selon elles, l'incohérence d'avoir mené de front deux enquêtes publiques jugées contradictoires :

- Révisions allégées N° 1 et 2 du PLU
- Création d'un Site Patrimonial Remarquable à Port-Vendres.

Plusieurs observations concernent la voirie : chemins piétonniers aux Tamarins et voie de secours-pompiers à l'accès réservé au Pont de l'Amour.

La lettre adressée par l'Association « Frene 66 », conteste , pour l'essentiel, la légalité des procédures retenues par la commune, suite aux jugements rendus par le Tribunal Administratif de Montpellier et la Cour d'Appel de Marseille, dénonce selon elle, les atteintes à la Loi Littoral , à l'environnement du site Port-Vendrais, à la biodiversité. Enfin, l'association met en doute l'argument de réserver une partie des nouveaux logements à des primo-accédants de condition modeste, compte-tenu du prix élevé du foncier sur la zone du Pont de l'Amour.

4 avis du public se déclarent globalement favorables aux projets.

Le commissaire-enquêteur a, quant à lui, formulé les questions suivantes :

- Conformément à la recommandation de la MRAe, le bosquet de pins situé aux Tamarins, entre la rue Gastaud et l'impasse des Tamarins sera t'il effectivement préservé ?
- L'espace – tampon de 5 à 10m. recommandé par la MRAe sera t'il créé aux Tamarins ?
- Quel devenir pour l'espace boisé (pins) situé au Pont de l'Amour ?
- Quelles mesures compensatoires (séquence ERC) seront t'elles prévues au Pont de l'Amour ?

La commune a répondu, très complètement, à toutes les remarques du public ainsi qu'à celles du commissaire-enquêteur, le tableau récapitulatif figure en annexe aux présentes conclusions.

Avis du commissaire-enquêteur

En conséquence des conclusions précédentes et des éléments exposés dans le rapport d'enquête, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable aux projets de révision allégées N° 1 et 2 de la commune de Port-Vendres,

- 1) tel que modifié** , selon les indications fournies par le maître d'oeuvre dans son mémoire en réponse du 15 novembre 2021 (cf. annexe) qui tiennent compte des observations émises par les personnes publiques, par le public et par le commissaire-enquêteur .

2) sous réserve :

- de la préservation du bosquet de pins entre la rue Gastaud et l'impasse des Tamarins, comme prévue dans l'OAP avec un tracé plus précis que celui figurant actuellement,
- de la création stricte d'un espace tampon paysager de 5 mètres en bordure de parcelle aux Tamarins, intégrée dans l'OAP,
- du respect de la recommandation de la MRAe dans le cadre de la séquence « ERC »: restauration d'environ 3 ha de maquis en contact avec la zone projet du Pont de l'Amour, au bénéfice des espèces impactées, en faisant appel à un environnementaliste pour définir plus précisément les zones à traiter et les différentes mesures de suivi.

Le non respect des 3 réserves vaudrait avis défavorable.

Céret le 26 novembre 2021
Le commissaire-enquêteur

Jean-Pierre Moulin

