



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

ERT

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
**OCCITANIE**

**Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable**

**Avis délibéré  
Révision allégée n° 1 du plan local d'urbanisme  
de Port-Vendres (Pyrénées-Orientales)**

n° saisine 2021-9142  
n° MRAe 2021AO22  
Avis émis le 11/05/2021

# PRÉAMBULE

***Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à la révision des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 18 février 2021 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Occitanie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été saisie pour avis sur le dossier de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Port-Vendres (66).

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion du 11 mai 2021 conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Jean-Michel Soubeyroux, Thierry Gallibert, Georges Desclaux, Jean-Pierre Viguier, Sandrine Arbizzi, Jean-Michel Salles et Yves Gouisset.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 8 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée et a répondu le 14 avril 2021.

Le préfet de département a également été consulté et a répondu le 22 avril 2021.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)

## 1.1 Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

La révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Port-Vendres est soumise à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-9 du Code de l'urbanisme du fait de la présence sur son territoire d'un site Natura 2000 FR9101481 « Côte rocheuse des Albères ».

Par conséquent, le dossier fait l'objet d'un avis de la MRAe d'Occitanie. Il sera publié sur le site internet de la MRAe ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)).

En outre, il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », l'autorité compétente pour approuver un plan doit mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public, les informations suivantes : le plan approuvé, une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées, et enfin, les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

En application de l'article R 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique.

La commune de Port-Vendres a prévu deux révisions allégées de son plan local d'urbanisme (PLU) qui font l'objet de deux avis distincts de la MRAe. Le présent avis porte sur la révision allégée n° 1 relatif au secteur « Les Tamarins ».

## 1.2 Présentation de la commune et du projet de plan local d'urbanisme

Port-Vendres est une commune littorale de 1 477 hectares, située au sud du département des Pyrénées-Orientales entre Banyuls-sur-mer et Collioure dont les collines forment un cirque autour du port.

D'un point de vue démographique, la population de Port-Vendres est en diminution. Selon l'INSEE, la population municipale en 2018 n'est plus que 4 073 habitants contre 4 214 en 2013 et 4 346 en 2008, soit une variation annuelle de - 0,6%. Le solde naturel (naissances - décès) est négatif avec un déficit annuel de 45 personnes.

L'offre résidentielle de Port-Vendres est marquée par un développement plus important des résidences secondaires que des résidences principales sur le territoire communal. L'offre en maisons individuelles est largement inférieure à celle des deux communes voisines de Collioure et Banyuls-sur-mer. En revanche, Port-Vendres a constitué un parc social important.

Le PLU de Port-Vendres a été approuvé en 2012. Le tribunal administratif de Montpellier avait cependant annulé la délibération municipale d'approbation considérant que la zone portuaire, incluant les secteurs 1AUe, 1AUf, Uce, Uca et Ucb (secteur des Tamarins), constituait une coupure d'urbanisation<sup>2</sup> entre l'agglomération de Port-Vendres et la future zone ouverte à urbanisation.

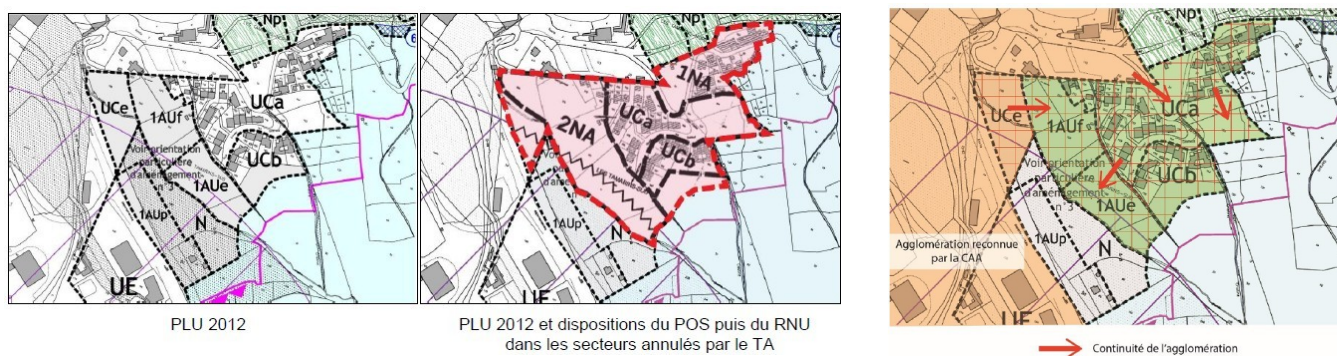
Par un arrêt rendu le 12 janvier 2017, la cour administrative d'appel de Marseille, contrairement au tribunal administratif, a estimé que « la zone économique portuaire, classée en zone UE, fait partie de l'agglomération » (...) et que « la zone à urbaniser 1AUf n'est séparée de l'agglomération de Port-Vendres que par une route et est, dès lors, en continuité avec la zone déjà urbanisée ». Les secteurs 1AUe, 1AUf, Uce, Uca et Ucb, jugés en continuité avec l'agglomération par la cour administrative d'appel, étaient donc, selon la cour, légitimes dans le PLU initial de 2012.

<sup>2</sup> La commune étant soumise à la loi littoral, une coupure d'urbanisation n'est pas possible sans justifications.



*Port-Vendres et le secteur des Tamarins (entouré en jaune) objet de la révision allégée n°1*

La figure ci-dessous présente l'évolution des zonages des Tamarins, suite aux jugements respectifs du tribunal administratif et de la cour d'appel :



PLU 2012

PLU 2012 et dispositions du POS puis du RNU dans les secteurs annulés par le TA

→ Continuité de l'agglomération

Effet de l'arrêt de la CAA : les secteurs 1AUf, 1AUe, UCa et UCb en continuité avec l'agglomération étaient donc légitimes dans le PLU 2012

L'objet de la présente révision allégée est de réintroduire les zones ouvertes à l'urbanisation dans le PLU de Port-Vendres.

Celles-ci sont situées dans le site Natura 2000 d'importance communautaire « Côte Rocheuse des Albères », la zone spéciale de conservation « Massif des Albères » et sur la zone de protection spéciale « Massif des Albères ».

Le SCoT Littoral sud<sup>3</sup>, approuvé le 2 mars 2020, identifie sur la commune de Port-Vendres, trois secteurs d'extension de l'urbanisation : Coma Sadulle en limite est avec Collioure, La Route Stratégique et Les Tamarins.

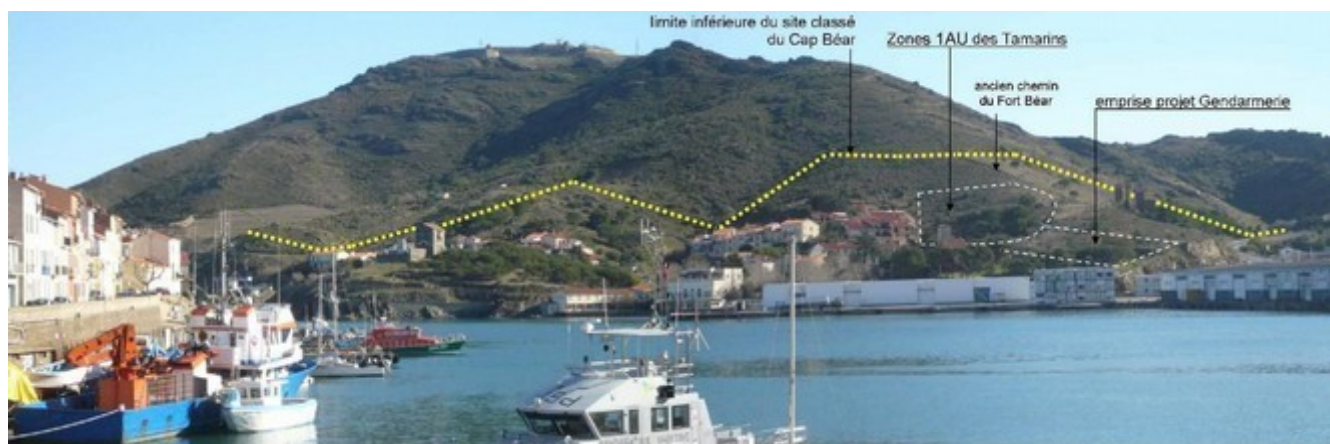
Le secteur des Tamarins, faisant l'objet de la révision allégée n°1 du PLU, représente une superficie de 2,6 hectares, répartie en zonages 1AUe, 1AUp, UCe dans le projet de PLU révisé. Les terrains concernés se situent à l'est du Pla du Port, sur le piémont du massif du Fort Béar. Le futur quartier d'habitat des Tamarins s'étage en amphithéâtre entre les altitudes 5 et 55 mètres. Il se présente en continuité du quartier d'habitat « Les Tamarins Nord » et du « lotissement Quintilla ».

Le secteur 1AUe, en partie déjà urbanisé puisque deux villas occupent déjà une bonne part de sa superficie, sera à vocation d'habitat.

Le secteur UCe a vocation à accueillir le projet de gendarmerie.

Le secteur 1AUp du château Parès est dédié à l'accueil touristique (hôtel).

Le rapport indique qu'il est prévu de construire trente logements sur une superficie de 1,5 hectares dans le secteur d'extension des Tamarins. C'est un des rares espaces urbanisables de Port-Vendres, reconnu comme tel par le SCoT qui désigne ce secteur comme une zone d'extension urbaine dans son document d'orientations et d'objectifs (DOO). Le DOO indique en effet que les extensions projetées au sein des espaces proches du rivage doivent avoir un caractère limité (DOO, p. 155). Le rapport de présentation affirme que la création de nouveaux logements passe prioritairement par la reconquête de la trame urbaine existante.



Extrait de l'OAP « Les Tamarins » p. 13 Vue depuis la place de l'Obélisque

## 1.3 Enjeux identifiés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme résident dans :

- la limitation de la consommation d'espaces,
- la préservation des milieux naturels et de la biodiversité,
- la préservation des espaces paysagers et patrimoniaux.

## 1.4 Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet

<sup>3</sup> Le nouveau SCoT Littoral Sud approuvé le 2 mars 2020 remplace l'ancien SCoT Côte Vermeille et élargit son périmètre par l'intégration des communes d'Elne, Bages et Ortaffa

### 1.4.1 Limitation de la consommation d'espace

Le rapport présente des incertitudes sur la superficie à urbaniser des Tamarins. La totalité du secteur des Tamarins qui doit faire l'objet d'urbanisation est présentée comme recouvrant 2,6 hectares. Une superficie de 1,5 hectares est ensuite affichée pour le secteur 1AUe, qui permettrait la construction de trente logements.

Le rapport indique très brièvement<sup>4</sup> que le secteur UC des Tamarins permettra la construction de vingt-et-un logements, sans préciser sur quelle superficie, sans détailler la manière dont la densification du secteur sera opérée et sans préciser la superficie réelle du secteur. L'OAP indique de son côté que « *la capacité résiduelle des secteurs UCb et UCc est d'environ 15 logements.* »<sup>5</sup> ce qui est en contradiction avec le rapport de présentation. L'OAP est d'ailleurs imprécise sur l'emplacement des 15 logements dans le secteur UC.

**La Mrae recommande de clarifier la superficie à urbaniser au sein la zone urbaine UC des Tamarins, en détaillant, cartes à l'appui, les possibilités d'urbanisation et de densification du secteur, notamment dans l'OAP.**

### 1.4.2 Préservation des espaces naturels et de la biodiversité

Le secteur des Tamarins est localisé dans un site Natura 2000 « *Côte rocheuse des Albères* », dans une ZNIEFF de type I « *Cap Béar* », dans le périmètre de deux plans nationaux d'action (PNA) Pie grièche à tête rousse et chiroptères, ainsi que dans un réservoir de biodiversité du schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le projet présenté sur le secteur des Tamarins est identique à celui du PLU approuvé en 2012 quant à son périmètre et quant au type de zonage.

Le rapport présente la situation de la parcelle comme marginale, en limite de l'urbanisation actuelle, lui conférant une valeur écologique globale faible, avec peu d'enjeux avérés ou potentiels dans cette zone à moitié couverte de maquis dense, l'autre moitié étant occupée par des friches rudérales et des habitations.

Le rapport indique que l'ouverture à urbanisation de ce petit secteur en partie déjà anthropisé, aura une incidence faible sur le patrimoine naturel communal.

La MRAe note toutefois que le site classé « *Cap Béar, ses abords et le domaine public maritime* » est à proximité immédiate des Tamarins. Le secteur est aussi couvert par le périmètre du site Natura 2000 et secteur d'importance communautaire « *Côte rocheuse des Albères* » et le projet d'ouverture à urbanisation est susceptible d'interagir avec la zone spéciale de conservation (ZSC) et la zone de protection spéciale (ZPS) « *Massif des Albères* » dont les espèces d'intérêt communautaire (oiseaux et chauves-souris) sont relativement mobiles. Deux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) « *Cap Béar* » et « *Versant littoraux et côte rocheuse des Albères* » recouvrent également le secteur des Tamarins ouvert à l'urbanisation.

Parmi les habitats naturels rencontrés, un type est d'intérêt communautaire (« prioritaire ») le type « *parcours substeppique de graminées et d'annuelles du Thero-Brachypodietea* ». Cet habitat est présent ponctuellement au niveau des maquis du secteur des Tamarins. Il y est disséminé sur une partie du secteur des Tamarins, en faible densité, sur quelques dizaines de mètres carrés et menacé à terme par la dynamique ligneuse du maquis.

---

4 Rapport de présentation p. 12

5 OAP p. 15



Secteur Les Tamarins : recensement des habitats naturels d'intérêt communautaire (points jaunes) extrait du rapport de présentation p. 35

Les espèces telles que l'Aigle de Bonelli, du Circaète Jean-le-Blanc, le Bruant Ortolan, la Fauvette Pitchou et l'Alouette lulu, espèces d'intérêt communautaire ou migratrices régulières peuvent potentiellement exploiter la parcelle en chasse et alimentation (p. 135 du RP).

Les espèces à enjeu flore, l'Anthyllis de Gérard (protégé) et l'Ornithogale d'Arabie sont jugées potentielles dans les friches (p. 136 du RP).

Concernant les insectes, le Voilier blanc et la Magicienne dentelée (enjeux modérés) sont jugés potentiels, pour les reptiles une espèce à enjeu modéré, le Lézard catalan, des espèces à enjeu fort, le Lézard ocellé, trois espèces à enjeu modéré, la Couleuvre à échelons, le Seps strié et l'Hémidactyle verruqueux sont jugées potentielles.

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.

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.

Le rapport présente ensuite les mesures de réduction des impacts du projet en question sur les espèces concernées, mesures temporaires telles que « rendre écologiquement défavorable la zone d'emprise avant le début des travaux », « l'adaptation du calendrier des travaux afin qu'ils ne génèrent le moins d'impact possible » pour réduire les impacts sur les individus qui nichent au sein de la zone d'emprise.

La mesure R2 préconise un dispositif anti-retour à mettre en place, en cas de présence de chiroptères sur les gîtes, « en cas de présence de chiroptères ».

La mesure R3 présente une mesure d'adaptation de l'éclairage, pour ne pas effaroucher certaines espèces de chauves-souris lucifuges. Si cette mesure peut paraître pertinente, le rapport indique cependant que les inventaires de terrain n'ont pas été réalisés pour les espèces nocturnes du secteur.

La conservation d'un tampon par rapport aux limites de la parcelle est préconisée<sup>6</sup> : « Afin de pérenniser un intérêt fonctionnel en tant qu'habitat d'espèce et pour les connectivités écologiques au sein de la parcelle à aménager, il convient de garantir un tampon d'au moins 5 m à 10 m de large en bordure de parcelle, par rapport aux futurs aménagements voire entre les aménagements. »

La protection réglementaire de cet espace tampon n'est cependant pas concrétisée dans le zonage et le règlement graphique.

En présentant les impacts de l'urbanisation sur les espèces et habitats considérés comme seulement potentiels par l'inventaire sur le secteur, comme faibles, le rapport ne démontre pas l'absence d'enjeu de biodiversité sur le secteur des Tamarins, ni son absence d'impact.

**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.**

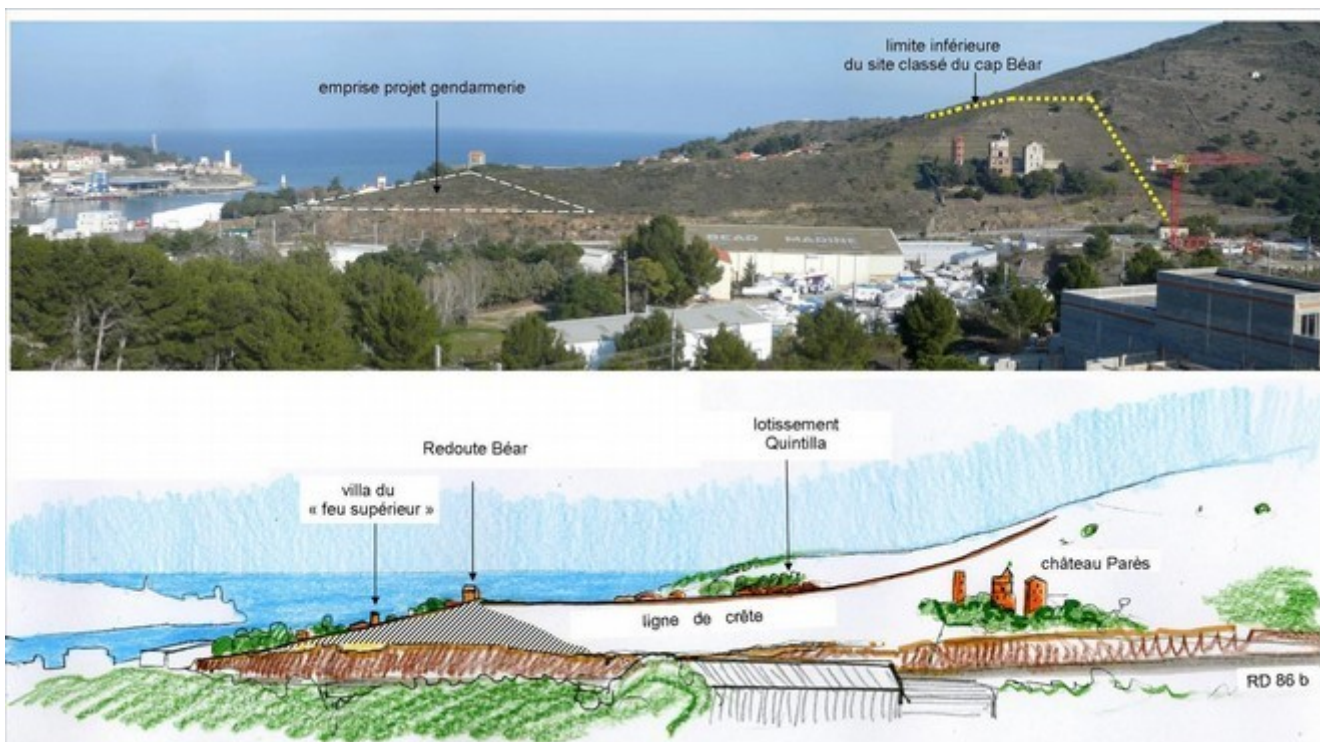
## 1.4.2 Préservation des espaces paysagers et patrimoniaux

Le quartier des Tamarins se situe à l'est de la baie, au-delà de la zone portuaire. Le site étudié s'inscrit dans un vallon bien délimité, dont la ligne de crête correspond à l'ancien chemin du Fort Béar.

La proximité du site classé du Cap Béar témoigne de la sensibilité paysagère du site et de ses enjeux environnementaux. Les Tamarins sont inclus dans la ZNIEFF de type II « Cap Béar ». La ZNIEFF forme, avec l'ensemble des falaises des Albères, l'étendue la plus importante de falaise maritime du Languedoc-Roussillon. Ces falaises sont d'un intérêt paysager exceptionnel et situées en bordure du littoral.

La zone à urbaniser des Tamarins se situe dans le périmètre des 500 mètres de protection autour du monument historique du château Parès, et, à ce titre, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour la délivrance des autorisations d'urbanisme. Le rapport n'évoque pas ce périmètre qui concerne pourtant les zones à urbaniser qui font l'objet de la révision allégée n°1 du PLU, ni sur les contraintes de construction ou paysagères qui s'imposent.





Extrait de l'OAP 3 Les Tamarins, page 14

Le projet prévoit de construire trente habitations sur les pentes situées entre le quartier des Tamarins et la nouvelle gendarmerie.

Côté gendarmerie, le rapport indique que les habitations ne devront pas atteindre la ligne de crête de la parcelle pour rester invisibles depuis le sud (stade, le Pla du Port), afin de ne pas dénaturer la vue de la ligne de crête de ce secteur, proche du site classé du Cap Béar. La végétation en place devra être préservée au maximum en conservant notamment les arbres qui apportent un confort avec l'ombrage et une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. Le secteur des Tamarins est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP 3), mais elle n'est pas suffisamment contraignante sur le volet paysager.

La page 14 de l'OAP (dessins ci-dessus) montre clairement que la zone naturelle existante forme une bande tampon entre, d'une part, le port de commerce cerné par la route départementale, et, d'autre part le site classé du Cap Béar. D'un point de vue paysager, cette bande tampon constitue la continuité du site classé du Cap Béar jusqu'à la route. Elle est visible depuis très loin, notamment depuis la RD914, la route de la corniche, qui offre de splendides points de vue sur le littoral lorsqu'on arrive depuis la ville voisine de Collioure (bien visible sur la figure ci-dessus).

Le bosquet de pins entre la rue Gastaud et l'impasse des Tamarins est présenté par l'OAP comme maintenu dans le projet d'urbanisation. Or ce petit secteur est classé en zone à urbaniser 1AUe ; ce qui ne lui assure aucune protection réglementaire et ne garantit pas son inconstructibilité.

L'OAP n'est également pas suffisamment précise<sup>7</sup>, la légende mentionnant seulement les secteurs « *préférentiels* » d'implantation du bâti.

**La MRAe recommande de traduire la prise en compte des enjeux paysagers au travers de l'OAP et du règlement du PLU, en particulier :**

**- de préserver la ligne de crête, en interdisant toutes les constructions à proximité en délimitant le périmètre à préserver ;**

<sup>7</sup> Page 17 de l'OAP

- de préserver strictement le secteur du bosquet de pins, entre la rue Gastaud et l'impasse des Tamarins (par exemple par un zonage N assurant son inconstructibilité) ;
- d'améliorer l'intégration paysagère des futures constructions (identification d'arbres existants à préserver, plantations d'arbres notamment) ;
- de préciser l'OAP des Tamarins, en détaillant les implantations des futurs logements.