



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable

**Avis**  
**sur la réalisation de la ZAC "Port Jardin" à Argelès-sur-Mer**  
**(Pyrénées-Orientales)**

N°Saisine : 2024-013684

N°MRAe : 2024APO116

Avis émis le 17 octobre 2024

# PRÉAMBULE

***Pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'étude d'impact et la prise en compte de l'environnement dans le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 20 août 2024, l'autorité environnementale a été saisie pour avis par la DDTM des Pyrénées-Orientales sur le projet de réalisation de la ZAC "Port Jardin" à Argelès-sur-Mer (Pyrénées-Orientales).

Le dossier comprenait une étude d'impact datée du 14 mai 2024.

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

En application du 3° de l'article R. 122-6 I relatif à l'autorité environnementale compétente et de l'article R. 122-7 I du code de l'environnement, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique du 17 octobre conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022) par Yves Gouisset, Christophe Conan, Annie Viu, Eric Tanays et Philippe Chamaret.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres 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 sa présidente.

Conformément à l'article R. 122-7 III du Code de l'environnement, ont été consultés le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, et l'agence régionale de santé Occitanie (ARS).

Conformément à l'article R. 122-9 du même code, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique ou de la procédure équivalente de consultation du public.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup> [et sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées Orientales, autorité compétente pour autoriser le projet].

1 [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# SYNTHÈSE

Le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « *Port jardin* » est situé sur la commune d'Argelès-sur-Mer, dans le département des Pyrénées-Orientales (66). Il s'agit d'un projet résidentiel comprenant 174 logements (en rez-de-chaussée, R+1, R+2, et R+3).

De manière générale, la lecture et la compréhension de l'étude d'impact sont difficiles en raison de l'incertitude des données présentées. Les descriptions des ouvrages, équipements et aménagements intégrés (notamment les voiries, réseaux de desserte, espaces verts, cheminements doux, espaces privatifs) manquent de détails, tout comme le déroulement des travaux. De plus, les mesures projetées sont dispersées dans différentes sections du dossier et ne sont pas cartographiées, ce qui complique la lecture du document.

En raison des enjeux identifiés, notamment en matière de biodiversité et de zones humides, la MRAe recommande de fournir une analyse des alternatives à l'échelle de la communauté de communes afin de démontrer que l'option retenue est la moins impactante pour l'environnement, ou, le cas échéant, d'ajuster la localisation du projet.

Le volet naturaliste présente plusieurs lacunes. Les inventaires naturalistes sont en grande partie trop anciens et la pression d'inventaire est insuffisante.

Le projet entraînera la destruction de 16 475 m<sup>2</sup> de zones humides (ou 19 415 m<sup>2</sup>, les données étant incohérentes selon les parties du dossier). L'étude ne qualifie pas les fonctionnalités de ces zones humides. Le porteur de projet propose différentes mesures de « *compensation* » pour les zones humides détruites dans lesquelles la MRAe relève plusieurs lacunes méthodologiques. Elle recommande donc de revoir entièrement les mesures de la séquence « *éviter, réduire, compenser* » (ERC) afin de privilégier l'évitement et garantir leur efficacité et leur pérennité, et de compléter l'étude d'impact avec un plan de gestion et un suivi des mesures compensatoires.

Globalement, la MRAe considère que, pour de nombreuses espèces des milieux semi-ouverts et boisés, le niveau d'impact après application des mesures d'atténuation n'est ni faible, ni nul mais reste modéré. La MRAe recommande de déposer une demande de dérogation à la stricte protection des espèces auprès de la DREAL Occitanie.

Concernant le volet patrimonial, bien que le projet ne soit pas directement lié à des monuments historiques, il se situe dans une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), couvrant l'extrémité sud de l'aire d'étude. Cette zone impose des prescriptions archéologiques préalables pour les projets impactant le sous-sol. L'étude d'impact ne mentionne pas la réalisation de fouilles archéologiques. La MRAe encourage donc le porteur de projet à se rapprocher de la DRAC Occitanie pour déterminer si des fouilles sont nécessaires.

Par ailleurs, la MRAe note que la démarche d'évaluation environnementale au niveau paysager n'est pas aboutie et recommande de poursuivre la démarche, d'évaluer les impacts potentiels du projet et de mettre en place des mesures environnementales adaptées.

Les éléments relatifs à la prévention des risques naturels (incendies, inondations, séismes) sont correctement traités et proportionnés aux enjeux. Cependant, la MRAe souligne que l'étude d'impact n'aborde pas l'érosion du littoral, un phénomène naturel qui affecte aussi bien les côtes rocheuses que sableuses. Elle recommande donc de compléter l'analyse sur les risques naturels.

Compte tenu de la raréfaction de la ressource en eau en lien avec le changement climatique, la MRAe recommande également d'analyser l'adéquation entre la ressource en eau et les besoins du projet, et de définir des mesures pour limiter la consommation d'eau dans un contexte de raréfaction de la ressource.

Enfin, sur le volet de la transition énergétique, la MRAe invite le maître d'ouvrage à compléter son dossier en indiquant les modalités de prise en compte du plan climat-air-énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Albères - Côte Vermeille - Illibéris. Elle recommande de compléter les mesures visant à limiter l'utilisation la voiture individuelle.

L'ensemble des recommandations de la MRAe sont détaillées dans le corps de l'avis.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Présentation du projet

### 1.1 Contexte et présentation du projet

Le projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « *Port jardin* » (également dénommée « *Port quartier* » dans les documents transmis), est localisé sur la commune d'Argelès-sur-Mer dans le département des Pyrénées-Orientales (66). Le projet a une vocation résidentielle et sera constitué de deux secteurs :

- le secteur nord (31 760 m<sup>2</sup>) pour un nombre total de 110 logements ;
- le secteur sud (11 364 m<sup>2</sup>) pour un nombre total de 64 logements.

L'ensemble du projet comprend 174 logements individuels, intermédiaires et collectifs, dont la hauteur varie de rez-de-chaussée à R+3.

L'objectif principal est d'attribuer une majorité de ces logements à des résidences principales (au moins 80 %).



Situation géographique du projet (Etude d'impact)

Les travaux de terrassement nécessiteront principalement des opérations de déblais et de remblais. Le projet envisage la création et/ou le renforcement de plantations pour former des îlots favorables au fonctionnement des trames verte et bleue, contribuer à l'embellissement du quartier et à la pratique des loisirs. Il intègre également un réseau de voiries interne hiérarchisé, comprenant des voies structurantes principales, des voies secondaires, des voies résidentielles et des venelles à sens unique, ainsi que des placettes et/ou des espaces de stationnement intégrés dans le tissu urbain, ainsi que des voies de connexion piétonnes.



Plan de composition de masse du projet (Etude d'impact)

## 1.2 Cadre juridique

Le projet de zone d'aménagement concerté, est soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas au titre de la rubrique 39 de l'annexe à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, par décision du 5 mai 2023<sup>2</sup>. Le présent avis de la MRAe porte sur l'étude d'impact réalisée suite à cette décision.

Le projet est soumis à déclaration au titre des rubriques 1.1.1.0<sup>3</sup> et 2.1.5.0<sup>4</sup> de la nomenclature « loi sur l'eau ». Il est également soumis à autorisation au titre de la rubrique 3.3.1.0 : assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides, ou de marais, la surface étant supérieure ou égale à 1 ha, au titre des articles L.214-1 (« loi sur l'eau ») et suivants du Code de l'environnement. À ce titre, le projet est donc soumis à autorisation environnementale (art. L. 181-1 du Code de l'environnement).

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) d'Argelès-sur-Mer a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le dossier transmis a fait par conséquent l'objet d'un avis<sup>5</sup> de la MRAe de la région Occitanie, en date du 22 juillet 2021. La zone d'étude est soumise à deux zonages : 2AU (zones non ouvertes à l'urbanisation, prévues à terme en secteurs à urbaniser) et Nrl (espaces naturels remarquables du littoral). Les secteurs à aménager s'inscrivent dans la zone 2AU du zonage du PLU. Le périmètre de l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) intègre également des zones N1 et 1AU.

## 1.3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Compte tenu des terrains concernés, de la nature du projet et des incidences potentielles de son exploitation, les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe sont :

- la prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels ;
- la transition énergétique ;
- la préservation de la ressource en eau et l'assainissement;

2 [https://side.developpement-durable.gouv.fr/PAE/search.aspx#primary\\_docs\\_modal\\_1](https://side.developpement-durable.gouv.fr/PAE/search.aspx#primary_docs_modal_1)

3 - 1.1.1.0 Sondage, forage, y compris les essais de pompage, création de puits ou d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécuté en vue de la recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau

4 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha

5 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis\\_mrae\\_argeles\\_sur\\_mer-revision-plu-vfmrae.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/avis_mrae_argeles_sur_mer-revision-plu-vfmrae.pdf)

- les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre ;
- la consommation d'espace ;
- la santé humaine

## 2 Qualité de l'étude d'impact

### 2.1 Qualité et caractère complet de l'étude d'impact

Sur la forme, les mesures projetées sont dispersées dans différentes sections du dossier et ne sont généralement pas cartographiées, ce qui complique la lecture et la compréhension du document.

**La MRAe recommande de regrouper toutes les mesures dans une même section et, de manière générale, de localiser et cartographier chaque mesure (éviter, réduire, compenser, accompagner).**

Sur le fond, l'étude d'impact présente le projet de manière insuffisante : les réalisations des ouvrages, équipements et aménagements intégrés (notamment voiries, réseaux de desserte, espaces verts, cheminements doux, espaces privatifs) ne sont pas détaillées, ni le déroulement des travaux. Concernant la phase chantier, il est également nécessaire de préciser les accès, les voies de circulation, les espaces de stockage et l'implantation de la base de vie. Afin d'évaluer pleinement les enjeux environnementaux du projet, la MRAe considère que ces éléments techniques doivent être explicités pour mesurer les impacts sur les habitats naturels, sur les continuités et fonctionnalités écologiques et sur les espèces.

**La MRAe recommande de décrire précisément le projet ainsi que le déroulement des travaux, de produire une cartographie localisant les accès, les voies de circulation, les espaces de stockage et l'implantation de la base de vie, et d'évaluer les enjeux environnementaux afin d'actualiser les impacts et les mesures en conséquence.**

Par ailleurs, certaines données présentées dans le dossier ne sont pas cohérentes d'une section à l'autre. Par exemple, la zone d'emprise du projet diffère selon les documents. De même, pour les zones humides, selon les parties du dossier, la surface impactée par les aménagements est évaluée soit à 16 475 m<sup>2</sup>, soit à 19 415 m<sup>2</sup>.

**La MRAe recommande d'harmoniser l'ensemble des données dans les différentes parties du dossier.**

De plus, il a été constaté que certains classements d'enjeux, établis par la DREAL Occitanie pour des espèces protégées, ont été abaissés localement pour des espèces à fort ou très fort enjeu, sans justification (par exemple : le Pélobate cultripède, le grand Capricorne, le Minoptère de schreibers, le Murin de capaccini). Compte tenu des enjeux, une justification est attendue pour chaque espèce ou groupe d'espèces, classés d'enjeu modéré à très fort.

**La MRAe recommande de justifier les niveaux d'enjeux pour chaque espèce ou groupe d'espèces d'enjeu modéré à très fort, ou à défaut, de retenir les niveaux établis par la DREAL Occitanie.**

Certaines analyses sont incomplètes et doivent être approfondies.

En tant qu'opération d'aménagement, le projet doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des EnR, dont les conclusions, ainsi qu'une description de leur prise en compte, doivent être annexées au dossier d'étude d'impact, conformément à l'article L.300-1-1 du Code de l'urbanisme. Cette étude n'est pas présente dans le dossier.

De plus, depuis 2021, la loi climat et résilience a renforcé cette exigence en introduisant l'obligation de réaliser une étude sur l'optimisation de la densité des constructions pour les opérations soumises à évaluation environnementale. Les conclusions de cette analyse doivent être intégrées à l'étude d'impact (article R.122-5 du Code de l'environnement) et l'étude doit être annexée au dossier. Or, dans l'étude d'impact, il est simplement mentionné que le secteur de Port Quartier - Port Jardin est classé comme secteur prioritaire d'urbanisation (SPUS) selon le SCoT<sup>6</sup>, en excluant les zones humides présentes. Il n'apparaît pas qu'une recherche d'optimisation de la densité ait été réalisée pour ce secteur.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact conformément aux exigences du Code de l'urbanisme (article L.300-1-1), en fournissant notamment une justification de la densité retenue et des dispositions en matière de développement des EnR.**

## 2.2 Justification des choix retenus au regard des alternatives

Le Code de l'environnement (article L. 122-3) exige qu'une étude d'impact comprenne « *une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, eu égard aux incidences du projet sur l'environnement* ».

L'étude d'impact présente un chapitre intitulé « *7. Description des solutions de substitution raisonnables examinées et raisons pour lesquelles le projet a été retenu* » (p. 188). Cette analyse reste très sommaire et générale, sans présenter de recherche concrète et approfondie de solutions de substitution à l'échelle de la communauté de communes. Le projet est justifié en tant que « *port quartier* », s'inscrivant dans une réflexion d'aménagement urbain visant à relier le port à la ville. Il suppose notamment le développement d'infrastructures routières favorisant les modes de déplacement doux, contribuant ainsi au désenclavement du port.

À l'échelle du projet, l'étude d'impact présente plusieurs esquisses. Selon elle, l'emprise du projet a été réduite pour minimiser son impact sur les milieux naturels et la zone humide. De plus, le projet évite les zones à fort enjeu au regard du plan de prévention des risques d'inondation. Malgré la mise en place de mesures d'évitement, la MRAe estime que l'implantation du projet entraînera un impact sensible sur la biodiversité (cf. §3.2 Préservation de la biodiversité).

**Au regard des enjeux identifiés en matière de biodiversité sur le terrain d'assiette, la MRAe recommande de fournir une analyse des solutions de substitution en fonction de critères environnementaux (consommation d'espaces, biodiversité, paysage, ressource en eau) à l'échelle de la communauté de communes, d'explicitier si l'option retenue correspond ou non à celle ayant le moindre impact sur l'environnement, et, le cas échéant, d'adapter la localisation du projet.**

## 3 Prise en compte de l'environnement dans le projet

### 3.1 Consommation d'espaces et artificialisation des sols

En l'espace de quatre décennies, la population d'Argelès-sur-Mer a plus que doublé, passant d'environ 5 022 habitants en 1968 (densité de 85,6 hab/km<sup>2</sup>) à plus de 10 792 habitants (138,9 hab/km<sup>2</sup>) en 2021 (source INSEE<sup>7</sup>).

Dans ce contexte de pression foncière, la consommation d'espace doit être fondée sur des principes de sobriété et prendre en compte le potentiel de densification, notamment en mobilisant les « *dents creuses* » au sein des espaces bâtis. L'avis de la MRAe du 22 juillet 2021 avait souligné le manque de justification de la révision du PLU en lien avec l'OAP du projet au regard de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace : « *La MRAe relève également que la surface prise en compte par la commune pour définir les objectifs de modération de la consommation d'espace ne prend pas en compte le parking de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de Port Jardins, ni la zone AUL, qui permet la création de voiries, de stationnements et de bâtiments.* »

La lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols est un enjeu majeur, qui a conduit à l'élaboration en 2020 de la stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie<sup>8</sup>. L'enjeu d'une gestion économe de l'espace est également identifié dans la loi « *climat et résilience* » n°2021-1104 du 22 août 2021, visant l'atteinte d'un objectif de « *zéro artificialisation nette* » (ZAN) à l'horizon 2050, ainsi que dans le SRADDET<sup>9</sup> Occitanie, qui a pour objectif de réduire de 50 % la consommation d'espace d'ici 2030. Le portail de l'artificialisation<sup>10</sup> fait état d'une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 60 hectares entre 2011 et 2023 sur la commune d'Argelès-sur-Mer.

L'étude d'impact ne propose aucune justification démontrant que la consommation d'espace liée au projet est en accord avec les orientations nationales et régionales. La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace doit permettre de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles, qui altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, éloigne les populations des centralités, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et l'imperméabilisation des sols en raison de ses effets cumulatifs potentiels.

7 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-66008>

8 [http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee\\_vf\\_signee.pdf](http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee_vf_signee.pdf)

9 schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

10 <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>

**La MRAe recommande d'expliquer comment le projet contribue à la stratégie de la commune pour s'inscrire dans une trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols, conformément à la loi « climat et résilience » du 22 août 2021, à la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie et au SRADDET Occitanie de 2022. À défaut, si cet objectif de modération n'est pas assuré, le contenu du projet devra être ajusté.**

## 3.2 Préservation de la biodiversité

L'étude d'impact (EI) détaille la méthodologie d'inventaire en annexe dans le volet naturaliste à partir de la page 18. D'une part, la pression d'inventaire est jugée insuffisante. D'autre part certaines prospections sur le site ont été réalisées entre mars et mai 2024, mais l'étude d'impact s'appuie également sur des données naturalistes issues d'inventaires pour la faune et la flore, collectées entre décembre 2016 et septembre 2019.. La majorité des prospections ayant eu lieu entre 2016 et 2019, ces données sont trop anciennes pour refléter l'état actuel du site. De plus, les inventaires plus récents (2024) ne couvrent pas toutes les saisons et ne peuvent donc pas être considérés comme véritablement représentatifs. Il apparaît nécessaire de compléter les inventaires, notamment pour les amphibiens (une seule prospection a été réalisée) et les odonates (la dernière prospection ayant eu lieu le 3 mai, ce qui est relativement tôt pour ce groupe). Concernant les chiroptères, des prospections ont été menées en 2017 et 2019 : ces données, datant de plus de cinq ans, soulèvent la question de leur actualisation.

**La MRAe recommande de compléter les inventaires naturalistes, en particulier pour les chiroptères, les odonates et les amphibiens.**

### Spécificité et enjeux de biodiversité du territoire

Le territoire de la commune d'Argelès-sur-Mer est concerné par six sites Natura 2000 (quatre zones spéciales de conservation et deux zones de protection spéciale) dans un périmètre de 5 km autour de la zone d'étude. Deux autres zonages de protection se trouvent dans le même périmètre : la réserve naturelle nationale « *Mas Larrieu* » à environ 3,5 km au nord et la réserve naturelle nationale « *Forêt de la Massane* » à environ 4,9 km au sud. La zone d'étude n'est donc pas directement concernée par un site Natura 2000, mais cinq sites Natura 2000 concernent la zone d'étude éloignée<sup>11</sup>. Elle est située à environ 140 m à l'ouest du parc naturel marin (PNM) du « Golfe du Lion ».

Le projet est situé sur un secteur concerné par quatre espèces ou groupes d'espèces patrimoniales bénéficiant d'un plan national d'action (PNA): chiroptères, Loutre d'Europe, Lézard ocellé et Odonates. Il est situé à un kilomètre d'autres « zonages PNA » : Emyde lépreuse et Pie-grièche à tête rousse, ainsi qu'à proximité du domaine vital de l'Aigle royal.

Le projet est concerné par une trame verte avec plusieurs alignements d'arbres et des boisements ainsi que 500 ml de haies dont 200 ml vont être détruites.

Le site comprend un « *réservoir de biodiversité* » identifié dans l'ex-schéma régional de cohérence écologique annexé au SRADDET. Ces trames abritent un grand nombre d'espèces de faune et de flore.

La projet du secteur 2 constitue une coupure de la trame verte entre les secteurs boisés ou naturels au nord-nord-ouest et sud-sud-est.

**La MRAe recommande d'adapter le plan d'aménagement de la zone 2 pour garantir cette continuité.**

### Habitats naturels et flore

Les habitats recensés dans l'aire d'étude comprennent des habitats ouverts (prairies, vignobles, friches, ronciers), des milieux semi-ouverts (ronciers, ), des habitats boisés (genêts, bosquets, chênes pubescents, frênes), des habitats anthropisés (massifs de cannes de Provence, jardins, bâti et voirie, zones rudérales) ainsi que des habitats humides (voir paragraphe spécifique du présent avis).

Concernant les habitats, l'étude d'impact mentionne l'évitement de l'ensemble des habitats à forts enjeux (p. 202), tandis qu'à la page 147 du même document, il est question de l'évitement de seulement « la majorité » des habitats à fort enjeu.

11 Le périmètre de 5 km autour de la zone d'étude comprend par ailleurs 18 ZNIEFF, dont 13 de type I et cinq de type II. L'aire d'étude éloignée comprend une ZNIEFF marine de type 2 et deux ZICO se trouvent au sein de ce périmètre, ainsi que 12 Espaces Naturels Sensibles (ENS).

**Afin de fournir une information complète au public et de visualiser les impacts environnementaux générés par le projet, la MRAe recommande de présenter une cartographie superposant les habitats d'espèces, en précisant le niveau d'enjeu, et les zones affectées par la réalisation du projet.**

Pour la flore, un total de 211 espèces a été identifié dans la zone d'étude, incluant une espèce protégée : l'Euphorbe de terracine.

En 2024, trois grandes stations d'Euphorbe de terracine ont été observées dans la zone rudérale située au centre-ouest du site. Deux stations avaient également été recensées à l'est et au nord-ouest du site en 2019, mais l'Euphorbe de terracine n'a pas été retrouvée à ces emplacements en 2024.

Concernant cette espèce, bien que des mesures de protection soient prévues pendant la phase de chantier, avec la mise en défens des stations, une « aire de détente/de jeu à définir avec l'aménageur » est prévue, englobant les stations d'euphorbes, ce qui ne garantit pas leur conservation.



Localisation prévisionnelle de l'aire de détente et de jeu



Localisation des stations d'Euphorbes de Terracine

L'Anthyllide de Gérard, une petite fabacée protégée à l'échelle régionale et déterminante ZNIEFF, a été observée en 2020 au nord-ouest de la zone d'étude, dans le bosquet. La MRAe note qu'aucune cartographie localisant l'Anthyllide de Gérard n'est présentée, et qu'aucune mesure d'évitement ou de réduction n'est proposée pour minimiser l'impact du projet.

La Bellevalie de Rome, protégée à l'échelle nationale, également déterminante ZNIEFF et quasi menacée, est une espèce caractéristique des zones humides. La présence de Bellevalie de Rome est potentielle sur le site d'étude, au niveau des prairies humides.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact avec une cartographie des espèces de flore protégée, d'évaluer les impacts en fonction des aménagements projetés dans la ZAC, et de définir les mesures en conséquence.**

### Zones humides

L'étude d'impact présente la méthodologie de diagnostic des zones humides, conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. La superficie totale des zones humides sur le site est de 73 085 m<sup>2</sup>, répartie ainsi :

- 61 340 m<sup>2</sup> de zones humides selon le critère habitat/végétation ;
- 11 745 m<sup>2</sup> selon le critère pédologique.

Le dossier indique que le projet entraînera la destruction de 16 475 m<sup>2</sup> de zones humides (ou 19 415 m<sup>2</sup>, voir paragraphe 2.1), sans justifier cette surface, qui semble être un simple croisement des emprises du projet avec les zones humides recensées. Il n'est donc pas possible de déterminer si les impacts indirects sur des zones humides situées hors des emprises strictes du projet, par destruction de leurs zones d'alimentation, sont pris en compte. De plus, l'étude ne qualifie pas les fonctionnalités de ces zones humides. Enfin, le manque de détails sur la typologie et le phasage des travaux ne permet pas de vérifier que les zones humides périphériques ne seront pas impactées en phase chantier.

**La MRAe recommande de déterminer les fonctionnalités de chacune des zones humides actuelles, en s'appuyant sur la méthodologie nationale d'évaluation des fonctions des zones humides<sup>12</sup>, et de compléter l'analyse des impacts des aménagements sur les zones humides en tenant compte de leur mode d'alimentation ainsi que des impacts de la phase chantier. Le cas échéant, la surface des zones humides impactées devra être revue.**

Le porteur de projet propose :

- la restauration de 7 360 m<sup>2</sup> de zones rudérales au centre de la ZAC (zones 2 et 3) ;
- la création de 18 710 m<sup>2</sup> de zones humides dans le nord du projet (zones 1 et 4) ;
- la gestion de 4 500 m<sup>2</sup> de zones humides compensatoires (zones 5).

Cela porterait la surface de compensation à 30 570 m<sup>2</sup>, soit 157 %. En ajoutant un changement de pratiques sur les zones non impactées (50 965 m<sup>2</sup>), l'étude d'impact estime que la compensation totale atteindrait 81 535 m<sup>2</sup>, soit 420 %. La MRAe ne souscrit pas à cette conclusion.

La MRAe relève plusieurs défauts méthodologiques concernant ces mesures de compensation. Les zones humides proposées à la restauration ne sont pas identifiées comme zones humides dans le dossier mais comme zones rudérales 2 et 3. Ceci pose problème quant à l'évaluation de la faisabilité de la mesure et à son équivalence écologique. De plus, il est précisé que les zones 1 et 4 consisteront en la création de mares (18 710 m<sup>2</sup> au total). Or, les mares ne sont pas considérées comme des zones humides<sup>13</sup>, et leur approvisionnement en eau n'est pas garanti, compte tenu de la topographie

De plus, la zone 2 correspond à la décharge sauvage qui doit être au préalable investiguée pour évaluer sa dangerosité pour la santé humaine et le risque de pollution de la nappe (voir plus bas §3.5).

La MRAe rappelle que les compensations doivent permettre une équivalence écologique, avec un ratio d'au moins 200 %<sup>14</sup>. Le dossier ne présente pas de plan de gestion des mesures compensatoires, ni d'éléments sur la maîtrise foncière des parcelles concernées. Il manque également des informations sur les gains écologiques attendus et les méthodes de gestion pour les zones humides, ainsi que des mesures correctives en cas d'échec de création des milieux humides compensateurs.

**La MRAe recommande de revoir entièrement les mesures ERC (« éviter, réduire, compenser »), pour privilégier l'évitement et garantir leur efficacité et pérennité, et de compléter l'étude d'impact avec un plan de gestion et un suivi des mesures compensatoires, accompagné de mesures correctives en cas d'échec.**



**Localisation des mesures de compensation**

12 <https://www.zones-humides.org/guide-de-la-methode-nationale-d-evaluation-des-fonctions-des-zones-humides>

13 <https://www.zones-humides.org/definition-cours-d-eau-plan-d-eau-mare>

14 Conformément au SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhone-méditerranée qui préconise, dans la disposition 6B-04,

## **Faune**

### **Amphibiens :**

Neuf espèces d'amphibiens sont présentes ou potentiellement présentes sur la zone d'étude, dont la Grenouille verte. Des individus risquent d'être détruits pendant les travaux, notamment par écrasement par les véhicules et destruction de pontes ou de têtards. Il est projeté la mise en place de mesures pour limiter le risque de destruction des individus, comme l'adaptation de la phase travaux selon les périodes sensibles de reproduction et d'hibernation.

En phase d'exploitation de la ZAC, les amphibiens continueront à fréquenter le site, qui conserve des habitats favorables : zones humides « *compensatoires* », canaux, fossés, et prairies humides méditerranéennes.

### **Oiseaux**

Au total, 59 espèces d'oiseaux ont été observées ou entendues au droit de la zone d'étude. En prenant en compte les 13 espèces issues de la bibliographie, ce sont finalement 72 espèces d'oiseaux qui sont prises en compte pour l'étude, dont 23 sont patrimoniales. 43 espèces sont nicheuses potentielles ou avérées sur le site, dont plusieurs sont patrimoniales. Il s'agit notamment de la Mésange huppée, la Huppe fasciée, le Verdier d'Europe, le Pic épeichette, le Serin cini, la Fauvette mélanocéphale, le Tarier des prés.

L'avifaune des espaces boisés, dont les espèces cavicoles, est la plus susceptible d'être impactée par la destruction de ces milieux. L'impact de la destruction des milieux boisés est donc fort. Une partie des oiseaux des lisières est également rattachée aux milieux boisés et sera impactée en cas de destruction.

Selon l'étude d'impact, tous les boisements présentant des enjeux forts et pouvant abriter des arbres-gîtes favorables aux oiseaux cavicoles seront évités. De fait, les lisières de ces mêmes boisements seront conservées. Par ailleurs, le porteur de projet prévoit la mesure N-MR2 : adaptation des périodes de travaux. Il s'agit d'éviter les périodes de nidification jusqu'à l'envol des juvéniles. La période sensible pour les oiseaux s'étend de début mars à mi-août.

La mesure MR4 prévoit le débroussaillage par bande (dans le cadre des obligations légales de débroussaillage). Néanmoins, les zones à débroussailler ne sont pas précisées.

**La MRAe recommande de compléter le dossier par une description des obligations légales de débroussaillage accompagnée d'une cartographie, de mener une évaluation des incidences de leur mise en œuvre sur la biodiversité et le paysage et d'en conclure les impacts bruts et les mesures à mettre en œuvre.**

### **Chiroptères**

Seize espèces de chiroptères détectées sur le site peuvent utiliser les arbres comme gîtes de mise-bas et/ou d'hibernation, notamment la Grande noctule, le Minioptère de schreibers et le Murin de capaccini, pour lesquels des enjeux forts ont été identifiés.

L'impact sur les chiroptères est exposé à la page 145 du volet naturaliste. En comparant les différentes cartes fournies (implantation du projet, enjeux chiroptères), il ressort que certaines zones d'enjeux forts pour les chiroptères seront détruites par le projet. De fait, ceci apparaît en contradiction avec la mesure d'évitement « *limitation des emprises* » qui établit que tous les boisements présentant des enjeux forts et pouvant abriter des arbres-gîtes favorables aux chiroptères sont évités dans le cadre du projet.



**Synthèse des enjeux pour les chiroptères**

**Plan de masse du projet**

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par un inventaire exhaustif des arbres-gîtes à chiroptères. L'implantation de ces arbres doit être cartographiée et annexée à l'étude d'impact. La MRAe recommande d'adapter le projet pour éviter strictement les lisières boisées présentant des enjeux forts pour les chiroptères et d'actualiser l'étude d'impact en conséquence.**

**Insectes**

Seulement 17 espèces ont été observées en 2024. Les prospections assez précoces n'ont pas permis l'observation d'odonates ou d'orthoptères. La liste des espèces est présentée p.111. La plupart des espèces d'invertébrés recensées sont inféodées aux milieux ouverts ou buissonnants mésophiles, à l'exception de deux espèces de Lépidoptères dont le Citron et le Tircis qui fréquentent des milieux plus fermés. Il s'agit d'espèces communes à l'échelle nationale.

**La MRAe recommande de compléter l'analyse des enjeux, impacts et mesures en fonction des inventaires naturalistes complémentaires concernant les invertébrés.**

La MRAe précise que les vieux arbres situés au droit du projet présentent des caractéristiques favorables à la présence de gîtes pour le Grand capricorne, le Lucane cerf-volant et les chiroptères. Il ne ressort pas clairement de la lecture du dossier si des arbres-gîtes ont été recensés dans les zones de travaux. Durant les inventaires, il est important d'identifier les gîtes potentiels pouvant être impactés par les travaux sur la zone du projet. La mesure MR5 (inspection des vieux arbres avant abattage) vise à prendre en compte ces enjeux. Pour autant, s'agissant majoritairement d'espèces protégées, au même titre que leur habitat, la MRAe estime que l'abattage de ces arbres peut nécessiter une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées.

De manière générale, la MRAe considère que, pour un bon nombre d'espèces des milieux semi-ouverts et boisés, le niveau d'impact après l'application des mesures d'atténuation n'est ni faible, ni nul, mais reste modéré. La MRAe précise que la DREAL Occitanie (département biodiversité), sollicitée dans le cadre de la rédaction du présent avis, a indiqué la nécessité pour le porteur de projet de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par l'identification des vieux arbres favorables aux espèces protégées (chiroptères, Grand capricorne, Lucarne cerf volant) avant la réalisation des travaux, et de définir les mesures en conséquence. La MRAe recommande de réaliser une demande de rérogation à la stricte protection des espèces. Le cas échéant, l'étude d'impact devra être complétée à la suite de l'instruction du dossier de dérogation.**

### 3.3 Paysage

L'aire d'étude se situe à la transition entre la côte sableuse et lagunaire et la plaine d'Illibéris, au pied des Albères. Ce territoire est marqué par la proximité du littoral tout en intégrant les caractéristiques paysagères de la plaine d'Illibéris. Le paysage initial comprend des espaces naturels, notamment des parcs et des zones humides, formant un ensemble paysager entre le centre-ville et le littoral. Bien que le projet ne présente pas directement de co-visibilités avec des monuments historiques, il se trouve dans une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), couvrant l'extrémité sud de l'aire d'étude. Cette zone impose des prescriptions archéologiques préalables pour les projets affectant le sous-sol. L'étude d'impact ne mentionne pas la réalisation des fouilles archéologiques. La MRAe encourage le porteur de projet à se rapprocher de la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) Occitanie afin de déterminer si le projet doit faire l'objet de fouilles archéologiques.

Les fouilles archéologiques, si ordonnées par la DRAC, peuvent avoir des impacts sensibles sur l'environnement. Leurs effets doivent être analysés dans le cadre de l'étude d'impact, et ces fouilles doivent être incluses dans le périmètre de projet. Les mesures (notamment période de travaux) doivent être coordonnées.

L'étude d'impact estime que les travaux n'auront pas d'effet sur le patrimoine culturel et archéologique local, sans le démontrer.

Le projet inclut quelques mesures d'intégration paysagère, telles que l'urbanisation respectueuse du paysage existant et le développement d'un écoquartier mettant en valeur les ambiances locales. Il prévoit également des plantations. Ces mesures sont énoncées sans être détaillées.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne présente aucune étude paysagère comprenant des simulations (photo-montages à vue d'homme, etc.) permettant de juger de l'enjeu et des incidences de l'opération sur le paysage et le cadre de vie à partir des points de vue les plus sensibles. L'artificialisation du paysage n'est pas appréciée visuellement et les mesures proposées restent au niveau de grands principes, sans que le lecteur puisse apprécier les effets attendus sur le secteur. La démarche d'évaluation environnementale au niveau paysager n'est ainsi pas assez aboutie.

**La MRAe recommande au porteur de projet de se rapprocher de la DRAC afin de déterminer si des fouilles archéologiques s'imposent dans le cadre du projet. Le cas échéant, elle recommande d'évaluer des incidences de ces fouilles archéologiques et si nécessaire de mettre en place de mesures d'évitement, réduction ou compensation.**

**Elle recommande également de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale sur le paysage, afin de définir les impacts potentiels du projet et de mettre en place des mesures environnementales adaptées qu'il convient de décrire précisément dans l'étude d'impact (avec des photomontages et prises de vue à l'appui).**

### 3.4 Prévention des risques naturels

La commune d'Argelès-sur-Mer est concernée par plusieurs risques naturels, : inondation, séisme, mouvements de terrain et feux de forêt, ayant conduit à l'élaboration d'un PPRn (plan de prévention des risques naturels).

Le projet accueillera 174 logements. Le développement urbain dans ce secteur augmente les risques de départ de feux d'origine humaine. Le respect de mesures de prévention en phase travaux sera assuré (débroussaillage notamment). La prévention du risque incendie sera assurée par la sensibilisation des salariés sur les zones de chantier (interdiction de jeter des mégots, d'allumer du feu, ...) et les brûlages de toute nature seront interdits.

Concernant le risque d'inondation, le choix de la définition de la zone d'étude du projet de ZAC en dehors du périmètre de zone bleue du plan de prévention des risques inondations, constitue une mesure d'évitement.

En phase construction, le risque sismique a été intégré dans le dimensionnement des ouvrages et constructions. Les travaux de réalisation ne font l'objet d'aucune prescription particulière, hormis celles s'appliquant à tout individu en cas de tremblement de terre.

Les items relatifs à la prévention des risques naturels liés aux incendies, aux inondations et aux séismes sont correctement traités et proportionnels aux enjeux. Néanmoins, la MRAe relève que l'étude d'impact n'aborde pas l'érosion du littoral, phénomène naturel qui affecte aussi bien les côtes rocheuses (par glissement et effondrement de falaises) que sableuses (par les vagues, les courants marins et l'élévation du niveau de la mer).

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en analysant l'impact de l'érosion du littoral à l'échelle du projet, et de définir des mesures en conséquence.**

### 3.5 Santé humaine

L'étude d'impact ne mentionne pas l'existence de deux anciennes décharges dans la zone d'étude, actives dans les années 2014-2018 dont une, en un relief, qui correspond à l'« Aire de détente-Aire de jeux » mentionnée p.17 de l'étude d'impact.



**Image Landsat-Copernicus Google Earth – 23/10/2015**

La MRAe considère que la nature du sol, incluant des déchets entreposés de manière probablement incontrôlée et pouvant de ce fait contenir des substances polluantes ou dangereuses, doit être identifiée, par sondages, prélèvements et analyses, afin de déterminer le risque que présentent ces dépôts, même recouverts de terre, pour le voisinage en cas d'utilisation de la zone comme terrain de jeux ou de détente, ou le risque de pollution des eaux souterraines. Dans le cas où ces dépôts seraient dangereux, leur évacuation serait nécessaire, ainsi que le propose l'étude d'impact de manière générique pour toute découverte dans le cadre des travaux<sup>15</sup>

Ces dépôts ne sont pas cités dans la base BASOLS, laquelle devra être mise à jour sur initiative de la commune et du propriétaire des terrains.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact avec des informations sur la nature et la dangerosité des déchets dont la zone de dépôt correspond à la zone de l'Aire de détente-aire de jeux mentionnées dans l'étude d'impact et de prendre les mesures prévues dans cette même étude.**

### 3.6 Préservation de la ressource en eau et assainissement

#### Protection des captages et assainissement

Le site du projet n'interfère avec aucun périmètre de protection rapproché ou éloigné des captages d'eau potable. L'aire d'étude est située dans un secteur desservi par le réseau d'assainissement collectif et est bordée, voire localement traversée, par le réseau communal des eaux usées. Cependant, l'étude d'impact ne précise pas le volume d'eaux usées qui sera rejeté dans ce réseau, ni si la station d'épuration est en mesure de traiter les eaux usées issues de la future zone d'aménagement.

**La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en précisant les volumes d'eaux usées projetés et en démontrant que la station d'épuration communale est capable de les traiter. Dans le cas contraire, des mesures devront être définies en conséquence.**

<sup>15</sup> Page 127 : « En cas de découverte fortuite de décharge sauvage ou de sols pollués, les déchets ou matériaux pollués seront identifiés à la purge du site. Leur évacuation se fera vers un centre de stockage et de traitement agréé, adapté à la nature du matériau excavé. »

## Eau potable

L'étude d'impact propose un chapitre « *réseaux d'adduction communale* » (p. 96 et suivantes), qui présente les modalités de distribution de l'eau potable pour la ville d'Argelès. Cependant, elle ne présente pas les besoins en eau potable inhérents au projet. L'étude indique que, hors période estivale, les capacités de production actuelles sont suffisantes pour absorber l'augmentation des besoins liée à l'urbanisation des quartiers d'Argelès nord et du Port. Néanmoins, ces capacités sont insuffisantes en période estivale. Des marges de manœuvre peuvent être envisagées pour renforcer les approvisionnements, comme le maillage avec les forages du Mas Aragon à Elne.

La MRAe relève qu'aucune analyse n'est fournie concernant la gestion de la ressource en eau et l'adéquation entre les besoins et la ressource, dans le contexte actuel de raréfaction de l'eau, de sécheresse et de potentiels conflits d'usage.

Par ailleurs, aucune mesure n'est proposée pour limiter la consommation d'eau, comme l'utilisation d'espèces végétales « *locales* » adaptées aux conditions climatiques, qui pourraient se passer d'arrosage, ou l'interdiction de piscines.

**La MRAe recommande d'analyser l'adéquation entre la ressource en eau et les besoins du projet, et de définir des mesures pour limiter la consommation d'eau dans un contexte de raréfaction de la ressource.**

## Eaux pluviales

La mise en œuvre du projet engendrera une imperméabilisation des sols et modifiera les conditions d'écoulement des eaux pluviales. Pour compenser cet impact, un système de gestion des eaux pluviales sera instauré, comprenant notamment deux bassins de rétention et une zone tampon. La MRAe n'a pas de remarques à formuler concernant cette thématique

## 3.7 Déplacements, transition énergétique et émissions de gaz à effet de serre

L'étude d'impact présente, p. 99, un chapitre sur l'organisation des déplacements à l'échelle de la commune. Le projet engendrera une hausse de la population et des déplacements associés. L'étude d'impact indique que la valorisation et les aménagements en faveur des modes de déplacements doux permettront de réduire le recours systématique à la voiture personnelle. Cependant, l'analyse de cette thématique présente des lacunes. Tout d'abord, l'évolution du trafic routier avec l'implantation du projet n'est pas estimée. De plus, les modes de déplacements doux sont évoqués de manière très vague. Aucune solution n'est proposée pour limiter le trafic et favoriser les alternatives à la voiture individuelle.

Par ailleurs, l'étude d'impact ne présente aucun bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES) liées à l'implantation du projet, ni de mesures visant à les limiter<sup>16</sup>.

Enfin, le dossier se contente de présenter très succinctement le PCAET<sup>17</sup> de la communauté de communes Albères - Côte Vermeille - Illibéris, sans indiquer de quelle manière le projet de lotissement le prend en compte. De manière générale, de nombreux objectifs stratégiques du PCAET adaptés au projet ne sont pas suffisamment traités dans l'étude d'impact (ex. : favoriser les mobilités décarbonées, diversifier les sources d'énergie implantées sur le territoire, positionner le territoire vers une urbanisation moins consommatrice et adaptée au changement climatique).

**La MRAe recommande :**

- de compléter l'étude d'impact en évaluant l'impact quantitatif du projet sur le trafic routier ;
- de préciser les mesures visant à limiter l'usage de la voiture individuelle et proposer des mesures favorisant les solutions de déplacements alternatives.

**Elle recommande également au maître d'ouvrage de compléter son dossier pour y indiquer les modalités de prise en compte du PCAET de la communauté de communes d'Albères - Côte vermeille - Illibéris.**

16 Par exemple par l'utilisation de sources d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage, ou l'électricité à l'aide de panneaux photovoltaïques. Il serait également pertinent d'adapter les éclairages prévus sur les voies publiques.

17 Plan Climat Air Energie Territorial,