

**Demande d'examen au cas par cas
préalable à la réalisation éventuelle
d'une évaluation environnementale**

Article R. 122-3-1 du Code de l'environnement

**ANNEXE FACULTATIVE N° 2
MÉMOIRE JUSTIFICATIF
Annexe au formulaire CERFA n° 14734*04**

**Modification du projet d'aménagement d'une
zone d'activité à vocation commerciale
« ZAE Porte des Albères »**

Lieu-dit « Camp del Cabail » – Avenue des Alouettes – Parcelles AW
499 – AW 500 – AW 560 – AW 647

Commune d'ARDELÈS-SUR-MER (66700)

PÉTITIONNAIRE

Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérès
SIRET : 200 043 602 00016

01^{er} septembre 2026



Bureau d'études LETICEEA Environnement

Tél : 06.23.21.00.58 – Mail : l.rodriquez@leticeea.com

Web : www.leticeea.com – SIRET : 804 222 925 00013

SOMMAIRE

1	OBJET DU MEMOIRE	3
2	COMPARAISON DU PROJET INITIAL ET DU PROJET MODIFIE	3
2.1	CE QUI EST MODIFIE	3
2.2	CE QUI DEMEURE INCHANGE	4
3	ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION	4
3.1	CONSOMMATION D'ESPACE ET ARTIFICIALISATION DES SOLS	4
3.2	IMPERMEABILISATION ET GESTION DES EAUX PLUVIALES	5
3.3	MILIEUX NATURELS, FAUNE, FLORE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES	5
3.4	SITES NATURA 2000	6
3.5	SOLS ET POLLUTIONS	6
3.6	DEPLACEMENTS, TRAFIC ET STATIONNEMENT	6
3.7	PAYSAGE ET CADRE DE VIE	7
3.8	ESPACES VERTS ET PLANTATIONS	7
3.9	NUISANCES ET EMISSIONS	8
3.10	RESSOURCES, EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT	8
3.11	RISQUES	8
3.12	EFFETS CUMULES	9
3.13	SYNTHESE DES INCIDENCES	9
4	ENGAGEMENTS DU MAITRE D'OUVRAGE	10
5	CONCLUSION	11

TABLE DES ILLUSTRATIONS



Liste des tableaux

- Tableau 1 : Caractéristiques modifiées du projet 3
- Tableau 2 : Caractéristiques inchangées du projet..... 4
- Tableau 3 : Appréciation des incidences par thématique de nuisance..... 8
- Tableau 4 : Synthèse de l'évolution des incidences entre le projet initial et le projet modifié 9
- Tableau 5 : Mesures d'évitement et de réduction maintenues dans le projet modifié 10

1 OBJET DU MEMOIRE

Le projet d'aménagement de la « ZAE Porte des Albères » à Argelès-sur-Mer a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2024-013273, ayant donné lieu à une décision de dispense d'étude d'impact du préfet de région Occitanie en date du 4 juillet 2024. Le Permis d'Aménager a été autorisé et les travaux de viabilisation ont été réalisés.

La Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérés doit déposer un modificatif du Permis d'Aménager afin de porter la Surface de Plancher de 5 812 m² à 9 160 m², en application d'une règle du Schéma de Cohérence Territoriale imposant que 50 % au minimum de la surface des lots destinés à la vente soient bâtis. Le nombre de places de stationnement à créer est corrélativement ramené de 290 à 199 places au maximum.

Le présent mémoire a pour objet de comparer le projet initial et le projet modifié, d'analyser thématique par thématique les incidences de cette modification sur l'environnement et la santé humaine, et de démontrer que celle-ci n'est pas de nature à remettre en cause les conclusions de la décision du 4 juillet 2024.

2 COMPARAISON DU PROJET INITIAL ET DU PROJET MODIFIE

2.1 Ce qui est modifié

■ Tableau 1 : Caractéristiques modifiées du projet

Caractéristique	Projet initial (dossier n° 2024-013273)	Projet modifié	Évolution
Surface de Plancher	5 812 m ²	9 160 m ²	+ 3 348 m ² (+ 58 %)
Places de stationnement	environ 290	199 au maximum	- 91 places (- 31 %)

2.2 Ce qui demeure inchangé

■ Tableau 2 : Caractéristiques inchangées du projet

Caractéristique	Projet initial et projet modifié
Emprise foncière de l'opération	environ 2,2 ha – périmètre strictement identique
Localisation	lieu-dit « Camp del Cabail », avenue des Alouettes, Argelès-sur-Mer
Zonage du P.L.U.	zone UXa – secteur destiné à accueillir majoritairement des activités économiques commerciales
Vocation	zone d'activités économiques à vocation commerciale et de restauration
Voiries, giratoire, piste cyclable, trottoirs	identiques – déjà réalisés
Réseaux humides et secs	identiques – déjà réalisés
Accès et desserte	bretelle d'accès depuis la RD 914 et raccordement à l'avenue des Alouettes
Gestion des eaux pluviales	dispositif de rétention existant, déclaré au titre de la Loi sur l'Eau
Rubrique R. 122-2 applicable	rubrique 41 – aires de stationnement ouvertes au public
Mesures d'évitement et de réduction	intégralement maintenues (cf. chapitre 4)

La modification ne comporte donc ni extension du périmètre de l'opération, ni consommation d'espace supplémentaire, ni travaux nouveaux au titre du Permis d'Aménager.

3 ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION

3.1 Consommation d'espace et artificialisation des sols

L'emprise de l'opération est strictement inchangée. Le site, ancienne casse automobile puis friche, est aujourd'hui entièrement viabilisé : voiries, giratoire, piste cyclable et réseaux sont réalisés. Le projet modifié ne consomme aucun espace naturel, agricole ou forestier supplémentaire.

L'augmentation de la Surface de Plancher au sein d'un périmètre constant traduit une densification d'un foncier économique déjà artificialisé. Elle procède d'une prescription du S.Co.T. visant précisément à optimiser l'usage du foncier économique et à limiter l'étalement urbain. À ce titre, la modification va dans le sens des objectifs de sobriété foncière.

Incidence de la modification : nulle à positive.

3.2 Imperméabilisation et gestion des eaux pluviales

La Surface de Plancher désigne la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau de construction. Son augmentation n'emporte pas mécaniquement une augmentation équivalente de l'emprise au sol des bâtiments, laquelle dépend du nombre de niveaux retenus par les futurs constructeurs.

En tout état de cause, le paramètre déterminant pour la gestion des eaux pluviales est le taux d'imperméabilisation des lots. Or celui-ci a d'ores et déjà été traité au stade du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, sur la base d'une imperméabilisation quasi totale des parcelles. La notice hydraulique jointe au dossier initial précise en effet que :

« La zone d'activité a été déclarée dans le cadre d'un dossier loi sur l'eau et un dispositif de rétention est existant pour compenser l'imperméabilisation des parcelles en quasi-totalité. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser une compensation complémentaire quel que soit le taux d'imperméabilisation de la parcelle. »

Le dispositif de rétention existant a donc été dimensionné pour la situation la plus défavorable. La redistribution des surfaces entre bâti et stationnement au sein des lots, quelle qu'en soit la répartition, demeure couverte par ce dimensionnement. Aucune compensation hydraulique complémentaire n'est requise.

Il est en outre rappelé que le secteur de projet se situe en zone blanche du Plan de Prévention des Risques d'Argelès-sur-Mer, non directement exposée au risque inondation.

Incidence de la modification : nulle.

3.3 Milieux naturels, faune, flore et continuités écologiques

L'état initial écologique du site a été établi en 2024 à partir de deux visites de terrain réalisées les 27 janvier et 27 avril 2024. Il concluait à des enjeux très faibles pour les habitats naturels (friches rudérales, ronciers, présence d'espèces exotiques envahissantes) et à des enjeux faibles à modérés pour la faune, les enjeux modérés étant localisés au droit des linéaires de Pins en bordure ouest du terrain.

Depuis, les travaux de viabilisation ont été réalisés dans le respect des mesures d'évitement et de réduction prescrites, notamment l'adaptation du calendrier de défrichage et de décapage à la période du 15 août – 15 novembre, ainsi que le plan d'abattage adapté à la faune sensible.

Les lots se présentent aujourd'hui sous la forme de friches récentes issues des travaux, dont l'intérêt écologique est très faible. La modification, qui ne porte que sur les surfaces constructibles inscrites au Permis d'Aménager, n'emporte aucune emprise nouvelle sur des milieux naturels.

Une actualisation de l'état écologique du site a néanmoins été réalisée en 2026 : elle fait l'objet de l'annexe facultative n° 3.

Incidence de la modification : nulle.

3.4 Sites Natura 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches, relatifs à l'Embouchure du Tech et au Grau de la Massane, sont situés à plus de 2 km du site et caractérisés par des habitats humides et littoraux absents de la zone de projet. La modification, sans extension d'emprise ni modification des rejets, n'est pas susceptible d'affecter les habitats et espèces ayant justifié leur désignation.

Incidence de la modification : nulle.

3.5 Sols et pollutions

Le site a accueilli une casse automobile dont l'activité a cessé en 2011, la cessation d'activité au titre des installations classées ayant été actée par récépissé de la Préfecture des Pyrénées-Orientales en 2014. Il a fait l'objet d'un rapport sur l'état de pollution (SOCOTEC, mars 2018) puis de travaux de désamiantage et de dépollution des terres (Sempere & Fils, avril 2019).

Les mesures de précaution prises en compte par la décision du 4 juillet 2024 demeurent intégralement applicables et seront répercutées aux futurs constructeurs :

- recouvrement d'au moins 30 cm de terres saines au droit des espaces verts ;
- pose du réseau d'eau potable enterré dans des remblais sains apportés ou dans du sable propre ;
- information des aménageurs et des entreprises sur l'historique de la dépollution du site et l'état passé de la qualité du sol, aux fins de protection des travailleurs ;
- absence d'utilisation de l'eau souterraine au droit du site sans vérification préalable de sa compatibilité sanitaire avec l'usage prévu.

L'augmentation de la Surface de Plancher tend par ailleurs à accroître la part de surfaces recouvertes par des constructions, ce qui renforce la coupure entre les sols en place et les usages de surface.

Incidence de la modification : nulle à positive.

3.6 Déplacements, trafic et stationnement

L'augmentation de la Surface de Plancher commerciale est susceptible de générer une fréquentation supérieure à celle envisagée en 2024. Ce point appelle les éléments d'appréciation suivants.

- La desserte principale du site s'opère depuis une bretelle d'accès dédiée réalisée par le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales à l'ouest de l'opération, depuis la RD 914. Le trafic de la zone n'a donc pas vocation à transiter par le tissu économique ni résidentiel voisin.
- Le giratoire réalisé au sein de l'opération assure la gestion des entrées et sorties ainsi que la sécurité des mouvements.
- La réduction du nombre de places de stationnement, ramené de 290 à 199 places, constitue un facteur limitant de la fréquentation motorisée simultanée du site.
- La piste cyclable réalisée entre la RD 914 et l'avenue des Alouettes, ainsi que les trottoirs aménagés, favorisent l'accès en modes actifs depuis les quartiers riverains.

- Les activités pressenties relèvent du commerce de détail non alimentaire et de la restauration, dont les profils de fréquentation sont plus étalés dans la journée que ceux d'un commerce alimentaire de flux.

Le dimensionnement du stationnement au regard des surfaces de vente effectives sera examiné lot par lot lors de l'instruction des Permis de Construire, au regard des règles du P.L.U. d'Argelès-sur-Mer. Le maître d'ouvrage veillera à ce que l'offre de stationnement demeure adaptée afin de prévenir tout report de stationnement sur les voiries riveraines.

Incidence de la modification : faible, non notable.

3.7 Paysage et cadre de vie

Le parti d'aménagement retenu au stade du Permis d'Aménager demeure inchangé : les bâtiments seront implantés en retrait de la RD 914, voie depuis laquelle le projet est mis en scène, et devront présenter une architecture de qualité, y compris pour leurs couvertures.

Le site s'inscrit dans un contexte déjà urbanisé, en continuité de bâtiments d'activités et de commerces existants de gabarit comparable. L'augmentation de la Surface de Plancher est donc susceptible de se traduire par des volumes bâtis plus importants, sans rupture d'échelle avec l'environnement bâti existant.

Les prescriptions architecturales et paysagères du Permis d'Aménager et du P.L.U. s'imposeront aux Permis de Construire.

Incidence de la modification : faible, non notable.

3.8 Espaces verts et plantations

Le dossier initial prévoyait la plantation d'environ 83 arbres de haute tige, dont environ 10 au titre des espaces verts et environ 73 au titre du stationnement, sur la base de 290 places et d'un ratio d'environ un arbre pour quatre places.

À ratio constant, la réduction du nombre de places à 199 conduirait à environ 50 arbres au titre du stationnement, soit un total de l'ordre de 60 arbres de haute tige.

Afin que la modification ne se traduise pas par une diminution de la végétalisation du site, et compte tenu du rôle de ces plantations dans la lutte contre les îlots de chaleur urbains et dans l'insertion paysagère de la zone, le maître d'ouvrage s'engage à :

- maintenir un objectif global d'environ 83 arbres de haute tige à l'échelle de l'opération, en reportant sur les espaces verts des lots les sujets qui ne seraient plus exigibles au titre du stationnement ;
- inscrire cet objectif dans le cahier des charges de cession des lots, afin qu'il s'impose aux futurs pétitionnaires des Permis de Construire ;
- conserver l'exigence d'essences locales adaptées au climat méditerranéen, non allergènes et non exotiques envahissantes, conformément à l'engagement pris en 2024.

Incidence de la modification, sous réserve de cet engagement : nulle.

3.9 Nuisances et émissions

La modification n'emporte aucun travaux supplémentaire au titre du Permis d'Aménager, les travaux de viabilisation étant achevés. Les nuisances de chantier relèveront désormais des seuls chantiers de construction des lots, encadrés par les Permis de Construire.

 **Tableau 3 : Appréciation des incidences par thématique de nuisance**

Thématique	Appréciation de l'incidence de la modification
Bruit	Activités de commerce de détail et de restauration, en continuité d'un secteur d'activités existant. Pas d'activité industrielle. Incidence non notable.
Air	Émissions liées au trafic, dans un secteur déjà support d'un trafic important sur la RD 914. Incidence non notable.
Émissions lumineuses	Éclairage public déjà réalisé et inchangé. Les éclairages privés relèveront des Permis de Construire. Incidence nulle au titre du modificatif.
Odeurs, vibrations	Absence de source significative. Incidence nulle.
Déchets	Collecte assurée par la Communauté de Communes, compétente en la matière. Volumes proportionnés à l'activité. Incidence non notable.

Incidence de la modification : faible, non notable.

3.10 Ressources, eau potable et assainissement

L'alimentation en eau potable et la collecte des eaux usées sont assurées par les réseaux existants, prolongés dans le cadre des travaux réalisés. L'adéquation des besoins avec la disponibilité de la ressource, ainsi que la capacité des réseaux et de la station d'épuration, ont été démontrées dans le cadre des annexes sanitaires du P.L.U. approuvé, qui classe le secteur en zone UXa.

La vocation commerciale et de restauration du site génère des besoins en eau et des effluents modérés, sans commune mesure avec ceux d'une activité industrielle ou d'un programme de logements. L'augmentation de la Surface de Plancher n'est pas de nature à remettre en cause cette appréciation.

Il est rappelé que la commune est classée en Zones de Répartition des Eaux. Les besoins du projet demeurent couverts par le réseau public.

Incidence de la modification : faible, non notable.

3.11 Risques

Le secteur de projet se situe en zone blanche du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Argelès-sur-Mer, non directement exposée au risque inondation. Le projet n'est concerné par aucun risque technologique. La défense incendie est assurée par un poteau implanté sur le trottoir ainsi que par l'existant avenue des Alouettes.

Incidence de la modification : nulle.

3.12 Effets cumulés

La modification s'inscrit strictement dans le périmètre d'une opération déjà autorisée et réalisée en ce qui concerne sa viabilisation. Elle n'est pas de nature à générer des effets cumulés nouveaux avec d'autres projets connus.

Incidence de la modification : nulle.

3.13 Synthèse des incidences

■ Tableau 4 : Synthèse de l'évolution des incidences entre le projet initial et le projet modifié

Thématique	Incidence du projet initial (décision du 04/07/2024)	Évolution liée à la modification
Consommation d'espace	Non notable	Nulle à positive – densification à périmètre constant
Eaux pluviales, imperméabilisation	Non notable	Nulle – rétention existante dimensionnée pour une imperméabilisation quasi totale
Milieus naturels, faune, flore	Non notable, sous réserve des mesures E-R	Nulle – site viabilisé, mesures maintenues
Natura 2000	Non notable	Nulle
Sols et pollutions	Non notable, sous réserve des mesures	Nulle à positive – mesures maintenues
Déplacements et stationnement	Non notable	Faible, non notable
Paysage	Non notable	Faible, non notable
Espaces verts et plantations	Non notable	Nulle, sous réserve de l'engagement de maintien de l'objectif de plantation
Nuisances et émissions	Non notable	Faible, non notable
Ressources, eau, assainissement	Non notable	Faible, non notable
Risques	Non notable	Nulle
Effets cumulés	Non notable	Nulle

4 ENGAGEMENTS DU MAITRE D'OUVRAGE

La Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérès s'engage à maintenir l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction sur lesquelles s'est fondée la décision de dispense d'étude d'impact du 4 juillet 2024, et à les répercuter aux futurs acquéreurs des lots par l'intermédiaire du cahier des charges de cession et des Permis de Construire.

■ **Tableau 5 : Mesures d'évitement et de réduction maintenues dans le projet modifié**

Mesure	Portée dans le projet modifié
Mesures de « chantier vert » (stationnement des engins, ravitaillement, gestion des huiles et des déchets, kits antipollution, plan d'alerte, absence de brûlage, travaux de jour)	Prescrites aux entreprises intervenant sur les chantiers de construction des lots
Recouvrement d'au moins 30 cm de terres saines au droit des espaces verts	Maintenue et imposée aux constructeurs
Pose du réseau d'eau potable enterré dans des remblais sains ou du sable propre	Réalisée dans le cadre des travaux de viabilisation ; maintenue pour les branchements des lots
Information des aménageurs et des entreprises sur l'historique de dépollution du site	Maintenue – à intégrer au cahier des charges de cession des lots
Absence d'utilisation de l'eau souterraine sans vérification préalable de sa compatibilité sanitaire	Maintenue
Adaptation du planning aux périodes écologiques sensibles (défrichement et décapage entre le 15 août et le 15 novembre)	Maintenue pour toute opération de décapage ou de défrichement résiduelle sur les lots si la végétation avait repris d'ici là
Plan d'abattage des arbres adapté à la faune sensible (abattage doux, grumes laissées au sol une nuit)	Non concerné - Aucun abattage restant n'est à réaliser
Lutte contre les espèces exotiques envahissantes selon les méthodes du Conservatoire botanique national méditerranéen de Porquerolles	Maintenue et imposée aux entreprises intervenant sur les lots si la végétation avait repris d'ici là
Plantations : essences locales adaptées au climat méditerranéen, non allergènes, non exotiques envahissantes	Maintenue
Objectif global de plantation d'arbres de haute tige à l'échelle de l'opération	Maintien d'un objectif d'environ 83 arbres de haute tige malgré la réduction du nombre de places de stationnement

5 CONCLUSION

La modification objet de la présente demande porte exclusivement sur deux paramètres inscrits au Permis d'Aménager : la Surface de Plancher, portée de 5 812 m² à 9 160 m², et le nombre de places de stationnement, ramené de 290 à 199 places au maximum. Elle procède d'une obligation de mise en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale, sans laquelle les Permis de Construire des lots ne peuvent être instruits.

Cette modification n'emporte :

- aucune extension du périmètre de l'opération ni consommation d'espace supplémentaire ;
- aucun travaux supplémentaire au titre du Permis d'Aménager, la viabilisation étant achevée ;
- aucune incidence hydraulique nouvelle, le dispositif de rétention existant ayant été dimensionné pour une imperméabilisation quasi totale des parcelles ;
- aucune incidence nouvelle sur les milieux naturels, la faune et la flore, le site étant aujourd'hui viabilisé et les mesures d'évitement et de réduction étant intégralement maintenues ;
- aucune incidence sur les sites Natura 2000, situés à plus de 2 km.

Les seules évolutions identifiées concernent les déplacements, le paysage et la végétalisation du site. Elles demeurent d'un niveau faible et non notable, dans un contexte déjà urbanisé, desservi par une bretelle d'accès dédiée depuis la RD 914, et sont encadrées par les prescriptions du Permis d'Aménager, du P.L.U. et par les engagements rappelés au chapitre 4.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la modification n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine, ni de remettre en cause les conclusions de la décision de dispense d'étude d'impact du 4 juillet 2024. Le maître d'ouvrage estime en conséquence que le projet modifié peut être dispensé d'évaluation environnementale.