

**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° 1
PRÉSENTATION DU PROJET MODIFIÉ
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'ARGELÈS-SUR-MER (66700)

PÉTITIONNAIRE

Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérís
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 DE LA DEMANDE.....	3
2	RAPPEL DU PROJET INITIAL ET DE SON INSTRUCTION	4
2.1	LE PROJET AUTORISE EN 2024.....	4
2.2	LA DECISION DE DISPENSE D'ETUDE D'IMPACT DU 4 JUILLET 2024	4
2.3	LES TRAVAUX REALISES	5
3	LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT.....	6
3.1	LOCALISATION ET PARCELLAIRE	6
3.2	CONTEXTE URBANISTIQUE	6
3.3	SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES.....	7
4	OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION.....	8
4.1	MOTIF DE LA MODIFICATION : LA MISE EN CONFORMITE AVEC LE S.CO.T.	8
4.2	CONTENU DE LA MODIFICATION	8
4.3	REPARTITION PREVISIONNELLE DES SURFACES A CONSTRUIRE	9
4.4	STATIONNEMENT.....	9
5	SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	10
6	PROCEDURES ADMINISTRATIVES	10

TABLE DES ILLUSTRATIONS



Liste des tableaux

- Tableau 1 : Décomposition parcellaire issue du projet de division du 31 juillet 2025..... 6
- Tableau 2 : Répartition prévisionnelle des surfaces de plancher par type d'activité 9
- Tableau 3 : Synthèse comparée des caractéristiques du projet initial et du projet modifié..... 10

1 OBJET DE LA DEMANDE

La présente demande d'examen au cas par cas porte sur la modification d'un projet d'aménagement de zone d'activités économiques à vocation commerciale, dénommé « ZAE Porte des Albères », situé au lieu-dit « Camp del Cabail », avenue des Alouettes, sur le territoire de la commune d'Argelès-sur-Mer (Pyrénées-Orientales).

Le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris (ci-après « la C.C.A.C.V.I. »), compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités économiques.

Le projet initial a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° 2024-013273, ayant abouti à une décision de dispense d'étude d'impact prise par le préfet de région Occitanie le 4 juillet 2024. Le Permis d'Aménager a ensuite été autorisé et les travaux de viabilisation ont été réalisés.

La C.C.A.C.V.I. doit aujourd'hui déposer un modificatif du Permis d'Aménager afin de faire évoluer la Surface de Plancher inscrite au document initial, pour la mettre en conformité avec les règles du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) et permettre l'instruction des Permis de Construire des lots.

Le présent document présente le projet dans son état modifié. L'analyse comparée des incidences du projet initial et du projet modifié fait l'objet de l'annexe facultative n° 2 « Mémoire justificatif ».

2 RAPPEL DU PROJET INITIAL ET DE SON INSTRUCTION

2.1 Le projet autorisé en 2024

Le projet initial consistait en l'aménagement d'une zone d'activités économiques sur une emprise foncière d'environ 2,2 hectares, constituée d'anciennes friches issues d'une casse automobile dont l'activité a cessé en 2011 et qui a fait l'objet de travaux de désamiantage et de dépollution en 2019.

Les caractéristiques présentées dans le dossier de demande d'examen au cas par cas de mai 2024 étaient les suivantes :

- viabilisation du site : débroussaillage, terrassements, création des réseaux humides et secs ;
- création d'un giratoire, des voiries internes et d'une piste cyclable reliant la voie d'insertion de la RD 914 et l'avenue des Alouettes ;
- aménagement de deux lots destinés à accueillir des enseignes économiques et/ou commerciales restant à définir, offrant une Surface de Plancher totale d'environ 5 812 m² ;
- création d'environ 290 places de stationnement ;
- plantation d'environ 83 arbres de haute tige au niveau des futurs espaces verts et du stationnement.

Le projet relevait de la rubrique n° 41 du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, relative aux aires de stationnement ouvertes au public.

2.2 La décision de dispense d'étude d'impact du 4 juillet 2024

Par décision du 4 juillet 2024, le préfet de région Occitanie a considéré que le projet n'était pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et l'a dispensé d'étude d'impact.

Cette décision était expressément motivée par les engagements du maître d'ouvrage à mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction en phase chantier comme en phase exploitation, notamment :

- des mesures de « chantier vert » ;
- des mesures de précaution vis-à-vis de la pollution antérieure du site (recouvrement d'au moins 30 cm de terres saines au droit des futurs espaces verts, pose du réseau d'eau potable dans des remblais sains, information des aménageurs et des entreprises, absence d'utilisation de l'eau souterraine sans vérification préalable de sa compatibilité sanitaire) ;
- l'adaptation du planning du chantier aux périodes écologiques sensibles, le démarrage des travaux de défrichage et de décapage n'intervenant qu'entre le 15 août et le 15 novembre ;
- la mise en place d'un plan d'abattage des arbres adapté à la faune sensible ;

- la lutte contre les espèces exotiques envahissantes identifiées sur le site, selon les méthodes préconisées par le Conservatoire botanique national méditerranéen de Porquerolles ;
- l'utilisation, pour les plantations, d'essences locales adaptées au climat méditerranéen et l'absence d'espèces allergènes ou exotiques envahissantes en Occitanie.

L'ensemble de ces mesures demeure applicable au projet modifié. Elles sont rappelées et reprises dans l'annexe facultative n° 2.

2.3 Les travaux réalisés

À la date du présent dossier, les travaux d'aménagement autorisés au titre du Permis d'Aménager ont été réalisés :

- défrichement et terrassement des parcelles ;
- réalisation du giratoire et de la voirie structurante ;
- réalisation de la piste cyclable et des trottoirs ;
- pose des réseaux humides (eaux pluviales, eaux usées, eau potable) et des réseaux secs (électricité, fibre, éclairage public) ;
- viabilisation des lots.

Le site se présente aujourd'hui comme un ensemble viabilisé, desservi par une voirie structurante et un giratoire, dont les lots sont constitués de friches récentes issues des travaux d'aménagement.

3 LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

3.1 Localisation et parcellaire

Le site est localisé au lieu-dit « Camp del Cabail », en entrée nord de l'agglomération d'Argelès-sur-Mer, entre la RD 914 à l'ouest et l'avenue des Alouettes à l'est. Il est bordé au sud et à l'est par des activités économiques et commerciales existantes ainsi que par un tissu pavillonnaire.

Selon le projet de division établi par le cabinet AGT – Groupe ORRI, géomètres-experts, le 31 juillet 2025, l'opération concerne les parcelles cadastrées section AW n° 499, 500, 560 et 647 et se décompose en trois lots :

 **Tableau 1 : Décomposition parcellaire issue du projet de division du 31 juillet 2025**

Lot	Superficie	Destination
Lot A	environ 11 064 m ²	Lot destiné à la vente
Lot B	environ 7 255 m ²	Lot destiné à la vente
Lot C	environ 3 014 m ²	correspond à la voie interne de l'opération et regroupe : Bretelle d'accès, giratoire, et voie structurante de desserte des lots A et B. Il sera transféré ultérieurement dans le domaine public.
Total lots	environ 21 333 m ²	

L'emprise globale de l'opération demeure identique à celle du projet initial, de l'ordre de 2,2 hectares. La modification objet de la présente demande n'emporte aucune extension du périmètre de l'opération.

3.2 Contexte urbanistique

Le secteur de projet est classé en zone UXa du Plan Local d'Urbanisme approuvé d'Argelès-sur-Mer. Il s'agit d'un « Secteur destiné à accueillir majoritairement des activités économiques commerciales ».

La commune d'Argelès-sur-Mer est par ailleurs soumise à la Loi Littoral et à la Loi Montagne, et est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles. Le secteur de projet se situe en zone blanche de ce plan, non directement exposée au risque inondation.

Le projet s'inscrit dans la Stratégie de Développement et de Gestion des Zones d'Activités Économiques de la C.C.A.C.V.I., qui vise à mieux organiser l'accueil des entreprises au sein des zones existantes et à venir en définissant la vocation des zones au regard du potentiel du territoire et de la demande.

3.3 Sensibilités environnementales

Les sensibilités environnementales recensées lors de l'instruction du dossier initial demeurent inchangées :

- les sites Natura 2000 les plus proches (Embouchure du Tech, Grau de la Massane) sont situés à plus de 2 km et concernent des habitats humides et littoraux absents du site ;
- la Z.N.I.E.F.F. la plus proche est située à plus de 1,5 km ;
- le site n'est concerné par aucune zone humide de l'inventaire départemental des Pyrénées-Orientales (C.D. 66 – 2014) ;
- le site n'est concerné ni par un site classé ou inscrit, ni par un périmètre de protection de captage, ni par un arrêté de protection de biotope ;
- la commune est classée en Zones de Répartition des Eaux.

Les cartographies correspondantes sont jointes en annexes obligatoires n° 2 et n° 6 ainsi qu'en annexe facultative n° 3.

4 OBJET ET CONTENU DE LA MODIFICATION

4.1 Motif de la modification : la mise en conformité avec le S.Co.T.

Les 5 812 m² de Surface de Plancher inscrits aux documents du Permis d'Aménager autorisé ne répondent pas aux règles imposées par le Schéma de Cohérence Territoriale et font obstacle à l'instruction des Permis de Construire des lots.

Le S.Co.T. prévoit en effet, pour la zone concernée, que 50 % au minimum de la surface des lots destinés à la vente soient bâtis.

Les lots A et B, destinés à la vente, représentent respectivement 11 064 m² et 7 255 m², soit 18 319 m². L'application de la règle du S.Co.T. conduit à une Surface de Plancher minimale de 9 160 m² environ.

La modification du Permis d'Aménager a donc pour unique objet d'inscrire cette Surface de Plancher au document d'urbanisme, afin de rendre possible l'instruction des autorisations de construire.

4.2 Contenu de la modification

La modification porte sur deux paramètres :

- la Surface de Plancher, portée de 5 812 m² à 9 160 m² ;
- le nombre de places de stationnement à créer, ramené de 290 à 199 places au maximum.

Aucune autre caractéristique du projet n'est modifiée : le périmètre de l'opération, le parti d'aménagement, les voiries, le giratoire, la piste cyclable, les réseaux et les accès demeurent tels qu'autorisés et déjà réalisés.

La modification n'implique aucun travaux supplémentaires au titre du Permis d'Aménager. Les constructions relèveront des Permis de Construire déposés par les futurs acquéreurs des lots.

4.3 Répartition prévisionnelle des surfaces à construire

La répartition des surfaces à construire, en fonction des types d'activités commerciales pressenties à ce jour, est la suivante :

 **Tableau 2 : Répartition prévisionnelle des surfaces de plancher par type d'activité**

Type d'activité	Surface de Plancher prévisionnelle
Commerce de mobilier	1 000 m ²
Commerce d'articles de sport	2 500 m ²
Commerce de culture	1 500 m ²
Commerce Hi-Fi / électroménager	2 500 m ²
Restaurants	900 m ²
Divers commerces	760 m ²
Total	9 160 m ²

Il est précisé que les enseignes ne sont pas arrêtées à ce jour : cette répartition revêt un caractère prévisionnel et indicatif. Les activités pressenties relèvent du commerce de détail et de la restauration, à l'exclusion de toute activité industrielle ou de tout établissement générant des nuisances particulières.

4.4 Stationnement

Le nombre de places de stationnement à créer est ramené à 199 places au maximum, contre 290 places prévues dans le projet initial, soit une diminution de 91 places (- 31 %).

Cette réduction est la conséquence directe de l'augmentation de la Surface de Plancher : à emprise foncière constante, l'accroissement de la surface bâtie réduit mécaniquement la surface disponible pour le stationnement de surface.

5 SYNTHÈSE DES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

■ Tableau 3 : Synthèse comparée des caractéristiques du projet initial et du projet modifié

Caractéristique	Projet initial (dossier n° 2024-013273)	Projet modifié
Emprise foncière de l'opération	environ 2,2 ha	environ 2,2 ha (inchangée)
Parcelles cadastrales	AW 498, 499, 500 et 560	AW 499, 500, 560 et 647 (après division du 31/07/2025)
Surface de Plancher	5 812 m²	9 160 m²
Places de stationnement	environ 290	199 au maximum
Voiries, giratoire, piste cyclable	à réaliser	réalisés
Réseaux humides et secs	à réaliser	réalisés
Rubrique R. 122-2 applicable	41 – Aires de stationnement ouvertes au public	41 – Aires de stationnement ouvertes au public
Procédure d'urbanisme	Permis d'Aménager	Modificatif du Permis d'Aménager, puis Permis de Construire des lots

6 PROCEDURES ADMINISTRATIVES

Le projet a été soumis aux procédures suivantes :

- demande d'examen au cas par cas n° 2024-013273, ayant donné lieu à une décision de dispense d'étude d'impact du 4 juillet 2024 ;
- Permis d'Aménager, autorisé.

Le projet sera soumis aux procédures suivantes :

- modificatif du Permis d'Aménager ;
- Permis de Construire pour chaque lot et/ou chaque commerce.

La zone d'activités a par ailleurs été déclarée dans le cadre d'un dossier au titre de la Loi sur l'Eau, un dispositif de rétention existant ayant été dimensionné pour compenser l'imperméabilisation des parcelles en quasi-totalité.

Selon la surface de vente des commerces qui s'implanteront, certains Permis de Construire sont susceptibles de relever d'une autorisation d'exploitation commerciale. Ce point relève de l'instruction des Permis de Construire et est sans incidence sur la présente demande.