

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBÈRES  
CÔTE VERMEILLE ILLIBÉRIS



# CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ À VOCATION ÉCONOMIQUE

" Camp del Caball " à Argelès-sur-Mer

*Réunion publique n°1 –  
8 juillet 2024*



# Sommaire

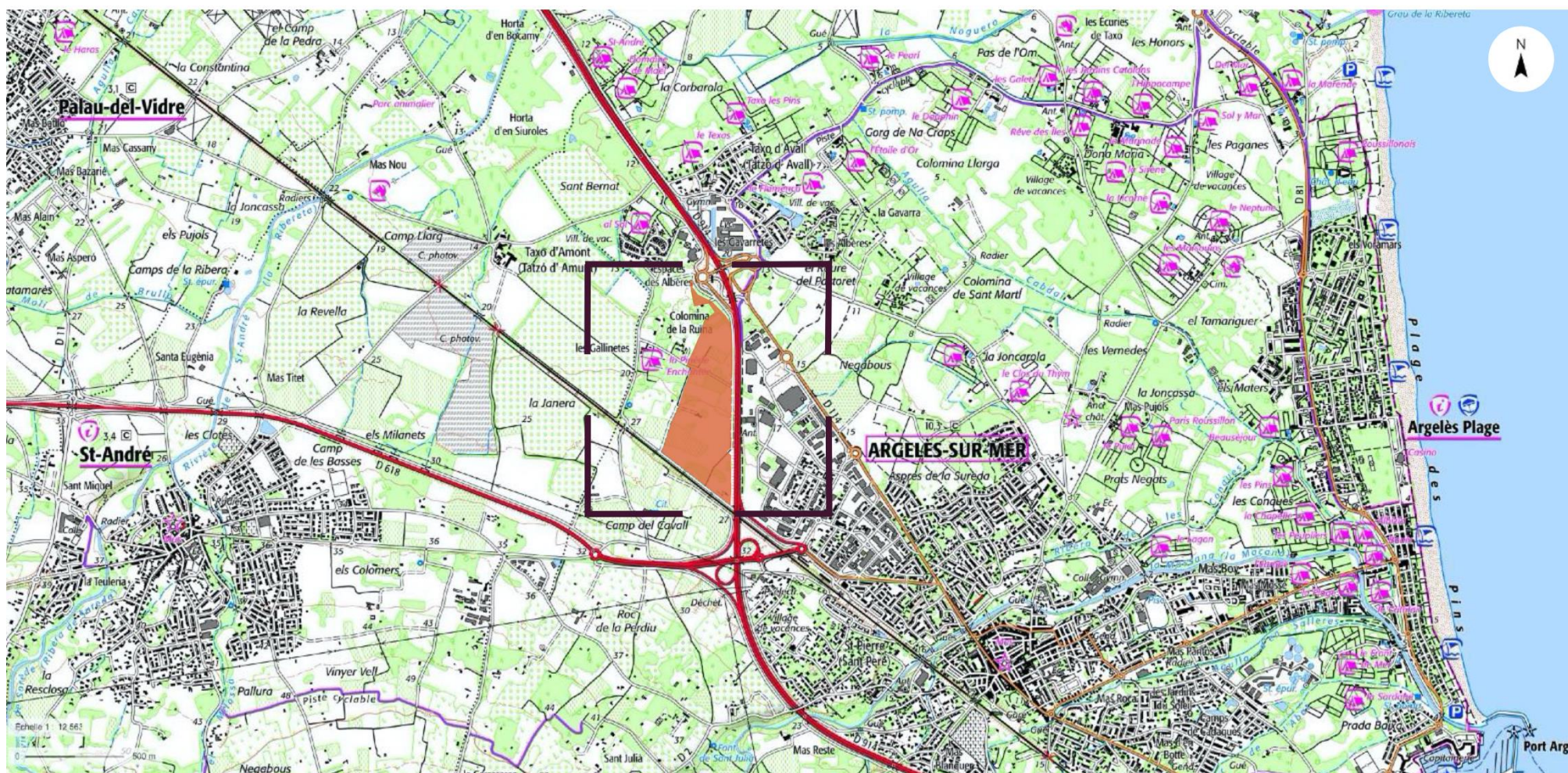
# SOMMAIRE

- 1. Le site de projet**
- 2. La ZAC et le principe de la concertation préalable**
- 3. Rappel des étapes engagées par la collectivité**
- 4. Principales conclusions de l'étude économique**
- 5. Principales conclusions du diagnostic**
- 6. La conception de projet au stade études préalables  
: enjeux et premiers éléments de scénarios**
- 7. Calendrier d'opération et suite à venir**
- 8. Echanges avec l'assemblée**

## **Le site de projet**



# Localisation du site de projet



Localisation du site sur carte IGN

Source : géoportail



# **LA ZAC ET LE PRINCIPE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE**



## LA ZAC : C'EST QUOI ?

- Une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique
- Qui vise à intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains
- La ZAC offre aux collectivités publiques un cadre juridique, financier et technique adapté à la réalisation d'une opération d'aménagement de l'espace
- Elle se doit d'être un ensemble cohérent qui permette de répondre aux besoins des futurs usagers
- Elle oblige également, dès sa conception, de prévoir et de financer les équipements publics qui seront nécessaires
- Les études préalables doivent permettre de définir précisément les besoins et les objectifs

## LA ZAC : C'EST QUOI ?

### Les étapes de la mise en œuvre d'une ZAC :

La mise en place d'une zone d'aménagement se fait donc en plusieurs temps :

- Définition d'un périmètre et des objectifs ;
- Réalisation d'études préalables ;
- Organisation de la concertation avec la population ;
- Elaboration d'un dossier de création de ZAC qui décrit les grandes lignes du projet, son impact et les modalités de réalisation, précisément les éléments financiers et économiques, et énonce les raisons pour lesquelles le projet a été retenu ;
- Elaboration d'un dossier de réalisation décrivant précisément le projet et notamment le programme des équipements publics, le programme des constructions, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

## ZAC ECONOMIQUE D'ARGELES : la concertation préalable

Concertation réglementaire (Article L. 103-2 du code de l'urbanisme) :

- Concertation pour tout projet d'aménagement modifiant de façon substantielle le cadre de vie
- Concertation pour la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Objectifs :

- **Inform**er le public sur l'avancement du projet de Parc d'activités
- **Recueillir les observations** et points de vue du public
- **Enrichir et adapter le contenu du projet** et ses conditions de réalisation

Les suites de la concertation publique :

- Bilan de la concertation
- Prise en considération par CCACVI des avis exprimés par le public pour arrêter le périmètre de ZAC ainsi que le contenu du projet
- Mise à disposition de l'étude d'impact et du projet de dossier de création de ZAC

# ZAC ECONOMIQUE D'ARGELES : la concertation préalable

## LES MODALITÉS FIXÉES PAR DÉLIBÉRATION DU 18 octobre 2021

- Mise à disposition d'un dossier de concertation en mairie et au siège de la CCACVI + mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes
- Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie et au siège de la CCACVI
- Ouverture d'une adresse courriel pour réceptionner des observations par voie numérique : [projet.zae.ardeles@cc-acvi.com](mailto:projet.zae.ardeles@cc-acvi.com)
- Organisation d'une réunion publique

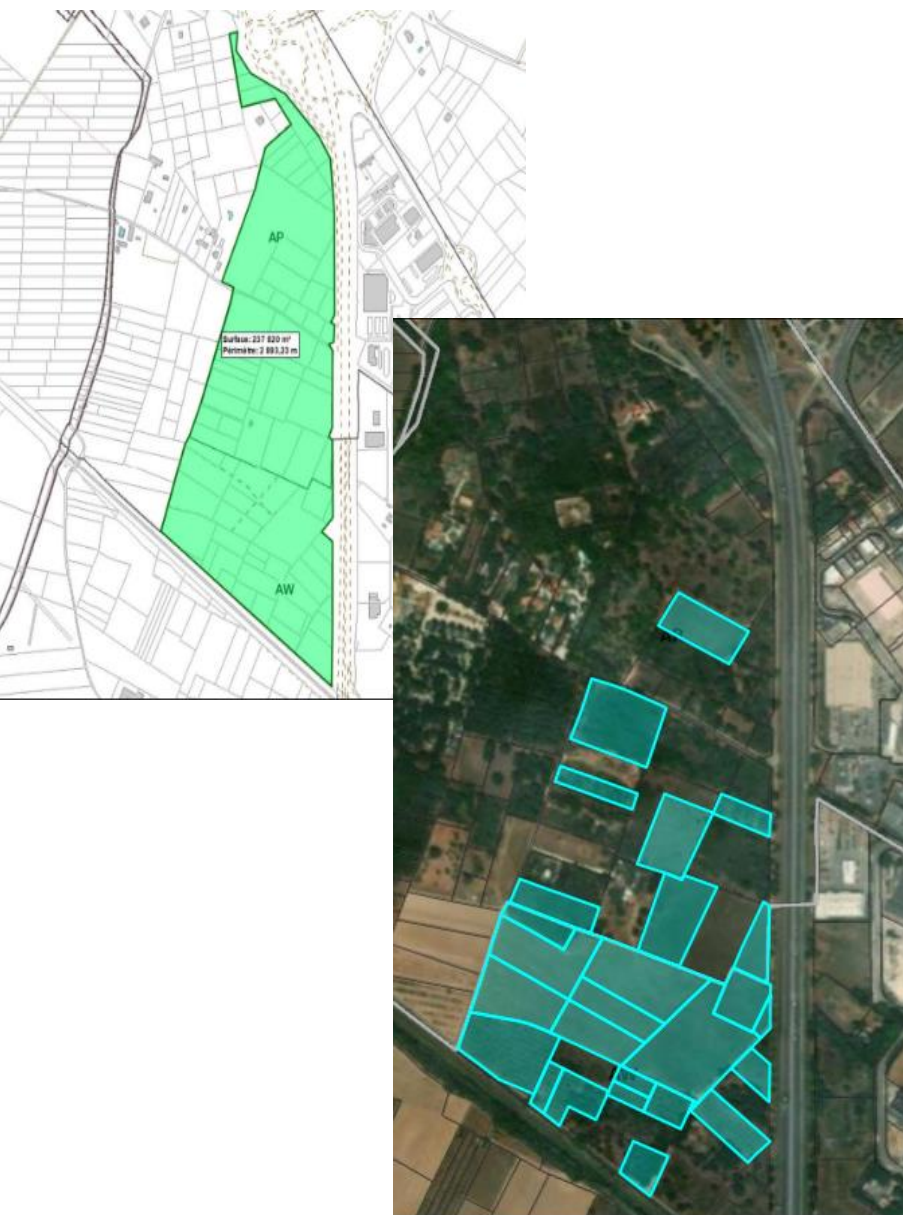
## **Rappel des étapes engagées**

## Les étapes engagées

- Concertation préalable et objectifs de la ZAC – délibération n°DL2021-0239 du 18 octobre 2021
- Travail de maîtrise foncière depuis 2017
- Ouverture de la concertation en mairie et en CC ACVI – novembre 2021
- Lancement des études : conception, VRD, étude d'impact, étude de faisabilité de mise en œuvre des EnR, étude préalable agricole – en cours depuis 2023
- Réalisation d'une étude économique spécifique
- Prescription de la concertation préalable au titre de la DUP/MEC - délibération n°DL2024-0146 du 14 mai 2024



## Contexte foncier et maîtrise intercommunale



23,7 ha d'un seul tenant sur la commune d'Argelès-sur-Mer

Des acquisitions foncières à l'amiable depuis 2017

=> 10 ha propriété de la CC ACVI représentant 45% de la surface totale du projet

**Objectif : poursuivre les acquisitions amiables sur le reste de l'emprise du projet**

Des échanges de parcelles sont également envisagés

## **Principales conclusions de l'étude économique**

# Principales conclusions de l'étude économiques

## LES CHIFFRES CLÉS DU TERRITOIRE

**56 000** habitants (2020)

**0,5%** de taux de croissance annuel moyen de la population entre 2014 et 2020

**21 300** actifs habitants sur le territoire

**15 500** emplois proposés sur le territoire

**+ de 5 000** actifs sortent du territoire quotidiennement pour aller travailler

**4 700** chômeurs catégorie A dont 33% de seniors (28% e Occitanie et 25% en France)

**Saisonnalité** : seulement 35% des offres d'emplois en CDI (50% en Occitanie)

**Inadéquation offre/demande** : 380 demandeurs d'emplois cherchent des offres de cadre alors que le territoire n'en proposait que 20 (Pole emploi T2 – 2022)

**Tissu de TPE : 21 % des entreprises** n'ont pas de salariés (11% en région) et seulement 5% ont plus de 20 salariés (8% en région)

### ESTIMATION TERRE D'AVANCE

- Pour diminuer les déplacements domicile/travail
- Pour diminuer le nombre de demandeurs d'emplois
- Pour offrir des postes aux futurs nouveaux habitants



**Besoin de créer 350 emplois / an contre un rythme actuel 5 fois plus faible**

**La zone d'activité ne solutionnera pas tout, loin de là, mais peut contribuer à cet objectif à hauteur de 20 à 25%.**

## 4 secteurs stratégiques

Qui pèsent près de 1 000 emplois chacun

### AGRO-ALIMENTAIRE



### ECONOMIE BLEUE



### SANTÉ



### CONSTRUCTION



**Besoin de développer 2 à 2,5 ha par an pour répondre à la demande qu'on ne solutionnera pas dans l'existant. Le Camp del Caball (pour le stratégique) et éventuellement une autre ZAE de proximité**

## Les enjeux autour du projet



### EMPLOIS

**Offrir des emplois dont le territoire a besoin pour faire évoluer son modèle économique** : professions intermédiaires, cadres, mais aussi ouvriers spécialisés, que l'on peut retrouver dans des entreprises de production, d'ingénierie, de prototypage et expérimentation. Eviter ainsi que ces profils ne se déplacent trop pour travailler.



### SPECIFICITES

**Affirmer certaines spécificités** avérées (agro-alimentaire, eau, capteurs, construction), ou en devenir (aménagements extérieurs, fabrication mobil-home, permaculture)



### ECONOMIE PRÉSENTIELLE

**Continuer à soutenir l'économie « présenteielle »** en investiguant les activités liées à la santé, compte tenu notamment du vieillissement de la population; tout en sachant que les solutions d'implantation ne sont pas toutes à trouver dans la future ZAE, mais réserver la zone aux activités ayant besoin d'espaces.



### OPTIMISATIONS FONCIERES

**Réserver l'extension** aux activités ayant l'impossibilité de s'installer ailleurs, y compris en considérant que la collectivité va aider à trouver des solutions de réinvestissement urbain pour les petites surfaces de foncier ou d'immobilier. **Viser des ratios d'emplois / ha élevés** : agir sur le choix des activités, agir sur la densification des projets



# Principales conclusions de l'étude économiques

## Programmation affinée – La typologie d'entreprises

**S'APPUYER SUR LES COMPÉTENCES DE L'ÉCONOMIE BLEUE POUR CRÉER DE NOUVELLES FILIÈRES**



**Objets connectés et observation de l'environnement** (mer, eaux usées, incendies, espaces agricoles)

**FAÇONNER L'AGRICULTURE DE DEMAIN**  
(compétitive, durable & résiliente)



**Expérimentation pratiques agricoles / changement climatique** (permaculture, maraichage, jardins méditerranéens de demain, viticulture)

**SOUTENIR L'ÉCONOMIE PRÉSENTIELLE PAR DES PROJETS STRATÉGIQUES**



**Produire & innover dans la construction résidentielle et touristique** (matériaux durables, bois/construction, bâtiments passifs, hébergement et équipements touristiques durables)



**Cosmétique** (plantes, milieux marins)



**Agro-alimentaire**



**Développer des offres de santé ayant besoin d'espaces, en direction des besoins de la population**  
(laboratoires/cliniques/hébergement médicalisé/équipements médicaux)

# Principales conclusions de l'étude économiques

## Un programme économique à affiner !

- Aller chercher une locomotive productive pour lancer le projet
- Imaginer un produit immobilier pour des entreprises de petite production
- Consolider avec un pôle de services aux salariés et entreprises du secteur
- Travailler un pôle santé type laboratoire / clinique
- Proposer un espace test agricole
- Ouvrir vers de futurs outils d'innovation et d'expérimentation, un lieu dédié à l'éco-construction

## **Principales conclusions du diagnostic**

# Rappel des principaux éléments de diagnostic

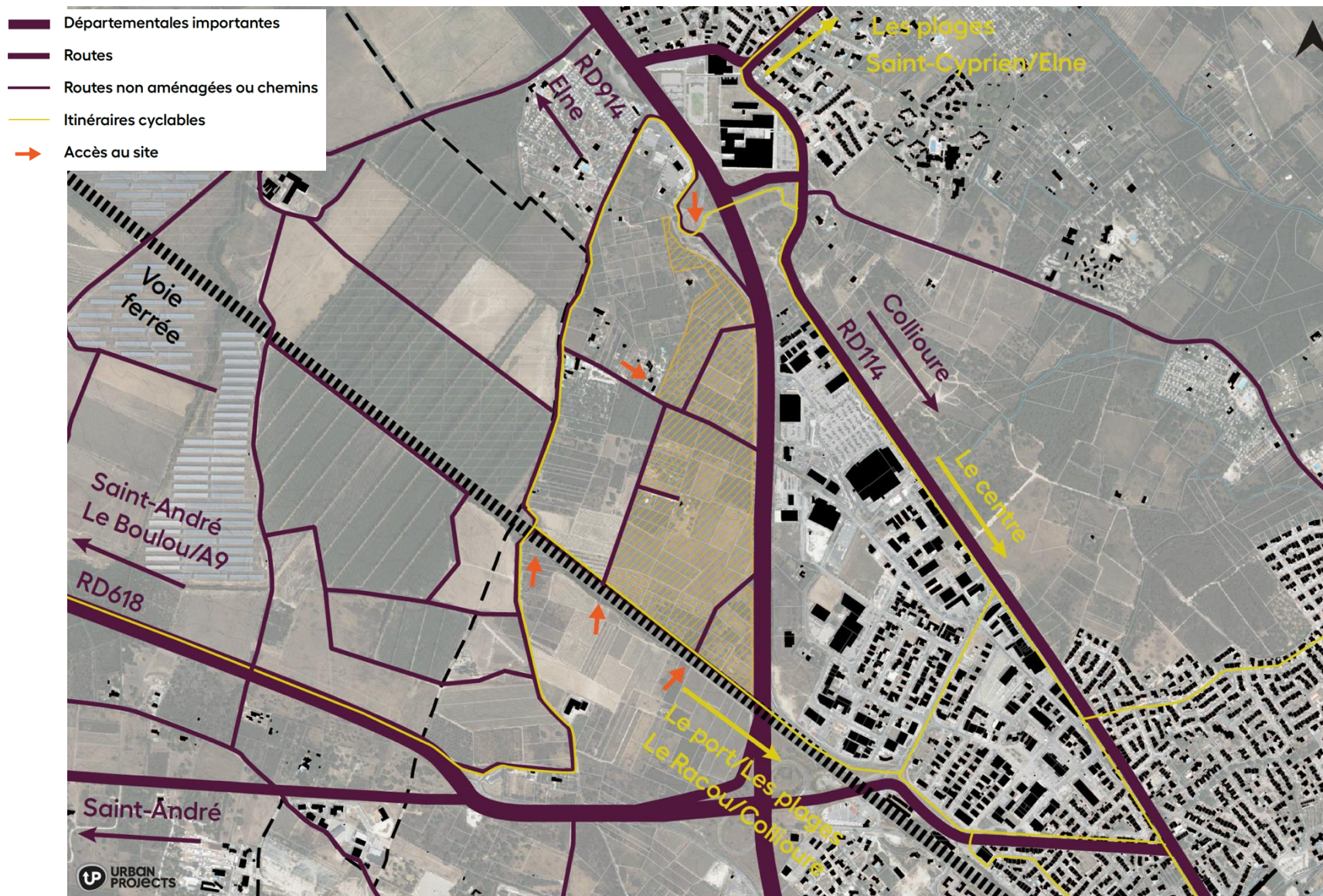
## Le site de projet





# Rappel des principaux éléments de diagnostic

## Mobilités



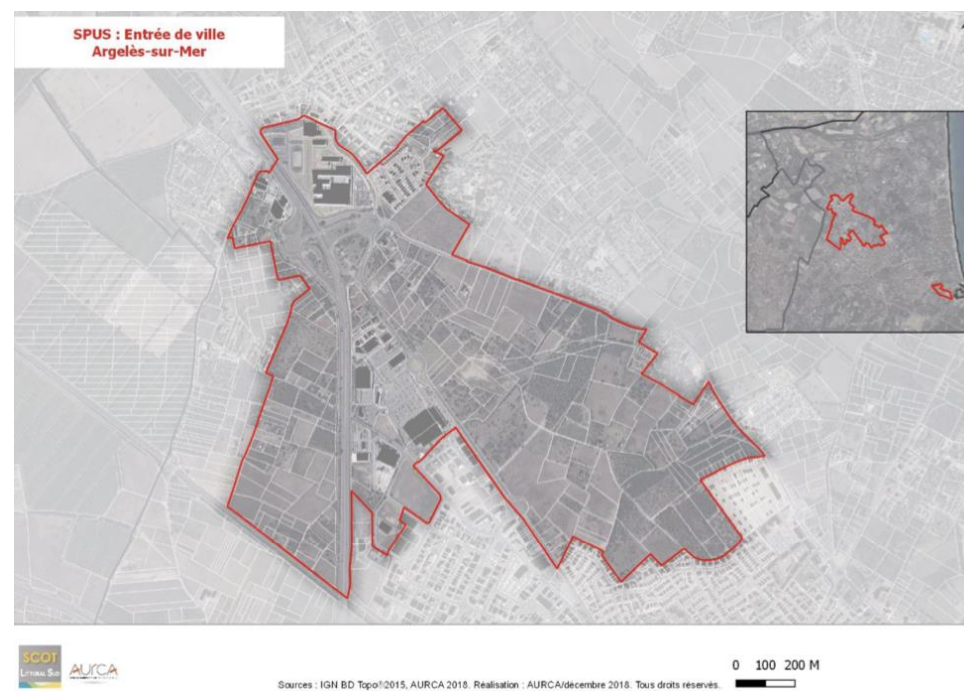


# Rappel des principaux éléments de diagnostic

## Cadre réglementaire – SCOT Littoral Sud

- ▶ D'ici décembre 2028, le Secteur de Projet Urbain Stratégique « Entrée de ville » d'Argelès a vocation à accueillir plusieurs opérations d'habitat ou mixte, ainsi que la création d'un PAE structurant, sur une surface d'environ 25 hectares et 6,5 hectares seront dédiés pour l'extension du PAE existant.
- ▶ Afin de respecter le principe de développement en continuité de l'urbanisation existante, il conviendra de travailler la couture urbaine entre le SPUS « Entrée de ville » et l'agglomération, notamment au travers du document d'urbanisme local.

- ▶ Le SCOT détermine ainsi un objectif global d'extension des PAE existants et de création de nouveaux parcs de 101 hectares maximum.



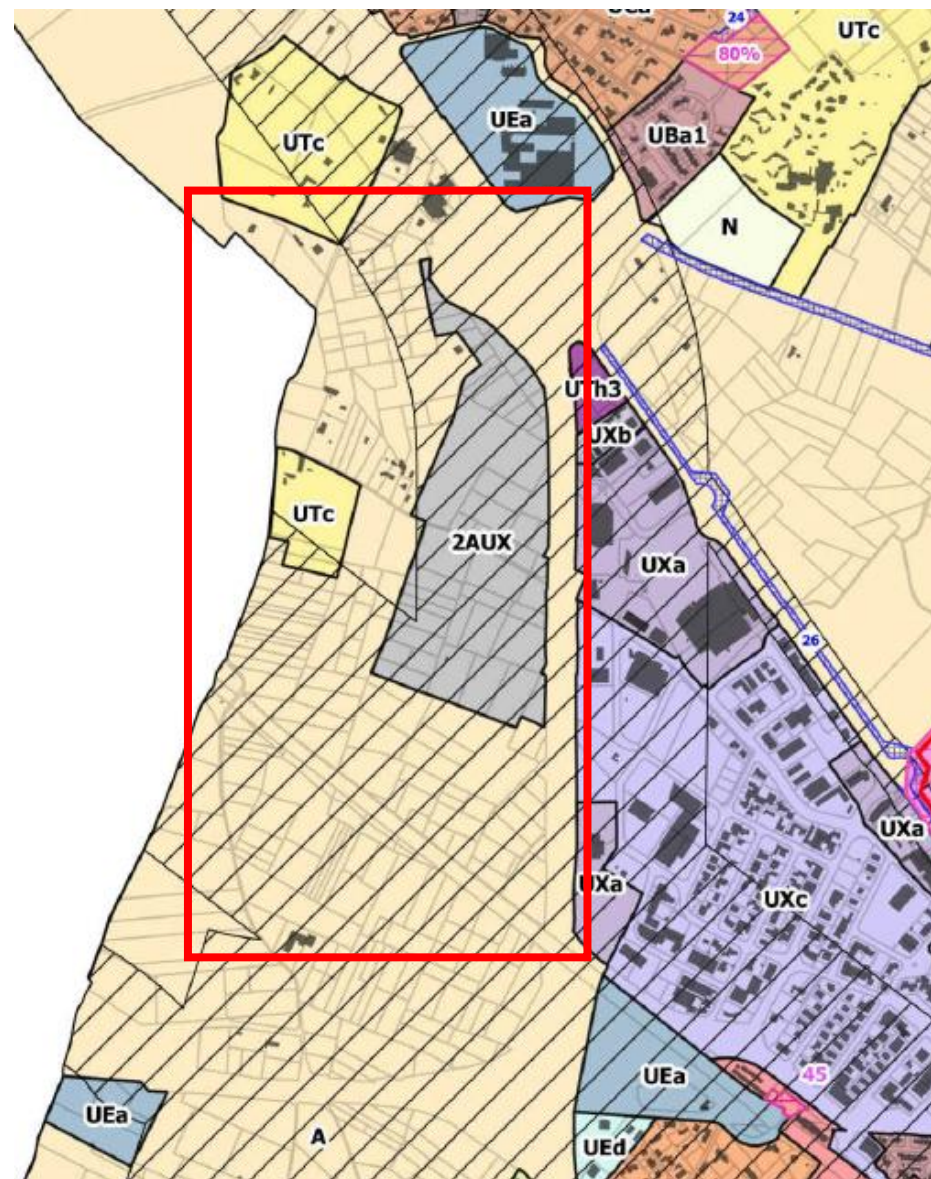
Carte de la SPUS Entrée de ville à Argelès-sur-Mer  
Source : SCOT Littoral Sud

# Rappel des principaux éléments de diagnostic

## Cadre réglementaire – PLU actuel d'Argelès-sur-Mer

### Le zonage

- ▶ Le périmètre de projet contient la Zone 2AUX et la zone Agricole
- ▶ La Zone 2AUX est non ouverte à l'urbanisation, prévue à terme en secteur à urbaniser à vocation d'économie de production
- ▶ L'ouverture à l'urbanisation se fera par une procédure d'adaptation du document d'urbanisme

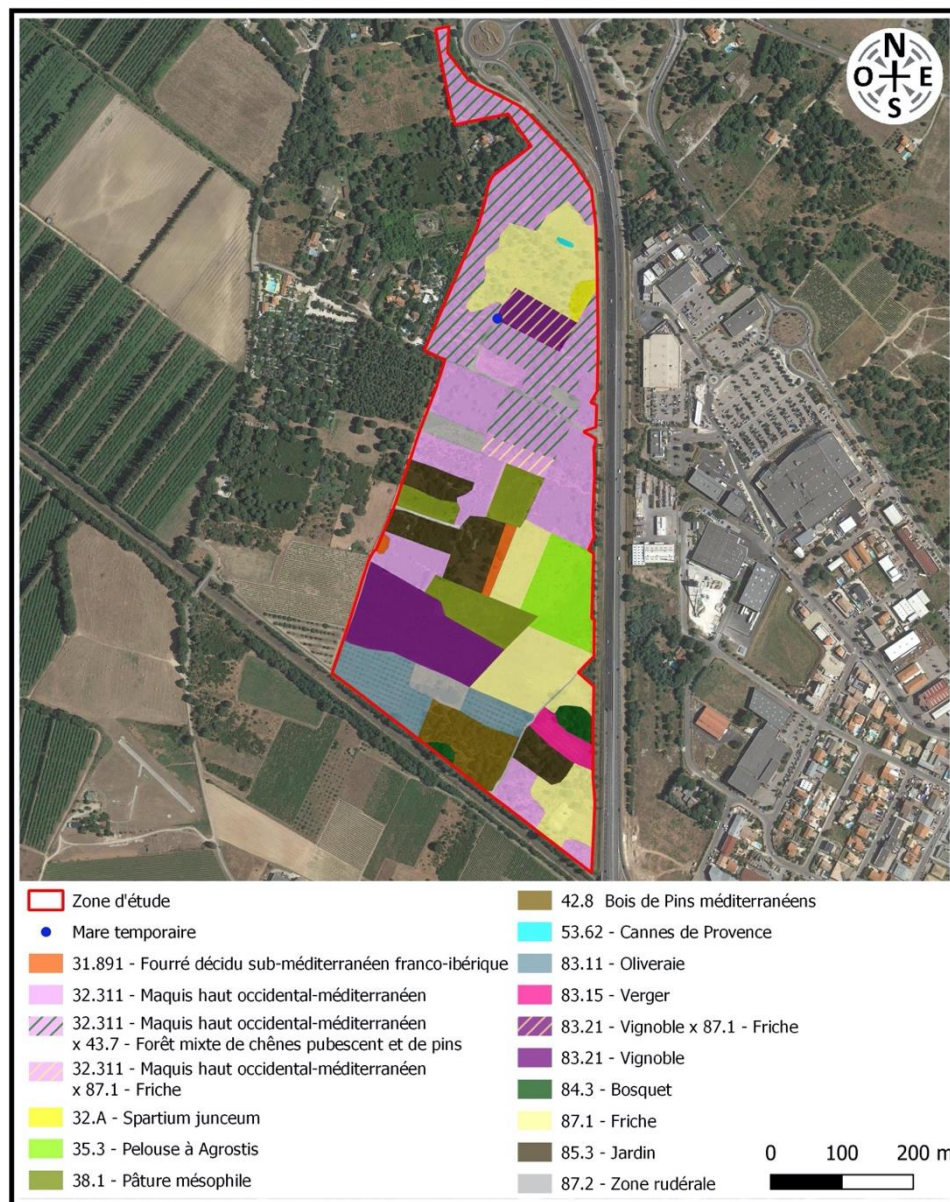


Zonage PLU actuel  
Source : Règlement graphique PLU Argelès-sur-Mer



# Rappel des principaux éléments de diagnostic

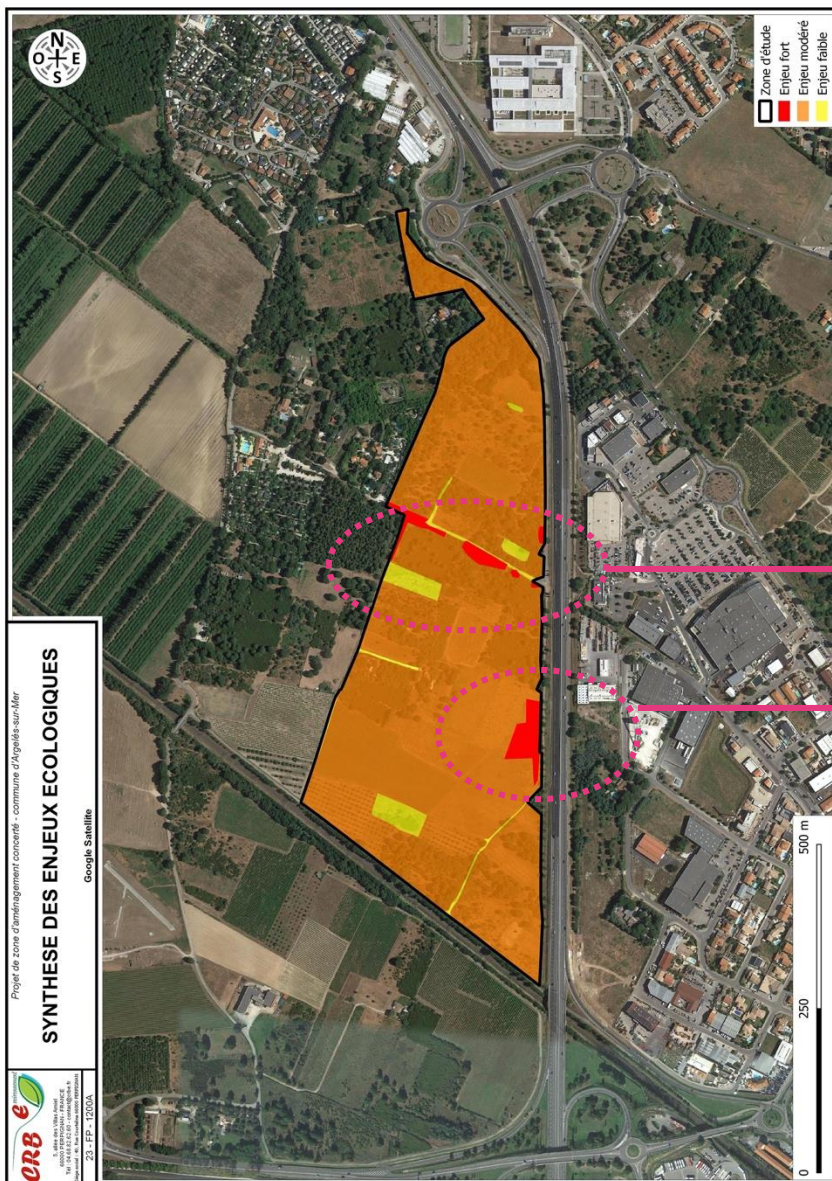
## Etat initial de l'environnement – volet biodiversité – Habitats naturels du périmètre



- ▶ Le périmètre de la ZAC est essentiellement occupé par des friches plus ou moins anciennes
- ▶ Quelques parcelles cultivées sont présentes au Sud du périmètre : vignoble, oliveraie et verger

# Rappel de quelques éléments de diagnostic

## Etat initial de l'environnement - volet biodiversité – Habitats naturels du périmètre



- Individus et galeries de Grand Capricornes
- Le périmètre de la ZAC abrite une importante station d'Euphorbe de Terracine, plante protégée au niveau régional. Cette dernière se développe en bordure Est du périmètre, en bordure de la RD914.



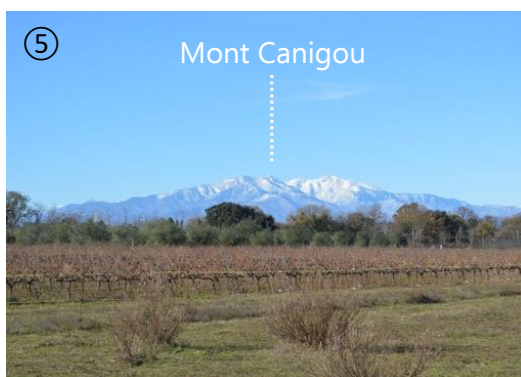
# Rappel de quelques éléments de diagnostic

## Grand paysage

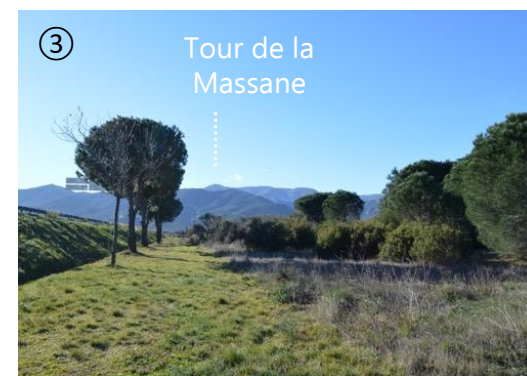
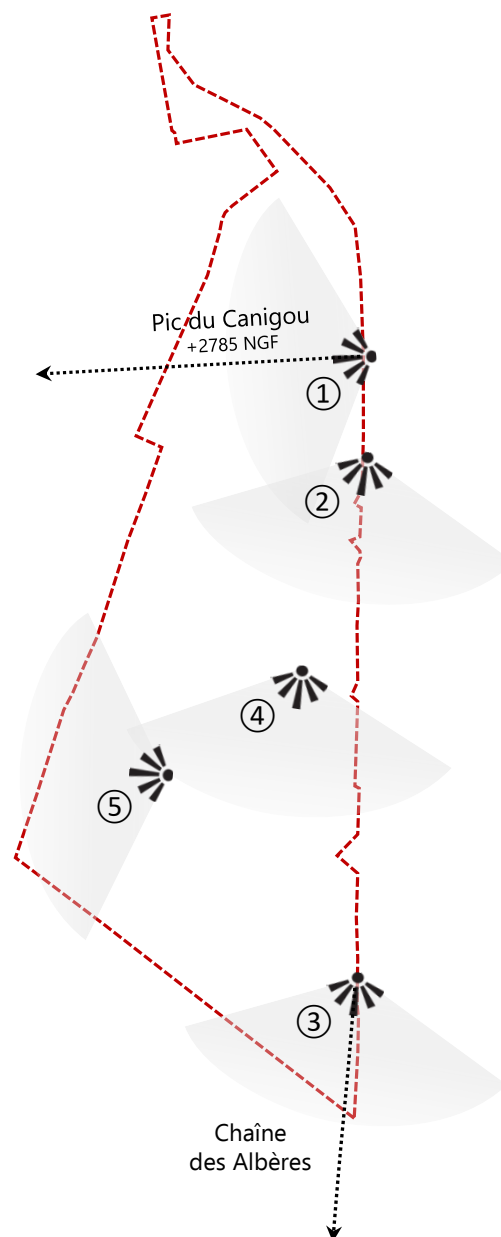
### Vues remarquables

Depuis le site, plusieurs vues remarquables se dégagent vers le grand paysage que composent les chaînes de montagnes alentour, vers le sud et l'ouest.

Il apparaît fondamental de concevoir un projet à même de valoriser ces points de vue sud et ouest.



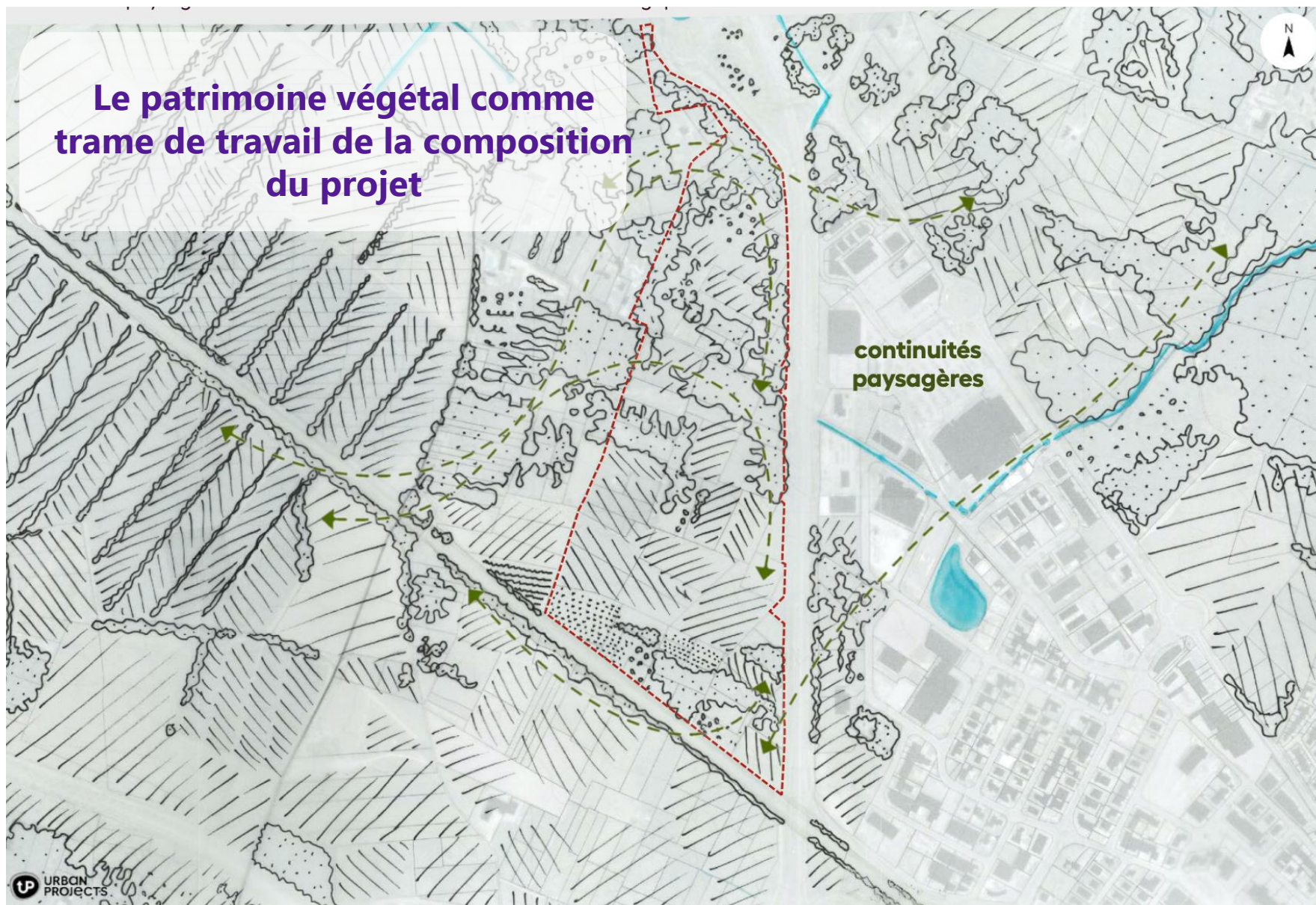
Source : Urban Projects





# Rappel de quelques éléments de diagnostic

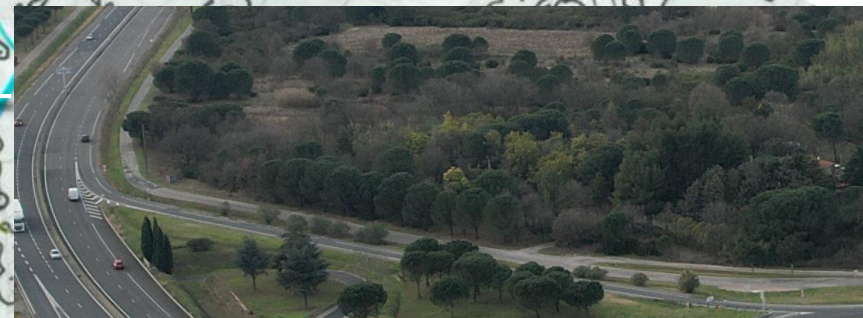
## Un paysage sur site à composer





## Plan paysager

Hypothèse première :  
**composer avec l'existant**  
- Une frange végétale en  
entrée de zone à conserver

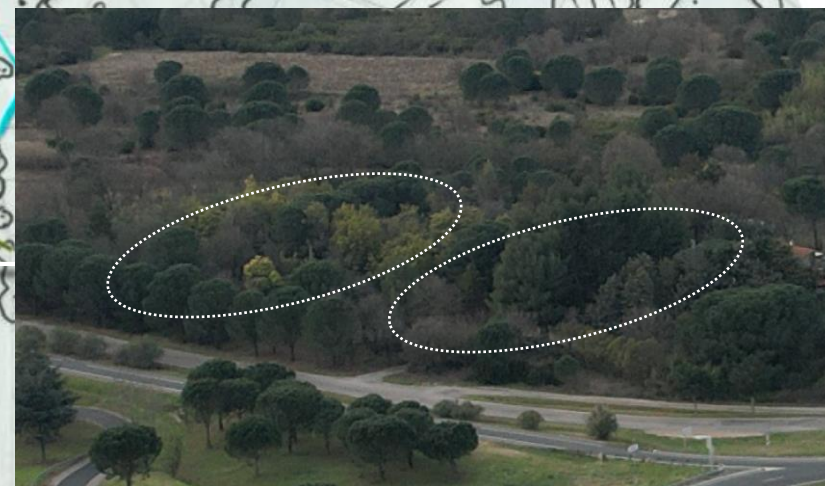




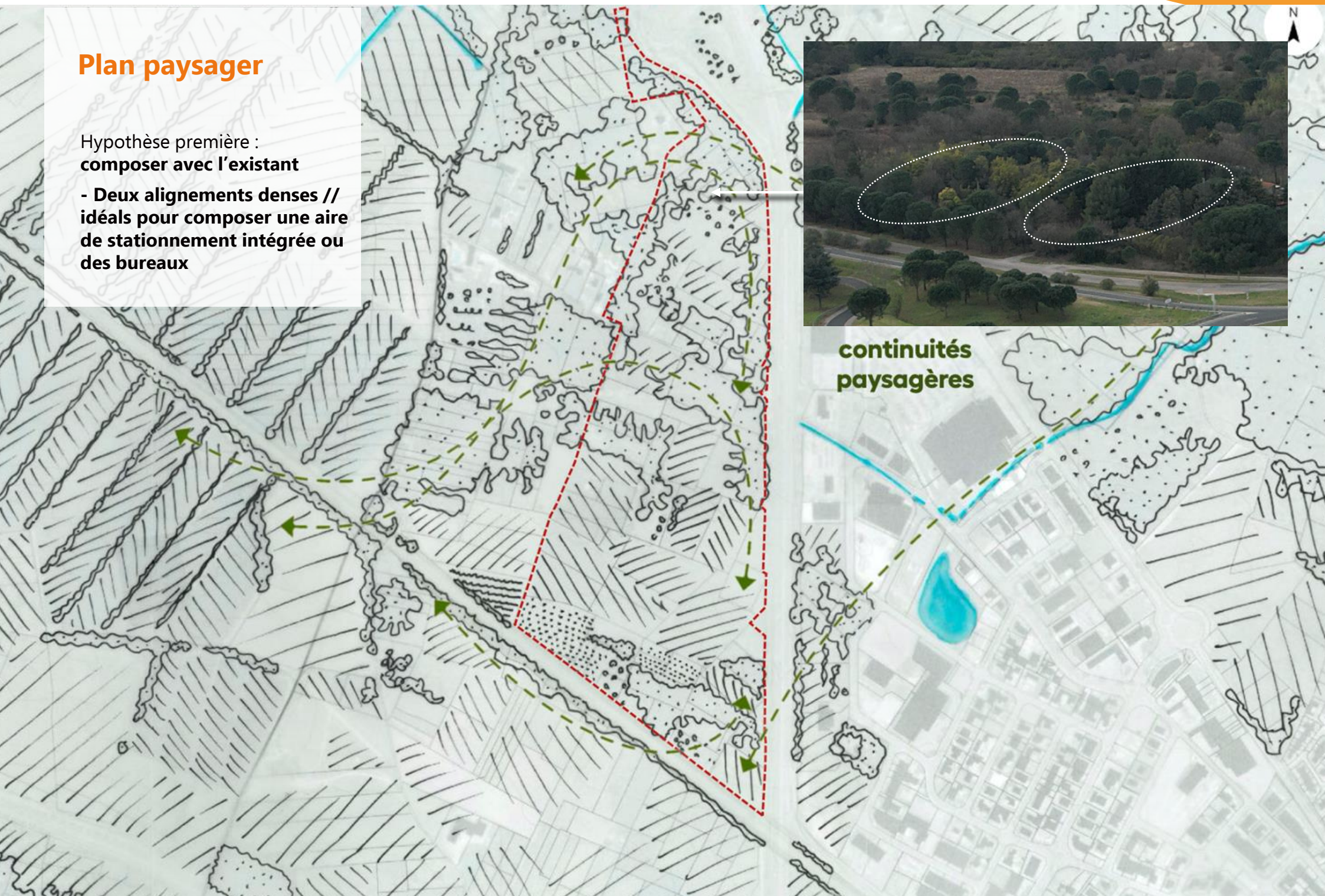
## Plan paysager

Hypothèse première :  
**composer avec l'existant**

- Deux alignements denses //  
idéals pour composer une aire  
de stationnement intégrée ou  
des bureaux



**continuités  
paysagères**

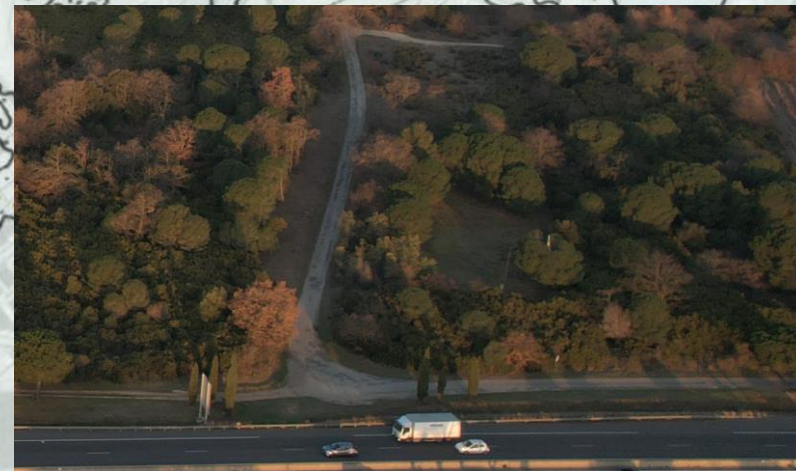




## Plan paysager

Hypothèse première :  
**composer avec l'existant**

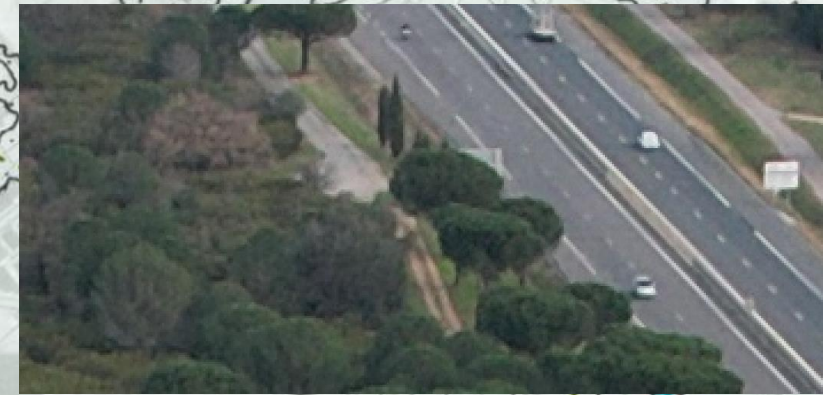
- Trame verte centrale //  
présence d'espèces protégées





## Plan paysager

Hypothèse première :  
**composer avec l'existant**



**continuités  
paysagères**

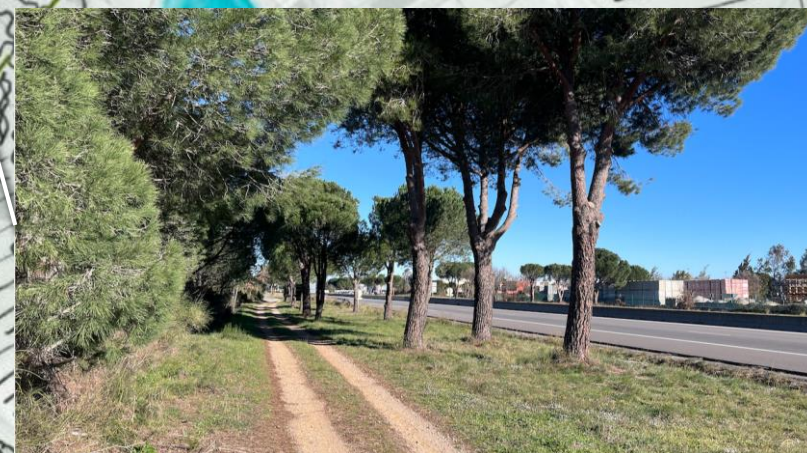
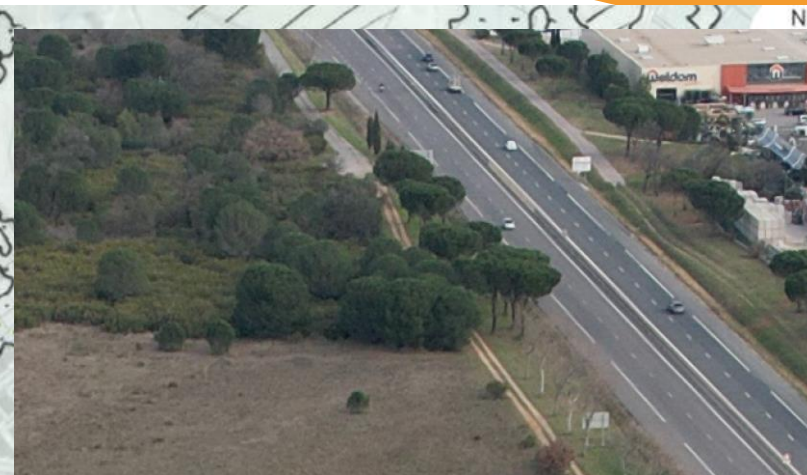




## Plan paysager

Hypothèse première :  
**composer avec l'existant**

- Des sujets isolés ou  
d'alignement qui participent à  
la qualité du site perçu depuis  
la RD





## Plan paysager

Hypothèse première :  
**composer avec l'existant**

- Des sujets isolés ou  
d'alignement qui participent à  
la qualité du site perçu depuis  
la RD

continuités  
paysagères





## Plan paysager

Hypothèse première :  
**composer avec l'existant**

- Une densité végétale forte  
visible depuis le grand  
paysage // source d'une  
composition de projet  
« coustu main »





## Plan paysager

Hypothèse première :  
**composer avec l'existant**

- **Maintenir les espaces tampons** avec la voie verte cyclable // **gérer une bonne intégration du projet**

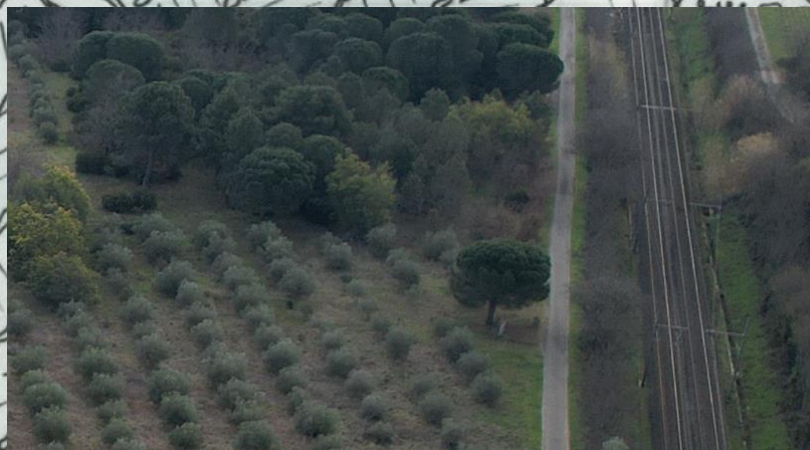




## Plan paysager

Hypothèse première :  
**composer avec l'existant**

- **Maintenir les espaces tampons** avec la voie verte cyclable // **gérer une bonne intégration du projet**

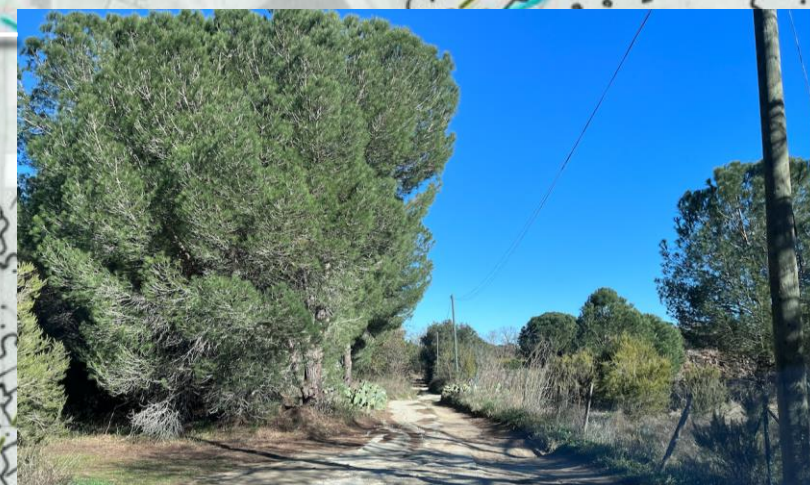
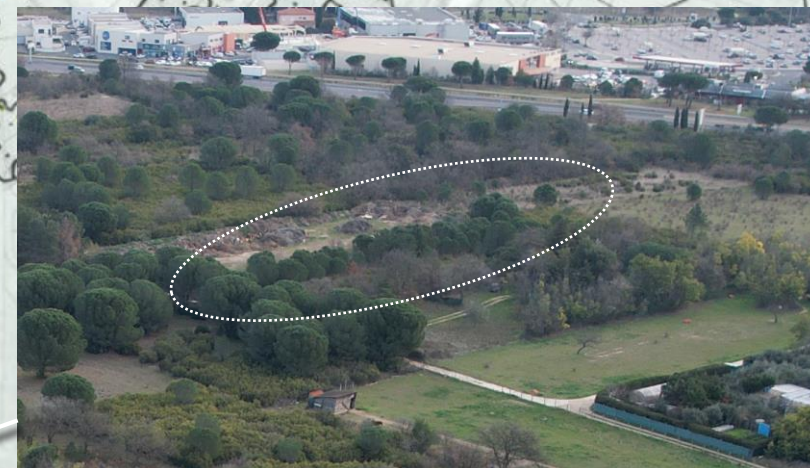




## Plan paysager

Hypothèse première :  
**composer avec l'existant**

- **Maintenir les espaces tampons** avec la voie verte cyclable // **gérer une bonne intégration du projet**





## **La conception du projet au stade études préalables**

*- Les enjeux d'aménagement identifiés -*



# Enjeux

## Légende

### Paysage, trame verte et bleue

- Boisements existants
- Ens. paysagers d'intérêt (camping, oliveraie)
- Secteur écologique à sanctuariser
- Cours d'eau et bassins existants
- Bassins de rétention à insérer à l'interstice des massifs paysagers dans une logique de noues
- Continuités végétales existantes à conforter
- Axe stratégique de reconnexion paysagère et modes doux
- Perspectives sur le grand paysage d'intérêt à pérenniser

### Mobilités

- Réseau viaire existant avec circulation motorisée
- Réseau viaire motorisé (VL et PL) à créer / conforter
- Itinéraires cyclables existants
- Nouvel itinéraire cyclable et modes doux à créer
- Stationnement public multimodal à prévoir – pôle de services

### Nouveau quartier économique

- Entrée de ville : enjeu de créer une vitrine du quartier économique
- Façades vitrines à constituer : rendre visible les enseignes et entreprises innovantes et stratégiques depuis la RD914
- Pôle de services à constituer en réutilisant les bâtiments existants
- Îlots économiques cessibles à créer





# Enjeux

## Grands principes

### Paysage, trame verte et bleue

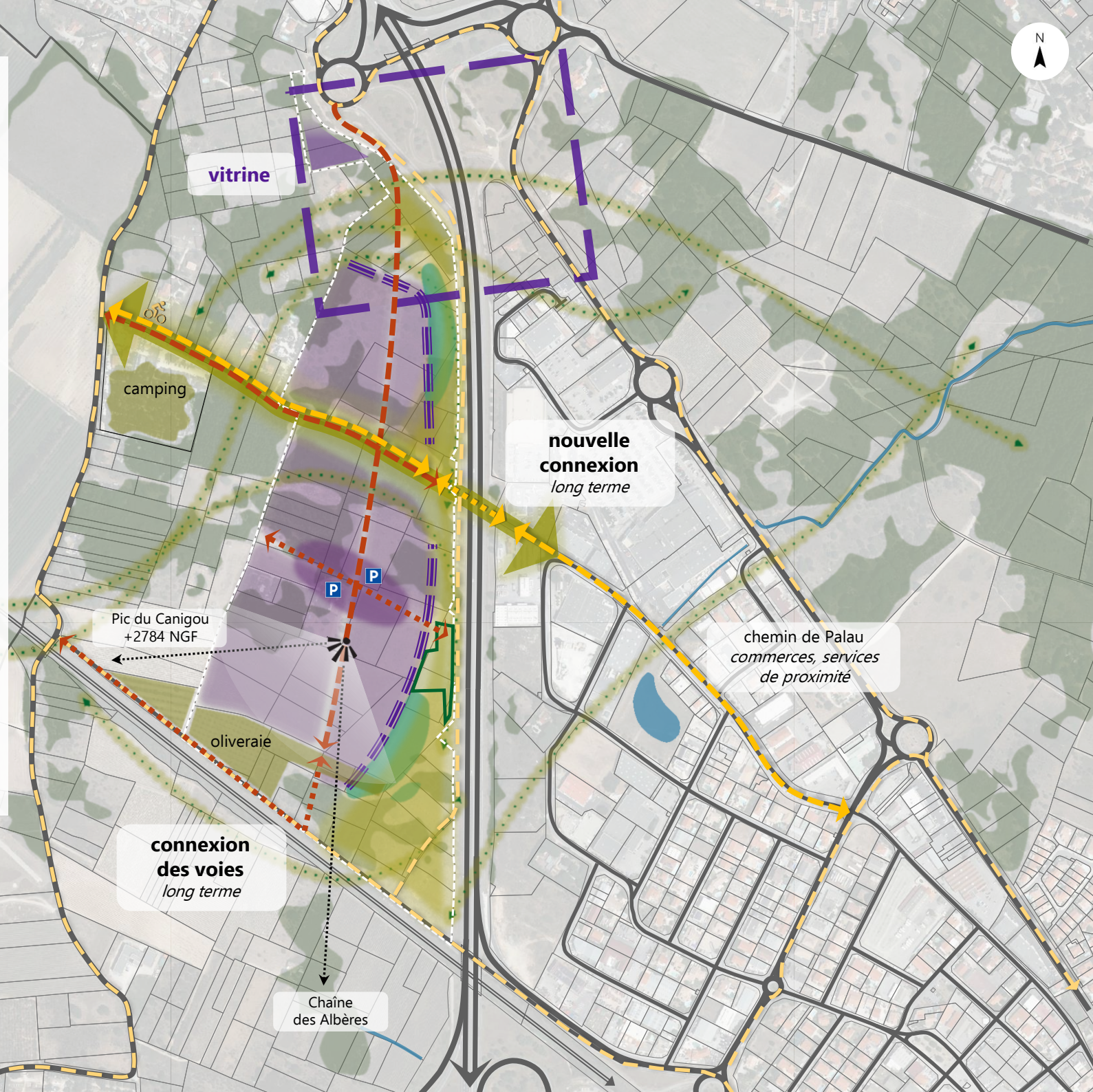
Faire du paysage et de la gestion de l'eau une base du projet.

### Mobilité(s)

Faire du besoin de desserte une opportunité de reconnexion des rives.

### Nouveau quartier économique et qualité architecturale

Attirer des programmes ambitieux en misant sur la qualité d'usages à offrir aux entreprises, constituer des façades-vitrines attractives.





# Enjeux

## Synthèse détaillée

### Paysage, trame verte et bleue

#### Faire du paysage et de la gestion de l'eau une base du projet

- S'appuyer au maximum sur les trames végétales existantes
- Implanter les bassins de rétention en point bas et à l'interstice des massifs boisés ; s'en servir de « cordons » entre différents ensembles
- Conforter les vues sur le grand paysage s'étendant du sud à l'ouest
- Adosser à la trame paysagère les itinéraires doux, et inversement

### Mobilité(s)

#### Faire du besoin de desserte une opportunité de reconnexion des rives

- Assurer la desserte du site en se servant du maillage préexistant
- Proposer de nouveaux axes prenant en compte les abords plus lointains
- S'appuyer sur les atouts de vitalité déjà en place : le camping (restaurant), les commerces de proximité du chemin de Palau, ainsi que sur la trame paysagère, pour dessiner de nouveaux maillages doux

### Nouveau quartier économique

#### Attirer des programmes ambitieux en misant sur la qualité d'usages à offrir aux entreprises, jouer sur les vitrines

- Constituer des façades « vitrines » ; y adosser les programmes ambitieux
- Insérer un pôle de services sur le secteur déjà bâti, et au croisement des parcours
- Offrir aux travailleurs des services complémentaires, penser la pause du midi comme un temps « utile » ou d'agrément, créer des lieux de vie pour la fin de journée

## **Calendrier d'opération et suite à venir**

# Calendrier d'opération

Les grandes étapes à venir :

- Finaliser le projet de dossier de création de ZAC, dont l'étude d'impact
- Produire le dossier de DUP/MEC
- Nourrir les concertations préalables : dossier de concertation, réunion publique au titre de la DUP/MEC
- Agréger une autorisation environnementale unique (DLE autorisation + évaluation environnementale « PLAN / PROJET » préalablement au dépôt du dossier en DDTM)
- PPVE au titre de l'étude d'impact
- Passage en CDPENAF de l'étude préalable agricole
- Examen conjoint au titre de la DUP/MEC
- Enquête publique conjointe pilotée par les services de la préfecture (sujet DUP)



## LES SUITES À VENIR EN MATIÈRE DE CONCERTATION

- Le registre de concertation encore disponible
- Des documents de travail consultables en mairie et en Communauté de communes
- Un bilan de concertation tiré par le Conseil Communautaire
- Par la suite : une enquête publique

Les prochaines échéances à vos côtés :

- Une réunion publique relative à la procédure de DUP/MEC : septembre 2024
- Une enquête publique : fin d'année 2025

# **ECHANGES AVEC L'ASSEMBLÉE**



## ECHANGES AVEC LA POPULATION

Exprimez

- Vos questions
- Votre point de vue
- Vos attentes pour la suite

