

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

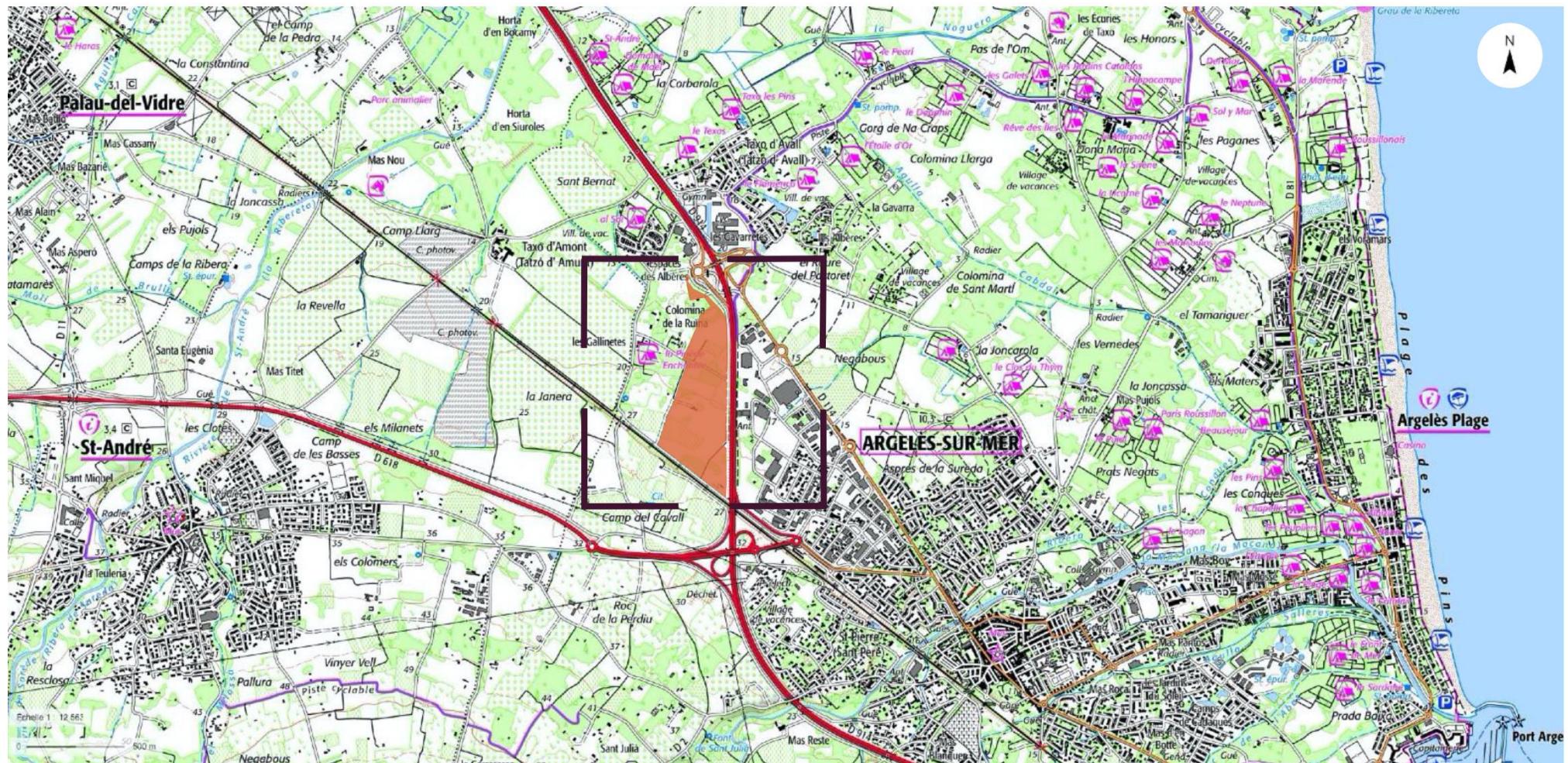
- 1. Le site de projet**
- 2. La ZAC et le principe de la concertation préalable**
- 3. Rappel des étapes engagées par la collectivité**
- 4. Principales conclusions de l'étude économique**
- 5. Principales conclusions du diagnostic**
- 6. La conception de projet au stade études préalables : enjeux et 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

Évaluation du site
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 :

- **Informier 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.argeles@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 amiabiles 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

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 séniors (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 (Pôle 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 à 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 mobile-home, permaculture)

ECONOMIE PRÉSENTIELLE

Continuer à soutenir l'économie « présente » 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 réservé 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)



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

Expérimentation pratiques agricoles / changement climatique (permaculture, maraîchage, 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



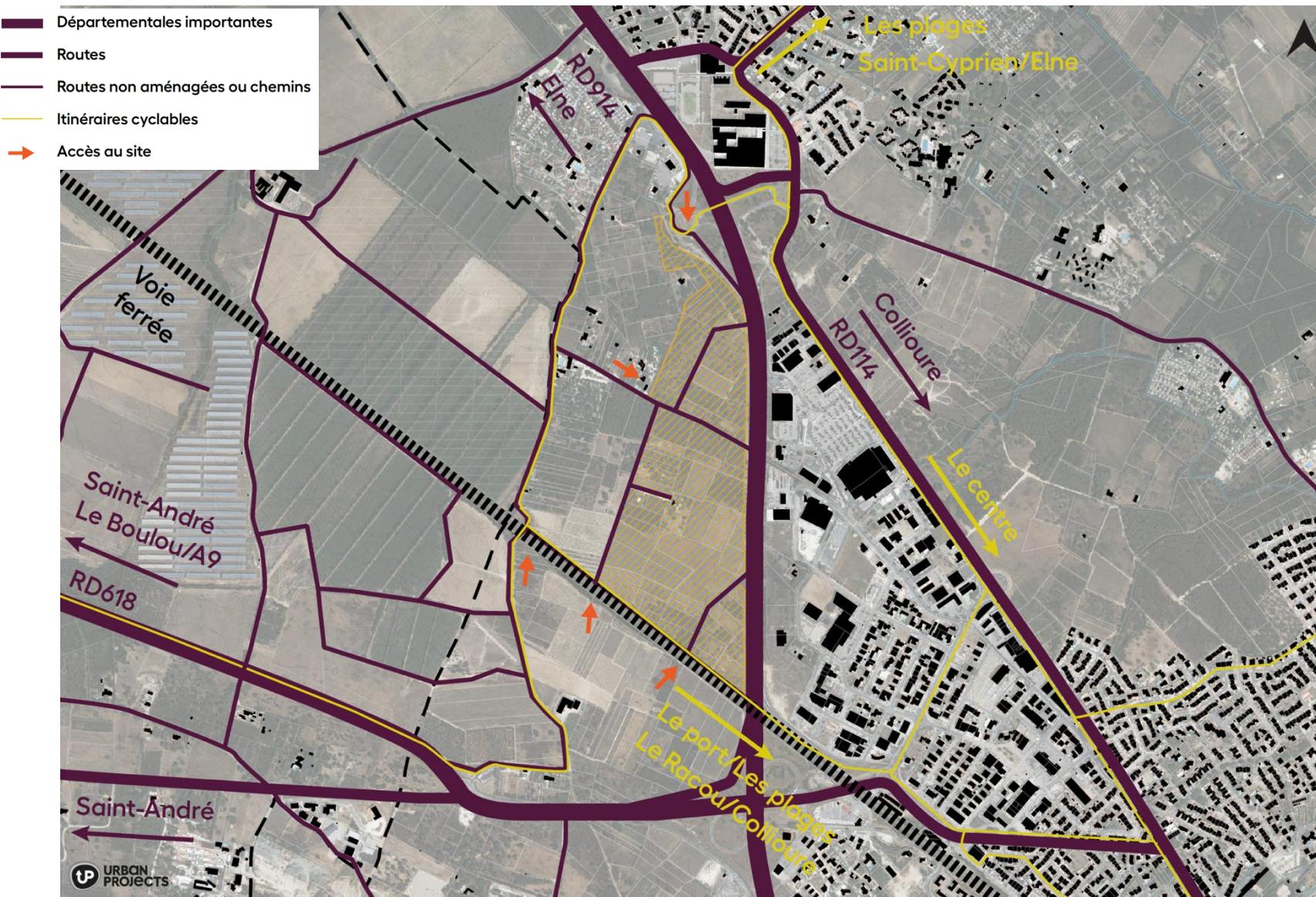
Rappel des principaux éléments de diagnostic

Le site de projet



Rappel des principaux éléments de diagnostic

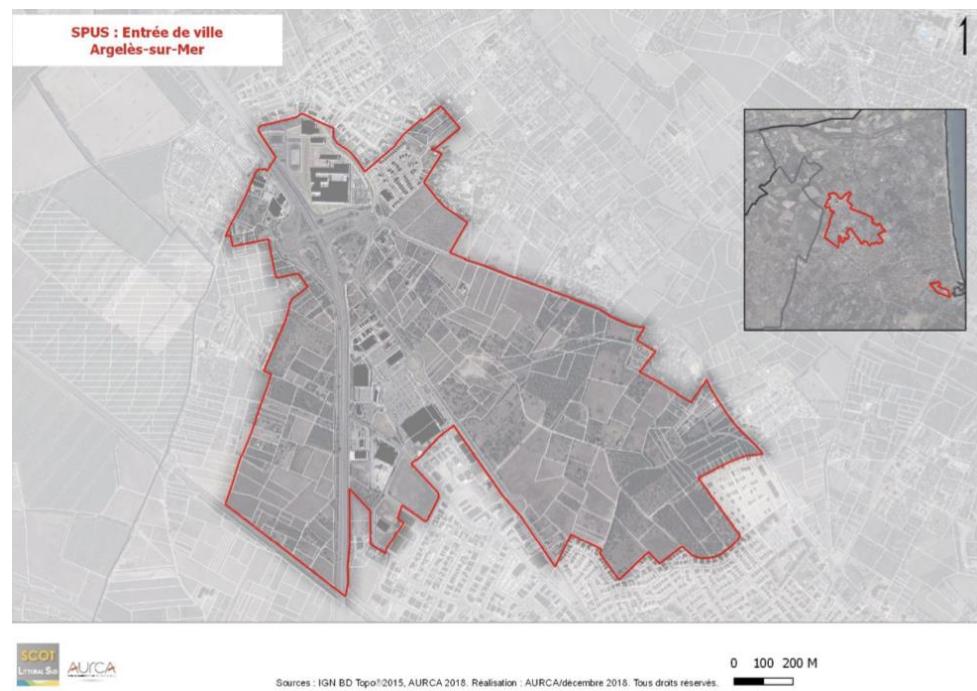
Mobilités



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.



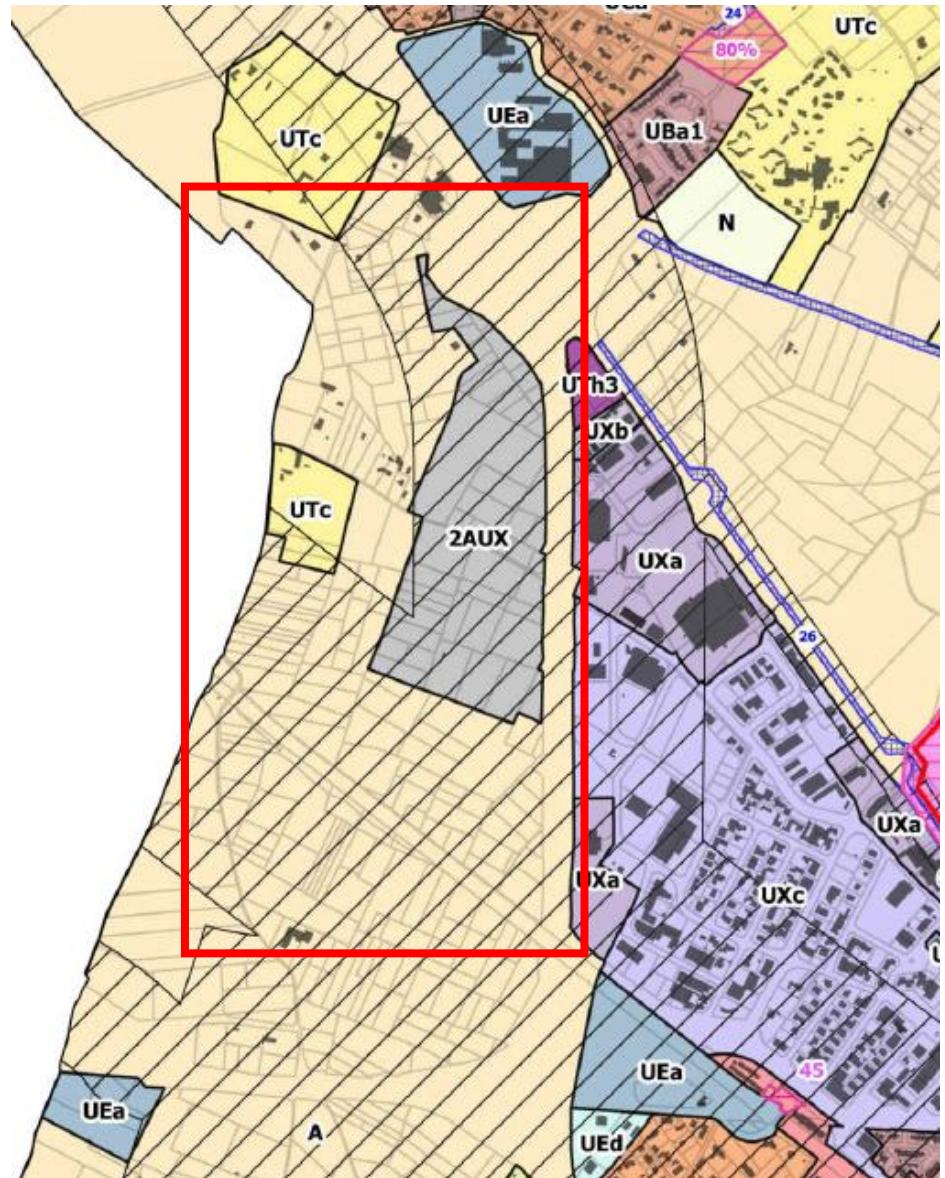
Carte de la SPUS Entrée de ville à Argelès-sur-Mer
Source : SCoT Littoral Sud

Rappel des principaux éléments de diagnostic

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

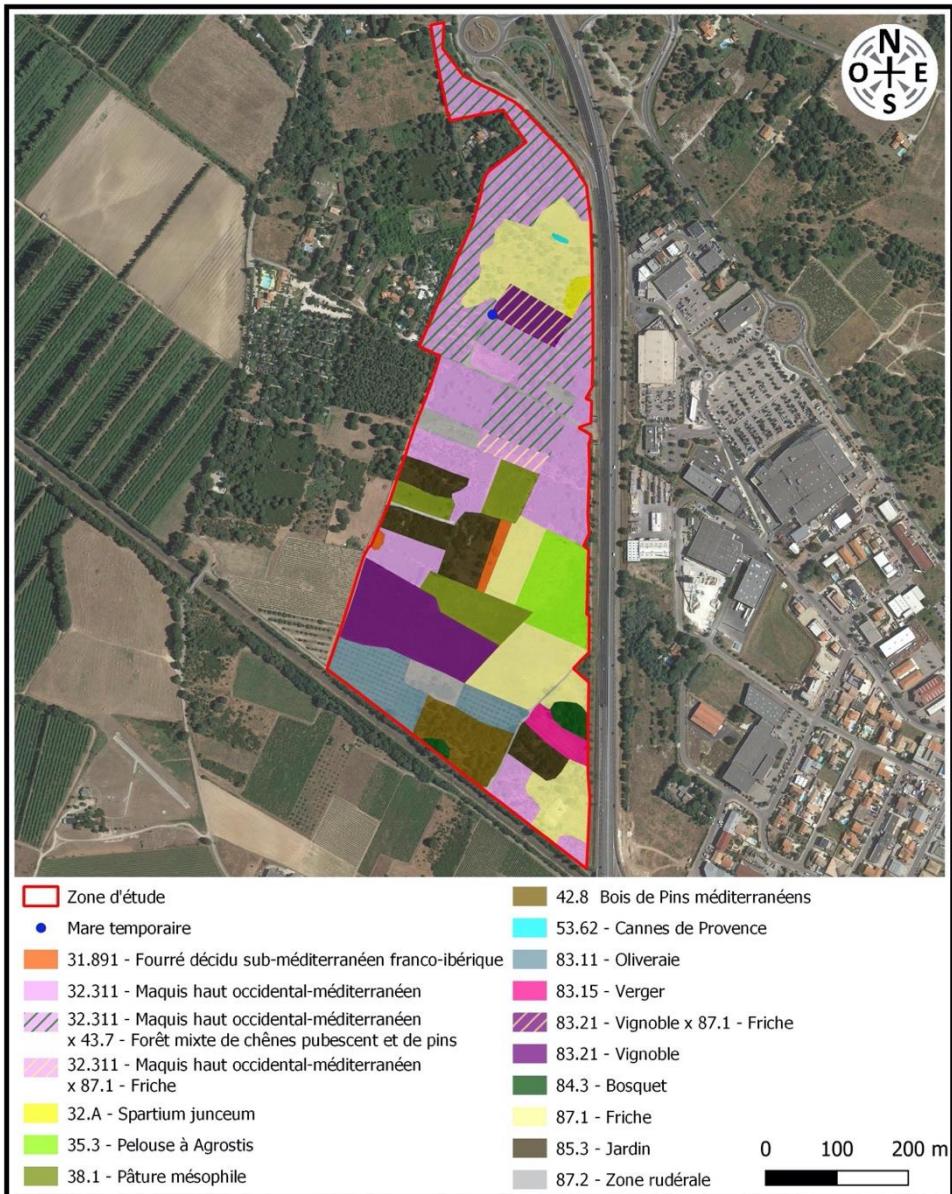
Le zonage

- ▶ 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



Rappel des principaux éléments de diagnostic

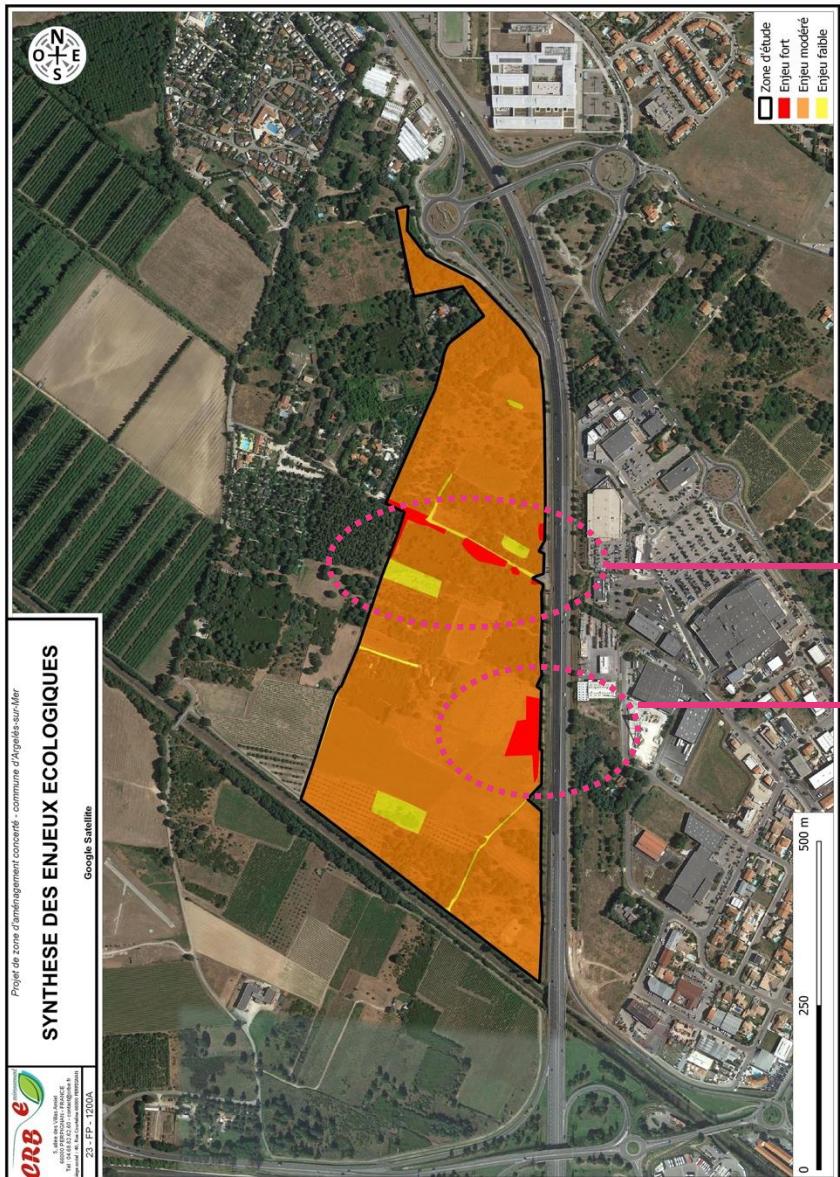
Etat initial de l'environnement - volet biodiversité – Habitats naturels du périmètre



- ▶ 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.

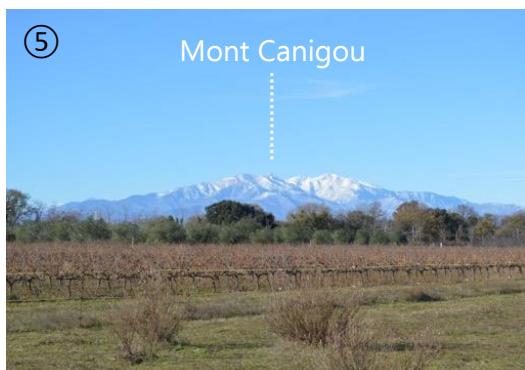
Rappel de quelques éléments de diagnostic

Grand paysage

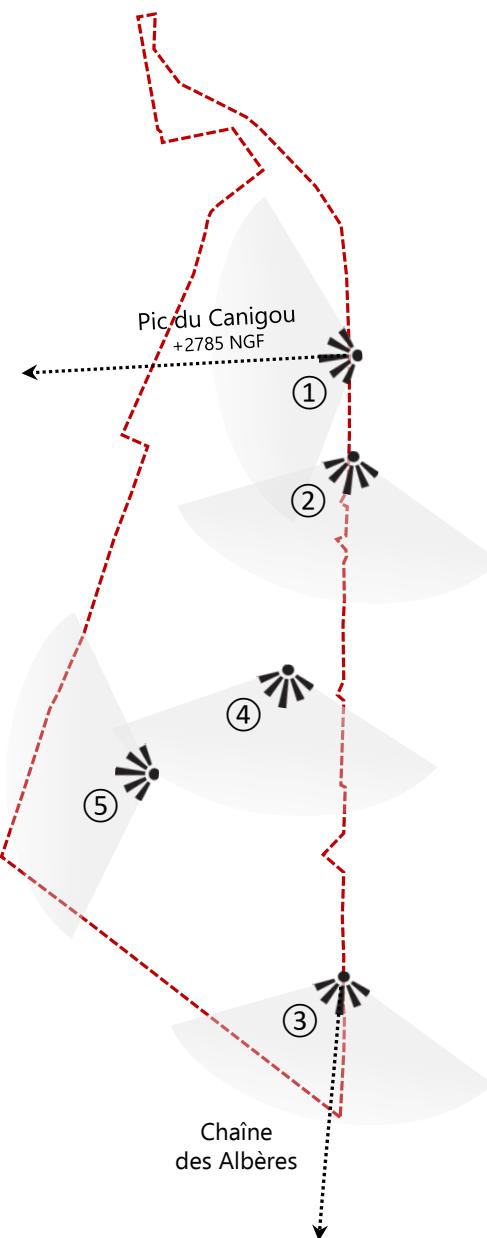
Vues remarquables

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.

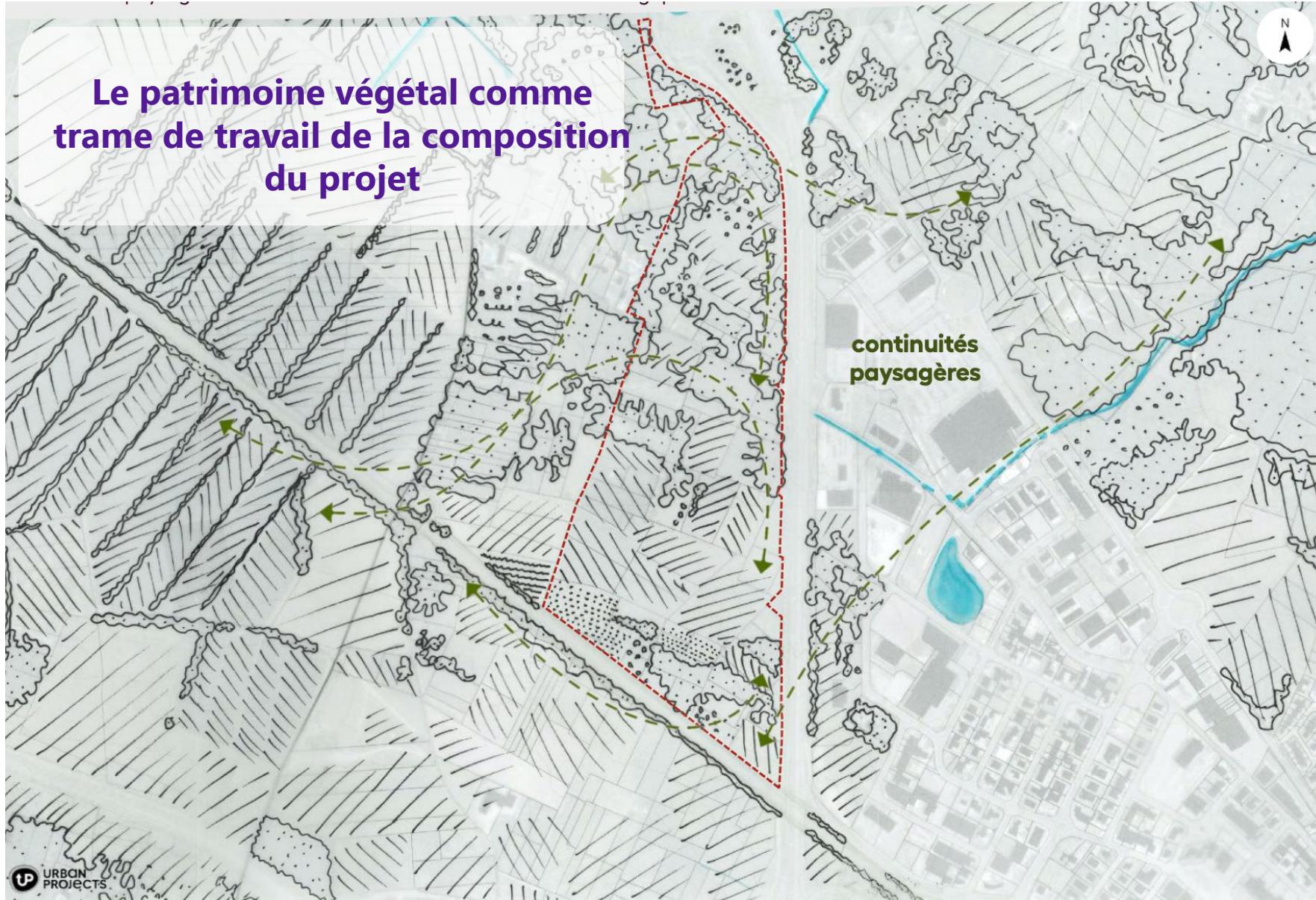


Source : Urban Projects



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



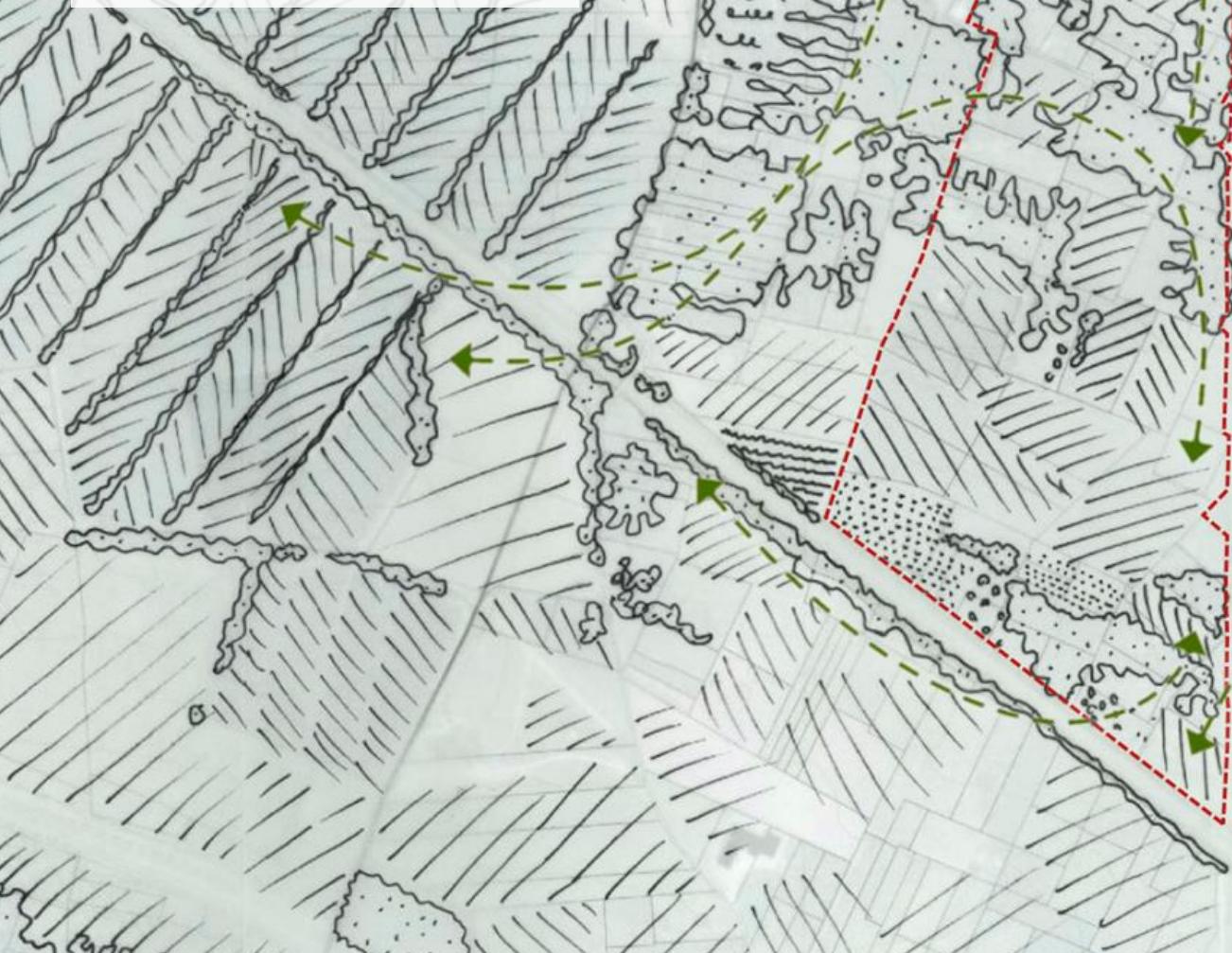
Plan paysager

Hypothèse première :
composer avec l'existant

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



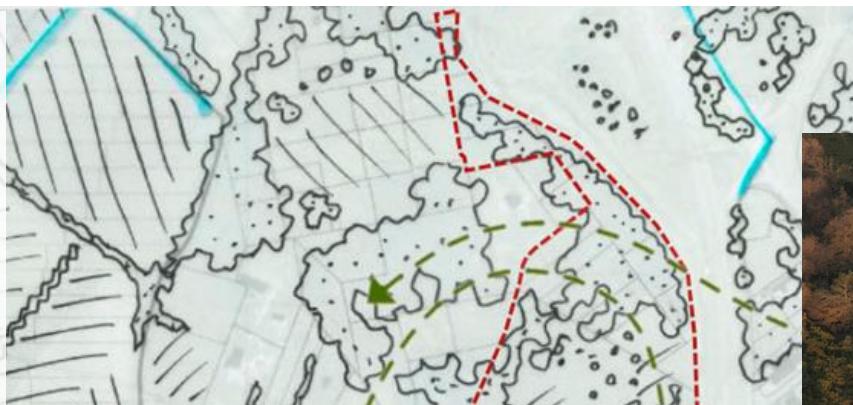
continuités
paysagères



Plan paysager

Hypothèse première :
composer avec l'existant

- Trame verte centrale //
présence d'espèces protégées



Plan paysager

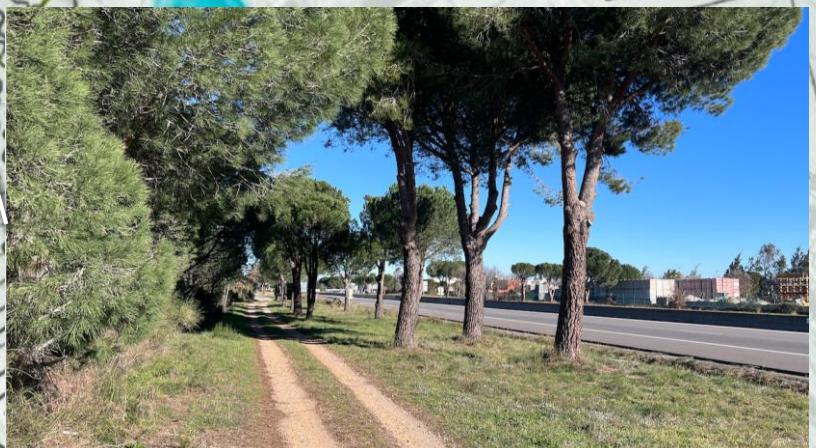
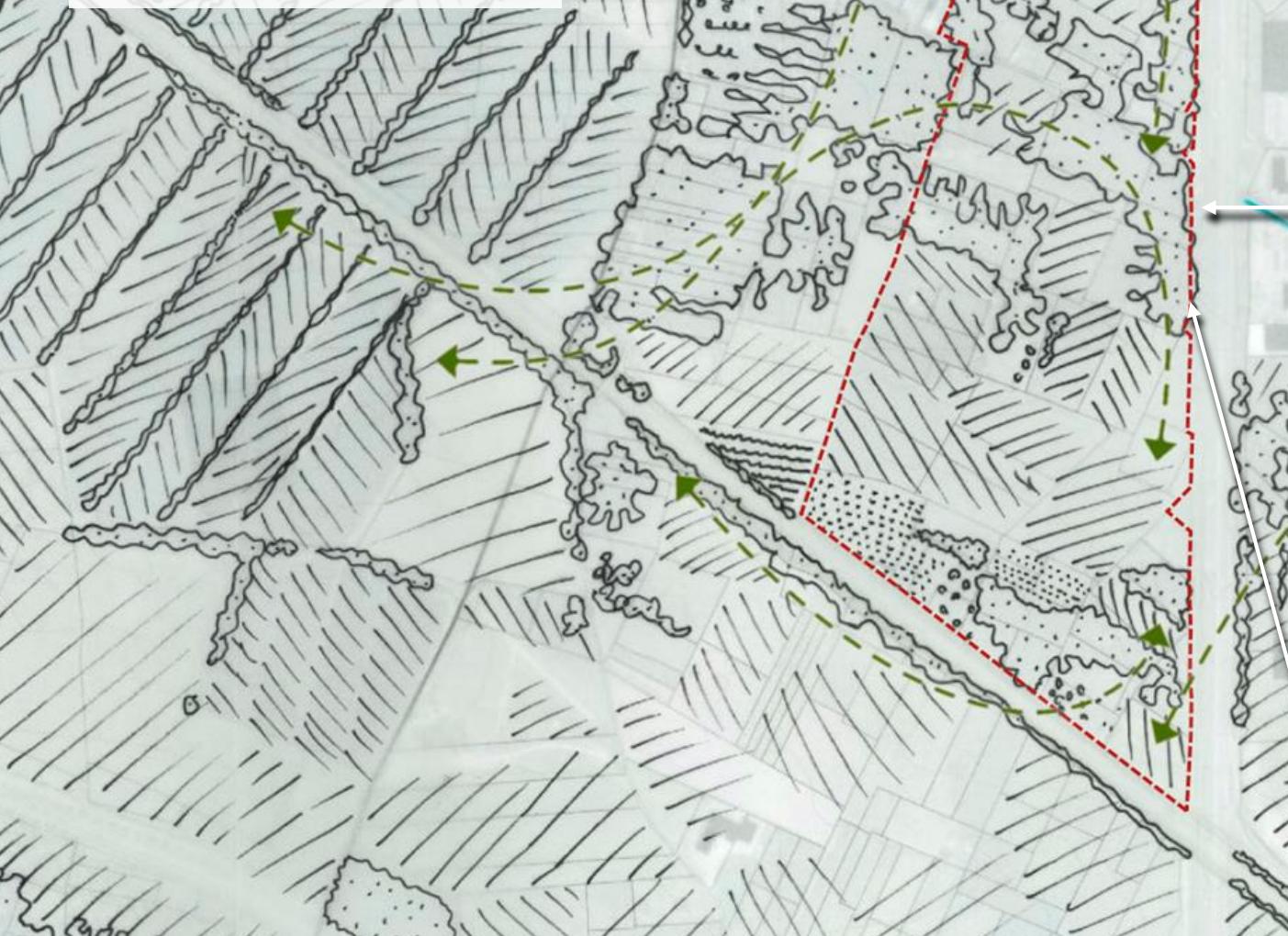
Hypothèse première :
composer avec l'existant



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



Plan paysager

Hypothèse première :
composer avec l'existant

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





Plan paysager

Hypothèse première :
composer avec l'existant

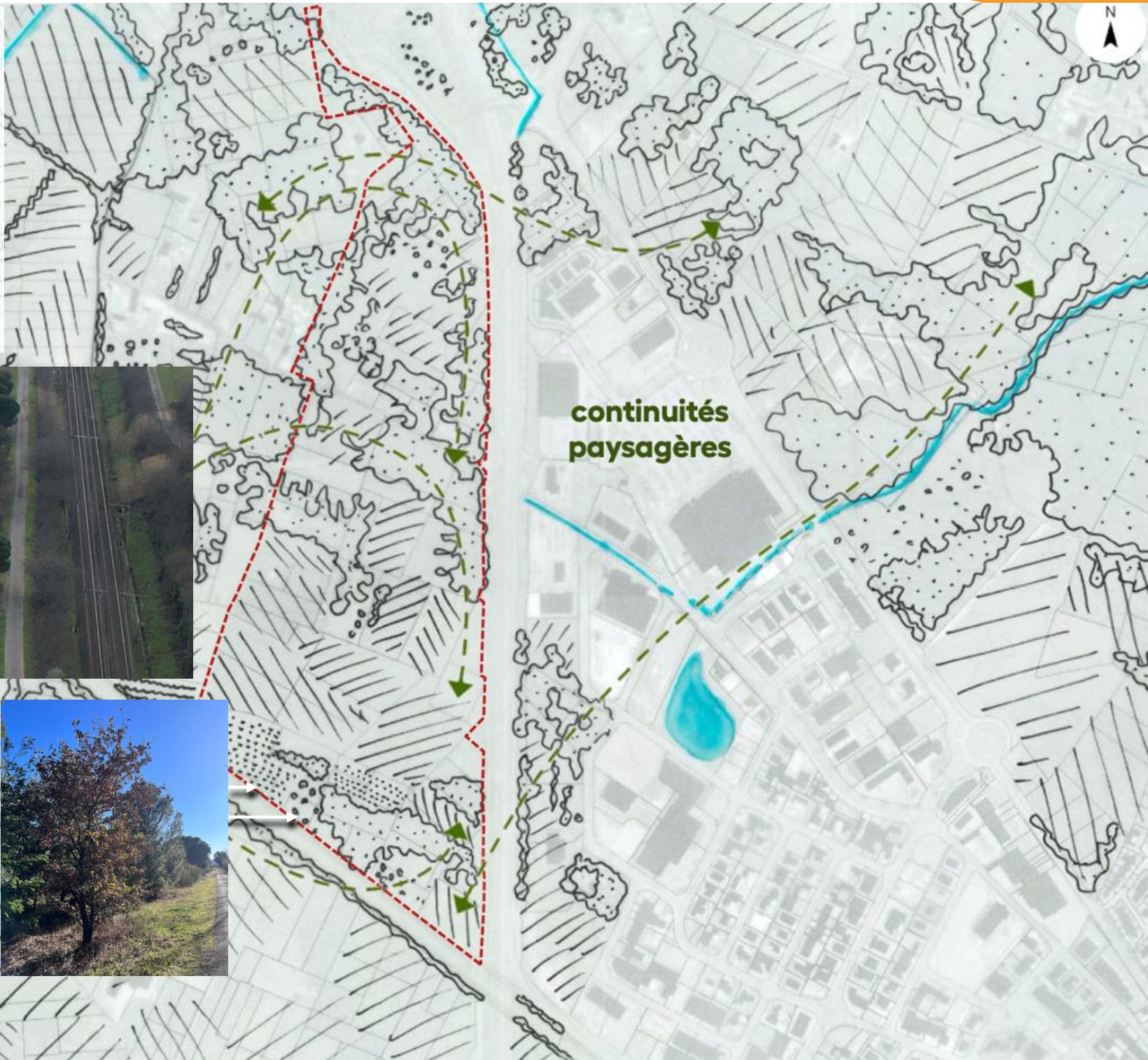
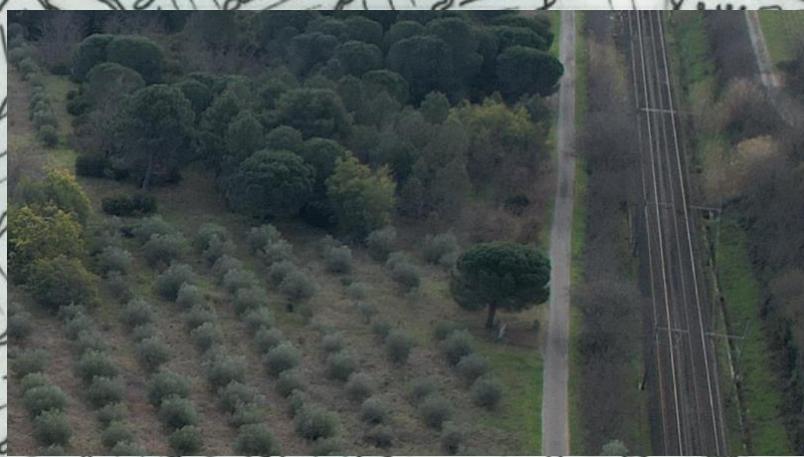
- Maintenir les espaces tampons avec la voie verte cyclable // gérer une bonne intégration du projet



Plan paysager

Hypothèse première :
composer avec l'existant

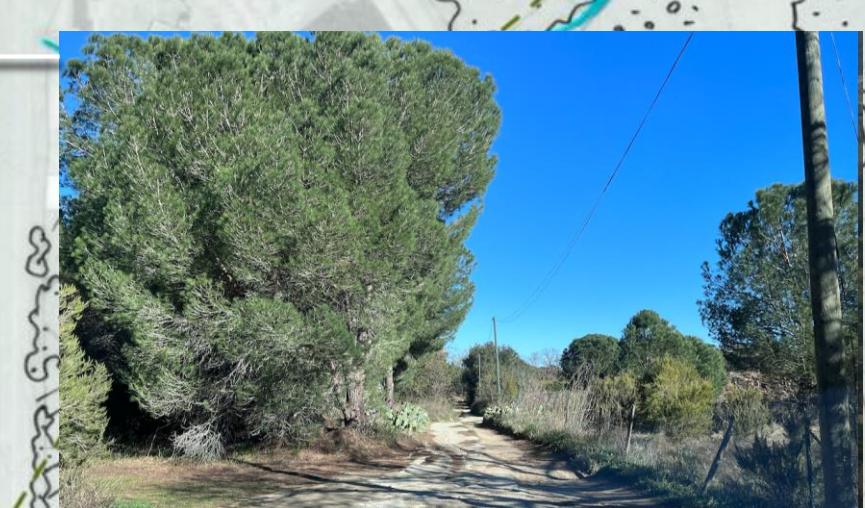
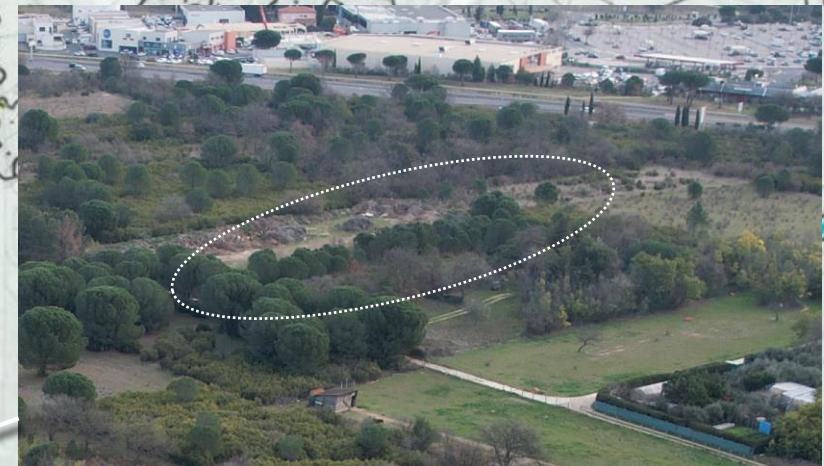
- Maintenir les espaces tampons avec la voie verte cyclable // gérer une bonne intégration du projet



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 noeuds
- 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

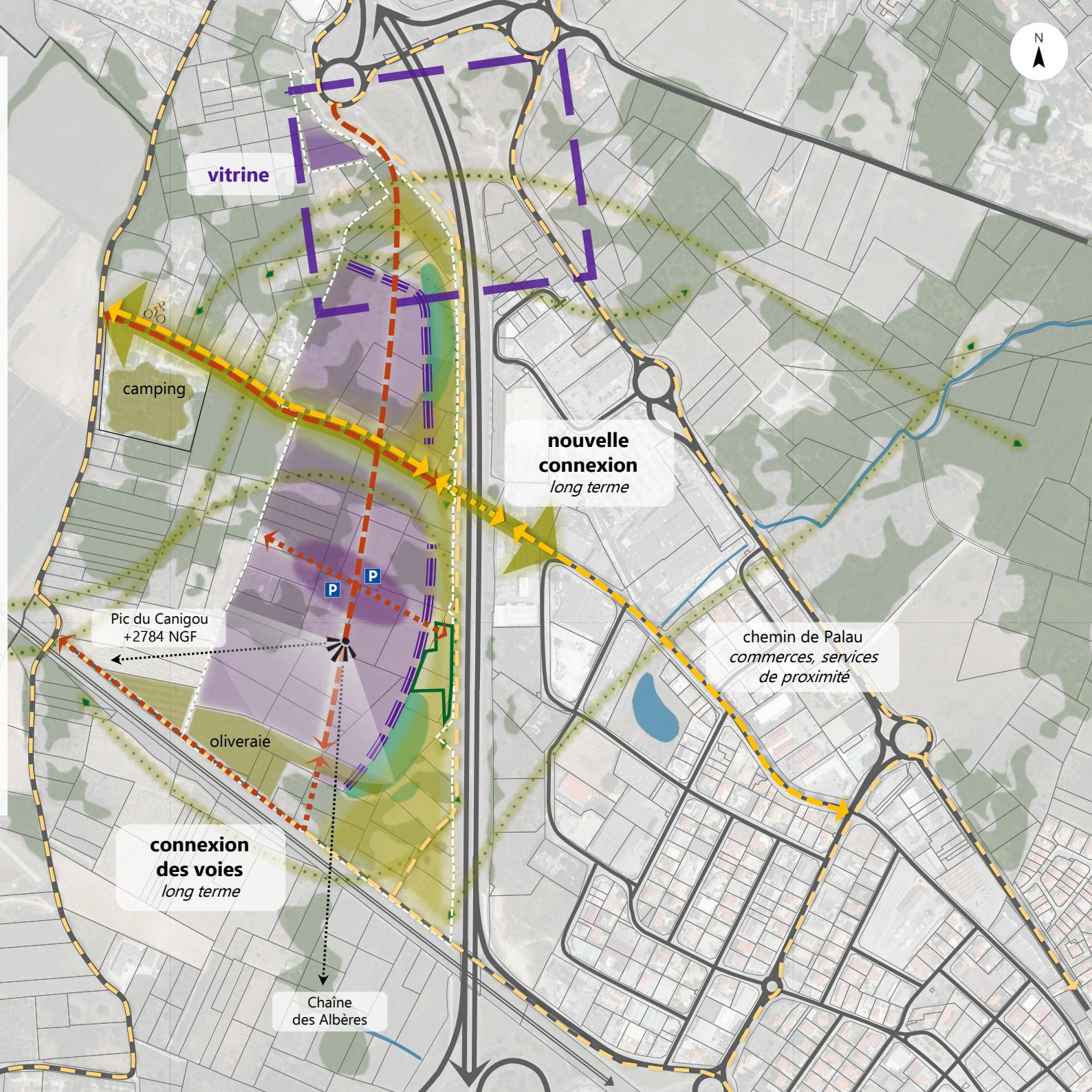
Faire du paysage et de la gestion de l'eau une base du projet.

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



