



PIECE 3  
MISE EN  
COMPATIBILITE

DECLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN  
COMPATIBILITE N°1 DU PLU DE  
BANYULS-SUR-MER



Dossier 20-TR-919-A – version du 15/05/2020



CRB Environnement : Bureaux : 5, allée des Villas Amiel 66 000 Perpignan - Siège social : 40, rue Courteline 66000 Perpignan  
☎ : 04.68.82.62.60. 📧 : 04.68.68.98.25 www.crbe.fr

## SOMMAIRE

<b>1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE.....</b>	<b>3</b>
<b>2. PRESENTATION DU PROJET.....</b>	<b>4</b>
<b>3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....</b>	<b>15</b>
<b>4. NATURE DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS.....</b>	<b>19</b>
<b>5. CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE.....</b>	<b>21</b>
<b>6. FAISABILITE DU PROJET APRES MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BANYULS-SUR-MER.....</b>	<b>23</b>

## Cartes

☞ Carte 1 : Localisation de la zone d'étude sur le PLU en vigueur au 1/4000°.....	15
☞ Carte 2 : Limite de la bande des 100 m par rapport au bas et haut des falaises – Commune de Banyuls-sur-Mer – Cap Rédéris.....	19
☞ Carte 3 : Bande littorale de 100 mètres avant et après la mise en compatibilité du PLU de Banyuls-sur-Mer.....	21

# 1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Banyuls-sur-Mer porte sur l'aménagement du belvédère du Cap Rédéris situé sur le littoral en bordure Sud-Est du territoire communal.

L'aménagement du belvédère du Cap Rédéris constitue la mesure compensatoire paysagère du projet de renforcement de chaussée et mise en sécurité de la RD914 entre Banyuls-sur-Mer et Banyuls-sur-Mer qui a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral.

En effet, le site abrite actuellement un certain nombre de composantes assemblées sans souci d'intégration ou de qualification paysagère.

De nombreux dysfonctionnements parmi lesquels des problématiques de sécurité (visibilité, vent violent, ...), d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et de gestion de la fréquentation du site (stationnement, piétinement de milieux sensibles), ont été mis en exergue par l'analyse fonctionnelle du belvédère.

Aujourd'hui, au regard du Plan Local d'Urbanisme de Banyuls-sur-Mer cet aménagement n'est pas possible. En effet, il se situe en partie dans la bande littorale de cent mètres inconstructible.

Il est donc nécessaire de mener une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU pour mener à bien ce projet d'intérêt général.

## 2. PRESENTATION DU PROJET

Le diagnostic fonctionnel de l'état actuel du site du belvédère du Cap Rédéris fait ressortir de nombreux enjeux :

- la sécurisation des raccordements sur la RD914 ;
- l'organisation de l'aire de stationnement et le retraitement des sols ;
- la cicatrisation des milieux naturels dégradés au moyen de dispositifs de contention et de mise en défens ;
- la résorption des points noirs : déconstruction de la cabane et reconstruction d'un bâtiment de petite taille, démontable et qualifiant pour le site, renouvellement du mobilier et, si possible, enterrement des réseaux aériens ;
- l'homogénéisation de la signalétique (type signalétique spécifique du Conservatoire du littoral) ;
- la réorganisation, la sécurisation et l'accessibilité des circulations piétonnes ;
- la création d'une plateforme belvédère qualifiante et accessible pour tous les publics.

Le site est aujourd'hui dégradé par les chemins épars et multiples sur la lande rocheuse et par les voitures se garant où elles peuvent. La connexion avec la Route Départementale est trop large, donnant un sentiment de délaissé et non de site protégé. Le point de vente de vin existant, un outil de promotion du terroir, mérite d'être amélioré pour être à la mesure du site.

Le projet de requalification doit permettre de redonner une lisibilité au site – un très beau belvédère sur le grand paysage – et de bien séparer ce qui appartient aux voitures et ce qui est réservé aux cheminements piétons et à la promenade.

Le dessin en courbe des circulations (allées en béton de site, terrasse en platelage bois, ...) et des murets accompagne et souligne l'élanement formé par l'éperon rocheux. Il oriente et cadre les vues sur le large et sur le paysage littoral des caps de la Côte Vermeille.

Le site du belvédère de Cap Rédéris est traversé par le sentier du littoral. Il marque un temps d'arrêt ponctué par trois événements :

- Le kiosque de vente et son point d'information.
- La table d'orientation.
- Le grand belvédère.

Connectées au sentier du littoral et à l'aire de stationnement, les circulations piétonnes sont organisées pour offrir aux visiteurs une promenade en boucle mettant en scène le site et son panorama.

Le projet comprend :

- La dépose des glissières en béton, des panneaux publicitaires et surfaces minérales dégradées (enrobé, dallage, ...).
- Les travaux de petits terrassements sur l'emprise du projet.
- Les revêtements de sol (béton de site, revêtement bois, terre battue, pierriers).
- Les maçonneries (murets en pierres).
- Les plantations.
- L'habillage du bâti existant et la treille.
- La signalétique (consignes de visite, information, interprétation).

*Les planches qui suivent sont issues de l'esquisse d'aménagement et du permis d'aménager du belvédère du Cap Rédéris élaborés par le cabinet ALEP paysagistes pour le compte du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales.*



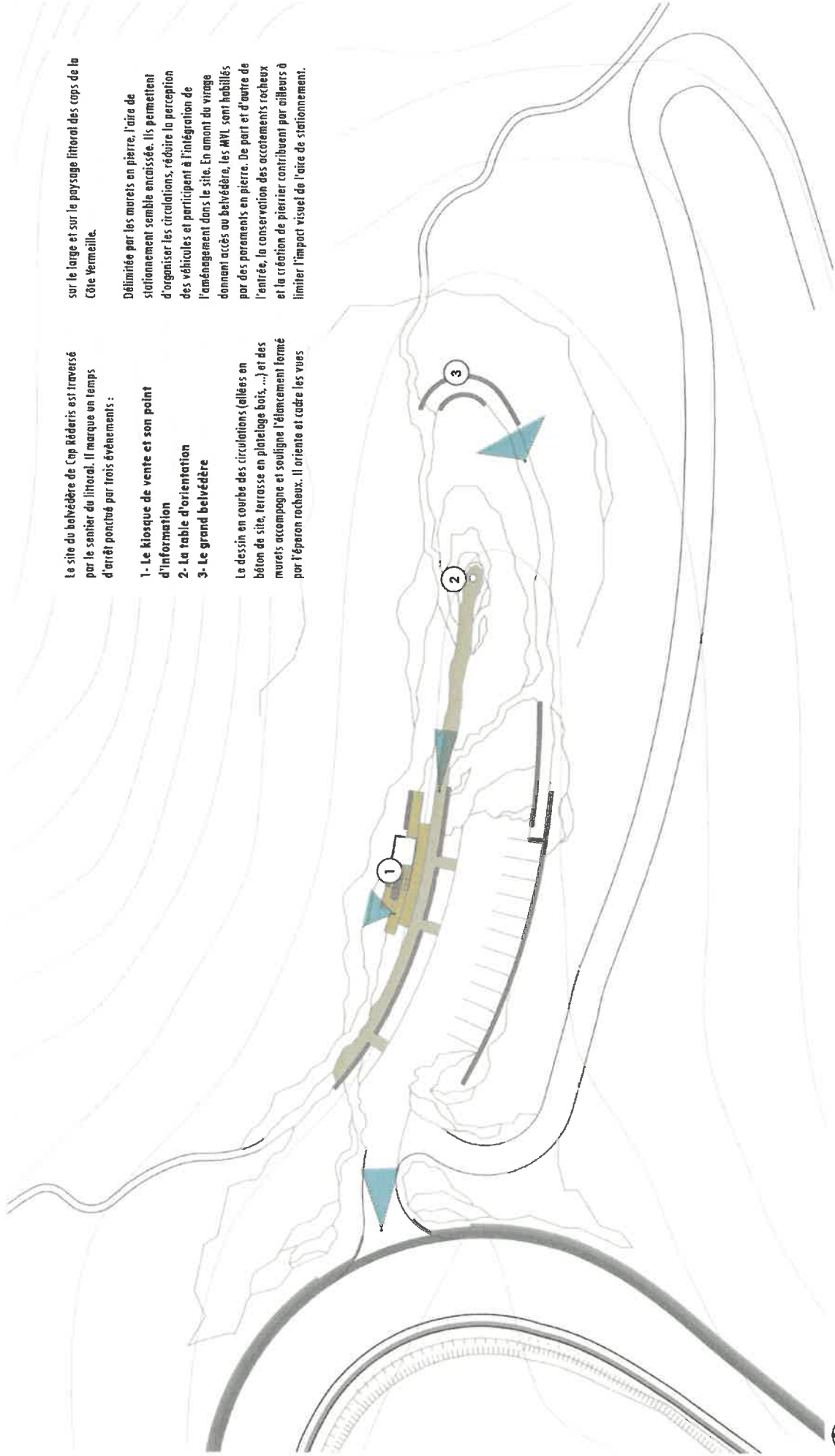
Le site du belvédère de Cap Réderis est traversé par le sentier du littoral. Il marque un temps d'arrêt ponctué par trois événements :

- 1- Le kiosque de vente et son point d'information
- 2- La table d'orientation
- 3- Le grand belvédère

Le dessin en courbe des circulations (allées en béton de site, terrasse en plateau bois, ...) et des murs accompagnés et souligne l'élanement formé par l'éperon rocheux. Il oriente et cadre les vues

sur le large et sur le paysage littoral des caps de la Côte Vermelle.

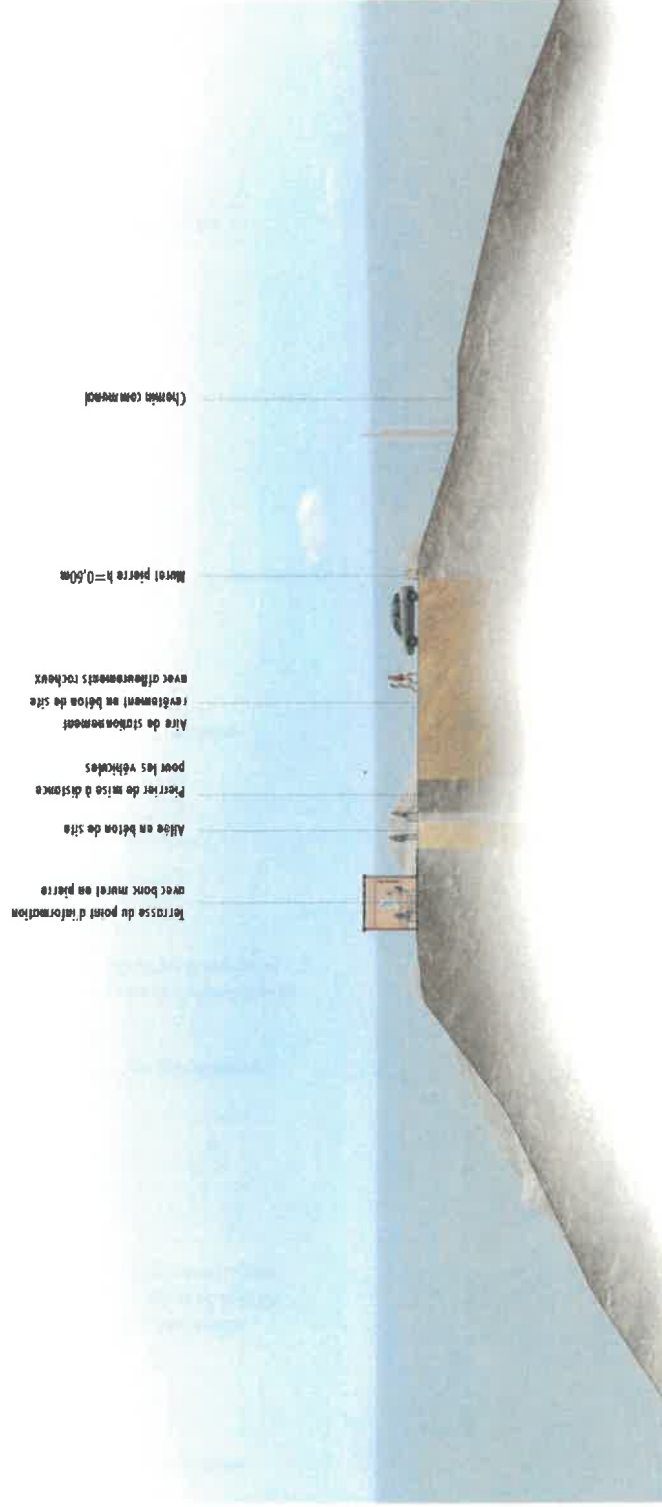
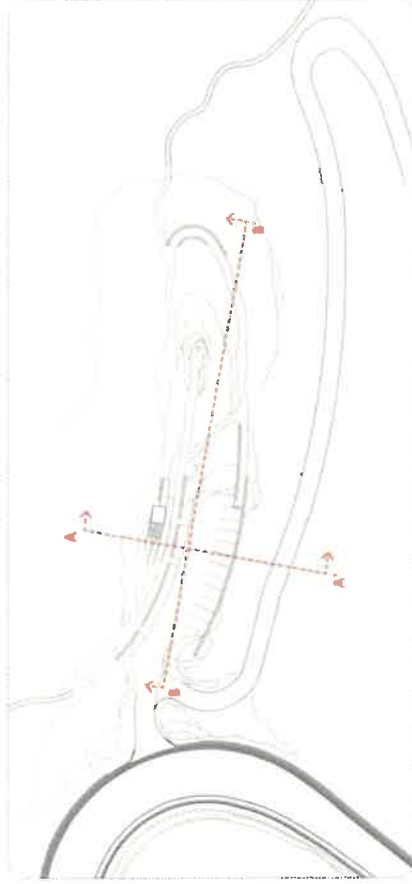
Délimitée par les murs en pierre, l'aire de stationnement semble encaissée. Ils permettent d'organiser les circulations, réduire la perception des véhicules et participer à l'intégration de l'aménagement dans le site. En amont du virage donnant accès au belvédère, les AMVL sont habillés par des parements en pierre. De part et d'autre de l'entrée, la conservation des accotements rocheux et la création de pierris contribuent par ailleurs à limiter l'impact visuel de l'aire de stationnement.



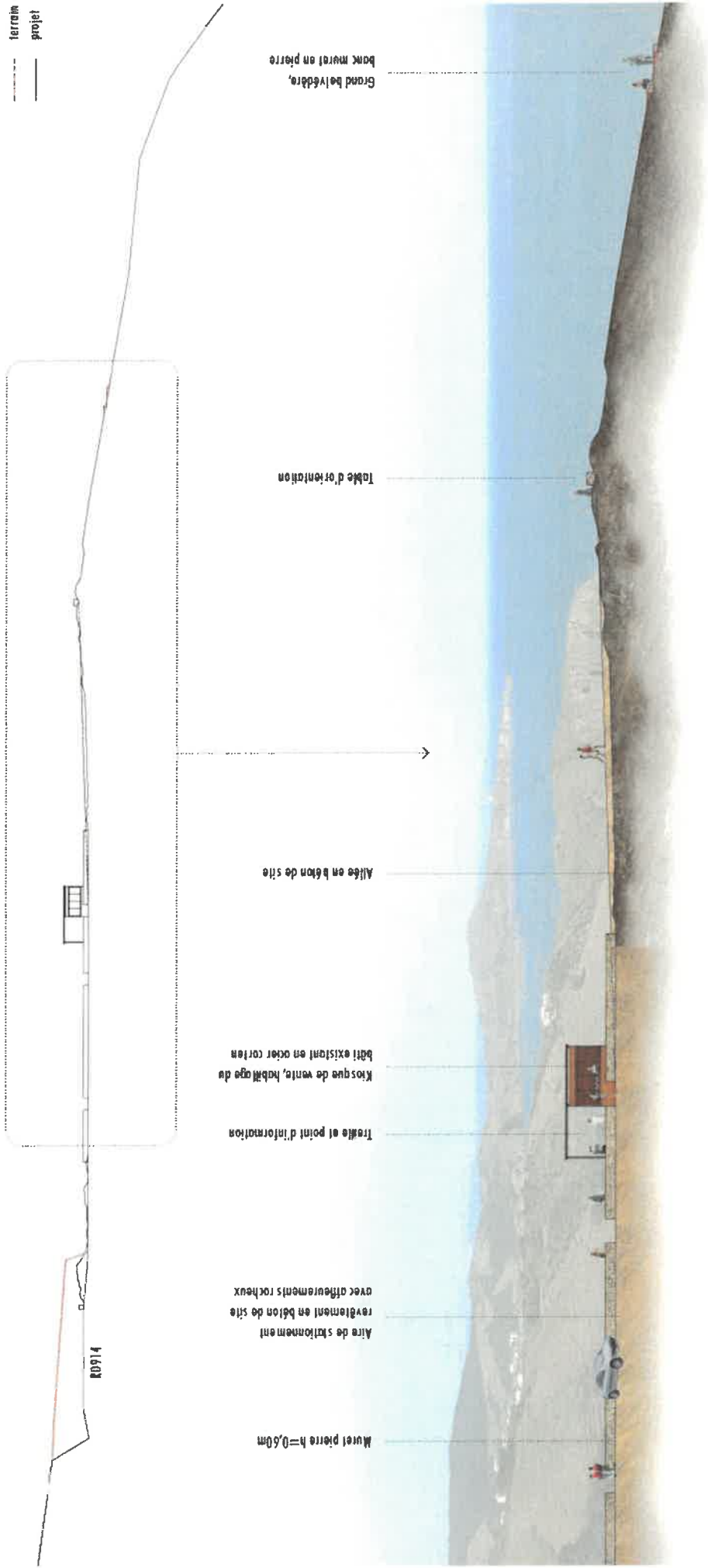




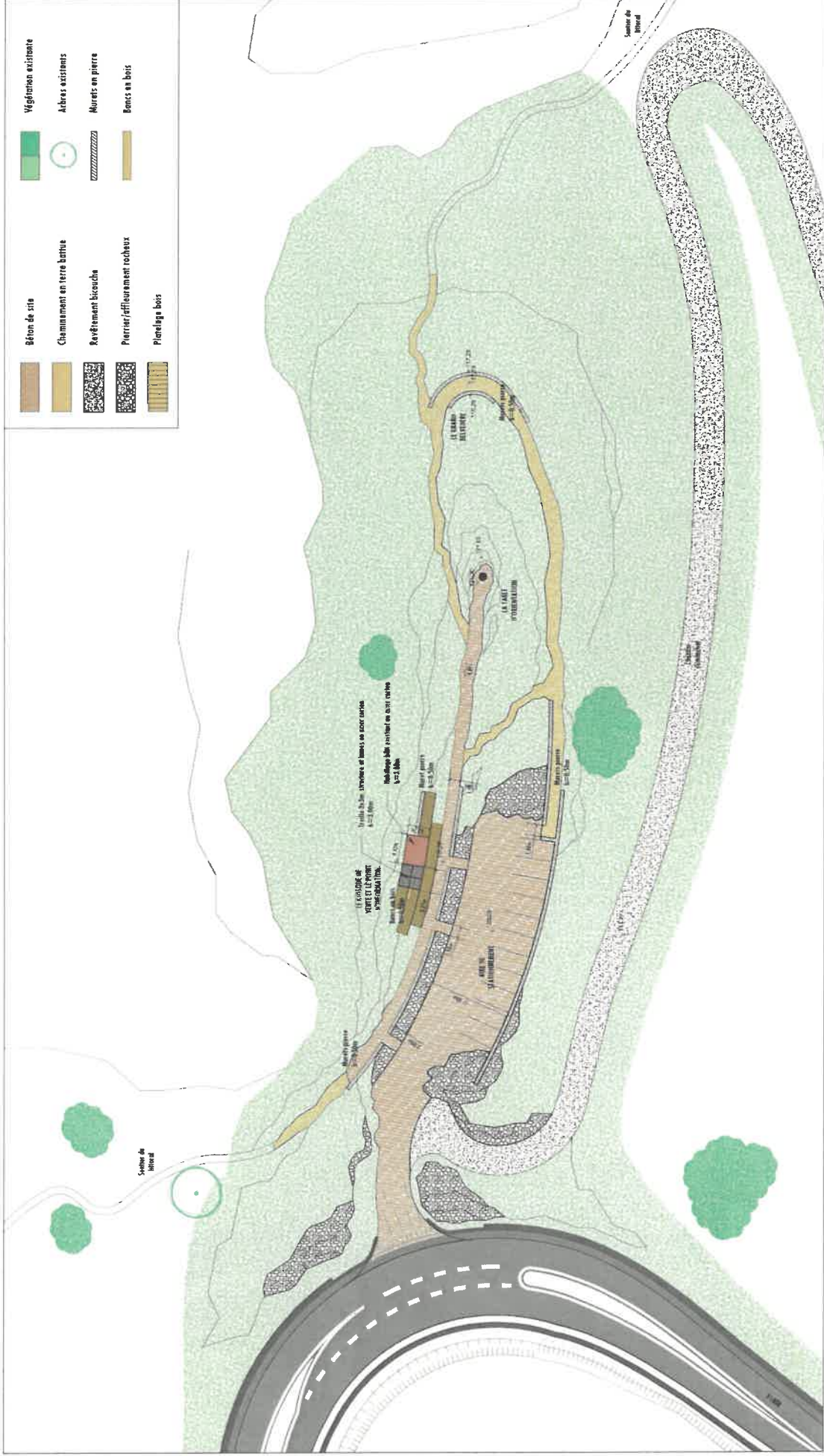
COUPE DE PRINCIPE AA'



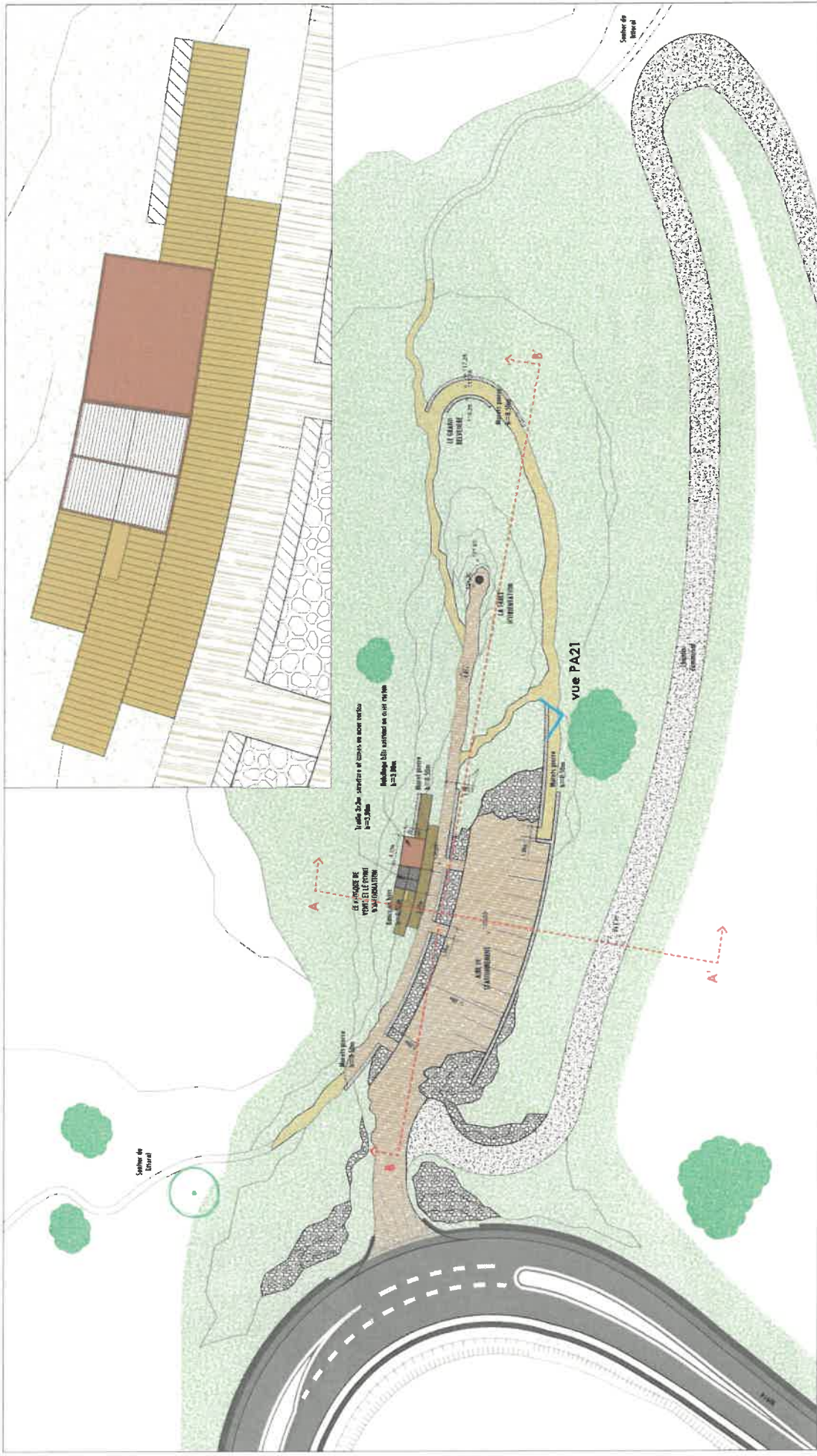
**COUPE DE PRINCIPE BB'**



PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET



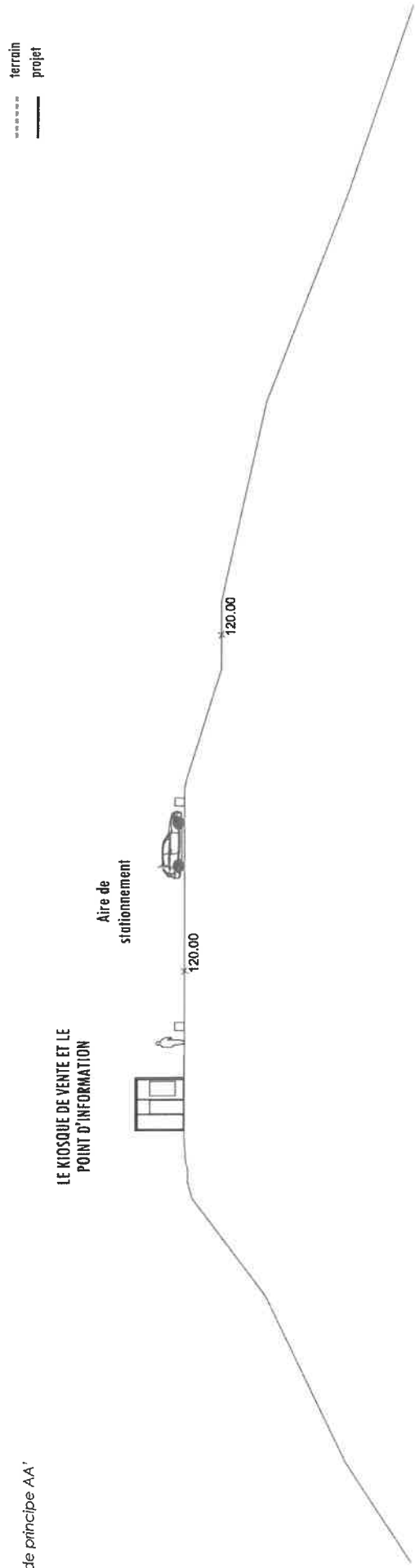
**PLAN DE MASSE DES CONSTRUCTIONS À ÉDIFIER OU À MODIFIER**



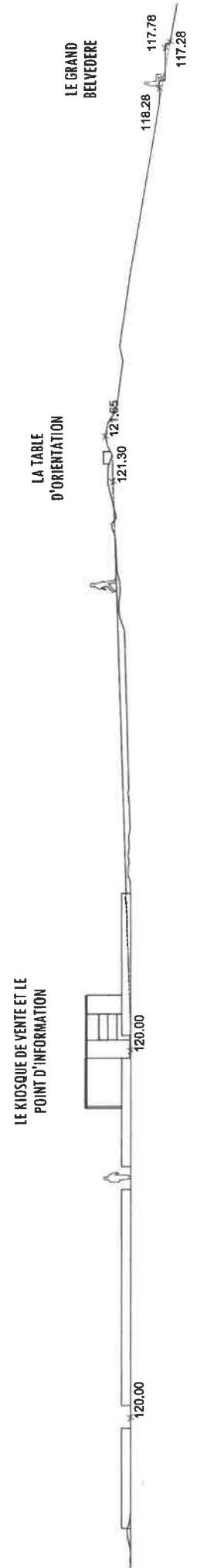
### PLAN EN COUPE

NB : les plans en coupe sont repérés sur le plan de masse

Coupe de principe AA'



Coupe de principe BB'



**DOCUMENT GRAPHIQUE**

NB : l'angle de prise de vue est repéré sur le plan de masse



Etat initial



Etat projeté

## 3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La commune de Banyuls-sur-Mer est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet se développe en zone NL, correspondant aux espaces naturels remarquables définis au titre de la Loi littoral.

Les documents graphiques du PLU font apparaître la limite des Espaces proches du rivage, ainsi que la bande des 100 m de la Loi littoral.

Le projet se localise en partie dans la bande littorale de cent mètres inconstructible.

La bande littorale a été déterminée dans le PLU à partir :

- des plus hautes eaux sur les zones de plage ;
- des sommets des falaises sur les secteurs escarpés de corniche.

☞ Carte 1 : Localisation de la zone d'étude sur le PLU en vigueur au 1/4000°



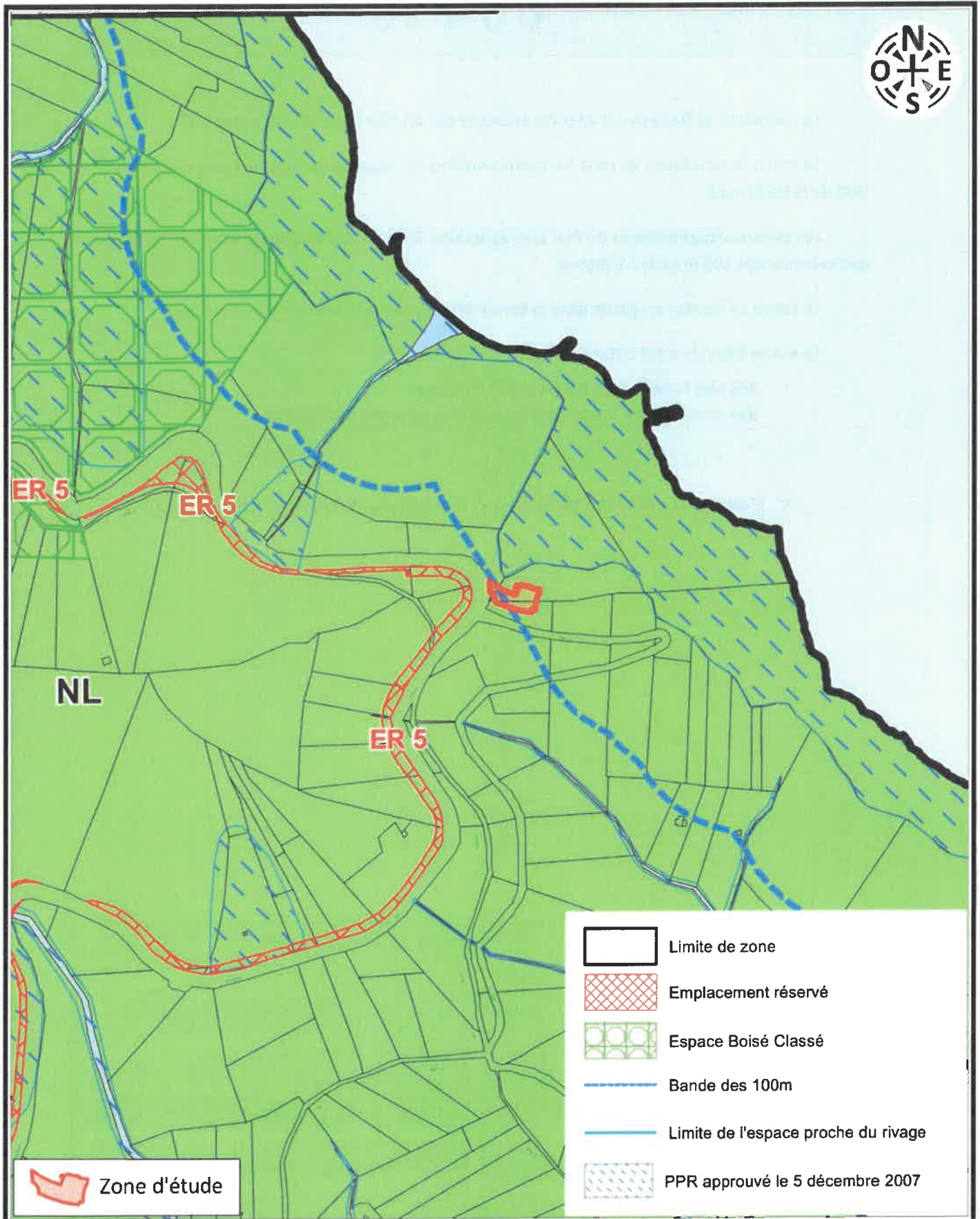
5, allée des Villas Armiel  
66000 PERPIGNAN - FRANCE  
Tél: 04.68.82.62.60 Fax: 04.68.68.98.25  
Siège social : 40, Rue Courtaîne 66000 PERPIGNAN

20 - TR - 919 A

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Banyuls-sur-Mer

# LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE SUR LE PLU EN VIGUEUR

Extrait Orthophotoplan - Echelle : 1 / 4000





## Dispositions applicables à la zone N

### # Caractère de la zone

La zone N recouvre les espaces naturels et les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de leur rôle dans la fonctionnalité écologique du territoire communal.

La zone N comprend en outre les sous-secteurs suivants :

- Nb : correspond aux espaces de nature intégrés au sein du tissu urbain, aménagés ou voués à être aménagés de manière accueillir des équipements publics en accord avec les impératifs de gestion du cours d'eau de la Baillaury.
- NL : correspond aux espaces remarquables définis au titre de la Loi littoral.
- NLdpm : correspond aux plages urbaines des Elmes et du centre situées dans la limite du domaine maritime

### # Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions règlementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Deux coupures d'urbanisation au titre de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit à l'exclusion de celles mentionnées à l'article N 2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone NL, sont autorisés :

- les aménagements légers, conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public, des espaces naturels remarquables et qu'il ne leur porte pas atteinte. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit à enquête publique, soit à une mise à disposition du public pendant

une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.

Ces aménagements légers ne seront autorisés, en application du deuxième alinéa de l'article R.121-6 du code de l'urbanisme, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, qu'après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement et doivent respecter le cahier des charges des concessions de plage de la commune.

- Les travaux ayant pour objet la conservation et la protection des espaces et milieux, après enquête publique suivant les modalités de la loi 12/07/10 et du décret du 29/12/11.

- Les installations nécessaires aux services publics et collectifs ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à l'élargissement et au réaménagement de la RD914.

## 4. NATURE DES MODIFICATIONS ET JUSTIFICATIONS

**Le règlement de la zone NL permet la réalisation de l'aménagement du belvédère du Cap Rédéris.**

Cependant, le projet se localise en partie dans la bande littorale de cent mètres inconstructible.

Dans le PLU de Banyuls-sur-Mer, la bande littorale a été déterminée à partir :

- des plus hautes eaux sur les zones de plage ;
- des sommets des falaises sur les secteurs escarpés de corniche.

L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares. L'objectif est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

La limite haute du rivage permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

*En présence de falaises, on calcule la distance horizontalement à partir de l'élévation verticale du point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.*

**Il apparaît que la bande de cent mètres a été maximisée sans raison particulière liée à la présence d'espèces patrimoniales et-ou protégées (végétale ou animale) ou d'un zonage de protection.**

**Ainsi, il est nécessaire de « recalcr » la bande de cent mètres au droit du projet en s'appuyant sur le dernier point ci-dessus, afin de délimiter au plus juste la bande littorale pour permettre la réalisation du projet, compte tenu de son intérêt en termes de sécurisation et d'organisation du site.**

La DDTM des Pyrénées-Orientales a réalisé une simulation de la localisation de la bande littorale des 100 m par rapport au bas et haut des falaises du secteur du Cap Rédéris.

La carte en page suivante illustre le résultat obtenu.

- ☞ Carte 2 : Limite de la bande des 100 m par rapport au bas et haut des falaises – Commune de Banyuls-sur-Mer – Cap Rédéris



Commune de Banyuls sur Mer - Cap Redéris  
Limites de la bande des 100 m par rapport au bas et haut des falaises



© IGN - BDORTHO

DML/UGL

Il apparaît un décalage significatif de la localisation de la bande des 100 m vers l'intérieur des terres si la référence retenue est le haut de falaises, alors que ce repère ne correspond pas aux plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

## 5. CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE

L'objectif est de recalculer la bande littorale des 100 m afin de répondre aux règles de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme :

La limite haute du rivage permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.

*En présence de falaises, on calcule la distance horizontalement à partir de l'élévation verticale du point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles.*

Ainsi, nous proposons de retenir une localisation intermédiaire entre les deux simulations réalisées par la DDTM 66 avec une localisation de la bande littorale des 100 m par rapport au bas et une par rapport au haut des falaises du Cap Rédéris.

La carte en page suivante propose la localisation actualisée de la bande littorale des 100 m et permet de la comparer avec celle du PLU en vigueur de Banyuls-sur-Mer.

- ☞ Carte 3 : Bande littorale de 100 mètres avant et après la mise en compatibilité du PLU de Banyuls-sur-Mer



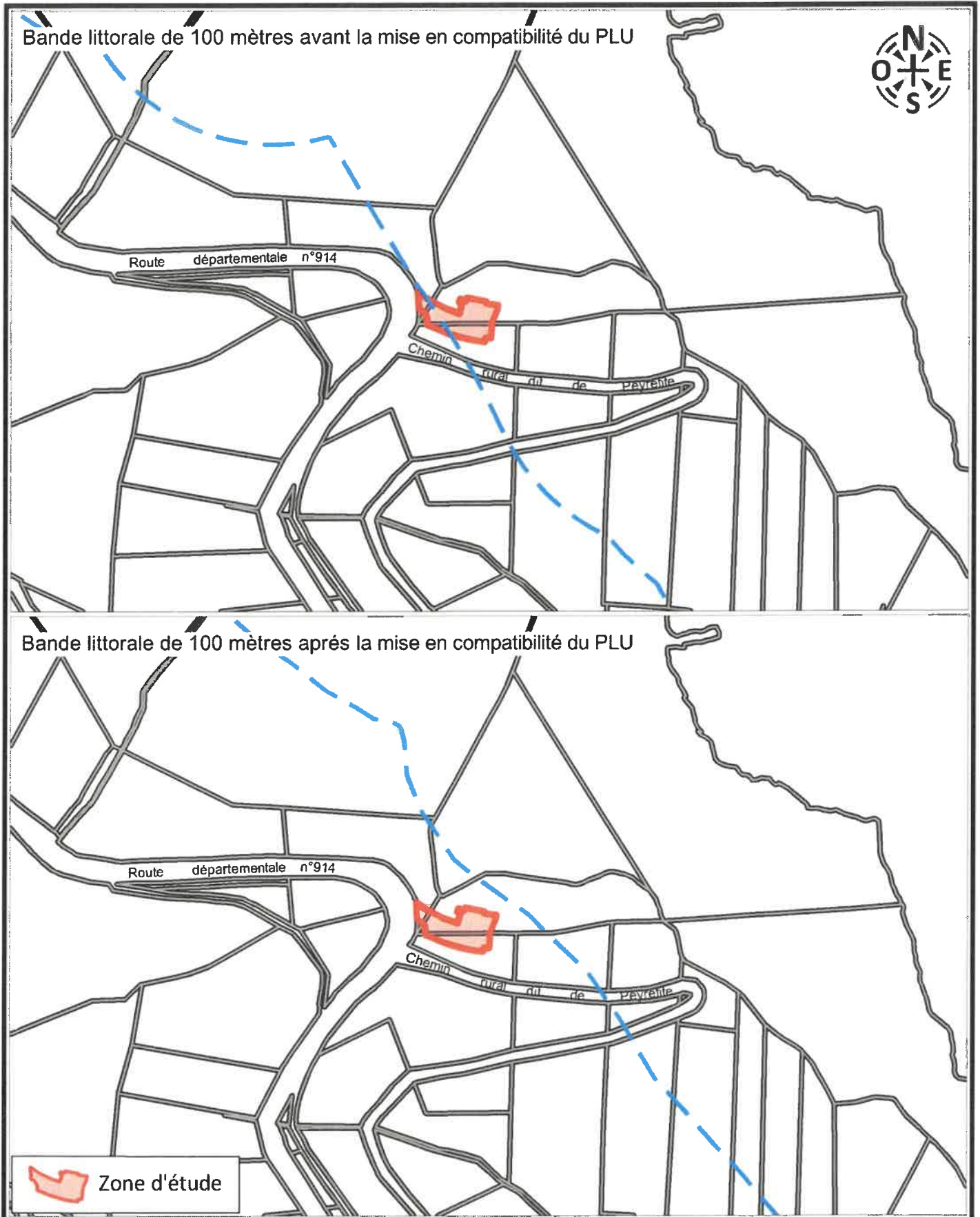
5, allée des Villas Arniel  
66000 PERPIGNAN - FRANCE  
Tél:04.68.82.62.60 Fax:04.68.88.98.25  
Siège social 40, Rue Courrière 66000 PERPIGNAN

20 - TR - 919 A

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Banyuls-sur-Mer

# BANDE LITTORALE DE 100 METRES AVANT ET APRES LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BANYULS SUR MER

Echelle : 1 / 2500



## 6. FAISABILITE DU PROJET APRES MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE BANYULS-SUR-MER

La mise en compatibilité du PLU de Banyuls-sur-Mer va permettre la réalisation du projet.

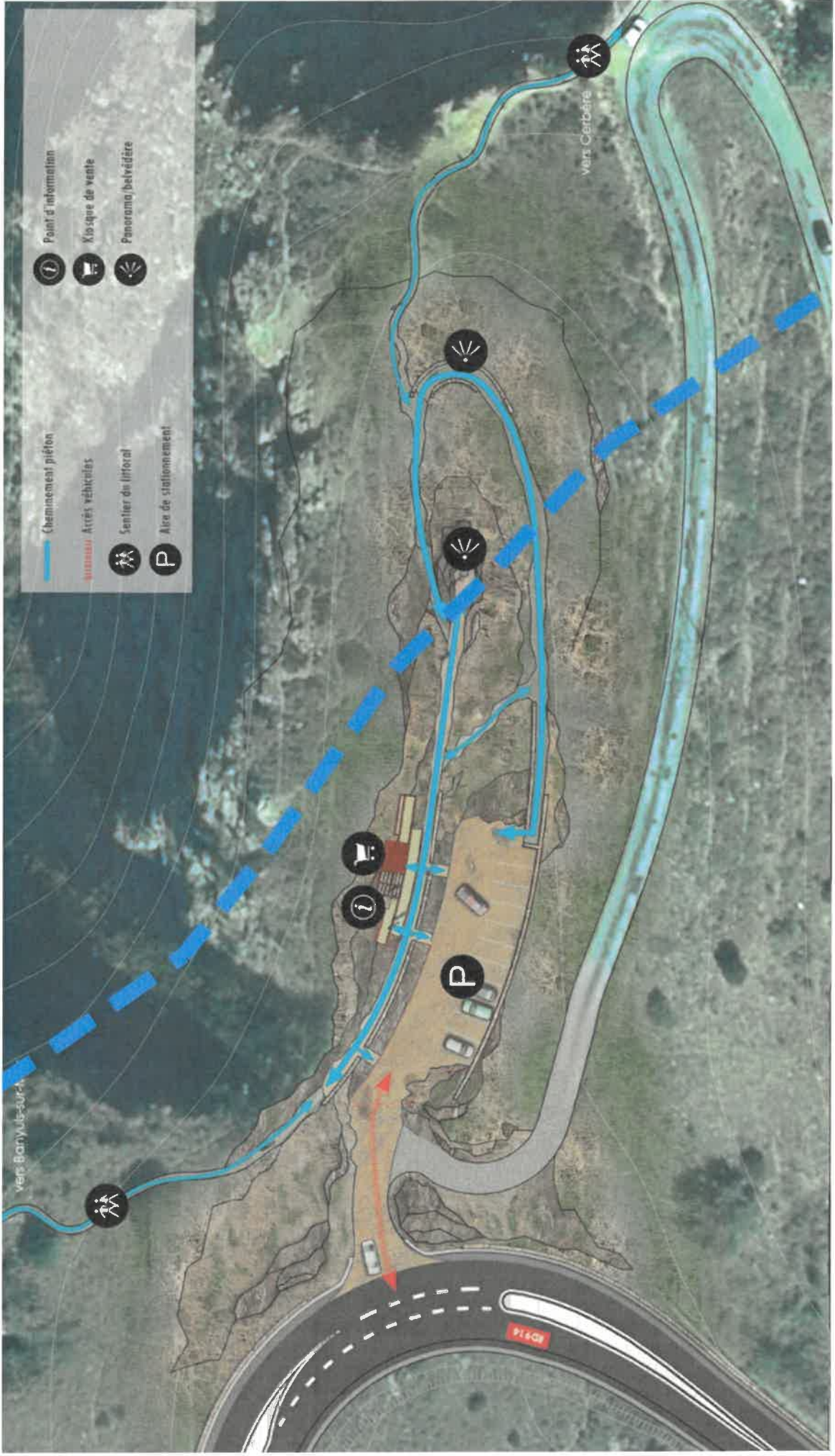
En effet, après recalage de la limite de la bande littorale de 100 m, la partie Ouest du projet qui concerne le kiosque de vente et son point d'information, ainsi que l'aire de stationnement, qui constituent les éléments nécessitant les travaux les plus importants se localisent à l'extérieur de la bande des 100 m.

Il est important de noter concernant les éléments les plus à l'Est que :

- La table d'orientation est existante.
- Les aménagements concernant le grand belvédère sont associés à la sécurisation du cheminement piéton existant et à l'optimisation de son accessibilité.

Leur localisation au sein de la bande littorale de 100 m n'est pas un élément bloquant à la réalisation des aménagements du cheminement piéton et la création du grand belvédère.

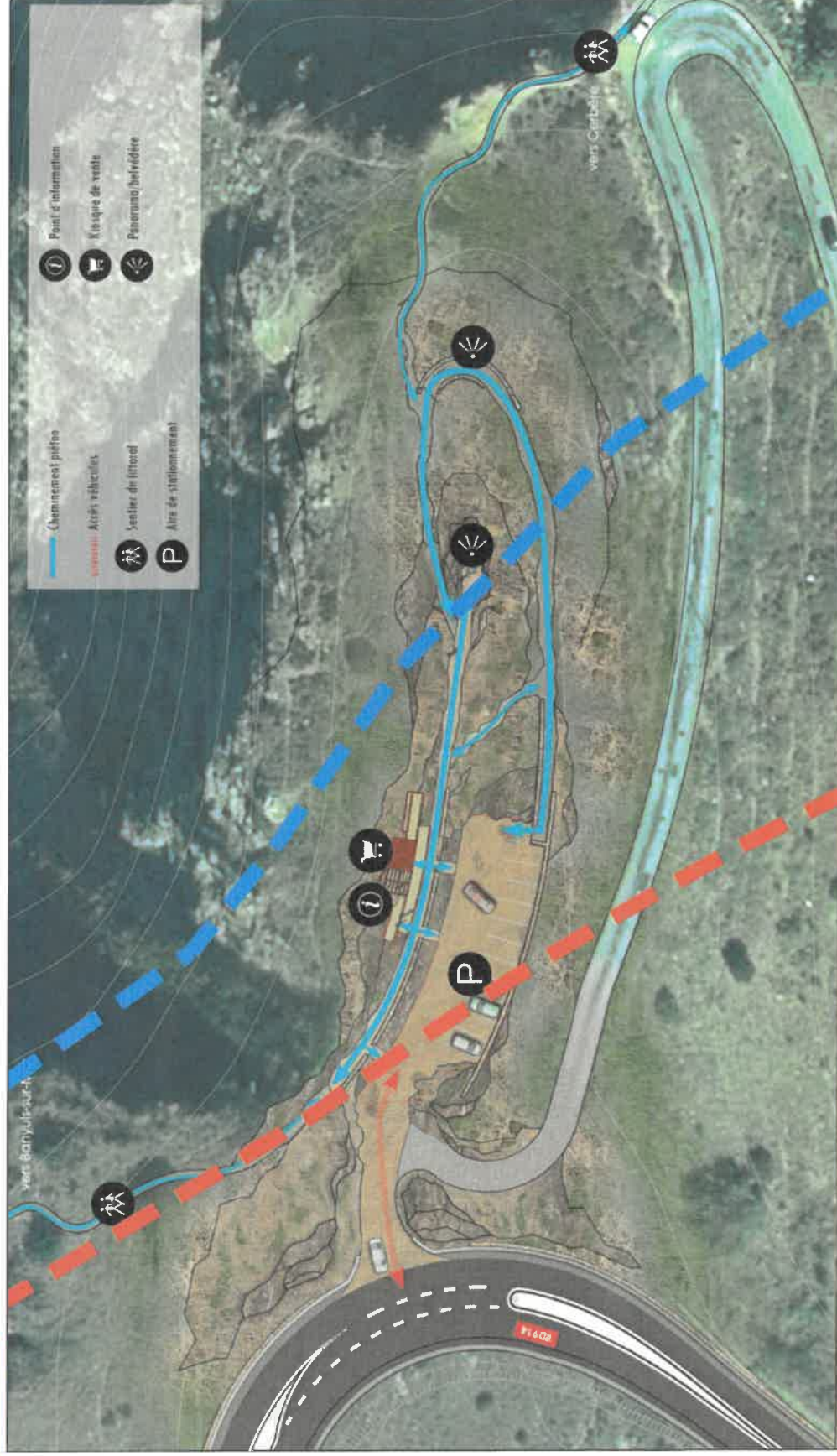
La figure en page suivante permet de visualiser la situation des aménagements par rapport à la localisation de la bande littorale des 100 m recalée.





## RD 914 Aménagement entre Banyuls sur Mer et Cerbère Valorisation du Cap REDERIS

Carte de synthèse avant et après la mise en compatibilité du PLU



— Bande littorale de 100 mètres avant la mise en compatibilité du PLU

— Bande littorale de 100 mètres après la mise en compatibilité du PLU

