

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES ALBÈRES, DE LA CÔTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBÉRIS ◆ Siège : 3 Impasse de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° DL2025-0009 Séance du Conseil : 10 FÉVRIER 2025
AVIS À DONNER AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) D'ARGELÈS-SUR-MER	

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi 10 février à 18 heures 30, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès se sont réunis, sur la convocation qui leur a été adressée le 04 février 2025, à la Halle sportive - Espace Pierre Jonquères d'Oriola située 18 bis rue Haroun TAZIEFF à Palau-del Vidre (66690), sous la Présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président.

Étaient présents :

Antoine PARRA, Julie SANZ, Antoine CASANOVAS, Isabelle MORESCHI, Philippe RIUS, Lydie FOURC, Maria CABRERA, Georges GUARDIA, Patrice AYBAR, Jean-Michel SOLE, Anne MAURAN, Christian GRAU, Guy LLOBET, Annie LAMARQUE, Jean-Marie LEFEVRE, Christian NAUTE, Laëtizia COPPEE, Hervé VIGNERY, Raymond PLA, Marie-Pierre SADOURNY GOMEZ, Bruno GALAN, Françoise DARCHE, Grégory MARTY, José BELTRA, Samuel MOLLI, Gilbert CRITELLI, Nathalie REGOND PLANAS, Francis BERTHELIER, Yves PORTEIX, Frédérique MARESCASSIER, Christian NIFOSI, Sylvie VILA.

Étaient représentés :

Aimé ALBERTY donne procuration à Antoine CASANOVAS, Guy ESCLOPE donne procuration à Maria CABRERA, Guy VINOT donne procuration à Anne MAURAN, Marie-Clémentine HERRE donne procuration à Jean-Michel SOLE, Huguette PONS donne procuration à Hervé VIGNERY, Patricia HECQUET donne procuration à Grégory MARTY, Yves BLIN donne procuration à José BELTRA, Marie-Thérèse IMBARD donne procuration à Samuel MOLLI, Yvette PERIOT donne procuration à Patrice AYBAR.

Étaient absents/excusés :

Marie ARIZA, Fabrice WATTIER, Marcel DESCOSSEY, Didier CHOPLIN.

Nombre de membres en exercice : 45

Nombre de membres présents : 32

Nombre de suffrages exprimés : 41

Nombre de procurations : 9

Secrétaire de Séance :

Bruno GALAN

Monsieur le Président expose :

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20250210-DL2025-0009-DE
Date de télétransmission : 13/02/2025
Date de réception préfecture : 13/02/2025

En tant que personne publique associée, la Communauté de communes, autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) s'est vue notifier le 21 novembre 2024, par la commune d'Argelès-sur-Mer, le projet de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

L'objet de cette procédure est de faire évoluer :

- Le zonage réglementaire (règlement graphique) ;
- Le cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le règlement écrit pour procéder à des corrections et ajustements mineurs pour faciliter sa mise en œuvre ;
- Les annexes pour y apporter des compléments.

Elle concerne :

- **Diverses mesures en lien avec l'économie** : changement de zonage au sein de la zone urbaine économique pour reclasser des parcelles vers une vocation commerciale; suppression des règles de hauteur (dans toutes les zones urbaines) pour toutes les destinations autre que « habitation »; modification de l'encadrement de la réfection des bâtiments existants et de l'extension des bâtiments pour les activités économiques en zone Nrl (Espaces naturels remarquables du littoral); suppression d'une portion en centre-ville de la prescription de diversité commerciale.
- **Diverses mesures en lien avec le développement des énergies renouvelables** : création d'un sous-secteur Npv pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques au sol, ajout de nouvelles dispositions relatives à la production/distribution d'électricité pour le secteur UEd ; intégration dans les espaces agricoles de la possibilité de mettre en place des installations de production d'électricité sous conditions ainsi qu'un assouplissement (dans toutes les zones) des règles relatives à l'installation et à la production d'énergie sur toitures (possibilité de superposition sur la toiture, et suppression de l'exigence d'être invisible depuis le domaine public).
- **Diverses dispositions en lien avec le stationnement** : Assouplissement (dans toutes les zones) des règles relatives aux capacités de stationnement pour les projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; ajout d'un emplacement réservé au Racou pour anticiper le stationnement et l'élargissement de la voirie.

En lien avec l'habitat :

- Modification du zonage du sous-secteur UCb (parcelles au cœur du quartier pavillonnaire Saint-Pierre) pour le faire évoluer en secteur 1AU dans le but d'en maîtriser les aménagements futurs et ajout d'un emplacement réservé sur une partie de ce secteur pour s'assurer de l'accès et du stationnement de cette zone.
- Création de prescriptions supplémentaires « Patrimoine bâti à protéger » au centre-plage, permettant de mieux protéger certaines résidences, maisons, propriétés et clôtures identifiées à la suite d'un travail réalisé par l'UDAP 66.
- Mise en place du permis de démolir en secteur UDC et UDb, secteurs identifiés comme subissant une pression foncière importante, afin de conserver un cadre de vie qualitatif et le maintien d'une architecture urbaine historique.
- Instauration d'une dérogation aux règles relatives aux implantations par rapport aux limites séparatives pour toutes les extensions de bâtiments existants en zone Ux.
- Reformulation des règles de recul par le remplacement du terme « emprise » par « chaussée ».

La procédure vise également à créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP):

- En lien avec la modification de zonage et l'instauration d'un emplacement réservé, la modification crée une OAP « Olivettes » au sein du quartier Saint-Pierre : l'OAP s'étend sur 2,67 ha. Elle prévoit 71 logements dont 28 sociaux avec 10 en accession sociale (soit 14%) et 18 en locatif social (soit 25%) et une mixité entre de l'habitat collectif et de l'habitat individuel à fortes densités, en R+1, ainsi qu'une mixité dans la taille, le type et le statut d'occupation (habitat intermédiaire, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles). La densité prévue est de 27 logements/hectare. Cette nouvelle programmation porte à 832 le nombre de logements programmés en secteur OAP du PLU dont 23% en locatif social et 19% en accession sociale soit 42% de logements sociaux et une densité de 43,36 logements par hectare.

Vu les articles L153-40 et L132-7 du code de l'urbanisme relatifs à la transmission du projet aux personnes publiques associées,

Vu le PLH 2022-2027 approuvé par la délibération du Conseil communautaire du 17 juillet 2023, devenu exécutoire le 17 octobre 2023 ;

Vu le courrier de notification du projet de la modification n°2 du PLU d'Argelès-sur-Mer, reçu le 21 novembre 2024,

Considérant que le projet de PLU a été analysé au regard du PLH selon un rapport de compatibilité,

Considérant que les nouvelles dispositions du projet de PLU relatives à la protection du patrimoine bâti et à la mise en place du permis de démolir permettront de mieux encadrer dans certains secteurs les densifications opérées par des projets de destruction/reconstruction d'immeubles ;

Considérant que les modifications relatives aux règles d'implantations et de reculs sont sans incidences sur les objectifs poursuivis par le PLH ;

Considérant que le projet de PLU prévoit la programmation d'un nouveau secteur situé dans le quartier pavillonnaire Saint-Pierre ;

Considérant que la programmation prévisionnelle du PLH pour la commune n'intègre pas cette nouvelle urbanisation, qu'ainsi aucun objectif ciblé de mixité sociale et de densité n'a été déterminé par le PLH pour ce quartier, que dès lors il devra respecter au minimum les objectifs globaux du PLH afin de préserver la dynamique intercommunale;

Considérant que les objectifs de production immobilière nouvelle du PLH en termes de mixité sociale ont été définis afin d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux (LLS) et 15% de logements en accession sociale (LAS) à l'échelle de l'intercommunalité avec 30% de LLS et 15% de LAS pour le secteur « Pôles urbains » ;

Considérant que les objectifs de rationalisation urbaine du PLH visent une densité de l'urbanisation de 35 log/ha à l'échelle de l'intercommunalité avec 40 log/ha pour le secteur « Pôles urbains » ;

Considérant que l'OAP sur ce secteur prévoit une densité de 27 log/ha, 25% de logements locatifs sociaux et 14% en accession sociale, en réinvestissement urbain, respectant ainsi les objectifs de mixité sociale et de développement du réinvestissement urbain mais ambitionnant des objectifs de densité en dessous de ceux fixés par le PLH ;

Considérant cependant, qu'avec l'OAP « Les Olivettes », la densité totale du PLU de la commune, soit au cumul des tous les projets des OAP, sera de 41,3 log/ha, la densité des « Olivettes » n'entachera donc pas le respect des objectifs globaux de densité au regard du PLH ;

Considérant toutefois, qu'il conviendra de mettre à jour le tableau de synthèse des OAP, dans ses cases « surface de la zone OAP » et « densité du secteur » totales, qui n'ont pas été modifiées dans le projet présenté ; ainsi que « surface de la zone OAP » spécifique à l'Olivette qui a fait l'objet d'une erreur dans le report de surface ;

Considérant que le PLH s'est également fixé pour objectif de produire 10% de résidences principales adaptées aux personnes âgées et/ou handicapées ;

Considérant que l'OAP prévoit une mixité des formes d'habitat, permettant ainsi potentiellement de prendre en compte l'objectif de production de logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapée ;

Considérant que l'objectif de production nouvelle pour Argelès-sur-Mer fixé par le PLH est de 805 logements ;

Considérant dès lors que l'objectif de production du PLH pour la commune devrait être dépassé de 71 logements en cas de livraison de ce secteur avant la fin de l'année 2027 et en cas de réalisation des autres projets prévus par le PLH pour la commune ;

Considérant cependant que les objectifs de production immobilière du PLH s'entendent en seuil plancher, autrement dit minimum, dans un objectif de livraison jusqu'en 2027 ;

Considérant enfin que les autres modifications concernent le développement économique, les énergies renouvelables et le stationnement ; objets sans rapport avec les objectifs poursuivis du PLH ;

Sur proposition de son Président et après en avoir préalablement délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés,

Donne un avis favorable sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Argelès-sur-Mer, avec l'observation suivante :

- Mettre à jour et corriger les erreurs matérielles du tableau de synthèse de la programmation des OAP.

Dit qu'ampliation de cet acte sera transmis à Monsieur le Maire de la commune de d'Argelès-sur-Mer.

Résultat du vote :

Pour : 41

Contre : 0

Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Fait à Argelès-sur-Mer, le 12/02/2025

**Pour extrait certifié conforme et exécutoire, du fait de
sa publication et sa transmission en Préfecture
Le Président de la Communauté de Communes**

Antoine PARRA



La délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.