

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES, DE LA CÔTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS ◆ Siège : 3 Impasse de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° DL2025-0100 Séance du Conseil : 07 AVRIL 2025
AVIS À DONNER AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) SUR LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE SORÈDE	

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi 07 avril 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 01 avril 2025 à la Salle Albères – Siège Communautaire 3 Impasse de Charlemagne à Argelès-sur-Mer (66700), sous la Présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président.

Étaient présents :

Antoine PARRA, Antoine CASANOVAS, Isabelle MORESCHI, Philippe RIUS, Lydie FOURC, Jacques VILANOVE, Guy ESCLOPE, Georges GUARDIA, Patrice AYBAR, Anne MAURAN, Guy VINOT, Christian GRAU, Guy LLOBET, Annie LAMARQUE, Jean-Marie LEFEVRE, Christian NAUTE, Laëtitia COPPEE, Hervé VIGNERY, Raymond PLA, Marie-Pierre SADOURNY GOMEZ, Bruno GALAN, Françoise DARCHE, Grégory MARTY, Patricia HECQUET, Yves BLIN, José BELTRA, Samuel MOLI, Marie-Thérèse IMBARD, Gilbert CRITELLI, Nathalie REGOND PLANAS, Francis BERTHELIER, Yves PORTEIX, Frédérique MARESCASSIER, Yvette PERIOT, Christian NIFOSI, Sylvie VILA.

Étaient représentés :

Maria CABRERA donne procuration à Georges GUARDIA, Marie ARIZA donne procuration à Christian GRAU, Huguette PONS donne procuration à Hervé VIGNERY.

Étaient absents/excusés :

Julie SANZ, Marie-Clémentine HERRE, Fabrice WATTIER, Marcel DESCOSY, Didier CHOPLIN, Jean-Michel SOLÉ.

Nombre de membres en exercice : 45

Nombre de membres présents : 36

Nombre de suffrages exprimés : 39

Nombre de procurations : 3

Secrétaire de Séance :

Jacques VILANOVE

Monsieur le Président expose :

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20250407-DL2025-0100-DE
Date de télétransmission : 16/04/2025
Date de réception préfecture : 16/04/2025

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 3 février 2025, par la commune de Sorède, le projet de modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme.

L'objet de cette procédure est de préciser sa politique urbanistique et insuffler une approche plus durable et résiliente, en faisant évoluer :

- Le zonage réglementaire (règlement graphique, notamment la création d'un nouveau secteur UAb correspondant au centre ancien) ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en créant une nouvelle OAP ;
- Le règlement écrit en prévoyant de nouvelles dispositions notamment en lien avec le développement urbain durable ;
- Les annexes notamment pour intégrer l'identification des éléments du patrimoine bâti à protéger, l'intégration d'une palette végétale et mettre à jour des emplacements réservés.

Elle concerne diverses mesures en lien avec le développement et son encadrement des énergies renouvelables, la préservation de la ressource en eau, la minoration de l'imperméabilisation, le stationnement, le patrimoine, l'aspect extérieur des constructions.

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

- Création d'une OAP en secteur « La Gabarra Alta », avec identification du périmètre dans le règlement graphique. L'OAP est située en zone UB, sur 1,2 ha de dent creuse. Elle prévoit une densité de minimum 20 logements par hectare, une diversité de typologies (T2/T3, T4/T5) et d'occupation (accession location...). Rien n'est précisé quant à la mixité sociale (logements sociaux).

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 daté du 29 janvier 2025 de notification du projet de la modification n°4 du PLU de Sorède, reçu le 3 février 2025,

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 au développement des énergies renouvelables, la préservation de la ressource en eau, la minoration de l'imperméabilisation, le stationnement, le patrimoine, l'aspect extérieur des constructions, sont sans incidences sur les objectifs poursuivis par le PLH ;

Considérant que le projet projette la programmation d'un nouveau secteur situé dans un quartier pavillonnaire au sud-ouest du centre du village ;

Considérant que la programmation prévisionnelle du PLH pour la commune a identifié ce secteur, nommé quartier « Gavarra Alta », et prévoit une densité de 30 logements à l'hectare, sur une superficie de 0,4 hectare pour un total de 10 logements, dont 50% en accession sociale à la propriété, avec une livraison attendue pour moitié pendant la durée du PLH et à moitié au-delà, soit 5 logements attendus sur 0,2 hectare avant 2027 ;

Considérant que le projet de modification n°4 du PLU prévoit sur l'OAP secteur « La Gabarra Alta » une densité de 20 logements/ha sur une superficie de 1,2 hectares soit une estimation totale de 24 logements (à relativiser en raison de la présence sur le site d'une partie soumise au régime forestier) ;

Considérant que la superficie de l'OAP repérée dans le PLH diffère de l'OAP projetée par le PLU modificatif (+ 0,8 hectare par rapport au PLH), mais que les objectifs exprimés en densité et pourcentages restent valables ;

Considérant de plus que la programmation prévisionnelle générale du PLH pour la commune de Sorède, avait été conçue pour atteindre 20% de logements en accession sociale, 20% en locatif social, et 25 logements à l'hectare ;

Considérant que ce secteur devra permettre à la commune de maintenir cette mixité sociale et cette densité ;

Considérant dès lors que pour atteindre une moyenne de 25 logements à l'hectare sur l'ensemble de la commune, soit la densité de l'OAP devra être augmentée à 30 logements à l'hectare tel qu'énoncé par le PLH sur ce secteur, soit la densité de l'OAP pourra être maintenue et alors la densité sur d'autres secteurs devra être augmentée ;

Considérant par ailleurs que le projet d'OAP ne détaille pas la mixité sociale souhaitée ;

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 la programmation de T2/T3 est un moyen d'atteindre ces objectifs ;

Considérant enfin que le tableau récapitulatif des principes de programmation n'a pas été mis à jour de ce nouveau secteur, rendant peu lisible une vision d'ensemble de la programmation de la commune ;

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°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sorède, sous réserve de :

- justifier qu'une densité moyenne minimum de 25 logements à l'hectare sera atteinte sur l'ensemble de la commune ;

Emet les préconisations suivantes :

- Intégrer un objectif d'accession sociale au sein de l'OAP afin de s'assurer d'atteindre un taux de 20% d'accession sociale parmi les programmes livrés entre 2022 et 2027 dans l'ensemble de la commune, en intégrant par exemple 50% d'accession sociale, tel que prévu par le PLH sur ce secteur.

- Mettre à jour le tableau récapitulatif des principes de programmation du PLU afin de permettre à la commune de bénéficier d'une meilleure vision d'ensemble de sa programmation.

Dit qu'ampliation de cet acte sera transmis à Monsieur le Maire de la commune de Sorède.

Résultat du vote :

Pour : 39

Contre : 0

Abstention : 0

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

Fait à Argelès-sur-Mer, le 09/04/2025

**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.