

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° DL2025-0200 Séance du Conseil : 15 SEPTEMBRE 2025
AVIS À DONNER AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE BAGES	

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi 15 septembre 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 09 septembre 2025, à la Salle du Préau – Place de la Mairie à Saint-André (66690), sous la Présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président.

Étaient présents :

Antoine PARRA, Julie SANZ, Antoine CASANOVAS, Isabelle MORESCHI, Philippe RIUS, Lydie FOURC, Jacques VILANOVE, Guy ESCLOPE, Maria CABRERA, Georges GUARDIA, Patrice AYBAR, Jean-Michel SOLE, Anne MAURAN, Guy VINOT, Christian GRAU, Guy LLOBET, Annie LAMARQUE, Christian NAUTE, Laëtitia COPPEE, Hervé VIGNERY, Bruno GALAN, Françoise DARCHE, Grégory MARTY, Yves BLIN, Samuel MOLLI, Marie-Thérèse IMBARD, Gilbert CRITELLI, Nathalie REGOND PLANAS, Francis BERTHELIER, Yves PORTEIX, Frédérique MARESCASSIER, Christian NIFOSI.

Étaient représentés :

Huguette PONS donne procuration à Hervé VIGNERY, Raymond PLA donne procuration à Nathalie REGOND PLANAS, Marie-Pierre SADOURNY GOMEZ donne procuration à Antoine PARRA, Patricia HECQUET donne procuration à Grégory MARTY, José BELTRA donne procuration à Yves BLIN, Yvette PERIOT donne procuration à Patrice AYBAR, Sylvie VILA donne procuration à Christian NIFOSI.

Étaient absents/excusés :

Marie-Clémentine HERRE, Marie ARIZA, Fabrice WATTIER, Jean-Marie LEFEVRE, Marcel DESCOSSY, Didier CHOPLIN.

Nombre de membres en exercice : 45

Nombre de membres présents : 32

Nombre de suffrages exprimés : 39

Nombre de procurations : 7

Secrétaire de Séance :

Marie-Thérèse IMBARD

Monsieur le Président expose :

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20250915-DL2025-0200-DE
Date de télétransmission : 17/09/2025
Date de réception préfecture : 17/09/2025

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 17 juillet 2025, par la commune de Bages, le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme. Le projet de PLU a été analysé au regard du PLH 2022-2027 selon un rapport de compatibilité.

Le projet de révision

Le projet vise à (Orientations du PADD en lien avec le logement) : encourager un développement urbain maîtrisé (travail sur les dents creuses, prises en compte de la ressource et en eau et du risque inondation...), accompagner la mixité sociale et fonctionnelle, favoriser l'intégration d'espaces de nature en ville.

La commune de Bages reconnaît un potentiel de production de 181 logements sur 10 ans (63 en tissu urbain existant / 118 en extension), soit 34,8 % en réinvestissement urbain (comblement en dents creuses, découpage parcellaire, mutabilité (dont transformation de l'ancien CTM)) et un potentiel de remise sur le marché de 21 logements vacants.

Trois secteurs d'extension urbaine (OAP) sont prévus, avec des objectifs variables de mixité sociale, et avec toujours le souci de diversité d'offre et de formes d'habitat:

- Entrée de ville Ouest : 0,7 ha, 20 log/ha, pas de précision sur logements sociaux.
- Espina : 2,6 ha, 20 log/ha, 20 % logements locatifs sociaux (T2/T3 majoritaires). Cette mixité sociale est reprise dans le règlement.
- Entrée de ville Est : 2,6 ha, 20 log/ha, 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) à l'ouest, 30 % LLS + 30 % accession sociale (LAS) à l'est (T2/T3 majoritaires). Zone ouverte après 80 % de construction en zone 1AUh.

Les OAP présentent un certain nombre de dispositions environnementales telles qu'une urbanisation pour l'« Entrée de ville Ouest » selon une approche durable exemplaire (matériaux durables...).

Le règlement prévoit par ailleurs une servitude de mixité sociale en zones UA, UB, UC qui impose un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 3000 m² de surface de plancher.

L'analyse au regard du PLH :

La programmation prévisionnelle du PLH pour la commune n'intègre pas ces nouvelles urbanisations. La révision a donc été étudiée au regard des objectifs globaux du PLH. Pour Bages les objectifs sont donc les suivants (se situer entre les objectifs communautaires et de son secteur):

- Mixité sociale : 20 % LLS, 15 % LAS (secteur Tech : 20 % LLS, 5 % LAS),
- Densité : 35 log/ha (secteur Tech : 25 log/ha),
- Production de logements en mobilisation du tissu urbain existant : 55% (secteur Tech : 25%),
- Remises sur le marché de logements vacants et changements de destination : une quinzaine,
- Résidences principales adaptées aux personnes âgées et/ou handicapées : 10% et Bages identifiée comme prioritaire pour la programmation d'une résidence dédiée « senior » ou « intergénérationnelle » avec services,
- Nombre de logements : 75 logements livrés entre 2022 et fin 2027.

L'analyse montre un respect global des objectifs :

- en logements locatifs sociaux et en accession sociale (22 % LLS, 16 % LAS au total des OAP), mais sans bilan précis des opérations déjà réalisées (notamment de celles inscrites au PLH),
- en densité, avec une densité inférieure aux cibles (20 log/ha), jugée néanmoins acceptable compte tenu des contributions passées,
- en réinvestissement urbain : 34,8 % (objectif respecté) et fixation d'objectifs de remises sur le marché de logements vacants (21 logements) et changements de destination (15 logements),
- Résidences principales adaptées aux personnes âgées et/ou handicapées : il est prévu une mixité des formes d'habitat et la programmation de T2/T3 parmi les logements sociaux (OAP) et projet de résidence sénior (rapport de présentation),
- En nombre de logements : objectif potentiellement dépassé si tous les projets sont réalisés d'ici 2027, mais les objectifs de production immobilière du PLH s'entendent en seuil plancher.

La compatibilité du projet au PLH :

L'analyse du projet de modification du PLU montre un respect global des ambitions du PLH, avec cependant, des objectifs conformes en logements locatifs sociaux et en accession sociale, mais sans bilan « social » précis des opérations déjà réalisées (notamment celles prévues par le PLH), et une densité inférieure aux cibles, mais cette baisse est jugée néanmoins justifiable.

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 17 juillet 2025 de notification de révision du PLU de Bages, reçu le 28 juillet 2025,

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

Considérant que la révision du PLU projette l'urbanisation de trois nouveaux secteurs;

Considérant que la programmation prévisionnelle du PLH pour la commune n'intègre pas ces nouvelles urbanisations, qu'ainsi aucun objectif ciblé de mixité sociale et de densité n'a été déterminé par le PLH pour ces quartiers,

Considérant dès lors que ces nouveaux quartiers, cumulés avec les urbanisations intervenues depuis 2022 devront respecter au minimum les objectifs globaux du PLH afin de préserver la dynamique intercommunale,

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 révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bages, sous réserve de :

- justifier que parmi les secteurs déjà urbanisés, les objectifs de mixité sociale fixés dans le PLH pour la commune ont été atteints, et le cas échéant, de tenir compte de ce bilan pour réajuster ses ambitions pour les urbanisations futures ;
- veiller à la mixité des formes d'habitat telle que prévue par les OAP ainsi qu'à la remobilisation des bâtis existants et au comblement des dents creuses tels qu'identifiés dans le rapport de présentation.

Dit qu'ampliation de cet acte sera transmis à Madame le Maire de la commune de Bages.

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 16/09/2025

**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.