

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 <b>N° DL2026-0012</b>
	Séance du Conseil : <b>26 JANVIER 2026</b>
<b>AVIS À DONNER AU TITRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) SUR LA          RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE PALAU-DEL-VIDRE</b>	

L'an deux mille vingt-six, le lundi 26 janvier 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 20 janvier 2026, en Salle Albères, au siège communautaire situé 3 impasse de Charlemagne à Argelès-sur-Mer (66700), sous la Présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président.

**Étaient présents :**

Antoine PARRA, Julie SANZ, Antoine CASANOVAS, Isabelle MORESCHI, Lydie FOURC, Jacques VILANOVE, Maria CABRERA, Georges GUARDIA, Jean-Michel SOLE, Anne MAURAN, Guy VINOT, Christian GRAU, Annie LAMARQUE, Jean-Marie LEFEVRE, Christian NAUTE, Laëtitia COPPEE, Hervé VIGNERY, Françoise DARCHE, Grégory MARTY, Yves BLIN, José BELTRA, Samuel MOLI, Marie-Thérèse IMBARD, Nathalie REGOND PLANAS, Francis BERTHELIER, Frédérique MARESCASSIER, Yvette PERIOT.

**Étaient représentés :**

Philippe RIUS donne procuration à Lydie FOURC, Patrice AYBAR donne procuration à Yvette PERIOT, Marie ARIZA donne procuration à Christian GRAU, Guy LLOBET donne procuration à Annie LAMARQUE, Huguette PONS donne procuration à Hervé VIGNERY, Raymond PLA donne procuration à Antoine CASANOVAS, Bruno GALAN donne procuration à Françoise DARCHE, Patricia HECQUET donne procuration à Grégory MARTY, Gilbert CRITELLI donne procuration à Marie-Thérèse IMBARD, Yves PORTEIX donne procuration à Frédérique MARESCASSIER, Christian NIFOSI donne procuration à Antoine PARRA, Sylvie VILA donne procuration à Isabelle MORESCHI.

**Étaient absents/excusés :**

Guy ESCLOPE, Marie-Clémentine HERRE, Fabrice WATTIER, Marie-Pierre SADOURNY GOMEZ, Marcel DESCOSY, Didier CHOPLIN.

Nombre de membres en exercice : 45

Nombre de membres présents : 27

Nombre de suffrages exprimés : 39

Nombre de procurations : 12

**Secrétaire de Séance :**

Lydie FOURC

**Monsieur le Président expose :**

Accusé de réception en préfecture  
 066-200043602-20260126-DL2026-0012-DE  
 Date de télétransmission : 02/02/2026  
 Date de réception préfecture : 02/02/2026

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 2 décembre 2025, par la commune de Palau-del-Vidre, 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, selon les Orientations principales du PADD en lien avec le logement :

- acter un modèle de développement intégrant une réduction de la consommation d'espaces et un système de fonctionnement attentif notamment à la possibilité de proposer un parcours résidentiel global et au renouvellement générationnel ;
- mobiliser le potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée ;
- finaliser l'urbanisation au Sud de la commune ;
- appuyer le développement complémentaire et une armature territoriale s'articulant autour d'une centralité forte.

La commune de Palau-del-Vidre reconnaît un besoin de 165 nouveaux logements sur 10 ans, avec un potentiel de production de 192 logements dont 67 logements par découpage parcellaire, dents creuses, intensification urbaine, 20 logements en finalisation d'urbanisation et 105 logements en extension urbaine. Le potentiel de remise sur le marché de logements vacants ne ressort pas du projet, ni celui de changements de destination (par exemple l'existence éventuelle de friches).

Un secteur d'extension et un autre de finalisation urbaine sont prévus et couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP « Zone UB »: finalisation d'une urbanisation- 0,53 ha, 20 logements, densité de 20 log/ha. La production « sociale » (locatif et accession sociale) n'est pas mentionnée.
- OAP « Zone 1AU » : 5,54 ha, 105 logements, 20 log/ha, 20% de logements locatifs sociaux et 15% en accession sociale. Cette mixité sociale est prévue dans le règlement.

Le règlement prévoit en effet une servitude de mixité sociale en zone 1AU: 30% de collectifs, 20% de logements locatifs sociaux (LLS) et 15% de logements en accession sociale (LAS).

#### L'analyse au regard du PLH :

- Le « Quartier Plein Sud » identifié dans le PLH en zone 1AU a été urbanisé en grande partie et passe en zone UB dans le nouveau règlement ; le reliquat non urbanisé correspondant à la nouvelle OAP « Zone UB ».
- L'OAP « Ponteix Pujol » identifiée dans le PLH en zone 2AU est toujours à urbaniser et passe en zone 1AU pour la partie Ponteix dans le nouveau règlement. Elle correspond pour grande partie à la nouvelle OAP « Zone 1AU ». La partie Pujol est abandonnée et passe en zone A1.
- Le lotissement « Les camélias » a été finalisé (identifié dans le PLH dans les autres secteurs).
- Un lotissement, « La Vinyane », est mentionné dans le PLU, comme ayant été urbanisé après 2021, celui-ci n'avait pas été prévu par le PLH.

Le PLU ne fait pas mention du bilan de la production sociale des secteurs identifiés par le PLH ou de toute autre urbanisation intervenue pendant la durée du présent PLH. Un bilan de la consommation foncière a en revanche été réalisé.

La programmation prévisionnelle du PLH pour la commune intègre les urbanisations prévues dans le PLU. Le projet a alors été étudié dans sa globalité et au regard des objectifs spécifiques des programmes identifiés pour la commune dans le PLH.

L'analyse relève :

- Une ambition en dessous des objectifs :
  - o en logements locatifs sociaux et en accession sociale: avec une programmation de 20% de LLS et 15% en LAS en zone 1AU (correspond à l'opération « Ponteix Pujol » du PLH) et rien d'identifié pour l'OAP « zone UB » (correspond à la finalisation de l'opération « Plein Sud » du PLH). Toutefois aucun bilan précis des opérations déjà réalisées n'est fourni (notamment secteur « Plein Sud » et lotissement « La Vinyane »), permettant éventuellement d'attester un dépassement ou une atteinte des objectifs du PLH.
- Des ambitions en adéquation avec les objectifs du PLH :
  - o en densité, avec une densité conforme aux cibles (20 log/ha pour les deux OAP).
  - o en réinvestissement urbain, avec un développement à 35% en mobilisation du tissu urbain. Il conviendrait néanmoins de compléter l'analyse du potentiel urbain existant par un recensement des friches ou tout autre changement de destination potentiel ainsi que d'évaluer le potentiel de remise sur le marché de logements vacants (notamment celui de + 2 ans).
  - o En production de résidences principales adaptées aux personnes âgées et/ou handicapées : il est prévu une mixité des formes d'habitat et la programmation de T2/T3 (OAP).

La compatibilité du projet au PLH :

Avec des objectifs de mixité sociale inférieurs à ceux identifiés par le PLH, et en l'absence de production d'un bilan « social », l'analyse du projet de modification du PLU montre un respect partiel, ou dont la justification n'est pas apportée, des ambitions du PLH.

Au vu de ce qui précède, le Conseil communautaire est invité à se prononcer.

**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 2 décembre 2025 de notification de révision du PLU de Palau-del-Vidre reçu le 11 décembre 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 principalement l'urbanisation de deux secteurs identifiés par le PLH ;

**Considérant** dès lors que des objectifs ciblés de mixité sociale et de densité ont été déterminés par le PLH pour ces nouvelles programmations.

**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 Palau-del-Vidre, 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, tenir compte de ce bilan pour réajuster ses ambitions pour les urbanisations futures ;
- intégrer une part de logements locatifs sociaux au sein de la « zone UB » afin, si ce n'est pas le cas, d'atteindre un taux minimum de 15% dans la secteur « Plein Sud », et/ou justifier d'une production réalisée ou prévue ailleurs ;
- intégrer une part de logements en accession sociale au sein de la « zone 1AU » afin d'atteindre un taux minimum de 20%; et/ou justifier d'une production prévue ou intervenue ailleurs ;
- veiller à la remobilisation des bâtis existants et au comblement des dents creuses tels qu'identifiés dans le rapport de présentation, ainsi que compléter ce dernier par un recensement des friches ou tout autre changement de destination potentiel ainsi qu'évaluer le nombre de logements vacants (notamment ceux de + 2 ans), afin d'en mesurer également son potentiel mobilisable ;
- Veiller à la prise en compte du besoin des personnes âgées parmi la production de logements envisagée.

**Emet** la préconisation suivante :

- Etablir un récapitulatif des principes d'urbanisation du PLU afin de permettre à la commune de bénéficier d'une vision d'ensemble de sa programmation, à l'échelle de la commune, de la mixité sociale, de la densité, de la mobilisation du tissu urbain envisagée, par exemple sous forme de tableau de synthèse.

**Dit** qu'ampliation de cet acte sera transmis à Monsieur le Maire de la commune de Palau-del-Vidre.

**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 28/01/2026

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

**La Secrétaire de séance**

**Lydie FOURC**



**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.***