



MODIFICATION N°2

Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Argelès-sur-Mer

Réponse Procès-Verbal du Commissaire-Enquêteur

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification de droit commun N°2

I.1 - Questions relatives à l'OAP Saint-Pierre (3-1)

L'inscription de cette zone dans le Cahier des OAP déjà existant garantit –elle le respect des orientations définies en termes de hauteur (R+1) et de mixité sociale (28 logements sociaux) ?

Réponses de la commune d'Argelès-sur-Mer

Le secteur Saint-Pierre est encadré par une OAP dite « d'ensemble », ce qui constitue un outil de planification stratégique au sein du PLU. L'OAP fixe des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière d'aménagement, de mixité fonctionnelle et sociale, de gestion des mobilités, de trame verte et bleue, ou encore d'intégration paysagère.

Concrètement, tout opérateur ou maître d'ouvrage souhaitant intervenir sur ce secteur devra démontrer la prise en compte effective des objectifs de l'OAP dans son projet. Cette obligation est contrôlée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, etc.). Il ne pourra donc y avoir de projet d'aménagement qui s'écarte de ces orientations.

Ainsi, la présence d'une OAP d'ensemble garantit que les objectifs fixés par la commune seront respectés : elle impose une cohérence d'aménagement à l'échelle du secteur et empêche toute urbanisation fragmentée ou de faible qualité. À ce titre, l'OAP définit les principes de mixité sociale et établit les hauteurs constructions.

Comment va être géré l'afflux de circulation induit par ces nouveaux arrivants notamment rue des Amandiers et sur le chemin Saint Pierre ?

Réponses de la commune d'Argelès-sur-Mer

La question de la circulation a été intégrée dans la conception du projet Saint-Pierre, afin d'assurer une bonne desserte du futur quartier tout en préservant la fluidité du réseau existant.

La stratégie repose sur un partage équilibré des flux entre deux axes : d'une part, l'actuel chemin de Saint-Pierre, qui constitue aujourd'hui l'accès principal au secteur ; d'autre part, la création d'une nouvelle voie qui reliera directement le quartier au chemin des Cyprès. Cette seconde connexion sera rendue possible grâce à l'aménagement d'une voirie projetée sur la parcelle cadastrée BC0050, conformément à l'emplacement réservé inscrit dans le document d'urbanisme.

Cette organisation permet de diversifier les points d'accès au quartier, limitant ainsi les reports de trafic excessifs sur une seule voie. Elle participe également à une meilleure répartition des flux au sein du tissu urbain existant, contribuant à préserver la qualité de vie dans les quartiers riverains.

Par ailleurs, cette nouvelle voirie n'a pas seulement un rôle de désenclavement : elle favorise aussi l'intégration du futur quartier dans son environnement urbain en le connectant efficacement au réseau viaire local, ce qui est cohérent avec les principes d'un développement maîtrisé et bien inséré.

Pourquoi avoir limité cette inscription au seul "Camping de Champigny sur Marne" et ne pas avoir étendu cette mesure à l'ensemble du quartier Saint Pierre ?

Le choix de limiter le périmètre de l'OAP d'Orientation d'Aménagement et de Programmation au seul secteur du camping répond à une logique d'intervention ciblée, adaptée aux caractéristiques propres de ce site. Ce secteur présente en effet une configuration particulière : vaste, très peu bâti, sans maîtrise foncière publique, et comportant des éléments paysagers à préserver, notamment un patrimoine végétal constitué d'oliviers. Dans ce contexte, l'OAP permet d'anticiper le devenir du site, en fixant un schéma de principe qui encadrera les intentions d'aménagement futures. Il s'agit de garantir une qualité urbaine minimale, en évitant toute forme d'urbanisation diffuse ou déconnectée du tissu urbain environnant.

L'OAP joue ainsi un rôle stratégique : elle permet à la collectivité de conserver une certaine maîtrise sur les conditions de développement d'un camping d'une superficie notable dont le propriétaire veut se séparer en tout ou partie pour réaliser une opération immobilière. Se doter d'arguments techniques et réglementaires solides vis-à-vis d'éventuels porteurs de projet permet un accompagnement et un encadrement utile là où les règles du PLU, à elles seules, ne suffiraient pas à garantir un aménagement cohérent d'un site qui va de manière certaine se transformer.

En revanche, le reste du quartier Saint-Pierre ne présente pas les mêmes enjeux et son évolution est protégée par les règles du PLU. Il s'agit d'un tissu pavillonnaire déjà bâti, structuré, disposant d'un réseau viaire existant, et pour lequel les règles actuelles du PLU assurent en effet une régulation suffisante des évolutions urbaines (hauteurs maximales, CES, places de stationnement etc...). Dans ce type de secteur déjà bâti, une OAP ne se justifie pas et rigidifierait les possibilités d'adaptation du tissu existant, alors même qu'il est important de laisser aux propriétaires des habitations des possibilités d'aménager ou de faire évoluer l'existant dans un cadre réglementaire.

Il est d'ailleurs important de rappeler qu'une OAP n'a pas vocation à couvrir systématiquement l'ensemble des quartiers d'une commune. Elle est mobilisée de manière ciblée, là où il existe un enjeu d'organisation d'ensemble, une absence de structure préexistante, ou une volonté forte de la collectivité d'accompagner la mutation d'un secteur non encore urbanisé. En somme, l'OAP est un outil d'aménagement prospectif, et non un instrument de gestion de l'urbanisation existante.

I.2 - Questions relatives aux patrimoines à protéger (1-7)

Quelles sont les conséquences en termes de rénovation, agrandissement, destruction, ... de l'inscription dans le tableau des éléments à protéger (LP20) pour les 84 éléments patrimoniaux retenus ?

Réponses de la commune d'Argelès-sur-Mer

L'inscription d'un bâtiment dans le tableau des éléments à protéger au sein du règlement du PLU a pour principal objectif de reconnaître la valeur patrimoniale, architecturale ou paysagère et d'en assurer la préservation. Cette inscription n'interdit pas pour autant toute intervention sur le bâtiment concerné, mais encadre ces interventions afin de garantir le respect de ses caractéristiques remarquables.

Conformément à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les immeubles bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier, et définir, le cas échéant, les prescriptions nécessaires à cette fin. L'enjeu est donc de maintenir les qualités architecturales ou patrimoniales de l'élément bâti, tout en permettant une certaine adaptabilité.

Pour la rénovation : elle reste tout à fait possible, mais devra être réalisée dans le respect des caractéristiques architecturales ayant motivé la protection. Les matériaux, les proportions, les ouvertures ou les modénatures pourront faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour l'agrandissement : il n'est pas interdit, mais devra être conçu de manière à ne pas altérer la lecture ou la mise en valeur de l'élément protégé.

Pour la destruction : elle devient plus encadrée et ne sera admise qu'à titre exceptionnel, sur justification précise.

A l'instar des éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme identifiés au sein de la zone UDb2, le règlement de la zone concernée (UDc) reprendra les mêmes dispositions préservant le caractère architectural originel des constructions protégées.

En somme, l'inscription dans le tableau des éléments à protéger ne fige pas l'usage ni l'évolution du bâtiment, mais impose un regard qualitatif sur les projets le concernant.

I.3 - Questions relatives au cadre général et la loi Climat

Comment la commune pense-t-elle gérer le développement de l'aménagement de son territoire pour donner suite à l'afflux de population attendu, tout en respectant les objectifs du ZAN ?

Réponses de la commune d'Argelès-sur-Mer

Les objectifs ZAN

À l'heure d'aujourd'hui, les PLU doivent également être révisés ou modifiés pour être mis en conformité avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, notamment en matière de lutte contre l'artificialisation des sols. Cette mise en compatibilité devra intervenir d'ici le 22 février 2028, conformément aux échéances fixées par la législation.

Dans ce cadre, il est important de préciser qu'Argelès-sur-Mer engage aujourd'hui une procédure de modification dite « légère », qui permet d'apporter des ajustements ciblés au PLU sans en modifier les grandes orientations. Cette modification n'a donc pas vocation à traiter l'ensemble des enjeux posés par la loi Climat et Résilience.

Une révision générale du PLU pourra être envisagée ultérieurement dans le cadre spécifique de cette obligation de mise en compatibilité avant 2028. Elle constituera alors l'occasion de reposer plus largement les objectifs de sobriété foncière après la révision du SCOT Littoral Sud en cours qui intégrera les objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le SRADDET à hauteur de 56 % pour la région Occitanie sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente.

La trajectoire de modération foncière déjà engagée par la commune d'Argelès-sur-Mer

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2022, quelques mois seulement après la promulgation de la loi Climat et Résilience (août 2021), s'inscrit dans une période charnière de transition réglementaire. Bien que les études techniques aient été engagées avant l'adoption formelle du cadre législatif du ZAN, la commune a anticipé les grandes orientations de modération foncière portées par les lois successives (SRU, ALUR, ELAN) et les a intégrées dans la stratégie de son PLU.

Le document d'urbanisme fixe ainsi un objectif de réduction progressive de la consommation d'espace, avec une baisse de 38 % par rapport au rythme passé en rappelant que la moitié de cette consommation projetée jusqu'en 2028 est dédiée à l'activité économique créatrice d'emplois. Ce choix traduit une volonté politique claire : concilier dynamisme territorial et préservation des ressources foncières.

Argelès-sur-Mer est une commune attractive, en croissance, et doit assumer cette fonction d'accueil. Mais cette croissance ne peut se faire que dans un cadre maîtrisé et qualitatif. C'est dans cette optique que les zones de développement ont été délimitées, en privilégiant les secteurs déjà partiellement urbanisés, les dents creuses ou les sites à proximité des centralités, afin de limiter l'étalement urbain.

Cette attractivité se confirme année après année, avec une croissance démographique modérée mais régulière : en moyenne +68 habitants par an sur les six dernières années. Cette dynamique crée des besoins en logements pour accueillir les nouveaux arrivants. Mais au-delà de la croissance de la population, la taille moyenne des ménages continue de diminuer, suivant une tendance nationale (séparations, vieillissement de la population, décohabitation). Cela signifie qu'à population constante, il faut davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants. En cumulant ces éléments : attractivité démographique, baisse de la taille des ménages, les besoins en logements sont bien réels.

Le projet du quartier Saint-Pierre incarne parfaitement cette logique d'urbanisation recentrée : il se développe dans un interstice du tissu urbain existant, à proximité du centre-ville. Ce positionnement permet de renforcer la ville sur elle-même, en favorisant les mobilités douces et un accès facilité aux services et équipements déjà en place. Le terrain concerné aménagé en camping depuis des

décennies est partiellement bâti et occupé et ne relève pas des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

Ce projet participe ainsi à une densification mesurée, dans le respect des équilibres urbains, sociaux et environnementaux. Il s'agit de répondre à la demande de logements et à l'attractivité du territoire sans compromettre la qualité du cadre de vie ni l'objectif national de sobriété foncière.

Comment la commune compte-t-elle gérer globalement ses obligations en termes de mixité sociale ?

Réponses de la commune d'Argelès-sur-Mer

Bien que la commune d'Argelès-sur-Mer ne soit pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), elle n'en demeure pas moins engagée dans une politique active de mixité sociale. Cette volonté s'inscrit dans un cadre réglementaire plus large, notamment en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur, avec lequel le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est compatible.

Le PLU d'Argelès-sur-Mer intègre ainsi des objectifs en matière de diversification de l'habitat et de répartition équilibrée des logements sur le territoire communal. Cette ambition se traduit notamment par la mise en place de prescriptions et servitudes au sein des secteurs OAP définis.

Dans les secteurs identifiés pour accueillir de nouveaux programmes d'habitat, des pourcentages de logements locatifs ou sociaux sont exigés dans le cadre des opérations d'ensemble.

Ce dispositif permet de garantir une mixité à la fois sociale et fonctionnelle dans les projets urbains à venir. Les opérateurs auront l'obligation de respecter ces exigences lors de la conception et de la réalisation de leurs projets, assurant ainsi une diversité des statuts d'occupation et des profils de ménages.

La commune adopte donc une stratégie volontariste mais adaptée à son contexte : elle agit là où elle a les leviers d'intervention les plus efficaces, notamment dans les secteurs à urbaniser, tout en veillant à une intégration harmonieuse des futurs logements dans leur environnement urbain.

I.4 - Questions relatives à un emplacement réservé (1-5)

Qu'elle est la surface de cet emplacement réservé ?

Réponses de la commune d'Argelès-sur-Mer

L'emplacement réservé concerné représente une surface de 0,19 hectare, destinée à permettre l'élargissement de la voirie existante et la création éventuelle de places de stationnement.

Quel stationnement additionnel cela représente ?

Réponses de la commune d'Argelès-sur-Mer

À ce stade, l'objectif est de préserver une emprise foncière suffisante, sans figer de manière définitive l'aménagement. Le nombre exact de places de stationnement n'est donc pas encore arrêté. Il dépendra d'une étude technique à mener ultérieurement, dans l'éventualité où la commune deviendrait propriétaire du foncier concerné.

Toutefois, une première estimation peut être avancée à titre indicatif : compte tenu des environ 400 mètres de linéaire concernés, et en prenant en compte les contraintes d'aménagement (réserves techniques, accès, plantations, normes de gabarit), on peut estimer que le potentiel de stationnement pourrait se situer entre 5 et une vingtaine de places, selon les secteurs et les configurations retenues. En effet, tous les tronçons ne pourront pas accueillir du stationnement, notamment dans les zones de virage ou de desserte étroite.

Il convient toutefois de souligner que l'objectif premier de cette réserve est la réorganisation de la voirie, afin de sécuriser la circulation douce et rendre progressivement l'avenue Torre d'En Sorre aux piétons. Le stationnement, s'il est envisagé, viendra en complément, de manière à répondre aux besoins locaux identifiés lors de l'étude ultérieure.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com