



MODIFICATION N°2

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

Réponses avis PPA

I / AVIS DE L'ETAT (PREFECTURE ET DDT)

Absence de justification des modifications proposées

A titre liminaire, je tiens à souligner que les motivations justifiant les évolutions proposées sont peu développées par le dossier, ce qui rend difficile la compréhension du parti d'aménagement retenu. Il conviendra donc d'enrichir la notice explicative et le cas échéant le rapport de présentation afin de justifier des choix retenus dans le cadre de la présente procédure.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

La notice valant rapport de présentation sera effectivement enrichie afin d'apporter un éclairage plus détaillé sur le contexte et de justifier chaque modification de manière argumentée.

Concernant la modification n°2, elle répond à ces principaux objectifs stratégiques :

Adaptation du zonage : Les ajustements de zonage visent à traduire fidèlement la réalité actuelle du site et à lever d'éventuelles contraintes opérationnelles pour certains projets. Cette démarche s'inscrit dans une volonté d'assurer la compatibilité du PLU avec les dynamiques territoriales et les besoins identifiés.

Protection du cadre de vie et du patrimoine bâti : L'un des enjeux majeurs de cette modification est d'accompagner la préservation et la valorisation du patrimoine architectural local. Cette protection s'articule avec les objectifs de développement harmonieux de la commune, garantissant une cohérence entre le bâti existant et les futures évolutions urbaines.

Mutation qualitative du quartier Saint-Pierre : La modification prend en compte la nécessité d'adapter le quartier aux attentes de divers profils d'habitants, en intégrant des principes d'amélioration qualitative et en veillant à la qualité de vie à moyen et long terme. Ces évolutions s'appuient sur des critères relatifs au cadre bâti, aux formes urbaines et aux services accessibles (proximité du réseau de bus...).

Ajustements réglementaires ciblés : Certaines règles ont fait l'objet d'ajustements à la marge, afin d'améliorer la lisibilité et l'opérationnalité du PLU. Ces modifications permettront d'harmoniser les prescriptions existantes avec les objectifs poursuivis par la commune, tout en assurant une meilleure application des règles sur le terrain.

L'ensemble des modifications fera l'objet d'un argumentaire détaillé au sein de la notice, en explicitant les fondements et les justifications propres à chaque évolution proposée. Ces justifications s'appuieront sur des éléments objectifs et des modalités adaptées aux contextes et aux projets concernés.

Réglementation des hauteurs de construction et de l'aspect des toitures (sujets 2-1 et 2-3)

La première observation concerne la réglementation des hauteurs des constructions au sein des zones urbaines de la commune. À ce jour, votre PLU définit deux types de règles :

- une hauteur maximale absolue réglementée par une planche graphique ;
- une hauteur maximale relative tenant à ne pas dépasser plus de 2,5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de « *conserver un épannelage général de qualité* » .

Le projet de modification supprime la condition de hauteur relative pour toutes les destinations de construction à l'exclusion des bâtiments à usage d'habitation.

Bien qu'elle soit maintenue pour la destination habitation, la remise en cause de cette condition de hauteur relative pour toutes les autres destinations de construction me paraît de nature à compromettre l'objectif général de maintien d'un épannelage de qualité poursuivi à l'échelle de la commune. Or, cet objectif s'appuie sur l'étude des morphologies urbaines du rapport de présentation et s'inscrit dans l'axe 6 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) communal. En outre, le dossier ne précise par pourquoi ce choix se trouve cantonné à un certain type de construction.

Le projet de modification permet ensuite l'implantation des éléments producteurs d'eau chaude sanitaire en toiture au sein de l'ensemble des zones du PLU.

Sur ces deux premiers points je vous invite à vous rapprocher des services de l'UDAP qui vous ont par ailleurs fait parvenir leur contribution afin de s'assurer que ces règles modifiées demeurent compatibles avec les objectifs de protection et de valorisation de l'architecture et du patrimoine.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Nous maintenons la volonté de faire évoluer le règlement graphique tout en préservant la cohérence urbaine de la commune. La règle d'épannelage répondait à un enjeu d'intérêt public et urbain, notamment pour garantir une harmonie architecturale, mais son adaptation peut être envisagée pour aller dans ce sens notamment pour être compatible avec les projets économiques. La modification proposée, bien que motivée par des considérations économiques, devra s'assurer de rester compatible avec les objectifs de qualité urbaine et de protection du patrimoine.

Bande d'inconstructibilité liée à l'application de « l'amendement Dupont » sur la RD 914 (sujet 2-4)

Je me permets également d'attirer votre attention sur la modification pour l'ensemble des zones du règlement écrit concernant la bande d'inconstructibilité située de part et d'autre de la RD 914. Vous substituez au terme « chaussée » le terme « emprise », ce qui aboutit à la rédaction suivante : « Une façade du bâtiment sera implantée [...] avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à la chaussée de la RD 914. »

Au-delà de cette modification rédactionnelle, dont il conviendra de mesurer et d'illustrer les conséquences sur le terrain, je vous rappelle que la RD 914 est classée en tant que route à grande circulation (RGC) depuis son inscription au décret n°2020-756 du 19 juin 2020.

Par conséquent, s'y appliquent les dispositions de l'article L. 111-1-4 visant à préserver une bande d'inconstructibilité de « 75 mètres de part et d'autre de l'axe », dispositions auxquelles il peut être dérogé au travers d'une étude spécifique intégrée au PLU « justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Cette étude est actuellement absente du PLU. Il conviendra donc de la joindre au dossier de modification afin de pouvoir appliquer le régime dérogatoire au sein des différentes zones concernées, dont la zone Uxa faisant l'objet d'une évolution de zonage au travers de votre modification.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Le terme « emprise » utilisé dans le PLU en vigueur sera maintenu pour éviter toute confusion.

Il n'est pas nécessaire de réaliser une étude au titre de l'amendement Dupont pour ce secteur, car il est situé dans un espace urbanisé. En effet, conformément aux dispositions de l'article 111-6 du Code de l'Urbanisme « **En dehors des espaces urbanisés des communes**, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Création d'un sous-secteur Npv pour l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol (sujet 2-9)

Vous prévoyez la création d'un sous-secteur Npv d'une surface d'environ 3,3 ha sur les parcelles AR414 et AR412 afin d'y implanter un parc photovoltaïque au sol. Ces parcelles étant encore déclarées à la PAC en 2024, elles ne répondent pas aux critères d'inculture ou de non-exploitation définis aux articles R. 111-56 et R. 111-57 permettant de les inscrire au sein du Document cadre en cours d'élaboration. Or, c'est ce document qui définira exclusivement les secteurs de développement du photovoltaïque au sol en zone agricole et naturelle pour l'ensemble du département. Son approbation étant prévue pour le milieu de l'année 2025, le projet envisagé ne me paraît pas pouvoir prospérer.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Le secteur Npv sera supprimé par anticipation du document qui définira exclusivement les secteurs de développement du photovoltaïque au sol.

Dispositions du règlement concernant l'implantation du photovoltaïque et de l'agrivoltaïque au sein des zones agricoles et naturelles (sujet 2-8)

S'agissant plus généralement des dispositions encadrant l'implantation d'installations photovoltaïques et agrivoltaïques au sein des zones agricoles et naturelles (« sujet 2-8 »), la rédaction du règlement gagnerait en précision en distinguant plus clairement le régime applicable à chacune des catégories. Une erreur matérielle semble d'ailleurs viser les premières en lieu et place des secondes.

Concernant spécifiquement le photovoltaïque au sol je vous encourage à viser dans votre règlement l'arrêté du 29 décembre 2023 pris en application de la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 dite loi APER, arrêté définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque permettant de les exempter de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espaces.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

La commune d'Argelès-sur-Mer souhaite privilégier le développement de l'agrivoltaïsme, en cohérence avec les objectifs de préservation et de valorisation des espaces agricoles.

L'arrêté du 29 décembre 2023 fixe les critères permettant de qualifier une installation comme agrivoltaïque et ainsi bénéficier d'un régime spécifique, distinct et exempté de la consommation d'espace. Pour être reconnue comme telle, une installation doit :

- Maintenir ou améliorer le potentiel agronomique, pédologique et écologique des terres concernées ;
- Garantir la viabilité de l'exploitation agricole et ne pas compromettre sa pérennité ;
- Assurer une production agricole significative en lien avec les surfaces exploitées ;
- Respecter des seuils minimaux d'ensoleillement pour la croissance des cultures.

Le règlement du PLU d'Argelès-sur-Mer s'inscrit dans le cadre fixé par l'arrêté du 29 décembre 2023 en encadrant strictement l'implantation des installations photovoltaïques en zone agricole. Il impose que chaque projet soit nécessaire à l'exploitation agricole et apporte un bénéfice concret à la parcelle, que ce soit en termes d'amélioration agronomique, d'adaptation au changement climatique, de protection contre les aléas.

Les installations sont limitées à 500 m² d'emprise au sol et à une puissance maximale de 1 MW afin d'éviter une artificialisation excessive des terres agricoles. Elles doivent être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation pour garantir leur cohérence avec le fonctionnement agricole.

L'intégration paysagère est une exigence forte, en application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, et chaque projet fera l'objet d'un avis d'un paysagiste conseil. Une seule installation sera autorisée par exploitation à compter de l'approbation du PLU afin de limiter l'impact visuel et de préserver la vocation agricole des terrains concernés.

Ces dispositions garantissent un développement maîtrisé du photovoltaïque, en cohérence avec la législation nationale, tout en protégeant les espaces agricoles et en accompagnant la transition énergétique du territoire.

Une clarification des dispositions sera effectuée afin d'éviter toute confusion.

Aménagements autorisés au sein des espaces remarquables de la loi Littoral – zone Nrl (sujet 2-5)

Enfin, vous souhaitez modifier les dispositions réglementant la constructibilité au sein des zones Nrl, zones appartenant aux espaces remarquables de la loi Littoral. Je vous rappelle que la constructibilité au sein de ces secteurs est strictement encadrée par les dispositions de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme qui liste limitativement les aménagements légers autorisés au sein de ces espaces. Ces derniers répondent également à des vocations définies par ces mêmes dispositions. S'agissant précisément de la réfection et de l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques visée au 3° de l'article précité, celles-ci demeurent soumises au caractère léger de la construction. Le dernier alinéa de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme précise d'ailleurs que « *les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçues pour permettre un retour du site à l'état naturel* ».

Je vous invite à préciser les dispositions du règlement en ce sens.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Les dispositions du règlement seront précisées pour s'assurer de leur conformité avec l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme et l'encadrement strict des espaces remarquables de la loi Littoral.

Ainsi, seules les réfections et extensions limitées des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques seront autorisées, sous réserve du respect du caractère léger de la construction. Elles devront être conçues de manière à permettre un retour du site à son état naturel, en cohérence avec les exigences réglementaires en vigueur.

Par ailleurs, le règlement intégrera les principes relatifs aux aménagements légers autorisés dans ces espaces sensibles. Ces aménagements devront garantir une intégration paysagère et architecturale harmonieuse, sans porter atteinte à la qualité des sites ni compromettre leur préservation.

Ces précisions vont garantir la mise en conformité du règlement avec la réglementation applicable et permettent d'assurer un développement maîtrisé des activités économiques compatibles avec la protection des espaces remarquables.

II / AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ACVI

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

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Le tableau de synthèse de la programmation des OAP sera amendé et les erreurs matérielles seront corrigées. A ce stade des réponses aux avis PPA, le tableau suivant modifié correspond à :

Nom du secteur		Surface de la zone OAP *	Nombre de logements total	Répartition par typologie de logements		Ilot mixte (Intermédiaire à collectifs de densité moyenne) : densité 60/70 lgt/ha	Ilot mixte (Individuel groupé à petits collectifs) : densité 40/50 lgt/ha	Habitat individuel dense (logements individuels ou groupés) : densité 25/35 lgt/ha	Habitat individuel dense (logements individuels ou groupés) : densité 15-20lgt/ha	Densité du secteur
Secteurs en zone 1AU										
Route de Collioure		0,98	50	20 logements sociaux dont 7 en accession sociale minimum		40	0	10	0	51,02
Chemin de Valbonne		0,74	Entre 5 et 7			0	0	0	5 à 7	Entre 13 et 16
Neguebous		12,22**	455	273 logements en accession à la propriété dont 80 en accession sociale minimum (PSLA ou logement communal)	182 logements locatifs dont 110 logements locatifs sociaux minimum	0	240	215	0	37,23
Les Olivettes		2,67	71	Dont 28 logements sociaux dont 10 en accession sociale minimum (PSLA ou logement communal) et 18 en locatif social		0	54	0	17	26,59
Secteurs en zone 2AU										
Port Jardin	Nord	3,71***	147	88 logements en accession à la propriété dont 26 en accession sociale minimum (PSLA ou logement communal)	59 logements locatifs dont 29 logements locatifs sociaux minimum	109	38	0	0	67,38
	Sud		103	61 logements en accession à la propriété dont 34 logements minimum en accession sociale	42 logements locatifs dont 21 logements locatifs sociaux minimum	0	103	0	0	
TOTAL										
		17,65	Environ 833 logements	348 logements sociaux minimum		149	435	225	24	47,14

** : La surface de l'OAP ne comprend pas le fossé et les abords de la RD 114 et l'ER 26 qui correspond à son élargissement pour la création d'une piste cyclable reliant le village à Taxo, ainsi que la partie du chemin rural qui la traverse dénommé Cami Trencat.

***Conformément aux orientations du SCoT, est décompté de la surface brute globale, la surface de la coulée verte centrale (intérêt général) ainsi que la surface de l'équipement sportif.

Conformément au SCoT, plus de 40% de la production de logements neufs est collective. Les ilots mixtes (incluant des habitats collectifs dit petits et de densité moyenne) représentent 70% de la production prévue. L'habitat à dominante collective ou semi-collectif représente la majorité des habitats prévus sur l'OAP Port Jardin. Cette typologie représente près de la moitié de la surface d'habitat prévue sur l'OAP Neguebous et un quart de la programmation de logements ainsi que la totalité des logements et de la surface prévus au sein de l'OAP Route de Collioure.

24

III / AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL 66

En revanche, un **avis défavorable est donné sur le sujet n° 2-4** de la modification concernant le retrait de l'urbanisation vis-à-vis des voies publiques et notamment la RD914. Aucun élément graphique précis ne permet d'apprécier la portée de cette modification. Il est de plus à noter que l'utilisation du terme chaussée en lieu et place de limite d'emprise n'apporte aucune précision mais au contraire un flou dans l'appréciation de la référence choisie. L'emprise correspond bien à une définition précise et une limite physique qui peut être matérialisée par un alignement délivré par le gestionnaire routier sur la base d'un document de géomètre. Il n'en est pas de même pour la limite de chaussée dont il n'existe pas de délimitation sans équivoque.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Le terme « emprise » utilisé dans le PLU en vigueur sera maintenu pour éviter toute confusion.

La commune d'Argelès-sur-Mer est traversée par l'EV8-La Méditerranée à vélo, itinéraire promu par francevelotourisme ici : <https://www.francevelotourisme.com/itineraire/la-mediterranee-a-velo-eurovelo-8>. mais non signalé sur la commune.

La continuité de l'itinéraire en traversée de l'agglomération est un enjeu important pour la qualité et la fréquentation touristique des aménagements réalisés par le Département.

Les continuités au niveau des Tamariguiers et du chemin des Conques devraient apparaître sur le réseau projeté ainsi que l'identification d'un tracé continu du littoral jusqu'à la RD914.

Les trois emplacements réservés au bénéfice du Département (suite à DUP Velittorale) peuvent être levés dans la mesure où :

- la continuité de l'itinéraire au niveau du Mas Larrieu a été rétablie le long de la RD81 ;
- les ER situés entre le collège et le chemin des Conques ne seront pas acquis par le Département ; la commune souhaitant plutôt valoriser ses (futurs) réalisations sur :
 - la rue des Trabucaires ;
 - l'avenue Molière ;
 - l'avenue Charlemagne.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Les ER peuvent être supprimés si le Département ne souhaite plus les acquérir.

LOGEMENT

Le volet logement est évoqué pour le secteur OAP quartier St Pierre (1AU) en page 50 de la notice M2 du PLU d'Argelès. Elle précise qu'il s'agit d'une densification douce s'inscrivant dans les objectifs de la Loi Climat et Résiliences avec comme projection la réalisation de 71 logements dont 28 LLS (10 en accession sociale et 18 en locatif social).

A titre d'information, la densité du quartier Saint-Pierre est d'environ 20 logements/ha alors que le PLH fixe une densité de 40 logements/ha.

Au regard du Plan Départemental de l'Habitat, cette évolution paraît conforme aux attentes. Toutefois, la commune devrait préciser les points suivants :

- La nouvelle offre s'adressera-t-elle au public âgé ou handicapé (logements adaptés) ?
- Quelle est la typologie des logements sachant que le département manque de petits logements ?

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Concernant le public cible de la nouvelle offre dans le secteur du quartier Saint-Pierre, il est important de souligner que l'Opération d'Aménagement Programmée (OAP) s'inscrit dans les orientations du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la CC ACVI, qui détermine les grandes priorités en matière de logement.

L'OAP permet de fixer une intention spatiale en définissant des orientations d'aménagement et de programmation qui incluent un schéma d'aménagement. Ce schéma précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur, telles que la répartition des espaces publics et privés, les voies d'accès, et les grandes lignes de l'implantation des bâtiments. Cependant, l'OAP n'a pas vocation à définir précisément la typologie des logements ni à déterminer le type de public cible. Ces aspects seront précisés au fur et à mesure des études et des démarches spécifiques à la réalisation de l'aménagement, en fonction des besoins locaux identifiés (phase opérationnelle). En ce sens, l'OAP reste conforme aux objectifs globaux du PLH tout en permettant une certaine flexibilité pour adapter l'offre aux dynamiques du territoire.

ARCHÉOLOGIE

La création d'un sous-secteur Npv englobant les parcelles AR414 et AR412 pour l'implantation de panneaux photovoltaïques se trouve hors zonage de l'arrêté n°21014036-0040 du Préfet de région définissant les zones de Présomption de prescriptions archéologiques de la commune d'Argelès-sur-Mer. Sa surface (3,3 hectares) implique la transmission de la demande d'urbanisme au Préfet de Région / Service Régional de l'Archéologie (article 1er de l'arrêté n°21014036-0040).

D'une façon générale, nous notons que le PLU ne prend pas en compte l'arrêté n°21014036-0040 du Préfet de région définissant les zones de Présomption de prescriptions archéologiques de la commune d'Argelès-sur-Mer. On aurait aimé pouvoir mesurer l'incidence du PLU sur la prise en compte de ce patrimoine et une justification des mesures en faveur de sa préservation ou étude préalable avant travaux, comme le prévoit la loi.

La zone 2AUX en bordure de la RD 914 qui définit un secteur de développement futur à vocation d'activités se situe dans la zone n°6 de l'arrêté n°21014036-0040 du Préfet de région définissant les zones de Présomption de prescriptions archéologiques de la commune d'Argelès-sur-Mer. Des vestiges de la Préhistoire récente et de l'Antiquité y ont été reconnus. L'article n°4 prévoit que les déclarations d'urbanisme ou déclarations de travaux, dès lors que le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 1000 m², doivent être transmises pour instruction au Préfet de Région / Service Régional de l'Archéologie.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Le secteur Npv sera supprimé par anticipation du document qui définira exclusivement les secteurs de développement du photovoltaïque au sol.

La zone 2AUX est actuellement fermée à l'urbanisation. La notice n'intègre pas de sujets relatifs à l'archéologie, car cela ne relève pas de la présente modification. Toutefois, la question de l'archéologie sera abordée dans le cadre de la ZAC, conformément aux procédures spécifiques prévues pour ce type de projet.

IV / AVIS DU SCOT

- Les éléments de justification permettant de s'assurer de la production d'un minimum de 40 % de collectifs dans la construction communale et d'au moins 15 % en accession sociale dans la programmation communale soient apportés ;

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Le principe de compatibilité entre le SCOT et le Plan Local d'Urbanisme repose sur l'obligation pour le PLU de prendre en compte les orientations et objectifs fixés par le SCOT, sans pour autant devoir être en conformité stricte avec celui-ci.

Dans ce cadre, le PLU traduit spatialement les objectifs du SCOT en définissant les règles d'urbanisation et d'occupation des sols adaptées aux réalités locales, tout en assurant la cohérence avec les politiques d'habitat. Il conserve toutefois une marge d'adaptation afin de tenir compte des spécificités territoriales et des contraintes opérationnelles propres à chaque secteur.

Ainsi, toute évolution du PLU, notamment dans le cadre du projet du quartier Saint-Pierre, s'inscrit dans cette logique de compatibilité avec le SCOT, garantissant une adéquation entre la programmation de l'habitat et les orientations stratégiques définies à l'échelle du territoire. Les chiffres amendés avec le projet de modification N°2 :

- Nombre de logements : 832
- Nombre de logements sociaux : 348
- Nombre de logements accession sociale : 157

La programmation à l'échelle communale des constructions en accession sociale atteint 19%.

- Les éléments de justification conduisant à respecter l'objectif d'urbaniser, y compris par renouvellement, autour des dessertes en transport collectif pour ce qui concerne le secteur des Olivettes soient apportés ;

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Dans le cadre de l'urbanisation du quartier Saint-Pierre, l'articulation entre l'urbanisme et les transports collectifs sera clairement précisée. La notice valant rapport de présentation sera complétée avec des éléments de contexte. L'objectif est de garantir une cohérence entre l'aménagement du territoire et l'accessibilité aux modes de transport, notamment collectifs.

En ce qui concerne les transports, la zone bénéficie d'une offre locale en transport en commun, avec un réseau d'Aqui qui permet des déplacements réguliers toute l'année et couvre l'ensemble de

l'agglomération. Plus précisément, le quartier est desservi par un réseau de bus scolaire et tout public, avec pour le second 9 passages par jour, offrant une desserte fonctionnelle et fréquente.

De plus, quatre arrêts de bus (réseau d'Aqui) se trouvent à moins de 15 minutes à pied du site du projet, assurant une connectivité rapide et efficace avec le reste de la commune.

En outre, depuis le site du projet, toute la commune est accessible à vélo en moins de 30 minutes, ce qui renforce l'attractivité du quartier et la possibilité d'une mobilité durable.

Cette offre en transport collectif, ainsi que l'accessibilité à vélo, contribue à une meilleure connectivité du quartier, soutenant ainsi une démarche d'aménagement visant à favoriser la mobilité durable et à réduire la dépendance à la voiture.

- Les affirmations portées au dossier pour ce qui concerne l'eau potable et l'assainissement des eaux usées du secteur des Olivettes soient consolidées ;

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Sous réserves des données disponibles, les informations relatives aux réseaux (AEP, assainissement) seront consolidées dans le dossier de modification.

- Les installations photovoltaïques souhaitées dans le secteur NPv et dans la zone agricole n'engendrent pas de consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, et à ce titre que les dispositions du décret et de l'arrêté du 29 décembre 2023 soient toutes respectées, y compris à l'issue les modalités de mise à disposition et d'enregistrement des données et informations requises.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Le secteur Npv sera supprimé par anticipation du document qui définira exclusivement les secteurs de développement du photovoltaïque au sol.

- Les installations photovoltaïques au sol souhaitées en zone agricole respectent le cadre réglementaire visant à ne pas venir en consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Le règlement écrit sera complété pour prendre en compte le contenu de l'arrêté du 29 décembre 2023 et à ne pas consommer des ENAF.

L'arrêté du 29 décembre 2023 fixe les critères permettant de qualifier une installation comme agri-voltaïque et ainsi bénéficier d'un régime spécifique, distinct et exempté de la consommation d'espace. Pour être reconnue comme telle, une installation doit :

- Maintenir ou améliorer le potentiel agronomique, pédologique et écologique des terres concernées ;
- Garantir la viabilité de l'exploitation agricole et ne pas compromettre sa pérennité ;
- Assurer une production agricole significative en lien avec les surfaces exploitées ;

- Respecter des seuils minimaux d'ensoleillement pour la croissance des cultures.

Le règlement du PLU d'Argelès-sur-Mer s'inscrit dans le cadre fixé par l'arrêté du 29 décembre 2023 en encadrant strictement l'implantation des installations photovoltaïques en zone agricole. Il impose que chaque projet soit nécessaire à l'exploitation agricole et apporte un bénéfice concret à la parcelle, que ce soit en termes d'amélioration agronomique, d'adaptation au changement climatique, de protection contre les aléas.

Les installations sont limitées à 500 m² d'emprise au sol et à une puissance maximale de 1 MW afin d'éviter une artificialisation excessive des terres agricoles. Elles doivent être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation pour garantir leur cohérence avec le fonctionnement agricole.

L'intégration paysagère est une exigence forte, en application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, et chaque projet fera l'objet d'un avis d'un paysagiste conseil. Une seule installation sera autorisée par exploitation à compter de l'approbation du PLU afin de limiter l'impact visuel et de préserver la vocation agricole des terrains concernés.

Ces dispositions garantissent un développement maîtrisé du photovoltaïque, en cohérence avec la législation nationale, tout en protégeant les espaces agricoles et en accompagnant la transition énergétique du territoire.

- Les dispositions du DAAC, en ce qui concerne la nature et la taille des activités commerciales projetées soient intégrées dans la modification pour les secteurs de la commune concernés.

Observations et propositions de la commune d'Argelès-sur-Mer

Nous intégrerons des dispositions en lien avec le secteur UX et ses sous-secteurs, en cohérence avec les évolutions de la notice, afin de mieux cadrer ces aspects dans la modification.

L'ensemble de la zone UX du secteur « Entrée de Ville », est identifiée en SIP majeur dans le DAAC. Par conséquent, il n'y a aucun impact par rapport aux changements dans le cadre de la présente modification. Cette reconnaissance en SIP majeur ne génère aucun changement sur l'aspect global de la zone. L'identification de cette zone, en matière d'aménagement et de potentiel d'activités avait déjà été pris en compte dans les caractéristiques du DAAC. Ainsi, les modifications définies pour le projet ne modifient pas les usages et la capacité de développement de la zone, qui restent conformes aux prescriptions existantes. Il n'y a donc aucun impact supplémentaire sur l'organisation des activités.

La zone économique d'Argelès UX, dans sa globalité, se caractérise par une offre commerciale et artisanale dynamique et des aires de chalandise qui génèrent des flux volumineux de déplacements.

Cette dynamique est en adéquation avec l'identification de la zone en tant que SIP, ce qui signifie qu'elle répond aux enjeux de mobilité et d'accessibilité associés à une telle activité commerciale.

La zone économique est conçue pour gérer des flux importants, et les ajustements du projet n'ont pas d'impact sur cette gestion de l'existant, tout en assurant une continuité avec les prescriptions existantes.

Pas de réponses.

VI / AVIS DE LA CCI

Avis favorable sans observation.

VII / AVIS DE LA COMMUNE DE COLLIOURE

Avis favorable sans observation.

VIII / AVIS DE LA MRAe

Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com