



MODIFICATION N°2

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

Notice de présentation valant rapport de présentation

SOMMAIRE

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE LA COMMUNE D'ARGELES-SUR-MER	3
I.1 - Objet des objectifs poursuivis.....	4
I.2 - Contexte des objectifs poursuivis.....	4
EXPOSE DU PROJET	5
II.1 - Evolution du document d'urbanisme.....	6
II.2 - Modifications apportées au règlement graphique	8
a - Sujet 1-1 Changement de zonage au sein de la zone urbaine économique (UXc >> UXa).....	8
a - Sujet 1-2 Changement de zonage au sein de la zone urbaine économique (UXc >> UXa).....	9
a - Sujet 1-3 Changement de zonage au sein de la zone urbaine / à urbaniser.....	11
b - Sujet 1-4 Ajout d'un emplacement réservé (Quartier Saint-Pierre).....	13
c - Sujet 1-5 Ajout d'un emplacement réservé (le Racou).....	16
d - Sujet 1-6 Modification du secteur de diversité commerciale.....	19
e - Sujet 1-7 Ajout de prescriptions supplémentaires « Patrimoine bâti à protéger ».....	21
a - Sujet 1-8 La création d'un sous-secteur Npv.....	24
II.3 - Modifications apportées au règlement écrit	26
a - Sujet 2-1 Installation et production d'énergie sur toitures	26
b - Sujet 2-2 Capacités de stationnement (dans toutes les zones).....	31
c - Sujet 2-3 Règles de hauteur (Dans toutes les zones urbaines)	34
d - Sujet 2-4 Modification concernant les voies publiques.....	40
e - Sujet 2-5 Modification des autorisations sous conditions pour les activités économiques (zone Nrl).....	42
f - Sujet 2-6 La modification de dispositions réglementaires dans la zone urbaine (UEd).....	43
g - Sujet 2-7 La modification de dispositions réglementaires dans la zone urbaine (UD).....	44
h - Sujet 2-8 La modification de dispositions réglementaires dans la zone agricole ...	44
i - Sujet 2-9 La création d'un sous-secteur Npv.....	46
a - Sujet 2-10 La modification de dispositions réglementaires dans la zone urbaine (Ux).....	47
II.4 - Modifications apportées au Cahier des OAP.....	49
a - Sujet 3-1 Elaboration d'une OAP « Quartier Saint-Pierre ».....	49
II.5 - Modifications apportées aux Annexes.....	54
a - Sujet 4-1 Annexer le Règlement Local de Publicité	54
CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS.....	56
III.1 - Compatibilité des dispositions de mise en œuvre	57
III.2 - Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages.....	58
ANNEXES	59
IV.1 - Annexe 1 : Illustrations des patrimoines bâtis supplémentaires.....	60



Contexte et objet de la procédure de modification du PLU de la commune d'Argelès-sur-Mer

I.1 - Objet des objectifs poursuivis

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Argelès-sur-Mer a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 mars 2022.

Une première modification de droit commun N°1 a été approuvée le 14 décembre 2023.

Le Conseil municipal a prescrit, par délibération du 25 avril 2024, la 2^e modification du Plan Local d'Urbanisme d'Argelès-sur-Mer.

La commune d'Argelès sur Mer fait face à une forte pression foncière sur l'ensemble de ses zones (urbaines, économiques, agricoles, etc.),

La commune a aujourd'hui de nouveaux projets de développement répondant à des besoins existants et identifiés. La réalisation de ces projets passe dans un premier temps par le lancement d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme actuellement en vigueur.

Cette modification permettra :

- Une évolution du zonage réglementaire (règlement graphique) ;
- Une évolution du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Des corrections et ajustements mineurs du règlement écrit pour faciliter sa mise en œuvre ;
- Des compléments apportés aux annexes ;

I.2 - Contexte des objectifs poursuivis

La procédure d'évolution identifiée afin d'intégrer ces objets au PLU est une procédure de modification de droit commun.

Cette procédure de modification du PLU devra également faire l'objet d'une analyse environnementale, afin de s'assurer qu'elle n'induit pas d'incidences notables sur l'environnement. Les étapes de cette analyse sont détaillées ci-après.

Les ajustements du règlement écrit n'auront pas d'impacts sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pouvant être considéré comme des adaptations mineures n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'évolution des pièces réglementaires peut être portée dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun codifiée à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme (précisé ci-dessous) pour permettre ces évolutions mineures.

Article L153-41 | Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.



2

Exposé du projet

II.1 - Evolution du document d'urbanisme

La présente procédure de modification concerne les pièces constitutives :

- Règlement graphique ;
- Règlement écrit ;
- Cahier des OAP ;
- Annexes.

A titre informatif, le PLU comptabilise 4 planches graphiques :

- 2 planches graphiques avec le zonage et les prescriptions combinées dites « Planche 1 et 2 ».
- 1 planche graphique dédiée aux prescriptions dite « Planche 3 »
- 1 planche graphique pour les hauteurs dite « Planche 4 »

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et faciliter la compréhension de tous, des extraits cartographiques sont insérés.

Deux types de planche graphique comportent des prescriptions graphiques : les règlements avec le zonage ainsi qu'une planche graphique dédiée aux prescriptions. Dans un souci de lisibilité et de réalité d'évolution des pièces, chaque pièce qui évolue suscite un avant-après.

Numéro du sujet	Sujet
1 - Règlement graphique	
Sujet 1-1	Changement de zonage au sein de la zone urbaine économique
Sujet 1-2	Changement de zonage au sein de la zone urbaine économique
Sujet 1-3	Changement de zonage au sein de la zone urbaine / à urbaniser
Sujet 1-4	Ajout d'un emplacement réservé (Quartier Saint-Pierre)
Sujet 1-5	Ajout d'un emplacement réservé (Le Racou)
Sujet 1-6	Modification de la prescription de diversité commerciale
Sujet 1-7	Ajout de prescriptions supplémentaires « Patrimoine bâti à protéger »
Sujet 1-8	La création d'un sous-secteur Npv
2 - Règlement écrit	
Sujet 2-1	Installation et production d'énergie sur toitures
Sujet 2-2	Capacités de stationnement (dans toutes les zones)
Sujet 2-3	Règles de hauteur (Dans toutes les zones urbaines)
Sujet 2-4	Modification concernant les voies publiques
Sujet 2-5	Modification des autorisations sous conditions pour les activités économiques (zone Nrl)

Sujet 2-6	La modification de dispositions règlementaires dans la zone urbaine (UEd)
Sujet 2-7	La modification de dispositions règlementaires dans la zone urbaine (UD)
Sujet 2-8	La modification de dispositions règlementaires dans la zone agricole
Sujet 2-9	La création d'un sous-secteur Npv
Sujet 2-10	La modification de dispositions règlementaires dans la zone urbaine (Ux)
3- Cahier des OAP	
Sujet 3-1	Elaboration d'une OAP quartier Saint-Pierre (IAU)
4- Annexes	
Sujet 4-1	Annexer le Règlement Local de Publicité au PLU
5- Evaluation Environnementale	
Sujet 5-1	La modification des dispositifs de suivi du PLU

II.2 - Modifications apportées au règlement graphique

a - Sujet 1-1 | Changement de zonage au sein de la zone urbaine économique (UXc >> UXa)

La collectivité souhaite procéder à un changement dans le règlement graphique, au sein des zones urbaines. **Elle souhaite modifier le sous-secteur UX en reclassant la parcelle AW501 de la zone urbaine UXc à la zone UXa.**

Localisation du sujet 1-1 | Modification N°2

Données cadastrales (DGFIP)



Vue aérienne (Google Satellite)



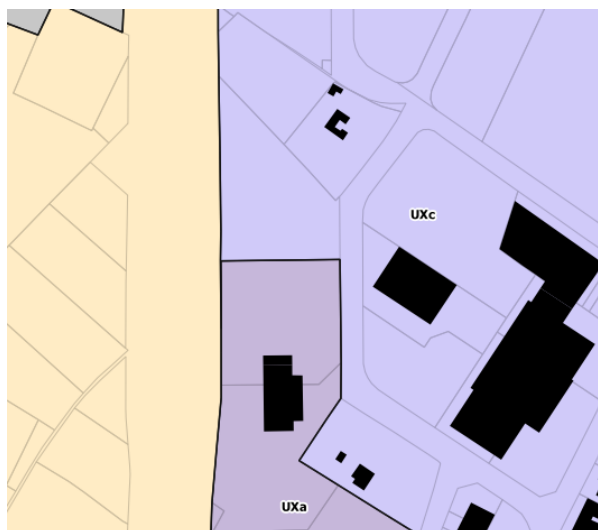
Ce secteur est déjà dans la zone urbaine. Enclavé entre une route départementale, des activités économiques à vocation commerciale au Sud (UXa) et compris dans la zone économique à vocation économique artisanales et industrielle (Uxc).

Le secteur est pré-fléché pour y installer des activités plutôt à vocation commerciale, en cohérence avec la zone UXa localisée à proximité.

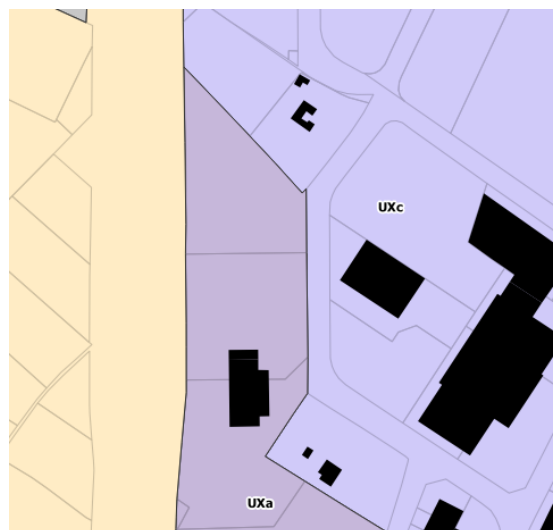
Evolution du règlement graphique (Planches 1 et 2) – Modification N°2



PLU en vigueur



Projet de PLU modifié



a - Sujet 1-2 | Changement de zonage au sein de la zone urbaine économique (UXc >> UXa)

La collectivité souhaite procéder à un changement dans le règlement graphique, au sein des zones urbaines. Elle souhaite modifier le sous-secteur UXc en reclassant un secteur commercial comprenant les parcelles AW398, AW566, AW400, AW401, AW402, AW648). **L'objectif de la modification est de classer ces parcelles en zone UXa, zone économique à vocation commerciale située à proximité (Nord).**

Localisation du sujet 1-2 | Modification N°2



Données cadastrales (DGFIP)



Vue aérienne (Google Satellite)



Ce secteur est déjà dans la zone urbaine. Le long d'une route, ce secteur est entièrement comblé de cellules commerciales, son reclassement en zone UXa s'impose.

Le secteur est donc pré-fléché pour y installer des activités plutôt à vocation commerciale, en cohérence avec la zone UXa localisée à proximité.

Evolution du règlement graphique (Planches 1 et 2) – Modification N°2



PLU en vigueur



Projet de PLU modifié



a - Sujet 1-3 | Changement de zonage au sein de la zone urbaine / à urbaniser

La justification complète de ce changement de zonage intervient au sein du sujet 3-1.

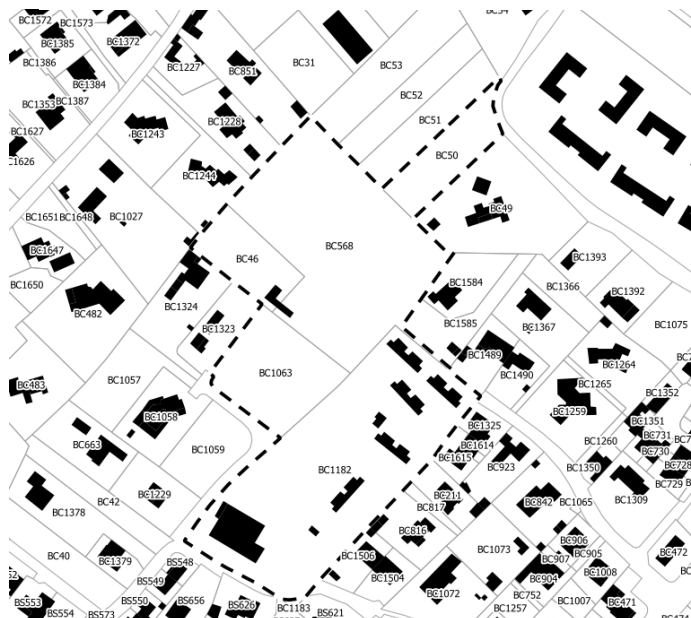
La collectivité souhaite procéder à un changement dans le règlement graphique, au sein des zones urbaines et à urbaniser. Elle souhaite modifier le sous-secteur UCb en reclassant un cœur d'îlot en secteur 1AU. **L'objectif de la modification est de classer le camping municipal de la mairie de Champigny-sur-Marne en 1AU pour anticiper sa future mutation et ainsi permettre au quartier d'accueillir un projet cohérent qui s'insère parfaitement dans les tissus urbains existants.** La commune veut être pro-active dans le futur développement de son territoire et notamment au sein du quartier pavillonnaire de Saint-Pierre. Une étude de l'Agence d'urbanisme Catalane (AURCA) a été produite sur le secteur pour appréhender les enjeux ainsi que la potentialité du secteur de projet.

La commune souhaite inscrire ce secteur en 1AU afin de maîtriser les aménagements futurs avec la possibilité de préempter (DPU).

Localisation du sujet 1-3 | Modification N°2



Données cadastrales (DGFIP)



Vue aérienne (Google Satellite)



Actuellement le secteur est classé en UCb, la modification de droit commun permet de reclasser le secteur en 1AU (cf. Sujet 1-4). **Le présent sujet concerne la modification du règlement graphique (Planches 1, 2 et 3).**

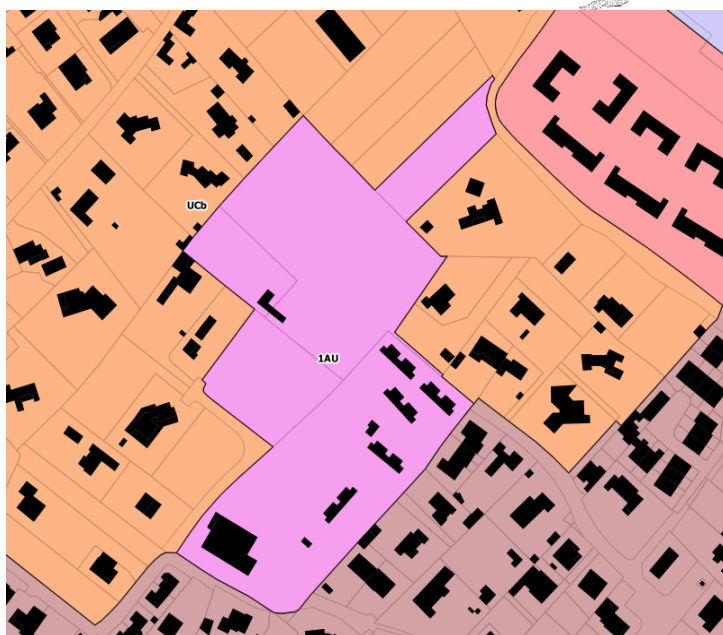
Evolution du règlement graphique (Planches 1 et 2) – Modification N°2



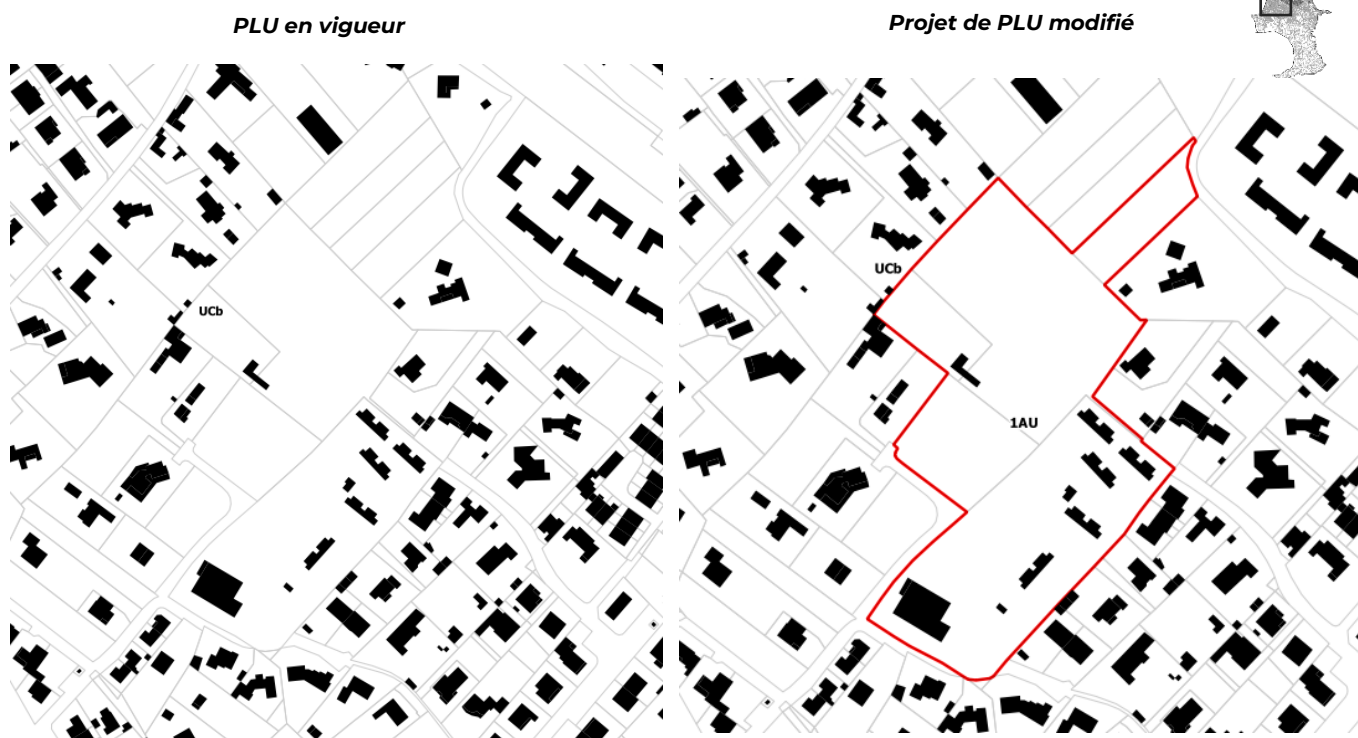
PLU en vigueur



Projet de PLU modifié



Evolution du règlement graphique (Planche 3) – Modification N°2



b - Sujet 1-4 | Ajout d'un emplacement réservé (Quartier Saint-Pierre)

La justification complète de cette prescription supplémentaire intervient au sein du sujet 3-1.

Pour rendre possible les changements opérés sur le secteur du camping municipal de la Mairie de Champigny-sur-Marne, **un accès (accompagné de places de stationnement) doit être réalisable au Nord du secteur**, avec une sortie sur la rue des Cyprès comme indiqué dans le schéma de l'OAP.

Pour cela, la commune souhaite inscrire un nouvel emplacement réservé à travers cette modification de droit commun.

Localisation du sujet 1-4 | Modification N°2



Données cadastrales (DGFIP)



Vue aérienne (Google Satellite)

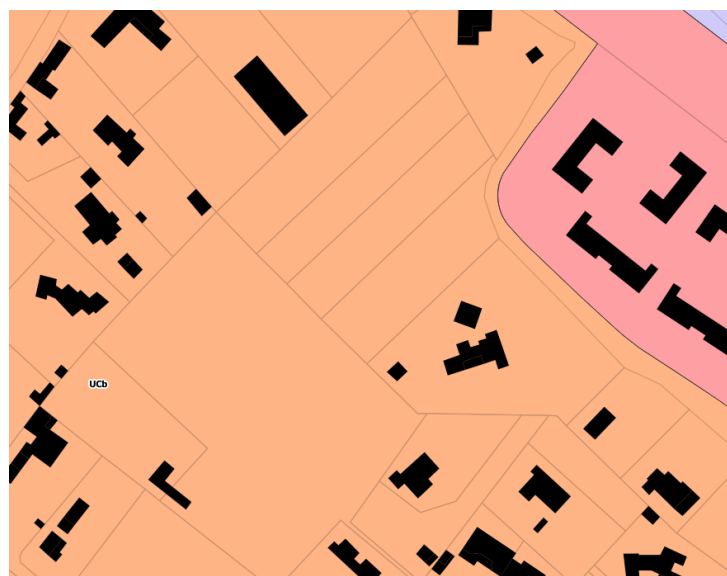


Le présent sujet concerne la modification du règlement graphique (Planches 1, 2 et 3), que ce soit des cartographies mais également les tableaux présents dans chacune des planches 1, 2 et 3.

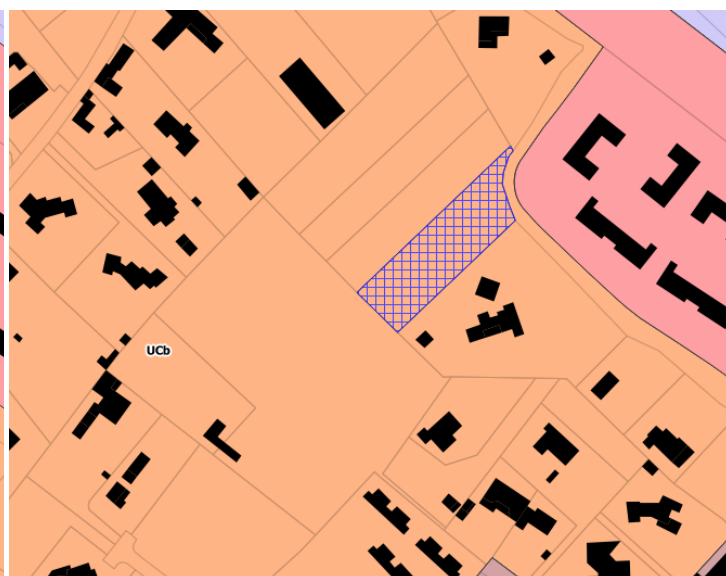
Evolution du règlement graphique (Planches 1 et 2) – Modification N°2



PLU en vigueur



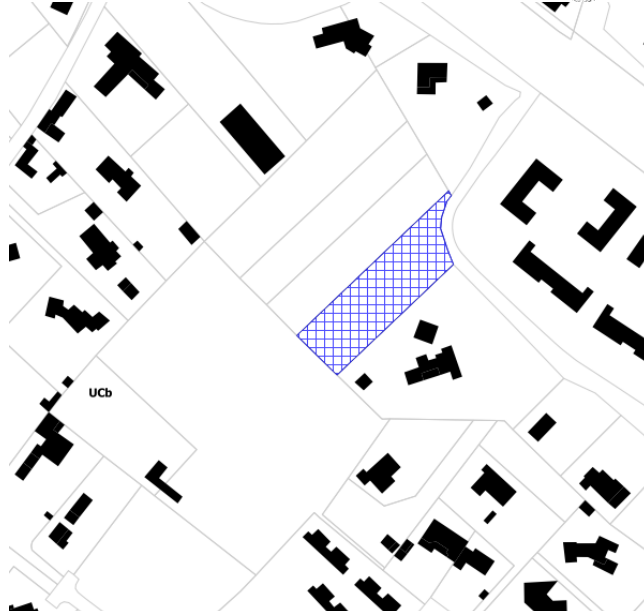
Projet de PLU modifié



Evolution du règlement graphique (Planche 3) – Modification N°2

PLU en vigueur

Projet de PLU modifié



Evolution de la légende des règlements graphiques (Planches 2 et 3) – Modification N°2



PLU en vigueur

Projet de PLU modifié

Tableau des emplacements réservés

n°	Dénomination	Bénéficiaire
01	ER 1 : Elargissement à 15,5m du chemin Neguebous	Commune
02	ER 2 : Elargissement à 15,5m de la route de la Refrède du giratoire de Pujols à la RD 81	Commune
03	ER 3 : Projet d'aménagement paysager du secteur de la Tour de Pujols	Commune
04	ER 4 : Elargissement de la voie à 8,00m y compris trottoirs entre le lotissements "Els Granolers" et "La Chenale"	Commune
05	ER 5 : Création de voirie de 6m de large de la rue d'Alembert à la rue Marcelin Albert au faubourg de l'Arpe (Poste)	Commune
06	ER 6 : Elargissement de l'agouille du Marasquer à 4 m entre la rue A. Rimbaud et le stade du Marasquer	Commune
07	ER 7 : Elargissement d'une agouille (8 m.)	Commune
08	ER 8 : Création d'un carrefour entre le chemin du Roua et la RD 2	Commune
09	ER 9 : Equipement public à vocation de Parc	Commune
10	ER 10 : Création d'un bassin de rétention	Commune
11	ER 11 : Création d'un chemin piétonnier en rive gauche de l'agouille d'En Solère depuis le lotissement Monts y Marò et jusqu'à la massane	Commune
12	ER 12 : Requalification de l'agouille d'En Solère du pont de la RD 2114 et le chemin de Charlemagne	Commune
13	ER 13 : Elargissement à 8,00 m de la voirie d'accès au C.T.M.	Commune
14	ER 14 : Création d'une voirie entre les jardins du Soleil I et II	Commune
15	ER 15 : Création d'une maison sociale de Proximité	Commune
16	ER 16 : Elargissement de la rivière de l'Abat du pont SNCF jusqu'à la Massane	Commune
17	ER 17 : Elargissement du Prieu de la voie SNCF jusqu'au Port	Commune
18	ER 18 : Création de voirie en prolongement de la Résidence du Collège	Commune
19	ER 19 : Protection de la chapelle Sainte Eugénie	Commune
20	ER 20 : Projet d'élargissement de voirie à Taxo depuis la voie de désenclavement de la RN 114 jusqu'au lotissement "Hameau de TAXO" => 42 à 8 m	Commune
21	ER 21 : Projet d'élargissement du chemin du Roua à 10 m	Commune
22	ER 22 : Mise en voie express de la RN 114 - voie de substitution	Commune
23	ER 23 : Création d'une voirie et stationnement	Commune
24	ER 24 : Maintien et protection d'un espace vert	Commune
25	ER 25 : Création d'une piste cyclable vététiaire : Nord du Tech	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
26	ER 26 : Elargissement de la RD 114 pour la requalification de l'entrée nord et la prise en compte des déplacements doux	Commune
27	ER 27 : Aménagement d'une aire de stationnement pour les navettes liées à la desserte du lycée	Commune
28	ER 28 : Ouvrages hydrauliques Neguebous	Commune
29	ER 29 : Ouvrages hydrauliques Teuleute	Commune
30a	ER 30a : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
30b	ER 30b : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
30c	ER 30c : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
31	ER 31 : Elargissement du Cami Trencat	Commune
32	ER 32 : Création d'un chemin piéton de 8,00 m au nord du camping Roussillonais à prolonger au chemin de la Marende	Commune
33	ER 33 : Création d'un carrefour giratoire sur la RD 81 au lieu-dit "La Marende"	Commune
34	ER 34 : Création d'une voirie de desserte sur le quartier de Mas Roca	Commune
35	ER 35 : Création d'une voirie dans le prolongement du boulevard des Albères, entre "Plein Sud" et "Les Calanques"	Commune
36	ER 36 : Requalification de la rivière "La Massane" de la rue du 14 juillet jusqu'à l'avenue Molère	Commune
37	ER 37 : Elargissement de voie	Commune
38	ER 38 : Protection de la chapelle de TAXO	Commune
39	ER 39 : Création d'une voirie de desserte pour relier la D2E à la rue "Rivière de l'Abat"	Commune
40	ER 40 : Aménagement d'un carrefour sécurisé sur la route départementale D2E	Commune
41	ER 41 : Création d'une voie de desserte sur le quartier de la Teuleute	Commune
42	ER 42 : Création d'une voie de desserte reliant le chemin de Valbonne à la route de Caloure	Commune
43	ER 43 : Elargissement du chemin de Valbonne	Commune
44	ER 44 : Aménagement paysager, sentier pédestre, espace vert et stationnement non revêtu	Commune
45	ER 45 : Mixité sociale 100%	Commune
46	ER 46 : Construction d'un foyer de jeunes travailleurs	Commune

Tableau des emplacements réservés

N°	Dénomination	Bénéficiaire
01	ER 1 : Elargissement à 15,5m du chemin Neguebous	Commune
02	ER 2 : Elargissement à 15,5m de la route de la Refrède du giratoire de Pujols à la RD 81	Commune
03	ER 3 : Projet d'aménagement paysager du secteur de la Tour de Pujols	Commune
04	ER 4 : Elargissement de la voie à 8,00m y compris trottoirs entre le lotissements "Els Granolers" et "La Chenale"	Commune
05	ER 5 : Création de voirie de 6m de large de la rue d'Alembert à la rue Marcelin Albert au faubourg de l'Arpe (Poste)	Commune
06	ER 6 : Elargissement de l'agouille du Marasquer à 4 m entre la rue A. Rimbaud et le stade du Marasquer	Commune
07	ER 7 : Elargissement d'une agouille (8 m.)	Commune
08	ER 8 : Création d'un carrefour entre le chemin du Roua et la RD 2	Commune
09	ER 9 : Equipement public à vocation de Parc	Commune
10	ER 10 : Création d'un bassin de rétention	Commune
11	ER 11 : Création d'un chemin piétonnier en rive gauche de l'agouille d'En Solère depuis le lotissement Monts y Marò et jusqu'à la massane	Commune
12	ER 12 : Requalification de l'agouille d'En Solère du pont de la RD 2114 et le chemin de Charlemagne	Commune
13	ER 13 : Elargissement à 8,00 m de la voirie d'accès au C.T.M.	Commune
14	ER 14 : Création d'une voirie entre les jardins du Soleil I et II	Commune
15	ER 15 : Création d'une maison sociale de Proximité	Commune
16	ER 16 : Elargissement de la rivière de l'Abat du pont SNCF jusqu'à la Massane	Commune
17	ER 17 : Elargissement du Prieu de la voie SNCF jusqu'au Port	Commune
18	ER 18 : Création de voirie en prolongement de la Résidence du Collège	Commune
19	ER 19 : Protection de la chapelle Sainte Eugénie	Commune
20	ER 20 : Projet d'élargissement de voirie à Taxo depuis la voie de désenclavement de la RN 114 jusqu'au lotissement "Hameau de TAXO" => 42 à 8 m	Commune
21	ER 21 : Projet d'élargissement du chemin du Roua à 10 m	Commune
22	ER 22 : Mise en voie express de la RN 114 - voie de substitution	Commune
23	ER 23 : Création d'une voirie et stationnement	Commune
24	ER 24 : Maintien et protection d'un espace vert	Commune
25	ER 25 : Création d'une piste cyclable vététiaire : Nord du Tech	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
26	ER 26 : Elargissement de la RD 114 pour la requalification de l'entrée nord et la prise en compte des déplacements doux	Commune
27	ER 27 : Aménagement d'une aire de stationnement pour les navettes liées à la desserte du lycée	Commune
28	ER 28 : Ouvrages hydrauliques Neguebous	Commune
29	ER 29 : Ouvrages hydrauliques Teuleute	Commune
30a	ER 30a : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
30b	ER 30b : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
30c	ER 30c : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
31	ER 31 : Elargissement du Cami Trencat	Commune
32	ER 32 : Création d'un chemin piéton de 8,00 m au nord du camping Roussillonais à prolonger au chemin de la Marende	Commune
33	ER 33 : Création d'un carrefour giratoire sur la RD 81 au lieu-dit "La Marende"	Commune
34	ER 34 : Création d'une voirie de desserte sur le quartier de Mas Roca	Commune
35	ER 35 : Création d'une voirie dans le prolongement du boulevard des Albères, entre "Plein Sud" et "Les Calanques"	Commune
36	ER 36 : Requalification de la rivière "La Massane" de la rue du 14 juillet jusqu'à l'avenue Molère	Commune
37	ER 37 : Elargissement de voie	Commune
38	ER 38 : Protection de la chapelle de TAXO	Commune
39	ER 39 : Création d'une voirie de desserte pour relier la D2E à la rue "Rivière de l'Abat"	Commune
40	ER 40 : Aménagement d'un carrefour sécurisé sur la route départementale D2E	Commune
41	ER 41 : Création d'une voie de desserte sur le quartier de la Teuleute	Commune
42	ER 42 : Création d'une voie de desserte reliant le chemin de Valbonne à la route de Caloure	Commune
43	ER 43 : Elargissement du chemin de Valbonne	Commune
44	ER 44 : Aménagement paysager, sentier pédestre, espace vert et stationnement non revêtu	Commune
45	ER 45 : Mixité sociale 100%	Commune
46	ER 46 : Construction d'un foyer de jeunes travailleurs	Commune
47	ER 47 : Création d'une voirie et stationnement	Commune

c - Sujet 1-5 | Ajout d'un emplacement réservé (le Racou)

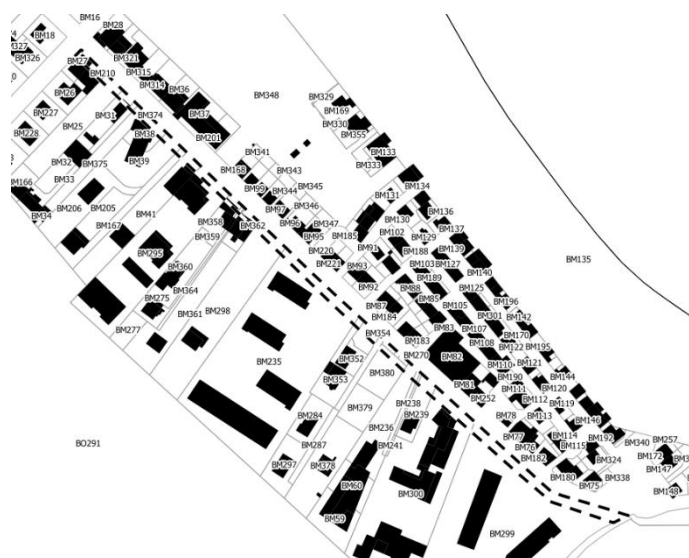
Au sein du secteur du Racou, situé en bordure de la côte, l'objectif est d'inscrire un emplacement réservé pour anticiper le stationnement et l'élargissement de la voirie.

Pour cela, la commune **souhaite inscrire un nouvel emplacement réservé** à travers cette modification de droit commun.

Localisation du sujet 1-5 | Modification N°2



Données cadastrales (DGFIP)



Vue aérienne (Google Satellite)



Le présent sujet concerne la modification du règlement graphique (Planches 1, 2 et 3), que ce soit des cartographies mais également les tableaux présents dans chacune des planches 1, 2 et 3.

Evolution du règlement graphique (Planches 1 et 2) – Modification N°2



PLU en vigueur

Projet de PLU modifié

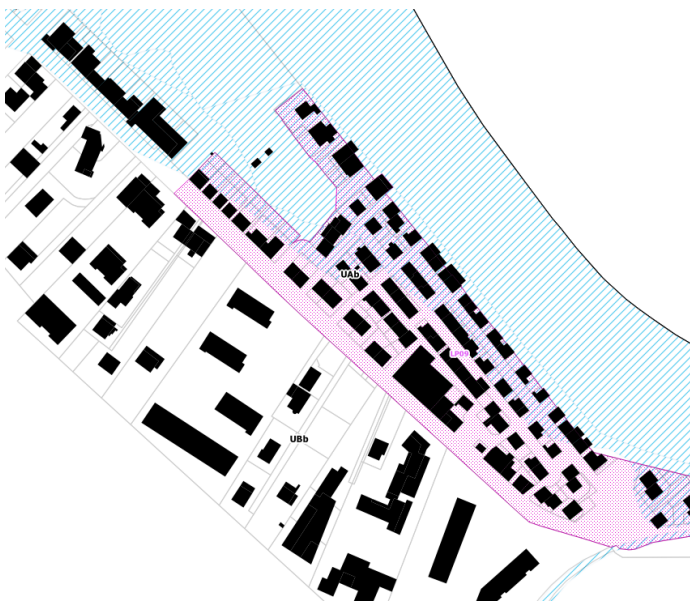


Evolution du règlement graphique (Planche 3) – Modification N°2



PLU en vigueur

Projet de PLU modifié



Evolution de la légende des règlements graphiques (Planches 2 et 3) – Modification N°2



PLU en vigueur

Projet de PLU modifié

Tableau des emplacements réservés

n°	Dénomination	Bénéficiaire
01	ER 1 : Balignement à 15,5m du chemin Neguebous	Commune
02	ER 2 : Balignement à 15,5m de la route de la Refrède du giratoire de Pujols à la RD 81	Commune
03	ER 3 : Projet d'aménagement paysager du secteur de la Tour de Pujols	Commune
04	ER 4 : Balignement de la voie à 8,00m y compris trottoirs entre le lotissements "Els Granotes" et "La Chenale"	Commune
05	ER 5 : Création de voirie de 6m de large de la rue d'Alembert à la rue Marcelin Albert au faubourg de l'Arpe (Faste)	Commune
06	ER 6 : Balignement de l'agouille du Marasquer à 4 m entre la rue A. Rimbaud et le stade du Marasquer	Commune
07	ER 7 : Balignement d'une agouille (8 m.)	Commune
08	ER 8 : Création d'un carrefour entre le chemin du Roua et la RD 2	Commune
09	ER 9 : Equipement public à vocation de Parc	Commune
10	ER 10 : Création d'un bassin de rétention	Commune
11	ER 11 : Création d'un chemin piétonnier en rive gauche de l'agouille d'En Salère depuis le lotissement Monts y Maré et jusqu'à la massane	Commune
12	ER 12 : Requalification de l'agouille d'En Salère du pont de la RD 2114 et le chemin de Charlemagne	Commune
13	ER 13 : Balignement à 8,00 m de la voie d'accès au C.T.M.	Commune
14	ER 14 : Création d'une voirie entre les jardins du Soleil et II	Commune
15	ER 15 : Création d'une maison sociale de Proximité	Commune
16	ER 16 : Balignement de la rivière de l'Abat du pont SNCF jusqu'à la Massane	Commune
17	ER 17 : Balignement du Pneu de la voie SNCF jusqu'au Port	Commune
18	ER 18 : Création de voirie en prolongement de la Résidence du Collège	Commune
19	ER 19 : Protection de la chapelle Sainte Eugénie	Commune
20	ER 20 : Projet d'élargissement de voirie à Taxo depuis la voie de déviation de la RN 114 jusqu'au lotissement "Hameau de TAXO" => 62 a 8 m	Commune
21	ER 21 : Projet d'élargissement du chemin du Roua à 10 m	Commune
22	ER 22 : Mise en voie express de la RN 114 - voie de substitution	Commune
23	ER 23 : Création d'une voirie et stationnement	Commune
24	ER 24 : Maintien et protection d'un espace vert	Commune
25	ER 25 : Création d'une piste cyclable véloroute : Nord du Tech	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
26	ER 26 : Balignement de la RD 114 pour la requalification de l'entrée nord et la prise en compte des déplacements doux	Commune
27	ER 27 : Aménagement d'une aire de stationnement pour les navettes liées à la desserte du lycée	Commune
28	ER 28 : Ouvrages hydrauliques Neguebous	Commune
29	ER 29 : Ouvrages hydrauliques Teuleure	Commune
30a	ER 30a : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
30b	ER 30b : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
30c	ER 30c : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
31	ER 31 : Balignement du Cami Trencat	Commune
32	ER 32 : Création d'un chemin piéton de 8,00 m au nord du camping Roussillonais à prolonger au chemin de la Marende	Commune
33	ER 33 : Création d'un carrefour giratoire sur la RD 81 au lieu-dit "La Marende"	Commune
34	ER 34 : Création d'une voirie de desserte sur le quartier de Mas Rocca	Commune
35	ER 35 : Création d'une voirie dans le prolongement du boulevard des Albères, entre "Plén Sud" et "Les Colanques"	Commune
36	ER 36 : Requalification de la rivière "La Massane" de la rue du 14 juillet jusqu'à l'avenue Molère	Commune
37	ER 37 : Balignement de voie	Commune
38	ER 38 : Protection de la chapelle de TAXO	Commune
39	ER 39 : Création d'une voirie de desserte pour relier la D2E à la rue "Rivière de l'Abat"	Commune
40	ER 40 : Aménagement d'un carrefour sécurisé sur la route départementale D2E	Commune
41	ER 41 : Création d'une voirie de desserte sur le quartier de la Teuleure	Commune
42	ER 42 : Création d'une voirie de desserte reliant le chemin de Valbonne à la route de Colloure	Commune
43	ER 43 : Balignement du chemin de Valbonne	Commune
44	ER 44 : Aménagement paysager, sentier pédestre, espace vert et stationnement non revêtu	Commune
45	ER 45 : Mixité sociale 100%	Commune
46	ER 46 : Construction d'un foyer de jeunes travailleurs	Commune

Tableau des emplacements réservés

N°	Dénomination	Bénéficiaire
01	ER 1 : Balignement à 15,5m du chemin Neguebous	Commune
02	ER 2 : Balignement à 15,5m de la route de la Refrède du giratoire de Pujols à la RD 81	Commune
03	ER 3 : Projet d'aménagement paysager du secteur de la Tour de Pujols	Commune
04	ER 4 : Balignement de la voie à 8,00m y compris trottoirs entre le lotissements "Els Granotes" et "La Chenale"	Commune
05	ER 5 : Création de voirie de 6m de large de la rue d'Alembert à la rue Marcelin Albert au faubourg de l'Arpe (Faste)	Commune
06	ER 6 : Balignement de l'agouille du Marasquer à 4 m entre la rue A. Rimbaud et le stade du Marasquer	Commune
07	ER 7 : Balignement d'une agouille (8 m.)	Commune
08	ER 8 : Création d'un carrefour entre le chemin du Roua et la RD 2	Commune
09	ER 9 : Equipement public à vocation de Parc	Commune
10	ER 10 : Création d'un bassin de rétention	Commune
11	ER 11 : Création d'un chemin piétonnier en rive gauche de l'agouille d'En Salère depuis le lotissement Monts y Maré et jusqu'à la massane	Commune
12	ER 12 : Requalification de l'agouille d'En Salère du pont de la RD 2114 et le chemin de Charlemagne	Commune
13	ER 13 : Balignement à 8,00 m de la voie d'accès au C.T.M.	Commune
14	ER 14 : Création d'une voirie entre les jardins du Soleil et II	Commune
15	ER 15 : Création d'une maison sociale de Proximité	Commune
16	ER 16 : Balignement de la rivière de l'Abat du pont SNCF jusqu'à la Massane	Commune
17	ER 17 : Balignement du Pneu de la voie SNCF jusqu'au Port	Commune
18	ER 18 : Création de voirie en prolongement de la Résidence du Collège	Commune
19	ER 19 : Protection de la chapelle Sainte Eugénie	Commune
20	ER 20 : Projet d'élargissement de voirie à Taxo depuis la voie de déviation de la RN 114 jusqu'au lotissement "Hameau de TAXO" => 62 a 8 m	Commune
21	ER 21 : Projet d'élargissement du chemin du Roua à 10 m	Commune
22	ER 22 : Mise en voie express de la RN 114 - voie de substitution	Commune
23	ER 23 : Création d'une voirie et stationnement	Commune
24	ER 24 : Maintien et protection d'un espace vert	Commune
25	ER 25 : Création d'une piste cyclable véloroute : Nord du Tech	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
26	ER 26 : Balignement de la RD 114 pour la requalification de l'entrée nord et la prise en compte des déplacements doux	Commune
27	ER 27 : Aménagement d'une aire de stationnement pour les navettes liées à la desserte du lycée	Commune
28	ER 28 : Ouvrages hydrauliques Neguebous	Commune
29	ER 29 : Ouvrages hydrauliques Teuleure	Commune
30a	ER 30a : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
30b	ER 30b : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
30c	ER 30c : Création Voie Verte Pyrénées Méditerranée	Conseil départemental des Pyrénées Orientales
31	ER 31 : Balignement du Cami Trencat	Commune
32	ER 32 : Création d'un chemin piéton de 8,00 m au nord du camping Roussillonais à prolonger au chemin de la Marende	Commune
33	ER 33 : Création d'un carrefour giratoire sur la RD 81 au lieu-dit "La Marende"	Commune
34	ER 34 : Création d'une voirie de desserte sur le quartier de Mas Rocca	Commune
35	ER 35 : Création d'une voirie dans le prolongement du boulevard des Albères, entre "Plén Sud" et "Les Colanques"	Commune
36	ER 36 : Requalification de la rivière "La Massane" de la rue du 14 juillet jusqu'à l'avenue Molère	Commune
37	ER 37 : Balignement de voie	Commune
38	ER 38 : Protection de la chapelle de TAXO	Commune
39	ER 39 : Création d'une voirie de desserte pour relier la D2E à la rue "Rivière de l'Abat"	Commune
40	ER 40 : Aménagement d'un carrefour sécurisé sur la route départementale D2E	Commune
41	ER 41 : Création d'une voirie de desserte sur le quartier de la Teuleure	Commune
42	ER 42 : Création d'une voirie de desserte reliant le chemin de Valbonne à la route de Colloure	Commune
43	ER 43 : Balignement du chemin de Valbonne	Commune
44	ER 44 : Aménagement paysager, sentier pédestre, espace vert et stationnement non revêtu	Commune
45	ER 45 : Mixité sociale 100%	Commune
46	ER 46 : Construction d'un foyer de jeunes travailleurs	Commune
47	ER 47 : Création d'une voirie et stationnement	Commune
48	ER 48 : Balignement d'une voirie et stationnement	Commune

d - Sujet 1-6 | Modification du secteur de diversité commerciale

La modification de droit commun permet d'actualiser les prescriptions de la commune d'Argelès-sur-Mer.

Il s'avère qu'un secteur inscrit en UBa1 est couvert également par une prescription surfacique intitulée « Secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ».

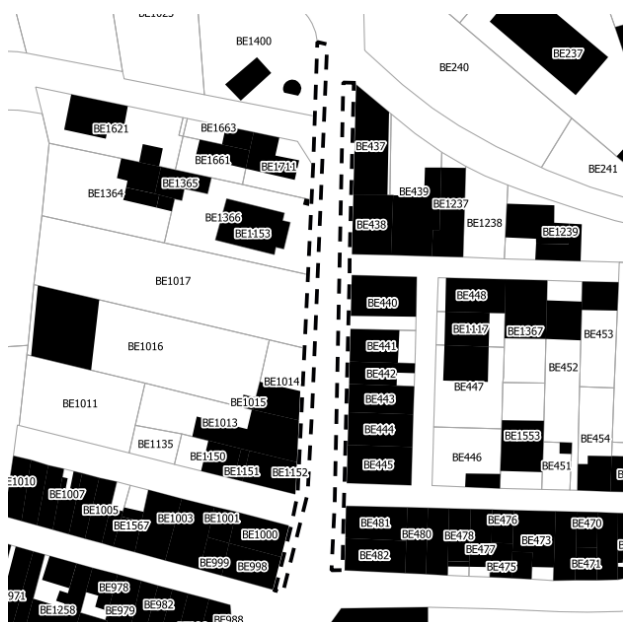
Ces prescriptions s'étendent sur certaines voiries du centre-ville. Néanmoins, le maintien de cette prescription n'est plus d'actualité sur la portion allant de la rue des Remparts au Pont de la Massane. Le maintien de cette prescription est aujourd'hui bloquant pour la commune d'Argelès.

La collectivité souhaite retirer la prescription sur la portion allant de la rue des Remparts au Pont de la Massane.

Localisation du sujet 1-6 | Modification N°2



Données cadastrales (DGFIP)



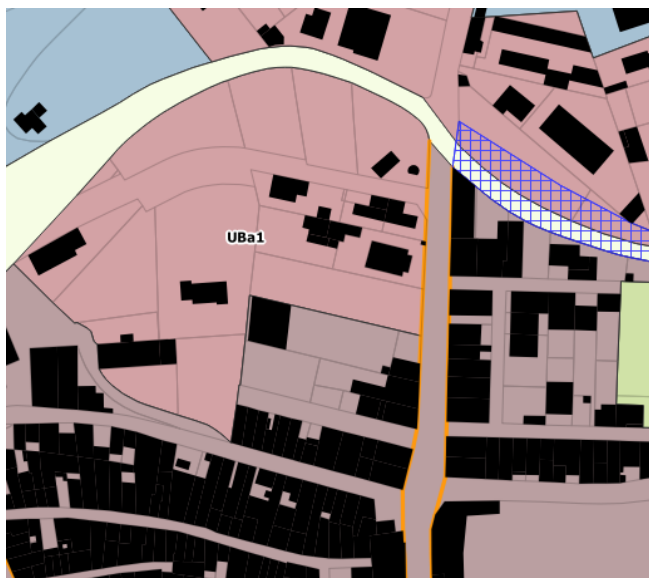
Vue aérienne (Google Satellite)



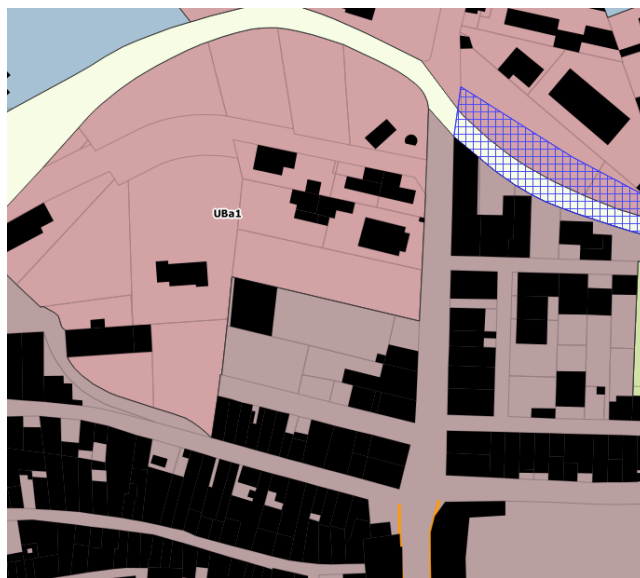
Evolution du règlement graphique (Planche 1 et 2) – Modification N°2



PLU en vigueur



Projet de PLU modifié



e - Sujet 1-7 | Ajout de prescriptions supplémentaires « Patrimoine bâti à protéger »

Un travail d'analyse architecturale et patrimoniale a été réalisé par l'UDAP 66 sur la zone pavillonnaire du centre plage à Argelès-sur-Mer. Concentrés autour du bois des Pins, des constructions et des éléments d'architecture sont à préserver. Le PLU en vigueur identifie déjà des prescriptions

Le travail de repérage permet de protéger 84 éléments patrimoniaux supplémentaires, répartis de la manière suivante :

- 79 parcelles recouvrant des résidences, maisons ou domaines à protéger
- 5 clôtures et donc bordure de parcelle à protéger.

Les illustrations disponibles pour chaque bâtiment ou clôture seront annexées à la présente notice.

Localisation du sujet 1-7 | Modification N°2



Données cadastrales (DGFIP)



Vue aérienne (Google Satellite)

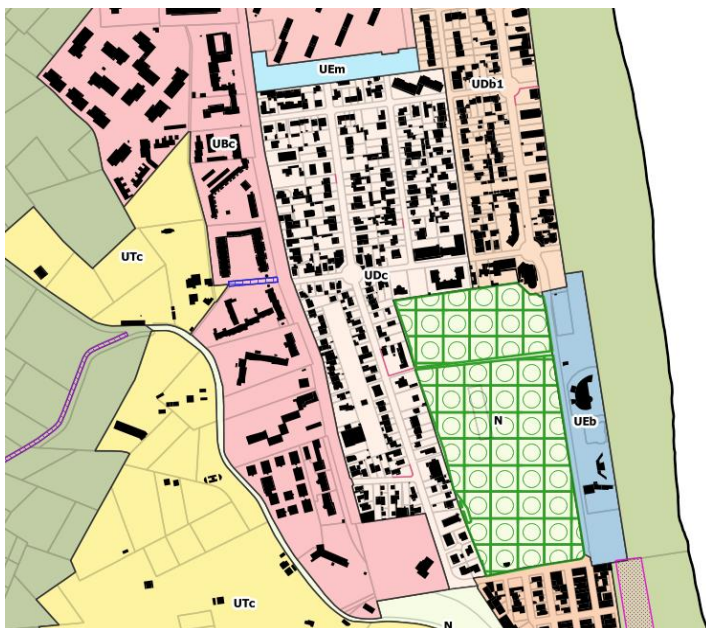


L'ensemble des éléments patrimoniaux seront inscrits dans le PLU comme un ensemble de patrimoines bâtis à protéger, avec un libelle unique dans le tableau des éléments à protéger : **LP20**.

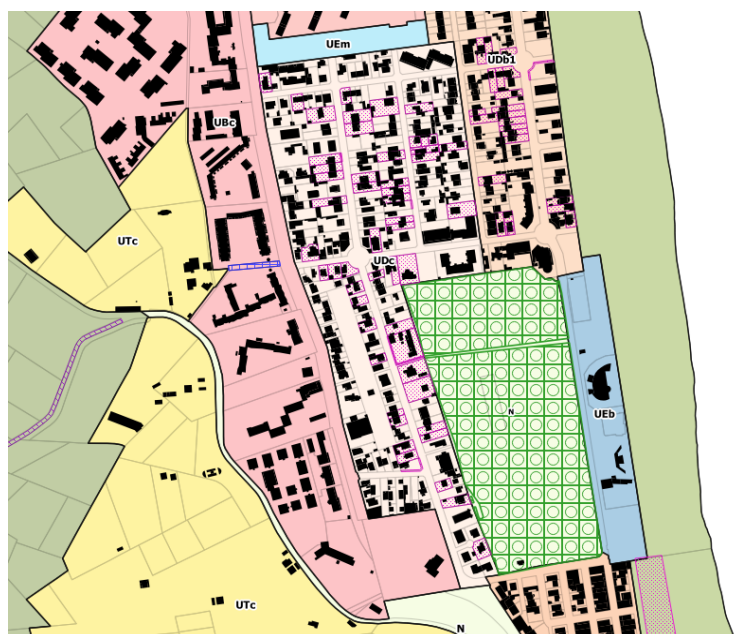
Evolution du règlement graphique (Planche 1 et 2) – Modification N°2



PLU en vigueur



Projet de PLU modifié



Evolution du règlement graphique (Planche 3) – Modification N°2

PLU en vigueur



Projet de PLU modifié



Evolution de la légende des règlements graphiques (Planches 2 et 3) – Modification N°2

Tableau des éléments de paysage

n°	Dénomination
LP1	Château Valmy et ses abords
LP2	Mas
LP3	Mas
LP4	Mas
LP5	Mas
LP6	Mas
LP7	Mas
LP8	Mas
LP9	Hameau historique du Racou
LP10	Villa balnéaire
LP11	Villa balnéaire
LP12	Villa balnéaire
LP13	Villa balnéaire
LP14	Villa balnéaire
LP15	Villa balnéaire
LP16	Parc paysager
LP17	Château d'Ultrera
LP18	Tour de la Massane
LP19	Abbaye de Valbonne

Tableau des éléments de paysage

n°	Dénomination
LP1	Château Valmy et ses abords
LP2	Mas
LP3	Mas
LP4	Mas
LP5	Mas
LP6	Mas
LP7	Mas
LP8	Mas
LP9	Hameau historique du Racou
LP10	Villa balnéaire
LP11	Villa balnéaire
LP12	Villa balnéaire
LP13	Villa balnéaire
LP14	Villa balnéaire
LP15	Villa balnéaire
LP16	Parc paysager
LP17	Château d'Ultrera
LP18	Tour de la Massane
LP19	Abbaye de Valbonne
LP20	Ensemble de patrimoines bâtis du centre-plage

a - Sujet 1-8 | La création d'un sous-secteur Npv

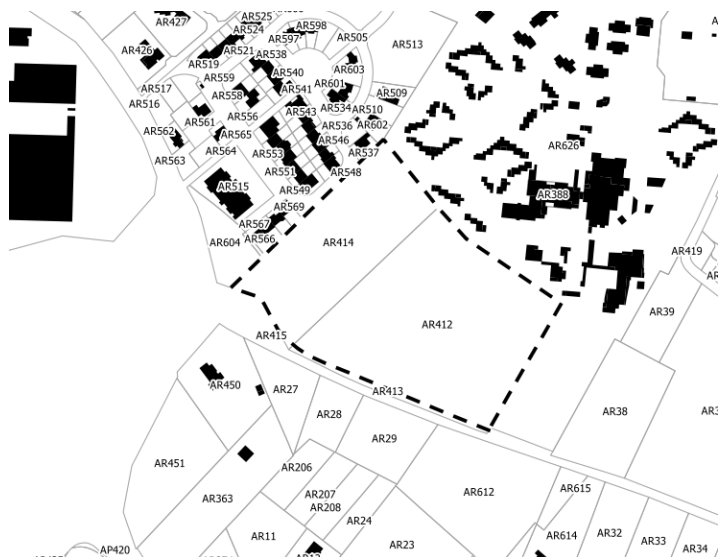
La commune d'Argelès-sur-Mer a engagé et mis en œuvre la procédure prévue par la loi APER du 10 mars 2023 pour les panneaux photovoltaïques en continuité de l'urbanisation. Les parcelles AR414 et AR412 ont été retenues pour ce type d'installation.

Un sous-secteur Npv d'environ 3,3 ha a été créé pour permettre l'installation de ces dispositifs.

Localisation du sujet 1-7 | Modification N°2



Données cadastrales (DGFiP)



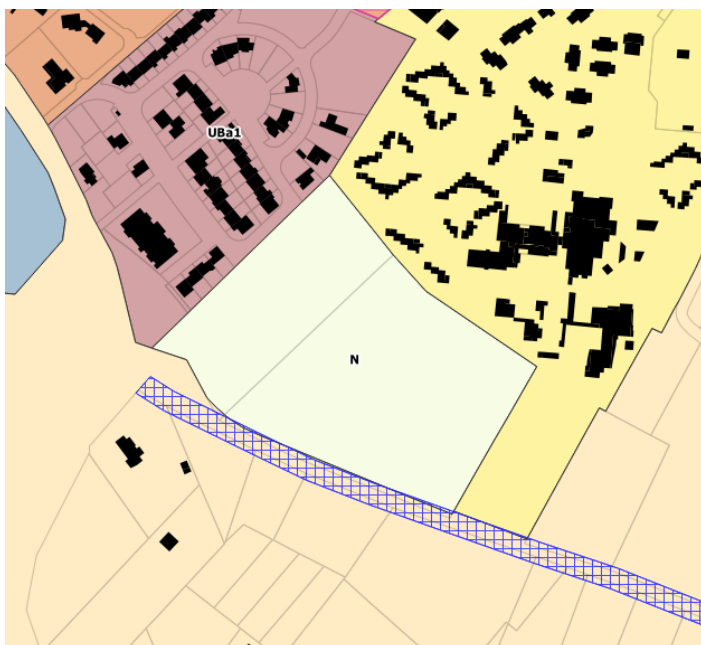
Vue aérienne (Google Satellite)



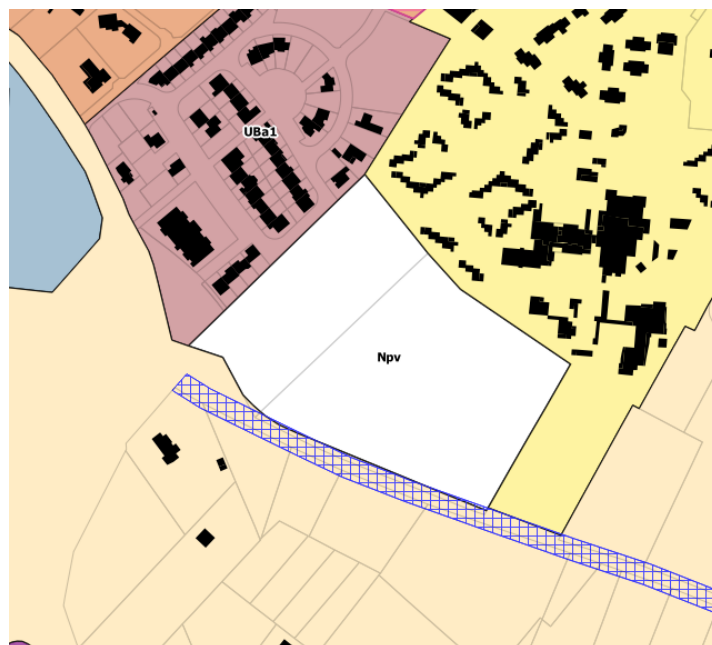
Evolution du règlement graphique (Planches 1 et 2) – Modification N°2



PLU en vigueur



Projet de PLU modifié



II.3 - Modifications apportées au règlement écrit

Par ailleurs, la modification N°2 permet de corriger plusieurs éléments nécessaires au bon fonctionnement du document. Afin d'assurer une meilleure lisibilité des modifications apportées au règlement écrit, un code couleur est proposé comme suit :

- Les suppressions sont reportées en police rouge barrée (Exemple : ~~urbanisme~~)
- Les ajouts sont reportés en police bleue (Exemple : **urbanisme**)

La commune s'est engagée à améliorer son document de planification via une procédure adaptée. La modification permet donc de procéder à des ajustements et des corrections du règlement, dont les nécessités ont été identifiées.

a - Sujet 2-1 | Installation et production d'énergie sur toitures

L'objectif poursuivi par la commune est de rendre plus cohérent et qualitatif la production d'énergie sur les constructions. La modification souhaitée propose une rédaction nouvelle, concernant la surimposition des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments. **La modification intervient dans l'ensemble des zones du territoire.**

Les évolutions du règlement écrit sont détaillées ci-dessous.

La zone UAa
ARTICLE UAa. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">• TOITURES <p>Les toitures de la construction principale seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge. La toiture principale du bâtiment aura une pente comprise entre 25 et 35 %</p> <p>Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.</p> <p>Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :</p> <ul style="list-style-type: none">- Être superposés parallèlement à la toiture en pente- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses <p>Les terrasses sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">- à condition que la terrasse soit intégrée dans le pan de la toiture cf. schéma ci-contre)- à condition qu'elle ne soit pas visible du domaine public. <p>Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées dans le cas où elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.</p> <p>[...]</p>
La zone UAb
ARTICLE UAb. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">• TOITURES



Les toitures de la construction principale seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge.

La toiture principale du bâtiment aura une pente comprise entre 25 et 35 %

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

Les terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- à condition que la terrasse soit intégrée dans le pan de la toiture cf. schéma ci-contre)
- à condition qu'elle ne soit pas visible du domaine public.



Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées dès lors que leur surface n'excède pas 40 m², qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du paysage perçu depuis les espaces publics et qu'elles ne dénaturent pas la qualité architecturale originelle de la construction existante dans le cas d'une extension ou d'une surélévation.

[...]

La zone UB

ARTICLE UB. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

[...]

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

[...]

La zone UC

ARTICLE UC. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

[...]

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

[...]

La zone UD

ARTICLE UD. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

[...]

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

[...]

La zone UL

ARTICLE UL. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

[...]

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées dans le cas où elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

[...]

La zone UP

ARTICLE UP. 2.2. – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

[...]

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

[...]

La zone UT

ARTICLE UT. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

[...]

- **TOITURES**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

[...]

La zone 1AU

ARTICLE 1AU. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

[...]

- **TOITURES**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

[...]

La zone 2AU

ARTICLE 2AU. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

[...]

- **TOITURES**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

[...]

La zone 2AUL

ARTICLE 2AUL. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

[...]

- **TOITURES**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées dans le cas où elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

[...]

La zone A

ARTICLE A. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

[...]

- **TOITURES**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %. Les locaux techniques pourront déroger à cette règle (matériau d'apparence similaire).

~~Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.~~

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :

- Être superposés parallèlement à la toiture en pente
- Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses

[...]
La zone N
ARTICLE N. 2.2. – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> TOITURES <p>Les toitures terrasses sont autorisées.</p> <p>Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.</p> <p>Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.</p> <p>Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être superposés parallèlement à la toiture en pente - Ne pas dépasser l'acrotère pour les toitures terrasses <p>[...]</p>

b - Sujet 2-2 | Capacités de stationnement (dans toutes les zones)

Les règles de stationnement inscrites dans le PLU d'Argelès-sur-Mer mettent des freins à la densification et au développement des tissus urbains existants. En effet, les règles sont contraignantes et de nombreux projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif n'ont pas pu voir le jour. Dans un objectif de dynamisation de la ville d'Argelès-sur-Mer et de conforter l'attractivité qu'il y demeure et ainsi répondre aux besoins en termes d'équipements, les élus ont souhaité modifier les règles de stationnement. De plus, la commune développe depuis plusieurs années une offre de transports en commun ainsi qu'un réseau de pistes cyclables permettant ainsi une bonne alternative à la voiture.

Le sujet vise une double évolution : ajouter une sous-destination « *équipements publics ou d'intérêt collectif* » **et réadapter les objectifs à atteindre en termes de place requises** en précisant : « adaptation du stationnement à la capacité d'accueil ».

Les évolutions du règlement écrit sont détaillées ci-dessous.

La zone UB	
ARTICLE UB 2.4. – Stationnement	
<p>[...]</p> <p>Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m² de surface de plancher, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :</p>	
	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
<u>En habitations individuelles</u>	<p>1 place minimum + 1 par tranche de 70 m² de surface de plancher</p> <p>+ 1 place visiteur par tranche de 400 m² de surface de plancher</p>

<u>En habitat collectif</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m ² de surface de plancher
<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m ² de surface de plancher
<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m ² de surface de plancher pour les restaurants)
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Adaptation du stationnement à la capacité d'accueil

[...]

La zone UC

ARTICLE UC 2.4. – Stationnement

[...]

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m² de surface de plancher, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
<u>En habitations individuelles</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 400 m ² de surface de plancher
<u>En habitat collectif</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m ² de surface de plancher
<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m ² de surface de plancher
<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m ² de surface de plancher pour les restaurants)
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Adaptation du stationnement à la capacité d'accueil

[...]

La zone UX

ARTICLE UX 2.4. – Stationnement

[...]

Dans l'ensemble des secteurs UX :

Il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m² de surface de plancher, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m ² de surface de plancher
<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m ² de surface de plancher pour les restaurants)
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Adaptation du stationnement à la capacité d'accueil

[...]

La zone 1AU

ARTICLE 1AU 2.4. – Stationnement

[...]

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m² de surface de plancher, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
<u>En habitations individuelles</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 400 m ² de surface de plancher
<u>En habitat collectif</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m ² de surface de plancher
<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m ² de surface de plancher
<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m ² de surface de plancher pour les restaurants)
<u>Equipements publics ou d'intérêt collectif</u>	Adaptation du stationnement à la capacité d'accueil

[...]

c - Sujet 2-3 | Règles de hauteur (Dans toutes les zones urbaines)

La commune souhaite faire évoluer les règles de hauteur au sein de l'ensemble des zones urbaines du PLU. L'objectif est de fixer des limites maximales de hauteur uniquement **pour les destinations et sous-destinations liées à l'habitat**. En effet, la commune souhaite libérer les contraintes afin de favoriser l'activité économique. Le maintien de la hauteur absolue permet tout de même de maîtriser les hauteurs et l'épannelage global de l'urbanisation.

Les évolutions du règlement écrit sont détaillées ci-dessous.

La zone UAa
ARTICLE UAa. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">• HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <p><i>Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)</i></p> <p>Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »</p> <p>Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.</p> <p>En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.</p> <p>La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>[...]</p>
La zone UAb
ARTICLE UAb. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none">• HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS <p><i>Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)</i></p> <p>Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »</p> <p>Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.</p> <p>En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.</p>

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

La zone UB

ARTICLE UB. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

La zone UC

ARTICLE UC. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

La zone UD

ARTICLE UD. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

La zone UE

ARTICLE UD. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

La zone UP

ARTICLE UP. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

La zone UX

ARTICLE UX. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

La zone 1AU

ARTICLE 1AU. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) les dispositions sur les hauteurs inscrites dans l'OAP, définies pour le secteur, prévalent.

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

La zone 2AU

ARTICLE 2AU. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

La zone 2AUL

ARTICLE 2AUL. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

La zone 2AUX

ARTICLE 2AUX. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Les règles de hauteur s'appliquent uniquement pour la destination « Habitation » dans le respect des autorisations, interdictions et conditions fixées dans l'article « Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du

bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

[...]

d - Sujet 2-4 | Modification concernant les voies publiques

Recul de la RD 914 : actuellement recul par rapport « à l'emprise » mettre à la place par rapport « à la chaussée ».

Le sujet porte sur la formulation et le besoin de précision concernant les reculs par rapport aux voiries. La collectivité souhaite redéfinir les reculs pour être au plus près de la réalité des situations plausibles et ainsi faire correspondre les règles de reculs, aux voiries selon des différences de volumétrie ou de typologie de bâtiment. **Le terme « à l'emprise » a été remplacé par « à la chaussée ».** Par ailleurs, l'avenue du Tech était inscrite à deux reprises, **cette erreur matérielle a été corrigée.**

Les évolutions du règlement écrit sont détaillées ci-dessous.

La zone UB
ARTICLE UB. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"><u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</u> <p><u>Dans l'ensemble de la zone UB :</u></p> <p>Une façade du bâtiment sera implantée :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise la chaussée de la RD914 et de l'Avenue du Tech➤ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 (Avenue du Tech). <p>[...]</p>
La zone UC
ARTICLE UC. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions
<p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"><u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</u> <p><u>Dans les cas ci-après :</u></p> <p>Une façade du bâtiment sera implantée :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise la chaussée de la RD914➤ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 et de l'Avenue du Tech. <p>[...]</p>
La zone UD
ARTICLE UD. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les cas ci-après :

Une façade du bâtiment sera implantée :

- Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à **l'emprise la chaussée** de la RD914
- Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 et de l'Avenue du Tech.

[...]

La zone UE

ARTICLE UE. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les cas ci-après :

Une façade du bâtiment sera implantée :

- Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à **l'emprise la chaussée** de la RD914
- Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 et de l'Avenue du Tech.

[...]

La zone UT

ARTICLE UT. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les cas ci-après :

Une façade du bâtiment sera implantée :

- Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à **l'emprise la chaussée** de la RD914 **et de l'Avenue du Tech**
- Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 et de l'Avenue du Tech.
- Avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des autres voies.

[...]

La zone UX

ARTICLE UX. 2.1. – Volumétrie et implantation des constructions

[...]

- **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

Dans les cas ci-après :

Une façade du bâtiment sera implantée :

- Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à **l'emprise la chaussée** de la RD914
- Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 et de l'Avenue du Tech.

[...]

e - Sujet 2-5 | Modification des autorisations sous conditions pour les activités économiques (zone Nrl)

Actuellement, le PLU d'Argelès-sur-Mer a identifié dans son règlement une zone naturelle spécifique : **Nrl : « Espaces naturels remarquables du littoral ».**

Cette zone correspond aux espaces remarquables situés dans la zone naturelle, identifiés dans le cadre du SCoT et de la loi Littoral. Le règlement est très strict sur l'usage des sols et les destinations autorisées sous conditions. Il s'avère qu'actuellement, le règlement autorise sous-condition pour les activités économiques :

→ *La réfection des bâtiments existants et l'extension, dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*

Néanmoins, et en accord avec les mentions de la circulaire du 15 septembre 2005, les extensions limitées de tous les bâtiments d'activités économiques, peuvent être amendées d'une surface maximale en mètre carré et en emprise, en complément de la condition inscrite au sein du PLU en vigueur (15% d'extension par rapport à la surface initiale du bâtiment).

En effet, la circulaire mentionne au sein de la partie b. « *Réfection de bâtiments existants et extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques* » :

b.2. L'extension limitée de bâtiments existants : Des extensions limitées des bâtiments et installations peuvent être autorisées, si elles sont nécessaires à l'exercice d'activités économiques, dès lors que celles-ci restent compatibles avec la gestion des espaces remarquables, leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, leur ouverture au public. S'agissant d'un espace remarquable, la notion d'extension limitée doit s'entendre de façon stricte. Sauf cas très particulier, ces extensions ne devraient pas excéder le seuil de 50 mètres carrés de surface de plancher retenu par le décret pour les constructions neuves à usage agricole, pastoral ou forestier et ne permettre qu'une extension de l'ordre de 10 à 20% maximum de la surface initiale du bâtiment. L'extension, y compris lorsqu'elle se réalise en plusieurs tranches, devra être calculée par rapport à la surface d'origine.

Sont donc autorisés dans un espace remarquable les extensions limitées de tous les bâtiments d'activités économiques (avec des conditions de surface, d'emprise et de pourcentage de l'existant), et non pas uniquement ceux économiques en lien avec les activités agricoles, pastorales ou forestières.

Les évolutions du règlement écrit sont détaillées ci-dessous.

La zone N

ARTICLE N. 1.1 - interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Limitations..... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

[...]

• **Dans les seules zones Nrl**

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la protection, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux ou espaces naturels sensibles et sous condition qu'ils participent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux, des champs naturels d'expansion des crues, sont autorisés :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension, **en ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher et 50 mètres carrés d'emprise** dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50 m² ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements mentionnés aux 1^o, 2^o et 4^o points ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

[...]

f - Sujet 2-6 | La modification de dispositions réglementaires dans la zone urbaine (UEd)

La commune d'Argelès-sur-Mer a engagé et mis en œuvre la procédure prévue par la loi APER du 10 mars 2023 pour les panneaux photovoltaïques en continuité de l'urbanisation. Le secteur Ued, urbanisé a été retenu comme propice pour cet aménagement.

Le secteur UEd, déjà lié à la production/distribution d'électricité, sera modifié pour intégrer des dispositions supplémentaires.

Les évolutions du règlement écrit sont détaillées ci-dessous.

La zone UE	
ARTICLE UE 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	
Cf. dispositions de l'ensemble de la zone UE	Dans le seul secteur UEd :

	<p>En sus des dispositions de l'ensemble de la zone UE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, installations, ouvrages et aménagements divers sont admis à condition d'être nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des dispositifs destinés à la production d'énergie photovoltaïque, comprenant les dispositifs de production proprement dits et les locaux ou ouvrages techniques qui les accompagnent. • Tout projet sera soumis à l'avis d'un paysagiste conseil.
--	---

g - Sujet 2-7 | La modification de dispositions règlementaires dans la zone urbaine (UD)

La commune d'Argelès-sur-Mer souhaite compléter la protection des patrimoine bâtis identifiés dans le sujet 1-6 par l'intégration de la disposition suivante au sein du règlement des deux sous-secteurs concernés (UDc et UDb1) : **le permis de démolir sera imposé. En effet, le secteur subi une pression foncière importante, la commune souhaite conserver un cadre de vie qualitatif et le maintien d'une architecture urbaine historique.**

Les évolutions du règlement écrit sont détaillées ci-dessous.

La zone UD	
ARTICLE UD 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	
... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :	
<p><u>Dans les seuls secteurs UDb1, UDc</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dans la destination « commerces et activités de services », seules les activités artisanales et les activités de services sont interdites dans la zone. 	<p><u>Dans les seuls secteurs UDb1, UDc</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'extension des bâtiments liés à une activité commerciale est autorisée : <ul style="list-style-type: none"> ○ Sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité ○ Dans la limite de 10 % de la surface de plancher initiale ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

h - Sujet 2-8 | La modification de dispositions règlementaires dans la zone agricole

La commune d'Argelès-sur-Mer souhaite faciliter la mise en place d'installation de production d'électricité dans les espaces agricoles. Ces installations devront correspondre notamment à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole. **Les autorisations et limitations seront modifiées dans ce sens.**

Les évolutions du règlement écrit sont détaillées ci-dessous.

La zone A
ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES
... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<p><u>En sus des dispositions ci-dessus, sont autorisées dans la seule zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition : <ul style="list-style-type: none"> → que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte → que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site → que la surface de plancher de cette extension ne devra pas dépasser 50 m² → que la surface de plancher totale après travaux ne devra pas dépasser 250 m² → de ne pas créer de logement supplémentaire ▪ Les annexes bâties aux habitations légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme d'une emprise au sol maximale de 15 m² au total, à condition : <ul style="list-style-type: none"> → qu'elles soient implantées dans un rayon de 15 m autour de la construction à usage d'habitation (15 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation) → qu'elles aient un usage accessoire à la construction principale. → qu'elles respectent les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaire Départemental et de la Réglementation sur les ICPE. ▪ Les piscines sont autorisées si elles sont liées aux constructions légalement autorisées dans la zone, dans la limite de 50m² d'emprise au sol ▪ Une seule extension et une seule annexe seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU ▪ Les terrains aménagés soumis à déclaration (campings à la ferme) à condition : <ul style="list-style-type: none"> → Que la capacité d'accueil n'excède pas 20 personnes et six tentes ou caravanes → Que l'activité soit nécessaire à l'activité agricole → Qu'il y ait une exploitation agricole préalable à la création du camping → Que les sanitaires soient intégrés aux bâtiments d'exploitation. → Qu'il n'y ait pas de création de surface de plancher → Que les réseaux soient en capacité suffisante. ▪ Les installations photovoltaïques au sol sous réserves cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> → Que le projet soit nécessaire à l'exploitation agricole et qu'il apporte un bénéfice à l'installation agricole, en apportant directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants : une amélioration du potentiel et de l'impact agronomique, l'adaptation au changement climatique, la protection contre les aléas, ou l'amélioration du bien-être animal → Que les panneaux photovoltaïques ne dépassent pas 500 m² d'emprise au sol → Que la puissance de l'installation ne dépasse pas 1 mégawatt de puissance crête → Que l'installation soit à 50 mètres maximum des bâtiments de l'exploitation agricole → Que le projet soit intégré au paysage et à l'environnement en application de l'article R111-27 du code de l'urbanisme. Tout projet sera soumis à l'avis d'un paysagiste conseil

- Une seule installation photovoltaïque sera autorisée à compter de la date d'approbation du PLU
- L'installation photovoltaïque sera conçue en fonction du caractère du site de façon à s'insérer au regard de l'impact visuel (sites ou bâtiments protégés ou classés à proximité ou en co-visibilité) et à pouvoir s'harmoniser avec son environnement architectural et paysager.

i - Sujet 2-9 | La création d'un sous-secteur Npv

La commune d'Argelès-sur-Mer a engagé et mis en œuvre la procédure prévue par la loi APER du 10 mars 2023 pour les panneaux photovoltaïques en continuité de l'urbanisation. Les parcelles AR414 et AR412 ont été retenues pour ce type d'installation.

Un sous-secteur Npv a été créé pour permettre l'installation de ces dispositifs.

Les évolutions du règlement écrit sont détaillées ci-dessous.

Les zones naturelles		
DENOMINATION	VOCATION	
N	Secteur à vocation naturelle	
Nrl	Espaces naturels remarquables du littoral	
Nm	Secteur naturel maritime (bande littorale)	
Nb	Secteur naturel boisé des Albères, propice aux activités agro-pastorales	
NTcl	Secteur touristique sur la frange maritime	
Nd	Secteur de la déchetterie	
Ne	Secteurs d'équipement en zone naturelle	
Ng	Aire d'accueil des gens du voyage	
Nj	Secteurs de jardins familiaux /Jardins partagés	
Npv	Espaces destinés à l'installation d'ensembles de panneaux au sol destinés à la production d'énergie photovoltaïque	
ARTICLE N. 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES		
<u>Dans les seules zones N (hors secteurs Nb, Nm, Nrl, Ntcl, Ne, Nd, Ng, Nj, Npv) :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions, installations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière [...] 		
<u>Dans les seules zones Npv</u>		
<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions, installations, ouvrages et aménagements divers sont admis à condition d'être nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des dispositifs destinés à la production d'énergie photovoltaïque, comprenant les dispositifs de production proprement dits et les locaux ou ouvrages techniques qui les accompagnent. • Tout projet sera soumis à l'avis d'un paysagiste conseil. 		
ARTICLE N. 2.1. - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES		
[...]		
<u>Dans les seules zones Nm, Nrl et Npv :</u>		

<p>Sans objet</p> <p>[...]</p>
ARTICLE N. 2.2. - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<p>[...]</p> <p><u>Dans les seules zones Nm, Nrl et Npv :</u></p> <p>Sans objet</p> <p>[...]</p>
ARTICLE N. 2.3. - EMPRISE AU SOL
<p>[...]</p> <p><u>Dans les seules zones Nm, Nrl et Npv :</u></p> <p>Sans objet</p> <p>[...]</p>
ARTICLE N. 2.1. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
<p>[...]</p> <p><u>Dans les seules zones Nm, Nrl et Npv :</u></p> <p>Sans objet</p> <p>[...]</p>

a - Sujet 2-10 | La modification de dispositions réglementaires dans la zone urbaine (Ux)

La commune d'Argelès-sur-Mer souhaite compléter l'implantation par rapport aux limites séparatives où les règles contraignent les extensions de bâtiments existants. L'objectif est de limiter la règle existante aux constructions nouvelles et de ne pas imposer un retrait pour les extensions de bâtiments existants.

Les évolutions du règlement écrit sont détaillées ci-dessous.

La zone UX
ARTICLE UX 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
<ul style="list-style-type: none"> ● <u>IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> <p>Les constructions pourront être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite séparative - En retrait des limites séparatives. - <p>En cas de retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur (à l'égout du toit) de la construction sans être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Pour toute extension d'un bâtiment existant, il est possible de déroger à cette règle.</p> <p>Des constructions à usage d'annexes (ne servant pas d'habitation) peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur hors-tout n'excède pas 3,50 m, et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 m.</p>

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (ex : espaces refuge, etc.)

II.4 - Modifications apportées au Cahier des OAP

a - Sujet 3-1 | Elaboration d'une OAP « Quartier Saint-Pierre »

La commune d'Argelès-sur-Mer souhaite identifier dans son PLU, un nouveau secteur de projet. Le site abrite aujourd'hui le **camping municipal de la mairie de Champigny-sur-Marne** et constitue le cœur du quartier Saint-Pierre. Le secteur de projet s'étend au Nord sur des parcelles permettant de rendre cohérent l'aménagement du secteur.

▪ Quelques éléments de contexte

Le quartier Saint-Pierre est enclavé entre la voie ferrée, la voie rapide au Sud-Ouest et le cours d'eau de la Massane. Relativement plat, le terrain ne présente aucune contrainte topographique. Le secteur abrite donc un camping municipal entouré d'un tissu urbain pavillonnaire.

Le quartier est dynamique et attractif avec de nombreux travaux de rénovation, d'extension ou de densification. Il abrite une mixité des formes urbaines des logements. Le quartier environnant propose une urbanisation relâchée composée majoritairement de logements pavillonnaires. Un secteur social d'importance se situe au Nord-Est de la zone étudiée (données INSEE).

Depuis le site de projet, toute la commune d'Argelès-sur-Mer est accessible en moins de 30 minutes à pied. Le site est sujet à des coupures naturelles (cours d'eau) et d'infrastructures (voie ferrée, route départementale...).

Le secteur propose une présence notable de la nature avec une végétation ornementale et la présence historique d'oliveraies. Le maintien de ces espaces sera recherché dans l'aménagement du site. Les limites avec les habitations riveraines seront travaillées pour jouer pleinement le rôle de mise à distance.

Actuellement le secteur est classé en UCb, la modification de droit commun permet de reclasser le secteur en 1AU (cf. Sujet 1-4). **Le présent sujet concerne l'ajout d'un schéma au sein du cahier des OAP.**

▪ Une volonté communale de porter un urbanisme de projet

L'inscription du secteur de projet permettra de répondre à des enjeux forts pour la commune attractive d'Argelès-sur-Mer :

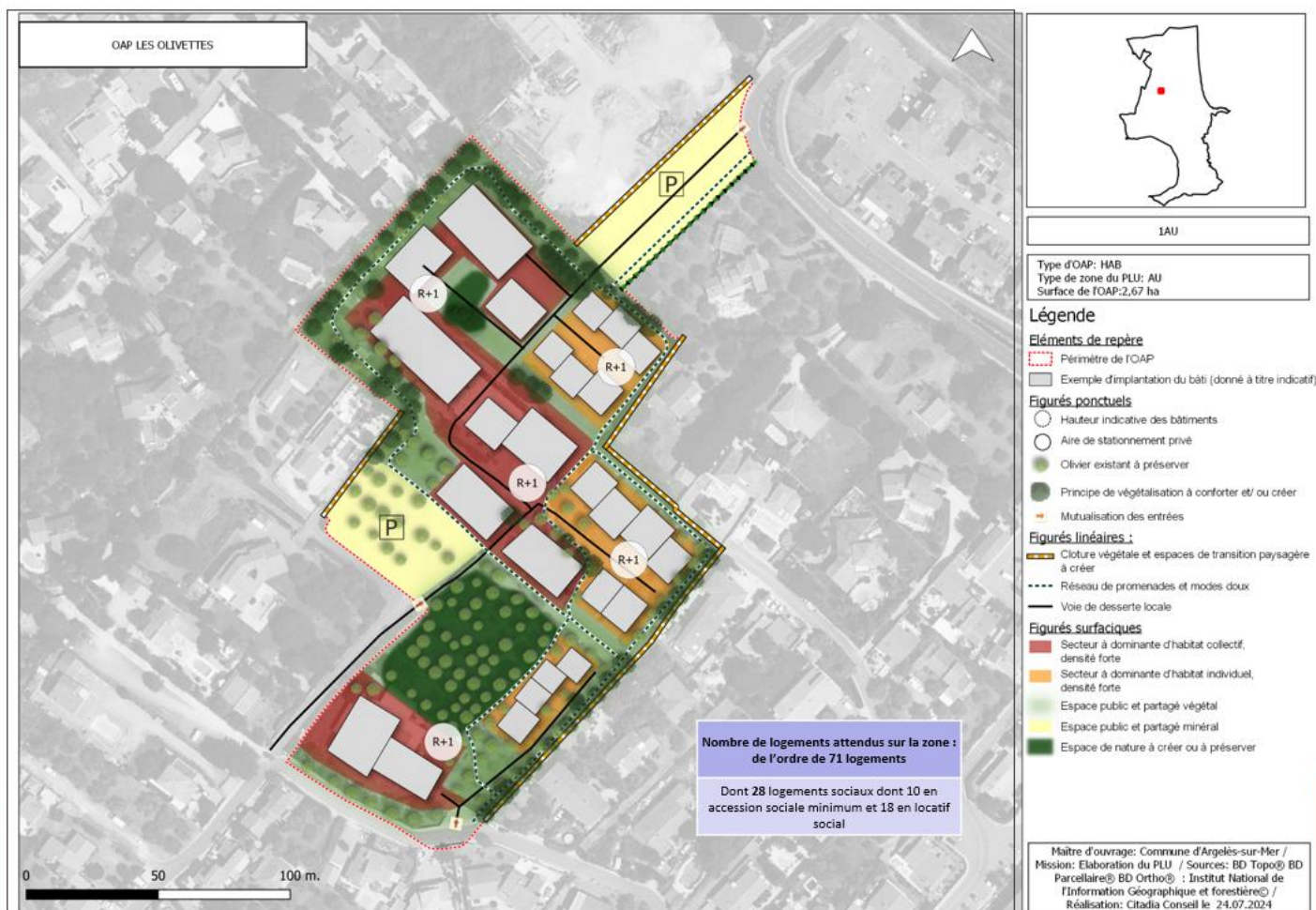
- La maîtrise de la densification dans un tissu bâti constitué
- Une réflexion au-delà du secteur de projet, à l'échelle du quartier Saint-Pierre
- La végétation arborée du site
- L'intégration d'un projet urbain au cœur d'un quartier résidentiel
- La mixité fonctionnelle du site
- L'adaptation de la réponse aux besoins locaux
- Le désenclavement du site
- L'accessibilité et la sécurité des itinéraires modes actifs
- Les perspectives sur le grand paysage des Albères

Finalement, le projet doit tendre vers une préservation et l'étoffement d'une ceinture végétale en limite de site ainsi qu'une accessibilité possible avec espaces de stationnement et espaces de partage.

▪ Un schéma qui s'inscrit dans l'ère du temps : une densification douce d'un secteur enclavé au sein du quartier Saint-Pierre

Le schéma ci-dessous vient s'ajouter à la pièce N°5 « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** » au sein de la *Partie 2 « Les Orientations d'Aménagement sur les zones urbaines (U) et A urbaniser (AU) »*. »

Evolution du cahier des OAP pour le sujet 3-1 | Modification N°2



Le schéma est complété au sein de la **Partie 2** par une partie rédigée venant préciser les ambitions et principes qualitatifs souhaités par la commune sur le secteur de projet.

Evolution du cahier des OAP pour le sujet 3-1 | Modification N°2

Spécificités supplémentaires du secteur de projet OAP 6 – Les Olivettes

L'aménagement de ce secteur stratégique permet, à travers un travail sur les densités, les formes urbaines, les espaces publics/verts et l'intégration paysagère par le végétal, de combler un cœur d'îlot au sein d'un quartier résidentiel au plus près du cœur de village.

Cette zone 1AU permet de créer une « couture urbaine » avec les quartiers résidentiels environnants tout en offrant un cadre de vie de qualité aux nouveaux résidents.

L'option d'aménagement

Cette zone a été classée en zone 1AU ouverte à l'urbanisation à court/moyen terme car elle est directement raccordable aux réseaux urbains et notamment à l'assainissement collectif.

La zone 1AU « Les Olivettes » se situe à l'interface entre la voie ferrée et une Départementale avec des accès au Sud et au Nord, un boisement significatif à l'entrée-Nord, et une part importante d'Oliviers.

Dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, des bandes tampons matérialisées par des clôtures végétales et une présence notable de végétation permettant au secteur de projet de s'intégrer dans le tissu existant de manière apaisée. Ils pourront être le support de cheminements doux et d'espaces verts plantés au bénéfice des résidents.

Le principe de continuité urbaine

Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le centre-ville (pôle d'équipements, de commerces et de services)

Assurer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat : des densités échelonnées entre celles relativement forte du centre-ville et celle relativement faible des extensions pavillonnaires récentes.

Le principe de mixité sociale et urbaine

Créer une offre diversifiée en logements (taille, type et statut d'occupation) : habitat intermédiaire, maisons mitoyennes, maisons individuelles sur petites parcelles.

Assurer une mixité sociale au sein du futur quartier

La proximité immédiate avec le reste de la commune permet d'assurer une mixité des fonctions urbaines.

Deux espaces de partage inscrits dans le schéma seront créés pour permettre aux résidents d'avoir des espaces verts communs.

Le principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte

Aménager et sécuriser les deux accès directs prévus au Nord et au Sud.

Créer une desserte résidentielle dont le profil de voirie devra être conçu à l'image d'une « rue habitée et conviviale ». Le caractère rectiligne des voies nouvelles sera évité. Le gabarit des voiries à créer devra être adapté à l'opération et au trafic à venir. La réalisation de voirie partagée rendra de fait l'espace public plus convivial et plus sécurisé pour l'ensemble des usagers.

Créer des liaisons douces (piétons et cycles) permettant de circuler au sein même de nouveau quartier et de créer des liens avec le quartier environnant. Elles devront être aménagées de telle sorte qu'elles garantissent le confort des usagers (largeur, revêtement, ombrage, ...).

Le principe d'intégration paysagère par l'utilisation du végétal

Imposer les clôtures végétales (haies vives) en limites parcellaires et de fond de jardins pour les parcelles situées au contact des tissus existants et éléments paysagers sensibles. Il en sera de même pour les clôtures donnant sur l'espace public. Ces haies ont pour intérêt de créer des espaces d'intimité (jardins privés), d'agrémenter les liaisons douces et d'embellir le paysage urbain et d'améliorer plus largement le cadre de vie des habitants.

Créer des espaces publics et des espaces verts supports de convivialité, récréatifs et végétalisés, en intégrant les enjeux d'adaptation au changement climatique (solutions vertes, grises, bleues et douces).

Des espaces de transition devront être aménagés dans le cadre de cette opération pour assurer des espaces dits de « respiration » et serviront également à l'aménagement de coulées vertes facilitant les mobilités douces (piétons/cycles) et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Veiller à un traitement qualitatif entre l'espace public (rue, cheminement, voirie, ...) et l'espace privé par un aménagement paysager à dominante végétale et en privilégiant « l'effet d'ouverture ». Le long de la voirie centrale structurant la future opération d'aménagement, l'absence de clôtures séparant l'espace public et l'espace privé sera fortement encouragée. Une zone végétalisée d'une certaine épaisseur, en tampon entre la voie et le bâti, permettra ainsi de renforcer l'intimité des logements et qualifier esthétiquement la rue.

Le principe de gestion des eaux pluviales

Veiller à une gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Intégrer la gestion des eaux pluviales dans la conception des aménagements paysagers de la zone.

Conserver les axes d'écoulements existants (fossés, noues, ...).

Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluies (gestion au cas par cas en fonction de la nature des sols).

Encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages (ex : bassins aériens peu profonds) comme milieux récepteurs des eaux de pluies et espaces publics récréatifs aménagés et végétalisés. Une attention particulière devra être portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration.

Favoriser autant que possible la perméabilité des sols en encourageant notamment l'emploi de matériaux poreux, drainants ou semi-poreux.

Privilégier les techniques alternatives aériennes de collecte des eaux de pluies (noues / fossés / tranchées / jardins de pluies, ...).

La modification de la programmation

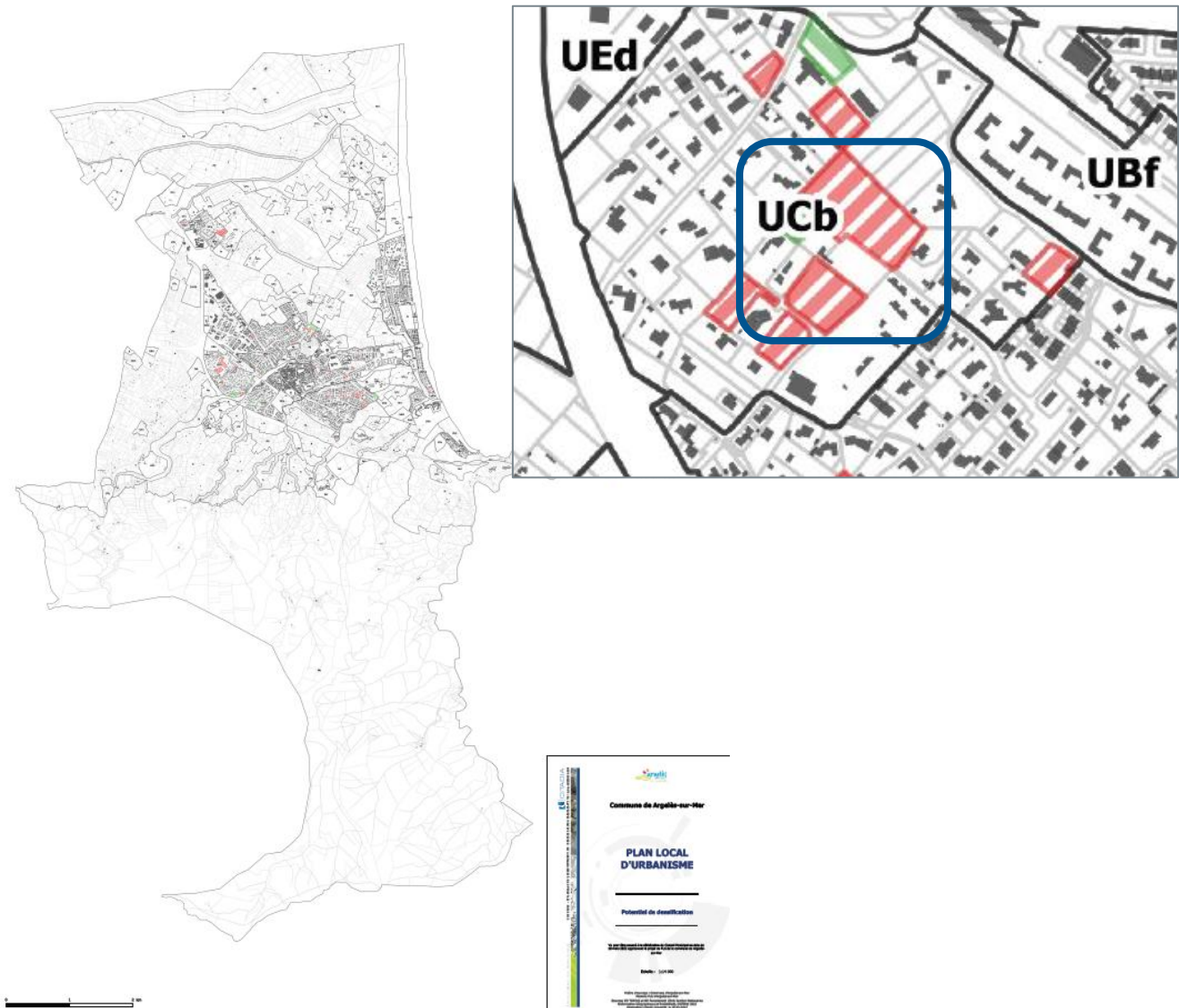
L'intégration d'une nouvelle OAP, implique son ajout dans la partie 3 « **Programmation des OAP** ». La collectivité a souhaité inscrire le secteur de projet en compatibilité avec les densités du SCoT et en regardant attentivement les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Pour information, la densité du quartier Saint-Pierre est d'environ 20 logements/ha. Le PLH fixe une densité de 40 logements/ha.

Le secteur, propose comme une densité intermédiaire **27 logements/ha**.

Le secteur retenu avait déjà été identifié comme **potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine**. L'intégration d'une production de logements au sein de la programmation des zones 1AU n'a donc pas d'impacts sur la production de logements globale à Argelès-sur-Mer (densification et extension).

Potentiel de densification du PLU en vigueur du sujet 3-1 | Modification N°2



Evolution du cahier des OAP avec le sujet 3-1 | Modification N°2

PLU en vigueur

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
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 761 logements	320 logements sociaux minimum						43,36

Projet de PLU modifié

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		6,67	71	Dont 28 logements sociaux dont 10 en accession sociale minimum (PSLA ou logement communal) et 18 en locatif social		0	54	0	17	27
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 832 logements	348 logements sociaux minimum						43,36

Le secteur des Olivettes comprend 40% des logements prévus en logements sociaux avec 25% de locatif et 15% en accession sociale.

A l'échelle de la commune, **la part des logements sociaux atteint 41,8% de la production globale.**

II.5 - Modifications apportées aux Annexes

a - Sujet 4-1 | Annexer le Règlement Local de Publicité

Le Règlement Local de Publicité a été approuvé via délibération du 28 septembre 2023.

La présente modification permettra d'amender la pièce 4 « **Annexe** » et d'inclure le RLP de la commune d'Argelès-sur-Mer.












Les documents du RLP comprennent le dossier complet ainsi que la délibération d'approbation.

Evolution de la pièce « Annexes » – Modification N°2

PLU en vigueur

-  BRUIT
-  Charte Terrasses Centre Plage
-  CIZI
-  Debroussaillage
-  DPU
-  N2000
-  Radon
-  Renouvellement ZAD Port Jardin
-  SIS
-  Taxe Aménagement

Projet de PLU modifié

-  BRUIT
-  Charte Terrasses Centre Plage
-  CIZI
-  Debroussaillage
-  DPU
-  N2000
-  Radon
-  Renouvellement ZAD Port Jardin
-  SIS
-  Taxe Aménagement
-  Règlement Local de Publicité

II.6 - Modifications apportées à l'Evaluation Environnementale

a - Sujet 5-1 | La modification des dispositifs de suivi du PLU

La modification N°2 du PLU permet également à la commune d'identifier dans son projet modifié les indicateurs de suivi permettant *l'analyse des résultats au regard de l'objectif de promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales*. La pièce amendée correspond à l'évaluation environnementale, elle sera annexée à la présente notice de la modification N°2


Cette modification donne suite au jugement rendu public le 05 novembre 2024 par le Tribunal Administratif de Montpellier. Le jugement sera intégré au dossier administratif de la présente modification.

Evolution de la pièce « Evaluation Environnementale » – Modification N°2

Projet de PLU modifié

Chapitre 5 : Dispositif de suivi du PLU



	Orientations du PADD	Propositions d'indicateurs	Source	Périodicité	T=0 (PLU 2016)
Conception universelle et société inclusive	Dynamiser le centre-ville Organiser le développement économique Programmer et structurer le développement résidentiel Accompagner le développement urbain d'équipements publics adaptés	Le nombre d'arrêts de bus adaptés	Données communales (si disponible)	6 ans	
		La desserte en transport des principaux services et aides à la population			
		L'amélioration de l'accessibilité pour les déplacements notamment sur le centre-ville au regard de différentes typologies : trottoirs et passages piétons, bâtiments publics mis aux normes, etc.			
		La part de logements adaptés (logements sociaux ou logements avec adaptations spécifiques pour les besoins divers).	Données communales SITADEL Bailleurs sociaux (si disponible)		
		La répartition équitable de l'offre en équipements, services et activités permettant des distances raisonnables pour toutes les populations et notamment les plus fragiles	Données communales (si disponible)		
		L'aménagement d'espaces publics inclusifs (différents publics, convivialité, accessibilité..)			



3

Conclusions sur les modifications

III.1 - Compatibilité des dispositions de mise en œuvre

Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Argelès-sur-Mer a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales connues ou applicables sur le secteur étudié.

Respect de l'article L153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-41 | Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT), les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

Par ailleurs, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et aux Servitudes d'Utilité Publique annexées au dossier de PLU.

La procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme est également compatible avec les objectifs et prescriptions du **SCOT Littoral Sud**.

Respect des principes du développement durable des territoires

La présente modification n°2 s'inscrit dans le respect des dispositions législatives en vigueur :

- la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU, 2000),
- la Loi Urbanisme et Habitat (2003),
- la Loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL, 2006),
- la loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE, 2010),
- la Loi Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR, 2014),
- la Loi relative à l'Égalité et la Citoyenneté (2017),
- la Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN, 2018).
- la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi Climat et Résilience, 2021)

Respect des principes de mixités sociale et fonctionnelle

Le projet de modification n°2 est concerné pas les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale définis par la législation en vigueur et le Code de l'Urbanisme. Il permet de fixer des objectifs supplémentaires en termes de programmation de logements et notamment de logements sociaux (accession ou locatif).

III.2 - Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

Se référer au dossier MRAe annexé au présent projet de modification N°2.



4

Annexes

IV.1 - Annexe 1 : Illustrations des patrimoines bâtis supplémentaires

LP20 : Ensemble de patrimoines bâtis du centre-plage





LP20 : Ensemble de patrimoines bâtis du centre-plage	Section	Numéro	Surface (ha)	Illustration
Patrimoine bâti (résidence)	AY	28	0,035	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	29	0,034	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	30	0,031	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	47	0,037	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	45	0,036	



Patrimoine bâti (résidence)	AY	44	0,032	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	43	0,036	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	42	0,027	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	41	0,026	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	40	0,037	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	60	0,041	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	52	0,032	

Patrimoine bâti (résidence)	AY	51	0,032	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	50	0,03	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	67	0,042	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	103	0,039	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	83	0,038	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	77	0,076	

Patrimoine bâti (résidence)	AY	74	0,036	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	96	0,044	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	121	0,045	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	118	0,038	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	117	0,038	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	116	0,037	

Patrimoine bâti (résidence)	AY	113	0,031	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	112	0,031	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	140	0,046	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	139	0,049	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	132	0,029	 
Patrimoine bâti (résidence)	AY	127	0,084	

				 
Patrimoine bâti (résidence)	AY	391	0,061	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	134	0,061	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	153	0,1	 
Patrimoine bâti (résidence)	AY	148	0,022	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	152	0,038	

				 
Patrimoine bâti (résidence)	AY	144	0,044	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	212	0,153	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	213	0,053	 

Patrimoine bâti (résidence)	AY	251	0,036	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	246	0,019	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	250	0,037	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	247	0,029	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	219	0,024	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	221	0,033	





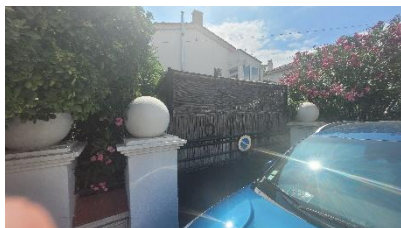

Patrimoine bâti (résidence)	AY	236	0,032	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	240	0,024	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	198	0,048	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	205	0,037	  

Patrimoine bâti (résidence)	AY	206	0,038	  
Patrimoine bâti (résidence)	AY	210	0,101	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	211	0,092	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	312	0,049	

Patrimoine bâti (résidence)	AY	311	0,049	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	346	0,039	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	315	0,073	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	320	0,034	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	396	0,046	

Patrimoine bâti (résidence)	AY	363	0,038	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	364	0,035	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	366	0,031	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	427	0,048	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	483	0,004	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	485	0,006	

Patrimoine bâti (résidence)	AY	482	0,009	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	545	0,028	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	772	0,023	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	495	0,006	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	675	0,017	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	405	0,052	

Patrimoine bâti (résidence)	AY	484	0,016	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	495	0,01	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	494	0,006	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	492	0,017	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	648	0,017	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	771	0,016	

Patrimoine bâti (clôture)	AY	212	0,016	 
Patrimoine bâti (clôture)	AY	115	0,002	
Patrimoine bâti (clôture)	AY	18	0,011	
Patrimoine bâti (clôture)	AY	405	0,002	
Patrimoine bâti (clôture)	AY	252	0,008	

Patrimoine bâti (résidence)	AY	223	0,032	 
Patrimoine bâti (résidence)	AY	224	0,036	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	225	0,025	
Patrimoine bâti (résidence)	AY	758	0,047	



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com