



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ORIENTALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Service conseils et aménagement des territoires
Aménagement durable
Affaire suivie par : Pauline Queulin
Tél : 04 68 38 13 10
Mél : pauline.queulin@pyrenees-orientales.gouv.fr

Perpignan, le **20 FEV. 2025**

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, je vous fais parvenir mon avis sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) d'Argelès-sur-Mer notifié à mes services le 18 novembre 2024.

Après analyse du dossier, il ressort que plusieurs points de la procédure appellent de ma part des observations. Je vous informe que j'ai dans ce cadre recueilli l'avis de l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) dont vous avez par ailleurs été destinataire.

Ces éléments sont détaillés dans l'annexe jointe au présent courrier et sous réserve de leur prise en compte, j'émetts un avis favorable à votre procédure de modification n°2 du PLU d'Argelès-sur-Mer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire général

Bruno BERTHET

Monsieur Antoine Parra
Maire d'Argelès-sur-Mer
1, Allée Ferdinand Buisson
66 700 Argelès-sur-Mer



Annexe à l'avis sur la procédure de modification n°2 du PLU d'Argelès-sur-Mer

Absence de justification des modifications proposées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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