

La modification ne s'appliquerait donc qu'à l'Habitation nouvelle, les autres constructions demeurants soumis aux règles de hauteur absolue.

C) Cahier des OAP

Cf Partie A-2.

TROISIEME PARTIE : CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

L'Enquête s'est déroulée dans des conditions normales d'accueil, de publicité et de transparence.

La procédure réglementaire a été respectée.

Le public a pu prendre connaissance du sujet par les moyens légaux mis à sa disposition et a pu déposer ses contributions par les voies autorisées.

Considérant que la mairie d'Argeles sur mer a répondu aux inquiétudes et interrogations du Public dans sa réponse au PV de synthèse annexé,

Considérant que la commune a répondu aux avis des PPA qui dans l'ensemble ont émis un avis favorable, j'émet les avis suivants.

NB : afin de rendre plus lisible le document, les points de modification seront présentés selon l'ordre de la "Notice de présentation valant rapport de présentation".

Rappel : deux modifications ont été abandonnées (sujet 1-8 et sujet 2-4)

A°) Règlement graphique :

- Sujet 1-1 : Changement de zonage dans la zone urbaine économique, passage du UXc à UXa.

Sans opposition, et compte-tenu du contexte, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cette modification.

- Sujet 1-2 : Changement de zonage au sein de la zone urbaine économique, passage de UXc à UXa.

Pour ces 2 points nous sommes dans la continuité et proximité des zones commerciales déjà existantes.

Sans contribution contraire, et eu égard la nature de l'opération, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cette modification.

- Sujet 1-3 : passer le sous-secteur du camping de Champigny sur Marne de UCb en 1AU (voir aussi sujet 3-1).

S'agissant de maîtriser l'évolution future de ce sous-secteur, et les inquiétudes étant globalement levées, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cette modification.

- Sujet 1-4 : créer un emplacement réservé au sein du sous-secteur ci-dessus.
-
- Cette intervention visant à régler du moins partiellement la problématique induite par l'accroissement de la circulation, même partielle, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cette modification.

-
- Sujet 1-5: créer un emplacement réservé sur le secteur du Racou.
- S'agissant d'améliorer la circulation piétonne et de créer quelques places de stationnement supplémentaires, même si le nombre reste encore à définir, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cette modification.
-
- Sujet 1-6: Modification du secteur de diversité commerciale.
- Sans avis contraire, cette prescription, bloquante pour la mairie, et n'étant plus d'actualité, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cette modification.
-
- Sujet 1-7: Ajout de prescription supplémentaire dans le cadre du "Patrimoine à protéger".

Ce sujet a donné lieu à des contributions, plutôt positives.

La commune a précisé l'impact de cette inscription sur les éléments retenus,

J'émet donc un **AVIS FAVORABLE** à cet ajout, dénommé LP20.

B°) Règlement écrit :

- Sujet 2-1: Concerne les installations et production d'énergie sur toitures.
-
- Aucune remarque n'a été formulée.
- La modification va dans le sens de la cohésion et de l'amélioration de la qualité des éléments de production d'eau chaude et d'activité photovoltaïque sur les toits.
- En ce sens j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cet aménagement du Règlement.
-
- Sujet 2-2: Capacité de stationnement .
- Sans contribution.
- S'agissant d'harmoniser les capacités de stationnement en fonction des capacités d'accueil des constructions à venir, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cet aménagement.
-
- Sujet 2-3: Règles de hauteur.

Ces nouvelles règles ne s'appliqueraient qu'aux habitations, c'est-à-dire excluraient les destinations économiques. Toutefois ces dernières demeurent régies par les règles de hauteur absolue.

Elles n'ont donné lieu à aucune contribution.

Aussi j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cette modification.

- Sujet 2-5 : Limitation dans les seules zones Nrl de la création de surface additionnelle.

Il convient de maîtriser les constructions nouvelles dans le cadre de leur réfection et leur extension.

Aucune remarque n'a été formulée.

- Sous réserve de respecter le Code de l'Urbanisme régissant les "Aménagements légers", j'émet un **AVIS FAVORABLE** à ces limitations.
- Sujet 2-6 : Dispositions supplémentaires dans le secteur UEd concernant l'installation de systèmes de production d'énergie photovoltaïque.
- Sans contribution.
- L'obligation de recours à un paysagiste conseil visant à garantir une harmonisation esthétique, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cette modification.

- Sujet 2-7 : En zone UDb1 et UDC, en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Aucune contribution formulée.
- **AVIS FAVORABLE** de ma part.

- Sujet 2-8 : Dans la zone agricole, zone A, modification pour les installations photovoltaïques.

- Aucune remarque formulée.
Afin de préserver les terres agricoles dans leur finalité, cette modification cadre les projets d'installations photovoltaïques, notamment en les limitant à 500 m², et prévoyant l'avis d'un paysagiste conseil.
- En liant la production électrique à l'activité agricole, la modification veut éviter l'installation de champs photovoltaïques et voir disparaître les terres agricoles.
- J'émet donc un **AVIS FAVORABLE** sur ce point.
-
- Sujet 2-10 : limité à la zone UX, cette modification envisage la possibilité de déroger à la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- Sans contribution.

- **AVIS FAVORABLE.**
-

C°) Elaboration d'une OAP "Quartier Saint Pierre".

- Les précisions apportées, tant en termes de hauteur, de densité et de mixité sociale sont rassurantes.
En effet la réglementation permet de contrôler et de faire respecter le cahier des charges de l'OAP et tout projet futur se devra d'être compatible avec les normes ainsi fixées.
- Toutefois la problématique de la circulation, bien qu'en amélioration notable par l'ajout d'un emplacement réservé, ne parait que partiellement réglée.

Avec la remarque ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à cette dernière modification,

-
- Fait à Perpignan le 10 juin 2025 en 2 exemplaires dont 1 remis à la Mairie d'Argeles sur Mer.
-
-
-

Gilles SOUBRA

Commissaire Enqueteur

