

## Département des Pyrénées-Orientales

### Commune d'Argelès-sur-Mer



## Enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Argelès-sur-Mer (26 juin 2023 – 25 juillet 2023)

### Rapport, conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Georges LEON

Commissaire enquêteur

# RAPPORT RELATIF A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## Sommaire

### I - Généralités

#### 1.1 Objet de l'enquête publique

1.1.1 - Contexte de mise en œuvre de la modification n°1 du PLU 05

1.1.2 - Contexte administratif 06

#### 1.2 Cadre réglementaire et administratif de l'enquête

1-2-1 - Intervenants au projet 07

1-2-2 - Cadre réglementaire 07

1-2-3 - Cadre administratif 07

#### 1.3 Présentation de la commune d'Argelès-sur-Mer 08

#### 1.4 La consultation des personnes publiques associées 09

### II – Présentation du projet soumis à l'enquête publique

#### 2.1 Ajustements du règlement écrit 10

#### 2.2 Modifications apportées au règlement graphique 13

### III - Organisation et déroulement de l'enquête publique

#### 3.1 Désignation du commissaire enquêteur 14

#### 3.2 Composition du dossier soumis à l'enquête 14

#### 3.3 Modalités préalables à la réalisation de l'enquête 15

#### 3.4 Information, accueil du public et déroulement de l'enquête

3.4.1 - Journal d'annonces légales 15

3.4.2 - Affichage de l'Avis d'enquête publique et de l'Arrêté municipal 15

3.4.3 - Durée de l'enquête publique et fixation des permanences 16

3.4.4 - Participation du public et déroulement de l'enquête 16

#### 3.5 Observations du public 16

## **IV – Analyse des Observations**

### **4.1 Observations des PPA**

4.1.1 - Avis de la MRAe	17
4.1.2 - Avis de la communauté de commune ACVI	17
4.1.3 - Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat	17

### **4.2 Observations du public**

4.2.1 - Bilan comptable des observations	17
4.2.2 - Recensement des contributions par thèmes	18
4.2.3 - Analyse des observations du public	18

### **4.3 Synthèse des Observations** 26

## **V – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur**

### **5.1 Rappel sur l'objet de l'enquête publique** 26

### **5.2 Conclusions**

5-2-1 - Respect de la réglementation	27
5.2.2 - Information du public	27
5.2.3 - Avis de la MRAe et des PPA	27
5.2.4 - Observations du public	28
5.2.5 - Le projet de modification n°1 du PLU	28

### **5.3 Avis motivé** 31

## **VI – Annexes**

1. Liste des sigles et abréviations

2. Délibération du conseil municipal d'Argelès-sur-Mer en date du 8 décembre 2022 prescrivant la modification n°1 du PLU

3. Arrêté du maire d'Argelès-sur-Mer en date du 30 mai 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique

4. Avis d'enquête publique
5. Situation des parcelles liées à la modification du règlement graphique
6. Dépliant de présentation du projet de modification du PLU à la population
7. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique dans le journal la semaine du Roussillon le 7 juin 2023 (1<sup>ère</sup> insertion)
8. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique dans le journal l'Indépendant le 11 juin 2023 (1<sup>ère</sup> insertion)
9. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique dans le journal la semaine du Roussillon le 28 juin 2023 (2<sup>ème</sup> insertion)
10. Parution de l'annonce légale sur l'ouverture de l'enquête publique sur dans le journal l'Indépendant le 28 juin 2023 (2<sup>ème</sup> insertion)
11. Affichage de l'avis d'enquête publique sur Argelès-sur-Mer
12. Avis de la MRAe
13. Avis autres PPA
14. Procès-verbal de synthèse
15. Tableau thématique des observations du public avec les réponses du M.O
16. Liste exhaustive des observations du public
17. Certificat d'affichage

## I - Généralités

### 1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique concerne La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Argelès-sur-Mer. Cette enquête publique a pour objet l'information et la participation du public sur les modifications envisagées par la mairie d'Argelès-sur-Mer qui fait partie de la communauté de communes Albères, Côte Vermeille et Illiberis (CC ACVI). A l'issue de l'enquête, la modification du PLU pourra éventuellement être amendée, par une délibération du conseil municipal, pour prendre en compte certaines observations du public, des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire enquêteur.

Le PLU est devenu un document qui exprime un véritable projet de ville en définissant, en concertation avec la population, un projet global d'aménagement de la commune. Il encadre la construction de biens immobiliers et vise à protéger et valoriser le cadre de vie en conciliant la croissance des activités humaines avec la protection de l'environnement.

#### 1.1.1 Contexte de mise en œuvre de la modification n°1 du PLU

Le PLU de la commune, approuvé le 20 avril 2017, a connu une révision validée le 10 mars 2022. Par délibération municipale, en date du 8 décembre 2022, le conseil municipal d'Argelès-sur-Mer a prescrit une nouvelle procédure de modification du PLU.

Cette modification s'avère nécessaire pour délimiter un secteur pour l'implantation d'un cabinet médical et faciliter l'implantation d'équipements publics en zones urbanisées.

La modification du PLU va permettre également d'ajuster le règlement écrit et le règlement graphique pour faciliter sa mise en œuvre.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme consiste donc à,

- la modification du règlement écrit :

- L'apport d'évolutions au règlement d'urbanisme des zones A et N pour permettre l'extension des bâtiments existants sur des exploitations agricoles et forestières et l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des habitations.
- Ajustement du règlement de la zone U avec
  - Une emprise au sol majorée pour les secteurs UBc et UBd pour permettre la création de logements pour les travailleurs saisonniers et l'extension des équipements publics
  - Une dérogation aux règles de hauteur en secteurs UBc ou UPb pour le développement des dispositifs d'énergies renouvelables en toiture
  - La suppression en zone Up de l'interdiction des terrasses et des loggias
  - Une adaptation des règles d'implantations des habitations en fonction de la configuration du terrain
- Ajustement du règlement des zone U et AU permettant de déroger aux règles relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions pour la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures
- Modification du règlement des zone U et 2AU pour le mode de calcul de la hauteur de construction
- La création d'un règlement pour un nouveau secteur UEm à destination d'équipements et de logements en lien avec une activité médicale sur la parcelle AY617, actuellement en secteur UBc.

- la modification du règlement graphique :

- Passage de la parcelle AY617 d'une zone UBc à une zone UEm pour les nouveaux équipements de santé.
- Passage de la parcelle BH139 d'une zone UBa1 à une zone UEa pour permettre l'extension du groupe scolaire et la création d'une cantine scolaire.
- Correction du plan des hauteurs pour une meilleure application
- Ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle BH973 pour la construction d'un foyer de jeunes travailleurs.

Ces adaptations relèvent bien du champ d'application de la procédure de modification et non de la procédure de révision car elles n'auront pas pour conséquence (article L153-31 du CU) :

- Soit de changer les orientations définies par le PADD ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La 1<sup>ère</sup> modification du PLU entraînera des modifications sur les documents suivants :

- Le règlement d'urbanisme écrit ;
- Le plan de zonage réglementaire associé (règlement graphique) ;
- La liste des emplacements réservés.

Une étude d'impact environnemental au cas par cas a été transmise à la MRAe le 7 mars 2023 en application de l'article R104-28 du Code de l'urbanisme. En date du 5 mai 2023, la MRAe Occitanie a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1 du PLU.

Le projet de modification du PLU a été transmis à l'ensemble des Personnes Publiques Associées le 14 mars 2023.

### 1.1.2 Contexte administratif

La commune appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Littoral Sud » approuvé depuis le 28 février 2014 et révisé une première fois le 2 mars 2020 (la mise en œuvre d'une 2<sup>ème</sup> révision a été approuvée le 5 décembre 2022).

Le PLU en tant que document d'urbanisme s'insère dans la hiérarchie des normes du champ de l'urbanisme mais aussi plus généralement de l'aménagement de l'espace. Le PLU obéit à un cadre supra-communal et doit être compatible avec les documents d'ordre supérieur que sont le SCOT « Littoral Sud » et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes Albères, Côte Vermeille et Illiberis (CC ACVI).

La communauté de communes Albères, Côte Vermeille et Illiberis (CC ACVI) regroupent 15 communes d'environ 56 000 habitants permanents. Son territoire s'étend sur près de 293 km<sup>2</sup>. Ses compétences s'exercent notamment dans les domaines de l'aménagement et de

l'environnement, du développement économique, de la prévention des inondations, de la valorisation des déchets, de la gestion de l'eau et de l'assainissement des eaux usées.

## 1.2 Cadre réglementaire et administratif de l'enquête

### 1.2.1 Intervenants au projet

#### **Autorité organisatrice :**

Commune d'Argelès-sur-Mer

Allées Ferdinand Buisson

66700 Argelès-sur-Mer

Affaire suivie par :

- Mme Dupriez – adjointe au responsable du service urbanisme

Tél : 04.68.95.34.58

Courriel : [p.dupriez@ville-argelessurmer.fr](mailto:p.dupriez@ville-argelessurmer.fr)

### 1-2-2 Cadre réglementaire

Les principales dispositions régissant ce type d'enquête sont contenues dans :

#### - **Le Code de l'urbanisme (CU) :**

- Articles L121-1 à L 121-30 relatifs à la loi Littoral ;

- Articles L122-1 à L 122-27 relatifs à la loi Montagne ;

- Articles L153-36 et suivants et R153-8 et suivants relatifs à la procédure de modification du plan local d'urbanisme ;

- **Le Code de l'environnement** : Articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants qui précisent la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;

- Le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement pris pour application des articles 236 et suivants de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

- Le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

- Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 25 novembre 2008 ;

- Du Porter à connaissance de l'état du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation dans les P.O ;

### 1-2-3 Cadre administratif

- La délibération du conseil municipal d'Argelès-sur-Mer en date du 10 mars 2022 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

- La délibération municipale N° DEL24\_221208 du conseil municipal d'Argelès-sur-Mer en du 8 décembre 2022 prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune d'Argelès-sur-Mer ;
- Notification d'une demande d'examen au cas par cas de la modification n°1 du PLU à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) le 7 mars 2023.
- La décision n° E23000058/34 en date du 11 mai 2023 du Président du tribunal administratif de Montpellier désignant Mr Georges Léon en qualité de commissaire enquêteur ;
- Notification pour avis aux autres services de l'Etat, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et autres collectivités le 14 mars 2023.
- L'arrêté de Mr le maire d'Argelès-sur-Mer du 30 mai 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

### **1.3 Présentation de la commune d'Argelès-sur-Mer**

Argelès-sur-Mer, située à environ 20 km de Perpignan à proximité du massif des Albères, est une commune urbaine d'une superficie de 58,67 km<sup>2</sup> qui comptait 10 593 habitants en 2020. Elle appartient à l'unité urbaine de Saint-Cyprien, une agglomération intra-départementale regroupant 14 communes, dont elle est ville-centre et elle fait partie de l'aire d'attraction de Perpignan.

Argelès-sur-Mer est drainée par le Tech, la Massane, la Riberette et par divers autres petits cours d'eau. La commune possède un patrimoine naturel remarquable :

- cinq sites Natura 2000 (le « massif des Albères », l' « embouchure du Tech et Grau de la Massane », la « côte rocheuse des Albères », « le Tech » et le « massif des Albères »)
- quatre espaces protégés (la réserve naturelle nationale de la forêt de la Massane, la réserve naturelle nationale du Mas Larrieu, le « Mas Larrieu » et le « Moulin d'Ensourd »)
- douze zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

La commune, bordée par la mer méditerranéenne est également une commune littorale. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent, d'après la « loi littoral », afin de préserver les espaces naturels et l'équilibre écologiques du littoral.

La commune est également soumise à la loi Montagne pour une partie de son territoire (Massif des Albères).

En 2018, l'occupation des sols de la commune est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (46,4 %). Les zones agricoles représentent 35,5 % du territoire et les zones artificialisées 17,9 % (Source : CORINE Land Cover, base de données européenne d'occupation biophysique des sols).

Argelès-sur-Mer fait partie du territoire à risques importants d'inondation (TRI) de Perpignan/Saint-Cyprien qui regroupe 43 communes de l'agglomération Perpignanaise. Ces risques naturels sont pris en compte dans l'aménagement du territoire de la commune à partir d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI).

Son patrimoine religieux est constitué par plusieurs églises ou chapelles comme la chapelle Saint-Jérôme, l'église Notre-Dame del Prat, la chapelle Saint-Laurent-du-Mont ou l'ermitage Notre-Dame-de-Vie.

Sur le patrimoine civil d'Argelès on peut citer : Le château de Valmy, le château de Pujols, les remparts du site de Taxo d'Avall et la tour de la Massane.





Saint-Laurent-du-Mont



Notre-Dame del Prat



Notre-Dame-de-Vie

Une part importante de l'économie de la commune est basée sur le tourisme. Sa façade maritime de près de 10 kilomètres avec ses plages, son port de plaisance et ses nombreux campings contribuent à renforcer son attractivité touristique. D'autres domaines participent à l'essor économique de la ville comme le parc d'activités économiques qui regroupent 200 entreprises ou ses nombreux commerces.

#### 1.4 La consultation des personnes publiques associées

Les PPA consultées et les dates des retours des avis sont renseignées dans le tableau suivant.

PPA	Date d'AR	Date de l'avis	Type d'avis
MRAe	07/03/23	05/05/23	Dispense d'évaluation environnementale
Chambre des Métiers et Artisanat		21/03/23	Avis favorable
Mairie de Collioure	16/03/23	23/03/23	Pas d'observations
CDC Albères Côte Vermeille Illibéris	15/03/23	04/05/23	Avis favorable
Conseil Départemental	15/03/23	30/05/23	Avis favorable
Chambre d'Agriculture P.O	16/03/23		Néant
Préfecture - DDTM	15/03/23		Néant
SCOT Littoral Sud	15/03/23		Néant
Chambre de Commerce et d'Industrie	16/03/23		Néant
Parc naturel marin du golfe du lion	15/03/23		Néant
Conseil Régional	15/03/23		Néant
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine			Néant
R.T.M (Restauration des Terrains de Montagne)	17/03/23		Néant
Agence Régionale de Santé	16/03/23		Néant
D.R.E.A.L	16/03/23		Néant
Mairie de Sorède	15/03/23		Néant
Mairie de Banyuls-sur-Mer			Néant
Mairie de Saint-André	16/03/23		Néant
Mairie d'Elne	15/03/23		Néant

PPA	Date d'AR	Date de l'avis	Type d'avis
Mairie de Palau del Vidre	15/03/23		Néant
E.R.D.F Direction Territoriale	16/03/23		Néant
Trésorerie générale	16/03/23		Néant
Maison de la mer - Section Régionale Conchyliculture	15/03/23		Néant
Sous-Préfecture Céret	16/03/23		Néant
CNPF Occitanie	15/03/23		Néant

Les personnes publiques n'ayant pas émis d'avis explicites sont considérées comme ayant rendu un avis favorable.

## II – Présentation du projet soumis à l'enquête publique

Le règlement du PLU n'a connu aucune modification depuis sa révision le 10 mars 2022. Le besoin de délimiter un secteur pour l'implantation d'un cabinet médical et de faciliter l'implantation d'équipements publics en zones urbanisées ont conduit à cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU.

Cette modification va permettre également d'ajuster les règlements écrits et graphiques pour faciliter leur mise en œuvre.

### 2.1 Ajustements du règlement écrit

Les changements apportés au règlement écrit sont présentés dans le tableau suivant :

zone	Modification
A	<p>Zone agricole</p> <p>- <u>Article 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <p>La modification de cet article autorise <b>l'extension de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et la pose de panneaux photovoltaïques</b> sur les habitations de la zone.</p>
N	<p>Zone naturelle</p> <p>- <u>Article 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <p>La modification de cet article autorise <b>l'extension de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et la pose de panneaux photovoltaïques</b> sur les habitations de la zone en dehors des secteurs suivants,</p> <p>Nb : Secteur naturel boisé des Albères, propice aux activités agro-pastorales</p> <p>Nm : Secteur naturel maritime (bande littorale)</p> <p>Nrl : Espaces naturels remarquables du littoral</p> <p>Ntcl : Secteur touristique sur la frange maritime</p> <p>Ne : Secteurs d'équipement en zone naturelle</p> <p>Nd : Secteur de la déchetterie</p> <p>Ng : Aire d'accueil des gens du voyage</p> <p>Nj : Secteurs de jardins familiaux /Jardins partagés</p>

zone	Modification
UT	<p>Zone occupée par des structures de tourisme Il est proposé de corriger une erreur de rédaction sur la définition des secteurs UTc et UTrt avec</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UTc : secteur destiné à accueillir les campings, les parcs résidentiels de loisirs <b>et les villages de vacances</b></li> <li>- UTrt : secteur destiné à accueillir les résidences de tourisme <del>et les villages de vacances</del></li> </ul> <p>Les villages de vacances font partie du secteur UTc au lieu du secteur UTrt.</p>
UBc UBd	<p>UBc : extensions urbaines denses à vocation résidentielle sur Argelès Plage, à l'Ouest de l'avenue du Tech UBd : extensions urbaines denses à vocation résidentielle sur Argelès Plage, à l'Est de l'avenue du Tech (Front de mer)</p> <p>- <u>Article 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u></li> </ul> <p>Dans ces deux zones, l'emprise au sol est gelée, sauf pour les exceptions citées dans le règlement. La mise en œuvre du PLU a révélé que ces exceptions doivent être complétées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>La création de logements à destination des travailleurs saisonniers</b> avec une emprise au sol qui peut être majorée de 20%</li> <li>○ <b>L'extension des équipements publics</b> et notamment de l'office de tourisme avec une emprise au sol qui peut être majorée de 50%</li> </ul>
UBc	<p>UBc : extensions urbaines denses à vocation résidentielle sur Argelès Plage, à l'Ouest de l'avenue du Tech</p> <p>- <u>Article 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale des constructions</u></li> </ul> <p>Dans cette zone, <b>La hauteur maximale autorisée</b> (pas plus de 2,5 mètres par rapport à la construction voisine la plus basse) <b>pourra être dépassée en cas d'installation d'un dispositif pour la création d'énergies renouvelables en toiture.</b></p>
Up	<p>Secteur du Port d'Argelès</p> <p>- <u>Article 2.2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Façades</u></li> </ul> <p>Il est proposé de <b>supprimer l'interdiction des terrasses et des loggias</b> dans le règlement de la zone Up car la mise en œuvre du PLU en vigueur a révélé l'incohérence de cette règle.</p>
U	<p>Ensemble des zones urbaines</p> <p>- <u>Article 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <p>Ajout de la phrase :</p> <p><b>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.)</b></p> <p>Pour résoudre les difficultés causées par les règles d'implantation lors de la mise en œuvre du PLU.</p>

zone	Modification
UPb	<p>Port d'Argelès - Plan d'eau du port et zone terrestre et technique du port - <u>Article 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale des constructions</u></li> </ul> <p>La règle de limite de hauteur est bloquante pour certains projets d'installation d'énergie renouvelables en toiture. Il est proposé d'ajouter une exception à la règle de hauteur pour ces équipements avec la rédaction modifiée suivante : La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité portuaire, <b>ainsi que pour les équipements techniques de toiture</b>, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).</p>
U AU	<p>Ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) - <u>Article 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale des constructions</u></li> </ul> <p>Ajout du paragraphe suivant : <b>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.</b> Cette nouvelle disposition permettra la mise en œuvre de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures dans ces zones.</p>
U 2AU	<p>Ensemble des zones urbaines (U) et des zones non ouvertes à l'urbanisation, prévues à terme en secteurs à urbaniser (2AU) - <u>Article 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u></li> </ul> <p>Dans les zones UA, Ub, Uc, Ud, Ue, Uf, Ug, Uh, Ui, Uj, Uk, Ul, Um, Un, Uo, Up, Uq, Ur, Us, Ut, Uv, Uw, Ux et 2AU, <b>la limite de hauteur au faîtage est remplacée par la hauteur à l'égout du toit</b> dans les conditions d'implantations par rapport aux limites séparatives.</p>

zone	Modification				
UEm	<p>Création d'un nouveau secteur à destination d'équipements et de logements en lien avec une activité médicale</p> <p>- <u>Article 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sont interdites les destinations suivantes :</th> <th>Sont autorisées sous conditions les destinations suivantes :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Exploitation agricole et forestière</b></li> <li>▪ <b>Les sous destinations suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hébergement</li> <li>- Commerces de gros</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- Industrie</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit</b></li> <li>▪ <b>L'ouverture ou exploitation de carrières, gravières ou décharges</b></li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement</b></li> <li>▪ <b>Commerce de détail</b></li> <li>▪ <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table> <p>La modification du PLU a fait l'objet d'un dépliant d'information qui a été mis à la disposition du public en mairie et lors de permanences du maire auprès de la population. Il précise le projet de création de ce nouveau secteur pour des services de santé de proximité (cf. annexe 6).</p>	Sont interdites les destinations suivantes :	Sont autorisées sous conditions les destinations suivantes :	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Exploitation agricole et forestière</b></li> <li>▪ <b>Les sous destinations suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hébergement</li> <li>- Commerces de gros</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- Industrie</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit</b></li> <li>▪ <b>L'ouverture ou exploitation de carrières, gravières ou décharges</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement</b></li> <li>▪ <b>Commerce de détail</b></li> <li>▪ <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></li> </ul>
Sont interdites les destinations suivantes :	Sont autorisées sous conditions les destinations suivantes :				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Exploitation agricole et forestière</b></li> <li>▪ <b>Les sous destinations suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hébergement</li> <li>- Commerces de gros</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- Industrie</li> </ul> </li> <li>▪ <b>Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit</b></li> <li>▪ <b>L'ouverture ou exploitation de carrières, gravières ou décharges</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement</b></li> <li>▪ <b>Commerce de détail</b></li> <li>▪ <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></li> </ul>				

## 2.2 Modifications apportées au règlement graphique

Deux parcelles changent de zone d'affectation pour permettre la création de nouveaux équipements de santé ou la création d'une cantine scolaire et un emplacement réservé est créé sur une troisième parcelle pour la construction d'un foyer de jeunes travailleurs (voir annexe 5 pour situer les parcelles sur Argelès-sur-Mer).

Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
Passage de la parcelle AY617 d'une zone UBc à une zone UEm pour les nouveaux équipements de santé	A définir	7000
Passage de la parcelle BH139 d'une zone UBa1 à une zone UEa (Equipements sportifs, culturels, station d'épuration, locaux techniques, etc.) pour permettre l'extension du groupe scolaire et la création d'une cantine scolaire	Commune	460
Ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle BH973 pour la construction d'un foyer de jeunes travailleurs	Commune	600

Correction du plan des hauteurs pour une meilleure application

Certaines légendes de la hauteur maximale attendue sur chaque zone sont modifiées ou supprimées :

- Suppression du terme « ou construction de deuxième rangée »
- La mention « la hauteur maximale ne pourra pas dépasser de plus de 2.5m la construction voisine (construction mitoyenne) la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité » est supprimée pour les zones 1AU et 2AU
- Modification de la légende pour l'ensemble des zones : la mention « la hauteur maximale ne pourra dépasser de plus de 2.5m la construction voisine » est complétée par « la hauteur maximale relative mesurée à l'égout du toit (pour les toitures à pentes) ou à l'acrotère, ne pourra dépasser de plus de 2.5m la construction voisine »
- Remplacement du terme « la hauteur relative de tout point de la construction » par « le point le plus haut de la construction ».

## **III - Organisation et déroulement de l'enquête publique**

### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur**

Mr Georges LEON est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur (CE) pour la présente enquête par décision n° E23000058/34 en date du 11 mai 2023 de Mr le président du Tribunal administratif de Montpellier.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 26 juin au mardi 25 juillet 2023 inclus.

### **3.2 Composition du dossier soumis à l'enquête**

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier de la modification n°1 du PLU mis à la disposition du public comprend :

- Le rapport de présentation exposant les motifs de la modification et justifiant le respect de son champ d'application.
- Le règlement d'urbanisme intégrant les modifications.
- Les plans de zonage modifiés.
- La liste des emplacements réservés modifiés.
- La délibération municipale N° DEL24\_221208 du conseil municipal d'Argelès-sur-Mer du 8 décembre 2022 prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune d'Argelès-sur-Mer ;
- L'arrêté du maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du PLU.
- L'avis d'enquête publique
- Les avis des personnes publiques associées ayant répondu (CC ACVI, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Mairie de Collioure, Conseil Départemental).
- La décision de dispense d'évaluation environnementale de la MRAe Occitanie après examen au cas par cas.
- Le registre d'enquête publique.

**Les pièces et documents du dossier ont été contrôlés et paraphés par le commissaire enquêteur.**

### 3.3 Modalités préalables à la réalisation de l'enquête

En préalable au déroulement de la présente enquête publique, les rencontres suivantes ont eu lieu :

- Vendredi 26 mai 2023 : réunion à la mairie d'Argelès-sur-Mer afin de préciser la composition du dossier qui doit être soumis à l'enquête et de préparer les dates de l'enquête et les dates des permanences. Etaient présents Mme Dupriez, adjointe au responsable du service urbanisme, ainsi que le commissaire enquêteur. Le dossier sur la modification n°1 du PLU d'Argelès-sur-Mer sur support papier a été remis au commissaire enquêteur après un accès au dossier numérique sur internet quelques temps auparavant. Mme Dupriez a ensuite accompagné le CE pour une visite des lieux, notamment du nouveau secteur envisagé pour la création d'activités médicales et des parcelles associées à la création d'une cantine scolaire ou à la création d'un foyer de jeunes travailleurs.

- Vendredi 23 juin 2023 : réunion à la mairie d'Argelès-sur-Mer. Le CE a paraphé et visé le dossier et le registre d'enquête qui seront soumis au public. Mme Dupriez a ensuite accompagné le CE pour une visite sur les différents lieux d'affichage de l'avis d'enquête.

### 3.4 Information, accueil du public et déroulement de l'enquête

La publicité de l'enquête publique a été effectuée comme suit :

#### 3.4.1-Journaux d'annonces légales

<i>Journal</i>	<i>1ère publication</i>	<i>2ème publication</i>
La semaine du Roussillon	7 juin 2023	28 juin 2023
L'Indépendant (catalan)	11 juin 2023	28 juin 2023

Le début de l'enquête publique ayant été fixé au 26 juin 2023, les publications légales ont donc été effectuées dans les délais requis (délai de 15 jours minimum avant l'ouverture de ce type d'enquête pour la 1<sup>ère</sup> insertion et dans les 8 premiers jours de l'enquête pour la 2<sup>ème</sup> insertion).

#### 3.4.2-Affichage de l'Avis d'enquête publique et de l'Arrêté de Mr le maire d'Argelès-sur-Mer en date du 30 mai 2023

L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et l'avis au public ont été affichés sur les panneaux d'affichage de la mairie.

- L'avis édité sur format A2 (42 cm × 59,4 cm) en caractères noirs sur fond jaune a été affiché sur le portail de l'hôtel de ville, à l'annexe de la mairie, à l'office de tourisme et à l'esplanade du Roussillon.

L'affichage a été contrôlé par le commissaire enquêteur.

Les copies des différents avis diffusés dans la presse et à l'affichage figurent en annexes (annexes 7 à 11).

L'avis municipal a été mis en ligne :

- sur le site internet de la commune : [www.ville-argelessurmer.fr](http://www.ville-argelessurmer.fr)
- sur le registre dématérialisé : [www.registre-dematerialise.fr/4712](http://www.registre-dematerialise.fr/4712)

### 3.4.3-Durée de l'enquête publique et fixation des permanences

Aux termes de l'Arrêté du maire d'Argelès-sur-Mer en date du 30 mai 2023, le déroulement de celle-ci a été établi ainsi :

- Durée : 30 jours consécutifs, du lundi 26 juin au mardi 25 juillet 2023 inclus.

L'enquête s'est déroulée dans les locaux de la mairie d'Argelès-sur-Mer.

Le public a pu consulter, durant la durée de l'enquête, le projet du PLU :

- sur support papier en mairie du lundi au vendredi aux heures d'ouvertures au public

- sur le site internet de la mairie : [www.ville-argelessurmer.fr](http://www.ville-argelessurmer.fr)

- sur le registre dématérialisé : [www.registre-dematerialise.fr/4712](http://www.registre-dematerialise.fr/4712)

Le dossier d'enquête ainsi que les pièces annexes ont pu également être téléchargées.

- Permanences du commissaire enquêteur :

<i>Permanences</i>	<i>Horaires</i>
Mardi 27 juin 2023	De 14h à 17h
Lundi 10 juillet 2023	De 9h à 12h
Mardi 25 juillet 2023	De 14h à 17h

### 3.4.4-Participation du public et déroulement de l'enquête publique

Le public a pu faire part de ses observations, pendant toute la durée de l'enquête :

- Sur le registre d'enquête joint au dossier d'enquête dans les locaux de la mairie d'Argelès-sur-Mer
- Par courrier adressé au commissaire enquêteur à la mairie d'Argelès-sur-Mer
- Sur le registre dématérialisé : [www.registre-dematerialise.fr/4712](http://www.registre-dematerialise.fr/4712).

L'enquête publique s'est déroulée durant 30 jours du 26 juin 2023 au 25 juillet 2023.

A l'expiration du délai d'enquête, le mardi 25 juillet 2023, le registre d'enquête a été clos par le commissaire enquêteur. Le registre dématérialisé a été clôturé automatiquement à 18h ce même jour.

## **3.5 Observations du public**

L'enquête publique a intéressé le public avec 1694 visiteurs et 265 contributions (cf tableau § 4.2.1).

## **IV – Analyse des Observations**

### **4.1 Observations des PPA**

Les PPA ont été notifiées dans le cadre de leur consultation obligatoire. Le tableau figurant au § 1.4 du rapport précise l'autorité saisie, la date de réception du dossier par les PPA, la date de réception de l'avis par la commune ainsi que le type d'avis émis. 4 PPA ont répondu à leur notification.



#### 4.1.1 Avis de la MRAe

La modification n°1 du PLU a été dispensée d'évaluation environnementale par la MRAe après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du CU.

Les raisons invoquées par la MRAe pour cette dispense sont l'absence d'impacts notables du projet de modification sur l'environnement et sur la santé humaine.

Pour rappel, cette modification simplifiée concerne :

- Une mise à jour des règlements écrits et graphiques
- Un ajout dans la liste des emplacements réservés
- Une requalification de secteurs pour des parcelles en zone urbaine pour créer à terme des services de santé de proximité, une cantine scolaire et la construction d'un foyer de jeunes travailleurs.

#### 4.1.2 Avis de la Communauté de Communes Albères, Côte Vermeille et Illiberis

La Communauté de Commune Albères, Côte Vermeille et Iliberis (CC ACVI), autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH), émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU.

Au regard du PLH, La Communauté de Commune ACVI précise que les modifications prévues ne portent pas atteinte aux objectifs de production et vont dans le sens du réinvestissement urbain (création de logements pour les travailleurs saisonniers et d'équipements médicaux pour compléter une offre de santé actuellement déficitaire).

#### 4.1.3 Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat

La chambre des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable au projet de modification.

#### 4.1.4 Avis du Conseil Départemental

Le Conseil Départemental est favorable à la construction d'un foyer de jeunes travailleurs et à la création de logements pour les travailleurs saisonniers car ils répondent à des problématiques très présentes sur la commune.

### 4.2 Observations du public

#### 4.2.1 Bilan comptable des contributions

Vecteur	Nombre de visiteurs	Nombre de contributions	Nombre de téléchargements de documents
Registre d'enquête	50	50	
Courriel		7	

Vecteur	Nombre de visiteurs	Nombre de contributions	Nombre de téléchargements de documents
Site web	1644	208	
Totaux	1694	265	538

#### 4.2.2 Recensement des contributions par thèmes

Les 265 contributions du public ont été classées par thèmes.

Les thématiques sont les suivantes :

- 0-Autres
- 1-Modification du règlement écrit
- 2-Création zone UEm pour équipement de santé
- 3-Extension du groupe scolaire
- 4-Emplacement réservé pour foyer jeunes travailleurs

Les thèmes principaux évoqués sont :

- La modification du règlement écrit et la création d'une zone UEm pour des équipements de santé.

#### 4.2.3 Analyse des observations du public

Les observations sont analysées par thème.

Le tableau thématique des observations du public (annexe 15) détaille toutes ces observations classées par thème, avec les réponses du M.O. Les modes de réception des observations sont notés R pour le registre papier, CL pour les courriels et W pour le site Web du registre dématérialisé.

Les principales observations sont reprises ci-dessous par thème.

##### **Thème 0 : Autres**

On regroupera sous ce thème les observations qui n'ont pas été classées sous un autre thème.

- Les Documents du dossier d'enquête sont difficiles à comprendre et à analyser notamment en ce qui concerne la mise en place d'un cabinet médical.  
*Réponse du M.O : Le dossier est composé d'une notice de 17 pages qui explique l'ensemble des modifications. De plus, un prospectus expliquant le projet de maison médicale a été mis à disposition du public à la mairie et lors des permanences du maire auprès de la population (annexe 6).*
- Quelques personnes évoquent un affichage limité de l'information sur l'enquête publique  
*Réponse du M.O : L'affichage des avis d'enquête publique a été fait en mairie, à l'annexe de la mairie au centre du village, à l'office de tourisme (secteur plage) et sur l'esplanade du Roussillon afin de toucher le maximum de public sur les différents secteurs de la commune.*
- Pourquoi créer un nouveau rond-point pour fluidifier la circulation (avenue de la Retirada et avenue du Tech) alors que le développement des transports en commun aura pour

conséquence la diminution de la circulation de véhicules ?  
*Réponse du M.O :* Le rond-point va être mis en place pour fluidifier mais surtout sécuriser cette zone. Pour la période estivale, la commune est obligée de supprimer la tourne à gauche afin de sécuriser le carrefour.

- Certains aménagements futurs comme le projet de giratoire avenue de la Retirada et Route du Littoral ou la création de la maison médicale ne font pas l'objet d'un emplacement réservé.

*Réponse du M.O :* Si le projet se situe sur un terrain appartenant à la commune, il n'y a pas lieu de mettre en place un emplacement réservé.

- Les touristes qui font vivre l'économie locale ne vont pas venir à Argelès sans leur voiture même si le système de transport local est efficace.

*Réponse du M.O :* De nombreux touristes arrivent en train à Argelès sur Mer (124 292 voyageurs ont fréquenté la gare d'Argelès en 2021). Ils prennent ensuite les navettes pour se rendre sur leur lieu de vacances. Sur la saison estivale, les petits trains (Avril à Octobre) transportent plus d'un million et demi de passagers et les mini bus électriques ont transporté sur l'année 2022 plus de 36 000 personnes.

- La création d'un îlot de chaleur urbain avec ce projet d'équipements de santé est très néfaste pour la santé et diminue les conditions de survie des personnes fragiles dans un contexte de canicule et de pollution sévères.

*Réponse du M.O :* A ce jour, le parking de l'Esplanade du Roussillon est entièrement goudronné. Il constitue un îlot de chaleur urbain. La commune sera attentive lors du dépôt du permis de construire à la limitation du phénomène d'îlot de chaleur, à l'intégration du bâtiment et les parkings seront perméables. Il peut être imaginé un système d'ombrières.

## **Thème 1 : Modification du règlement écrit**

- La notion « d'extension » de bâtiments agricoles et forestiers sur les zones A et N va à l'encontre de la sobriété foncière. Il n'y a pas de précisions sur les conditions et le statut du demandeur autorisé à déposer un permis de construire pour ces constructions ou extensions. C'est en principe réservé aux agriculteurs en activités (Avec justificatifs).

*Réponse du M.O :* L'extension d'un bâtiment agricole légalement édifié est une possibilité donnée aux agriculteurs afin de pouvoir poursuivre l'exploitation de leur terre. L'instruction d'un dossier de permis de construire en zone agricole est très cadré. L'agriculteur doit démontrer son statut agricole et produire les justificatifs de la nécessité pour son exploitation de ce projet. Le préfet donne son accord sur ces dossiers après un passage en CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) et en CDPNAF (Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) conformément aux articles R 151-23, L 151-11 et 12 du code de l'urbanisme.

- La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation sur les toitures est-il compatible avec la pénurie d'eau actuelle ? Pourquoi multiplier encore les panneaux photovoltaïques en zones A et N alors qu'il faudrait plutôt penser autrement l'agriculture ?

*Réponse du M.O :* Le dispositif de végétalisation des toitures, le développement des panneaux photovoltaïques ne sont que la retranscription de la loi climat, de la loi du 10.03.23 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable et l'application

du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CC ACVI. La commune a pour obligation de les appliquer.

- Le document de présentation définit les zones où il sera possible d'avoir les logements de saisonniers (secteurs UBc et UBd). Pourquoi le document ne présente pas plus précisément l'emplacement réservé pour la construction de ces logements ?

Réponse du M.O : *A ce jour, il n'y a aucun projet défini pour la création de ces logements, ni de terrains pressentis. C'est l'Etat qui somme la commune de signer une convention avec la préfecture afin de résoudre ce problème de logement en faveur des saisonniers. A ce titre, la commune est en cours de recrutement d'un chargé de projet sur la problématique des logements saisonniers. Aujourd'hui, l'offre de logement saisonnier est insuffisante et inadaptée sur le territoire d'Argelès pour les saisonniers travaillant à Argelès.*

- Pourquoi, dans le cadre de cette modification du PLU n'avons-nous pas une modification sur les surfaces de plancher imposées (supérieure à 1000 m<sup>2</sup> actuellement) pour permettre plus de mixité sociale ?

Réponse du M.O : *Afin d'éclaircir la règle suite à une erreur d'écriture dans la zone UBc et UBd : le renvoi à l'article 2 sera supprimé (le règlement ayant été modifié, il n'y a plus de cohérence avec ce renvoi) et « la création de logements sociaux sera autorisée sans conditions de surface »*

- Concernant les destinations du nouveau secteur UEm qu'est-ce qui est autorisé comme « commerce de détail » ou « logement saisonnier » ?

Réponse du M.O : *La destination commerce de détail a été autorisée afin de permettre l'installation de la pharmacie.*

*Le logement envisagé dans le projet de maison médicale, ne correspond pas à du logement saisonnier pour du personnel autre que médical. Ce logement-là servira uniquement à l'accueil de nouveaux soignants le temps que ceux-ci puissent trouver un logement qui leur correspond (superficie, prix...), à l'accueil des soignants qui viendront renforcer l'équipe en été ou encore à l'accueil des soignants stagiaires. Le but de l'ensemble de ce projet étant de pérenniser une offre suffisante de soins médicaux et para médicaux à l'année sur le secteur.*

*La mairie a la maîtrise foncière du terrain, ainsi elle aura un droit de regard important sur le projet de construction et ne laissera pas émerger un autre projet que celui décrit dans ce projet de modification c'est-à-dire une maison médicale avec une pharmacie.*

- Qu'en est-il de la modification des règles de hauteur de constructions prévues et qui posent problème à plusieurs contributeurs ?

Réponse du M.O : *Suite aux retours de l'enquête publique, la règle concernant les hauteurs sera écrite de la manière suivante :*

Dans le règlement écrit :

*Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)*

*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.*

*Dans le règlement graphique :*

*Xm au faitage et Xm à l'acrotère.*

*La hauteur maximale relative mesurée à l'égout du toit (pour les toitures à pentes) ou à l'acrotère, ne pourra pas dépasser de plus de 2.5m **la construction principale voisine (construction principale mitoyenne ou de 2<sup>ème</sup> rangée) la plus basse** afin de conserver un épannelage général de qualité.*

- En ce qui concerne la majoration de l'emprise au sol pour permettre l'extension des équipements publics, il serait souhaitable de préciser quels sont les équipements publics concernés. (Office de tourisme ou autres) ?

*Réponse du M.O :* *La commune a le projet d'agrandir l'office de tourisme afin d'apporter un accueil touristique de meilleure qualité. C'est pourquoi les équipements publics auront la possibilité d'augmenter leur emprise au sol de 50%.*

- Pourquoi la limite de hauteur au faitage est remplacée par la hauteur à l'égout du toit dans les conditions d'implantations par rapport aux limites séparatives ?

*Réponse du M.O :* *Afin d'obtenir une meilleure intégration architecturale des résidences, la commune souhaite favoriser les toitures à pente plutôt que les bacs aciers. De ce fait, les hauteurs autorisées ont été retravaillées pour ne pas pénaliser les projets avec une meilleure intégration paysagère.*

- Pour l'ensemble des nouveaux projets (ex. zone UEm), Il est indispensable de respecter la nouvelle loi du 20 juillet 2023 « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN). Il est donc nécessaire de compléter la rédaction des paragraphes du PLU par un projet de renaturation lorsqu'on souhaite étendre l'urbanisation.

*Réponse du M.O :* *La commune afin de mettre en œuvre l'orientation n°5 de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « Ouvrir la ville sur les espaces naturels et les paysages qui l'entourent » travaille sur un projet de renaturation du centre-ville. Une étude est en cours afin de définir des zones du centre-ville à renaturer, à décroûter afin favoriser la végétation, apporter du bien-être aux habitants et lutter contre les îlots de chaleur. Ce décroûtage permettra également d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Ce décroûtage pourra être pris en compte dans le cadre de l'application du ZAN.*

- Pourquoi modifier les règles d'implantation des constructions dans l'ensemble des zones urbanisées de la commune ?

Réponse du M.O. : Les règles d'implantation sont précisées afin de faciliter l'instruction et limiter le contentieux.

- Hauteur maximale autorisée dans le secteur UBc ?

Réponse du M.O. : la phrase « la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée en cas d'installation d'un dispositif pour la création d'énergies renouvelables en toiture. » Sera remplacée par « les dispositifs d'énergies renouvelables (pompes à chaleur ou panneaux photovoltaïques) ne seront pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments ».

- Un toit destiné à être végétalisé ne devrait-il pas être limité en hauteur ?

Réponse du M.O. : Une toiture végétalisée est constituée de végétation rase. Elle ne peut pas comporter des arbustes ou arbres de hautes tiges sous peine de problème de structure.

- Pourquoi permettre le dépassement de 1,00 m des hauteurs maximales autorisées en cas de toiture terrasse végétalisée sachant que l'épaisseur moyenne des substrats nécessaires à la végétalisation des toitures est d'environ 0,30 m ?

Réponse du M.O. : la hauteur de 1 mètre sera maintenue pour les toitures végétalisées car il faut ajouter au substrat, l'étanchéité et les gardes corps pour les toitures qui seront accessibles notamment pour l'entretien.

## **Thème 2 : Création zone UEm pour équipement de santé**

- Pourquoi créer une maison médicale sur Argelès plage ?

Réponse du M.O. : La création de cette maison médicale est issue d'un souhait du corps médical présent sur le secteur de se constituer en Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS) pour étoffer l'offre de soins et pouvoir accueillir dans de bonnes conditions de nouveaux soignants. Les soignants ont mis en avant une réelle carence médicale et un renvoi trop systématique vers les urgences faute de médecins.

Les soignants souhaitent la constitution de cette maison médicale afin d'attirer plus facilement de nouveaux médecins. En effet, les jeunes médecins qui s'installent aujourd'hui souhaitent bénéficier de structures telles que les maisons médicales dans lesquelles ils mutualisent le secrétariat, les frais de gestion du bâtiment et surtout ils recherchent la coopération entre médecins pour plus de sécurité.

Il est très courant que la pharmacie soit couplée à une maison médicale. C'est un réel atout pour les patients que tout soit à côté.

- Pourquoi ne pas utiliser l'emplacement de l'ancienne poste qui a plusieurs voies d'accès et qui est proche de la pharmacie plutôt que le parking de l'esplanade ?

A proximité de la pharmacie Barniol à 400 mètres de l'esplanade du Roussillon il existe du foncier non bâti. Pourquoi ne pas installer la maison médicale à cet endroit ?

Réponse du M.O. :

- L'emplacement de l'ancienne poste se trouve de la même manière sur un parking. Cependant celui-ci est en zone zone I du PPRI, il n'est pas possible dans cette zone de construire de nouveaux bâtiments.
  - Les terrains non bâtis à proximité de la pharmacie actuelle sont en zone Naturelle remarquable du littoral (Nrl). Ce sont des terrains à préserver de toute urbanisation.
- Pourquoi créer dans une zone résidentielle une activité professionnelle et commerciale ?
- Réponse du M.O. : Plusieurs options ont été étudiées avant de penser à la construction de

ce nouveau bâtiment à cet endroit-là. Cependant les bâtiments étaient trop petits, pas accessibles, manque de stationnement, le choix a été porté sur un terrain communal.

L'esplanade du Roussillon est à ce jour un parking goudronné avec quelques lauriers roses en partie centrale. Il n'y a pas de boisement sur le parking. Les arbres présents en limite de parcelle seront maintenus.

Le projet, sans qu'il soit défini aujourd'hui, accueillera un bâtiment d'une hauteur maximum R+1 (hauteur identique à de nombreuses maisons qui se trouve d'un côté de l'esplanade du Roussillon et bien en deçà des bâtiments des patios de la Massane qui sont en R+2 et R+3). Ce bâtiment regroupera une pharmacie (la pharmacie Barniol existante qui sera relocalisée et étendue), des cabinets médicaux (redéploiement des médecins du secteur et accueil de nouveaux médecins) et paras médicaux en vue de créer une Communauté Professionnelle Territoriale de Santé (CPTS) afin de mieux répondre aux besoins de la population qui habite sur le secteur littoral tout au long de l'année (environ 5000 habitants). Tout cela est parfaitement encadré par l'Agence Régionale de Santé.

Des places de stationnement seront dédiées à la patientèle et aux soignants à proximité immédiate du bâtiment. Le reste du terrain sera dédié au stationnement public. Tous les stationnements seront perméables. Les voies d'accès seront maintenues, elles seront retravaillées dans la globalité du projet.

Le projet de maison médicale couplé à une pharmacie est un projet d'intérêt collectif. Le but de cette maison médicale n'est pas seulement de répondre à la demande estivale mais également d'étoffer et de conforter l'offre de soins à l'année répondant ainsi à une demande de plus en plus importante au regard du vieillissement de la population Argelésienne.

Suite au constat de soignants du secteur, Argeles sur Mer est en manque de médecins tout au long de l'année. L'offre de service de cette maison médicale permettra l'installation de nouveaux médecins pour une implantation définitive pas seulement estivale. La mutualisation des bâtiments et des coûts facilitera l'installation des soignants.

La pharmacie existante non loin du projet est à l'étroit. Après plusieurs recherches infructueuses de bâtiments existants (problème de superficie et de parking) pour l'installation de cette maison médicale, l'option retenue est la construction d'un nouveau bâtiment plus adapté aux besoins sur une unité foncière communale disponible et adaptée en zone urbaine.

Concernant les règles de stationnement sur les terrains bâtis à usage d'habitation, le PLU précise : « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ». Les résidences alentours doivent satisfaire à ces règles.

- Quel est le nombre de places actuelles du parking de l'esplanade du Roussillon et quel sera le nombre de places restantes après urbanisation du secteur ?

Réponse du M.O : Le parking compte actuellement environ 150 places de stationnement matérialisées au sol. Un parking public sera conservé sur plus de la moitié de la parcelle sur lequel la commune souhaite maintenir une centaine de places dans le cadre de

*l'aménagement de l'esplanade du Roussillon. Ce parking sera désimperméabilisé et végétalisé.*

- Les voies d'accès aux patios de la massane, vers la mer ou les commerces de l'Armorial seront-elles conservées ?

*Réponse du M.O : Les liaisons avec toutes les rues et les accès à toutes les propriétés privées seront préservés.*

- Dans le cadre de ce projet, quel est le devenir du cabinet médical avenue du Tech ?

*Réponse du M.O : Le projet émane des médecins et de la pharmacie déjà présents Avenue du Tech. Ils précisent eux même qu'ils ne peuvent plus se développer sur leurs lieux de travail actuels. Plusieurs options ont été étudiées avant de penser à la construction de ce nouveau bâtiment à cet endroit-là qui est un terrain communal. Cependant les bâtiments étaient trop petits, pas accessibles, manque de stationnement, ...*

*Selon les soignants, il existe une réelle demande des résidents à l'année pour étoffer l'offre de soins. La commune accueille de plus en plus de personnes âgées et les médecins regrettent de faire des renvois de plus en plus fréquents vers les urgences faute de soignants. La création d'une maison médicale est un réel atout pour attirer de nouveaux médecins car elle leur offre de réels services.*

- Les résidents à proximité de l'esplanade du Roussillon s'inquiètent de la disparition du parking ?

*Réponse du M.O : Le projet de maison médicale prévoit un parking dédié aux soignants et un parking dédié à la patientèle. Le reste du terrain qui ne sera pas utilisé par le projet restera en stationnement public. Le parking de l'esplanade du Roussillon n'est pas un parking spécifiquement réservé aux habitants des résidences alentours. C'est un parking public.*

*Pour rappel : aujourd'hui, conformément au PLU « le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ».*

*La règle actuellement en vigueur sur le secteur est la suivante :*

<i>En habitat collectif</i>	<i>1 place minimum + 1 par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</i>
-----------------------------	--

*Cette exigence oblige les résidences à trouver du stationnement au sein de leur propriété si le parking public est insuffisant. Les nouvelles constructions qui ont été autorisées ces dernières années, ont toutes des places de stationnement dédiées au sein de leur propriété, à minima une place de stationnement par logement.*

*Après vérification sur le terrain à plusieurs reprises depuis le début de l'enquête publique cet été, il est apparu que le parking de l'esplanade du Roussillon n'est pas du tout saturé, au minimum 1/3 du parking était disponible. De nombreuses places de stationnement étant prises par des campings car et des bus.*

- Vous projetez d'introduire dans une zone résidentielle une activité professionnelle et commerciale source de nuisances diverses pour les riverains.



1-perte d'un espace arboré et aéré nécessaire dans toute zone urbaine selon les recommandations actuelles d'environnement.

2-introduction parmi les bien-portants, d'un centre destiné par définition à une population malade éventuellement contagieuse... ?

3-saturation des places de stationnement par la surface des bâtiments, l'usage incessants des véhicules des usagers de ce centre.

*Réponse du M.O : L'esplanade du Roussillon ne constitue pas un espace arboré. Il s'agit d'un parking goudronné avec une haie clairesmée de laurier rose en son centre. Les pins qui se trouvent sur les côtés seront maintenus.*

*Les maisons médicales sont toujours situées au cœur des zones urbaines afin d'être au plus près des patients, ce qui sera le cas ici de plus que la population est âgée.*

*Les nuisances liées au stationnement ne seront pas différentes de celles d'aujourd'hui avec le va et vient des vacanciers.*

- L'offre de transport publique inadaptée à l'esplanade du Roussillon ne peut compenser le problème de stationnement qui va se poser avec la diminution du parking.

*Réponse du M.O : La commune étoffe son offre de transport au fil des années. La fréquence et les circuits pourront être améliorés d'année en année au fur et à mesure des besoins des utilisateurs. L'offre de transport est plus adaptée en zone déjà urbanisée qu'en extension de l'urbanisation.*

- Un centre médical se doit d'être accessible aux pompiers et aux ambulances, ce qui ne sera pas le cas en saison, une implantation plus externe serait préférable.

*Réponse du M.O : Les services de secours accèdent déjà au secteur plage afin de répondre aux besoins réguliers des estivants. Une implantation « externe » de la maison médicale n'est pas envisagée car l'extension de l'urbanisation est contrariée par la Loi Climat et Résilience.*

- De nouvelles constructions comme la maison médicale ne feront qu'augmenter les besoins en eau alors que la commune et le département sont en situation de restriction depuis plusieurs mois.

*Réponse du M.O : Une maison médicale n'est pas grande utilisatrice d'eau potable dans son fonctionnement quotidien en comparaison avec une résidence pouvant accueillir plusieurs familles. Vous trouverez ci-joint les éléments fournis à la MRAE concernant l'augmentation de la consommation en eau en lien avec le projet de modification du PLU :*

*« Concernant l'installation d'un centre médical sur la parcelle AY617, il est estimé que l'équipement augmenterait le nombre d'abonnements de 0.01%. En matière de consommation, il est estimé qu'un logement de fonction consomme 115m<sup>3</sup> d'eau par an, et qu'un employé de bureau consomme environ 50 litres d'eau par jour. Ainsi, on peut estimer une consommation annuelle d'environ 300m<sup>3</sup> par an, sur l'hypothèse d'un seul logement de fonction occupé sur l'année (en moyenne, les logements n'ont pas vocation à être occupés toute l'année) et d'une dizaine de personnes (soignants, employés, etc.) sur site uniquement en journée.*

#### **Thème 4 : Emplacement réservé pour foyer de jeunes travailleurs**

- La création d'un foyer de jeunes travailleurs est discutable car il est lié à la destruction de bâtiments qui auraient pu héberger des saisonniers

*Réponse du M.O : Le Foyer de jeunes Travailleurs pourra héberger des saisonniers. Le projet de Foyer de jeunes Travailleurs étant dans le périmètre des architectes des bâtiments de France, le permis de construire sera soumis à son avis.*

- L'emplacement réservé est situé en zone inondable IIb du PPRI, une artificialisation encore plus élevée de cette parcelle est à proscrire.

*Réponse du M.O : La zone IIb du PPRI n'interdit pas l'artificialisation car c'est une zone d'aléa faible en secteur urbanisé. Le règlement du PPRI est approuvé par arrêté préfectoral, il prescrit un CES de 0.30 et une mise hors d'eau à 0.70 par rapport au terrain naturel des planchers. C'est le document opposable en matière de risque.*

### **4.3 Synthèse des observations**

La MRAe a dispensé la modification n°1 du PLU d'Argelès-sur-Mer d'évaluation environnementale car cette modification n'aura pas d'impacts significatifs sur l'environnement.

Sur les autres PPA consultées seules la CC ACVI, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et le Conseil Départemental (CD) ont émis un avis. Ces avis sont tous favorables.

Les projets plébiscités concernent la création de logements pour les travailleurs saisonniers et la construction d'un foyer de jeunes travailleurs mais aussi les nouveaux équipements médicaux pour compléter l'offre de santé. Ces projets visent à améliorer le développement touristique D'Argelès-sur-Mer.

Parmi les contributions du public on notera des observations sur le besoin d'être mieux informé sur la tenue d'une enquête publique, sur les inquiétudes liées à la modification de certaines dispositions du règlement écrit et surtout sur l'expression d'une forte opposition sur les conséquences liées à la construction d'un pôle santé sur l'esplanade du Roussillon avec la suppression d'un certain nombre de places de parking.

La commune a apporté une réponse à l'ensemble des inquiétudes du public. Elle revient sur certaines modifications prévues dans le règlement écrit (en particulier sur les hauteurs maximales des constructions) pour tenir compte des remarques du public. Pour la création sur l'esplanade du Roussillon d'une maison médicale, le maître d'ouvrage s'est efforcé d'expliquer le contenu du projet qui sera bénéfique pour l'ensemble de la population et il s'est prononcé pour maintenir les 2/3 des places de parking existantes afin de prendre en compte le besoin de stationnement des gens habitants à proximité.

## **V - Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur**

### **5.1 Rappel sur l'objet de l'enquête publique**

L'enquête publique réalisée du 26 juin au 25 juillet 2023 concerne la demande de modification n°1 du PLU d'Argelès-sur-Mer. Cette modification permettra de faire évoluer certaines dispositions du règlement écrit du PLU, d'actualiser les emplacements réservés avec l'ajout d'un emplacement pour la construction d'un foyer de jeunes travailleurs et la modification du

règlement graphique pour la création d'équipements de santé et l'extension du groupe scolaire avec la création d'une cantine scolaire.

## **5.2 Conclusions**

### **5.2.1 Respect de la réglementation**

Avant l'ouverture de l'enquête publique les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme et du code de l'environnement ont été respectées :

- La délibération municipale N° DEL24\_221208 du conseil municipal d'Argelès-sur-Mer en du 8 décembre 2022 a prescrit la modification n°1 du PLU de la commune d'Argelès-sur-Mer ;
- Le Commissaire Enquêteur a été nommé par décision n° E23000058/34 en date du 11 mai 2023 de Mr le président du Tribunal administratif de Montpellier ;
- L'autorité environnementale (MRAe) et les autres PPA ont été correctement notifiées au moins 2 mois avant le début de l'enquête ;
- L'arrêté de Mr le maire d'Argelès-sur-Mer du 30 mai 2023 a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

### **5.2.2 Information du public**

- **Publicité de l'enquête**

L'affichage de l'avis d'enquête publique sur la commune d'Argelès-sur-Mer ainsi que sa publicité par voie de presse ont été correctement réalisées afin de permettre une bonne information du public de la tenue de l'enquête.

- **Le dossier d'enquête**

Le dossier de l'enquête a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie d'Argelès-sur-Mer et sur un registre dématérialisé. Ce dossier présente l'ensemble des pièces réglementaires prévues par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement. Les modifications du règlement écrit sont mises en évidence sur le nouveau règlement par une couleur distincte. Les modifications apportées au règlement graphique, pour les changements de zone de parcelles ou l'ajout d'un emplacement réservé, sont mises en évidence par une juxtaposition de graphique avant et après modification.

- **Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique a été réalisée dans de bonnes conditions du 26 juin au 25 juillet 2023. Les trois permanences ont permis la réception de plus de 50 personnes et le dépôt de 50 contributions sur le registre papier. Le projet de PLU a aussi intéressé 1644 visiteurs sur le registre dématérialisé et la saisie de 215 contributions par 181 personnes distinctes.

A l'issue de l'enquête les observations du public, de la MRAe et des autres PPA ayant répondues à leur notification ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse (annexe 14) remis par le commissaire enquêteur à Mme Dupriez représentant le maire d'Argelès-sur-Mer le 28 juillet 2023. Ce PV a fait l'objet d'un mémoire en réponse en date du 10 août 2023.

### **5-2-3 Avis de la MRAe et des PPA**

L'autorité environnementale et les autres personnes publiques associées ont été correctement notifiées dans le cadre de leur consultation obligatoire. 4 PPA ont répondu à

leur notification. La MRAe a dispensé d'évaluation environnementale la modification n°1 du PLU après un examen au cas par cas du dossier. Les avis des PPA sont tous favorables ou sans observations particulières. L'ensemble des avis émis ont été détaillés dans le rapport d'enquête au § 4.1.

#### 5-2-4 Observations du public

L'enquête publique a intéressé le public avec 1694 visiteurs et 265 contributions (cf. tableau § 4.2.1). La majorité des contributions concerne la création d'un nouveau secteur UEm sur l'esplanade du Roussillon pour lequel de nombreux propriétaires et locataires des résidences voisines s'inquiètent de la construction d'un pôle santé et de la suppression d'un certain nombre de places de parking.

Les observations du public ont été transmises par le commissaire enquêteur sur un PV de synthèse (annexe 14) à la commune le 28 juillet 2023 en présence de Mme Dupriez représentant le maire. Le mémoire en réponse a été reçu dans les délais le 10 août.

#### 5-2-5 Le projet de modification n°1 du PLU

Le règlement du PLU d'Argelès-sur-Mer est en vigueur depuis le 10 mars 2022. La commune a décidé de le modifier pour délimiter un nouveau secteur pour l'implantation d'une Communauté Professionnelle Territoriale de santé (CPTS) sur Argelès-plage et faciliter l'implantation d'équipements publics en zones urbanisées. La modification du PLU va permettre également d'ajuster le règlement écrit pour répondre à l'évolution des demandes de constructions.

Les principaux points évoqués par les observations du public sont les suivants :

- **Modification du règlement écrit**
  - Extensions des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière en zone A ou N

Sur les craintes du public pour qui ces extensions vont à l'encontre de la sobriété foncière la commune précise qu'elles sont réservées aux agriculteurs en activité pour leur permettre de développer leur exploitation. L'agriculteur doit produire les justificatifs nécessaires à son projet de développement et sa demande de permis de construire dépend d'un accord préfectoral.

- Végétalisation des toitures et développement des panneaux photovoltaïques  
Ces nouvelles règles permettant la mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation ou l'installations de panneaux photovoltaïques sur les toits sont une obligation pour la commune au titre de la loi climat et résilience de 2021, de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelable ou du PCAET de la CC ACVI.

Sur le dépassement de 1,00 m des hauteurs maximales autorisées en cas de toiture terrasse végétalisée des contributeurs font remarquer que l'épaisseur moyenne des substrats nécessaires à la végétalisation des toitures est d'environ 0,30 m. La commune précise qu'il faut ajouter au substrat, l'étanchéité et les gardes corps pour les toitures notamment pour l'entretien.

- Majoration de l'emprise au sol dans les secteurs Ubc et Ubd

La majoration de 20% de l'emprise au sol pour les logements à destination des travailleurs saisonniers n'est pas expliquée par la commune. Il est seulement précisé que l'Etat demande à la commune de signer une convention avec la préfecture afin de favoriser l'offre de logement pour les saisonniers.

Pour l'extension des équipements publics, la majoration de 50% de l'emprise au sol concerne en premier lieu l'extension de l'office de tourisme d'Argelès-plage afin d'apporter un accueil touristique de meilleure qualité.

- Hauteur maximale autorisée

La règle concernant les hauteurs maximales par rapport à la construction principale voisine prendra toujours en compte la construction principale mitoyenne ou de 2<sup>ème</sup> rangée la plus basse pour éviter d'avoir des constructions de plus en plus hautes. La commune prendra en compte les remarques du public et ne supprimera pas la notion de « ou construction de 2<sup>ème</sup> rangée ».

Suite à des observations, la phrase « la hauteur maximale autorisée pourra être dépassée en cas d'installation d'un dispositif pour la création d'énergies renouvelables en toiture. » sera remplacée par « les dispositifs d'énergies renouvelables (pompes à chaleur ou panneaux photovoltaïques) ne seront pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des bâtiments » pour limiter le dépassement de hauteur maximale autorisée aux seuls dispositifs d'énergies renouvelables.

- Règles d'implantation dans l'ensemble de la zone urbanisée de la commune

L'ajout de la phrase « les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette » soulève des objections car cette règle pourrait permettre au maire d'autoriser des projets qui ne respectent pas les restrictions d'implantation (distance avec les voisins, hauteur maximale ...).

La commune précise que l'ajout de cette phrase sur les règles d'implantation doit faciliter l'instruction des dossiers et limiter les risques de contentieux.

- Ensemble des zones U et 2 AU, implantation par rapport aux limites séparatives

Dans ces zones une nouvelle règle précise que « la limite de hauteur au faîtage est remplacée par la hauteur à l'égout du toit dans les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives ».

La commune précise qu'elle souhaite favoriser les toitures à pente plutôt que les bacs aciers pour obtenir une meilleure intégration architecturale des résidences.

Sur les modifications du règlement écrit ce sont les changements proposés sur les hauteurs maximale des constructions qui inquiètent le plus le public. Plusieurs contributeurs pensent que la commune souhaite favoriser la construction de collectif de plus en plus haut. Par souci d'apaisement, le maître d'ouvrage ne supprimera pas dans le nouveau règlement les termes de « ou construction de 2<sup>ème</sup> rangée ». Il adaptera également le règlement pour les dépassements autorisés sur les hauteurs maximales aux seuls dispositifs d'énergies renouvelables.

- **Création d'une zone UEm pour équipement de santé**

Des médecins et une pharmacie présents sur le secteur ont décidé de constituer une CPTS pour améliorer l'offre de soins et pouvoir accueillir dans de bonnes conditions de nouveaux

soignants. Les professionnels de santé ont mis en avant une réelle carence médicale et un renvoi trop systématique vers les urgences faute de médecins.

Le choix d'implantation de cette maison médicale s'est porté sur l'esplanade du Roussillon qui est un terrain communal après avoir recherché des bâtiments existants qui se sont avérés trop petits, peu accessibles et avec un nombre de stationnements insuffisants.

Les contributions du public font apparaître les problématiques suivantes :

- Création dans une zone résidentielle d'une activité professionnelle et commerciale  
Le public se demande pourquoi ce pôle médical va être implanté dans une zone urbaine déjà fortement densifiée. La commune précise que les maisons médicales sont toujours situées au cœur des zones urbaines afin d'être au plus près des patients.

- Modification du parking et de ses voies d'accès

Des places de stationnement seront dédiées à la patientèle et aux soignants à proximité immédiate du nouveau bâtiment. Le reste du terrain sera dédié au stationnement public. La commune souhaite maintenir une centaine de places sur les 150 existantes lors du futur aménagement de l'esplanade. Tous les stationnements seront perméables et le parking sera végétalisé. Les voies d'accès vers les rues existantes et les propriétés privées seront maintenues.

- Perte d'un espace arboré

Le M.O précise que L'esplanade du Roussillon ne constitue pas un espace arboré. Il s'agit d'un parking goudronné avec une haie clairsemée de lauriers roses en son centre. Les pins qui se trouvent sur les côtés seront maintenus.

- Risque d'altération des vues sur les Albères

Le projet, sans qu'il soit défini aujourd'hui, accueillera un bâtiment d'une hauteur maximum de R+1 (hauteur identique à de nombreuses maisons qui se trouve d'un côté de l'esplanade du Roussillon et bien en deçà des bâtiments des patios de la Massane qui sont en R+2 et R+3).

- Offre de transport inadaptée vers l'esplanade du Roussillon

Aux interrogations sur une offre de transport qui ne pourra compenser la diminution du nombre de places de stationnement sur l'esplanade, la commune précise que la fréquence des bus et les circuits de transport pourront être améliorés au fil du temps suivant les besoins des utilisateurs.

- Augmentation des besoins en eau

Les besoins d'une maison médicale seront limités en eau en comparaison avec une résidence pouvant accueillir plusieurs familles. Dans l'hypothèse d'un seul logement occupé à l'année cela représente environ 300 m<sup>3</sup> par an.

La forte opposition du public pour l'implantation d'un pôle médical sur l'esplanade du Roussillon vient surtout des habitants des résidences voisines qui craignent de ne plus pouvoir se garer sur l'esplanade ou d'avoir des vues altérées sur cet espace considéré comme arboré (lauriers roses). La commune tiendra compte de ces observations et elle propose de maintenir les 2/3 des places de parking existantes qui seront végétalisées et perméabilisées. Sur la hauteur du futur bâtiment elle précise qu'il sera maximum en R+1 ce qui correspond déjà à la

hauteur minimale de la plupart des habitations voisines à l'opposé des résidences des « patios de la massane ».

- **Emplacement réservé pour la construction d'un foyer de jeunes travailleurs**

- L'emplacement réservé sur la parcelle BH973 est situé en zone IIb du PPRI

La commune confirme que cette zone est une zone d'aléa faible en secteur urbanisé sur laquelle une certaine artificialisation est possible. Le nouveau bâtiment qui sera construit à la place du bâtiment existant inoccupé et hors norme sera soumis à l'avis des architectes de France de par sa proximité avec l'église du village.

- **Extension du groupe scolaire**

Le passage de la parcelle BH139 en zone UEa (secteur d'équipements de la commune) pour permettre l'extension du groupe scolaire et la création d'une cantine scolaire n'a pas été évoqué par les contributeurs. Cette extension du groupe scolaire ne fait pas polémique.

### **5.3 Avis motivé**

Le commissaire enquêteur a recueilli tous les renseignements utiles à son enquête à partir du dossier d'enquête, des avis des PPA et des réponses du porteur de projet.

Considérant que :

- Le dossier soumis à l'enquête publique respecte la réglementation du code de l'urbanisme et du code de l'environnement ;
- l'enquête publique s'est bien déroulée et que la publicité par voie de presse ou d'affichage a été correctement réalisée par les services de la commune (une seule affiche a été rabaissée après signalement du public pour une meilleure lisibilité) ;
- la MRAe reconnaît le caractère mineur des objets de la modification du PLU au regard des enjeux environnementaux en présence ;
- La commune réécrira certaines modifications prévues dans le règlement pour tenir compte des inquiétudes du public sur la hauteur maximale des constructions ;
- Les changements apportés au règlement écrit du PLU faciliteront l'instruction des demandes d'urbanisme ;
- La majoration autorisée d'une emprise au sol de 20% dans les secteurs UBc et UBD favorisera la création de logements, actuellement insuffisants, pour les travailleurs saisonniers.
- Le maître d'œuvre en créant une zone UEm soutient l'installation d'un équipement public de santé sur un espace communal (esplanade du Roussillon) ;
- Ce nouveau pôle santé servira le bien-être des habitants d'Argelès-plage en regroupant et en agrandissant l'offre de soins sur un secteur où elle est particulièrement insuffisante en saison d'été ;
- La commune a levé les craintes de vision altérée par la hauteur des équipements de santé en précisant qu'ils seront de hauteur R+1 maximum ;
- La commune prendra en compte le besoin pour les résidences voisines à l'esplanade du Roussillon de conserver un certain nombre de places de parking publiques (100 places sur les 150 existantes actuellement) pour pallier leurs manques de stationnement ;

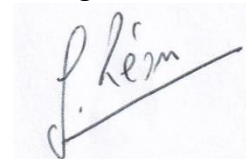
- Ce nouveau parking de l'esplanade du Roussillon sera perméabilisé et végétalisé pour une meilleure adaptation à l'environnement des résidents du secteur ;
- La mise en place d'un emplacement réservé pour la construction d'un foyer de jeunes travailleurs montre la volonté de la commune d'aider à l'installation de jeunes travailleurs sur Argelès-sur-Mer ;

J'émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU d'Argelès-sur-Mer à condition qu'il soit modifié, par la prise en compte des engagements donnés par le M.O dans son mémoire en réponse, pour tenir compte des observations émises par le public avec comme mesure principale :

- La conservation par la commune de 100 places de parking sur l'esplanade du Roussillon (soit les 2/3 des places existantes) avec une perméabilisation et une végétalisation de ce nouvel espace de stationnement.

Recommandation : Les 209 observations (sur 265) concernant la création du secteur UEm auraient pu être réduites si la commune avait expliqué plus précisément son projet d'implantation d'un pôle santé. Beaucoup de contributeurs se sont inquiétés de la disparition du parking, de la création d'une nouvelle pharmacie alors qu'il en existe déjà deux à proximité, de la création éventuelle de nouveaux commerces sur l'esplanade ou d'une hauteur excessive des bâtiments. La commune précise qu'elle a choisi de communiquer sur le projet de modification, avant l'enquête publique, via notamment un prospectus qui a été mis à disposition du public à la mairie et aux permanences mensuelles du maire. Vu le nombre d'observations reçues pendant l'enquête publique, on peut s'interroger sur l'efficacité de cette communication alors que la commune signale qu'elle n'a reçu aucune question ou doléances concernant le projet de modification n°1 du PLU.

Le 18 août 2023,  
Le commissaire enquêteur  
Georges LEON

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Leon', is written over a light blue rectangular stamp.