



**PORT  
BARCARÈS**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 AVRIL 2026**

L'an deux mille vingt-six et le jeudi 2 avril à 17 heures, le Conseil Municipal de la Commune du Barcarès, convoqué le 20 mars 2026 et le 27 mars 2026 (envoi d'un complément de 6 délibérations), s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur **Alain FERRAND**, *Maire*.

**ETAIENT PRESENTS :**

Monsieur **Alain FERRAND**, *Maire*

Monsieur **Florian RODRIGUEZ**, Madame **Colette DETAUX**, Monsieur **Frédéric ALOY**, Madame **Delphine MEUNIER**, Madame **Marie-Hélène CHARLES**, Monsieur **Benoît CARRETTE**, Madame **Hélène LESTARQUIT**, *adjoints au Maire*

Monsieur **Pierre SALA**, Monsieur **Joseph GARCIA**, Madame **Malika GUERITE**, Madame **Patricia BOULLY**, Monsieur **Ahcène NEDJAR**, Monsieur **Pierre BOBIC**, Monsieur **Renaud SALAMONE**, Monsieur **Laurent ROUSSET**, Madame **Sophie VESPIGNANI**, Madame **Emile ALBERGUCCI-FIGUET**, Madame **Anne BAZERBE**, Madame **Cécile IMBO**, Madame **Ludivine MARICOURT**, Monsieur **Patrick GANEL**, Monsieur **Thierry LAUR**, Madame **Virginie CUGNIERE**, Madame **Virginie BRODIN**, *conseillers municipaux*.

**PROCURATIONS :**

Monsieur **Jean-Marie PACIFICO** donne procuration à Madame **Delphine MEUNIER**

Monsieur **Arnaud JOFFRE** donne procuration à Monsieur **Joseph GARCIA**

Madame **Martine GISOLO** donne procuration à Madame **Anne BAZERBE**

Monsieur **Arnaud BRUCHET** donne procuration à Monsieur **Thierry LAUR**

---

Commune du Barcarès

DELIBERATION N° 086/02.04.2026

**MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « NORD 2<sup>ème</sup> TRANCHE » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

Monsieur **Frédéric ALOY**, *adjoint au Maire*, rapporteur, expose à l'assemblée que la SA HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE a déposé un permis de construire en date du 18 mars 2026 pour la construction d'un ensemble de logements en lieu et place de l'Hôtel Restaurant « Les Régates », sur la parcelle cadastrée AX 430, située 2 avenue de la Tramontane.

Ce projet consiste à maintenir un restaurant, créer **14 logements sociaux** dont 2 logements en accession PSLA et présente une valeur architecturale certaine ainsi qu'une bonne intégration au site.

Il rappelle que la commune du Barcarès est fortement carencée en logements sociaux et a des obligations au regard de la loi SRU. L'aboutissement de ce projet est important au regard de nos obligations en matière de logement social.

L'acquisition de ce bien a été portée par l'Etablissement Public Foncier Occitanie, dans le cadre de l'arrêté préfectoral de carence portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPFO et l'ESH Perpignan Méditerranée qui a été choisi pour porter le projet de réalisation des logements sociaux.

Ce dossier de permis, conforme aux règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole le 24 février 2026, n'est pourtant pas conforme à certaines dispositions du cahier des charges du lotissement « Nord 2<sup>ème</sup> tranche », qui date du 18 avril 1958.

En effet, le cahier des charges du lotissement dispose de règles qui ne sont plus en concordance avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, notamment en ce qui concerne les clôtures ou les servitudes de construction, qui impose par exemple une limitation en R+1 sur l'ensemble du lotissement, alors que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal autorise une hauteur de 15 mètres sur la parcelle AX 430, faisant l'objet du présent projet.

La Commune va donc délivrer un permis de construire qui ne pourra pas être mis en œuvre car certaines prescriptions du cahier des charges du lotissement font obstacle aux travaux. Précision étant faite que les règles d'un cahier des charges d'un lotissement ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le cahier des charges d'un lotissement est en effet un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes stipulations qui y sont contenues. Ce sont des documents de droit privé qui lient les parties entre elles de manière perpétuelle et restent en vigueur alors même que les règles qu'ils comportent seraient incompatibles avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Ainsi, pour lever toute ambiguïté et une insécurité pour les propriétaires colotis souhaitant réaliser des travaux, il est nécessaire de mettre en concordance les règles du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Cette capacité est donnée par l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme :

*Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »*

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales.

**VU** le Code de l'Urbanisme.

**VU** le Code de l'Environnement.

**VU** le dépôt de Permis de construire en date du 18/03/2026 par la SA HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE.

**VU** le cahier des charges du lotissement « NORD 2ème tranche ».

**VU** la délibération du conseil communautaire de Perpignan Méditerranée Métropole en date du 24/02/2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

- **CONSIDERANT** qu'il est important pour le dynamisme de la commune que les cahiers des charges de certains lotissements comportant des dispositions obsolètes soient mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- **CONSIDERANT** que sans cette mise en concordance du cahier des charges du lotissement « NORD 2<sup>ème</sup> tranche » avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les travaux régulièrement autorisés dans ce lotissement pourraient faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages réalisés ainsi que la remise en cause des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **décide à la l'unanimité des membres présents ou représentés.**

- **D'APPROUVER** le principe de mise en concordance, avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, du cahier des charges du lotissement « NORD 2<sup>ème</sup> tranche ».
- **D'ENGAGER** la procédure d'enquête publique nécessaire à la réalisation de cette mise en concordance.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document afférent à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Pour extrait conforme,  
Le Maire,  
Alain FERRAND



*PJ : Cahier des charges du lotissement « Nord 2<sup>ème</sup> tranche », zonage du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal applicable à la parcelle AX 430 (zone UC)*

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Montpellier.*