



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq et le mardi 24 juin à 18 heures, le Conseil Municipal de la Commune de Le Barcarès, régulièrement convoqué, s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur **Alain FERRAND**, *Maire*

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur **Frédéric ALOY**, Madame **Marie DUFFAUD**, Madame **Colette DETAUX**, Monsieur **Pierre SALA**, Madame **Delphine MEUNIER**, Monsieur **Daniel HENRIC**, Madame **Marie-Hélène CHARLES**, *adjoints au Maire*

Madame **Martine GISOLO**, Monsieur **Philippe VILA**, Monsieur **Renaud SALAMONE**, Monsieur **Martial GUERIN**, Monsieur **Joseph GARCIA** Madame **Pauline LETORET**, Monsieur **Bruno RIPOLL**, Madame **Cécile IMBO**, Monsieur **Fabien DAVID**, Madame **Raymonde CARPENTIER**, Monsieur **Patrick NAFFRECHOUX**, Madame **Mélissa BARNOUSSI**, Madame **Virginie BRODIN**, *conseillers municipaux*.

ABSENTS :

Madame **Sylvie MICHEL-ALCARAZ**, *conseillère municipale*.

PROCURATIONS :

Monsieur **Jean-Marie PACIFICO** donne procuration à Madame **Martine GISOLO**

Madame **Anne BAZERBE** donne procuration à Monsieur **Bruno RIPOLL**

Monsieur **Arnaud JOFFRE** donne procuration à Monsieur **Philippe VILA**

Madame **Véronique MARICOURT** donne procuration à Monsieur **Renaud SALAMONE**

Madame **Micheline MARTINEZ** donne procuration à Madame **Colette DETAUX**

Madame **Eliana VALENCIA** donne procuration à Madame **Marie-Hélène CHARLES**

Commune de le Barcarès

DELIBERATION N°140/24.06.2025

MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « NORD 2^{ème} TRANCHE » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME DU BARCARES

Monsieur **Frédéric ALOY**, *1^{er} adjoint*, rapporteur, expose à l'assemblée que l'ESH Habitat Perpignan Méditerranée, représentée par AMA Architecture, a déposé un permis de construire en date du 13 juin 2025 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, (PLU) n'est pourtant pas conforme à certaines dispositions du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} 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 PLU actuel, notamment en ce qui concerne les clôtures ou les servitudes de construction, qui impose par exemple une limitation en R+1 alors que le PLU autorise des hauteurs de 15 mètres.

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.

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.

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 13/06/2025 par l'ESH Perpignan Méditerranée ;

VU le cahier des charges du lotissement « NORD 2^{ème} tranche » ;

VU la délibération n°158/14-11-2016 en date du 14 novembre 2016 portant sur la révision générale du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme avant approbation par la communauté urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole ;

VU la délibération n°81/04-06-2019 en date du 4 juin 2019 portant sur la première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune ;

- **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 ;
- **CONSIDERANT** que sans cette mise en concordance du cahier des charges du lotissement « NORD 2^{ème} tranche » avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme, 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 l'unanimité des membres présents ou représentés**

- **D'APPROUVER** le principe de mise en concordance, avec le Plan Local d'Urbanisme, du cahier des charges du lotissement « NORD 2^{ème} 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 1^{er} Adjoint au Maire,
Frédéric ALOY



PJ : Cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche », règlement du PLU zone UCt,

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.