



PROCES VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU SCOT LITTORAL SUD DU 26 SEPTEMBRE 2022

L'an deux mille vingt-deux le vingt-six septembre, à huit heures trente, les délégués du Comité Syndical se sont réunis en Mairie de SAINT-ANDRÉ, sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président, sur la convocation qui leur a été adressée le douze septembre deux mille vingt-deux, précisant l'ordre du jour suivant :

Décisions :

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 16 mai 2022.
2. Installation d'un nouveau délégué pour la communauté de Communes du Vallespir.
3. Création d'un Comité Social Territorial Commun.
4. Avis sur le premier arrêt du PLH de la CC ACVI.

Questions et informations diverses :

- Retour sur les Ateliers de la conférence des SCOT du 21 juin 2022
- Modification Simplifiée n°1 du PLU de Montesquieu
- Présentation du Rapport d'Activités 2021.
- Projet de calendrier de Révision
- Proposition de profil de poste

Étaient présents : 17

Antoine PARRA (T), Olivier BATLLE (S), Jean-Michel SOLE (T), Christian GRAU (T), José ANGULO (T), Roland CASTANIER (T), Christian NAUTE (T), François COMES (T), Jean-François GRAFFEO (S), Huguette PONS (T), Bruno GALAN (T), Gregory MARTY (T), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND-PLANAS (T), Anne Marie BRUNIE (S), Christian NIFOSI (T).

Étaient représentés : 1

Michel VIZERN donne procuration à François COMES.

Étaient excusés : 6

Michel VIZERN (T), Jean VILA (S), Alexandre PUIGNAU (T), Pierre SERRA (S), Marie-Pierre SADOURNY (T), Michel ANDRODIAS (T),

Autres personnes présentes :

Antoine CASANOVAS délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Jean-Paul SAGUE délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Gilbert CRITELLI délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Jean-Christophe DELMER (délégué suppléant Communauté de communes ACVI), Nicolas GARCIA (Maire d'Elne), Joseline LAFON (adjointe au Maire de Maureillas las Illas), Annette AICARDI (Conseillère municipale de Saint Jean Pla de Corts).

Nombre de membres en exercice : 25
Nombre de membres votants présents : 17

Nombre de procurations : 1
Nombre de votants : 18

Secrétaire de Séance : Monsieur Jean-Michel SOLE

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président du Syndicat Mixte du SCOT LITTORAL SUD.

Après avoir procédé à l'appel, le Président M. Antoine PARRA, propose de passer à l'ordre du jour.

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU 16/05/2022.

Le procès-verbal du comité syndical du 16 mai 2022 est approuvé, à l'unanimité.

2. INSTALLATION D'UN NOUVEAU DELEGUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VALLESPIR

Par délibération n°2020-123 du 30 juillet 2020, le conseil communautaire a procédé, par vote, à la désignation des élus représentant la Communauté de communes Vallespir au sein du syndicat mixte du SCOT Littoral Sud.

Ainsi, deux délégués communautaires par commune avaient été désignés afin de représenter ladite intercommunalité.

Par délibération du 17 février 2022 la ville de Céret a souhaité pouvoir modifier le représentant suppléant qui serait appelé à siéger au sein du comité syndical du SCOT afin de répondre à une meilleure disponibilité. Dès lors par délibération du 16 mai suivant, la communauté de communes du Vallespir a désigné M. José ANGULO, en qualité de délégué titulaire, et M. Michel Coste, acceptant de siéger en qualité de délégué suppléant en lieu et place de Mme Sandrine CAPEILLE.

Dès lors il est proposé au comité Syndical de procéder à son installation.

Monsieur le Président demande à l'assemblée, de se prononcer sur les suites à donner à ce dossier.

Le Comité Syndical,
Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,
Délibère et à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **PROCEDE** à l'installation de M. Michel COSTE, Maire de la commune de Céret, en qualité de membre suppléant au sein du Comité Syndical du SCOT littoral Sud.
- **MANDATE** Monsieur le Président pour signer tous les documents relatifs à ce dossier.

3. CREATION D'UN COMITE SOCIAL TERRITORIAL COMMUN

L'article 32 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 prévoit qu'un Comité Technique est créé dans chaque collectivité ou établissement employant au moins cinquante agents ainsi qu'auprès de chaque Centre De Gestion pour les collectivités et établissements affiliés employant moins de cinquante agents.

L'article 4 de la loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique crée une nouvelle instance consultative unique dans la fonction publique territoriale, le Comité Social Territorial (CST), né de la fusion du Comité Technique (CT) et du Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) dans chaque collectivité ou établissement employant au moins cinquante agents et auprès de chaque Centre de Gestion pour les collectivités et établissements affiliés employant moins de cinquante agents.

Il peut être décidé, par délibérations concordantes des organes délibérants d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale et d'un ou plusieurs établissements publics rattachés de créer un Comité Social Territorial commun aux agents de la collectivité ou de l'EPCI et de l'établissement à condition que l'effectif total concerné soit au moins égal à cinquante agents.

Le SCOT Littoral Sud, dont le siège est fixé à la Communauté de Communes ACVI, devrait être rattaché au CST du Centre de Gestion compte tenu de son effectif, mais il peut être aussi fait le choix de constituer un CST

commun avec la Communauté de Communes, afin de faciliter la gestion du dialogue social et des affaires relevant de l'organisation des ressources humaines notamment si les conditions de son fonctionnement devaient évoluer (nouveaux recrutements, temps de travail, organigramme...).

C'est qui avait été décidé en 2018 par délibération n°2018-015 visant à la création d'un comité technique paritaire commun entre le SM du SCOT Littoral Sud et la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris ;

En conséquence, il est proposé à l'assemblée de maintenir le fonctionnement actuel en constituant un Comité Social Territorial commun entre la Communauté de Communes Albères Cotes Vermeille Illibéris et le SCOT Littoral Sud,

Au vu de ce qui précède, le comité syndical est invité à se prononcer. Monsieur le Président demande à l'assemblée, de se prononcer sur les suites à donner à ce dossier.

Le Comité Syndical,

Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

Délibère et à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **APPROUVE** la création d'un Comité Social Territorial entre la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris et le Syndicat Mixte du SCOT littoral Sud, lors des élections professionnelles de 2022, placé auprès de la Communauté de Communes.
- **MANDATE** Monsieur le Président pour signer tous les documents relatifs à ce dossier.

4. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027 DE LA CC ACVI : AVIS A DONNER SUITE AU PREMIER ARRET

Le Syndicat Mixte a reçu notification du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris, le 9 août 2022.

Aux termes du dernier alinéa de l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), un PLH est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

Dès lors, la Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illibéris, dont la population est supérieure à 30 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants et compétente en matière d'habitat, a l'obligation d'élaborer sur son territoire, un tel document.

Un premier Programme Local de l'Habitat avait été élaboré sur la période 2015-2020 Arrivé à échéance, la procédure d'élaboration d'un 2^{ème} PLH a été lancée par délibération le 7 février 2020. En raison du temps qui a été nécessaire à la réalisation de ce deuxième PLH, ce dernier a été établi pour la période 2022-2027.

Pour rappel, le PLH est un document stratégique qui définit pour six ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, tout en assurant entre les communes, ou quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

A cet effet, conformément à l'article R.302-1 du CCH, le PLH comprend, pour l'ensemble des communes concernées :

- Un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;

- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Il définit également les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Ainsi, aux termes des travaux d'élaboration, ce nouveau PLH a identifié 4 ambitions, déclinées en 15 fiches actions :

- Réinvestir l'urbain-améliorer le parc existant
- Maîtriser l'urbain- produire en solidarité et sobriété
- Loger en inclusion
- Gouverner une politique partagée.

Ses objectifs et les orientations poursuivies ont été présentés en séance.

En résumé, le projet de PLH 2 dresse un bilan définitif du premier PLH en observant une moyenne de 513 logements autorisés par an sur la période 2015-2020, soit 81% de l'objectif atteint. Cet objectif est à 95% atteint sur l'ensemble des secteurs, en dehors de celui de la Côte Vermeille où ce dernier, pour des raisons de topographie et difficultés constructives, n'est que de 45%.

En termes de production de logement social, l'objectif initial de 125 logements locatifs par an a été dépassé pour aboutir à une moyenne de 136 logements financés ou conventionnés par an. Le taux d'équipement en logements locatifs sociaux (LLS) à l'issue du premier PLH est désormais de 31% des résidences principales nouvellement créées.

Il est également observé que la densité moyenne par hectare (Ha) a également été dépassée puisqu'un objectif de 30 logements par hectare avait été fixé et se sont 32 logements par hectare en moyenne qui ont été réalisés.

Au titre du diagnostic 2022, le PLH 2 confirme une croissance dynamique de +0.9% par an et un vieillissement du territoire plus marqué sur les secteurs de la Côte Vermeille et des Albères.

La taille moyenne des ménages est fixée à 2 personnes par logement. A ce sujet, il est à noter une qualification de ménages « assez » âgés à compter de 40 ans qui reste surprenante. Aux termes de ce diagnostic, le parc social présente une géographie de l'offre contrastée avec 15% de LLS sur les secteurs d'Elne, Argelès sur mer et la Côte Vermeille contre 5% seulement sur les secteurs du Tech et des Albères. Il est à noter que 57% de la demande se concentre sur l'axe Elne/ Argelès sur mer.

Concernant le parc locatif privé, il constitue 19% du volume de résidences principales livrées.

Le territoire supporte un phénomène de villégiaturisation assez marqué avec la création de 600 logements nouveau à vocation de résidence secondaire ainsi que la transformation de 600 logements à vocation principale existants en résidences secondaires sur la décennie.

La vacance dure concerne désormais 6% des logements en centre ancien soit une augmentation d'un point en 10 ans. Par ailleurs, 6% des ménages seraient encore en situation d'indignité dans leur logement ; en 5 ans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont permis de traiter 343 logements sur le territoire communautaire.

Concernant les jeunes, étudiants ou saisonniers une diminution de 15% des effectifs étudiants en 10 ans peut être observée sur l'université de Perpignan. Localement des solutions sont apportées par l'université de la Sorbonne (Banyuls Sur mer) et le Lycée C. Bourquin (Argelès sur mer). A contrario, le logement saisonnier ne dispose toujours pas de réponse pour satisfaire une demande pourtant importante sur le territoire.

Concernant les personnes âgées ou handicapées, il est à noter que les plus de 75 ans représentent 25% des ménages pour un taux d'équipement en places d'EHPAD de moitié inférieur à la moyenne nationale. Les ménages de plus de 75 ans ont évolué de plus de 19% en 10 ans alors que les places en EHPAD n'ont augmenté que de 9%. Enfin, plus de 15% de la population est en situation de handicap et près de 5% à mobilité réduite.

A ce sujet, les chiffres présentés au titre des résidences seniors (187%) doivent être nuancés considérant que le projet Sairenor de Cerbère a été abandonné depuis 2015 et que la résidence intergénérationnelle d'Elne ne constitue pas une résidence service pour seniors.

Concernant l'approche foncière, la production immobilière reste stable sur la période avec 500 à 550 logements par an, dont 50% en réinvestissement urbain et 45% à vocation locative. Les réserves foncières sont présentées dans le PLH comme calibrées. Une nuance devra être apportée sur ce point précis, tenant compte que de nombreux PLU ont plus de 9 ans et que l'ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en révision des documents considérés. Par ailleurs, le respect de la loi climat et résilience d'août 2021 nécessitera de réduire de moitié les espaces consommés sur la décennie passée. Il conviendra par conséquent que le projet de PLH intègre cette obligation dans sa réflexion.

Concernant enfin, le rapport de compatibilité au regard du SCOT Littoral Sud, il est à noter que ce rapport est repris depuis 2014, malgré une version révisée du SCOT en vigueur de 2020. Afin de gagner en lisibilité il serait opportun de ne caler ce comparatif que sur les seuls termes du SCOT opposable à ce jour.

De manière plus concrète, le SCOT de 2020 a fixé pour objectif, la production de 4 042 logements nouveaux dont 769 sur Argelès sur mer, 556 sur Elne et 2717 pour le reste du territoire. Sous réserve de développement économique, notamment la création d'une ZAE structurante à Argelès sur mer, 750 logements supplémentaires pourraient être créés sur ce pôle.

Concernant l'équilibre social de l'habitat, le SCOT prévoit :

Pour les communes de 3000 hab. et plus :

- 15% de logements locatifs privés,
- 15 à 20% de logements en accession aidée (par opération),
- 20% de logements locatifs sociaux (sauf Port-Vendres),
- Soit 45 à 50% en accession à la propriété.

Pour les communes de 2000 à 3000 hab. :

- 15% de logements locatifs privés,
- 30% de logements aidés (accession aidée ou locatif social),
- Soit 55 % en accession à la propriété.

Pour les communes de – de 2000 hab. :

Poursuivre ces mêmes objectifs en relation avec les ambitions poursuivies.

Par ailleurs, toutes les communes de la CC ACVI intègrent 30% de logements collectifs dans leur programmation, 40% pour Argelès-sur-Mer.

Il est à noter que le SCOT fixe une production en LLS de 20% et non 25% comme indiqué dans le projet de PLH arrêté, d'autre part, la dérogation ne concerne que la ville de Port-Vendres, Cerbère n'étant pas tenue aux mêmes objectifs.

Enfin, l'ensemble des communes sont incitées par le SCOT à développer des structures, de type « résidence Services Senior » à taille humaine ainsi que des collectifs T2-T3 adaptés au handicap, accompagnées d'une politique de maintien à domicile.

Concernant l'optimisation de l'espace et la maîtrise du développement urbain, le SCOT prévoit :

Pour le pôle structurant d'Argelès-sur-Mer :

- 30 lgts vacants remis sur le marché,
- Une consommation d'espace maximale de 25Ha en Variante Basse (VB) / 53 Ha en Variante Haute (VH), sous couvert de développement économique,
- Une production en « dents creuses » de 20% en VB et 10% en VH,
- Une densité : 30 lgts/Ha et 3000 m² de surface plancher (VB) ou 35 lgts/Ha et 3500m² de surface plancher (VH dont SPUS).

Pour le pôle structurant d'Elne :

30 lgts vacants remis sur le marché,
Une consommation d'espace maximale de 16Ha,
Une production en « dents creuses » de 22%,

Une densité : 30 lgts/Ha et 3000 m² de surface plancher et 35 lgts/Ha et 3500m² de surface plancher dans le secteur du SPUS.

Il est à noter que le SCOT fixe une production en dents creuses de 10% à 20% sur Argelès sur mer et non 6% comme indiqué dans le projet de PLH arrêté, et que la densité de 35 logt/Ha pour Argelès sur mer est nécessaire pour atteindre l'objectif de la variante haute et respecter la consommation d'espace, cette dernière ne s'appliquant pas seulement au sein du SPUS... De plus, le SCOT ne fixe pas de minimum de production en « dents creuses » pour les Albères, contrairement aux 13% indiqués.

Enfin, force est de constater, aux termes du SCOT, que le SPUS d'Argelès est nécessaire pour atteindre les objectifs en variante haute et qu'il ne constitue pas cette dernière.... A signaler également, l'existence d'un quartier gare à Banyuls-sur-Mer ...

De manière globale, le SCOT préconise de produire une offre de logements diversifiée au titre de la mixité sociale et générationnelle en développant à l'échelle du quartier pilote, des opérations en accession à la propriété, en accession aidée (PSLA, lot communal...), des logements locatifs et locatifs sociaux, ainsi qu'une offre de petits logements de type T2 ou T3... il n'est pas demandé de produire plus de logements sociaux... mais bien de répondre à tous les besoins proportionnellement, dont la mixité générationnelle par exemple.

Concernant les objectifs 2022-2027 d'amélioration de l'habitat sur le parc existant, le projet PLH prévoit de mobiliser 150 logements vacants sur 6 ans. A ce sujet, il est à noter que les totaux de la vacance sur la Côte Vermeille et les Albères ne correspondent pas au détail.

Le SCOT en prévoyant 260 sur 10 ans, 156 doivent être projetés dans le PLH à venir.

Concernant l'introduction de logements issus du parc bâti par changement de destination, le SCOT prévoit environ 70 logements attendus, or, aucun objectif particulier n'est précisé dans le PLH à ce sujet. Il conviendra par conséquent de préciser ce point.

Concernant les objectifs par cibles, le PLH prévoit une intervention sur :

- 150 logements environ dégradés ou indignes,
- 150 logements pour le maintien à domicile,
- 400 logements pour les économies d'énergies,
- 50 logements au titre des copropriétés dégradées,
- 200 logements « opération façades ».

Aux termes de ses objectifs, le SCOT demande de :

- Requalifier le parc ancien ainsi que des interventions sur le parc de copropriétés,
- Résorber l'habitat indigne et optimiser la qualité résidentielle du parc existant (rénovation énergétique, maintien à domicile par l'accessibilité du logement...)

Enfin, concernant la consommation foncière, le SCOT prévoit 158 Ha en (VB) et 186 Ha en (VH). Le projet de PLH évoque 168 Ha entre 2022 et 2027, dont une programmation de 29% des 53Ha pour le secteur Tech et 52% des 30 Ha pour le secteur Albères, or le SCOT prévoit 53 Ha pour le secteur Albères et non le secteur Tech.... Dès lors, il conviendra de clarifier ce point.

Il est à noter qu'une application au « *prorata temporis* » du SCOT doit amener à considérer une consommation d'espace comprise entre 94,5 Ha (VB) et 111,6 Ha (VH) et que la prise en compte de la loi climat et résilience diminuera par deux la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021 sur le territoire communautaire.

Concernant la mobilisation des « dents creuses », le SCOT prévoit un objectif de 15% minimum (VB) diminué à 12,5% en VH, pour une base moyenne de 25 logts/Ha.

Le projet de PLH porte à 55% cet objectif en incluant la finalisation des franges urbaines. A ce sujet, il est demandé de mesurer des données comparables et de retirer les franges urbaines pour ne considérer réellement que les « dents creuses » mobilisables.

Concernant la production de logements sociaux, toutes les communes restent concernées en fonction de leur taille mais aussi de leurs objectifs de développement respectifs. Dès lors, il ne peut être retenu d'objectif nul pour certaines d'entre elles, sauf à considérer l'absence de production de logement sur la période. Ce point devra être corrigé.

Concernant l'objectif de développer une offre à destination des séniors (EHPAD, Résidence Séniors), le SCOT préconise de répondre au déficit d'offre d'accueil des personnes âgées dépendantes notamment sur le secteur de la Basse Plaine du Tech, or les objectifs programmés dans le PLH concernent des Résidences Seniors à Banyuls sur mer (115 logements) ou Saint André (20 logements), aucun projet n'est actuellement précisé pour le secteur Tech ;

Enfin, concernant l'offre de production de logements fixée par le PLH, ce dernier fixe à 2 970 le nombre de logements devant être autorisés sur la période 2020-2025.

Considérant qu'entre 2020 et 2021, 937 ont été délivrés, un solde de 2033 logements à autoriser peut être identifié sur la période 2022-2025 ;

Considérant que pour cette même période, le SCOT dispose, au vu des indicateurs de suivi, d'un solde résiduel de 2 636 logements en variante basse ;

A l'issue de la présentation M. Castanier souhaite intervenir afin de préciser que la ville d'Elne est une ville jeune qui lutte contre le logement vacant et a institué un régime fiscal contre ces pratiques. Il regrette le caractère déclaratif actuel. M. Castanier précise que la commune respecte la production de logements sociaux attendue et que son projet de 3^e tranche de la ZAC de las Closes ne concernera que 9Ha des 14Ha initialement identifiés pour l'opération. Il revient sur le projet du Marché de gros pour lequel le Syndicat mixte du SCOT a émis un avis précédemment et conteste les chiffres du PLH qui ne permettent pas de répondre aux attentes sur la commune.

M. Garcia, Maire d'Elne, précise alors que la commune a délibéré dernièrement contre ce projet de PLH, que l'état des finances de cette dernière l'a encouragé à céder des terrains sur l'ancien marché de gros afin de ne pas être mise en difficultés. Il regrette que la commune n'ait pas obtenu de variante haute comme pour Argelès sur mer ainsi que le nombre de logement, selon lui insuffisant, alloué à la ville d'Elne.

Le président rappelle que la ville d'Elne est entrée dans le SCOT Littoral Sud avec le potentiel de logement qui lui avait été alloué par le SCOT de la Plaine du Roussillon. Par ailleurs, le dépassement désormais évoqué au titre de la procédure en cours, visant à ouvrir à l'urbanisation la 3^e Tranche de la ZAC de las Closes, avait déjà été signalé le 7 février 2022, dans le cadre de l'avis du SCOT sur la densification du Marché de gros, appelant la commune à faire un choix entre ses diverses opérations afin de ne pas dépasser le nombre de logements prévu par le SCOT.

Il est précisé d'autre part que la programmation du PLH constitue un seuil plancher de résidences principales à atteindre. Dès lors, la commune pourrait peut-être travailler sur une programmation dans le temps de cette production afin de répondre aux attentes du SCOT.

En complément, le président rappelle que la fourchette haute allouée à la commune d'Argeles sur mer repose sur l'effort économique qu'elle pourra produire pour tout le territoire notamment en aménageant une Zone d'Activité Economique structurante de 25 Ha. Il rappelle en suivant que les termes de la loi climat et résilience va obliger le SCOT bien qu'en vigueur jusqu'en 2028 d'être révisé dans les meilleurs délais afin d'intégrer une réduction de la consommation d'espace. Il confirme enfin, que de nombreux maires sont confrontés à la pression d'aménageurs ou de promoteurs face à la mise en œuvre de cette loi.

M. Jean-Michel Solé revient sur la qualification des résidences secondaires sur la cote. Il précise qu'il existe deux types de résidences, celles qui relèvent de la maison de famille que les enfants réinvestissent parfois plus de la moitié de l'année et celles qui ne sont utilisées que pour de la location saisonnière. Aussi il demande si une distinction pourrait être faite dans le PLH à ce sujet.

M. Christian Grau dénonce la pratique de nombreux ménages actifs qui vendent désormais leurs résidences principales sur la côte pour en tirer une plus-value, non taxée, et s'installent à moindre coût sur l'arrière-pays.

M. Jean-Michel Solé confirme les difficultés que les obligations de fixer les primo-accédants génèrent pour les communes littorales. Dès le délai (de 10 ans en général) passé, la maison est vendue avec une énorme plus-value aux dépens de la collectivité qui a souvent donné le terrain ou porté le projet. Il demande enfin qu'une réflexion puisse être menée sur les transports et notamment le cadencement ferroviaire car il est désormais impossible pour les enfants d'aller au lycée à Perpignan ou aux actifs d'effectuer leurs migrations pendulaires.

Le président, abonde sur ce point en reconnaissant les difficultés que cela génère alors même que le territoire dispose de l'équipement.

M. Nicolas Garcia, confirme que le cadencement actuel sur la côte est un problème et qu'une action serait menée par le département sur la ligne de fret Le Boulou-Elne-Perpignan pour une remise en service « voyageurs ».

M. José Angulo, confirme cette attente pour le secteur du Vallespir qui ne dispose pas de trains voyageurs et souhaiterait que les territoires puissent être rejoints sans dépendre de la centralité de Perpignan.

A l'issue des débats, le comité syndical est invité à émettre un avis sur le projet de PLH.

Monsieur le Président demande à l'assemblée, de se prononcer sur les suites à donner à ce dossier.

Le Comité Syndical,

Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

Délibère et à la majorité des membres présents et représentés (17 POUR et 1 CONTRE (M. CASTANIER)).

- EMET un avis FAVORABLE au projet de PLH tel qu'arrêté sous réserve :

- o Que les objectifs de ce dernier soient, exclusivement, calés sur les dispositions du SCOT en vigueur ;
- o Que certaines dispositions concernant les dents creuses, quartiers gare, offre diversifiée de logements en SPUS, totaux de vacance, consommation foncière, opérations abandonnées..., puissent être corrigées, vérifiées ou complétées ;
- o Que la notion de résidence secondaire soit précisée et, dans la mesure du possible, qu'une distinction soit faite entre les résidences secondaires fréquentées une bonne partie de l'année et les locations saisonnières ;
- o Que les fiches engagements soient plus « lisibles/pédagogiques », et la méthodologie mieux explicitée (code couleur : réalisé, projeté...);
- o Que toutes les communes intègrent la part de production de logements sociaux correspondant aux objectifs fixés en fonction de leur taille/ sauf Port-Vendres si maintien d'une part de 20% des Résidences Principales ;
- o De prévoir le développement d'offres pour les seniors, car à ce jour déficitaires sur le territoire communautaire ;
- o De revoir les objectifs de consommation d'espace, et de tenir compte des objectifs de réduction prévus par la loi climat et résilience :

- **DIT qu'ampliation** de la présente *délibération* sera transmise à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illobéris.

QUESTIONS DIVERSES :

- **RETOUR SUR LES ATELIERS ET LA CONFERENCE DES SCOT**

Le 21 juin dernier des ateliers autour de 3 axes : la gouvernance, le changement de modèle et les critères et stocks ont été organisés. Le syndicat mixte a participé à ces travaux. Mardi 20 septembre dernier, la conférence des SCOT s'est réunie et a voté sur les propositions issues de ces ateliers. Un tableau récapitulatif est présenté. En résumé, au titre de la gouvernance, il est proposé d'intégrer les territoires non couverts par les SCOT à la

conférence et de faire de cette dernière un partenaire privilégié de la région dans la gestion du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Il a également été proposé de doter les territoires de dispositifs de soutien techniques et financiers pour la mise en œuvre opérationnelle du ZAN. Enfin, il a été demandé que le SRADDET à jour des dispositions de la loi climat et résilience puisse respecter la date attendue du 22 février 2024 pour son entrée en vigueur.

Concernant le changement de modèle, il a été demandé que les objectifs territorialisés de renouvellement de l'espace bâti ne soient pas imposés à l'échelle du SRADDET, qu'un accompagnement financier et d'ingénierie de l'Etat et de la Région puisse être prévu pour les territoires et que chaque territoire puisse définir ses objectifs de densité en fonction de ses spécificités. Il a également été demandé que les territoires puissent se développer économiquement et qu'ils puissent directement fixer leurs objectifs de densités dans les ZAE. Une mutualisation des usages est préconisée notamment au travers d'une « banque de compensation régionale », des craintes ont enfin été exprimées sur la suite des projets photovoltaïques. Ces derniers n'étant pas considérés entre 2021 et 2031, qu'en sera-t-il après ? Il a été préconisé de privilégier les espaces déjà artificialisés pour leur déploiement tels que les ZAE ou parkings...

Concernant les stocks et critères, la conférence des SCOT a demandé que soient définis des principes et critères communs et que ces derniers soient utilisés pour identifier le « stock de départ 2011-2021 » au niveau régional. Il a également été demandé d'intégrer les efforts déjà consentis ainsi que le potentiel mobilisable, les risques, les ressources disponibles et les équipements existants dans la territorialisation de ces objectifs. Enfin, la conférence des SCOT a demandé que les objectifs du ZAN 2040 contenus dans le SRADDET actuel soient mis en cohérence avec la loi avec un objectifs à définir à l'horizon 2050.

- **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE MONTESQUIEU**

Le syndicat mixte informe le comité syndical qu'un avis favorable a été émis au vu de cette procédure.

- **PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITES 2021.**

Une présentation des actions menées en 2021 est intervenue en séance. Conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été rappelé que le rapport retraçant l'activité du syndicat serait adressé à tous les délégués afin qu'ils puissent restituer les actions du Syndicat Mixte au sein de leurs communes.

- **PROJET DE CALENDRIER DE REVISION**

Comme indiqué précédemment, le syndicat mixte proposera prochainement le lancement d'une procédure de révision du SCOT afin de le rendre compatible avec les dispositions de la Loi Climat et Résilience. A cet effet, il est rappelé que cette révision du SCOT devra être approuvée avant août 2026, faute de quoi, aucune zone A Urbaniser (AU), Agricole (A) ou Naturelle (N) ne pourra être ouverte à l'urbanisation. En complément, il est précisé que les PLU ou cartes communales auront jusqu'au moins d'août 2027 pour être mis en compatibilité avec le SCOT alors révisé, faute de quoi, il ne pourra plus être délivré d'autorisation d'urbanisme dans les zones AU.

Il est précisé que le syndicat mixte travaille actuellement avec l'agence d'urbanisme Catalane qu'elle a sollicité pour établir le bilan d'application du SCOT de 2020 en vu du lancement de cette nouvelle procédure.

- **PROPOSITION DE PROFIL DE POSTE**

Afin de mener à bien ce nouveau projet de SCOT, il est proposé qu'un renfort puisse être recruté par le syndicat mixte par voie contractuelle. Un contrat de projet dans la limite de 6 ans pourrait être proposé pour le recrutement d'un chargé de mission planification.


Le président informe également l'assemblée que le coût des seuls travaux de la révision dépasse les 400 000€. Tenant compte des besoins d'ingénierie sur la période, il précise que la cotisation actuelle de 1.10€ par habitant

devra être portée à 2.50€ par habitant. Des discussions sont actuellement en cours avec l'AURCA afin de diminuer certains postes de dépenses compte tenu que plusieurs communes ou intercommunalités adhèrent désormais à cette structure et disposent d'études et de données déjà établies. Il est proposé de faire un point sur le sujet en fin d'année.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10h45.

Signatures

Le président du Syndicat Mixte



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. J. J.', is written over a red circular stamp. The stamp contains the text 'SYNDICAT MIXTE DU SCOT LITTORAL SUD' around the perimeter and a central emblem depicting a coastal scene with buildings and a sun.

Le Secrétaire de Séance



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is written over a red circular stamp. The stamp is partially obscured by the signature.