

<p align="center">SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD</p> <p align="center">◆</p> <p align="center">Siège :</p> <p align="center">Chemin de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER</p>	<p align="center">EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL</p> <hr/> <p align="center">Séance du :</p> <p align="center">25 NOVEMBRE 2024</p>
<p align="center">Délibération n°2024-019</p> <p align="center">MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU BOULOU : AVIS A DONNER</p>	

L'an deux mille vingt-quatre le vingt-cinq, 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 dix-huit novembre deux mille vingt-quatre.

Étaient présents : 20

Antoine PARRA (T), Olivier BATLLE (S), Guy VINOT (S), Christian GRAU (T), José ANGULO (T), Jean-Paul SAGUE délégué (S), François COMES (T), Pierre SERRA (S), Alexandre PUIGNAU (T), Michel VIZERN (T), Huguette PONS (T), Raymond PLA (S), Jean-Christophe DELMER (S), Grégory MARTY (T), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND-PLANAS (T), Michel ANDRODIAS (T), Yves PORTEIX (T), Christian NIFOSI (T)

Étaient excusés : 1

Georges-Henri CHAMBAUD (T)

Étaient représentés : 0

/

Autres personnes présentes : 2

Jean-Claude FAUCON délégué suppléant (Communauté de Communes du Vallespir), Anne-Marie BRUNIE déléguée suppléante (Communauté de communes ACVI)

Nombre de membres en exercice : 25

Nombre de membres votants présents : 20

Nombre de procurations : 0

Nombre de votants : 20

Secrétaire de Séance : Samuel MOLI

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

Monsieur le Président expose que :

En tant que Personne Publique Associée, le Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud s'est vu notifier en date du 04 octobre 2024, par la commune du Boulou, le projet de modification de droit commun n°3 de son Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux articles L. 153-36 et L. 132-7 et suivants du code de l'urbanisme, le projet est notifié aux personnes publiques associées, parmi lesquelles figure l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.

Tel qu'il ressort des éléments du dossier, l'objet de cette procédure est :

- Reclasser le secteur du Parc d'Activités Économiques intercommunal d'En Cavaillès de UE en UEc et UEc 1 ;
- Adapter le règlement de la zone UE en intégrant des dispositions particulières à la zone UEc/UEc 1 et apporter quelques corrections/adaptations aux règles de la zone UE ;
- Intégrer une nouvelle OAP sur le secteur du PAE d'En Cavaillès ;
- Corriger au sein du règlement les références aux arrêtés préfectoraux portant classement des infrastructures terrestres de transport ;
- Mettre à jour la date d'approbation du PPRif dans le règlement du PLU.

Le dossier de modification n°3 du PLU de Le Boulou comprends ainsi :

- Une notice explicative ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- un extrait du plan de zonage ;
- un extrait du règlement écrit associé modifiés ;
- l'arrêté de lancement (transmis par mail à posteriori de la notification).

Il convient ici de préciser que les annexes annoncées dans la notice (annexe sur le classement sonore des infrastructures de transport terrestres et plan des Servitudes d'Utilité Publiques) sont absentes du dossier notifié.

La modification du PLU consiste principalement à créer un nouveau sous-secteur UEc/UEc1 dans la zone UE existante.

Tel qu'il ressort du dossier transmis, le règlement du PLU est modifié et complété notamment par un ensemble de règles spécifiques à la nouvelle zone UEc et UEc1. Certaines règles applicables à l'ensemble de la zone UE sont également corrigées. Des modifications sont également apportées aux autres zones, en préambule des articles 1 à 13 pour corriger/mettre à jour des références à des Servitudes d'Utilité Publique et arrêtés préfectoraux.

Tel qu'il ressort des éléments du dossier, les modifications règlementaires concernant la zone UEc et UEc1 portent sur les éléments suivants :

- la suppression de l'autorisation d'habitation (éviter la création de logements non essentiels au bon fonctionnement des activités de la zone et préserver les capacités d'implantation d'entreprises après changement de propriétaires) ;
- ajout de dispositions concernant les eaux pluviales venant assurer la bonne gestion des eaux pour limiter les ruissellements urbains et leurs effets en aval en période de forte précipitation notamment. Ces règles sont également prises pour éviter la pollution des milieux naturels par ruissellement pluvial, tout particulièrement au regard des enjeux écologiques en aval avec la présence de La Valmagne et du Tech (exutoires naturels) ;

- l'interdiction de l'accès chemin du Mas Llinas : voie structurante de la ZAE d'En Cavallès et dont le caractère de voie primaire doit être affirmé à moyen terme avec l'extension de la ZAE à l'est (actuelle zone 3AU). Il s'agit donc de limiter les accès individuels afin de ne pas entraver ou perturber la circulation sur le chemin du Mas Llinas, tout en veillant à la sécurité de l'ensemble des usagers en reportant les points d'échanges sur les voies existantes.
- Modification de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur la même propriété afin d'assurer la qualité urbaine et paysagère de la zone, de favoriser la densité sur les propriétés et conserver une unité et harmonie d'ensemble en limitant la juxtaposition de petits volumes bâtis ;
- Modification de la hauteur : 14,00 mètres pour les activités industrielles en UEc/UEc1 afin de favoriser l'implantation d'activités productives génératrices d'emplois et de richesses pour le territoire. La hauteur spécifique aux constructions sans façades (3 mètres) a pour objectif de faciliter la création d'ombrières photovoltaïques sur parking ;
- Modifications et compléments sur l'aspect extérieur des constructions : les dispositions pour la zone UEc/UEc1 sont prises pour assurer l'unité, l'harmonie et la cohérence urbaine, architecturale et paysagère de la zone, et notamment au regard des constructions existantes. Certaines dispositions favorisent l'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. Il est précisé dans le dossier que le PLU ne peut se substituer au règlement local de publicité, les dispositions relatives aux enseignes et préenseignes sont interdites dans le PLU.
- Modifications concernant les stationnements ;
- Modifications relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations, incluant une liste d'essences à privilégier (palette végétale). Ces dispositions contribuent à maintenir/créer une nature en ville support de biodiversité locale, mais aussi à intégrer les constructions dans l'environnement naturel et tout particulièrement depuis l'autoroute A9. En UEc1, l'objectif est d'assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville.

La notice expose en outre que la création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur d'En Cavallès, en plus du zonage spécifique qui lui est consacré, a pour dessein la traduction d'une approche globale et transversale des problématiques liées à l'aménagement de ce secteur d'activité. L'OAP tend à maintenir le parti d'aménagement ambitionné pour le Parc d'Activités Économique intercommunal d'En Cavallès, le secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménager dont l'application du règlement arrive à son terme du délai des deux ans. Ainsi, l'OAP entend prolonger la réglementation et les prescriptions de cette autorisation d'urbanisme qui ont été travaillés de façon à assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone, dans une recherche d'efficacité et de simplicité des formes urbaines et bâties tout en assurant une harmonie et cohérence d'ensemble. L'objectif poursuivi par le règlement de la zone UE1 et l'OAP est de créer un ensemble harmonieux et cohérent sur les plans urbains, architecturaux et paysagers, en préambule d'une reconquête plus globale de la qualité de l'ensemble de la ZAE.

La notice indique en outre que l'aménagement du secteur d'En Cavallès est le prélude à un aménagement plus large de l'ensemble de la zone 3AU limitrophe. Cette zone 3AU a pour objectif d'étendre la zone d'activités dans le triangle formé par la voie ferrée au Sud et l'autoroute A9 au Nord à moyen ou long terme pour renforcer ce pôle économiques majeur de Le Boulou et de la Communauté de Communes du Vallespir.

Le détail des modifications projetées sur le document d'urbanisme est présenté en séance.

Au vu de ce qui précède, le Comité Syndical est invité à émettre un avis au titre de la compatibilité de ce projet de modification n°3 du PLU du Boulou avec le SCOT en vigueur.

Vu le Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en date du 2 mars 2020 ;

Vu le dossier de modification n°3 du PLU de Le Boulou tel qu'il a été transmis au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud ;

Considérant que le PLU communal approuvé le 1^{er} décembre 2011 n'a pas fait l'objet, dans les trois ans qui ont suivi l'approbation du SCOT Littoral Sud, d'une mise en compatibilité avec ce dernier ;

Considérant que la notice du dossier de modification n°3 du PLU de Le Boulou ne prévoit aucun chapitre dédié à la compatibilité du dossier au SCOT Littoral Sud, ne vise aucun item du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui concernent le projet et n'apporte aucune justification idoine ;

Considérant que des pièces citées dans le rapport de présentation sont absentes du dossier de modification n°3 du PLU tel que transmis ;

Considérant que la correction des références aux arrêtés préfectoraux portant classement des infrastructures terrestres de transport ainsi que la mise à jour de la date d'approbation du PPRif dans le règlement écrit du PLU sont sans incidence sur les objectifs et orientations poursuivis par le SCOT Littoral Sud ;

Considérant que la notice du dossier de modification n°3 du PLU de Le Boulou n'expose pas de manière explicite le parti d'aménagement retenu ce qui rend plus difficilement assimilable l'appropriation de ce dernier ;

Considérant toutefois que, tel qu'il ressort du dossier, l'objectif poursuivi par le règlement de la zone UEc et UEc1 et l'OAP est de créer un ensemble harmonieux et cohérent sur les plans urbains, architecturaux et paysagers, en préambule d'une reconquête plus globale de la qualité de l'ensemble de la ZAE ;

Considérant que les zones UEc et UEc1 ainsi délimitées et concernées par la présente procédure de modification n°3 du PLU évoluent partiellement sur des espaces urbanisés, des autres espaces agricoles et naturels du SCOT Littoral Sud qu'il convient de rappeler, et pour lesquels, notamment et à titre général, l'objectif de marquer les limites entre l'espace urbain ou à urbaniser et l'espace agricole en matérialisant une limite paysagère franche entre les deux espaces est très vivement recommandée en limite des Parcs d'Activités Economiques (PAE) et des Sites d'Implantation Périphérique (SIP) ;

Considérant que Le Boulou constitue un pôle structurant au niveau du territoire du SCOT Littoral Sud, et que la Zone d'Activité Economique (ZAE) En Cavallès constitue un PAE structurant et est concernée par plusieurs orientations et objectifs au titre du DOO et du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) ;

Considérant que, tel qu'il ressort du DOO du SCOT, le PAE En Cavallès au Boulou constitue dans son ensemble un espace économique identifié par le SCOT sur lequel les documents d'urbanisme locaux déploient prioritairement leurs efforts pour favoriser le réinvestissement et le renouvellement urbain, et que différents objectifs poursuivis par cette procédure de modification n°3 du PLU sur la zone UEc et UEc1 nouvellement créée s'inscrit dans ce cadre ;

Considérant que les dispositions règlementaires intégrées au règlement écrit et dans les OAP (les espaces libres sont des surfaces non imperméabilisées laissés en terre naturelle) s'inscrivent, selon les éléments insérés dans le dossier, dans la limitation de l'imperméabilisation des sols, et proposent des mesures visant à limiter la pollution des milieux naturels par ruissellement pluvial ;

Considérant que les pièces du dossier apportent des éléments de valorisation supports de la Trame Verte et Bleue (TVB), notamment en milieu urbain, incluant des essences à préférer à travers une palette végétale adaptée à la commune de Le Boulou et au climat local tel qu'il ressort des éléments du dossier ;

Considérant que les éléments règlementaires proposés en faveur du végétal en tissu urbain s'inscrivent dans les orientations visant la performance énergétique et environnementale, y compris dans les SIP ;

Considérant que sur l'objectif de performance énergétique poursuivi par le SCOT, ce projet de modification n°3 propose des dispositions règlementaires qui portent sur des éléments producteurs d'énergie renouvelable, avec notamment une exception pour les toitures photovoltaïques, des dispositions qui favorisent l'implantation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, incluant une précision sur les couvertures des constructions principales qui doivent être couvertes sur au moins 30 % de leur superficie d'un procédé de production d'énergie, ce qui s'inscrit dans l'objectif d'imposer des performances énergétiques et environnementales renforcées dans les PAE et SIP ;

Considérant que les dispositions règlementaires ajoutées par la présente procédure et visant à permettre le développement de toitures végétalisées s'inscrivent également dans l'objectif d'encourager la performance énergétique dans les PAE et les SIP ;

Considérant corrélativement que, tel qu'il ressort du dossier, la modification de la hauteur vise à favoriser les ombrières photovoltaïques sur parkings, ce qui est attendu dans l'objectif d'optimiser et de restructurer le foncier dans les parcs existants ;

Considérant que plusieurs dispositions règlementaires sont prises, tel qu'il ressort des éléments du dossier, en faveur de l'unité urbaine, architecturale, paysagère de la zone notamment des constructions existantes, incluant des dispositions visant à favoriser la densité ;

Considérant toutefois que, bien que certains éléments inclus dans le règlement écrit et les OAP s'inscrivent dans la cohérence paysagère de la zone, au regard notamment de sa localisation, le dossier et les OAP mériteraient d'être complétés sur le sujet du paysage au sens large, sur l'objectif de créer des franges urbaines valorisantes, sur les mesures d'insertion paysagère et l'objectif de maîtriser la qualité paysagère des PAE et des bâtiments économiques, des SIP, et l'objectif de conduire des projets en prônant une insertion paysagère ;

Considérant que, dans l'objectif de valorisation de la qualité paysagère et architecturale des PAE, le DOO prévoit que les documents d'urbanisme intègrent plusieurs objectifs, dont limiter la hauteur des zones de stockages et d'exposition extérieure, qui devront être développées à l'arrière des bâtiments et à l'opposé des façades donnant sur la voie principale (leur intégration sera améliorée) ; des précisions méritent d'être apportées sur ce point ;

Considérant que, tel qu'il ressort des dispositions du DOO, le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageables à terme ;

Considérant que, corrélativement, le dossier n'expose pas le parti d'aménagement retenu au regard des déplacements doux dans leur ensemble, que le plan des OAP accompagné du texte semblent se

compléter, mais que l'absence de motifs sur le parti d'aménagement retenu en termes de voies douces et de déplacements plus généralement rend difficile l'appréciation de cette composante ;

Considérant que, bien que le règlement apporte des modifications en matière de stationnement, tel qu'il ressort du DOO, le dossier mérite d'être complété par les éléments de justification attendus en matière d'utilisation des 2-roues non motorisés par une offre de stationnement adaptée : « pour les bâtiments d'activités situés dans les PAE et SIP, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements » ;

Considérant que l'interdiction des habitations prévue par les dispositions du règlement modifié au sein de la zone UEc et UEc1 s'inscrit dans les dispositions du DOO concernant les PAE structurants ;

Considérant que le dossier indique que la zone, délimitée au zonage règlementaire en UEc et UEc1, et les terrains, sont occupés en voirie et réseaux (eau potable, assainissement, électricité, téléphone/internet...);

Considérant que le dossier indique que le règlement de publicité local s'applique, le DOO rappelant qu'il convient de limiter l'importance des enseignes (hors signalisation publique) dans les PAE ;

Considérant que le dossier n'apporte pas d'éléments de justifications inhérents au risque, dont le risque inondation (en lien avec le PGRI applicable et le DOO du SCOT), et incendie feu de forêt ;

Considérant que, tel qu'il ressort du DAAC, la zone UEc et UEc1 (et plus généralement le secteur En Cavallès au Boulou) est aussi concernée par les dispositions relatives aux Sites d'Implantation Périphérique (SIP) Majeurs ;

Considérant que, tel qu'il ressort du DAAC, dans les SIP majeurs peuvent s'y implanter les cellules commerciales dont la surface de vente est supérieure à 300 m², le DAAC ne fixant pas de surface de vente maximale, et que les conditions d'implantation des activités commerciales s'appliquent (surface de vente) ;

Considérant que dans les SIP majeurs et intermédiaires, les documents d'urbanisme fixent des obligations maximales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés en respectant le principe suivant : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce ; que ces éléments ne sont pas démontrés dans le dossier ;

Considérant en outre que la zone UEc et UEc1 comprends des espaces non urbanisés qui peuvent possiblement venir en Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, et que, dans cette éventualité, cette Consommation s'ajouterait aux espaces consommés de la période 2021/2031 ;

Considérant que cet avis ne valide pas l'éventuelle Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;

Considérant que le dossier précise, à plusieurs reprises, que des aménagements prévus dans la zone UEc et UEc1 constituent le prélude à un aménagement plus large, au-delà vers la zone 3AU, sans qu'une analyse globale ne vienne en exposer les justifications en termes de compatibilité avec le DOO du SCOT, en termes de paysage, de fonctionnement urbain et économique, à l'échelle de tout

le PAE En Cavailès, ce d'autant plus que la procédure de modification est utilisée sur un PLU n'ayant pas été mis en compatibilité avec le SCOT Littoral Sud approuvé et applicable ;

Considérant que cet avis porte exclusivement sur les modifications réglementaires incluses au dossier de modification n°3, et ne présage en rien de l'avis qui serait donné par le Comité Syndical du SCOT Littoral Sud sur les projets venant au-delà de la zone UEc et UEc1 nouvellement délimitée ; plus précisément, le présent avis ne préjuge en rien et ne constitue pas un préalable ou une amorce d'approbation à un avis qui serait donné pour le projet de ZAE embranchée, pour le projet de plateforme autoroute ferroviaire en Cavailès, pour tout autre projet sur le secteur plus large du PAE En Cavailès ;

Considérant que, à titre subsidiaire, la notice mentionne le Distriport, situé à un autre endroit de la commune, et qu'il s'agit, tel que rapporté en séance, d'une erreur matérielle ;

Ainsi, au vu de ce qui précède, Monsieur le Président demande à l'assemblée, de se prononcer sur les suites à donner à ce dossier,

Le Comité Syndical,

Après avoir entendu l'exposé de son Président et après en avoir débattu,

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

- **DONNE un AVIS FAVORABLE SOUS LES RESERVES SUIVANTES**, dont les éléments attendus sont à produire de manière cumulative :
 - Apporter tous les éléments de justification attendus quant à la compatibilité de ce projet avec le DOO et le DAAC du SCOT Littoral Sud, sur les différents volets qui le composent et qui concernent l'opération ;
 - Apporter les éléments de justification attendus quant aux risques, en lien notamment avec l'application du PGRI telle qu'elle ressort du DOO ;
 - Compléter le dossier et les OAP sur le sujet du paysage, incluant l'objectif de créer des franges urbaines valorisantes, la nécessité de conduire des études paysagères pour favoriser l'insertion des projets, et mesures d'insertion paysagère, maîtriser la qualité des parcs d'activités économiques et des bâtiments économiques, préserver ou mettre en scène les perceptions paysagères depuis les infrastructures et veiller à une insertion qualitative des nouvelles voies ;
 - Compléter le dossier sur l'objectif de valoriser la qualité paysagère et architecturale des PAE pour ce qui concerne les zones de stockages ;
 - Apporter les éléments de justification conduisant à respecter l'objectif d'urbaniser, y compris par renouvellement, autour des dessertes en transport collectif ;
 - Compléter le dossier par les éléments de justification attendus en matière de voies douces, de stationnement et d'utilisation des 2-roues non motorisés par une offre de stationnement adaptée (pour les bâtiments d'activités situés dans les PAE et SIP, l'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements) ;
 - Intégrer les dispositions du DAAC au dossier de modification concernant les SIP majeurs, incluant notamment les conditions d'implantation des activités commerciales et surfaces de vente.
- **PRECISE** que cet avis porte exclusivement sur les modifications réglementaires incluses au dossier de modification n°3, et ne présage en rien de l'avis qui sera donné par le Comité Syndical du SCOT sur les projets venant au-delà de la zone UEc et UEc1 nouvellement délimitée ; plus précisément, le présent avis ne préjuge en rien et ne constitue pas un préalable

ou une amorce d'approbation à un avis qui serait donné pour le projet de ZAE embranchée, pour le projet de plateforme autoroute ferroviaire en Cavaillès, et tout autre projet sur le secteur plus large du PAE En Cavaillès ;

- **PRECISE** que cet avis ne valide en aucun cas le fait de consommer des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;
- **DIT qu'une ampliation de la présente sera transmise à Monsieur le Maire de la commune de Le Boulou.**

Résultat du vote :

Pour : 20

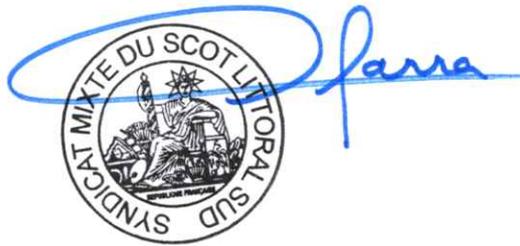
Contre : 0

Abstention : 0

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président du Syndicat



Antoine PARRA

« Acte rendu exécutoire consécutivement à sa publication et à sa transmission à la sous-préfecture »

Certifié exact, le président, Antoine PARRA.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Conformément à l'article R.421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

_ à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;

_ deux mois après l'introduction du recours gracieux, en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts ou, à défaut, de justifier d'une demande d'aide juridictionnelle.