



## PROCES VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU SCOT LITTORAL SUD DU 20 JANVIER 2025

---

L'an deux mille vingt-cinq le vingt janvier, à huit heures trente, les délégués du Comité Syndical se sont réunis en Mairie de SAINT-ANDRE, sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président, sur la convocation qui leur a été adressée le dix janvier deux mille vingt-cinq.

### **Étaient présents : 18**

Antoine PARRA (T), Olivier BATLLE (S), Guy VINOT (S), José ANGULO (T), Christian NAUTE (T), François COMES (T), Alexandre PUIGNAU (T), Michel VIZERN (T), Huguette PONS (T), Raymond PLA (S), Jean-Christophe DELMER (S), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND-PLANAS (T), Anne-Marie BRUNIE (S), Georges-Henri CHAMBAUD (T), Christian NIFOSI (T), Pierre DALOU (T)

### **Étaient excusés : 2**

Pierre SERRA (S), Marie-Pierre SADOURNY-GOMEZ (T)

### **Étaient représentés : 2**

Christian GRAU donnant procuration à Antoine PARRA

Marc DE BESOMBES SINGLA donnant procuration à Alexandre PUIGNAU

### **Autres personnes présentes : 4**

Antoine CASANOVAS délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Jean-Paul SAGUE délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Jean-Claude FAUCON (Communauté de communes du Vallespir), Gilbert CRITELLI délégué suppléant (Communauté de communes ACVI)

Nombre de membres en exercice : 25

Nombre de procurations : 2

Nombre de membres votants présents : 18

Nombre de votants : 20

### **Secrétaire de Séance : Monsieur Gilbert CRITELLI**

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

---

**Le Président**, M. Antoine PARRA, ouvre la séance.

**Monsieur le Président** propose ensuite de passer à l'ordre du jour.

### **1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU 25/11/2024**

Monsieur le Président demande à l'assemblée de se prononcer sur le procès-verbal qui leur a été transmis préalablement.

Il précise que Monsieur José ANGULO souhaite apporter les compléments suivants précisés en séance du 25 novembre 2024 :

A la suite de « Monsieur ANGULO indique être contre les projets agrivoltaïques, car il y a toujours des façons dévoyées. », Monsieur ANGULO demande à ce que soit ajouté : « Les projets qui nous sont présentés couvrent des parcelles de 20 hectares, sur la ripisylve du Tech en zone Natura 2000. Dans le cadre du SCOT nous savons que tout ce qui concerne l'implantation au sol de panneaux photovoltaïques est très encadré, nous sommes dans un secteur agricole où les parcelles exploitées sont de dimension particulièrement réduite, lorsqu'il s'agit d'implanter du soi-disant agri-photovoltaïque on énonce donc une exploitation à plus de 20 hectares, on peut raisonnablement se poser la question du détournement de la loi, du prétexte agricole mis en avant alors qu'il s'agit surtout de production électrique et donc d'une artificialisation des terres déguisée.

Il indique que cela constitue les motifs de son interrogation et l'ensemble de ses réserves en lien avec ce type de projet surdimensionné qui par contre dénature durablement les paysages que le SCOT demande de protéger. Où est la contradiction ? »

Aucune observation n'est émise sur ce point.

Monsieur VINOT prend ensuite la parole et souhaite revenir sur la précédente séance de Comité Syndical. Il indique que la DDTM a refondé une méthode quant à la Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CENAF), qui retient pour Banyuls-sur-Mer plus que 3 hectares de surface consommée sur la décennie précédente, alors que la commune a plusieurs Permis d'Aménager (PA) dont un PA de plus de 8 hectares, et qu'il est contre ce chiffre. Il se prononce contre le procès-verbal de la séance du 25 novembre 2024.

Monsieur PARRA précise qu'un procès-verbal relate les échanges intervenus en Comité Syndical, et les chiffres ont été présentés dans le cadre de cette séance tels que.

Le Syndicat Mixte du SCOT ajoute que sur ce point, des échanges sont intervenus entre la commune de Banyuls-sur-Mer et la DDTM à posteriori du Comité Syndical.

Le procès-verbal du comité syndical du 25 novembre 2024 est approuvé à la majorité, 1 voix contre (Monsieur VINOT).

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

### **Monsieur le Président expose que :**

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

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

Suite à la démission de M. Patrice GARDON, de ses fonctions au sein du conseil municipal de l'Albère, M. Carles SARRAT acceptant de siéger au sein du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud en tant que délégué suppléant a été désigné par le conseil communautaire, par délibération en date du 4 novembre 2024.

Au vu de ce qui précède, le Comité Syndical sera invité à se prononcer.

**Monsieur le Président demande ensuite 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 Carles SARRAT, élu de la commune de l'Albère**, 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. MODIFICATION N°2 du PLU DE LA COMMUNE D'ARGELES-SUR-MER : AVIS A DONNER

Monsieur CASANOVAS introduit la modification et en expose les différents objets, incluant notamment un centre médical.

#### **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 19 novembre 2024, par la commune d'Argelès-sur-Mer, le projet de modification de droit commun n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 25 avril 2024.

Le dossier est composé des éléments suivants : la délibération de prescription, une notice explicative, des pièces règlementaires modifiées (règlement graphique, règlement écrit, liste des emplacements réservés, Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, Annexe Règlement Local de Publicité), d'un dossier MRAe (Notice explicative et formulaire au cas par cas).

Elle porte sur plusieurs objets qui concernent les pièces suivantes : Règlement graphique, Règlement écrit, Cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation, Annexes.

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

- Changer de zonage au sein de la zone urbaine économique (UXc > UXa) : insérer en zone UXa (activités économiques à vocation commerciale), deux secteurs actuellement en zone UXc (zone économique à vocation économique artisanales et industrielle) au PLU applicable.
- Classer le camping municipal de la Mairie de Champigny sur Marne en 1AU (UCb > 1AU) : quartier pavillonnaire Saint-Pierre, incluant la modification du zonage, du règlement écrit, et la production d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  - o Sur ce point, le dossier indique que le quartier Saint-Pierre constitue un quartier dynamique / attractif avec de nombreux travaux de rénovation, d'extension ou de densification, et une mixité des formes urbaines des logements (urbanisation relâchée, secteur social d'importance au Nord-Est).
  - o Les OAP ainsi produites apportent des éléments de précisions quant aux connexions viaires, aux densités (densité totale de 27 logements/hectare) et intégration urbaine, intégration paysagère et gestion des eaux pluviales.
  - o Un nombre total de 71 logements est prévu, dont 28 logements sociaux dont 10 en accession sociale minimum (PSLA ou logement communal) et 18 en locatif social.
- Ajouter deux emplacements réservés :
  - o Création d'une voirie et stationnement en lien avec l'objet précédant concernant le quartier Saint-Pierre ;
  - o Élargissement d'une voie et stationnement sur le secteur du Racou : emplacement réservé n°48, élargissement d'une voie et stationnement, à destination de la commune, pour anticiper le stationnement et l'élargissement de la voirie.
- Modifier le secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme : tel qu'il ressort des éléments du dossier, ces prescriptions s'étendent sur certaines voiries du centre-ville. Néanmoins, le maintien de cette prescription n'est plus d'actualité sur la portion allant de la rue des Remparts au Pont de la Massane.
- Ajouter des prescriptions supplémentaires « patrimoine bâti à protéger » au niveau de la zone pavillonnaire du centre plage : concentrés autour du bois des Pins, des constructions et des éléments d'architecture sont à préserver. Ce travail d'analyse architecturale et patrimoniale réalisé par l'UDAP 66, permet de protéger 84 éléments patrimoniaux supplémentaires (79 parcelles recouvrant des

- résidences, maisons ou domaines à protéger, 5 clôtures et donc bordure de parcelle à protéger). Le règlement graphique et le tableau des éléments à protéger sont mis à jour par voie de conséquence.
- Créer un sous-secteur NPv en lien avec la loi APER en vue d'y accueillir des Panneaux photovoltaïques en continuité de l'urbanisation sur une surface de 3,3 hectares environ.
  - Modifier le règlement écrit sur plusieurs points :
    - o Installation et production d'énergie sur toiture des zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UL, UP, UT, 1AU, 2AU, AUL, A, N : la commune souhaite rendre plus cohérent et qualitatif la production d'énergie sur les constructions. La modification souhaitée propose une rédaction nouvelle, concernant la surimposition des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments. La modification intervient dans l'ensemble des zones du territoire.
    - o Capacités de stationnement dans les zones UB, UC, UX, 1AU : les règles de stationnement inscrites dans le PLU mettent des freins à la densification et au développement des tissus urbains existants (de nombreux projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif n'ont pas pu voir le jour). Dans un objectif de dynamisation de conforter l'attractivité et de répondre aux besoins en termes d'équipements, le sujet vise une double évolution : ajouter une sous-destination « *équipements publics ou d'intérêt collectif* » et réadapter les objectifs à atteindre en termes de place requises en précisant : « *adaptation du stationnement à la capacité d'accueil* ».
    - o Hauteurs dans les zones UAa, UAb, UB, UC, UD, UE, UP, UX, 1AU, 2AU, 2AUL, 2AUX : l'objectif est de fixer des limites maximales de hauteur uniquement pour les destinations et sous-destinations liées à l'habitat. En effet, la commune souhaite libérer les contraintes afin de favoriser l'activité économique. Le maintien de la hauteur absolue permet tout de même de maîtriser les hauteurs et l'épannelage global de l'urbanisation.
    - o Voies publiques : le terme « à l'emprise » a été remplacé par « à la chaussée » concernant le recul par rapport à la RD 914. Par ailleurs, l'avenue du Tech était inscrite à deux reprises, cette erreur matérielle a été corrigée.
    - o Permis de démolir rendu obligatoire en zone UDC et UDb1, en complément de la protection du patrimoine bâti identifié. Le secteur subi une pression foncière importante, la commune souhaite conserver un cadre de vie qualitatif et le maintien d'une architecture urbaine historique.
    - o Autorisations sous conditions pour les activités économiques (zone Nrl : Espaces naturels remarquables du littoral, règlement strict) : tel qu'il ressort des éléments du dossier en accord avec les mentions de la circulaire du 15 septembre 2005, sont autorisés dans un espace remarquable les extensions limitées de tous les bâtiments d'activités économiques (avec des conditions de surface, d'emprise et de pourcentage de l'existant), et non pas uniquement ceux économiques en lien avec les activités agricoles, pastorales ou forestières.
    - o Modifications des dispositions réglementaires de la zone UEd (retenue comme propice pour l'aménagement de panneaux photovoltaïques, loi APER).
    - o Faciliter la mise en place d'installation de production d'électricité en Zone Agricole A : installations photovoltaïques au sol sous plusieurs réserves cumulatives. Ces installations devront correspondre notamment à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole. Les autorisations et limitations seront modifiées dans ce sens.
    - o Compléter l'implantation par rapport aux limites séparatives en Zone UX.
  - Annexer le règlement local de publicité.
  - Modification des dispositifs de suivi du PLU (Evaluation Environnementale) permettant l'analyse des résultats au regard de l'objectif de promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales, suite au jugement rendu public le 05 novembre 2024 par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Concernant la modification du sous-secteur UCb (reclassement d'un cœur d'îlot en secteur 1AU), correspondant au camping municipal de la mairie de Champigny-sur-Marne, le dossier précise que ce point a pour objectif d'anticiper sa future mutation et ainsi permettre au quartier d'accueillir un projet cohérent qui

s'insère parfaitement dans les tissus urbains existants. Tel qu'il ressort des éléments du dossier, la commune veut être pro-active dans le futur développement de son territoire et notamment au sein du quartier pavillonnaire de Saint-Pierre. Une étude de l'Agence d'urbanisme Catalane (AURCA) a été produite pour appréhender les enjeux ainsi que la potentialité du secteur de projet.

L'aménagement du quartier implique la réalisation d'un accès au Nord du secteur accompagné de places de stationnement. Celui-ci se matérialise par un emplacement réservé (l'emplacement réservé n°47, Création d'une voirie et stationnement, à destination de la commune) nouvellement créé à l'occasion de cette procédure de modification.

En outre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Quartier Saint-Pierre » est formalisée, et constituée d'un schéma complété par une partie rédigée venant préciser les ambitions et principes qualitatifs souhaités par la commune. Le secteur, couvrant une surface de 2.67 hectares, propose comme une densité intermédiaire 27 logements/hectare (ilots mixtes sur 54 logements/hectare et habitat individuel dense sur une densité de 17 logements par hectare) et un total d'environ 71 logements (dont 28 logements sociaux dont 10 en accession sociale minimum, PSLA ou logement communal, et 18 en locatif social). A l'échelle de la commune, la part des logements sociaux atteint 41,8 % de la production globale.

Les OAP précisent que la zone est directement raccordable aux réseaux urbains et notamment à l'assainissement collectif, un principe de continuité urbaine et de cohérence des densités, un principe d'accessibilité et de lisibilité des réseaux de desserte, l'intégration paysagère par l'utilisation du végétal (clôtures végétales, espaces de transition, espaces publics et verts supports de convivialité, ...), les principes de gestion des eaux pluviales (conserver axes écoulement existants, limiter imperméabilisation, attention particulière choix des essences végétales, encourager ouvrages multiusages ...).

Le dossier est également composé d'un rapport établi dans le cadre de l'auto-évaluation de l'examen au cas par cas. Ce dossier indique que les modifications apportées au règlement graphique et écrit du PLU d'Argelès-sur-Mer ne sont pas susceptibles d'induire des incidences notables sur les ZNIEFF ENS, sur les zones Natura 2000, sur la biodiversité, sur les continuités écologiques du territoire, sur les zones humides. Ce même dossier indique que les modifications apportées au PLU n'entraîneront pas d'incidences sur l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels.

Sur l'eau potable, il est indiqué que pour le secteur des Olivettes que des besoins accrus en eau potentiels selon la nature des aménagements à venir, mais que celui-ci est actuellement fréquenté de manière saisonnière, ce qui conduit à des pics de besoin en eau potable. Le dossier précise que cette augmentation des besoins en eau potable est donc jugée minime.

Sur les eaux usées, il est précisé que le reclassement de la zone UCb en zone 1AU est susceptible d'induire une hausse des besoins en assainissement du secteur. Toutefois, le site est actuellement occupé par un camping en activité. Ainsi, les pressions induites sur le réseau d'assainissement sont jugées minimales

Il est précisé qu'aucun sujet décliné par la présente procédure de modification n'est susceptible d'induire une augmentation significative de la production de déchets.

Enfin, le PLU de Argelès-sur-Mer a été approuvé postérieurement au SCOT Littoral Sud approuvé. Le dossier précise que la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les objectifs et prescriptions du SCOT Littoral Sud.

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

**Au vu de ce qui précède, le Comité Syndical, en tant que Personne Publique Associée, est invité à émettre un avis au titre de la compatibilité de ce projet de modification n°2 du PLU d'Argelès-sur-Mer avec le SCOT en vigueur.**

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

Vu la délibération n°35-2015 en date du 26 octobre 2015 approuvant le principe de répartition et de décompte des logements neufs au titre des indicateurs de suivi fixés dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT ;

Vu le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Argelès-sur-Mer tel qu'il a été transmis au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud ;

Vu le Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu l'Arrêté du 29 décembre 2023 définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers ;

Considérant que la notice du dossier de modification ne prévoit pas de chapitre dédié à la compatibilité au SCOT Littoral Sud, que des précisions sur la compatibilité avec le DOO du SCOT sont réparties dans des chapitres du dossier de modification ;

Considérant que plusieurs modifications notamment de détails de règlement écrit ou de rectifications d'erreurs matérielles ne s'opposent pas à la mise en œuvre du DOO du SCOT Littoral Sud ;

Considérant que la volonté d'annexer le Règlement Local de Publicité est sans incidence sur la mise en œuvre du DOO du SCOT Littoral Sud ;

Considérant que l'insertion, dans l'évaluation environnementale du PLU, des dispositifs de suivi permettant l'analyse des résultats au regard de l'objectif de promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie est sans incidence sur les objectifs et orientations poursuivis par le SCOT Littoral Sud ;

Considérant qu'Argelès-sur-Mer constitue un pôle structurant au niveau du territoire du SCOT Littoral Sud, et que les modifications envisagées sont concernées par plusieurs orientations et objectifs au titre du DOO et du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial) ;

Considérant que plusieurs modifications apportées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France concernent la préservation du patrimoine et du paysage de la commune, s'inscrivent dans les objectifs poursuivis par le DOO visant à prendre en compte les qualités paysagères et architecturales du bâti existant, ainsi qu'à protéger et valoriser les éléments du patrimoine bâti ;

Considérant que, tel qu'il ressort des éléments du dossier, la modification souhaitée des hauteurs s'inscrit dans la volonté de favoriser le développement des activités économiques, et ne concerne pas les habitations ;

Considérant que sur ce point, le règlement indique pour les zones U, que la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2,5 mètres la construction principale voisine la plus basse, ce qui permet de conserver un épannelage général de qualité, qu'en zone AU les hauteurs restent réglementées par le plan des hauteurs du PLU, et que les incidences induites sur la silhouette urbaine du territoire sont jugées négligeables ;

Considérant que, tel qu'il ressort des éléments du dossier, la modification de la zone naturelle spécifique Nrl (« espaces naturels du littoral ») vise à autoriser, conformément à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, les extensions limitées de tous les bâtiments d'activités économiques, et non plus uniquement ceux économiques en lien avec les activités agricoles, pastorales ou forestières, ceci étant précisé qu'en application du code de l'urbanisme et du DOO du SCOT, seuls des aménagements légers peuvent être tolérés au sein des espaces remarquables s'ils ne portent pas atteinte à la qualité du milieu (article L. 124-1 du code de l'urbanisme) ;

Considérant que la commune indique que cette modification s'inscrit dans la volonté de mieux contrôler ces extensions ;

Considérant par ailleurs que, tenant compte des besoins de développement équilibré au regard des capacités présentes et futures du territoire en matière notamment de ressource en eau, de préservation des terres agricoles ou de prévention des risques, l'objectif de croissance annuel moyen fixé par le SCOT Littoral Sud est de + 1 % par an pour la période 2014-2028 ;

Considérant que les objectifs de construction de logements issus des travaux de la révision n°1 du SCOT approuvé sont fixés à 769 logements en variante basse et 1519 logements en variante haute pour le pôle structurant d'Argelès-sur-Mer ;

Considérant que, tel qu'il ressort des éléments du DOO, en fonction de projets structurants porteurs de développement économique d'intérêt territorial fort et inscrit dans une démarche écoresponsable et durable, l'objectif global de construction est majoré de 1126 logements constituant une variante haute bénéficiant aux pôles structurants dont celui d'Argelès-sur-Mer ;

Considérant que la mise en œuvre effective du projet structurant de la ZAE de Camp del Caball inscrite au DOO, et par ailleurs retenue au titre des Projets d'Envergure Régionale par la région Occitanie dans le cadre du SRADDET Occitanie actuellement en cours de modification, assoit le scénario de développement économique en variante haute portant ainsi les objectifs de production de nouveaux logements à 1519 logements pour le pôle d'Argelès-sur-Mer ;

Considérant que depuis l'entrée en vigueur du SCOT révisé de 2020, les indicateurs de suivi arrêtés pour la commune d'Argelès-sur-Mer au 31 décembre 2023 exposent un potentiel de 13 logements à produire en variante basse et 763 logements à produire en variante haute à l'horizon 2028 ;

Considérant que le projet souhaité à hauteur du secteur des Olivettes prévoit 71 logements supplémentaires, et s'inscrit dès lors en compatibilité avec les objectifs de production de logements à l'horizon 2028 ;

Considérant en outre que le SCOT souhaite que l'espace urbanisé puisse être optimisé pour une reconquête des centres bourgs, et que la création de logements devra prioritairement être développée dans le tissu urbain existant, notamment en communes littorales où un effort conséquent de réinvestissement urbain est attendu, pour économiser le foncier rare et précieux ;

Considérant que l'objet poursuivi par la présente modification à hauteur de l'actuel camping municipal de Champigny, sur le secteur des Olivettes, s'inscrit pleinement en ce sens ;

Considérant que ce projet vise à créer une offre diversifiée en logements (taille, type et statut d'occupation) et assure une mixité sociale au sein du futur quartier, ce qui s'inscrit dans les objectifs poursuivis par le SCOT ;  
Considérant que le DOO du SCOT prévoit un minimum de 40 % de logements collectifs dans la construction communale ;

Considérant que le projet à hauteur du secteur des Olivettes prévoit 54 logements sous la forme d'individuel groupé à petits collectifs, mais que le dossier tel que présenté n'apporte pas les éléments de justification permettant de s'assurer de la production d'un minimum de 40 % de collectifs dans la construction communale ;

Considérant que le DOO prévoit pour le pôle structurant d'Argelès-sur-Mer, dans l'objectif de renforcer l'équilibre social de l'habitat, l'objectif d'intégrer au moins 20 % de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale ;

Considérant que, tel qu'il ressort des éléments du dossier, le projet sur le secteur des Olivettes comprend 25 % de logements locatifs sociaux et 14 % en accession sociale, ce qui porte, à l'échelle de la commune et tel qu'il ressort des éléments du dossier, la part des logements sociaux à 41,8 % de la production globale ;

Considérant toutefois que, dans le tableau de synthèse des OAP, la part des logements en accession aidée dans la programmation communale n'est pas précisée, ne permettant pas de s'assurer du respect d'un minimum de 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale ;

Considérant que le DOO a fixé un objectif de densité de 25 logements à l'hectare, avec un minimum de 30 logements à l'hectare sur le pôle structurant d'Argelès-sur-Mer ;

Considérant de plus, aux termes du DOO, que le développement urbain par extension ou renouvellement se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageables à terme, et que le sujet des transports en commun reste taisant du dossier ;

Considérant que les OAP sur le secteur des Olivettes prévoient la création de voies dessertes et voies douces connectées à l'existant, incluant notamment la délimitation d'un nouvel emplacement réservé ;

Considérant dès lors que cette modification, prévoyant aussi la création d'un emplacement réservé sur le secteur du Racou, vise une amélioration des accès et des stationnements en tissu urbain ;

Considérant en sus, aux termes du DOO, qu'il convient de prioriser l'urbanisation dans les secteurs où l'adduction en eau potable est possible grâce aux réseaux existants, et où la ressource est disponible ;

Considérant que le dossier indique que le secteur des Olivettes, nouvellement délimité au zonage règlementaire en zone 1AU, est desservi en voirie et réseaux (eau potable, assainissement, ...), et est actuellement fréquenté de manière saisonnière par son exploitation en camping, ce qui conduit à des pics de besoin en eau potable, l'augmentation induite des besoins en eau potable est donc jugée minime ;

Considérant que le dossier indique également que, compte tenu de l'existence sur site d'un camping en activité, les pressions induites sur le réseau d'assainissement par l'aménagement du secteur des Olivettes sont jugées minimales ;

Considérant que ces affirmations méritent d'être consolidées et étayées ;

Considérant que les dispositions intégrées dans les OAP des Olivettes déclinant la gestion du pluvial (conserver les axes d'écoulements existants, encourager la réalisation d'ouvrages multi-usages, attention particulière portée au choix des essences végétales adaptées aux milieux humides et ayant une fonction d'infiltration et d'autoépuration...) s'inscrivent, selon les éléments insérés dans le dossier, dans la limitation de l'imperméabilisation des sols ;

Considérant que, outre la gestion du pluvial, ce projet à hauteur des Olivettes s'inscrit dans les objectifs du DOO en matière de paysages, en ce que les OAP exposent la prise en compte des enjeux locaux paysagers incluant la qualité du site et de ses alentours (clôtures végétales, espaces publics et espaces verts, de transition, ...), la préservation d'un espace de nature sur la partie sud et des éléments paysagers marquant le site dont la préservation d'un bois d'oliviers existant *in situ*, et la création de linéaire arboré sur les espaces de lisière du site ;

Considérant en outre, tel qu'il ressort des éléments du dossier de la modification n°2, que la plupart des modifications entreprises ne génèrent pas de consommation d'espaces car elles concernent des terrains au sein de la zone urbanisée et bâtie, certains déjà artificialisés (création des deux emplacements réservés) et que le reclassement de la zone UCb en zone 1AU n'est pas susceptible d'induire une hausse de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) cette zone étant occupée par le camping municipal de Champigny-sur-Marne ;

Considérant toutefois que le dossier précise que la délimitation du secteur NPv destinée à l'accueil d'installations photovoltaïques est susceptible d'induire une consommation d'ENAF sur une emprise de 3,3 hectares ;

Considérant que depuis la promulgation de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite loi Climat et Résilience, le Décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 (*définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets*) et l'Arrêté du 29 décembre 2023 (*définissant les caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque exemptées de prise en compte dans le calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers*) viennent préciser les modalités d'exemption du calcul de la consommation d'ENAF des installations photovoltaïques implantées sur des espaces agricoles ou naturels pour la première tranche de 10 ans (2021/2031) ;

Considérant que ce même Arrêté du 29 décembre 2023 définit également les modalités de mise à disposition et de l'enregistrement des données et informations par les porteurs de projets d'installations de production d'énergie photovoltaïque sur une base nationale dédiée, pour tout projet d'implantation situé sur un espace à vocation agricole ou naturelle, et qu'à défaut d'un tel enregistrement par le porteur de projet, les espaces occupés par les installations sont comptabilisés dans la consommation d'ENAF, sauf si l'autorité compétente



en charge de l'analyse de la consommation d'ENAF justifie que l'installation respecte les caractéristiques techniques et procède à l'enregistrement des informations requises ;

Considérant que dans la mesure où les installations photovoltaïques en zones naturelles et agricoles peuvent être exemptées de consommation d'ENAF, il convient de prévoir cette exemption ;

Considérant que le secteur NPv ne vient pas en fragmentation des espaces compte tenu de sa localisation en continuité de l'urbanisation existante, et bordé au Sud par la voirie existante ;

Considérant de plus que les installations photovoltaïques au sol souhaitées dans la zone agricole prévoient plusieurs conditions d'implantation dont une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole ;

Considérant que ce type d'installations, dans le respect du cadre réglementaire actuel, peuvent ne pas venir en consommation d'ENAF ;

Considérant que les potentiels projets photovoltaïques à venir, toutes zones confondues, devront respecter les objectifs d'insertions paysagères souhaités par le DOO ;

Considérant de plus que le SCOT encourage l'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments résidentiels ou d'activité, et que le projet de modification vise notamment à adapter certaines règles sur les bâtiments existants en zones U et AU en vue de favoriser leur installation ;

Considérant que différentes modifications prévues par la procédure communale s'inscrivent dans les objectifs poursuivis par le DOO en faveur du développement des énergies renouvelables ;

Considérant par ailleurs, aux termes du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), que les zones UXc et UXa concernées par la présente procédure de modification sont situées dans le Secteur d'Implantation Périphérique majeur (SIP) identifié pour la création de commerces non alimentaire et présentant une surface de vente minimale supérieure à 300 m<sup>2</sup>, et que le dossier de modification n'aborde pas ce sujet ;

Considérant que certaines modifications envisagées par la présente procédure de modification, sont situées dans la polarité commerciale et centralités urbaines commerciales identifiées par le DAAC pour la commune d'Argelès-sur-Mer, qui précise les conditions spécifiques d'implantation des activités commerciales ;

Considérant que le dossier de modification ne fait pas référence au DAAC ;

Considérant que la suppression du secteur de diversité commerciale à protéger au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme sur la portion allant de la rue des Remparts au Pont de la Massane est limitée, précision faite que d'autres objectifs poursuivis par la modification s'inscrivent en faveur des activités économiques ;

Considérant que le dossier rappelle que les objets de la procédure de modification concernés par les dispositions du PPRI applicable devront suivre les prescriptions réglementaires de ce document ;

Considérant que le dossier indique que les modifications apportées au règlement graphique et écrit ne sont pas susceptibles d'induire des incidences notables sur les ZNIEFF ENS, sur les zones Natura 2000, sur la biodiversité, sur les continuités écologiques du territoire, sur les zones humides ;

Monsieur PUIGNAU intervient et rappelle qu'il conviendrait que les membres se mettent rapidement d'accord sur la répartition de la CENAF entre EPCI. Il serait opportun de ne pas continuer au fil de l'eau, et propose de porter ce point à l'ordre du jour du prochain Comité Syndical incluant notamment la définition des dents creuses entre nous, l'agrivoltaïsme entre nous, et autres sujets, afin qu'au fur et à mesure l'entonnoir se dessine. Il précise qu'il finira par ne pas voter pour les projets, et ajoute que les membres ne doivent rien attendre de l'Etat. Il convient de mettre en place une stratégie commune, avec l'idée de répartir équitablement la CENAF selon des critères arrêtés entre nous. Chaque séance il y a un projet qui passe, et nous ne pouvons pas continuer ainsi. Il ajoute notamment que lorsque le Président du Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon ne va pas en CDPENAF, le Président du SCOT Littoral Sud n'est pas prévenu. Il salue la démarche de Monsieur PARRA d'avoir à ce sujet eu un échange avec Monsieur BILLES, et précise se servir de ce projet pour redire qu'il est urgent de définir les règles au niveau du Syndicat Mixte.

Monsieur le Président remercie Monsieur PUIGNAU pour son intervention et confirme qu'aujourd'hui nous ne savons pas l'enveloppe consommable à venir, et si les droits à consommer se répartiront entre les communes ou les Communautés de Communes, ceci est à définir. Nous savons que nous sommes sur une trajectoire.

Il précise que sur le secteur concerné par la présente modification, le site est déjà urbanisé, il n'y a pas de CENAF prévue. Il rappelle que le département des Pyrénées-Orientales est l'avant dernier département de France en termes de richesses, et que le territoire ne peut pas s'interdire de se développer au risque de ne pas s'en sortir. Il convient de bien définir les règles, et de soutenir la partie économique. Le territoire du SCOT est composé de deux Communautés de Communes différentes, il conviendra de définir la direction des droits à construire et d'en discuter.

Monsieur ANGULO, pour aller dans le sens de ce que dit Monsieur PUIGNAU, pose la question suivante : on joue avec quelles règles ?

Monsieur le Président précise que l'on joue sans connaître les règles, de la même manière que d'autres territoires jouent sans connaître les règles, et pendant que les autres jouent, nous ne pouvons pas nous arrêter de jouer et il convient de commencer à y réfléchir. Il ajoute que des débats compliqués sont à venir, et qu'il conviendra de se répartir la CENAF.

Monsieur le Président précise concernant le projet de modification que la commune d'Argelès-sur-Mer présente une réelle volonté de faire un centre médical sur un endroit qui en a bien besoin, ce projet constitue un projet très important pour la commune et pour le territoire, les médecins iront au-delà des heures d'ouverture. Ce projet est cohérent avec le développement du territoire pour accueillir des familles et apporter un peu de vitalité par rapport à la population qui est vieillissante.

Concernant l'absence de reprise du Décret et de l'Arrêté du 29 décembre 2023 permettant d'exempter les projets photovoltaïques au sol de CENAF, il précise que cela constitue une erreur à modifier.

**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** au projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Argelès-sur-Mer **SOUS RESERVE** que :
  - o Les éléments de justification permettant de s'assurer de la production d'un minimum de 40 % de collectifs dans la construction communale et d'au moins 15 % en accession sociale dans la programmation communale soient apportés ;
  - o Les éléments de justification conduisant à respecter l'objectif d'urbaniser, y compris par renouvellement, autour des dessertes en transport collectif pour ce qui concerne le secteur des Olivettes soient apportés ;
  - o Les affirmations portées au dossier pour ce qui concerne l'eau potable et l'assainissement des eaux usées du secteur des Olivettes soient consolidées ;
  - o Les installations photovoltaïques souhaitées dans le secteur NPv et dans la zone agricole n'engendrent pas de consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, et à ce titre que les dispositions du décret et de l'arrêté du 29 décembre 2023 soient toutes respectées, y compris à l'issue les modalités de mise à disposition et d'enregistrement des données et informations requises.
  - o Les installations photovoltaïques au sol souhaitées en zone agricole respectent le cadre réglementaire visant à ne pas venir en consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;
  - o Les dispositions du DAAC, en ce qui concerne la nature et la taille des activités commerciales projetées soient intégrées dans la modification pour les secteurs de la commune concernés.
  
- **RAPPELLE** que les chapitres du DOO déclinant la loi Littoral s'appliquent.
  
- **DIT** qu'une ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Maire de la commune d'Argelès-sur-Mer.

## **QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES :**

### **• POURSUITE DU PARTENARIAT OPENIG / OCSID**

La question du renouvellement de l'adhésion à OPENIG pour l'année 2025, a été posée lors de ce Comité Syndical, pour un montant annuel de 500 €.

Tenant compte que l'intégralité du versement a déjà été versé et que les livrables de l'OCSID devraient parvenir sous peu (il semblerait que ces derniers soient prêts mi-février), les élus, à l'unanimité, ont décidé de ne pas renouveler ce partenariat.

### **• ARBITRAGES SUR LES ATELIERS**

Au moyen d'une vidéo projection, le syndicat mixte du SCOT poursuit les restitutions sur les ateliers ainsi que les arbitrages. Sur le document projeté, en vert apparaissent les sujets qui font consensus, et en rouge ce qu'il reste à arbitrer.

Sur les mobilités, il est précisé que sont à noter des avancées sur le rail, et le développement des pistes cyclables.

Madame PONS souligne qu'ajouter des prescriptions dans le SCOT revient à se tirer encore une autre balle dans le pied. D'autant que les compétences en matière de mobilités sont partagées.

Sur la voirie et les pistes cyclables, il est indiqué que lorsque l'on développe des aménagements nouveaux sur la commune, il convient de penser à ces aménagements, et de vérifier que le secteur est bien desservi. Il est rappelé que le SCOT propose déjà de nombreux éléments sur le sujet des mobilités.

Monsieur ANGULO indique que les élus peuvent faire le choix d'introduire des vœux pieux dans le document, et d'établir un catalogue de ces vœux, mais il s'interroge sur cet intérêt.

Il n'est pas décidé d'aller plus loin sur le sujet des mobilités.

Sur la question des campings (sujets du tourisme et de la loi Littoral), la question est posée de savoir s'il convient de reconduire l'interdiction posée par le DOO actuel de créer de nouveaux sites d'hôtellerie de plein air au sein des communes littorales.

Monsieur PUIGNAU prend la parole et rappelle qu'un camping vient en consommation d'ENAF, et qu'à ce titre, il conviendrait d'abord de connaître les règles du jeu sur la répartition en termes de CENAF. Aujourd'hui, le territoire ne peut pas développer de campings, aussi car nous savons que nous aurons peu d'espaces consommables dans l'avenir.

Il convient d'être prudent sur le développement de ces activités, leur localisation, être attentif au niveau du risque et ne pas relâcher l'effort sur la ressource.

Madame PONS rappelle que les campings ont fait des efforts sur la gestion de la ressource en eau.

Compte tenu du sujet de la CENAF, les élus s'accordent pour reconduire les objectifs du SCOT en vigueur sur les campings (interdiction de création de nouveaux sites d'hôtellerie de plein air au sein des communes littorales).

Monsieur PUIGNAU, compte tenu du contexte, propose d'élargir cette interdiction à tout le territoire du SCOT Littoral Sud, devant l'absence de volonté de consommer des hectares pour des campings.

Sur le sujet des risques, il n'y a pas d'éléments à arbitrer en lien avec les ateliers. Toutefois, Monsieur PUIGNAU précise qu'il convient d'être prudent sur ces sujets, l'Etat se servant souvent des cartes pour tout faire passer

au niveau du SCOT / tout intégrer au niveau du SCOT, sans que le SCOT n'en ait règlementairement l'obligation. Il souhaite à ce titre attirer l'attention des communes, afin que le SCOT ne soit pas le tamis de ce sujet.

Maître HENRY prend la parole sur le sujet du PGRI II et indique que l'Etat est compétent en matière de risques et concernant l'élaboration de PPR. Le PGRI II constitue des grands principes. Il ne s'agit pas de retranscrire fidèlement son contenu, puisqu'il s'agit de compatibilité et non de conformité. Il convient de regarder les cartes du PGRI II, qui ne constitue pas un PPR. Pour autant, il convient de faire remonter au niveau de la DDTM les observations éventuelles.

Monsieur PUIGNAU rappelle que dans les nouvelles contraintes, à partir d'un centimètre de ruissellement la cartographie est constituée, et attire les communes à bien regarder tout cela de près.

Madame PONS s'interroge sur la transmission des éléments du PGRI II, et précise que la commune n'en a pas été destinataire.

Le Syndicat Mixte précise que le PGRI II est en vigueur depuis deux ans.

Monsieur le Président rappelle que le PGRI II va être repris au niveau du SCOT.

Madame PONS souligne compte tenu du contexte et des délais imposés par la loi Climat et Résilience, le temps en longueur dans lequel s'inscrit l'élaboration d'un PLU, et la commune de Montesquieu-des-Albères s'interroge si elle formalise la prescription maintenant ou dans deux ans, car en termes de temps cela est court. Et ce d'autant qu'il n'y aura pas assez de bureaux d'études techniques pour répondre favorablement à toutes les demandes des communes.

Sur le sujet du trait de côte / Risques côtiers, Monsieur le Président indique qu'il s'agit d'un sujet dont on parle beaucoup et qui est d'actualité, mais pour lequel des études sont encore en cours sur ce sujet, notamment sur la côte rocheuse avec l'ObsRoc. L'enjeu est très difficile à mesurer.

Maître HENRY précise que le SCOT a l'obligation d'intégrer l'évolution du trait de côte au niveau du diagnostic (elle rappelle que la commune de Collioure s'est inscrite sur le Décret Liste) et ce qui existe, et d'identifier dans le PAS les actions que les élus devront envisager en ce sens, peut-être tourner davantage l'urbanisation en fonds de commune, voire au-delà. Cela constitue une obligation juridique qui prend appui sur le diagnostic de territoire formalisé.

Monsieur le Président comprend que le SCOT doit préciser ce qui est pris en compte sur ce sujet, et rappelle que certaines communes le font déjà à l'aune d'exemples concrets.

Sur le sujet du trait de côte / risques côtiers, il est souligné l'absence de maturité du sujet dans son entier et à la difficulté d'appropriation par les communes notamment les communes non soumises à la loi Littoral.

Sur la logistique et les activités commerciales, Monsieur PUIGNAU demande si les deux sont liés ou s'il s'agit de deux sujets séparés.

Le Syndicat Mixte répond qu'en effet, il s'agit de deux sujets séparés, d'un côté la logistique et de l'autre les activités commerciales.

Madame PONS indique qu'à partir du moment où la nécessité d'un projet de type logistique est avérée, il conviendrait que celui-ci s'implante prioritairement sur une friche.

Compte tenu de l'impératif de sobriété foncière, si le territoire souhaite accueillir des projets de ce type, il conviendrait d'inciter fortement à ce que les friches soient privilégiées, sans pour autant se coincer ailleurs sur le territoire si vraiment le besoin d'un projet de ce type est avéré, il conviendrait alors de démontrer que les friches industrielles n'existent pas ou ne sont pas pertinentes pour tel projet. S'interdire demeure embêtant, et il conviendrait de ne pas se rajouter de la normalité à la norme.

Monsieur PUIGNAU propose d'identifier les friches (industrielles, urbaines...) qui pourraient accueillir de la logistique, et lorsque les données actualisées de la CENAF et les critères de sa répartition proposés, le territoire connaîtra ce qu'il restera à répartir aussi pour de la logistique.

Il est convenu d'identifier et de cibler les friches sur le territoire du SCOT Littoral Sud; l'importance de commencer par une identification est soulignée.

A titre d'exemple est cité Cap Dona qui s'est installée sur une friche à Céret et a été vertueuse.

Monsieur COMES précise que dans le cadre du Développement Economique au niveau de la Communauté de Communes du Vallespir, un travail de répartition des friches a été initié.

Les élus s'accordent pour favoriser l'intégration paysagère de ce type d'installation.

Monsieur ANGULO approuve la nécessité d'inciter à l'insertion paysagère, mais se demande si à force de rajouter des choses/des dispositions, cela est plus efficace pour autant.

Madame REGOND-PLANAS précise qu'il y a un enjeu énorme sur la logistique. Elle rappelle à titre d'exemple qu'un entrepôt Amazon s'établit sur 85 000 m<sup>2</sup> et demande si c'est ce que les élus souhaitent voir accueillir sur le territoire du SCOT ? Est-ce que les élus souhaitent réellement ce type de projet ? Car dans tous les cas, ces derniers viendront en CENAF, sans compter tout ce que ces installations engendrent en termes de circulation et autres.

Monsieur le Président précise que la logistique ce n'est pas qu'Amazon, et qu'il peut y avoir un sujet sur la commune du Boulou. Compte tenu de la sobriété foncière à établir au regard de la CENAF sur le territoire du SCOT Littoral Sud, il semble évident que les projets de ce type ne s'installeront pas sur le territoire. Il revient aux élus de décider.

Monsieur ANGULO indique que sur le territoire, de son point de vu, deux sites géographiquement pourraient accueillir de la logistique, dont Le Boulou.

Monsieur COMES précise qu'il existe déjà des lois.

Sur le sujet de la logistique, le Syndicat Mixte rappelle que les propositions/orientations pourront être affinées lors de la rédaction du SCOT notamment du DOO.

Sur le tableau inséré dans le DAAC concernant les surfaces de vente, il est décidé de conserver ce tableau et les surfaces dans le cadre des travaux de la révision.

Sur le sujet de l'eau, concernant les zones humides, il est demandé si les élus souhaitent proposer des objectifs supplémentaires.

Monsieur PUIGNAU attire l'attention sur les zones humides, et précise qu'il convient de ne pas les découdre ce qui a déjà été mis en œuvre car elles ont leur importance y compris sur la ressource en eau. Les zones humides présentent de nombreux atouts et avantages. Sur ce sujet, le SCOT sera rattrapé par le SAGE qui prévoit de nombreuses dispositions en faveur des zones humides.

Il est précisé que le SCOT actuellement applicable relaie déjà les SAGE.

Il convient de ne pas « rajouter des choses pour en rajouter ».

Sur l'eau et la proposition de fixer un objectif de rendement des réseaux, Monsieur PUIGNAU attire l'attention des toutes petites communes qui n'ont pas forcément les mêmes moyens notamment financiers ; attention à ce sujet.

Maître HENRY précise que dans le cadre des travaux de la Révision du SCOT Plaine du Roussillon, le SCOT Plaine du Roussillon avait fait le choix de ne pas fixer d'objectifs de rendements. Lors des avis des Personnes Publiques Associées, ce point avait été soulevé. Il conviendrait donc, pour les travaux du SCOT Littoral Sud, de faire attention et peut être d'anticiper ce sujet.

Monsieur le Président précise que sur la CCACVI, les rendements réseaux sont très bons. Il rappelle qu'il y a des disparités sur le territoire du SCOT Littoral Sud, la CCACVI disposant de la compétence eau, alors que sur la CCV c'est le SIAEP qui est en charge de cette composante, et cela peut compromettre le projet.

Il est précisé que proposer un rendement réseau c'est avoir des contraintes.

Monsieur DALOU attire aussi l'attention sur l'aspect financier, car cela a financièrement un impact.

Monsieur le Président rappelle qu'aujourd'hui le territoire est face à un changement de paradigme.

Il est par ailleurs convenu que le SCOT ajoute une préconisation incitant à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux en lien avec l'adéquation besoin/ressource.

Sur l'eau, et le sujet des activités économiques et leurs consommations d'eau, Monsieur le Président rappelle que le département des Pyrénées-Orientales est le département le plus pauvre de France, et le territoire ne peut pas se passer d'une activité économique créatrice d'emploi et bloquer un projet ; il pourrait parallèlement s'autoriser à trouver des compensations en ressource ?

Parmi les réflexions formulées, il est souligné le fait de savoir si le territoire bloque le développement ou s'il va chercher de l'eau ailleurs. Il est délicat de mettre un non négatif sur les activités et à la fois si un projet a besoin d'eau et qu'il n'y en a pas il n'a pas à s'implanter.

L'eau n'est pas loin, et il faut poser la question de la pénurie.

Monsieur le Président précise que la question qui se pose est de savoir si le territoire décide de bloquer le développement par rapport à la ressource en eau ? C'est un facteur limitant mais nous nous bloquons par rapport à ce sujet.

Monsieur PUIGNAU rappelle que sans la connaissance de la disponibilité du foncier que nous avons entre nous au regard de la CENAF, il est compliqué de parler de ces sujets, d'autant que, autant, au regard de la faible marge de manœuvre sur l'enveloppe consommable à venir pour les territoires, la question de l'eau se règlera avec celle de la CENAF. Il demande à ce que la stratégie de la CENAF soit un sujet lors du prochain bureau du SCOT.

Il en va de même pour le sujet des waterjump/aquapark, la question n'a pas à être posée tant que les élus ne connaissent pas les données actualisées en matière de CENAF.

Le Syndicat Mixte du SCOT rappelle que pour ce type de projet, le cadre réglementaire impose des obligations en matière d'impact sur l'environnement et de prise en compte de la ressource, notamment au niveau des demandes d'autorisation. Le SCOT pourrait s'en tenir à cet état de fait.

Monsieur le Président précise que le territoire ne peut pas rajouter / mettre un clou sur quelque chose que la réglementation impose déjà sans par ailleurs de garantie notamment sur la ressource en eau ; le territoire ne doit pas se tirer une balle dans le pied, et le SCOT ne doit pas bloquer les projets.

Monsieur ANGULO précise que ces sujets sont complexes.

Sont ensuite présentés les différentes hypothèses de développement démographique, scénarii basés sur les projections démographiques INSEE des données Omphale (TCAM). Le Syndicat Mixte rappelle que dans le cadre des ateliers, une discussion avait été proposée sur la base de ces projections à la baisse (croissance mais à la baisse), précision faite que dans le SCOT actuellement applicable l'objectif de TCAM est supérieur aux tendances observées et projetées.

En suivant, le sujet des variantes hautes et basses est posé.

Monsieur PUIGNAU précise que par rapport à la CENAF à venir, la variante haute n'est pas possible, autrement dit, connaître les données stabilisées et actualisées de la CENAF ainsi que les critères de répartition au sein du SCOT répond de fait à la problématique. Le territoire reste à 0.54 % de croissance. Force est de constater que

bien qu'en ayant ouvert trop de foncier, le territoire n'a pas forcément répondu aux enjeux démographiques (accroissement, vieillissement).

Maître HENRY souhaite apporter une précision sur les hypothèses démographiques. Le territoire ne peut que constater ce qui s'est produit en termes de démographie, le territoire oscillant autour de 0.5 % de TCAM pour l'hypothèse la plus haute. Ce constat constitue une donnée de diagnostic qui devra être prise en compte. Les Personnes Publiques Associées vont soulever les hypothèses de développement démographique et forcer à prendre en compte un objectif à 0.50 % au maximum basée sur une population, soit sur une donnée de diagnostic.

Les variantes basses et hautes constituent quant à elles un besoin en logements basé sur les besoins en économie / les besoins en termes d'activités économiques.

Monsieur le Président précise que le rôle de l'élu est d'être visionnaire et d'indiquer comment il voit le territoire évoluer. Le territoire et les élus ne peuvent pas ne pas prendre en compte ce qui n'est pas un petit détail à savoir que les jeunes s'en vont, la population augmente mais la population scolaire diminue. Il convient de développer les activités économiques qui mobilisent l'attractivité auprès de nos jeunes et l'équilibre que le territoire doit mettre en place.

Monsieur le Président poursuit en rappelant qu'il faut 2.8 millions de logements en France le territoire dispose d'espaces limités à consommer ; il faut agir, et proposer une réponse à hauteur des possibilités à ce problème très préoccupant.

Sur la densification dans l'existant, les membres conviennent qu'en effet il convient de densifier intelligemment.

La discussion s'oriente ensuite sur le sujet de la CENAF. Un consensus avait été dégagé lors des ateliers et des précédents arbitrages sur la nécessaire priorité donnée aux activités économiques. Il est demandé aux membres de confirmer ce consensus.

Monsieur le Président indique, au regard du contexte déjà exposé, que l'économie doit prendre une place prépondérante.

Les indicateurs doivent être affinés sur les emplois et quels types d'emplois. Les élus doivent se positionner sur les types d'emplois à promouvoir.

Monsieur PIERA prend la parole et soulève que les petites communes sont mises au même niveau que tout le monde et que les grandes communes, et que ces petites communes dont Reynès, sont bloquées par plusieurs éléments dont la CENAF, le PPRN et autres. Les communes comme Vivès ou Reynès n'ont aucune aide et pour autant elles doivent faire comme les grandes communes, cela leur est imposé.

Monsieur CASANOVAS indique que la commune d'Argelès-sur-Mer n'a pas d'aide non plus.

Il est rappelé que le SCOT actuellement applicable identifie quatre pôles structurants : Argelès-sur-Mer, Elne, Céret, Le Boulou.

Sur le sujet des équipements, la volonté de conforter les équipements et services est confirmée. Toutefois, la question se pose des équipements en CENAF. Les élus, lors des précédentes séances et ateliers, ont largement souligné le fait qu'il était complexe de comptabiliser les équipements qui relèvent d'un besoin pour la population et de l'intérêt général, au même titre que les autres composantes dans le cadre de la CENAF. A droit constant, les équipements, selon leur localisation, viennent en décompte de la CENAF.

Monsieur DALOU souligne le sujet de terrains à construire.

Monsieur PUIGNAU rappelle qu'il est difficile de se prononcer sur les sujets de la CENAF sans disposer des bases actualisées et les chiffres stabilisés. Il demande à ce que la prochaine réunion traite du sujet de la CENAF.

Le Syndicat Mixte indique que sur la CENAF, le travail est en cours, avec des données récemment reçues, et l'OCSID devrait être livré au mieux début février et au plus tard mi-février.

La liste des projets avec ou sans CENAF pour lequel des arbitrages restent à faire est diffusée.

Monsieur ANGULO précise que le collège du Boulou, la piscine intercommunale et le groupe scolaire sur Céret sont des projets en gestation depuis très longtemps. L'actuelle piscine au cœur de Céret a plus de 60 ans et est en fuite permanente. Sur le territoire, va apparaître un autre collège sur Le Boulou. Il pose le sujet du groupe scolaire : comment la commune peut conserver un groupe scolaire qui borde la route ? Cela date d'un temps où c'était acceptable, mais maintenant cela devient difficile. Des choses sont liées, sont cohérentes ; il convient d'avoir une réflexion territoriale. Le projet de piscine n'est pas un caprice, l'actuelle piscine constitue un gouffre permanent, et il convient de se donner les moyens d'infléchir cette situation, ce sont des choses de première nécessité. Est-ce que nous pouvons avoir des territoires un peu attractifs ou est-ce que nous dépérissons ? C'est une unité territoriale, nous sommes tous confrontés à un manque d'espaces, en prenant en compte la répartition que l'on nous impose.

Sur la ZAE du Camp del Caball, Monsieur le Président indique que celle-ci figure dans le SCOT actuellement applicable.

Monsieur ANGULO aborde ensuite le sujet du Pont de Céret.

Monsieur PUIGNAU demande à ce que les chiffres sur la CENAF soient abordés en bureau du SCOT et lors du prochain Comité Syndical. L'arbitrage sur les projets ne peut pas se faire « au doigt mouillé ». Il revient aux élus de voir quels sont les projets sur le territoire et comment le gâteau doit être partagé par rapport aux critères qu'on aura définis et par rapport à chaque Communauté de Communes ; comment prioriser les projets à l'intérieur de chaque Communauté de Communes, en termes de logements, d'équipements, d'économie... Cela devra être arbitré dans chaque Communauté de Communes.

Il est précisé que face au besoin économique, un gros effort collectif est demandé et que les élus sont sabordés avec la loi.

Monsieur VINOT précise que le projet de tiers lieu à Bartissol ne consomme pas d'ENAF.

Monsieur PUIGNAU attire l'attention sur le sujet des dents creuses, et à ce qui est acté pour l'un et pas pour l'autre. Il convient de se mettre d'accord sur ce qu'est une dent creuse.

Le Syndicat Mixte précise qu'à l'échelle nationale il n'existe pas de définition des dents creuses, mais qu'il avait été convenu que le SCOT en propose une définition dans le cadre des travaux de la révision, qui sera soumise à l'avis de l'assemblée.

Maître HENRY y est favorable. Elle indique qu'il peut y avoir plusieurs définitions de la dent creuse, et qu'à minima celle-ci doit présenter les réseaux nécessaires à la constructibilité immédiate. Il ne va pas falloir être trop strict, ne pas forcément imposer de seuils surfaciques compte tenu de la diversité des composantes territoriales. Il faut avoir une définition avec des critères, des indices.

Il est appelé à la prudence avec les services de la DDTM.

La question est posée sur le projet de plateforme touristique sur les communes de Saint-Jean-Pla-de-Corts, Maureillas-las-Illas. Monsieur ANGULO et Monsieur VIZERN indiquent que ce projet n'existe plus.

L'assemblée s'accorde pour souligner la mouvance de la période dans laquelle évolue les travaux de la révision du SCOT, avec notamment le sujet de la CENAF.

- **SURSIS A STATUER ZAN : INTERVENTION DE MAITRE CELINE HENRY, AVOCAT**

Le diaporama de Maître Céline HENRY, non présenté lors de la séance, sera transmis dans les jours qui suivent aux membres du Comité Syndical.



Elle expose les différents éléments concernant le sursis à statuer ZAN que les Maires sont en possibilité de disposer.

La loi Climat et Résilience est une loi rétroactive, et implique une trajectoire de réduction de la CENAF sur la base de ce qui a déjà été consommé. Les PLU disposent de zones ouvertes à l'urbanisation et qui s'appliquent, alors qu'ils ne sont pas calés sur la loi Climat et Résilience : le sursis à statuer ZAN est le seul outil. Si la commune voit passer une demande d'autorisation d'urbanisme pour un projet qui consommerait des ENAF ou qui ne fait plus partie des priorités, alors elle peut surseoir à statuer.

Il faut un document d'urbanisme en cours d'élaboration ou en cours d'évolution, il faut une procédure d'élaboration ou d'évolution du PLU (comme une modification). Il faut commencer les procédures et commencer à opposer les sursis à statuer ZAN.

Il suffit que la procédure soit prescrite, mais il faut qu'il y ait un objectif de modération fixé.

Madame PONS demande si la procédure de modification suffit, ou si la commune est obligée de passer par une procédure de révision, car suivant l'antériorité du PLU, certains feront des révisions et d'autres des modifications.

Maître HENRY précise que le sursis à statuer doit être motivé ; il faut démontrer que les objectifs sont remplis et que le projet porte atteinte à ces objectifs soit car il consomme trop, soit car ce qu'il reste à consommer est complètement consommé ou dépassé, soit car des projets sont envisagés et le reste à consommer ne semble pas être suffisant.

Madame PONS demande si le sursis à statuer est prescrit par une délibération.

Maître HENRY répond par la négative. C'est un droit qu'a la commune, impliquant des délais et des conséquences, et est valable jusqu'à ce que soit approuvée la révision ou la modification. Une fois l'approbation du document d'urbanisme effective, la décision doit être rendue dans un délai de deux mois suivant l'approbation du document, à défaut cela vaut autorisation.

Elle rappelle que le sursis à statuer ZAN met le propriétaire en demeure d'acquérir le terrain le cas échéant par un droit de délaissement. S'il n'est pas utilisé, le sursis à statuer ZAN tombe.

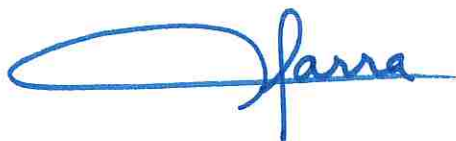
Le juge se place au moment du jour du sursis pour fixer le prix (donc si le terrain est constructible, celui-ci sera acheté au prix du terrain constructible pour déclasser un terrain).

Monsieur ANGULO indique que cela revient à acheter un terrain au prix du terrain constructible pour le déclasser afin qu'il devienne un terrain non constructible.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 11h50.

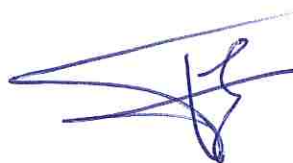
#### Signatures

Le président :



Antoine PARRA

Le secrétaire de séance :



Gilbert CRITELLI