

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL
	
Siège : Chemin de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER	Séance du : 06 octobre 2025
Délibération n°2025-023	
PROJET DE MODIFICATION N°4 DU PLU DE LA COMMUNE DE SOREDE : AVIS A DONNER	

L'an deux mille vingt-cinq le six octobre, 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 trente septembre deux mille vingt-cinq.

Étaient présents : 16

Antoine PARRA (T), Olivier BATLLE (S), Jean-Michel SOLE (T), Christian GRAU (T), Roland CASTANIER (T), Christian NAUTE (T), François COMES (T), Pierre SEERRA (S), Alexandre PUIGNAU (T), Michel VIZERN (T), Huguette PONS (T), Jean-Christophe DELMER (S), Samuel MOLI (T), Monique MASGRAU (S), Yves PORTEIX (T), Christian NIFOSI (T)

Étaient excusés : 1

Nathalie REGOND-PLANAS (T)

Etaient représentés : 0

/

Autres personnes présentes : 4

Jean-Paul SAGUÉ délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Gilbert CRITELLI délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Anne-Marie BRUNIE déléguée suppléante (Communauté de Communes ACVI), Annette AICARDI (élue commune de Saint-Jean-Pla-de-Corts).

Nombre de membres en exercice : 25

Nombre de membres votants présents : 16

Nombre de procurations : 0

Nombre de votants : 16

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.

En tant que Personne Publique Associée, le Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud s'est vu notifier en date du 5 février 2025, par la commune de Sorède, le projet de modification de droit commun n°4 de son Plan Local d'Urbanisme.

Cette procédure a été présentée une première fois à l'ordre du jour de la séance du Comité Syndical du 31 mars 2025 lors de laquelle Monsieur le Maire a demandé un report de ce point à l'ordre du jour de la séance suivante du 26 mai 2025. Lors de la séance du Comité Syndical du 26 mai 2025, la commune a demandé le retrait de ce point à l'ordre du jour. Depuis, et tel que précisé lors de la séance du Comité Syndical du 8 septembre 2025, la commune de Sorède a poursuivi la procédure de modification n°4 du PLU de Sorède, et il convient de donner un avis sur celle-ci au regard du dossier tel qu'initialement transmis.

Cette procédure a été prescrite par arrêté du Maire en date du 21 janvier 2025.

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

Le dossier est composé : l'arrêté du Maire, un rapport de présentation, des pièces réglementaires modifiées (règlement graphique en trois planches, règlement écrit, liste des emplacements réservés, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Annexe éléments du patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme).

Tel qu'il ressort des éléments du dossier, le PLU communal date de 2013 et est non compatible avec le SCOT approuvé en 2020. Le dossier de rapport de présentation inclus un chapitre dédié à la compatibilité avec le SCOT Littoral Sud établie au regard du dossier de modification n°4 du PLU.

L'objet de cette procédure est plus précisément de :

- Changement de zonage au sein de la zone urbaine UA et créer un sous-secteur UAb en vue de favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire= imposer des conditions supplémentaires d'intégration paysagère des équipements solaires eu égard aux enjeux de préservation du patrimoine.
- Apporter des modifications au règlement écrit du PLU :
 - o Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire : modification Article 11 Zones : UA, UB, UC, UD, UE, UF, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU, 5AU, 6AU, 7AU, A, N.
 - o Préserver les ressources (notamment la ressource en eau) : modification Article 4 Zones : UB, UC, UD, 1AU, 2AU, 6AU et Article 2 Zones : UA, UB, UF, 1AU, 2AU.
 - o Préserver la végétation en place et installer le végétal de demain dans de bonnes conditions et en anticipant l'évolution du climat : modification Articles 11 et 13 Zones : UA, UB, UC, UD, UE, UF, 1AU, 2AU, 6AU, A et N.
 - o Mieux qualifier l'interface public / privé via notamment l'encadrement des clôtures : modification article 11 Zones : UA, UB, UD, UF, 1AU, 2AU.
 - o Préciser l'encadrement des annexes modification Articles 7 et 11 Zones : UA, UB, UD, UF, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU, 5AU, 6AU, 7A.

- Lier préservation du caractère du village et modernité guidée par un urbanisme de projet via l'ajustement de l'encadrement des toitures modification article 11 Zones : UA, UB, UD, 1AU, 2AU et article 11 Zones : UA, UB, UD, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU, 5AU, 6AU, 7AU.
- Améliorer le fonctionnement urbain via un encadrement adapté du stationnement : modification Article 12 Zones : UB, UF, 1AU, 2AU : imposer 2 emplacements de stationnement non clos pour la destination habitation, excepté en zone UA (tissu urbain plus compact).
- Supprimer plusieurs emplacements réservés : Acquisitions faites et aménagements réalisés (ER 2, 3, 4, 9, 13, 14, 21, 20), abandon projet (ER7), substitué par des OAP (ER5), incluant modification de la liste des emplacements réservés et du plan de zonage par voie de conséquence
- Modifier/ajuster plusieurs emplacements réservés (ER 1, 6, 16, 18) incluant modification de la liste des emplacements réservés et du plan de zonage par voie de conséquence.
- Créer plusieurs emplacements réservés (ER 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31, 27, 28) incluant modification de la liste des emplacements réservés et du plan de zonage par voie de conséquence.
- Identifier plusieurs éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du c.urb, impliquant la formalisation d'une nouvelle pièce annexe. 16 éléments ont été identifiés (caves, Mas typiques, maisons caractéristiques, Chapelle...), des précisions ont été apportées au règlement écrit et le zonage est mis à jour par voie de conséquence.
- Créer une nouvelle OAP en zone UB (zone ouverte à l'urbanisation) sur une superficie de 1.2 hectares principalement dédiée à l'habitat, au cœur du tissu urbain existant au Sud-ouest du centre du village. Le secteur est desservi à l'Ouest par l'Avenue de la Vallée heureuse et à l'Est par la rue du Mas Miquel. Des précisions sont apportées dans l'OAP sur l'aménagement, le paysage et l'architecture. Une production d'habitats de typologie diversifiée est attendue pour répondre aux besoins variés des habitants. Une densité de 20 logements à l'hectare minimum est imposée.

Les différents éléments inhérents à ce dossier et le détail des modifications projetées sur le document d'urbanisme sont présentés 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°4 du PLU de Sorède 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 la délibération n°2022-011 du 28 mars 2022 portant sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sorède avis à donner ;

Vu le dossier de modification n°4 du PLU de la commune de Sorède tel qu'il a été transmis au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud ;

Considérant que la notice du dossier de modification prévoit un chapitre dédié à la compatibilité au SCOT Littoral Sud, et précise que le PLU datant de 2013, le PLU de Sorède n'est pas compatible avec le SCOT opposable et devra être actualisé en conséquence via une procédure adaptée au-delà de la présente procédure de modification, dans ce contexte, le présent dossier s'attache à démontrer uniquement la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la modification n°4 du PLU avec le SCOT opposable ;

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

Considérant que plusieurs modifications apportées concernant 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 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 tel qu'il ressort des éléments du dossier initialement transmis et notamment des OAP, le projet souhaité à hauteur du secteur de la zone UB La Gavarra Alta prévoit une vingtaine de logements supplémentaires, application faite de la densité envisagée de 20 logements par hectare ;

Considérant que l'objectif de production de constructions nouvelles issu des travaux de la révision du SCOT a été fixé à 2717 logements à l'Horizon 2028 pour le secteur ACVI hors pôles, tenant compte des 1483 logements réalisés entre 2014 et 2018 sur les 4200 identifiés par le SCOT de 2014 ;

Considérant que depuis l'entrée en vigueur du SCOT révisé de 2020, un décompte de 298 logements autorisés a pu être identifié au 1er janvier 2022 sur les 443 répartis au titre des indicateurs de suivi de la commune de Sorède ;

Considérant qu'un précédent avis du Syndicat Mixte du SCOT avait été rendu sur la modification n°3 en date du 28 mars 2022 précisant que l'objectif de production respectait le nombre de logements prévus par le SCOT à l'Horizon 2028 et que l'objectif de croissance resterait compatible avec celui prévu par le SCOT à l'Horizon 2028 ;

Considérant que le potentiel de production de logements nouveaux de la commune se situe désormais autour de 89 logements à produire à l'horizon 2028 au titre des indicateurs de suivi arrêtés pour la commune de Sorède au 31 décembre 2024 ;

Considérant que le DOO prévoit la remise sur le marché de 55 logements vacants sur le secteur des Albères à l'Horizon 2028 ;

Considérant que le nombre de logements vacants identifiés sur le parc INSEE de 2021 est de 511 logements ;

Considérant dès lors que pour rester compatible avec les objectifs du SCOT, la commune de Sorède doit inciter et favoriser la remise sur le marché de 17 à 18 logements vacants ;

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 ;

Considérant que le DOO prévoit pour la commune de Sorède secteur Massif des Albères, un minimum de 30 % de logements collectifs dans la construction communale ;

Considérant que le projet à hauteur du secteur de la Gavarra Alta prévoit des logements sous la forme T1/T2 et T4/T5, 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 30 % de collectifs dans la construction communale ;

Considérant que le DOO a fixé, pour les communes de 3000 habitants et plus, dans l'objectif de renforcer l'équilibre social de l'habitat, un objectif de production de 20 % de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale ;

Que le dossier n'apporte pas ces éléments et les justifications permettant de s'en assurer ;

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 de plus que, bien que de nombreux emplacements réservés créés ou modifiés ont pour objet l'amélioration des déplacements accès et des stationnements en tissu urbain y compris des voies douces, les OAP sur le secteur de la zone UB Gavarra Alta ne prévoient pas la création de voies douces connectées à l'existant ;

Considérant que les modifications envisagées par la présente modification déclinant la gestion du pluvial (captation des eaux de ruissellement et réutilisation des eaux grises notamment) et de limiter l'impact du ruissellement (stockage à la parcelle des eaux de toiture, limiter la taille, et donc le volume, des piscines afin de réduire l'artificialisation et la consommation d'eau induites...) s'inscrivent, selon les éléments insérés dans le dossier, dans la limitation de l'imperméabilisation des sols ;

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 dans diverses zones (modification Article 11 Zones : UA, UB, UC, UD, UE, UF, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU, 5AU, 6AU, 7AU, A, N) en vue de favoriser leur installation, tout en délimitant la zone UAb nouvellement créée afin d'adapter cette implantation aux enjeux paysagers et patrimoniaux en présence dans le centre ancien ;

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, et dans le respect de leur implantation en accord avec leur insertion paysagère ;

Considérant par ailleurs, aux termes du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), que l'emplacement réservé n°28 (création d'équipements commerciaux avec la réalisation de places de stationnements) concerné par la présente procédure de modification est située dans la centralité urbaine commerciale identifiée par le DAAC pour la commune de Sorède, qui précise les conditions spécifiques d'implantation des activités commerciales ;

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

Considérant que le dossier précise que les objectifs poursuivis par la présente modification s'inscrivent en accord avec les dispositions de la Loi Montagne ;

Considérant en outre, que la modification n'a pas pour objet de changer le zonage de la zone UB à hauteur du secteur, autrement dit de l'ouvrir à l'urbanisation, elle n'a pas de conséquence en matière de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers planifiée ;

Considérant que, tel qu'il ressort des éléments du dossier, elle a seulement pour objet de couvrir la zone UB d'une OAP encadrant les aménagements ;

Considérant qu'il appartiendra à la commune de prendre en compte l'opération à venir dans le calcul de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers ;

Considérant que la mise en œuvre de certains emplacements réservés pourront également observer une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers lors de leurs mises en œuvre ;

Le Comité Syndical,

Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

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

- **DONNE** un avis **FAVORABLE** au projet de modification n°4 du PLU de la commune de Sorède **SOUS RESERVE** que :
 - o Les éléments de justification permettant de s'assurer de la production d'un minimum de 30 % de collectifs dans la construction communale, et de l'intégration de 20 % de logements locatifs sociaux par opération 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 de la Gavarra Alta soient apportés ;
 - o La commune s'engage à respecter l'objectif de production logements nouveaux à l'horizon 2028 ;
 - o La commune encourage et favorise la remise sur le marché d'une partie des 165 logements vacants identifiés ;
 - o Le secteur des OAP de la Gavarra Alta prévoit les éléments attendus en matière de voies douces dans toutes les nouvelles opérations tel qu'il ressort du DOO ;
 - o Les dispositions du DAAC, en ce qui concerne la nature et la taille des activités commerciales projetées dans la centralité urbaine commerciale soient intégrées dans la modification en lien notamment avec la création de l'emplacement réservé n°28.

- **RAPPELLE** que les indicateurs de suivi observent un objectif de production de l'ordre de 89 logements nouveaux à l'horizon 2028 pour la commune de Sorède, que des opérations en cours sont existantes sur d'autres secteurs de la commune ;
- **PRECISE** que la commune devra prendre en compte l'opération à venir dans le calcul de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, l'opération mise en œuvre sur le secteur UB couvert par l'OAP, et le cas échéant celles réalisées sur certains emplacements réservés ;
- **DIT** qu'une ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Maire de la commune de Sorède.

Résultat du vote :

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Secrétaire de Séance**Gilbert CRITELLI****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.