



## PROCES VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU SCOT LITTORAL SUD DU 6 OCTOBRE 2025

---

L'an deux mille vingt-cinq le 6 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)

### **Étaient 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 procurations : 0

Nombre de membres votants présents : 16

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.

---

**Le Président**, M. Antoine PARRA, ouvre la séance et propose de passer à l'ordre du jour.

En début de séance il a été proposé et accepté à l'unanimité des délégués présents, d'enregistrer les échanges et notamment le débat sur les orientations générales du PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) afin de pouvoir les retranscrire le plus fidèlement possible.

Monsieur le Président précise en préambule que la DDTM a confirmé récemment au Syndicat Mixte que les parcs photovoltaïques au sol en espaces forestiers ne peuvent pas être exemptés de Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Des discussions récentes sont intervenues en Comité Syndical sur ce projet en lien avec le projet de parc photovoltaïque au sol de Vivès dont une dizaine d'hectares ne peuvent être exemptés de consommation d'ENAF car situés en espaces forestiers.

## **I. DECISIONS ADMINISTRATIVES**

## 1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU 8 SEPTEMBRE 2025

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

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-15,

**Considérant** que le projet de Procès-verbal de la séance du 8 septembre 2025 a préalablement été communiqué à l'ensemble des membres du Comité Syndical,

Monsieur le Président rappelle que l'assemblée est appelée à approuver le procès-verbal de la séance du Comité Syndical du lundi 8 septembre 2025,

**Le Comité Syndical,**

**Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,**

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

**Approuve** le procès-verbal du Conseil communautaire du 8 septembre 2025 tel qu'annexé.

## 2. DESIGNATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE

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

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 2121-15 qui prévoit qu'au début de chacune de ses séances, le conseil communautaire nomme un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.

Monsieur le Président propose à l'assemblée de désigner M. Gilbert CRITELLI, délégué suppléant représentant la Communauté de communes ACVI et élu de la commune de Saint-André, en tant que secrétaire de séance.

**Le Comité Syndical,**

**Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,**

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

**Approuve** désignation de Monsieur Gilbert CRITELLI en tant que secrétaire de séance du Comité Syndical du 6 octobre 2025.

## 3. INSTALLATION D'UN NOUVEAU DELEGUE AFIN DE REPRESENTER LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VALLESPER AU SEIN DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT LITTORAL SUD

Le Syndicat Mixte du SCOT n'ayant pas reçu la délibération pris en conseil communautaire pour l'installation de Madame AICARDI, ce point est reporté au prochain Comité Syndical. La réception de cette délibération par le Syndicat Mixte du SCOT est nécessaire pour que ce point puisse valablement être voté.

*Monsieur François COMES rejoint la réunion.*

## **II. DEBAT SUR LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT STRATEGIQUE (PAS) – PROCEDURE DE REVISION N°2 DU SCOT LITTORAL SUD**

En début de séance il est proposé et accepté à l'unanimité des délégués présents, d'enregistrer le débat afin de pouvoir le retranscrire le plus fidèlement possible.

En préambule, **M. Antoine PARRA**, Président du Syndicat Mixte, rappelle aux délégués présents que le travail de PAS tel que présenté leur a été transmis en accompagnement de la convocation.

Il est rappelé que le Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud a approuvé son premier Schéma de Cohérence Territoriale le 28 février 2014 et a mis en œuvre sa stratégie sur la période 2014-2017.

Rendue nécessaire par la modification du périmètre de SCOT et les évolutions règlementaires, la première révision du Schéma de Cohérence Territoriale est intervenue le 2 mars 2020 pour une entrée en vigueur le 21 août suivant. Le contexte législatif ayant évolué de façon importante tant en termes de forme (modernisation) que de fonds, il est par conséquent devenu nécessaire d'engager la présente révision. Ainsi par délibération en date du 5 décembre 2022, le comité syndical a décidé de lancer la révision n°2 du SCOT. Cette nouvelle révision permettra au SCOT de :

- S'inscrire dans les évolutions de la loi en intégrant un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation du sol, tel que prévu par la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 ;
- Intégrer, selon leurs rapports normatifs, les dispositions des documents sectoriels approuvés depuis 2020 (PGRI II, SRADDET...);
- Remanier le projet de développement pour la période 2026-2046 pour mieux répondre aux besoins du territoire, en tenant compte de l'évolution du contexte socio-économique et environnemental ;
- Capitaliser les enseignements des premières années de mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- Sécuriser juridiquement le document, en simplifier et clarifier la rédaction.

**Monsieur Antoine PARRA** rappelle que le PAS (Projet d'Aménagement Stratégique) remplace le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Il s'appuie sur une synthèse du diagnostic territorial et de ses enjeux. Il est également le fruit des réflexions et arbitrages menés au cours de cinq ateliers de travail rassemblant les acteurs politiques, techniques et institutionnels durant les années 2023 et 2024, ainsi que des séances de travail menées en Comité Syndical.

Ces travaux ont permis de dessiner 4 grandes perspectives pour le futur SCOT, déclinées en plusieurs défis/orientations à relever, formalisées dans le document transmis en accompagnement de la convocation.

Les orientations du PAS s'articulent ainsi autour de 4 grandes perspectives comprenant chacune différents objectifs sur lesquels les échanges sont ouverts :

- I. **Prioriser l'économie comme socle du dynamisme et de l'équilibre du territoire**
- II. **Adapter durablement un territoire accueillant, pensé pour le bien-être de ses habitants**
- III. **Inscrire le territoire dans les transitions, dans le respect de ses singularités**
- IV. **Affirmer l'Environnement et le Paysage comme composantes fondamentales du territoire**

La rédaction du Projet d'Aménagement Stratégique n'est pas figée, celui-ci peut faire l'objet d'évolutions jusqu'à la phase d'arrêt du projet de SCOT, pour tenir compte notamment des phases d'association et de concertation, dans le respect des orientations débattues.

L'article L. 143-18 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat intervienne sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique au plus tard quatre mois avant l'examen du projet de schéma.

**Monsieur Antoine PARRA** rappelle que l'objectif décidé en Comité Syndical est d'arrêter le projet de SCOT avant les prochaines élections municipales de mars 2026.

Ce débat permet au comité syndical du SCOT de discuter des orientations définies dans le projet de PAS, en considération du diagnostic et des travaux effectués en amont, d'y apporter des modifications et compléments, et ce, en vue de définir les orientations qui seront traduites dans le DOO et le DAACL de la révision n°2 du SCOT.

Chaque membre du comité syndical a pu prendre connaissance des différentes orientations du projet de PAS transmis en accompagnement de la convocation afin de pouvoir en débattre utilement lors de la séance.

**Monsieur Antoine PARRA, Président**, rappelle que lors de la séance du Comité Syndical du 8 septembre 2025, les membres ont débattu sur les ambitions I. « Prioriser l'économie comme socle du dynamisme et de l'équilibre du territoire » et II. « Adapter durablement un territoire accueillant, pensé pour le bien-être de ses habitants ».

Le débat porte aujourd'hui sur les ambitions III. « Inscrire le territoire dans les transitions, dans le respect de ses singularités », IV. « Affirmer l'Environnement et le Paysage comme composantes fondamentales du territoire » et les orientations générales du PAS.

Le Syndicat Mixte rappelle le principal contenu des échanges intervenus lors du débat du 8 septembre 2025 sur les ambitions I. et II. validées ainsi que l'armature territoriale.

L'armature territoriale du SCOT telle qu'existante est validée à l'unanimité.

- **I. Prioriser l'économie comme socle du dynamisme et de l'équilibre du territoire** : au-delà des remarques émises lors du débat l'orientation/ambition I., telle que proposée, est validée à l'unanimité.
  - **a - Poursuivre une stratégie de développement économique** : validée à l'unanimité
  - **b - Garantir un maillage artisanal et de distribution commerciale cohérent et fonctionnel** : validée à l'unanimité, avec des observations lors des débats qui ont porté sur la reconquête des centres-villes stationnements et consommation d'ENAF potentiellement associée, ...
  - **c - S'appuyer sur les richesses naturelles du territoire pour dynamiser le développement** : validée à l'unanimité.
  - **d - Renforcer l'économie de façon innovante**, modification portant sur les nouveaux sites d'hôtellerie de plein air, désormais, aucun nouveau site ne sera possible sur le territoire du SCOT dans son ensemble (et non plus sur le littoral uniquement). Cette proposition est à intégrer à l'orientation d - (Renforcer l'économie de façon innovante - Consolider durablement l'attractivité touristique par une meilleure synergie entre les différentes formes de tourisme), l'orientation d - de l'ambition I., telle que proposée, est validée.
  
- **II. Adapter durablement un territoire accueillant pensé pour le bien-être des habitants** : au-delà des remarques émises lors du débat l'orientation/ambition I., telle que proposée, est validée à l'unanimité.
  - **a - Assumer une croissance démographique dynamique et répondre aux besoins en logements** : validée à l'unanimité. Les discussions se sont orientées autour du desserrement, du vieillissement et des logements associés parfois inadaptés à la taille des ménages qui les occupent, avec des sujets tels que l'inclusion abordés, de l'économie, des logements...
  - **b - Se développer sans gaspiller et sans altérer les singularités territoriales** : validée à l'unanimité.
  - **c - Consolider un maillage équilibré d'équipements et de services** : au-delà des remarques émises, validée.
  - **d - Encourager un ensemble de solutions de mobilité adaptées et rayonnantes, à plus faible impact climatique** : validée à l'unanimité. Lors des débats, le sujet du train a été abordé.

Au moyen d'une vidéo-projection, une présentation sur les orientations du PAS est réalisée par l'Agence d'Urbanisme Catalane (AURCA).

A l'issue de cette présentation, le Président invite le comité syndical à débattre sur les orientations proposées.

**Présentation du PAS :**

**III. Inscrire le territoire dans les transitions, dans le respect de ses singularités**

**a) Inscrire le territoire dans une trajectoire de sobriété foncière, visant le ZAN d'ici 2050**

- Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols
- Conjuguer densification et qualité urbaine pour une sobriété foncière acceptée

**Monsieur Antoine PARRA** précise qu'à ce jour la loi Climat et Résilience n'a pas évolué malgré les diverses annonces.

**Les intervenantes de l'AURCA** précisent qu'en accord avec le SRADDET, la réduction de la CENAF est de l'ordre de 56 % entre 2021 et 2031, suivi d'une modération de la CENAF et en parallèle d'une modération de l'artificialisation nette entre 2031 et 2041 puis jusqu'au ZAN à 2050.

L'orientation a – de l'ambition III, telle que proposée, est validée à l'unanimité.

**b) Préserver et gérer durablement la ressource en eau et les milieux aquatiques**

- Gérer durablement les milieux aquatiques
- Sécuriser l'approvisionnement de la ressource en eau

**Monsieur Antoine PARRA** précise que dans le département il y a peu de grandes friches industrielles désaffectées. Le ruissellement peut par moment être important et se jeter directement dans la mer. Le seul moyen est de conserver les retenues d'eau afin que l'eau s'infilte petit à petit.

**Monsieur Alexandre PUIGNAU** précise que la vraie question est de savoir s'il est fait le choix de conditionner le développement démographique à la ressource disponible. L'enjeu du SCOT sur cette thématique est que toute évolution de document d'urbanisme doit être en relation avec la ressource disponible.

**Monsieur Antoine PARRA** confirme ce sujet, précisant que la ressource n'est pas connue est et évolutive. Il ajoute que la ressource disponible peut également être optimisée voire augmentée, et évoluer par des actions menées en faveur par exemple du dessalement de l'eau de mer (à l'aune des nouvelles technologies). Il rappelle que très récemment le département a été considéré comme le 1<sup>er</sup> département de France le plus difficile en termes d'accès à un CDI et le plus pauvre de France. Si la sécheresse vient frapper cela empêche aussi tout développement y compris économique.

**Monsieur Alexandre PUIGNAU** rappelle que nous sommes dans un contexte de changement climatique, que cela nécessite de conditionner le développement et la démographie à la ressource disponible, de continuer la sobriété, ne pas prélever davantage, d'optimiser le parc épuratoire pour faire face à la baisse des débits de dilution en été, d'adaptation des pratiques agricoles.

**Monsieur Roland CASTANIER** précise que le défi pour les vingt prochaines années s'inscrit dans le logement des populations y compris extérieures au département. Il convient du lien entre développement économique et consommation de l'eau, et souligne de son point de vu une nécessaire évolution dans les pratiques et les choix des productions agricoles, le tourisme.

**Monsieur Antoine PARRA** rappelle que le tourisme est la première force économique du département. Revenir sur le tourisme ne semble pas être la bonne direction, d'autant qu'il pourra se régler de lui-même dans le cas extrême de sécheresse. Il faut optimiser les ressources et s'assurer de la ressource, la renforcer. Dans les documents, il conviendra de préciser ce sujet autour du développement économique et de la ressource en eau.

**Les intervenantes de l'AURCA** apportent des précisions sur des mesures possibles à mettre en place y compris au niveau des PLU.

**Monsieur Alexandre PUIGNAU** suggère de vérifier qu'en termes de terminologie, les eaux superficielles fassent bien partie des eaux/milieux aquatiques.

Au-delà des remarques ci-dessus l'orientation b – de l'ambition III, telle que proposée, est validée à l'unanimité.

**c) Poursuivre la trajectoire Energie-Climat du territoire, en respect de ses sensibilités locales**

- Offrir les conditions d'une meilleure maîtrise des consommations énergétiques
- Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables

**Monsieur Christian GRAU** interroge sur le secteur de Peyrefitte et du parking du centre médical, où le photovoltaïque au sol pourrait être déployé mais il s'agit d'une coupure d'urbanisation de la loi littoral.

**Maitre Céline HENRY** répond qu'une coupure d'urbanisation est un espace naturel. En commune concernée par la loi littoral, les centrales photovoltaïques au sol ne peuvent se développer qu'en continuité de l'urbanisation des villages ou agglomérations, et non en continuité d'autres urbanisations quand bien même ce serait anthropisé. Ces conditions s'appliquent, Peyrefitte ne constituant pas un village.

**Monsieur Alexandre PUIGNAU** indique qu'il s'est rapproché du Syndicat Mixte du SCOT pour organiser une commission particulière sur la CCV au sujet du photovoltaïsme et de l'agrivoltaïsme, observant les différentes conditionnalités.

Il rappelle ensuite les enjeux sur les massifs, et l'existence d'un projet particulièrement important en termes de surfaces sur le Vallespir. Il demande si le SCOT a la possibilité dans le cadre de la révision, de limiter les surfaces des projets agrivoltaïques. Il formule des inquiétudes quant à l'évolution de l'agrivoltaïsme dans le temps (friches...). Le monde agricole est en difficulté, du lobbying est fait sur ce type de projets. Il interroge sur l'encadrement dans le SCOT.

**Les intervenantes de l'AURCA** alertent sur le fait que les propriétaires pourraient saucissonner les projets, à l'instar des CDAC.

**Monsieur Antoine PARRA** précise qu'il s'agit d'un vrai sujet, et d'un sujet complexe et inquiétant, central de la révision. Le principe est que l'agrivoltaïsme est là pour aider l'équilibre économique de l'agriculture, et sous ce prétexte, nous constatons un changement de profession d'agriculteur à producteur d'électricité. Il rappelle également l'impact sur le paysage et la perturbation de la biodiversité sous les panneaux photovoltaïques. Sur ce sujet, le but étant de soutenir et faire perdurer les exploitations agricoles, il suggère de limiter l'installation à un pourcentage du chiffre d'affaires afin que l'agriculture demeure principale.

**Maitre Céline HENRY** précise que le SCOT ne peut pas imposer des pièces complémentaires d'études. En revanche l'inquiétude sur l'agrivoltaïsme est fondée, particulièrement pour le paysage.

L'agrivoltaïsme est envisageable sur les communes littorales en dehors des espaces proches du rivage, après dérogation préfectorale. Ce sujet concerne donc tout le territoire du SCOT.

Aujourd'hui, il faut rechercher des critères de limitation de surfaces, de gabarit en fonction des paysages, de hauteur, ou de l'interdiction totale sur certains paysages qui semblent fragiles. La condition économique paraît difficile à mobiliser. La loi impose des conditions qui sont étudiées dans le cadre de l'instruction par l'Etat, notamment sur l'utilité de l'augmentation agricole comparée à des surfaces témoins, ainsi qu'une condition économique, qui doivent strictement être vérifiées. Une fois ces étapes franchies, l'agrivoltaïsme est fondé et les membres du SCOT peuvent préciser où, ils souhaitent voir ce type d'installation sur le territoire et sous quelles conditions (gabarit, paysage...).

Ce sujet peut être précisé dans le cadre du débat d'aujourd'hui et sera à décider/affiner dans le cadre du DOO.

**Monsieur Antoine PARRA** regrette que des conditions économiques ne puissent être calibrées. Autrement dit, les membres doivent identifier des territoires ou des caractéristiques de territoire qui n'accueilleraient pas d'agrivoltaïsme.

**Madame Huguette PONS** en sus d'adhérer aux éléments précités, pose la question des territoires de massifs qui ne sont pas exploités, difficilement accessibles.

**Monsieur Antoine PARRA** précise que la motivation est le développement économique.

**Monsieur Yves PORTEIX** propose l'interdiction de faire de l'agrivoltaïsme sur les massifs.

**Les intervenantes de l'AURCA** précisent que dans les massifs, l'agrivoltaïsme pourrait être compatible avec le pastoralisme.

**Monsieur Antoine PARRA** rappelle qu'il existe différents types d'agrivoltaïsme. Il précise que si le SCOT ne propose pas de conditions quant à l'agrivoltaïsme, cela va à l'encontre de l'axe sur l'environnement, la qualité du territoire, des paysages.

**Monsieur Roland CASTANIER** ajoute avec pessimisme que les projets d'agrivoltaïsme qui voient le jour actuellement sont portés par des investisseurs qui ont des capacités économiques, ainsi que des agriculteurs bien implantés. Les investisseurs cherchent des surfaces importantes pour rentabiliser l'outil de production. Bien qu'Elne soit composée essentiellement de terres à fort potentiel agricoles, de nombreuses friches demeurent.

**Monsieur Jean-Michel SOLÉ** indique être très défavorable à l'installation de panneaux photovoltaïques / agrivoltaïques sur les massifs, ce serait une catastrophe sur la Côte Vermeille. Sur ce secteur, il rappelle que des subventions sont accordées pour installer des panneaux rouges en toiture des villages afin de ne pas dénaturer le paysage, il serait incohérent que des panneaux soient installés sur les massifs.

**Les intervenantes de l'AURCA** précisent que les entités paysagères du diagnostic, incluant les massifs, ainsi que la loi Littoral, sont aussi des leviers pour interdire l'agrivoltaïsme sur ces secteurs. Le cru Banyuls-Collioure est en outre classé en secteur agricole à fort potentiel du SCOT, sur lesquels il est proposé que l'agrivoltaïsme ne soit pas permis.

**Monsieur Christian GRAU** ajoute que se pose en outre la problématique du raccordement des installations agrivoltaïques, particulièrement dans les massifs.

**Monsieur Antoine PARRA** demande si l'agrivoltaïsme pourrait être limité à l'autoconsommation agricole. Il convient de porter la réflexion sur ce sujet, et sur des critères mesurables permettant d'éviter la multiplication de ces installations sur le territoire, de dissuader les gros investisseurs et non agriculteurs. Sur le territoire du SCOT Littoral Sud, de nombreux secteurs et paysages méritent d'être préservés de l'agrivoltaïsme, dont les massifs (Côte Vermeille, Albères...) ainsi que la Plaine (abords du Tech...). Il ajoute qu'il convient de trouver des solutions.

**Madame Annette AICARDI** souhaite apporter une précision sur le projet déposé actuellement sur les communes de Saint-Jean-Pla-de-Corts et Maureillas-las-Illas sur une vingtaine d'hectares, pour lequel trois intervenants sont identifiés (la société qui pilote les panneaux, l'agriculteur, l'énergéticien). Elle précise que l'agriculteur ne touche rien, il bénéficie simplement de l'installation et de certaines gratuités. L'intérêt est davantage porté sur les vastes superficies. Elle demande de quels leviers disposent les communes sur ce type de projet délivrés par l'Etat ?

**Monsieur Antoine PARRA** répond que les critères qui seront retenus par le SCOT seront applicables. Le fait que cette orientation soit validée et débattue en Comité Syndical et figure dans le SCOT, cela peut sensibiliser.

**Monsieur Alexandre PUIGNAU** rappelle que le sujet de la temporalité des documents d'urbanisme (SCOT, compatibilité PLU) et des projets déposés constitue un problème. Il attire l'attention sur la sensibilité des piémonts plus que sur les massifs, dont l'impact de ce type de projet sur le paysage est fort. Il demande à ce qu'un atelier ou une commission spécifique au sujet de l'agrivoltaïsme et des énergies renouvelables soit organisé.

**Maitre Céline HENRY** précise que le sursis à statuer sur l'agrivoltaïsme n'est pas possible. Elle rappelle que le débat est essentiel en SCOT, les PLU doivent relayer les conditions dans les PLU pour que ce soit applicable.

**Monsieur Antoine PARRA** demande si la condition du complément de revenus pourrait être retenue. Maitre HENRY précise que ce sujet est complexe.

Il précise, en synthèse, que l'agrivoltaïsme est proscrit dans les espaces à fort potentiel agricole incluant les terres du Tech, en piémont notamment des Albères, coupure d'urbanisation, massifs. Afin d'affiner ces sujets

inhérents à l'agrivoltaïsme et plus généralement aux énergies renouvelables, une réunion spécifique sera organisée.

**Madame Huguette PONS** rappelle que les délais restants pour mettre en compatibilité les PLU sont courts.

Au-delà des remarques ci-dessus l'orientation c – de l'ambition III, telle que proposée, est validée.

**d) Prévenir et limiter les risques, pollutions et nuisances, réduire la vulnérabilité**

- Apprendre à vivre avec les risques, réduire la vulnérabilité
- Limiter les pollutions et nuisances

L'orientation c – de l'ambition III, telle que proposée, est validée.

Au-delà des remarques ci-dessus l'orientation/ambition III., telle que proposée, est validée à l'unanimité.

#### **IV. Affirmer l'environnement et le paysage comme composantes fondamentales du territoire**

**a) Préserver et déployer le capital naturel et écologique**

- Préserver la biodiversité et les milieux d'intérêt écologique reconnus, terrestres ou marins
- Favoriser les connexions entre les milieux naturels, remarquables ou ordinaires
- Valoriser et promouvoir la nature sous toutes ses formes, dans les villages et les bourgs

L'orientation a – de l'ambition IV, telle que proposée, est validée.

**b) Protéger le patrimoine paysager et bâti, vecteur d'identité et vitrine du territoire**

- Garantir la préservation des paysages emblématiques et accompagner leur évolution
- Valoriser le patrimoine bâti
- Révéler le paysage des sites et axes à forte visibilité

L'orientation b – de l'ambition IV, telle que proposée, est validée.

**c) Protéger les spécificités et les sensibilités des milieux littoraux et montagnards**

- Littoral
- Montagne

L'orientation c – de l'ambition IV, telle que proposée, est validée.

**d) Mettre en valeur le paysage dans les démarches d'aménagement**

- Gérer et assurer la pertinence paysagère des extensions urbaines
- Favoriser la pratique apaisée des espaces publics par des aménagements qualitatifs
- Fixer des objectifs qualitatifs d'intégration paysagère pour le développement des parcs d'activités

L'orientation d – de l'ambition IV, telle que proposée, est validée.

L'orientation/ambition IV., telle que proposée, est validée à l'unanimité.

Les discussions étant épuisées et constatant que les membres du comité syndical ont ainsi pu échanger sur les ambitions III. et IV. et orientations générales du PAS, Monsieur le Président propose de clore le débat.

**Monsieur Antoine PARRA** remercie les membres du Comité syndical pour leur participation active à la tenue du débat sur les orientations du PAS, désormais débattu sur les quatre axes et orientations générales.

Le Comité Syndical, à l'unanimité des membres présents :

**PREND ACTE** des échanges intervenus lors du débat, sans vote, portant sur les orientations générales du PAS, formalité prescrite dans le cadre de la procédure de révision n°2 du SCOT.

### III. DECISIONS ADMINISTRATIVES

#### 4. MODIFICATION N°4 DU PLU DE LA COMMUNE DE SORDE : AVIS A DONNER

Monsieur le Président propose de passer à ce point de l'ordre du jour.

Monsieur PORTEIX précise que depuis des éléments ont été apportés dans le cadre du dossier d'approbation. La procédure de modification n'ajoute pas d'urbanisation, simplement des Orientations Aménagement et Programmation ont été apportées sur la zone UB pour les accès, les aménagements et la typologie des logements. La commune considérait qu'il s'agissait d'une dent creuse entourée d'urbanisation, il couvre 1.2 hectares pour 20 logements/hectare. La modification porte sur des éléments du règlement, les emplacements réservés, les éléments du patrimoine.

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet le Commissaire Enquêteur a donné un avis favorable, et il précise que la commune trouve normal d'attendre l'avis du SCOT pour approuver cette modification.

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 règlementaires 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.

- 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.
  - Mieux qualifier l'interface public / privé via notamment l'encadrement des clôtures : modification article 11 Zones : UA, UB, UD, UF, 1AU, 2AU.
  - 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 1<sup>er</sup> 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 ;

Monsieur BATLLE interroge sur la taille moyenne des piscines.

Monsieur PORTEIX précise que ce n'est pas encore place.

#### **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 ;

- 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 ;
- **RAPPELLE** que les chapitres du DOO déclinant la loi Montagne s'appliquent.
- **DIT** qu'une ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Maire de la commune de Sorède.

### III. PORTE A CONNAISSANCE / INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES :

/

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10h55.

#### Signatures

Le président :

A blue ink signature in cursive script, appearing to read 'PARRA'.

Antoine PARRA

Le secrétaire de séance :

A blue ink signature in cursive script, appearing to read 'CRITELLI'.

Gilbert CRITELLI