



PROCES VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU SCOT LITTORAL SUD DU 13 OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le treize 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 sept octobre deux mille vingt-cinq.

Étaient présents : 14

Antoine PARRA (T), Olivier BATLLE (S), Christian GRAU (T), José ANGULO (T), Roland CASTANIER (T), Christian NAUTE (T), Alexandre PUIGNAU (T), Michel VIZERN (T), Huguette PONS (T), Bruno GALAN (T), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND-PLANAS (T), Anne-Marie BRUNIE (S)

Étaient excusés : 5

Christian NIFOSI (T), Grégory MARTY (T), François COMES (T), Pierre SERRA (T), Georges-Henri CHAMBAUD (T)

Etaient représentés : 2

Christian NIFOSI qui donne procuration à Antoine PARRA
François COMES qui donne procuration à Alexandre PUIGNAU

Autres personnes présentes : 3

Jean-Paul SAGUÉ délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Gilbert CRITELLI délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Jean-Christophe DELMER délégué suppléant (Communauté de Communes ACVI)

Nombre de membres en exercice : 25

Nombre de procurations : 2

Nombre de membres votants présents : 14

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 afin de pouvoir les retranscrire le plus fidèlement possible à des fins de compte rendu.

En préambule Le Président cède la parole à Madame REGOND PLANAS pour porter une information en séance.

Madame REGOND PLANAS informe que la commune de Saint-Génis-des-Fontaines a relancé la procédure de Plan Local d'Urbanisme lors du précédent conseil municipal, avec des objectifs en concordance notamment avec ce qui est attendu en terme de consommation d'espace et sur les risques naturels.

I. DECISIONS ADMINISTRATIVES

1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU 6 OCTOBRE 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 6 octobre 2025 a préalablement été communiqué à l'ensemble des membres du Comité Syndical,

Considérant que le projet de Procès-verbal tel que transmis a fait depuis l'objet de quelques corrections mineures de formes et fautes notamment d'orthographe, qui ne remettent pas en cause le fond des rédactions ;

Monsieur le Président rappelle que l'assemblée est appelée à approuver le procès-verbal de la séance du Comité Syndical du lundi 6 octobre 2025 intégrant ces quelques corrections mineures,

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 6 octobre 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 13 octobre 2025.

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

Le Syndicat Mixte du SCOT n'ayant pas reçu à ce jour 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 porté à l'ordre du jour.

4. PROJET PLU DE LA COMMUNE DE BAGES : AVIS A DONNER

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

Monsieur Batlle précise que la procédure a pris du temps pour plusieurs raisons dont la réhabilitation de la station d'épuration. Il ajoute que le souci de la procédure de révision du PLU est la production de logements. La commune souhaite plutôt freiner l'urbanisation avec néanmoins des zones à urbaniser qui s'inscrivent au-delà de 2028.

Il indique que la volonté communale est aussi de pérenniser les terres agricoles et espaces naturels, avec l'extension du PAEN et la préservation d'espaces naturels.

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 28 juillet 2025, par la commune de Bages, le projet arrêté de son Plan Local d'Urbanisme.

La procédure a été lancée par délibération du Conseil Municipal du 17 février 2025 : définition des objectifs poursuivis dans le cadre de la prescription de la révision générale du PLU.

Le dossier tel que transmis est composé des pièces suivantes :

- Des pièces administratives et de procédure
- Rapport de présentation (diagnostic, évaluation environnementale)
- PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Règlement écrit
- Zonage réglementaire (1/2500 et 1/5000)
- Annexes.

Parmi les principaux éléments de diagnostic issus du dossier tel que transmis, ressortent les éléments suivants :

- 4482 habitants en 2021,
- Taille Moyenne des Ménages à 2,14
- Tendance au vieillissement
- Sur le parc de logement 84,8 % sont en Résidences Principales, 8,8 % de Résidences Secondaires, 6,4 % (159 unités) de Logements Vacants
- 65 % de propriétaires, 30,1 % de locataires (parc privé), 4,4 % locataires parc social, Logements Sociaux en augmentation
- Un taux de chômage en augmentation (12 % en 2012),
- Des commerces de proximité, l'Usine, Prosain
- Une faiblesse des transports en commun, un développement des voies douces, la présence de la RD612 qui traverse la commune et le village d'Est en Ouest.
- Entités paysagères : la Plaine viticole, les collines cultivées, la plaine humide cultivée, les matès, la zone urbaine
- Une activité agricole dynamique, diversité des cultures, des jeunes agriculteurs.

En matière d'état initial de l'environnement, il ressort que la commune accueille 2 PNA (Programme National d'Action), des ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), des ENS (Espace Naturel Sensible), des zones humides (définies par les études existantes, non exhaustives).

Le PADD s'oriente autour de quatre axes :

1. Permettre la maîtrise du développement urbain de Bages en assurant un équilibre social et fonctionnel
 - Encourager un développement urbain maîtrisé
 - Accompagner la mixité sociale et fonctionnelle
 - Conforter le niveau en équipements et en services d'intérêt collectif
 - Favoriser l'intégration d'espaces de nature en ville
2. Pérenniser les activités économiques et poursuivre leur développement
 - Maintenir les commerces et services de proximité et favoriser leur développement
 - Conforter les activités économiques présentes sur le territoire
 - Contribuer au maintien de l'agriculture et encourager l'activité sur le territoire
3. Préserver l'environnement et les paysages du territoire bagéen
 - Valoriser les espaces naturels remarquables ou présentant un intérêt écologique

- Encourager l'utilisation des énergies renouvelables
- 4. Poursuivre l'amélioration des déplacements et des différentes mobilités
 - Améliorer la lisibilité urbaine et sécuriser les déplacements
 - Favoriser le développement des modes doux

Tel qu'il ressort des éléments du PADD, concernant les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, une estimation de la consommation foncière depuis 2012 a été réalisée à la parcelle grâce à l'utilisation de photographies aériennes et de constat lors de sortie terrain. L'artificialisation a été de 21.92 hectares depuis cette date dont 16.28 pour l'habitat et 5.65 hectares pour l'économie.

Tel qu'il ressort du PADD, la commune dispose d'un potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine (environ une vingtaine de logements vacants et une trentaine de logements en comblement des dents creuses ont été estimés) qu'elle entend exploiter en priorité en favorisant le réinvestissement des logements vacants et l'urbanisation des dents creuses. La commune va développer l'urbanisation en continuité de l'existant et imposer une densité moyenne de 20 logements/ha. La commune va tendre à réduire de moitié l'artificialisation au cours des 10 prochaines années. La consommation d'espace sera donc plus modérée qu'antérieurement.

Les OAP sont composées d'OAP thématiques déplacements et Trame Verte et Bleue, ainsi que de trois OAP sectorielles :

- Secteur entrée de ville Ouest, zone 1AUh1 ouverte, 0.7 hectare, habitat, 20 logements à l'hectare, 14 logements estimés, 30.4 population estimée.
- Secteur L'espina, zone 1AUh2 ouverte, 2.6 hectares, habitat, 20 logements à l'hectare, 52 logements estimés, 112.8 population estimée.
- Secteur entrée de Ville Est, zone bloquée, ouverture conditionnée à une évolution du document d'urbanisme (80 % de constructions autorisées en zone 1AUh), 2,6 ha, Habitat, 20 logements à l'hectare, 52 logements estimés, 112.9 population estimée.

Le dossier précise que les dents creuses estiment 33 logements potentiels, et les espaces libres 15 logements envisagés, et qu'une densité de 20 logements à l'hectare est appliquée aux secteurs de projets. En cumulé, la population totale peut être estimée à 4921 habitants.

Le potentiel offert par les capacités de densification ainsi que la remise sur le marché des logements vacants est de 182 habitants (63 logements potentiels et 21 logements vacants identifiés par le SCOT).

Pour les dix prochaines années, la consommation projetée est, tel qu'il ressort des éléments du dossier, est de 5.93 hectares.

Le plan de zonage, règlement et annexes traduisent différents enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux, et prévoient des emplacements réservés notamment pour bassin de rétention des eaux pluviales.

Le dossier de PLU est notamment pourvu d'annexes sanitaires.

Les différents éléments inhérents à ce dossier 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 PLU de Bages 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 projet de PLU de la commune de Bages tel qu'il a été transmis au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud ;

Considérant que le PLU s'inscrit en compatibilité avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

en ce que le règlement des zones UA et UB admet les commerces à la condition que leur surface de vente ne dépasse pas 300 m², en accord avec les dispositions concernant la centralité urbaine commerciale ;

Considérant que les éléments du dossier en matière de paysage, de patrimoine et de Trame verte et Bleue via les OAP thématiques, s'inscrivent dans le respect des orientations du DOO ;

Considérant qu'aucune zone d'extension n'est concernée par le risque inondation tel qu'il ressort du dossier ;

Considérant notamment qu'en matière 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 pour que le projet soit compatible avec les objectifs du SCOT, il doit respecter l'objectif de + 1 % par an de taux de croissance annuel moyen fixé pour la période 2014-2028 ;

Considérant que le projet de PLU vise une perspective d'évolution basée sur une croissance annuelle de 0.9 % sur une période de 10 ans soit à l'horizon 2035 ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du dossier transmis et notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le projet de PLU prévoit deux zones ouvertes à l'urbanisation ainsi qu'une zone bloquée 2AUh (entrée Est) pour laquelle l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du document d'urbanisme suite à 80 % de constructions autorisées en zones 1AUh ;

Considérant que les deux zones ouvertes 1AUh1 (Entrée Ouest) et 1AUh2 (l'Espina) prévoient à elles deux et indépendamment des potentialités offertes par le tissu urbain existant, 66 logements immédiatement mobilisables dès approbation du PLU, sans chronologie planifiée ou phasage, application faite, tel qu'il ressort du dossier, d'une densité de 20 logements à l'hectare ;

Considérant qu'à ces 66 logements s'ajoutent 33 logements potentiels en dents creuses, 15 logements envisagés en espaces libres et un objectif de réinvestissement de 21 logements vacants la commune en comptabilisant par ailleurs 151 unités ;

Considérant que l'objectif de production de constructions nouvelles issu des travaux de la révision du SCOT a été fixé à 56 logements pour la commune de Bages, tenant compte des 249 logements réalisés sur les 305 identifiés par le SCOT de la Plaine du Roussillon et repris lors de l'intégration de la commune dans le SCOT Littoral Sud ;

Considérant que depuis l'entrée en vigueur du SCOT révisé de 2020, un décompte de 86 logements autorisés a pu être identifié au 31 décembre 2024 au titre des indicateurs de suivi de la commune de Bages, et que ces derniers observent désormais moins 30 logements à l'horizon 2028 ;

Considérant que le potentiel mobilisable de logements nouveaux en zone urbaine augmente à lui seul la production de logements, sans que la commune n'ait besoin en sus de proposer des zones en extension d'urbanisation immédiatement ouvertes ;

Considérant qu'au cumul, le projet de PLU de la commune de Bages prévoit un potentiel de logements de 114 logements immédiatement mobilisables dès approbation, via les zones 1AUh1 et 1AUh2 ouvertes sans phasage, les dents creuses et logements en espaces libres, auxquels s'ajoutent les possibilités et objectifs de production de logements via les logements vacants estimés à 151 unités ;

Considérant dès lors, que l'objectif de production qui résulterait du présent projet de PLU viendrait augmenter le dépassement du nombre de logements potentiellement admis par le SCOT à l'horizon 2028, la commune observant déjà un dépassement de 30 logements au titre des indicateurs de suivi arrêtés au 31 décembre 2024 ;

Considérant que pour que ce projet soit compatible avec les orientations du SCOT, les autres communes du secteur de la Basse Plaine du Tech doivent approuver que leurs objectifs respectifs soient diminués ;

Considérant que tel qu'indiqué par la commune, les autres communes du secteur de la Basse Plaine du Tech ne souhaitent pas renoncer à l'objectif de production qui a été identifié dans le cadre de la détermination des indicateurs de suivi ;

Considérant dès lors que la commune de Bages a déjà atteint et dépassé son objectif de production de nouveaux logements, et que la production de logements de la commune de Bages remet en cause les objectifs des autres communes du secteur de la Basse Plaine du Tech ;

Considérant que le projet de PLU prévoit, en sus des possibilités existantes dans le tissu urbain existant, deux zones immédiatement ouvertes en extension d'urbanisation, les zones 1AUh1 et 1AUh2 ;
Considérant dès lors qu'il convient de bloquer à minima une des deux zones 1AUh, voire les deux zones, et préférentiellement la zone 1AUh2 lieu-dit L'Espina compte tenu de sa taille, en la classant en zone 2AU bloquée ;

Considérant par ailleurs que les communes dont la population est supérieure à 3000 habitants doivent intégrer un objectif de production minimum de 30 % de logements en collectif dans la production communale, que le dossier n'apporte pas les éléments de justification permettant de s'en assurer ;
Considérant que cet objectif doit être poursuivi à l'échelle communale ;

Considérant que les communes de plus de 3000 habitants, doivent intégrer un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale ;
Considérant que le projet tel que présenté ne comporte pas un tel objectif dans tous les secteurs concernés par des OAP, et contrevient en ce sens à cet objectif du DOO ;
Considérant de plus que cet objectif doit être poursuivi à l'échelle communale ;

Considérant que le DOO prévoit la remise sur le marché de 45 logements vacants sur le secteur de la basse Plaine du Tech à l'Horizon 2028 ;
Considérant dès lors que pour rester compatible avec les objectifs du SCOT, la commune de Bages doit inciter et favoriser la remise sur le marché de logements vacants, estimés à 151 unités dans le diagnostic du PLU ;
Considérant que tel qu'il ressort des éléments du dossier, la commune s'engage à remettre sur le marché 21 logements vacants, sans pour autant préciser à quel horizon ;
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 ainsi que pour rester compatible avec le SCOT, la commune devra effectivement encourager et favoriser la remise sur le marché d'une partie des 45 logements vacants identifiés sur le secteur de la Basse Plaine du Tech à l'horizon 2028 ;

Considérant que le DOO fixe un objectif de constructions de logements en dents creuses de 21 % pour les communes de la Basse Plaine du Tech, que les éléments du dossier n'apportent pas les éléments de justification permettant de s'en assurer ;

Considérant que le Documents d'orientations et d'Objectifs (DOO) a fixé, dans le cadre des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace, un potentiel de 46 hectares pour l'urbanisation à vocation dominante d'habitat et équipements structurants pour le secteur de la Basse Plaine du Tech ;
Considérant que le projet de PLU tel que présenté identifie une surface exprimée de 5.93 en zone à urbaniser dont 3.37 hectares en zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation 1AUh1 et 1AUh2, sans phasage, à vocation d'urbanisation et d'habitat, et 2.57 en zone 2AUh bloquée ;
Considérant que le PADD ne fixe pas d'objectif chiffré clair de la modération de la Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers à l'horizon du PLU, et que le rapport de présentation exprime que le projet de PLU de la commune de Bages est compatible avec les objectifs de modération de consommation d'ENAF fixés par la Loi Climat et résilience, sans en apporter les éléments de justification ;
Considérant que le dossier précise que sur la période 2011 à 2021, 13.1 hectares ont été consommés pour de l'habitat, du développement économique et des équipements ;
Considérant que certaines opérations à venir indépendamment du zonage, notamment situées en tissu urbain existant, en extension de celui-ci, ou dans les espaces agri-naturels de la commune, pourront possiblement venir en Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), et qu'il appartiendra à la commune de les prendre en compte dans le calcul de la Consommation d'ENAF ;
Que notamment certains emplacements réservés à destination de bassins de rétentions pourront observer une Consommation d'ENAF lors de leurs mises en œuvre, imputée le cas échéant au territoire, à la commune pour la période 2021/2031, notamment l'emplacement réservé n°2 d'une superficie de 3.8 hectares ;
Considérant qu'afin de ne pas compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de la Consommation d'ENAF susceptibles d'être fixés par le document de SCOT en cours de révision, et le projet stratégique du territoire

dans son ensemble, une attention particulière devra être portée au respect des objectifs de réduction et de modération de la Consommation d'ENAF pour la période 2021/2031 ;

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 le DOO prévoit également de développer les pistes cyclables et voies piétonnes dans toutes les nouvelles opérations ;

Considérant que, bien que les OAP thématiques prévoient des OAP déplacements incluant le sujet des voies douces en tissu urbain, les OAP sectorielles ne prévoient pas la création de voies douces connectées à l'existant ;

Considérant que pour rester compatible avec le SCOT, les OAP sectorielles des zones AU doivent prévoir la création de voies douces tel qu'il ressort du DOO ;

Considérant que le SCOT identifie, sur la commune de Bages, des coupures vertes en plaine, que le dossier transmis n'apporte pas les éléments attendus quant au respect de cet objectif, et ne les relaie pas ;

Considérant que la commune est concerné par un PAE (Parc d'Activité Economique) de Proximité dans lesquels le DOO prévoit comme objectif que les documents d'urbanisme locaux ne rendent pas possible la création de nouveaux logements dans ces parcs (excepté pour la surveillance générale de ces parcs) ;

Considérant que le règlement de la zone UE ne permet pas les constructions destinées à l'habitation dans le secteur de l'ancienne usine délimité UEb au plan de zonage, et permet seulement en zone UEA (actuelle usine de fabrication de produits alimentaires bio) les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est liée à l'exercice de l'activité et à la surveillance, à raison d'un seul logement par lot ou réunion de lots et à condition qu'il soit intégré au bâti principal, à l'étage, dans la limite de 100 m² de surface de plancher à l'exception du secteur UEb où ils sont strictement interdits ».

Considérant que le règlement des zones agricoles A et naturelles N, interdit les installations photovoltaïques au sol ;

Considérant que le diagnostic, le rapport de présentation et les annexes sanitaires comportent quelques données obsolètes ou incomplètes qui méritent d'être mises à jour ;

Monsieur BATLLE précise qu'il est difficile d'intervenir sur les logements dans les dents creuses, sachant qu'il s'agit du patrimoine privé.

Le Syndicat Mixte rappelle que la commune est déjà en dépassement dans la production de logements, et il n'y a pas de phasage ni de chronologie dans la programmation des zones 1AU, qui sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation et donc immédiatement mobilisables à compter de l'entrée en vigueur du PLU. Seul un phasage existe entre les zones 2AU et 1AU, et de nombreuses possibilités existent dans le tissu urbain existant.

Le Président précise qu'il serait dans ces conditions souhaitable de bloquer une zone et d'inscrire et justifier dans le texte certains éléments.

Monsieur ANGULO attire l'attention sur le taux de croissance et rappelle que le PLU de Céret a été retoqué pour un taux de croissance inférieur au taux de croissance affiché sur cette révision du PLU de Bages. L'accroissement de population à 0.9 % tel que prévu dans ce PLU peut poser des difficultés.

Le Président rappelle qu'il y a des projections à l'échelle du département et à l'échelle des territoires.

Le Syndicat Mixte précise que dans le SCOT actuellement applicable le taux de croissance est de 1 % de TCAM. La commune fait le choix d'arrêter le PLU aujourd'hui, avec un taux à 0.9 %. Pour autant, dans le cadre des travaux de la révision n°2 du SCOT, il a été précisé que le taux observé sur le territoire était bien en-deçà. Le Syndicat Mixte rappelle que le PLU devra se mettre en compatibilité avec le SCOT « climatisé » issu de la révision actuellement en cours.

Sur la consommation d'espace, la commune respecte sa propre trajectoire sous réserve du sujet du bassin de rétention, pour autant le PLU devra se mettre en compatibilité là aussi avec le SCOT « climatisé » dans le cadre duquel les élus ont débattu pour un taux d'effort de l'ordre de 56 % en accord avec le SRADDET approuvé.

Monsieur BATILLE précise que le document de PLU précédent était très ancien, il était nécessaire de le réviser. Il demande si dans la proposition d'avis réservé il peut être proposé un phasage des constructions et si l'avis réservé peut précisément exposer à la commune ce que le dossier doit comporter en termes notamment de rédaction afin qu'elle puisse le prendre en compte.

Le Président rappelle que le Syndicat Mixte est disponible pour accompagner les communes sur ces sujets, et l'avis du Syndicat Mixte va observer les motifs soulevés au regard du SCOT applicable sans pour autant rédiger les éléments devant intervenir dans le dossier de PLU, ce qui revient à la commune et au bureau d'études qui l'accompagne.

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 **RESERVE** au projet de PLU de la commune de BAGES, assorti du reclassement en zone 2AU bloquée d'à minima une des deux zones 1AUh ouvertes à l'urbanisation, et préférentiellement de la zone 1AUh2 lieu-dit l'Espina compte tenu de sa taille.
- **AJOUTE** que le dossier mérite d'être complété par :
 - o Les éléments de justification permettant de s'assurer de la production d'un minimum de 30 % de collectifs dans la construction communale ;
 - o L'intégration de 20 % de logements locatifs sociaux par opération et d'au moins 15 % en accession sociale dans la programmation communale ;
 - o Les précisions des objectifs de construction de logements en dents creuses ;
 - o Les éléments de justification conduisant à respecter l'objectif d'urbaniser, y compris par renouvellement, autour des dessertes en transport collectif ;
 - o Les éléments attendus en matière de voies douces dans toutes les nouvelles opérations tel qu'il ressort du DOO, dont notamment dans les secteurs concernés par des OAP sectorielles ;
 - o Les éléments de traduction et de justification attendus concernant les coupures vertes en plaine ;
- **RAPPELLE** que la commune doit encourager et favoriser la remise sur le marché d'une partie des logements vacants identifiés sur le secteur de la Basse Plaine du Tech.
- **PRECISE** que la commune devra prendre en compte certaines opérations à venir le cas échéant, dans le calcul de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, et notamment celles réalisées sur certains emplacements réservés concernés par des bassins de rétention ; et veiller au respect de la modération de la Consommation d'ENAF à l'échelle du territoire.
- **RECOMMANDÉ** la mise à jour des données obsolètes ou incomplètes observées dans le diagnostic, le rapport de présentation et les annexes sanitaires.
- **DIT** qu'une ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Maire de la commune de Bages.

Résultat du vote :

Pour : 16
Contre : 0
Abstention : 0

5. PROJET PLU DE LA COMMUNE DE ELNE : AVIS A DONNER

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

Monsieur CASTANIER précise que la commune d'Elne a les mêmes problématiques que la commune de Bages car il s'agit d'un PLU de 2005, et le territoire communal dispose de nombreuses contraintes dont les risques, la loi Littoral... La commune a fait en outre le choix de sanctuariser les terres agricoles avec le PAEN, d'autres lotissements pour éviter la densification (logements collectifs qui posent des contraintes avec la population). Elne est très attractive pour les actifs se rendant sur Perpignan, les voies de communication existantes favorisent la commune.

En outre, la commune a aujourd'hui 400 demandes de logements sociaux d'illibériens, et ne sait pas comment y répondre. Elle a densifié des zones de réinvestissement urbain au niveau de l'ancien marché de gros, et recentre son projet au Nord du territoire, et sur une zone vers Saint-Cyprien sur la route de Latour-Bas-Elne avec une révision obligatoire et la volonté de construire des logements en évitant les divisions parcellaires.

Monsieur le Président expose qu'en tant que Personne Publique Associée, le Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud s'est vu notifier en date du 25 août 2025, par la commune de Elne, le projet arrêté de son Plan Local d'Urbanisme.

Par un courrier réceptionné en date du 15 septembre 2025, le Syndicat Mixte s'est vu notifier un deuxième courrier joignant le résumé non technique du rapport de présentation du PLU précédemment omis lors du premier envoi du 25 août 2025.

La procédure a été lancée par délibération du conseil municipal du 20 septembre 2023. La commune d'Elne a approuvé l'élaboration de son premier PLU par une délibération du conseil municipal du 28 juillet 2005, qui a évolué via plusieurs procédures (modifications, déclarations de projets, mise en compatibilités...).

Le dossier tel que transmis est composé des pièces suivantes :

Pièce 1 - Rapport de présentation

Pièce 1.1 - Diagnostic
Pièce 1.2 - Justifications des choix retenus
Pièce 1.3 - Evaluation environnementale

Pièce 2 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pièce 3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Pièce 4 - Règlement écrit et graphique

Pièce 4.1 - Règlement écrit - Intégrant la liste des emplacements réservés et la liste des éléments, sites et secteurs à protéger.

Pièce 4.2 Plan de zonage
Pièce 4.3 Plan des prescriptions reportées sur le PLU

Pièce 5 - Annexes

Pièce 5.1 - Servitudes d'Utilité Publique
Pièce 5.1.1- Listes des Servitudes d'Utilité Publique
Pièce 5.1.2- Dossier relatif aux Servitudes d'Utilité Publique
Pièce 5.1.3 - Plan des Servitudes d'Utilité Publique
Pièce 5.2 – Plan et Règlement du PSS
Pièce 5.3 – Les Sites Patrimoniaux Remarquables - SPR
Pièce 5.4 – Annexes sanitaires
Pièce 5.4.1- Annexes sanitaires PLU phase 1

Pièce 5.4.2- Annexes sanitaires PLU phase 2

Pièce 5.5 – Droit de préemption urbain (DPU)

Pièce 5.6 – Périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres

Pièce 5.7 – Périmètres obligations de débroussaillage

Pièce 5.8 – Risque d'exposition au plomb

Pièce 5.9 – Information sur le retrait-gonflement des argiles

Pièce 5.10 – Périmètre provisoire ou définitif des zones d'aménagement différé

Pièce 5.11 – Périmètre des zones d'aménagements concertées

Pièce 5.12 – Dossier Loi Barnier

Pièce 5.13 – Dossier relatif aux zones de présomption de prescriptions archéologiques

Pièce 5.14 – Prescriptions du SDIS

Pièce 5.15 – Règlement départemental de voirie

Pièce 5.16 – Schéma directeur de gestion des eaux pluviales

Pièce 5.17 – Cahier des prescriptions architecturales et paysagères « ZAC Las closes »

Il est également composé d'un résumé non technique du rapport de présentation transmis dans un second envoi.

Tel qu'il ressort des éléments du dossier, bordé par le Tech, soumis aux aléas marins et de l'Agouille de la Mar, le territoire communal est marqué de façon significative par le risque inondation. Le territoire communal est marqué par une empreinte agricole forte qui a façonné les paysages et la plaine d'Illibéris. La zone agricole représente les 3/4 de la superficie communale.

Elle dispose d'un riche patrimoine architectural, Illibéris sous l'antiquité passé d'une riche histoire, la ville présente une enceinte fortifiée, tours, portes et courtines, la Cathédrale Sainte-Eulalie et Sainte-Julie ainsi que son cloître.

Le territoire est par ailleurs soumis à la Loi Littoral. La plage du Bocal du Tech, située dans la Réserve Naturelle du Mas Larrieu, écologiquement riche et diversifiée par l'influence du Tech et de la Mer représente un écrin naturel à protéger et à préserver.

Le dossier comprend une évaluation environnementale, et est concerné par plusieurs zonages réglementaires et espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS, zones humides, Site Natura 2000 ...).

Elle est couverte par un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ancienne ZPPAUP.

L'analyse socio-économique formalisée dans le diagnostic indique une faible croissance démographique depuis 2012 et un vieillissement de la population.

La consommation d'espace pour la période 2014/2024 est évaluée dans le diagnostic à 43.47 hectares toutes destinations confondues (habitat, équipements, équipements publics, décharges et autres stockages, agricole).

Le dossier indique qu'entre 2011 et 2020 la commune a consommé 33.27 hectares d'ENAF. Entre 2020 et 2024, la commune a consommé 19.23 hectares d'ENAF dont 13.22 hectares pour l'habitat, 6.01 pour les équipements publics, 3.05 hectares pour l'agricole.

En 2021, le nombre de logements vacants est de 688 (13.3 % du parc), le nombre de logements secondaires est de 205 unités (4.1 % du parc), et le nombre de résidences principales est de 4151 (83 % du parc). Le projet prévoit 721 logements vacants à 2034 soit 12 % du parc.

Le PADD est orienté autour de 4 axes :

1. ENCOURAGER DES MODÈLES DE MOBILITÉS ACCESSIBLES À TOUS

1.1 Les mobilités douces, enjeu de la Ville de demain :

- Promouvoir les transports doux pour une mobilité apaisée des illibériens
- Promouvoir le développement des pistes cyclables par une création active et soutenue
- Concrétiser et développer le projet Boul'vert

1.2 Relier les espaces urbains entre eux pour une ville plus fluide

- Optimiser le stationnement pour une gestion efficace des espaces urbains

- Penser les connexions à la gare pour une intermodalité efficace

2. CONSTRUIRE UN AVENIR DURABLE POUR ELNE : VERS UNE URBANISATION RESPONSABLE

- 2.1 Accorder la priorité à la réhabilitation de l'existant dans le cadre de l'urbanisation future
 - Des besoins en logements potentiellement couverts au sein de l'existant

- 2.2 Un développement de l'urbanisation raisonné et maîtrisé
 - Limiter la consommation d'espaces afin de lutter contre l'étalement urbain
 - Un développement urbain guidé par le risque inondation et feu de forêts

- 2.3 Réinvestir les espaces délaissés pour revitaliser la ville et créer des équipements vecteurs de liens sociaux

- Vers une réhabilitation de l'espace Salitar pour enrichir les interactions communautaires
- Soutenir le développement d'équipements, culturels et sportifs pour tous au sein de la trame urbaine
- Favoriser et renforcer un "esprit de place de village"
- Créer des espaces de services et de commerces au sein de l'existant
- Mobilisation locale pour une prise de conscience des enjeux environnementaux

3. VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL, AGRICOLE ET DÉVELOPPER L'IMAGE DE LA VILLE

- 3.1 Préserver la richesse patrimoniale du territoire communal

- Préserver les secteurs à enjeux patrimoniaux et architecturaux
- Préserver le patrimoine identitaire "vernaculaire"

- 3.2 Encourager le développement des activités touristiques

- Initiatives à lancer pour développer des activités sur le territoire d'Elne
- A travers la lutte contre la désertification du centre-ville
- Valoriser le développement artistique et culture
- En mettant à disposition des équipements publics de qualité

- 3.3 Participer à la pérennité de l'activité agricole et favoriser son développement

- Soutenir les initiatives des agriculteurs pour bâtir un territoire agricole durable
- Préserver les terres agricoles de bonne qualité

4. ACCÉLÉRER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE AU SERVICE D'UN CADRE DE VIE DURABLE EN S'ADAPTANT AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- 4.1 Préserver l'écrin naturel du territoire communal

- Assurer la préservation des espaces à enjeux environnementaux
- Assurer la protection des continuités écologiques

- 4.2 Entériner une démarche sobre et résiliente par l'utilisation des énergies renouvelables

- Adapter les restrictions actuelles pour faciliter l'installation des panneaux photovoltaïques
- Favoriser des constructions écologiques et durables

- 4.3 Préserver l'identité littorale de la commune

- Respect de la faune et de la flore environnante présente
- Préservation de la trame bleue
- Appréhender le risque d'érosion du littoral
- Des choix d'aménagement guidés par la Loi Littoral

Tel qu'il ressort des éléments du PADD, entre janvier 2011 et décembre 2021, près de 29 hectares de terres agricoles et naturelles ont été consommées au profit du développement du territoire.

Le PADD précise qu'à l'horizon du PLU, le nombre d'habitants supplémentaires est estimé à environ 1112 habitants, avec un taux d'évolution annuel moyen de 1 %.

Le besoin en logements relatif à cette nouvelle population est ainsi estimé à 689 sur 10 ans (dont 511 liés à la démographie et 178 liés à la méthode du point mort) en prenant en compte une taille moyenne des ménages de 2,18 personnes et le besoin endogène. Il est précisé que de 2021 à 2024 la construction effective de 290 logements a été recensée, le nombre de logements projetés restant s'élève à 399 (données communales à partir des Déclarations d'achèvement des Travaux).

Environ 140 logements pourront être réalisés en réinvestissement urbain (comblement en dents creuses et en découpage parcellaire) et 265 dans la dernière tranche de la ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) « Las closes ».

Les logements dans des résiduels de zones à urbaniser supposeront de mobiliser 4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

A l'horizon du PLU, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers projetée pour les 10 ans à venir est de 23 hectares (19,23 hectares déjà consommés entre 2020 et 2024, et 4 hectares correspondant à la zone 1AU2 du chemin vieux de Saint-Cyprien, tel qu'il ressort des éléments du dossier). Il est précisé que cette enveloppe correspondant à la consommation d'ENAF du secteur à urbaniser envisagé sur le chemin vieux de Saint Cyprien (situé à l'Est de la RD 618), mais également à des consommations d'ENAF de précédents secteurs à urbaniser d'Elne ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) « Las closes ».

Le PADD précise en outre que la ville est dans l'incapacité de prévoir actuellement un secteur de 47 hectares dans la zone des « Mousseillous » (SPUS au niveau du SCOT Littoral Sud), mais ne renonce pas à l'hypothèse d'un développement à long terme dans ce secteur ».

Les OAP prévoit des OAP thématiques déplacements et Trame Verte et Bleue, ainsi qu'une OAP sectorielle : chemin vieux de Saint Cyprien. Cette unique OAP sectorielle est classée en zone 1AU2 au plan de zonage règlementaire du PLU et est immédiatement ouverte à l'urbanisation. D'une emprise de 4 hectares, elle constitue une poche de développement à vocation d'habitat en extension urbaine. L'aménagement du secteur prévoit une opération d'aménagement d'ensemble proposant une densité moyenne brute d'environ 23 logements par hectare, une diversité des typologies d'habitat, un minimum de 10 % de logements sociaux sur le secteur Nord de l'OAP, une qualité architecturale, les accès et stationnement, la gestion des eaux pluviales, l'intégration paysagère, une démarche de développement durable.

Le plan de zonage du PLU et règlement écrit associé prévoit une zone 1AU2 susévoquée (chemin vieux de Saint Cyprien), et une zone 1AU1 correspondant à la tranche 3 de la ZAC « Las Closes ».

Le plan de zonage matérialise notamment et sans exhaustivité, le reclassement en zone U (urbanisée) d'anciennes zones AU, le déclassement d'anciennes zones AU (à urbaniser) et U (urbanisées) en zone naturelle, des emplacements réservés, des commerces et services à préserver en rez-de-chaussée (notamment le long de la rue nationale et en Ville Haute), des éléments patrimoniaux à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme les EBC significatifs et EBC significatifs littoraux, des éléments paysagers relevant de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, les espaces proches du rivage, la bande des 100 mètres.

Les différents éléments inhérents à ce dossier 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 PLU de Elne 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 projet de PLU de la commune de Elne tel qu'il a été transmis au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud ;

Considérant qu'Elne constitue un pôle structurant au niveau du territoire du SCOT Littoral Sud, et est à ce titre concernée par plusieurs orientations et objectifs du DOO et du DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et

Commercial), et que la Zone d'Activité Economique (ZAE) constitue un PAE (Parc d'Activité Economique) structurant ;

Considérant que la commune d'Elne est également soumise à la loi Littoral qui s'applique sur le territoire ; 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, l'objectif de population communale est de 10 618 habitants à l'horizon 2034 en partant de 2024, soit 1 % d'évolution, sans que l'évolution n'ait été analysée depuis 2020 ;

Considérant que le SCOT a pour objectif 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 qu'aux termes du DOO, un objectif minimum de 22 % de constructions de logements en dents creuses est précisé pour le pôle structurant d'Elne ;

Considérant que l'étude des capacités d'urbanisation dans le tissu urbain existant incluse dans le dossier précise qu'en données brutes la commune est pourvue de 95 dents creuses dans l'existant et de 45 terrains pouvant faire l'objet de division, ce qui porte à 140 logements possiblement produits en réinvestissement urbain soit 35 %, sans préciser le respect de cet objectif minimum de constructions en dents creuses ;

Considérant que le dossier mérite d'être précisé sur ce point ;

Considérant en outre qu'aux termes du DOO, la remise sur le marché de logements vacants, en particulier de longue durée, constitue un levier de production de logements en tissu existant, et que le document d'urbanisme d'Elne, pôle structurant, doit poursuivre un objectif de remise sur le marché de 30 logements vacants du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2028 ;

Considérant dès lors que pour rester compatible avec les objectifs du SCOT, le pôle structurant d'Elne doit inciter et favoriser la remise sur le marché de logements vacants tel qu'il ressort du DOO, que le sujet des objectifs de remise sur le marché des logements est absent du dossier ;

Que les éléments transmis exposent que le taux de logements vacants est 13.3 % du parc selon l'INSEE soit 688 logements vacants, sans précision sur le parc de logements vacants de longue durée, et que le projet prévoit 721 logements vacants à 2034 soit 12 % du parc ;

Que le potentiel mobilisable n'est pas évalué, et que, tel qu'il ressort du dossier, la commune a un objectif de baisse de la vacance de 10 %, mais pour autant il ressort des éléments du dossier que le nombre de logements vacants est voué à augmenter à l'échéance du PLU ;

Que le sujet des logements vacants manque de clarté et de précisions, et le dossier tel que présenté ne permet pas de s'assurer du respect des objectifs de remise sur le marché de logements vacants tel qu'il ressort du SCOT, et de l'objectif de reconquête des centres-bourgs notamment en commune littorale ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du dossier transmis et notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le projet de PLU prévoit deux zones ouvertes à l'urbanisation à savoir la zone 1AU1 concernant la troisième tranche de la ZAC Las Closes, et la zone 1AU2 concernant un secteur situé chemin vieux de Saint-Cyprien ;

Considérant que le secteur du chemin vieux de Saint-Cyprien, classé en zone 1AU2 au plan de zonage, est situé au sein des espaces agricoles à fort potentiel identifiés par le SCOT, et que sur ces espaces, l'objectif général est de ne pas autoriser de construction ou de manière dérogatoire, le cas échéant, de limiter l'urbanisation de ces secteurs aux extensions rendues nécessaires par des besoins en logements, commerces, services et équipements de proximité associés des communes dont l'espace potentiellement urbanisable est essentiellement concerné par des espaces agricoles à fort potentiel ou d'autres contraintes rendant leur urbanisation difficile, et sous conditions ;

Considérant que de manière globale, le projet de PLU n'expose pas de manière claire les objectifs de production/programmation de logements, et que la lecture générale du dossier expose de nombreux chiffres, rendant difficile la compréhension du projet et empêchant la clarté du dossier ;

Considérant de plus qu'aux termes de la stratégie urbaine littorale du SCOT, le secteur du chemin Vieux de Saint-Cyprien n'est pas identifié ;

Considérant également que ces deux zones ouvertes sus évoquées prévoient à elles deux et indépendamment des potentialités offertes par le tissu urbain existant et autres opérations non quantifiées, 345 logements immédiatement mobilisables dès entrée en vigueur du PLU, sans chronologie planifiée ou phasage ; Considérant qu'à ces 345 logements s'ajoutent 140 logements potentiels en réinvestissement urbain, et des possibilités via les logements vacants existants sur la commune, celle-ci en comptabilisant par ailleurs 688 unités en 2021 ;

Considérant que le dossier précise que, sur la période 2021/2024, sans que l'année 2020 ne soit considérée, de nombreux programmes architecturaux ont été autorisés par la commune et les services instructeurs, pour 290 logements (constructions déjà réalisées entre 2021 et 2024), sans précision sur ce bilan des opérations passées ou qu'une synthèse générale ne soit établie ;

Considérant que l'objectif de production de constructions nouvelles issu des travaux de la révision du SCOT a été fixé à 556 logements pour le pôle structurant d'Elne, tenant compte des 444 logements réalisés sur les 1000 identifiés par le SCOT de la Plaine du Roussillon et repris lors de l'intégration de la commune dans le SCOT Littoral Sud ;

Considérant que depuis l'entrée en vigueur du SCOT révisé de 2020, un décompte de 314 logements autorisés a pu être identifié au titre des indicateurs de suivi de la commune d'Elne arrêtés au 31 décembre 2024 ;

Considérant dès lors que le potentiel de logements nouveaux de la commune se situe désormais aux alentours de 242 logements à produire à l'horizon 2028 ;

Considérant que tel qu'il ressort du dossier, au cumul, le projet de PLU de la commune d'Elne prévoit un potentiel de logements de 485 logements immédiatement mobilisables dès entrée en vigueur du PLU, via les zones 1AU1 et 1AU2 ouvertes sans phasage, les dents creuses et divisions parcellaires, portant la production de logements depuis 2021 (l'année 2020 n'étant pas considérée dans le dossier), à 775 logements ;

Qu'à cela s'ajoutent les possibilités de remobilisation des logements vacants, friches (dont l'ancien marché de gros), ou changements de destination/mutabilité potentiels par ailleurs non abordés dans le dossier de PLU ; Considérant dès lors, que l'objectif de production qui résulte de ces opérations et du présent projet de PLU, viendrait largement augmenter le nombre de logements potentiellement admis par le SCOT à l'horizon 2028, et le dépasser fortement ;

Que corrélativement la production de logements et le projet tel que présenté ne permettent pas d'améliorer le stock d'habitat indigne, ou le nombre important de logements vacants identifiés, et qu'un des objectifs du DDO est de restructurer et rénover l'espace urbanisé (requalification parc ancien, habitat indigne, friches urbaines ...) et de reconquérir les centres bourgs particulièrement en commune littorale ;

Qu'à ce sujet le dossier de PLU mentionne le contrat Bourg-Centre Occitanie, et omet la présence d'un Quartier Prioritaire de la Ville et le dispositif de Petites Villes de Demain ;

Considérant que les objectifs de croissance annuel moyen fixé par le SCOT Littoral Sud est de + 1 % par an pour la période 2014-2028 et de production de logements ont été établis au regard de plusieurs critères 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 ;

Considérant en outre que pour s'inscrire en compatibilité avec le SCOT, afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les extensions urbaines sont conçues dans un souci de sobriété foncière respectant pour le pôle structurant d'Elne l'objectif de 30 logements à l'hectare et de 3000 m² de surface de plancher par hectare minimum, et que le chapitre inhérent à la loi littoral précise que les extensions à vocation d'habitat doivent viser un objectif moyen de 30 logements par hectare ;

Que la 1AU2 définie au plan de zonage prévoit une densité de 23 logements par hectare sans précision sur la surface de plancher minimale, et que les éléments du dossier permettent d'estimer la densité projetée dans la zone 1AU1 (par ailleurs non pourvue d'OAP), à 29 logements par hectare (265 logements sur 9 hectares selon le dossier) ;

Que ces éléments ne permettent pas au projet porté par le pôle structurant d'Elne de respecter les objectifs du SCOT ;

Considérant ensuite que pour être compatible avec le SCOT, le pôle structurant d'Elne doit produire un minimum de 30 % de collectif dans la construction communale, que le dossier tel que transmis ne prévoit pas de bilan de cette programmation et d'évaluation à l'échelle du PLU ;

Que le dossier précise sans justification associée que les constructions d'immeubles déjà réalisées au sein des tranches 1 et 2 de la ZAC las Closes et au niveau de l'ancien marché de gros au croisement de l'avenue Maréchal Juin et Avenue Narcisse Planas participent pleinement à la réalisation de cet objectif ;
Que cet objectif minimum alloué au pôle structurant d'Elne n'est pas observable ;

Considérant également que pour le pôle structurant d'Elne, le DOO fixe pour objectif d'intégrer 20 % de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15 % de logements en accession aidée dans la programmation communale ;

Que les OAP de la zone 1AU2 « Chemin Vieux de Saint-Cyprien » prévoient un minimum de 10 % de logements sur le secteur Nord de l'OAP ;

Que le règlement écrit prévoit pour les zones UA, UB, UC1, UD1 et UD2 un minimum 30 % de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations destinées à la création de 8 logements et plus, sans que le dossier ne propose de bilan de cette programmation ni d'évaluation à l'échelle du PLU ;

Que de plus, le nombre de logements produits en accession aidée n'est pas précisé, empêchant d'observer le respect des objectifs en matière d'équilibre social de l'habitat tel qu'ils ressortent du DOO ;

Considérant également qu'en lien avec le vieillissement de la population, le dossier ne précise pas la prise en compte des personnes âgées ;

Considérant par ailleurs que la commune d'Elne est composée, au titre du DAAC, d'une centralité urbaine commerciale, d'une polarité commerciale, d'un site d'implantation périphérique majeur ;

Que tel qu'il ressort du DAAC, les documents d'urbanisme locaux délimitent les centralités urbaines commerciales qui ont une fonction d'hyper proximité, les polarités commerciales, Elne accueillant une polarité commerciale principale aux termes du DOO, et les sites d'implantation périphérique majeurs ;

Considérant qu'aux termes du DAAC des conditions d'implantation des activités commerciales liées aux secteurs commerciaux s'appliquent, et les nouvelles implantations commerciales se font au sein des centralités urbaines commerciales, des polarités commerciales, et des Sites d'Implantation Périphériques localisés par le DAAC ;

Considérant que les conditions d'implantation des activités commerciales incluent également des conditions de surfaces de vente en fonction des typologies de chaque espace commercial ;

Considérant que pour les secteurs évoluant en dehors des centralités urbaines commerciales, polarités commerciales, site d'implantation périphérique majeur identifiés par le DAAC, en sus des autres dispositions du DOO, les dispositions DAAC précisent que les commerces implantés hors centralités urbaines, hors polarités commerciales ou sites d'implantation périphériques peuvent bénéficier d'une extension limitée (on entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul ne doit pas dépasser 30% de la surface de vente existante à la date d'approbation du SCOT et ne porte pas la surface de vente totale du commerce à plus de 1000 m²) ;

Considérant que le dossier ne relais pas réglementairement le DAAC, et n'apporte pas les éléments de justifications attendus notamment en matière de SIP majeurs ;

Considérant que tel qu'il ressort du DOO, le pôle structurant d'Elne doit également veiller à adopter une politique vertueuse en matière d'économie de consommation d'espaces, et que le DOO a fixé, dans le cadre des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace, un potentiel de 16 hectares pour l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'équipements et d'habitat ;

Considérant que le projet de PLU tel que présenté identifie une surface exprimée de 19.23 hectares de consommation d'espace (13.22 hectares pour l'habitat et 6.01 hectares pour les équipements publics) sur la période 2020/2024, à laquelle s'ajoute 4 hectares de consommation d'espace planifiée en zones immédiatement ouverte à l'urbanisation 1AU2, sans phasage, portant la consommation d'espaces effective et planifiée à 23.23 hectares ;

Considérant dès lors que, au cumul de la consommation effective et planifiée possiblement mise en œuvre dès l'entrée en vigueur du PLU (zone 1AU2 urbanisable sur la base d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, sans phasage), le projet de PLU contrevient à cet objectif de modération de la consommation d'espace du SCOT, portant cette dernière à plus de 16 hectares y compris sur la seule composante de l'habitat ;

Considérant en outre que sur le sujet de la Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CENAF), que le dossier précise que 33.27 hectares ont été consommés sur la période 2011 à 2021, que le PADD ne fixe pas d'objectif chiffré clair de la modération de la Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CENAF) à l'horizon du PLU tel qu'il ressort de la Loi Climat et Résilience, et que le PLU précise dans

ses projections une modération de 50 % pour la période 2021/2031, portant l'enveloppement théoriquement consommable sur cette période à 16.63 hectares toute destination confondues ;

Considérant que la modification du SRADDET en cours, avec laquelle le SCOT Littoral Sud devra se mettre en compatibilité avant février 2027 dans le cadre des travaux de la Révision n°2, territorialise les objectifs de sobriété foncière et applique au territoire du SCOT Littoral Sud un taux d'effort de 56.1 % de réduction de la CENAF pour la période 2021/2031 ;

Considérant que tel qu'il ressort du dossier de PLU, au cumul, la CENAF 2021/2031 effective et planifiée est estimée à 23.23 hectares ;

Que donc la CENAF comptabilisée associée à ce projet de PLU dépasse la trajectoire de la commune, tant avec un objectif de modération de 50 % que de 56.1 %, compromettant ainsi l'atteinte des objectifs de réduction de la Consommation d'ENAF susceptibles d'être fixés par le document de SCOT en cours de révision et mettant à mal le projet stratégique du territoire dans son ensemble ;

Considérant qu'en sus, certaines opérations à venir indépendamment du zonage, notamment situées en tissu urbain existant, en extension de celui-ci, dans les espaces agri-naturels de la commune ou via des emplacements réservés, pourront possiblement venir en Consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), imputée à la période lors de leurs mises en œuvre, accentuant d'autant le dépassement observé ;

Que certains emplacements réservés pourront en effet observer une Consommation d'ENAF lors de leurs mises en œuvre, imputée au territoire à la commune notamment pour la période 2021/2031, dont l'emplacement réservé n°1 d'une superficie de 7.10 hectares concernant la liaison Corneilla/Saint-Cyprien par la déviation de la RD612 ;

Considérant que le dossier s'attache à décliner les dispositions particulières du littoral dont notamment la bande des 100 mètres, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation, les espaces remarquables ;

Que des espaces boisés classés sont délimités sur le territoire ;

Qu'il convient de rappeler qu'indépendamment de ces éléments la loi littoral s'applique sur le territoire communal ;

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 ;

Que les éléments attendus sur ce point ne sont pas apportés ;

Considérant que le DOO prévoit également de développer les pistes cyclables et voies piétonnes dans toutes les nouvelles opérations ;

Considérant que, bien que les OAP thématiques soient composées d'OAP déplacements, les OAP sectorielles de la zone 1AU2 ne prévoient pas la création de voies douces connectées à l'existant, que l'OAP de la zone 1AU1 annoncée est absente du dossier ;

Considérant que pour rester compatible avec le SCOT, les OAP sectorielles des zones AU doivent prévoir la création de voies douces tel qu'il ressort du DOO ;

Considérant de plus que les OAP thématiques déplacements doivent permettre en particulier d'apporter des réponses territorialisées notamment à l'accessibilité des gares ferroviaires lorsque la commune est concernée par ces équipements ;

Qu'Elne est pourvue d'une Gare et d'une desserte ferroviaire, enjeu communal par ailleurs souligné par le PADD, et que ce sujet est absent des OAP thématiques ;

Que le DOO délimite un quartier pilote à savoir le quartier gare ;

Considérant de plus que le SCOT identifie, sur la commune de Elne, des coupures vertes en plaine, que le PLU classe en zones agricole A, AP ou naturelle N, et que pour rester compatible avec le SCOT, la commune devra s'assurer du respect des objectifs inhérents à ces coupures vertes ;

Considérant par ailleurs que le dossier transmis n'apporte pas les éléments attendus en matière de compatibilité du projet aux SDAGE et SAGE concernant le territoire (SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027, SAGE des nappes plio-quaternaires de la Plaine du Roussillon et SAGE Tech-Albères), et qu'il mérite d'être complété en ce sens, la compatibilité du PLU au SCOT s'observant aussi sur ces points ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments du DOO, il convient de conditionner les extensions d'urbanisation au bon fonctionnement du parc épuratoire et à la bonne gestion des eaux pluviales, et prioriser

l'urbanisation dans les secteurs où l'adduction en eau potable est possible grâce aux réseaux existants, et où la ressource est disponible ;

Qu'il convient de s'assurer de la bonne prise en compte de ces éléments dont de l'adéquation besoins ressources ;

Considérant que le dossier n'apporte pas les éléments attendus en matière de risque inondation et de PGRI, tel qu'il ressort du DOO ;

Considérant qu'au regard des différents éléments sus évoqués, ce dossier ne peut recevoir d'avis favorable ;

Considérant par ailleurs que le dossier de PLU comporte des données erronées, incomplètes ou obsolètes concernant notamment le SCOT Littoral Sud, qui méritent d'être mises à jour ;

Monsieur CASTANIER précise que pour la zone de 4 hectares la commune passera par une révision pour se lancer dans cette urbanisation, après 2028.

Le Président interroge la commune sur les possibilités d'interdire aux propriétaires de morceler un terrain, de diviser un terrain.

Madame DADOUCHÉ précise que la commune n'interdira pas les divisions, mais proposera des règles d'implantation en lien aussi avec les OAP.

Le Syndicat Mixte précise que la zone 1AU n'est pas bloquée au niveau du PLU, et rien ne la phase dans le temps, ce qui a un impact dès l'entrée en vigueur du PLU tant en termes de logements que de CENAF.

Le Président rappelle en outre que la commune dispose de nombreux logements vacants, ce qui pose un problème à tout projet.

Monsieur CASTANIER précise que certains logements vacants sont utilisés l'été pour certaines raisons. La commune va devoir s'investir sur ce sujet, plutôt dans les quartiers Ville Haute Ville Basse.

Le Président reconnaît que le sujet des logements vacants est compliqué, mais la commune aura des difficultés à se projeter si elle ne prend pas en compte ce sujet.

Madame DADOUCHÉ conçoit que la commune ne peut pas réduire les divisions, et précise que la zone propose une OAP qui pourra permettre de réduire ces divisions. Aujourd'hui le but de cette OAP est de maîtriser l'urbanisation au maximum. La commune a fait le choix de retenir une densité de 23 logements à l'hectare sur ce secteur car il est constitué d'une certaine zone naturelle que la commune souhaite conserver. Elle présente donc la volonté de réduire la densité.

Le Syndicat Mixte rappelle qu'Elne est un pôle structurant, et que dans le cadre du SCOT en vigueur il avait été décidé que les pôles structurants aient plus de logements sous réserve qu'ils assument une densité plus importante. La moyenne sur le SCOT est 25 logements à l'hectare avec 30 logements à l'hectare sur les pôles structurants, ce qui constitue une obligation forte avec un objectif de non étalement urbain. Force est de constater la contradiction de la proposition de la commune au regard du SCOT.

Le Président précise que viser à réduire la densité ne va pas dans le sens de l'histoire ni des SCOT. De nombreux points importants du PLU posent souci au regard du SCOT et sont en contradictions directes avec celui-ci.

Le Président regrette qu'il n'y ait pas eu les échanges nécessaires en amont qui auraient pu permettre à tous d'éviter de se retrouver dans cette situation. De nombreux points soulevés sont généralement régularisés dans le cadre de la phase d'association, avant que la commune n'arrête son projet. Les discussions menées avant avec le SCOT permet d'accompagner les communes, d'observer les éventuelles problématiques afin d'apporter des réponses et de trouver des solutions, le cas échéant. Il en va de même avec toutes les communes.

Monsieur CASTANIER reconnaît que l'association aurait pu avoir lieu avant et précise être entré en contact avec le Syndicat Mixte un peu tardivement avant le Comité Syndical.

Le Président précise que le Syndicat Mixte découvre un jour que le dossier a été déposé, sans avoir été alerté. Aujourd'hui, le Comité Syndical est contraint de donner un avis sur un document déposé, et sur lequel de nombreuses contradictions et contrariétés majeures avec le SCOT sont soulevées.

Monsieur CASTANIER considère que l'avis défavorable n'est pas justifié et estime que la commune pourrait avoir un avis avec réserves. Quand la commune a révisé et rédigé son PLU elle a fait tout ce qu'il fallait pour se mettre aux normes et pensait les avoir respectées. Il reconnaît qu'il y a des éléments à revoir, mais trouve que l'avis défavorable est une position un peu dure. La commune a des éléments pour répondre à des interrogations.

Le Président précise que lorsque les auteurs des PLU rédigent leur document ils ne peuvent méconnaître la compatibilité avec le SCOT, et regrette que la commune ne soit pas entrée en contact avec le SCOT ni échangé au préalable. Il rappelle qu'il n'est pas possible de s'exonérer du SCOT, celui-ci visant à développer des orientations et objectifs en cohérence avec le projet de territoire et son développement. Ne pas observer le SCOT reviendrait à ne pas respecter les orientations et objectifs définis.

Monsieur CASTANIER précise qu'il y a eu un échange avec le bureau d'études.

Le Syndicat Mixte précise qu'une seule réunion a eu lieu en tout début de procédure avec le bureau d'études et la responsable du service urbanisme, lors de laquelle des points d'alertes sur les éléments de compatibilité du PLU au SCOT à intégrer au dossier ont été précisés. Il n'y a jamais eu de réunion PPA. En outre, le Syndicat Mixte a reçu en mai 2025 le projet de PADD pour émettre un avis sous deux jours pour le conseil municipal fixé. Le Syndicat Mixte a reçu en suivant en août 2025 le dossier arrêté de PLU, sans qu'aucune réunion au regard des éléments du dossier n'ait eu lieu avec le SCOT.

**Le Comité Syndical,
Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,
Délibère et à la majorité des membres présents et représentés,**

- **DONNE** un avis **DEFAVORABLE** au projet de PLU de la commune de ELNE.
- **RECOMMANDÉ** la mise à jour des données erronées ou obsolètes observées dans le dossier concernant le SCOT Littoral Sud.
- **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 de Elne.

Résultat du vote :

Pour : 15

Contre : 1 (Monsieur CASTANIER)

Abstention : 0

Madame PONS intervient et précise avoir été interpellée sur l'avis émis sur le PLU de Bages, sans souhaiter établir de comparaison entre les communes ou sur le degré de différences de l'analyse technique. Elle considère que l'avis sous réserve ne veut rien dire.

Le Président précise que l'avis sur le PLU de Bages est réservé, et sur un avis favorable avec réserves si les réserves ne sont pas levées l'avis n'est pas favorable.

Monsieur CASTANIER entend qu'il n'y a pas eu de concertation au préalable, et précise que l'avis rendu sur Elné est un jugement un peu dur et bloquant, car tout est modifiable même le sujet de la CENAF peut être modifié, il pense que tout peut être revu.

Le Président précise que de nombreux points sont à revoir dont certaines orientations même, les éléments de contrariétés et contradictions avec le SCOT sont en nombre et importants, et la prise en compte de critères du SCOT n'est pas établie, la démonstration est claire. Il n'y a pas deux poids et deux mesures.

III. PORTE A CONNAISSANCE / INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES :

/

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10h08.

Signatures

Le président :

Antoine PARRA

Le secrétaire de séance :

Gilbert CRITELLI