

COMMISSION

AMENAGEMENT DE L'ESPACE / URBANISME

Date : Jeudi 19 mai à 17h00

Lieu : Salle du Conseil communautaire – Saint-Paul-de-Fenouillet

Présents : Christian LEMOINE (représenté), Toussainte CALABRESE (représentée), Jean-Louis RAYNAUD, Virginie LEE MAEGHT, Jacques BARTHES, Eric BOUCHADEL, Charles CHIVILO, Hervé BENET (représenté), Sidney HUILLET, Gilles DEULOFEU, Paul FOUSSAT, Guy CALVET (représenté), Jacques LARROCHE, Jacques BAYONA, Didier FOURCADE, Pierre PINEIRO (représenté).

Excusé : Jean-Philippe STRUILLLOU

Claire MARCH expose l'ordre du jour et indique que **cette réunion marque la relance du PLUi** car ces derniers mois n'ont pas permis de travailler avec les élus même si un travail de fond a été élaboré par les différents prestataires associés à la mission.

I/ CONTENU DU PLUI ET ETAT D'AVANCEMENT

Claire MARCH explique que le PLUi est composé de deux grandes phases : une phase technique marquée par différentes étapes d'avancement dont l'objectif est de concevoir le projet de territoire de la collectivité. S'en suit une phase administrative qui débute au moment de l'arrêt du projet de PLUi et dont la procédure est encadrée par le Code de l'Urbanisme. Des délais incompressibles d'environ sept mois sont à prendre en compte pour que le PLUi puisse être approuvé en Conseil Communautaire et être exécutoire (opposable au PC).

Claire MARCH rappelle que la **concertation avec la population** a débuté au moment de la délibération de prescription du PLUi, le 06 juillet 2016, et qu'elle se terminera au moment de l'arrêt du PLUi. Ainsi, pendant toute cette durée, il est important de veiller à ce que les modalités de concertation précisées dans la délibération de prescription soient bien respectées car cela pourrait créer une faille juridique dans la procédure et entraîner une annulation du PLUi en cas de recours.

Le PLUi est également soumis à évaluation environnementale. Dans ce cadre-là, des relevés faune/flore ont été réalisés sur les secteurs potentiels d'extension de l'urbanisation préalablement identifiés avec les élus.

DETAILS DE LA PHASE TECHNIQUE :

- **Etat des lieux** : les différents diagnostics ont été rédigés au début de la procédure puis ils ont été mis à jour pour intégrer deux nouvelles communes.

L'étude de densification (identification des unités foncières non bâties au sein de l'enveloppe urbaine) qui avait été travaillée avec les élus doit être réactualisée pour tenir compte des derniers PC. Cela permettra de mieux connaître le potentiel mobilisable au sein du tissu urbanisé.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers doit être recalculée sur la période 2011/2021 suite à la loi Climat et Résilience promulguée au mois d'août 2021. Claire MARCH précise que cette loi impacte énormément le PLUi car elle a pour objectif d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette en 2050. Ainsi, sur la période 2021/2031, elle impose à tous les territoires de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation observée sur la période 2011/2021. Il est précisé que si les documents d'urbanisme, même ceux déjà existants, n'intègrent pas cette disposition d'ici 2027, il ne pourra plus être délivré de PC dans les zones AU des PLU, ni même dans les parties actuellement urbanisées des cartes communales.

Jacques BAYONA demande si les PC délivrés après la promulgation de la Loi Climat compteront dans la consommation future de 2021/2031

Claire MARCH répond par l'affirmative. Un travail fin devra être mené sur la consommation d'espace et les PC délivrés entre août et décembre 2021 seront vraisemblablement comptés dans la consommation des années passées soit sur la période 2011/2021.

- **Projet** : phase plus politique que technique qui vise à déterminer le projet porté par les élus, quelles ambitions sont souhaitées pour le Fenouillèdes à l'horizon des 10/12 prochaines années. Pour ce faire, des ateliers ont été élaborés précédemment et ont permis de faire émerger deux ambitions et 12 orientations partagées par les élus. Des arbitrages restent cependant à mener.

Une fois le projet établi, Claire MARCH explique qu'il devra se décliner sur le territoire de deux manières : par la mobilisation d'une partie des capacités existantes dans le tissu urbanisé et par extension de l'urbanisation sur les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en répondant à la contrainte imposée par la loi Climat en matière de consommation foncière (réduction de -50%). Afin de répondre à cet objectif, des choix d'extension de l'urbanisation devront être effectués. Pour aider les élus à la prise de décision, il est proposé de mettre en place une analyse sectorielle sur la base de différents critères.

Lorsque les secteurs d'extension seront définitivement choisis, il sera possible de travailler sur les esquisses d'aménagement de ces zones à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **Traduction réglementaire** du projet dans le plan de zonage et le règlement.

Eric BOUCHADEL demande comment cela sera travaillé et si les communes seront consultées.

Claire MARCH explique que ce travail sera fait avec chacune des communes individuellement et qu'il faudra s'assurer de la cohérence des zonages entre les communes. Par exemple, s'il est décidé sur une commune de définir une zone agricole à protéger pour des motifs paysagers, ce zonage ne pourra pas s'arrêter aux limites communales, il devra être déterminé en cohérence avec le motif paysager car des justifications devront être apportées quant à ce choix. Elle précise que matériellement, il n'y aura pas un plan de zonage par communes mais un seul plan à l'échelle de toute la communauté de communes, d'où une cohérence à rechercher.

Yannick FONT ajoute que l'extension de l'urbanisation devant s'effectuer en continuité des espaces bâtis, il ne pourra pas y avoir de zones à urbaniser qui viennent s'accoler aux limites communales.

Virginie LEE MAEGHT demande qu'en sera-t-il des PC délivrés précédemment au PLUi et qui ne seraient pas prévus dans une zone à urbaniser dans le cadre du projet de PLUi.

Claire MARCH indique que l'on ne reviendra pas sur la délivrance de ces PC.

- Tous **les choix retenus dans le PLUi devront par la suite être justifiés** au regard de la législation, des documents de normes supérieures, du motif paysager ou encore des incidences du projet sur l'environnement. Des indicateurs de suivi devront également être définis car une fois le PLUi approuvé, celui-ci devra faire l'objet d'une évaluation tous les six ans. A cette occasion, il pourra être étudiée l'opportunité de réviser le document.

PHASE ADMINISTRATIVE

Les élus seront moins sollicités durant cette phase. De manière résumée, après son arrêt, le projet de PLUi sera notifié aux différentes personnes publiques associées pour recueillir leurs avis. S'en suivra l'enquête publique assortie des conclusions du commissaire enquêteur. En fonction de cela, des ajustements pourront être apportés au projet de PLUi avant son approbation. Pour rappel, environ six mois se seront écoulés entre l'arrêt et l'approbation du projet de PLUi compte tenu des délais incompressibles. Le territoire n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale, il faut rajouter un mois de plus pour que le PLUi soit exécutoire.

II/ TRAVAUX A ENGAGER ET ECHancier PREVISIONNEL

Au vu des travaux restant à formaliser, il peut être envisagé d'approuver le PLUi en 2024. Pour ce faire, il est proposé aux élus un rétroplanning. Le reste de l'année 2022

et l'année 2023 seront consacrés aux différentes étapes techniques. Outre les commissions urbanisme visant à exposer aux élus l'avancée des différents travaux, des réunions avec les personnes publiques associées et des réunions publiques avec la population devront être organisées avant l'arrêt du projet de PLUi.

Travaux à engager :

- Secteurs d'extension de l'urbanisation : analyse multicritère pour aider à la prise de décision. Des RDV communaux seront à prévoir prochainement.
- Concertation
- SIG cadastre
- Etude CAUE cahier de recommandations architecturales : présentation en bureau des maires le mercredi 29 juin à 17h.

CM, 20/05/2022