

COPIL PLUi

Orientations générales du PADD

Date : lundi 03 octobre 2022 à 17h00

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

Présents : Éric BOUCHADEL, Marc CARLES, Gilles DEULOFEU, Hervé BENET, Christian LEMOINE, Philippe DESTREM, Pierre PINEIRO, Paul FOUSSAT, Jean-Marie GIORGIO, Jacques BARTHES, Jean-Louis RAYNAUD, Jean-Marie ALARY, Jacques BAYONA, Charles CHIVILO, Didier FOURCADE, Jean-Philippe STRUILLOU, AURCA (Florence COMBALBERT et Claire MASSAT), Claire MARCH.

Excusés : Virginie LEE MAEGHT, Jacques LARROCHE.

Charles CHIVILO, Président, introduit la séance et Claire MARCH, chargée de mission urbanisme à la CCAF rappelle les grandes étapes d'élaborations du PLUi et les prochains travaux à engager afin de respecter les objectifs d'approbation de la procédure. Elle insiste sur l'importance de la mise en œuvre des modalités de concertation. Une réunion sera organisée avec les secrétaires de Mairie sur ce sujet et ce sera l'occasion de leur exposer le nouvel outil de consultation du cadastre qui sera proposé aux communes.

Avant de présenter les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), Florence COMBALBERT de l'Agence d'Urbanisme Catalane (AURCA) rappelle la place et le rôle de ce document dans le PLUi. Elle explique également son contenu et la nécessité de définir un objectif chiffré de la modération de la consommation d'espace. Ce dernier devra notamment tenir compte de la loi Climat et Résilience qui vise la zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 et qui fixe pour y parvenir, par tranche de 10 ans, une réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux 10 années passées. Elle évoque les impacts de cette loi sur les documents d'urbanisme en vigueur.

Florence COMBALBERT aborde les orientations générales du PADD. Elle précise que ce travail a été mené en 2018 et 2019 avec les élus et qu'il nécessite d'être représenté pour s'assurer de la cohérence des projets actuels avec les orientations discutées antérieurement. C'est également l'occasion d'exposer aux nouveaux élus les ambitions et les orientations arbitrées.

Synthèse des échanges par orientations générales :

Ambition 1 : Redonner de l'attractivité au Fenouillèdes en s'appuyant sur les richesses et les spécificités de son territoire

Orientation Générale 1 : Développer le potentiel économique du territoire et faciliter l'implantation de nouvelles entreprises.

Des questions se posent quant au projet de ZAE d'intérêt communautaire à Caudiès-de-Fenouillèdes en raison de divers éléments (blocage foncier, consommation d'espace, manque de visibilité par rapport à la ressource, manque de compétence professionnelle...). Des discussions sont en cours avec une association qui pourrait éventuellement développer un projet de scierie sur cette zone. Les élus communautaires se donnent jusqu'à la fin de l'année pour prendre une décision sur le devenir de cette zone, notamment par rapport à la décision du porteur de projet. En effet, si cela ne se concrétise pas, il serait dommage de bloquer une telle superficie sans réelle destination dans le contexte de modération de la consommation de l'espace... Mais d'ores et déjà, il est préférable de parler de vocation bois et non de filière bois afin d'être moins restrictif.

Les acquisitions foncières de la première tranche du projet ZAE communautaire de Latour-de-France sont en cours.

Il est précisé un projet d'extension de la carrière de Saint-Arnac sur l'emprise actuelle du site.

Le projet de tiers-lieu dans l'ancienne cave coopérative à Prats-de-Sournia suit son cours.

Dans le règlement des zones U, il faudra être vigilant sur l'identification des destinations interdites pour ne pas bloquer l'installation d'éventuelles activités économiques. Celles générant des nuisances (forgeron, menuisier, activités d'Art...) ne doivent pas être écartées et cela ne doit pas être un critère discriminant, notamment dans les petites communes qui ne disposeront pas de zones dédiées à leur accueil. C'est également à la population de s'adapter à la vie rurale. Il est préférable, dans les grandes communes de cibler l'accueil des activités économiques dans des zones spécifiques, notamment les caves, et laisser plus de liberté d'installation dans les communes plus petites.

Concernant la possibilité de développer des commerces de proximité dans les zones d'activités économiques, les élus s'interrogent et constatent que les commerces ont du mal à vivre dans les cœurs de village. Les élus sont favorables à un regroupement de l'offre commerciale et ne souhaitent pas s'interdire des possibilités d'installation afin de faire vivre les commerces et de répondre aux besoins des habitants.

Un projet de développement autour du Carrefour Market à Saint-Paul-de-Fenouillet est à l'étude (délocalisation de la pharmacie, services, magasin déco/loisirs/petit ameublement).

Orientation Générale 2 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine et les paysages du Fenouillèdes, facteurs d'attractivité et vecteurs d'identité.

Il est constaté des contradictions entre la loi Climat et Résilience qui pousse à densifier le tissu urbanisé et la nécessité de rendre plus attractif les centres anciens, de les aérer pour y créer du stationnement, des espaces de convivialité, des espaces verts...

Orientation Générale 3 : Développer et qualifier l'offre touristique et de loisirs en s'appuyant sur les atouts du territoire.

Le projet de développement touristique de Castel Fizel, inscrit dans le PLU de la commune de Caudiès-de-Fenouillèdes, est toujours d'actualité.

Actuellement en cours de réalisation, le projet de camping d'Ansignan sera intégré au PLUi.

Le projet du pôle nautique de l'Agly porté par le Conseil Départemental 66 sur la commune de Caramany sera également intégré dans le PLUi.

Orientation Générale 4 : Préserver l'offre en équipements et services et favoriser l'accès au numérique.

Pas de remarque, les élus valident le contenu.

Orientation Générale 5 : Améliorer l'accessibilité au territoire ainsi que ses mobilités internes.

Maintenir le projet de pôle multimodal autour de la gare de Saint-Paul bien que cela semble compliqué à mettre en œuvre tant que la SNCF a la main sur la ligne de Fret et sur la gare. La Région n'est pas non plus facilitatrice. Il s'agit d'un site stratégique de par sa localisation, son emprise et sa capacité à capter un flux important de touristes. D'autre part, dans un contexte de modération de la consommation de l'espace, ce secteur déjà artificialisé revêt une grande importance, tant de par sa superficie que sa localisation en cœur de ville.

Orientation Générale 6 : Diversifier le parc de logements pour répondre aux parcours résidentiels des habitants et pour attirer de nouvelles populations.

Pas de remarque, les élus valident le contenu.

Ambition 2 : Concevoir un projet respectueux du cadre de vie et de l'environnement.

Orientation Générale 1 : Prévoir un développement équilibré dans le respect du cadre de vie rural du Fenouillèdes.

Il est demandé une précision sur la notion de ruine : la construction doit avoir conservé sa toiture. Sans quoi, en cas de reconstruction, cela sera considéré comme une nouvelle construction et le permis ne pourra pas être délivré à cause de la Loi Montagne et du principe de discontinuité, ou bien en raison de la destination de la construction qui doit correspondre au règlement de la zone du document d'urbanisme (si par exemple ce n'est pas un agriculteur qui souhaiterait habiter en zone agricole...).

Ainsi, pour les communes soumises à la Loi Montagne, un travail fin devra être réalisé pour caractériser les habitations existantes situées en dehors du tissu urbanisé car ce que l'on appelle communément un hameau ne l'est pas forcément au sens de la loi Montagne. Il s'agira donc de caractériser les espaces bâtis des communes concernées au regard du nombre de constructions, de la configuration du bâti, de l'espacement des constructions... Il est précisé qu'en loi Montagne, il est seulement possible de construire en continuité des bourgs, hameaux, villages, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations existants. Il existe des dérogations pour les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières et pour les équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Orientation Générale 2 : Préserver les grands équilibres du territoire et protéger les espaces agricoles.

Pas de remarques, les élus valident le contenu.

Orientation Générale 3 : Prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets de développement.

Le risque incendie est prégnant, il faudra rappeler dans le PLUi les obligations de débroussaillage qui incombent aux propriétaires. Il est demandé s'il est possible d'étendre les obligations légales de débroussaillage. Cela sera à vérifier et si c'est le cas, le PLUi pourra être plus restrictif. Certains élus indiquent qu'une réunion sur le sujet aura lieu prochainement. Par contre des plans de gestion ne peuvent être imposés, ce n'est pas le rôle du PLUi.

Même si cela reste difficile à mettre en œuvre, il est signalé que lorsque les propriétaires ne répondent pas à leur obligation légale de débroussaillage, les

mairies peuvent faire effectuer ce débroussaillage et mettre en demeure le propriétaire de payer les frais.

L'écoulement des eaux est également un élément important à prendre en compte. Si le territoire est peu concerné par l'imperméabilisation des sols, il est constaté que certaines agouilles naturelles et historiques par lesquelles s'évacuaient l'eau ont été bouchées par l'urbanisation ce qui pose problème. Il faudra être vigilant dans la délimitation des zones à urbaniser. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces zones ainsi que le règlement pourront imposer des reculs de constructibilité par rapport à ces agouilles afin de pouvoir en assurer l'entretien.

Orientation Générale 4 : Concilier développement des énergies renouvelables et protection de la biodiversité et des paysages.

Un long débat a lieu sur le sujet des énergies renouvelables. La Charte du PNR laisse trop de possibilités au cas par cas alors que la large majorité des élus présents, après s'être exprimés et à l'issue d'un vote à main levée, ne souhaitent pas poursuivre le développement de l'éolien. Ils estiment que cela mite le paysage, nuit à la biodiversité, pose des problèmes de co-visibilité. Ils indiquent que le territoire a déjà suffisamment contribué à la transition écologique. Il est demandé s'il est possible dans le PLUi d'être plus contraignant que les dispositions de la Charte du PNR en interdisant toute nouvelle éolienne. Il est répondu que cela peut être envisagé dans la mesure où ce type de dispositif de production d'énergie renouvelable est déjà présent sur le territoire et que l'installation d'autres dispositifs pourra être autorisée, comme le photovoltaïque. Une étude sur ce sujet est actuellement en cours. Ses résultats devront être retranscrits dans le PLUi. Les élus sont favorables au photovoltaïque en toiture. L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) devra être associée.

Il est demandé si l'emprise des ENR compte dans la consommation d'espace : la loi Climat et Résilience prévoit, pour les 10 prochaines années, que les installations photovoltaïques au sol ne soient pas compatibles dans la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sous plusieurs conditions. Mais ces dernières ne sont pas suffisamment précises pour dire si un projet y répond ou pas. Il y a aussi la notion de la compensation qui n'est pas abordée. Un décret est prévu pour préciser les modalités de mise en œuvre.

Les élus ne souhaitent pas autoriser les éoliennes domestiques même pour les constructions isolées. Les éoliennes de pompage pourront être admises mais avec des hauteurs maximales à respecter.

Concernant les serres photovoltaïques, bien que le territoire ne se prête peu ou pas à ce genre de culture, les élus souhaitent réglementer ces installations dans le cas où un projet serait déposé. Ainsi, ils souhaitent les interdire car l'aptitude culturale n'est pas suffisamment avérée et il s'agit souvent de porteurs de projet opportunistes.

Orientation Générale 5 : Protéger la nature et la biodiversité.

Pas de remarques, les élus valident le contenu.

Orientation Générale 6 : Réduire les impacts de l'urbanisation sur l'environnement.

Pas de remarques, les élus valident le contenu.

CM, 10/10/2022