



# Communauté de communes Agly Fenouillèdes

## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### Réunion avec les Personnes Publiques Associées

## Compte-rendu de la réunion du 26 mars 2024 organisée au siège de la CCAF

*L'ensemble des personnes publiques associées à la procédure a été convié à cette réunion et a été destinataire des dossiers en amont de la réunion.*

#### Étaient présents :

AMIEL Marjorie - chargée de mission planification AURCA  
BARTHES Jacques, Maire de Lesquerde et 3<sup>ème</sup> VP CCAF  
BAYONA Jacques – Maire de Saint-Paul de Fenouillet, 1<sup>er</sup> VP CCAF  
BENET Hervé – Maire de Pézilla-de-Conflent  
BORTOLIN Hélène – Adjointe au Maire de Campoussy  
BOUCHADEL Eric – Maire de Le Vivier  
CALABRESE Toussainte – Maire de Caudiès-de-Fenouillèdes  
CARLES Marc, Maire de Latour-de-France, 2<sup>ème</sup> VP CCAF  
CHAILLOU Manoëlle – Chambre d'Agriculture 66  
CHIVILO Charles – Président CCAF, Maire de Maury  
COMBALBERT Florence – Chargée de mission planification AURCA  
DESTREM Philippe – Adjoint au Maire de Caramany  
DIAZ Jean-François - Adjoint au Maire de Saint-Paul-de-Fenouillet  
DURAND Fabienne - Chambre de Commerce et d'Industrie des PO  
FESQUET Alexia - Chargée de mission urbanisme et paysage PNR Corbières Fenouillèdes  
FONT Yannick – DGA CCAF  
FOULQUIER Francis - Adjoint au Maire de Saint-Paul-de-Fenouillet  
FOURCADE Didier – Maire de Trilla, 6<sup>ème</sup> VP CCAF  
FOUSSAT Paul - Maire de Rasiguères,  
GIORGIO Jean-Marie - Adjoint au Maire de Rasiguères  
GROULT David – Maire d'Ansignan  
HOUPERT Davy – Délégué territorial DDTM 66  
LAFABREGUE Magalie - Responsable service urbanisme CC Pyrénées Audoises  
LARROCHE Jacques – Maire de Saint-Martin-de-Fenouillet  
LEE Virginie – Maire de Lansac  
LEMOINE Christian – Maire de Caramany  
MARCH Claire – Chargée de mission urbanisme CCAF  
MARCHESSEAU Carine – Chargée d'urbanisme DDTM 66  
MASSAT Claire - Chargée de mission planification AURCA  
MICHEL Cyril – Responsable du service conseil et aménagement des territoires DDTM 66  
PINEIRO Pierre - Maire de Vira  
POURSOUBIRE Alain – DGS CCAF  
RAYNAUD Jean-Louis – Maire de Fenouillet, 4<sup>ème</sup> VP CCAF  
RENAUDIN Luc – Avocat Conseil HGC

#### Absents excusés :

Conseil Régional Occitanie, Conseil Départemental des PO, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon, Communauté de communes Corbières Salanque Méditerranée, Communauté de communes Conflent Canigó, Deulofeu Gilles - Maire de Prats-de-Sournia et 5<sup>ème</sup> VP CCAF.

Après un tour de table de présentation, le Président remercie les participants venus nombreux. Il évoque les étapes de la procédure du PLUi et la nécessité de doter le territoire d'un document d'urbanisme.

Le document transmis aux participants fait l'objet d'une présentation par l'Agence d'Urbanisme Catalane qui expose les orientations générales du PADD articulées autour de deux grandes ambitions.

## **AMBITION 1: REDONNER DE L'ATTRACTIVITÉ AU FENOUILLEDÉS EN S'APPUYANT SUR LES RICHESSES ET LES SPÉCIFICITÉS DE SON TERRITOIRE**

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

**Manoëlle Chaillou** précise que le zonage devra comporter une justification par rapport à l'interdiction des constructions nécessaires aux activités agricoles. La Chambre d'Agriculture a une expertise en la matière et devra être consultée pour travailler le règlement. Elle signale que pour des motifs paysagers, environnementaux ou encore des risques, l'inconstructibilité peut se justifier mais pas pour des raisons de potentiel agronomique des sols car il s'agit avant tout de permettre aux agriculteurs d'exploiter ces espaces et donc d'y permettre les constructions nécessaires aux activités agricoles. Ce serait contre-productif de protéger les zones agricoles contre les projets d'agriculteurs.

**Marjorie Amiel** précise qu'une attention particulière sera portée au règlement des zones agricoles.

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

**Charles Chivilo** ajoute que pour renforcer le patrimoine identitaire du Fenouillèdes, les élus ont décidé de lancer la réalisation d'un inventaire du patrimoine sur l'ensemble du territoire de la Communauté de communes. Le rendu de cette étude interviendra cette année.

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

Pas de remarques.

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

**Charles Chivilo** signale que la Communauté de communes a porté deux maisons de santé sur les communes Latour-de-France et Saint-Paul-de-Fenouillet dont l'extension est en cours. Il se réjouit de l'arrivée de nouveaux praticiens sur le territoire car c'est une préoccupation des élus de maintenir les services de santé sur le territoire.

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

**Claire March** apporte une précision concernant la déviation de la RD117. Ce projet était lié à la problématique de la traversée de Saint-Paul par de nombreux poids-lourds mais la forte diminution des activités de carrière ayant induit une baisse du transit, ce projet peut-être questionné d'autant plus que la Déclaration d'Utilité Publique arrive à terme en août 2024 et ne pourra plus être prorogée. Elle indique que des discussions ont été engagées avec la Direction des Routes du CD66 pour juger de la pertinence d'un emplacement réservé sur la commune en prévision de la réalisation de la déviation.

**Jacques Bayona** acquiesce et ajoute que depuis la crise de 2009, le flux de camions a fortement diminué car les approvisionnements en feldspath depuis la carrière de Saint-Arnac vers Castellon/Valencia en Espagne pour produire du carrelage ont chuté. Le trafic des poids-lourds a ainsi été divisé par 10, voire davantage.

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

Pas de remarques.

**Ambition 2 : CONCEVOIR UN PROJET RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT**

**Orientation 1 Prévoir un développement équilibré dans le respect du cadre de vie rural du Fenouillèdes**

Présentation d'éléments de diagnostic pour préciser et expliquer les choix retenus dans le PADD

**Claire March** indique que la Communauté de communes a confié la réalisation d'une étude sur les logements vacants à SOLIHA 66. Il a été constaté dans le cadre de cette étude que ces logements sont souvent des héritages familiaux ou appartiennent à des personnes âgées ou étrangères. Les propriétaires sont difficilement mobilisables et peu intéressés par une remise sur le marché même avec un accompagnement et des aides financières. L'étude a ainsi permis de pointer du doigt cette problématique de sensibilisation des propriétaires de logements vacants ou dégradés et la difficulté d'une remise sur le marché pourtant nécessaire.

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

Pas de remarques.

**Orientation 3 Prendre en compte les risques et les nuisances dans les projets de développement**

Pas de remarques.

**Orientation 4 : Permettre le développement des énergies renouvelables dans le respect de la protection de la biodiversité, des paysages et des espaces agricoles**

Pas de remarques.

**Orientation 5 : Protéger la nature et la biodiversité**

Pas de remarques.

**Orientation 6 : Réduire les impacts de l'urbanisation sur l'environnement dans le cadre de l'adaptation au changement climatique**

Pas de remarques.

## **Echanges à l'issue de la présentation :**

**Cyril Michel** remarque que les orientations présentées découlent de la Charte du PNR et que le PADD en est donc une déclinaison territoriale, notamment l'ambition 1. Sur le sujet des ENR, il précise qu'un croisement avec les zones communiquées par les communes dans le cadre de la loi APER devra être effectué. Les Services de l'Etat sont encore en attente de ces délimitations. Il faudra que les zones proposées par les communes soient cohérentes avec les orientations du PLUi dans une articulation loi APER et Charte du PNR.

Les principales difficultés constatées portent sur les projections démographiques, la consommation d'espace et la projection des besoins en logements.

Il indique qu'il ne faut pas occulter la réalité des choses en matière d'alimentation en eau potable et plus largement sur la ressource en eau. Les documents du PLUi devront faire la démonstration de l'adéquation entre la ressource et les besoins. Face aux performances des réseaux qui sont hétérogènes sur le territoire un phasage permettra une meilleure planification des travaux de rénovation. Cela concerne davantage l'étape du règlement et du zonage mais il est nécessaire de l'avoir à l'esprit dès le PADD.

Il indique que l'horizon du PLUi est plutôt à 18 ans qu'à 15 ans car tous les projets réalisés sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers depuis 2021 doivent être comptés dans la consommation d'espace.

**Florence Combalbert** précise que ces surfaces ont déjà été comptées dans l'enveloppe à urbaniser du PLUi. Les projections de consommation d'espace intègrent déjà cela.

**Claire March** indique que le travail mené dans le cadre du PLUi tient compte des réalités des réseaux nécessitant un phasage des projets dans le temps, à la fois pour respecter la trajectoire du ZAN par tranche de dix ans, mais aussi pour exercer la compétence « eau et assainissement » qui demande beaucoup d'investissement financier. La collectivité n'a pas d'autres choix que de planifier son développement au regard de la capacité des réseaux.

**Charles Chivilo** signale que le souhait des élus a été de composer tous ensemble ce document d'urbanisme et qu'il est nécessaire de projeter le territoire dans l'avenir. Il fait remarquer que les 30 hectares de développement prévus à l'horizon du PLUi, ramenés aux 368 km<sup>2</sup> de la CCAF, n'apparaissent pas démesurés et assurent un développement harmonieux au sein des 24 communes. Il attend des services de l'Etat qu'ils accompagnent la collectivité pour pouvoir doter le territoire rapidement d'un document de planification intercommunal.

**Jacques Bayona** précise que c'est la distribution en eau qui pénalise certains villages et non la production. Il indique qu'on ne peut pas parler d'un manque d'eau dans le Fenouillèdes au regard du nombre d'habitants. La collectivité travaille en concertation avec les communes pour définir un projet cohérent et développer l'économie pour réamorcer la croissance. Dans ce contexte, toutes les communes ont été rencontrées et la question des réseaux, au même titre que les enjeux environnementaux par exemple, a notamment permis d'exclure certaines zones du potentiel urbanisable. Il précise que dans ce potentiel la surface destinée aux zones d'activité économique est comptabilisée et constitue la priorité du Fenouillèdes.

**Cyril Michel** rappelle qu'il faudra montrer dans les documents que la ressource est suffisante et qu'un travail sur la distribution devra être mené. Cela est abordé dans le PADD mais il faudra le démontrer par la suite.

**Florence Combalbert** précise que l'accueil d'habitants ambitionné est de 200 habitants sur 15 ans sur les 24 communes de la CCAF, ce qui reste cohérent.

**Cyril Michel** dit que les chiffres présentés en matière de consommation d'espace et de projections démographiques sont suspendus à la déclinaison territoriale de la loi Climat et Résilience par le SRADDET Occitanie car l'enveloppe allouée n'est pas encore connue. Il ajoute qu'il faut voir la garantie communale non pas comme un droit pur mais comme une enveloppe maximale qui doit être cohérente avec les besoins.

**Florence Combalbert** précise que dans les 24 hectares de la garantie communale mutualisée à l'EPCI, 14 hectares sont déjà consommés depuis 2021 ou sont en cours.

**Cyril Michel** revient sur le mode de calcul de la consommation passée qu'il faudra regarder plus finement car les chiffres exposés divergent des données des Services de l'Etat qui se basent sur le portail de l'artificialisation. Le SRADDET Occitanie s'appuie sur la même base de données que la DDTM pour déterminer la territorialisation, ce qui risque de faire évoluer le chiffrage, notamment par rapport à la surface de la garantie communale envisagée.

**Florence Combalbert** indique que le SRADDET ne peut pas réduire la surface de la garantie communale puisque c'est la loi qui prévoit une garantie d'un hectare par commune, mutualisable à l'EPCI, pour la période 2021/2031.

**Cyril Michel** répond que la loi Climat et Résilience est à l'horizon 2050 et que ce raisonnement ne tient que jusqu'en 2031. Il faut donc montrer comment la trajectoire du ZAN sera atteinte. Or, le rythme de la consommation projetée est assez proche de celui de la consommation passée.

**Florence Combalbert** montre que la trajectoire du ZAN est démontrée à l'horizon 2041 (horizon PLUi) car les efforts sur la période 2031/2041 sont beaucoup plus conséquents sur cette seconde tranche.

**Cyril Michel** informe que les chiffres du SRADDET sont de l'ordre de 20 hectares en termes de consommation passée alors que la garantie communale mutualisée s'élève à 24 hectares. Il ne s'agit donc pas d'une diminution mais d'une augmentation.

**Florence Combalbert** précise que les 24 hectares sont issus de la garantie communale mutualisée.

**Cyril Michel** indique que la loi oblige à diminuer la consommation d'espaces.

**Florence Combalbert** répond qu'à l'horizon du PLUi, soit 2041, la diminution de la consommation d'espaces est bien réelle, tout comme la trajectoire du ZAN.

**Carine Marchesseau** note un petit décalage au niveau de l'état des lieux en matière d'estimation de la consommation passée. Les Services de l'Etat et le SRADDET Occitanie se basent sur le portail de l'artificialisation qui affiche une consommation de l'ordre de 20/21 hectares alors que les travaux du PLUi présentent une surface de 29 hectares. Elle n'est pas convaincue non plus par les 24 hectares projetés sur la période 2021/2031 et s'attendait davantage à une surface de 20 hectares.

**Florence Combalbert** répète que les 24 hectares correspondent au 1 hectare par commune mutualisé à l'échelle de l'EPCI qui compte 24 communes et que cette garantie communale découle de la loi.

**Carine Marchesseau** répond que certaines communes n'y ont pas droit si elles ont consommé plus de deux hectares.

**Jacques Barthès** demande pourquoi les chiffres du portail de l'artificialisation seraient plus fiables que ceux de l'AURCA.

**Claire MARCH** indique que pour aboutir à un chiffre de consommation passée de l'ordre de 29 hectares, l'AURCA a réalisé un travail très fin de comparaison des photo-aériennes de 2012 et 2021. La démonstration et donc la justification de ces chiffres peuvent être effectuées aisément. Cela a d'ailleurs

été présenté aux Services de l'Etat dernièrement. Quant au portail de l'artificialisation, il affiche un écart de 10 hectares, en moins, ce qui n'est pas rien sur une si petite échelle de grandeur. La méthodologie utilisée dans le portail de l'artificialisation est assez complexe, plusieurs bases de données sont croisées et il a été constaté qu'elle présente de nombreuses carences entraînant une sous-estimation de la consommation passée. Dans le cadre du PLUi, le choix s'est donc porté sur une estimation de la consommation passée au réel en comparant les photos aériennes.

**Florence Combalbert** ajoute que ce travail est basé sur une justification cartographique, à la différence du portail de l'artificialisation. Effectivement le SRADDET se base sur les données CEREMA du portail de l'artificialisation mais le Code de l'Urbanisme stipule qu'il n'est pas obligatoire d'utiliser ces chiffres et qu'il est possible d'utiliser une autre méthode, choix effectué par la Communauté de communes. Concernant le SRADDET, elle ajoute qu'il est en révision. Elle indique que son ambition n'est pas de d'attribuer aux territoires des enveloppes en hectare mais de donner des objectifs de modération en pourcentage car la Région est consciente que les données du portail de l'artificialisation ne sont pas fiables et que certains territoires disposent d'outils plus précis de type occupation du sol à grande échelle permettant de fournir des données beaucoup plus fiables et précises. Une fois le SRADDET approuvé, une mise en compatibilité devra être effectuée si cela s'avère être nécessaire mais pour l'instant, il n'est pas prévu que le SRADDET soit approuvé d'ici novembre 2024.

**Cyril Michel** indique que cette question de calendrier est importante et demande si l'objectif est de finaliser et d'approuver le PLUi avant l'obligation de se mettre en compatibilité avec le SRADDET.

**Charles Chivilo** répond qu'il est prévu un arrêt de projet en 2025.

**Cyril Michel** demande si le document sera mis en comptabilité avec le SRADDET.

**Claire March** indique que ce sera une obligation et qu'il faut voir ce PLUi comme une première étape. Sa prescription d'élaboration est ancienne et maintenant que son élaboration est relancée, il est nécessaire de poursuivre les travaux malgré les incertitudes sur le SRADDET et les flottements juridiques qu'il peut y avoir, d'autant plus que la législation semble tout de même se stabiliser. Le projet de PLUi a maintenant une feuille de route qui peut être jugée imparfaite mais qui a le mérite d'exister et qu'il faut le voir comme un premier jet. Elle précise que les enveloppes affichées ne seront peut-être pas consommées à terme mais qu'il est nécessaire de prévoir cette surface pour permettre le développement du territoire, notamment en matière d'économie.

**Florence Combalbert** ajoute que les élus ont conscience qu'au bout de six ans, une évaluation du PLUi devra être réalisée et que les zones bloquées ne pourront pas être ouvertes sauf révision du document. L'objectif est de réussir à finaliser ce premier document de planification qui sera évolutif mais qui est déjà un premier pas pour bloquer un certain nombre d'hectares qui sont prévus dans les documents d'urbanisme en vigueur. Le PLUi permettra de contenir la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers car les zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents actuels représentent bien plus que les 30 hectares affichés à l'horizon 2041 pour les 24 communes.

**Cyril Michel** est convaincu que le PLUi est nécessaire notamment pour sortir des situations de RNU. Il alerte cependant sur le risque de contentieux que pourrait rencontrer le document en matière de diminution de la consommation.

**Charles Chivilo** indique que prévoir une planification n'est pas synonyme de consommation. Il évoque le projet de scierie qui va pouvoir s'implanter grâce à la réserve foncière à vocation économique effectuée à Caudiès. Il ajoute que face aux risques, au changement climatique ou encore à la saturation de certains secteurs en plaine, un report de population sur l'arrière-pays doit être anticipé et discuté à l'échelle du département. Dans ce contexte-là, le territoire de la CCAF a clairement une carte à jouer.

**Jacques Bayona** ajoute que ce projet de scierie devait initialement être réalisé à Matemale mais faute de planification, il s'est reporté sur le Fenouillèdes qui dispose d'un espace mobilisable.

**Cyril Michel** partage la nécessité de se doter d'un document d'urbanisme.

**Charles Chivilo** indique que les élus sont conscients de toutes ces évolutions et que le projet reste mesuré tout en permettant un développement du territoire.

**Cyril Michel** répond que les surfaces doivent correspondre aux besoins et ne pas tout miser sur de la réserve foncière.

**Claire March** revient sur la garantie communale mutualisée de 24 hectares en précisant que la Région à travers le SRADDET doit prendre en considération cette enveloppe de 24 hectares, c'est dans ce sens que se fait le processus.

**Cyril Michel** aborde le besoin du point mort qu'il estime trop important.

**Florence Combalbert** réexplique que cette notion théorique vise à définir le nombre de logements dont un territoire a besoin uniquement pour maintenir sa population. C'est pour cela que des logements ont été réalisés bien que la population ait diminué. En effet, il faut répondre à la demande en résidence secondaire, compenser le renouvellement urbain (démolition/reconstruction) et le desserrement des ménages qui nécessitent plus de construction pour une même population.

**Toussainte Calabrese** regrette que l'Etat n'accompagne pas davantage les collectivités pour capter le parc vacant.

**Davy Houpert** informe qu'il est important de ne pas se cristalliser sur des chiffres et se satisfait que les territoires s'engagent dans l'élaboration de PLUi car il s'agit d'un bon outil pour travailler à l'échelle d'un territoire. Il évoque le rôle hybride des services de l'Etat qui doivent à la fois accompagner les territoires et faire respecter le cadre normatif et réglementaire qui évolue. Il indique que tant que le cadre législatif n'est pas stabilisé, il faut prendre ces éléments comme un point d'attention. Il précise que les politiques de l'habitat au sens large se regardent avec le commerce, l'économie, le transport, les équipements, l'emploi... et que les éléments chiffrés liés au point mort seront vérifiés par les Services de l'Etat. Il remarque que le territoire de la CCAF est détendu avec un marché immobilier 50% moins cher que la plaine, ce qui peut être un facteur d'attractivité. Le développement du télétravail peut aussi être un atout pour le territoire.

Il alerte sur la concurrence locale des nouvelles zones avec les logements déjà existants, car cela peut accentuer le phénomène de vacance.

**Jacques Bayona** indique qu'un tiers des zones d'extension prévu dans le PLUi sont à vocation économique. Il indique que le territoire doit être appréhendé de manière topographique autour de trois vallées et d'une plaine. Face aux aléas climatiques, cette plaine est particulièrement exposée et ce n'est pas les aménagements sur les cours d'eau qui sécuriseront les populations et l'économie face à des sols artificialisés, et ce d'autant plus en cas de crues historiques. Il pense qu'il est temps d'apporter un autre regard sur le développement du territoire en investissant dans l'arrière-pays.

**Manoëlle Chaillou** demande quel est le potentiel urbanisable des documents d'urbanisme en vigueur car elle estime que la surface de 24 hectares projetée dans le PLUi n'est pas choquante.

**Florence Combalbert et Marjorie Amiel** indiquent qu'il y a un potentiel de 49 hectares immédiatement ouverts dans les documents d'urbanisme en vigueur, près de 10 hectares bloqués en zone 2AU et 14 communes en RNU.

**Manoëlle Chaillou** constate donc que le PLUi vient améliorer les choses en matière de consommation d'espace naturel, agricole et forestier. Cette situation de péréquation des zones à urbaniser permet de rester dans une enveloppe raisonnable et acceptable pour la protection des zones agricoles.

Concernant les ENR, elle indique que les Chambres d'Agriculture devront réaliser un document cadre qui serait le pendant des zones d'accélération d'énergie pour savoir où pourrait s'implanter du photovoltaïque au sol dans les zones agricoles ou naturelles.

Au sujet des serres photovoltaïques, elle explique que le projet ne doit pas être acceptable par rapport à la parcelle mais plutôt par rapport à la culture potentielle envisagée à l'intérieur. Ce sont des outils qui doivent participer à la mise en culture et l'activité électrique ne doit pas être l'activité principale. Le territoire d'Agly Fenouillèdes étant peu concernée par ce sujet, elle se demande s'il est nécessaire de prévoir une orientation en la matière. C'est plutôt sur les ombrières photovoltaïques sur les cultures qu'il faut être vigilant.

Elle est satisfaite que le photovoltaïque soit à privilégier sur les toitures et sur les espaces artificialisés, dégradés et sur les parkings et elle est favorable aux orientations en faveur de la protection du paysage.

Concernant la ressource en eau, elle signale que le territoire n'est pas trop sinistré dans l'Agly Fenouillèdes, la situation est différente dans la plaine.

Elle félicite la réflexion commune menée par les élus qui permet d'avoir une économie d'échelle en termes de consommation d'espace agricole qu'il convient de préserver, mais sans forcément les rendre inconstructibles pour les activités agricoles. Il s'agit de les protéger de l'artificialisation générée par les lotissements.

**Alexia Fesquet** salue le travail important mené sur ce territoire qui est le plus dynamique du PNR et qui doit pouvoir se suffire à lui-même. Pour cela, il doit disposer des outils nécessaires pour vivre pour lui-même afin qu'il ne soit pas uniquement l'arrière-pays de Perpignan. Elle revient sur les éléments tirés de la Charte du PNR dans l'Ambition 2 - Orientation 4 en précisant que dans les Hauts-Lieux paysagers, les projets ENR sont à exclure et non à éviter. Ces Hauts-Lieux paysagers correspondent aux sites classés. Elle transmettra un zonage plus précis des différents espaces identifiés par le PNR.

Elle signale qu'il y a une grande partie du territoire qui est en zone d'exclusion totale de l'éolien mais que dans certains endroits de sensibilité importante, une implantation est quand même possible au cas par cas. Elle suggère de préciser cela dans le PADD.

Dans l'Ambition 2 - Orientation 5, elle indique qu'il est intéressant de parler aussi de restauration des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques, en complément de la protection et de la valorisation.

**Manoëlle Chaillou** demande des précisions sur l'étude patrimoniale engagée par la CCAF, notamment si les bâtiments présentant un caractère architectural seront identifiés en vue de permettre un changement de destination.

**Florence Combalbert** indique que la loi a évolué et que le critère de caractère architectural et patrimonial n'est plus nécessaire pour permettre le changement de destination des bâtiments agricoles. Il faudra cependant identifier ces bâtiments au plan de zonage.

**Fabienne Durand** indique que le travail mené en 2019 avec l'AURCA dans le cadre des études centre-bourg de la Vallée de l'Agly a permis d'identifier l'offre commerciale et les problématiques en centre-bourg. Elle note une dynamique portée par les marchés ambulants. Pour abonder le document et appuyer la volonté politique des élus en matière de revitalisation et de dynamique démographique, elle indique qu'il y a des projets sur le territoire de la Haute-Vallée de l'Agly, notamment touristique, qui démontrent

l'attractivité du territoire. Elle constate que c'est un phénomène récent qu'il est important d'accompagner par l'accueil de population et d'activités économiques. Concernant le développement commercial, la zone de chalandise est trop restreinte. La remise sur le marché du potentiel de logements vacants dans les centralités participerait au confortement des commerces. Elle indique que la CCI tient à disposition des informations concernant les besoins en matière d'équipement commercial, notamment en vue d'implantations commerciales autour du supermarché à Saint Paul.

**Le Président** donne la parole aux élus. Il est mis en avant l'importance de bien connaître le territoire pour comprendre le projet et d'appréhender le vécu des habitants. La difficulté des communes en RNU, sans outil d'urbanisme, est évoqué, notamment en matière de mobilisation des logements vacants. Le coût financier des réhabilitations d'îlot est également évoqué, et il est constaté un manque croissant de moyen financier et technique face au positionnement très vertueux des services de l'Etat. Les élus doivent être vigilants sur le type d'élevage à développer car les besoins, notamment en eau, sont différents selon les bêtes.

Concernant le calendrier, **Claire March** indique qu'une réunion publique aura lieu le 09 avril afin de présenter le projet à la population. Au niveau technique, elle précise qu'une certaine stabilité législative ayant été atteinte, les travaux sur le PLUi se poursuivent notamment le travail de l'AURCA sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les secteurs de développement identifiés. Une autre réunion avec les PPA, sur le zonage et le règlement, sera programmée lors du dernier trimestre 2024.

Les échanges étant épuisés, le Président remercie les participants et clôt la réunion.