

<p>SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD</p> <p>◆ Siège :</p> <p>Chemin de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER</p>	<p>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL</p> <p>Séance du : 20 mars 2017</p>
<p align="center">Délibération n°2017-012</p> <p align="center">MODIFICATION N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DU BOULOU : AVIS A DONNER.</p>	

Les membres du Comité Syndical ont été valablement convoqués le quatorze mars deux mille dix-sept pour se réunir le vingt mars deux mille dix-sept, à huit heures trente, dans la salle du Conseil de la Commune de Saint-André sous la présidence de Pierre AYLAGAS, Président du Syndicat Mixte.

Présents : 22

Pierre AYLAGAS (T), Gérard BIGOURDAN (T), Jean Michel SOLE (T) Jean-Claude PORTELLA (T), Alain TORRENT (T), Jacques MANYA (T), Yves BARNIOL (T), Christian NAUTE (T), Nicole VILLARD (T), Alexandre PUIGNAU (T), Christophe PORTE (T), André BORDANEIL (T), Huguette PONS (T) Raymond PLA (T), Marcel DESCOSSY (T), Jean-Pierre ROMERO (T), Francis MANENT (T), Nathalie REGOND PLANAS (S), Gisèle LAPORTE (S), Yves PORTEIX (T), Christian NIFOSI (T), Pierre DALOU (S).

Excusés : 3

Guy ESCLOPÉ (S), Monique TIXIER (S), Jacques ARNAUDIES (T),

Ayant donné procuration : 0

Autres suppléants présents :

Denis FOURNY (S), Claude CHAPRON (S),

Nombre de membres en exercice : 25

Nombre de membres présents : 22

Nombre de procurations : 0

Nombre de votants : 22



Secrétaire de Séance : Monsieur Francis MANENT

Monsieur le Président expose :

Le Syndicat Mixte a reçu notification du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune du Boulou, le 8 février dernier.

Conformément aux dispositions des articles L.153-40 et L.132-7 et suivants du code de l'urbanisme, le projet est notifié aux personnes publiques associées, parmi lesquelles figure l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.

Comm. R. F. Enc. 
2/4

L'objet de cette procédure vise à permettre l'urbanisation de la partie bloquée du secteur de la Rasclose actuellement classée en zone 2AU et identifiée comme « Projet Urbain d'Intérêt Supérieur » par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT.

Pour rappel, le DOO a fixé, dans le cadre des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace un potentiel de 60 Hectares à 80 Hectares pour l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'équipements et d'habitat pour le pôle structurant « Le Boulou/Céret ».

En termes de densité l'objectif prévu pour le dit pôle est de 30 logements à l'hectare (Ha) avec un objectif de production de logements fixé à 1500 logements, soit 20% de la production globale pouvant être portée à 25% ;

Considérant que le projet tel que présenté identifie un secteur à vocation d'habitat d'environ 5Ha au lieudit la Rasclose ;

Considérant aux termes des pièces soumises, que le projet repose sur la réalisation de 97 lots individuels, 28 logements locatifs sociaux en petit collectif et 14 logements en petit collectif ; soit un total cumulé de 139 logements sur 5Ha générant une densité de 27.80 logements à l'hectare ;

Considérant dès lors que l'objectif de densité décrit dans le DOO n'est pas atteint ;

Considérant, selon les éléments transmis, que l'ouverture à l'urbanisation du site est justifiée par l'aménagement complet du secteur 1AUB « Les Senioriales » et par l'état d'avancement du secteur du « Clos du bois » situé en face de l'opération, dont l'aménagement serait réalisé à hauteur de 80%.

Considérant d'autre part que le dossier ne fait état que d'une production de 57 logements au titre de l'année 2015, or selon les données recueillies auprès du service instructeur et de la base Philocom de la DGFIP, 266 logements ont été autorisés sur la commune entre l'entrée en vigueur du SCOT et le 1 décembre 2016, dont 133 en 2015.

Considérant également, que le PADD du PLU précise que l'aménagement du secteur doit permettre et encourager l'implantation d'activités de proximité, de nouveaux aménagements et d'équipements publics ;

Considérant que le projet tel que présenté ne repose que sur la production de logements nouveaux ;

Considérant par ailleurs, que le secteur de la Rasclose est identifié comme un Projet Urbain d'Intérêt Supérieur, et qu'à ce titre, l'opération projetée doit produire des formes urbaines denses mêlant habitat collectif, groupé, individuel dense avec une densité minimale de 17 500m² (ancien COS à 0.35) ;

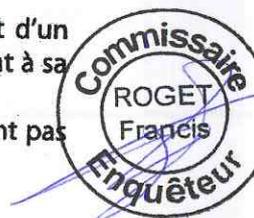
Considérant que le projet tel que présenté ne permet pas de le vérifier ;

Considérant enfin, que l'opération doit également conduire des démarches innovantes en termes de stationnements mutualisés, de mixité de fonctions d'équipements, de services, d'activités tertiaires, de commerces de proximité... et développer une approche environnementale de l'urbanisme, basée sur l'augmentation du coefficient d'emprise au sol, la généralisation d'implantations mitoyennes, le recours à des constructions Basse Consommation, l'utilisation du bois ou de biomatériaux, d'énergies renouvelables, l'aménagement d'espaces publics « mutualisés » tels que des bassins d'orages à vocation d'espaces communs, le regroupement de stationnements, la réalisation de liaisons inter-quartiers, ou une desserte optimisée en transport collectif...

Considérant que l'opération telle que décrite n'implique pas de démarches innovantes en matière d'équipements ou de services et ne développe pas non plus de mesures environnementales particulières ;

Considérant que le projet décrit ne repose que sur la production de logements, l'aménagement d'un bassin d'orage et la projection d'un passage doux sur le seuil du Tech sans aucune assurance quant à sa faisabilité ;

Considérant dès lors que les objectifs décrits pour les « Projets Urbains d'Intérêt Supérieur » ne sont pas intégrés ;



Ainsi au vu de ce qui précède, Monsieur le Président demande à l'assemblée, de se prononcer ;

Le Comité Syndical,

Sur proposition de son Président,

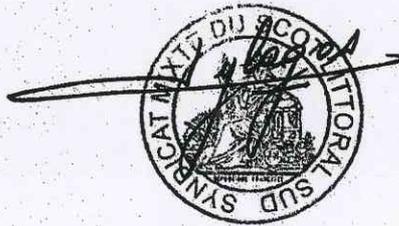
Délibère et à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **DONNE** un avis **DEFAVORABLE** sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Boulou
- **MANDATE** Monsieur le Président pour signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président du Syndicat,
Pierre AYLAGAS



« Acte rendu exécutoire consécutivement à sa publication
et à sa transmission à la sous-préfecture le 24/03/2017 »
Certifié exact, le président, Pierre Aylagas.

Date de publication.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Conformément à l'article R.421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;

- deux mois après l'introduction du recours gracieux, en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts ou, à défaut, de justifier d'une demande d'aide juridictionnelle.



4/4