

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CONFLENT CANIGÓ**  
**COMMISSION AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – URBANISME**  
**COMPTE-RENDU**

**DATE: 25 SEPTEMBRE 2024**

---

Présents : Voir liste des présents annexée au présent document

---

ORDRE DU JOUR:

- 1- OPAH
  - 2- Relances des conventions d’instruction ADS
  - 3- Les zones d’accélération EnR
  - 4- Le transfert de compétence publicité
  - 5- Communications ciblées en urbanisme
  - + Questions diverses
- 

**[Le Présent Compte-rendu est indissociable de la présentation (jointe) qui a été faite]**

La commission de ce jour porte sur l’actualité chargée autour de l’urbanisme et l’aménagement du territoire, mais aussi sur la réglementation de la publicité extérieure.

**1- OPÉRATION PROGRAMMÉE D’AMÉLIORATION DE L’HABITAT (OPAH)**

DOSSIERS DE SUBVENTION

Les dossiers sont présentés. Une attention est portée sur les pourcentages d’aides totaux (parfois plus de 80%), ainsi que les effets de leviers de subventions de la Communauté pour une opération pilotée par celle-ci. (exemple d’un versement de 1000 € pour une aide totale de plus de 60 000 €)

*(NB : les erreurs de montants sur le premier dossier ont été corrigées)*

ÉVOLUTION DES DISPOSITIFS D’AIDES À LA RÉNOVATION DE L’HABITAT

L’OPAH actuelle, de type Revitalisation Rurale (RR) terminera sa tranche ferme en mars 2025. Il était initialement prévu de pouvoir activer 2 années de contractualisation supplémentaires au maximum.

Cependant, la politique de l’Etat en matière de rénovation urbaine a récemment<sup>1</sup> sensiblement évolué sur la forme, en développant le modèle ‘xxRENOV’ (Exemples, MaPrimeRENOV, Mon AccompagnateurRENOV Conseil FranceRENOV,...), avec la mise en place d’un Service Public de la Rénovation et de l’Habitat (SPRH), guichet centralisateur de toutes les démarches (insalubrités, énergies,...), en une seule contractualisation : le **Pacte Territorial**, qui entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2025, porté par un délégué local. Un travail est en cours avec tous les intervenants de l’habitat pour déterminer l’échelon le plus efficace (EPCI ? Département ?) pour mettre en place ce SPRH.

Il est prévu une phase transitoire pour les territoires disposant d’OPAH urbaines, mais pour la revitalisation rurale... Nous sommes en négociation avec l’ANAH sur ce sujet, des pistes étant envisageables si le territoire motive le maintien de son OPAH.

*Après discussions, l’OPAH bénéficie de financements, d’une dynamique certes un peu faible mais continue, et le futur dispositif, s’il semble cohérent, n’est pas encore stabilisé, d’autant plus au*

---

<sup>1</sup> Application Loi Climat de 2021

*regard des incertitudes gouvernementale actuelles. Il convient donc d'essayer de mener l'OPAH jusqu' à son terme, ce qui permettra de se raccrocher à ce pacte territorial une fois que celui-ci serait déjà sur les rails.*

*M. le Maire de Villefranche précise qu'il n'a pas d'avis sur la question, car il trouve que l'OPAH est trop obscure, qu'il manque de communication, et qu'elle ne permet pas de résorber massivement les logements vacants.*

→ Note est prise de la remarque. Il est toutefois rappelé qu'une des limites de cet outil est qu'il n'est mobilisable que pour des travaux qui peuvent être lancés... donc par des propriétaires intéressés, et pouvant financer un minimum.

**Avis favorable sur les dossiers, et la volonté autant que de possible de prolonger l'OPAH actuelle.**

## **2- AVIS SUR PERMIS PHOTOVOLTAÏQUE SOUANYAS-ESCARO ET PROCÉDURES**

Il y a sur le territoire de Souanyas, Escaro et Nyer, des terrains qui servaient de dépôt des mines de feldspath-fluor. Ils ont été classés en friches industrielles au début des années 2000 par la DREAL, qui en compensation a préconisé l'installation d'un parc photovoltaïque au sol.

Plusieurs projets ont été imaginés mais n'ont pas abouti. L'espace, entre-temps a été occupé par des éleveurs bovins.

En 2021, le PLUi, en cohérence avec le classement de la DREAL, a ciblé à cet endroit une zone permettant sous conditions d'implanter un parc photovoltaïque.

En décembre 2023, un opérateur, TOTAL Energies, a déposé une demande de **Permis de construire**, pour une opération de 9.6 ha d'emprise (sur les 37.4 du PLUi) pour des parcelles situées à Souanyas et Nyer, avec un effort important sur la compensation agricole et les perspectives paysagères.

Ce type d'autorisation, comprenant des études d'impact agricoles et environnementales, instruite par l'Etat, est particulièrement longue, et doit faire l'objet d'une enquête publique, et le PLUi être spécifiquement adapté localement au projet.

Avant cette étape, le Préfet doit consulter l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, la Communauté de Communes (au 30/09, nous n'avons toujours pas reçu la sollicitation officielle).

Ainsi, au conseil suivant la réception de la demande, il sera proposé d'émettre un avis sur le projet de Permis, après avoir recueilli les observations des communes concernées. Nyer après avoir émis un avis défavorable, a pris une position neutre à partir du moment où le propriétaire foncier concerné (un agriculteur) ne sera pas trop impacté.

Escaro (propriétaire de la majorité des terrains) et Souanyas sont pour le projet.

En suite du potentiel avis favorable, le Conseil communautaire validera le principe du lancement de la procédure d'adaptation du PLUi (appelée déclaration de Projet) dont l'enquête publique sera commune avec celle du Permis. Pour information, TOTAL Énergies propose un fond de concours pour compenser les frais liés à la procédure. C'est une pratique courante et tout à fait encadrée. Ce point sera d'ailleurs discuté lors du Conseil.

*Les Maires d'ESCARO et de SOUANYAS présentent leur vision sur ce projet, qui a précédemment suscité beaucoup de débats. En effet, TOTAL Energies a beaucoup avancé techniquement et s'est occupé des communes assez tard, ce qui n'a pas forcément été bien compris. Aujourd'hui, les négociations sont avancées. L'apport financier, comparé à la prise en compte des impacts annoncée par TOTAL, paraît important pour des communes rurales comme Souanyas ou Escaro.*

*Le projet est-il agrivoltaïque ?*

→ Non, il s'agit pleinement d'une centrale au sol, même si les terrains pourront être entretenus par une activité agricole d'élevage.

*Les questions suivantes portent plus précisément sur la déclaration de projet.*

*Les modifications du PLUi sont très longues, cela ne va-t-il pas pénaliser le projet ?*

→ Cette procédure ne peut porter **que** sur le contenu du projet de centrale photovoltaïque. Elle est prévue pour être adaptée et efficace. L'enquête publique est d'ailleurs mutualisée avec celle du Permis de construire pour ne pas multiplier les étapes.

*Pourquoi la surface de la zone autorisant le photovoltaïque doit-elle être ajustée au périmètre du projet (9.6 ha sur plus de 37 ha caractérisés comme dégradés) ? Il serait intéressant de pouvoir installer éventuellement plusieurs projets, ou agrandir celui-ci, d'autant que la charte du PNR cible le secteur comme un des seuls endroits où le photovoltaïque au sol est envisageable.*

→ Les 37 ha constituent le périmètre d'études de base, auquel il faut retrancher dans la démarche 'Éviter-Réduire-Compenser' (ERC), les surfaces soumises à des risques, les zones humides, espaces protégés, les impacts paysagers, les terrains de compensations agricoles... qui ne pourront définitivement pas accueillir de panneaux solaires.

Le périmètre retenu pourra être un peu plus grand que le projet, mais pas beaucoup plus. Une attention sera portée sur ce sujet...

Pas d'autres remarques, **Avis favorable.**

### **3- ÉVOLUTION DES DÉLÉGATIONS DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)**

Le PLUi intègre un outil d'action foncière, le DPU, qui permet de préempter des biens lors de ventes dans les zones constructibles.

Hormis dans les zones économiques ciblées par la Communauté, ce droit a été redélégué aux communes, échelon beaucoup plus adapté. Petite particularité, à Prades, il a également été délégué à Roussillon Aménagement, concessionnaire de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Salère.

En 2023, une convention cadre d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) a été signée entre la Communauté, l'Etat, les communes concernées, et plusieurs partenaires institutionnels (CD66, Région,...).

Dans les communes de PRADES, VINCA, VERNET-LES-BAINS, et OLETTE, des périmètres d'intervention ont été définis pour redynamiser le développement des centres-bourgs.

L'ORT comporte un volet foncier, soutenu par l'établissement public Foncier d'Occitanie (EPF-o), qui peut, dans ces périmètres, opérer financièrement l'acquisition de biens pour le compte des communes.

Cet organisme a sollicité la Communauté pour être délégataire direct du DPU (conjointement avec les communes).

Il convient donc de modifier les délégations du Droit de Prémption Urbain pour intégrer l'EPF.

Par ailleurs, la commune de Prades a délibéré en septembre 2023 pour mettre fin à la concession de Roussillon Aménagement qui n'est donc juridiquement plus délégataire du DPU.

Ce point sera également mis à jour.

Pas de remarques, **Avis favorable.**

### **4- LOI D'ACCÉLÉRATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES : LE DOCUMENT-CADRE**

Cette loi de 2023 comportait volet zones d'accélération (vu lors de la précédente Commission) et un volet document-cadre.

Ce dernier vise à réglementer les possibilités d'installations photovoltaïques au sol uniquement (pas d'agrivoltaïsme ou de panneaux en toitures). Il est porté à échelle départementale par les Préfets et

les chambres d'agriculture. Il doit être validé au plus tard au second trimestre 2025. Il s'agit d'appliquer des filtres thématiques de préservations pour déterminer les endroits les moins impactants possibles. Dans les Pyrénées Orientales, la première version du document vient d'être finalisée. Elle sera soumise à avis des EPCI et collectivités aux alentours de la Mi-octobre, pour une durée de quelques semaines, avant transmission au Préfet. Il faudra être réactif après transmission.

*Le projet Souanyas-Escaro sera-t-il concerné ?*

→ À ce stade, selon la méthodologie retenue, oui. Le plus sécurisé sera que le Permis de Construire soit délivré avant l'échéance de 2025.

*Les communes seront-elles directement associées à cette concertation ?*

→ Cela n'a pas été confirmé. Vu le délai court qui est prévu, cela semble peu probable. Dans tous les cas, la communauté sera vigilante sur le suivi de ce dossier, et opérera un relais tant que de besoin.

Pas d'autres remarques

## **5- COMMUNICATION- GUIDE POUR LES PÉTITIONNAIRES AYANT OBTENU UNE DÉCLARATION PRÉALABLE**

En suite du travail sur le guide/pochette « J'ai obtenu mon permis et Après... », à la demande la commission, le service urbanisme a travaillé à l'élaboration d'une pochette sur le même principe concernant les Déclarations préalables de travaux (DP), une pochette utile accompagnant le dossier.

Bien qu'elles soient plus simples que les permis, les cas d'usages sont plus diversifiés.

Avec l'expérience, nous nous sommes rendus compte que beaucoup de pétitionnaires ne lisent pas les éventuelles prescriptions contenues dans l'autorisation.

Il peut être envisagé un petit budget reprographie, l'année prochaine, pour en éditer des exemplaires papier (y compris Permis) à envoyer aux communes.

*Ce guide est une bonne idée, qui sert aussi également aux mairies. Pour la suite, il conviendra d'en prévoir un AVANT dépôt, lors des montages des dossiers.*

→ C'est bien noté, et cela sera travaillé lors de prochaines commissions. Toutefois, vu la diversité des projets, il convient de prévoir d'abord des thématiques ciblées (je construis une piscine/un abri de jardin, je pose des panneaux solaires/une pompe à chaleur) à destination des particuliers, donc principalement sur les sujets liés aux DP.

En effet, sur les permis, les professionnels interviennent très souvent (et n'ont normalement pas besoin de ce type de guides...).

*Concernant la reprographie proposée, certains membres de la commission estiment que cela peut être une dépense inutile, surtout si le contenu évolue souvent.*

→ La remarque est pertinente, même si les contenus demandés évoluent au final assez peu (1 fois par an environ) comparés aux règles d'application des textes. L'idée est d'en faire parvenir un nombre adapté au volume de dossiers pour chaque commune.

**Avis favorable sur le guide, et demande pour travail sur des guides thématiques avant dépôt.**

## 6- RÉSEAU VAUBAN- EXTENSION DE LA ZONE TAMPON UNESCO

Pour rappel, la cité de Villefranche de Conflent construite par Vauban et ses abords bénéficient d'un classement à l'UNESCO qui génère un enjeu de préservation supérieur et la définition d'une zone tampon de protection autour de ces sites classés. À ce jour, elle n'est pas officiellement validée.

Le PLUi de 2021 avait acté un périmètre de préfiguration, défini avec un architecte du patrimoine et validé par le réseau Vauban (basé à Besançon) responsable de ces sites Vauban pour l'UNESCO.

En 2024, cet organisme propose une zone tampon étendue, qui notamment remonte au nord jusque dans la partie urbanisée de la commune de Ria, et impacte également dans une moindre mesure (zones naturelles essentiellement) les communes de Fuilla, Serdinya et Corneilla (en plus de Villefranche...).

A ce jour, ce type de périmètre ne crée pas de contrainte complémentaire (obligation de consulter l'ABF par exemple...), il sert plutôt d'aide à décision pour l'aménagement du territoire dans les politiques locales (PLU(i) et autres...). Toutefois, les législations peuvent évoluer sur ce type de questions.

Des travaux et échanges sont en cours notamment avec Ria, afin d'expliquer exhaustivement les impacts que représentera cette zone tampon... Un Comité de Pilotage est prévu le 17 octobre en sous-Préfecture. Un point intermédiaire devrait être organisé avec les communes concernées.

Aujourd'hui même, une réunion a eu lieu à Ria, et le périmètre devrait être raccourci sur cette commune.

L'avis du Conseil Communautaire devrait être sollicité lors d'une prochaine séance, après avis des communes.

*Il paraît important pour les membres présents de la Commission présents que les communes puissent être correctement informées.*

*M. LAMBERT, au titre de l'ASA d'En Gorner, dont un linéaire important se trouve dans la zone tampon, s'inquiète d'une nouvelle surcouche administrative dont il est annoncé aucun impact, et craint des difficultés supplémentaires pour les travaux d'entretien ou rénovations des canaux...*

*→ En 2024, cela n'est pas le cas, la zone tampon reposant quasi intégralement sur les dispositions du PLUi. Mais les législations peuvent évoluer...*

*La zone tampon peut-elle servir à contraindre la SNCF à être plus vertueuse sur l'intégration paysagère de ses bâtiments, comme les récents ateliers.*

*→ Au même titre que la question précédente, non, car la zone tampon ne crée pas aujourd'hui de contrainte supplémentaire, d'autant qu'en plus la gare et ses bâtiments techniques se trouvent déjà dans le périmètre des monuments historiques. Le sujet concerne plutôt l'attitude de la SNCF quant à l'intégration de son patrimoine bâti.*

**Avis favorable sur le périmètre modifié excluant la partie urbanisée de Ria, et sous condition de l'avis favorable des communes concernées.**

## 7- MODE DE FONCTIONNEMENT DU SERVICE URBANISME

Au regard de la situation budgétaire globale, un point sur le fonctionnement de tous les services de la communauté est réalisé.

Pour rappel, l'instruction des dossiers d'autorisations d'urbanisme (et accessibilité des établissements recevant du Public) est opérée gratuitement pour les communes, compétentes en la matière. Il convient de la distinguer de la planification urbaine (PLUi) qui est une compétence de plein droit de la communauté.

La prestation de service d’instruction est donc gratuite pour les communes membres, sur une grande partie des dossiers<sup>2</sup> : les Permis, les Déclarations Préalable générant de la surface de Plancher, les Certificats d’Urbanisme opérationnels, ainsi que les autorisations de travaux pour l’accessibilité des Personnes à Mobilité réduite. La communauté assure également les rendez-vous de pétitionnaires pour tous types de questions relatives à l’urbanisme (même pour les dossiers instruits en communes, plus de 430 en 2023). Pour donner un repaire, les instructeurs ont reçu en 2023 plus de 2500 appels téléphoniques liés à des dossiers.

Exception notable, PRADES, qui paie un transfert de charges (environ 60 000€ par an) et bénéficie d’une prestation complète comprenant tous types de dossiers.

Dans les diverses options d’évolutions de fonctionnement possibles afin d’alléger la charge budgétaire, l’alternative la plus directe est une ‘facturation à l’acte’, où l’instruction de chaque dossier est forfaitairement tarifée à la commune. Cela se fait dans beaucoup de territoires.

Ainsi, chaque commune paie en fonction de l’activité.

Cette hypothèse permet également de repenser le mode de fonctionnement, et par exemple, prévoir un régime à la carte, en instruisant notamment toutes les déclarations préalables...

Autre mode de travail, la participation au prorata du nombre d’habitants, ou comme cela se fait à Perpignan Méditerranée, un modèle protéiforme où certaines communes sont instructrices, ou instruisent uniquement quelques communes voisines...

En analyse objective, l’organisation actuelle est incomplète. Non seulement, la communauté n’instruit pas tous les dossiers, mais elle ne suit pas de près les étapes postérieures à la délivrance des autorisations (conformité, voire infractions). Elle opère uniquement sur demandes pour des cas particuliers, notamment pour des raisons de temps/agent et budget (approximativement 160000€/an hors salaires).

La discussion est ouverte sur le sujet, qui sera abordé lors des prochaines commissions. Il paraît également essentiel d’avoir en tête ces différentes possibilités lors des arbitrages à faire entre les politiques portées par la Communauté, notamment lors des bureaux de maires.

*Il est clair que le budget 2025 devra proposer des choix importants pour les divers services et politiques publiques portés par la Communauté de Communes. Les avis sont très tranchés sur le sujet, entre une demande de maintien de l’état actuel, et une transition vers une tarification à l’acte pour que toutes les DP puissent être instruites par la Communauté, voire même une meilleure prise en charge pour les infractions.*

*Dans quelle mesure le service urbanisme ‘gagnerait de l’argent’ ?*

→ Le but premier n’est pas de faire du bénéfice. Les entreprises privées dans le domaine n’y arrivent d’ailleurs pas. En prenant un prix (moyenne basse constatée dans les territoires opérant une facturation au dossier) de 200€ par permis et 160€ pour une DP, le service ne serait pas autofinancé complètement. L’enjeu de cette hypothèse est d’ajuster un prix pour un taux d’autofinancement à atteindre.

---

<sup>2</sup> Les autres, comme les certificats d’urbanisme d’informations, les DP sans surfaces créées, et les autorisations sécurité incendies, sont restées historiquement en instruction communale.

*Dans le cas d'une facturation, est-il possible de reporter le montant au pétitionnaire ?*

→ Non, cela n'est pas permis dans le droit français, notamment car les permis de construire et les DP créant des surfaces, garages ou piscines... génèrent des taxes au profit des communes.

*Certains membres de la commission affirment que dans tous les cas, les pétitionnaires ont le réflexe d'aller directement en mairies, notamment lorsque ceux-ci reçoivent un refus, et que l'évolution du système ne changera pas ces comportements. Le gain pour les secrétariats communaux seraient minimes.*

*Plusieurs membres se sont exprimés sur la qualité de la relation entre le service instructeur, très disponibles. Quelques soucis sont toutefois relevés sur les rendez-vous physiques.*

*Quelle que soit l'option retenue, maintien de la gratuité ou facturation au dossier, la qualité ne doit pas diminuer.*

## **8- SUITES DU TRANSFERT COMPÉTENCE SUR LA PUBLICITÉ EXTÉRIEURE**

En lien avec le sujet précédent, la loi climat dit qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024, les maires sont devenus compétents en matière de publicité, avec une période transitoire, permettant de débattre, avant le 31<sup>r</sup> juillet.

Lors de la précédente commission, le principe de mise en place d'une instruction sur le même modèle que pour les autorisations d'urbanisme avaient été validé.

Depuis janvier, phase transitoire, seulement 6 dossiers ont été déposés sur tout le territoire de la Communauté, la plupart du temps par des professionnels opérant habituellement à l'extérieur du Département. À n'en pas douter, cette thématique va monter en puissance, comme cela a pu se passer pour le transfert des permis de construire en 2015... Il est encore trop tôt pour définir une procédure d'instruction performante et calibrée, mais il sera proposé au conseil communautaire **de modifier les statuts** pour inscrire l'instruction de dossiers relatifs à la publicité extérieure.

L'étape suivante sera de conventionner précisément la procédure d'instruction des actes de publicité. Les mêmes questionnements que pour le point précédent se posent, à savoir établir un fonctionnement cohérent avec le droit des sols.

Pour rappel, cette réglementation, très sévère, particulièrement détaillée, et donc peu connue tant du public que des collectivités, relève du Code de l'environnement ET du Code de la voirie routière. Elle très différente de l'urbanisme.

Par exemple, dans les périmètres de Parc Naturel Régionaux, à part la signalisation routière, quelques produits locaux et manifestations, en absence de Règlement Local de Publicité, TOUT ou presque est interdit...

Il convient de distinguer les publicités, des enseignes et pré-enseignes. Des exemples sont montrés sur la présentation. Un formulaire Cerfa est à remplir et transmettre au Maire.

*Au regard des divers exemples présentés, il est clair que cette législation n'est pas du tout intégrée dans les territoires.*

**Avis favorable sur la modification des statuts de la Communauté de Communes pour intégrer l'instruction de dossiers sur la publicité extérieure.**

## **+ QUESTIONS DIVERSES**

### ENQUÊTES PUBLIQUES

Pour information, deux enquêtes publiques en cours ou à venir concernent le territoire.

La première concerne les études loi sur l'eau et environnementales de la déviation de la RD66 à MARQUIXANES. Elle se déroule **du 23/09 au 23/10**. Il ne s'agit pas de statuer sur l'intérêt du projet, mais sur l'impact hydraulique et environnemental, il n'y a pas d'avis de la Communauté à donner cette fois. Elle est organisée car les acquisitions foncières par l'Etat sont suffisamment avancées.

Une enquête similaire a été menée au mois de juin sur les aménagements entre Rodès et Vinça (qui étaient des parcelles publiques).

Tous les éléments et informations sont disponibles sur le site de la Préfecture :

<https://www.pyrenees-orientales.gouv.fr/index.php/Publications/Enquetes-publiques-et-autres-procedures/Autorisations-loi-sur-l-eau/Enquete-publique-Projet-de-deviation-de-la-RD66-ex-RN116-sur-la-commune-de-Marquixanes>

Une enquête publique portant sur l'installation de 3 grandes éoliennes sur le territoire limitrophe de Trilla se tiendra également du 14/10 au 15/11, et la communauté de communes devrait être sollicitée pour avis. Les éléments officiels n'ont pas encore été publiés.

#### SRADDET/ZAN

Pour rappel, une adaptation lourde du PLUi (= réduction supplémentaire de terrains constructibles) sera à prévoir dès que le SRADDET sera publié, normalement en novembre 2024. Cette procédure devra être, en l'état de la loi, approuvée avant mars 2028, sans quoi les maires ne pourront plus délivrer de permis de construire dans les zones AU (en extension) du document d'urbanisme applicable.

Le futur de l'urbanisme s'annonce donc comme particulièrement difficile... Ce sujet sera abordé lors de toutes les prochaines commissions ATU.

La région Occitanie devrait prochainement (octobre) mettre son projet de document à la consultation des territoires porteurs de SCOT (= la Communauté de Communes). Il comportera le taux de réduction de consommation d'espace et d'artificialisation à respecter, qui sera, rappelons-le plus important que 50%...

#### DOSSIER EN COURS- PROJET DE CARREFOUR GIRATOIRE ENTRE LA RD66 ET LA RD6

Le service instructeur a reçu un dossier à instruire Déclaration préalable, pour un carrefour giratoire porté par le Conseil Départemental, entre la RD66 et la RD6 desservant la vallée de la Rotja (la consultation publique de ce projet avait été abordée lors d'une précédente commission).

Il est en cours de complétude, certains sujets manquant de précision. Il devrait être délivré d'ici 2-3 mois, pour des travaux pouvant commencer 2 mois après.

Il n'y a pas d'autres remarques et la réunion est close.

Fait à Prades, le 30 septembre 2024





**Commission**  
**Aménagement du Territoire- Urbanisme**

**25 septembre 2024**

1

**ORDRE DU JOUR**

- 1- OPAH, dossiers et perspectives
  - 2- Permis photovoltaïque Escaro/Souanyas: Avis
  - 3- Droit Préemption Urbain- modifier les délégations
  - 4- Loi Énergies renouvelables: Document-Cadre
  - 5- Instruction: Informations sur les DP
  - 6- UNESCO- travail sur la zone tampon
  - 7- Fonctionnement du service urbanisme
  - 8- Transfert de la compétence publicité ...*Suite*
- + Questions diverses/Actualités

2

## 1- OPAH intercommunale

**Mme DELCOURT HADDA Soraya**

**12 avenue Louis Prat – 66500 PRADES**

Travaux : Travaux d'adaptation à domicile

(propriétaire occupant)

Montant des travaux HT : 3 020,00 €

Montant des travaux TTC : 3 020,00 €

Montant subv. ANAH 70 % : 320,00 €

CD 66 : 1 200,00 €

**Montant subv. CCCC : 1 500,00 €**

**M. ALSTERS Sébastien**

**1 avenue des Roses – 66820 VERNET-LES-BAINS**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique

(propriétaire occupant)

Montant des travaux HT : 34 054,50 €

Montant des travaux HT retenus : 34 054,50 €

Montant des travaux TTC : 36 068,53 €

Montant subv. ANAH 80 % (+ bonification 10 % sortie

passoire) : 30 649,00 €

CD 66 : 3 000,00 €

**Montant subv. CCCC : 1 000,00 €**

**Mme CLEVY Eliane**

**1 bis avenue d'En Cassa – 66500 RIA-SIRACH**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique

(propriétaire occupant)

Montant des travaux HT : 61 798,05 €

Montant des travaux HT retenus : 61 798,05 €

Montant des travaux TTC : 65 196,95 €

Montant subv. ANAH 80 % (+ bonification 10 % sortie

passoire) : 49 500,00 €

CD 66 : 3 000,00 €

**Montant subv. CCCC : 1 000,00 €**

**Mme GRAVELEAU Camille**

**60 boulevard Clémenceau – 66820 VERNET-LES-BAINS**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique (propriétaire

occupant)

Montant des travaux HT : 38 402,20 €

Montant des travaux HT retenus : 38 402,20 €

Montant des travaux TTC : 40 894,80 €

Montant subv. ANAH 60 % (+ bonification 10 % sortie

passoire) : 26 882,00 €

CD 66 : 2 000,00 €

**Montant subv. CCCC : 1 000,00 €**

3

## 1- OPAH intercommunale

**Mme CHARPY Anne-Cécile**

**6 rue des Castors – 66500 PRADES**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique

(propriétaire occupant)

Montant des travaux HT : 50 916,76 €

Montant des travaux HT retenus : 50 916,76 €

Montant des travaux TTC : 54 516,91 €

Montant subv. ANAH 80 % : 40 733,00 €

CD 66 : 3 000,00 €

**Montant subv. CCCC : 1 000,00 €**

**M. et Mme PAPON Bernard et Danielle**

**18 rue du Réal – 66320 VINCA**

Travaux : Travaux d'adaptation à domicile

(propriétaire occupant)

Montant des travaux HT : 7 464,45 €

Montant des travaux HT retenus : 7 464,45 €

Montant des travaux TTC : 7 875,00 €

Montant subv. ANAH 70 % : 5 225,00 €

CD 66 : 800,00 €

**Montant subv. CCCC : 1 500,00 €**

**Mme LELIEVRE Emmanuelle**

**120 avenue du Général de Gaulle – 66320 VINCA**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique

(propriétaire occupant)

Montant des travaux HT : 53 224,08 €

Montant des travaux HT retenus : 53 224,08 €

Montant des travaux TTC : 58 175,87 €

Montant subv. ANAH 80 % : 42 579,00 €

CD 66 : 3 000,00 €

**Montant subv. CCCC : 1 000,00 €**

**Mme SARDANS Anna**

**15 rue du Pérou – 66500 PRADES**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique

(propriétaire occupant)

Montant des travaux HT : 49 215,07 €

Montant des travaux HT retenus : 49 215,07 €

Montant des travaux TTC : 51 921,89 €

Montant subv. ANAH 80 % : 39 372,00 €

CD 66 : 3 000,00 €

**Montant subv. CCCC : 1 000,00 €**

4

## 1- OPAH intercommunale

**Mme BORRELL Anaïs**

**29 rue Voltaire – 66500 PRADES**

Travaux : Travaux d'amélioration de l'habitat – logement très dégradé (propriétaire occupant)

Montant des travaux HT :	99 355,44 €
Montant des travaux HT retenus :	99 355,44 €
Montant des travaux TTC :	108 315,97 €
Montant subv. ANAH 80 % (+ bonification 10 % sortie passoire):	63 000,00 €
CD 66 :	6 500,00 €
<b>Montant subv. CCCC :</b>	<b>2 000,00 €</b>

**M. ROCA Guillem**

**6 rue du Maréchal Joffre – 66500 PRADES**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique (propriétaire occupant)

Montant des travaux HT :	55 895,21 €
Montant des travaux HT retenus :	55 895,21 €
Montant des travaux TTC :	60 217,01 €
Montant subv. ANAH 80 % (+ bonification 10 % sortie passoire) :	49 500,00 €
CD 66 :	3 000,00 €
<b>Montant subv. CCCC :</b>	<b>1 000,00 €</b>

**Mme RUIZ Alice**

**2 carrerot – 66820 CORNEILLA-DE-CONFLENT**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique (propriétaire occupant)

Montant des travaux HT :	54 933,36 €
Montant des travaux HT retenus :	54 933,36 €
Montant des travaux TTC :	59 162,83 €
Montant subv. ANAH 60 % (+ bonification 10 % sortie passoire) :	38 453,00 €
CD 66 :	2 000,00 €
<b>Montant subv. CCCC :</b>	<b>1 000,00 €</b>

**M. FRODSHAM Andrew**

**35 rue du Pérou – 66500 PRADES**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique (propriétaire occupant)

Montant des travaux HT :	43 488,06 €
Montant des travaux HT retenus :	43 488,06 €
Montant des travaux TTC :	46 675,57 €
Montant subv. ANAH 80 % :	34 790,00 €
CD 66 :	3 000,00 €
<b>Montant subv. CCCC :</b>	<b>1 000,00 €</b>

## 1- OPAH intercommunale

**M. KRUEGER Philippe**

**1 rue du Canigou – 66820 VERNET-LES-BAINS**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique (propriétaire occupant)

Montant des travaux HT :	27 000,65 €
Montant des travaux HT retenus :	16 248,61 €
Montant des travaux TTC :	28 491,09 €
Montant subv. ANAH 80 % :	13 435,00 €
CD 66 :	3 000,00 €
Aide caisse des retraites :	3 500,00 €
<b>Montant subv. CCCC :</b>	<b>1 000,00 €</b>

**M. SIRE Jean-Paul**

**5 rue du Canigou – 66130 TREVILLACH**

Travaux : Travaux d'adaptation à domicile (propriétaire occupant)

Montant des travaux HT :	10 142,18 €
Montant des travaux HT retenus :	10 142,18 €
Montant des travaux TTC :	10 700,00 €
Montant subv. ANAH 70 % :	7 100,00 €
CD 66 :	800,00 €
<b>Montant subv. CCCC :</b>	<b>1 500,00 €</b>

**Mme TAIX Jeannette**

**5 rue du Hameau – 66500 PRADES**

Travaux : Travaux d'adaptation à domicile (propriétaire occupant)

Montant des travaux HT :	5 187,00 €
Montant des travaux HT retenus :	5 187,00 €
Montant des travaux TTC :	5 705,70 €
Montant subv. ANAH 70 % :	2 265,00 €
CD 66 : 800,00 €	

**Montant subv. CCCC :**

**1 500,00 €**

**Mme FREMONT Mélanie**

**1 rue des Couloumines – 66360 SAHORRE**

Travaux : Travaux d'amélioration énergétique (propriétaire occupant)

Montant des travaux HT :	52 671,38 €
Montant des travaux HT retenus :	52 071,38 €
Montant des travaux TTC :	55 776,66 €
Montant subv. ANAH 80 % (+ bonification 10 % sortie passoire) :	46 864,00 €
CD 66 : 3 000,00 €	

**Montant subv. CCCC : 1 000,00 €**

**Le dossier a fait l'objet d'une modification du montant des travaux, en raison de la modification du devis sur les menuiseries. Un nouveau calcul des subventions a donc eu lieu, en particulier celles de l'ANAH. La participation du Conseil Départemental et de la Communauté de Communes Conflent Canigo restent inchangés**

## 1- OPAH intercommunale

### Vers la fin de l'OPAH revitalisation rurale?

Le dispositif se termine **en mars 2025**, avec normalement la possibilité de proroger 2 ans maximum. (Bilan présenté en prochaine commission).

Évolution nette de la politique nationale d'aide à la rénovation.  
Logique de guichet, et création d'un **Service Public de la Rénovation et de l'Habitat** (1<sup>er</sup> janvier 2025).

Travaux en cours sur sa mise en place dans les Pyrénées Orientales

Phase transitoire pour les OPAH urbaines.

**Négociations avec l'ANAH pour motiver l'OPAH actuelle.**

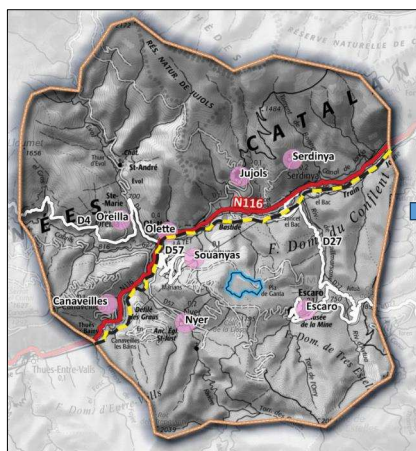
7

## 2- Avis sur permis de construire photovoltaïque

Projet situé sur les communes de **Souanyas et Nyer**

-Puissance **10,2 Mwc** sur **9,6 ha**, sur terrains des anciennes mines

-Porté par **TOTAL Énergies**, **Permis de construire déposé en décembre**



Projet photovoltaïque de  
Saint-Coulgat

66  
Pyrénées  
orientales

### Implantation

- Panneaux photovoltaïques
- Poste combiné PDL / PTR
- Poste de transformation
- Piste légère
- Piste lourde
- Piste existante
- Citerne incendie
- Base vie
- Clôture
- Portail

→ Le Préfet demandera l'avis de la Communauté de Communes

## 2- Avis sur permis de construire photovoltaïque

- Prévu dans le **PLUi valant SCOT** (zone globale de 37,4 ha)
- Zone retenue de moindre impact (9,6 ha), évitant des zones humides et enjeux environnementaux
- Effort important sur la **compensation agricole**
- Production de 15.100.000 kWh/an, **équivalent à la consommation électrique de 3700 ménages** environ (y compris chauffage)
- Implantation adaptée au relief, pour diminuer les impacts paysagers
- Le PLUi valant SCOT devra être adapté** pour figer le zonage et les règles, par une procédure de **Déclaration de Projet**, comprenant **une enquête publique commune avec le Permis de construire (fond de concours par TOTAL Energies)**
- Permis long (un an environ), le programme peut encore évoluer

**→Le Conseil devra donner un avis sur cette installation, acter le principe d'une Déclaration de Projet pour adapter le PLUi, ainsi qu'une offre de fond de concours de TOTAL Energies pour cette procédure**

## 3- Évolution des délégations du DPU

Le **D**roit de **P**réemption **U**rbain est un outil foncier inclus dans les PLU(i). Il donne une priorité aux collectivités lors de transaction immobilières.

Hormis dans les zones économiques, ce droit a été délégué aux **communes**, et à **Roussillon Aménagement** dans la ZAC Salères à PRADES

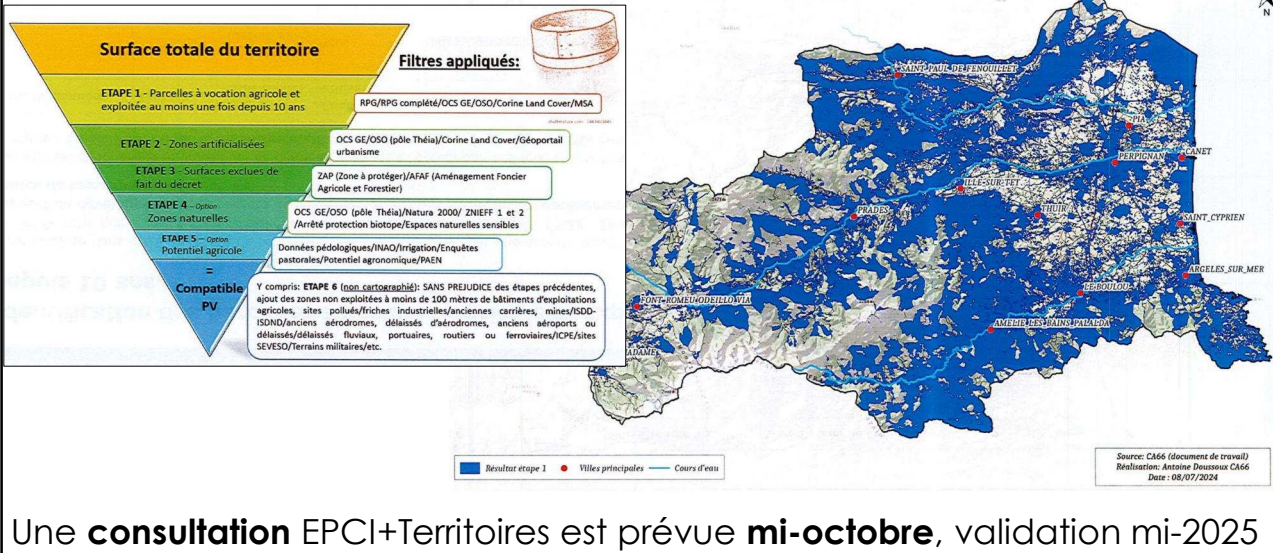
L'**EPF** Occitanie qui opère notamment dans le cadre des **P**etites **V**illes de **D**emain sur le volet foncier a légalement besoin d'être délégataire direct.

Roussillon Aménagement n'est plus concessionnaire de la **ZAC** Salères à Prades.

**→Délibération mettant à jour les délégations du DPU**

## 4- Loi Energies Renouvelables: Document-Cadre

La loi APER a créé 2 outils majeurs, les Zones d'Accélération et le document-cadre qui règlemente les installations photovoltaïques **au sol**



Une **consultation** EPCI+Territoires est prévue **mi-octobre**, validation mi-2025

## 5- Services aux habitants: Informations sur DP

**J'AI OBTENU MA DÉCLARATION PRÉALABLE. ET MAINTENANT ?**

L'obtention de la déclaration préalable marque le début de votre projet. D'autres étapes sont encore à prévoir. Pour vous aider, les prochaines démarches sont détaillées pas à pas à l'intérieur de cette chemise et une FAQ reprenant les questions les plus courantes figure au dos.

**UNE QUESTION ?**

Le service Urbanisme de la Communauté de Communes Conflent Canigó reste à votre disposition sur rendez-vous au 04 68 05 05 13 ou à [urbanisme@conflentcanigo.fr](mailto:urbanisme@conflentcanigo.fr).

Urbanisme

Conflent Canigó

Communication pédagogique auprès des **pétitionnaires**

- Livret 'utile'
- Tableau de bord étape par étape
- Foire Aux Questions
- Contenu assez différent par rapport aux Permis
- Prévoir un budget reprographie?

# 5- Services aux habitants: Informations sur DP

**DÉCLARATION PRÉALABLE**  
**TABLEAU DE BORD**

QUAND ?	QUE FAIRE ?	DATE
<p><b>1</b> Dès l'obtention de l'autorisation...</p>	<p>Je prends le temps de relire l'arrêté : il reprend les principales informations de mon projet et ses éventuelles prescriptions obligatoires à respecter.</p> <p>Je affiche le panneau de chantier sur le terrain (disponible en magasin de bricolage, visible depuis l'espace public et pendant toute la durée des travaux. Il est conseillé d'afficher le panneau de chantier au moins deux mois avant le commencement des travaux. Pour plus de sécurité, je peux le faire constater par un commissaire de justice.</p>	Date d'affichage : ---/---/---
<p><b>2</b> A la fin des travaux...</p>	<p>Je dépose en Mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Pour cela, j'utilise le formulaire cerfa n°1340B, téléchargeable sur le site service-public.fr.</p> <p>Attention la DAACT doit être déposée lorsque la construction est ou les aménagements extérieurs (plantations, clôtures, dispositifs de gestion des eaux pluviales, réseaux...) sont <b>intégralement</b> achevés.</p> <p>Dès que vous pouvez utiliser votre nouvelle construction, vous devez également faire une déclaration auprès du service des impôts.</p>	Date de dépôt de la DAACT : ---/---/---
<p><b>3</b> Pour être administrativement la déclaration préalable...</p>	<p>Je reçois la <b>visite de conformité</b> dans les 3 mois après le dépôt de la DAACT. Si les travaux sont conformes à la déclaration préalable, une <b>attestation de conformité</b> me sera délivrée.</p> <p>Attention, si les travaux ne correspondent pas exactement à la déclaration préalable, je pourrais faire l'objet de sanctions pécuniaires.</p> <p>Je ne reçois pas la visite de conformité dans les 3 mois après le dépôt de la DAACT : mon projet est réputé conforme. Je demande à la Mairie une attestation de conformité tacite.</p>	Date de visite de conformité : ---/---/---  Date de l'attestation de conformité : ---/---/---

NOTES :  
.....  
.....  
.....

**DÉCLARATION PRÉALABLE**  
**FOIRE AUX QUESTIONS**

**VALIDITÉ** – Combien de temps est valable ma déclaration préalable ?  
3 ans. L'autorisation est périmée si vous n'avez pas commencé les travaux dans les 3 ans. Si, passé ce délai, vous les interrompez pendant plus d'un an, vous pouvez demander la prolongation de votre autorisation si vous ne pouvez pas commencer les travaux dans les 3 ans. L'autorisation peut-être prolongée 2 fois pour une durée d'un an si la déclaration préalable est toujours en cours de validité et si les règles et servitudes d'urbanisme n'ont pas changé. La demande de prorogation doit être faite par courrier en 2 exemplaires et adressée 2 mois au moins avant la fin du délai de validité (so avant la fin de votre 1ère demande de prolongation). Le courrier doit être adressé par lettre recommandée avec avis de réception ou déposé en mairie.

**MODIFICATION DE VOIE PROJE** – Je souhaite modifier mon projet en cours de réalisation. Dois-je le déclarer ?  
Oui. Les travaux représentés dans la déclaration préalable doivent exactement correspondre à ceux réalisés sur le terrain. En conséquence, si vous prévoyez de faire évoluer le projet, vous devez le déclarer en Mairie en déposant une nouvelle demande et une fois la nouvelle déclaration préalable délivrée, demander le retrait de la précédente autorisation.

**MES VOISINS** – Mon voisin n'est pas d'accord avec mon projet. Peut-il le contester ?  
Oui. Votre voisin peut contester la déclaration préalable auprès du Maire (recours gracieux) ou du Tribunal administratif (recours contentieux) s'il pense que le projet ne respecte pas le Plan local d'urbanisme intercommunal, qu'il y a une erreur dans l'instruction du dossier. Dans tous les cas, il doit avoir un intérêt à agir et doit réaliser le recours dans un délai de 2 mois à partir du 1er jour de l'affichage de l'autorisation sur le terrain. Cet affichage est donc indispensable pour assurer votre sécurité juridique.  
Si la déclaration préalable n'a pas vocation à s'assurer de vos obligations avec d'autres personnes privées au regard du Code civil (accord d'une servitude de passage, vous pourriez sur le terrain voisin...). Le site gouvernemental service-public.fr rubrique Logement / Mes pratiques en logement individuel (maison) peut vous apporter quelques éclairages sur ces règles. Pour tout accompagnement personnalisé, prenez attache auprès d'un conseil juridique (avocat, notaire pour une interprétation de votre titre de propriété ou pour des questions de servitude...) ou même d'un géomètre expert pour une difficulté de délimitation de votre propriété.

**AFFICHAGE** – L'affichage de la déclaration préalable sur le terrain est-il obligatoire ? Dans quelles conditions se fait-il ?  
Oui. Dès que la déclaration préalable vous est accordée et notifiée, vous devez l'afficher sur le terrain. Cet affichage doit être maintenu toute la durée des travaux. Il se fait grâce à un panneau rectangulaire d'au moins 80 cm de longueur et de largeur (disponible en magasin de bricolage). Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient bien lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public. Pour les travaux de courte durée, le panneau doit être affiché sans interruption pendant 2 mois, même s'ils durent moins longtemps. L'affichage est indispensable pour marquer le délai de recours des tiers (voir ci-dessus). La preuve de cet affichage peut être établie par tous moyens, y compris par un constat de commissaire de justice. L'absence d'affichage ne rend pas l'autorisation illégale. Par contre, cela réduisant le délai de recours par un voisin qui pourrait contester la déclaration préalable, ils peuvent contester l'autorisation durant 6 mois à partir de l'achèvement des travaux. Il n'est pas obligatoire si le projet porte sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

**ARCHIVES** – Mon projet est achevé et le dossier de déclaration préalable est clos. Puis-je le jeter ?  
Tout le dossier de la déclaration préalable (arrêté d'autorisation et intégralité du dossier et des avis, DAACT, attestation de conformité, factures liées à la construction...) est à conserver sans limitation dans le temps. Il sera notamment utile voire indispensable en cas de vente, de litige, d'assurance après un dégât.

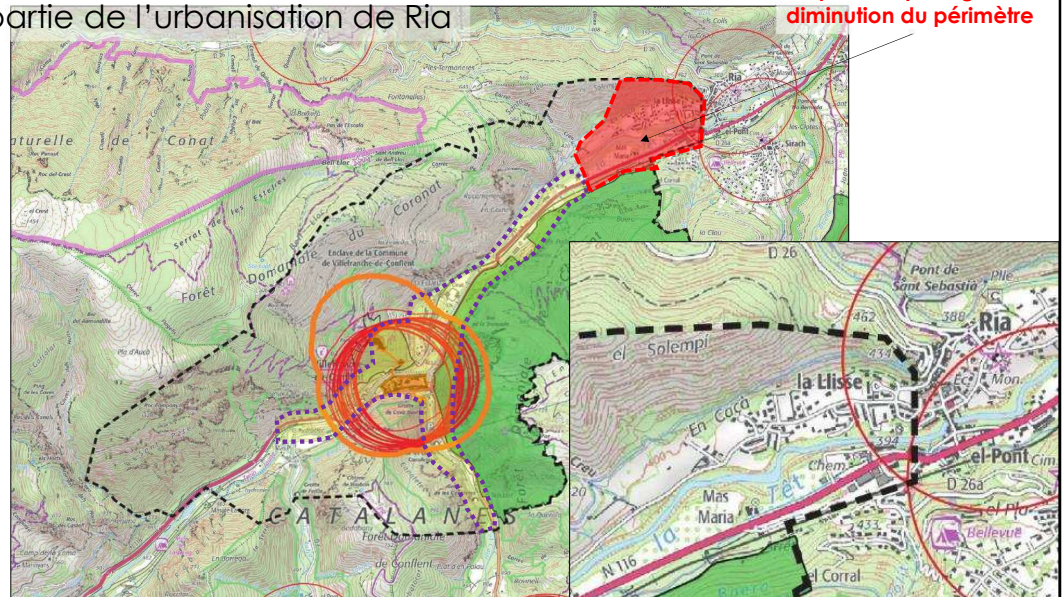
**MISSE** – Quelle déclaration dois-je faire ?  
Tous les travaux réalisés entraînent pas obligatoirement le dépôt d'une déclaration au permis. Seules les constructions nouvelles, extensions et les changements d'affectation doivent être déclarés. La déclaration préalable implique une mise à jour de l'évaluation de votre bien en matière d'impôts locaux. Vous devez déclarer les éléments de calcul de ces taxes auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction ou sans fiscal (c'est-à-dire dès que vous pouvez l'utiliser). Cette déclaration se fait depuis votre espace sécurisé du site [impots.gouv.fr](https://www.conflictcanigo.fr) via le service « Gérer mes biens ». Elle est distincte de la DAACT qui doit être déposée une fois que tous les éléments prévus par la déclaration préalable (constructions, aménagements extérieurs...) sont réalisés.

www.conflictcanigo.fr

# 6- UNESCO- Travail sur la zone tampon

La zone-tampon est une obligation réglementaire  
Touche une partie de l'urbanisation de Ria

Réunion du 25/09,  
Proposition partagée de  
diminution du périmètre



## 7- Fonctionnement du service Urbanisme

L'instruction des autorisations du droit des sols (et accessibilité) est opérée par la Conflent Canigó **gratuitement** pour les communes, sauf Prades, qui historiquement paie un transfert de charges.

Elle concerne une partie des dossiers:

Tous Permis, Déclarations Préalables avec surfaces/enjeux, Certificats d'urbanisme opérationnel, + Accessibilité ERP (+Publicité à intégrer cf. point suivant)

Dans un contexte budgétaire communautaire à arbitrages difficiles, des pistes d'évolution peuvent être envisagées.

Souvent pratiquée, et proportionnelle à l'utilisation du service, la **facturation à l'acte** paraît la plus naturelle. Elle peut également permettre de faire évoluer le spectre des dossiers instruits.

Autre piste possible, un **forfait communal** aux modalités de calcul à définir.

Ou instruction par les communes

→ **Sujet ouvert à discussions, qui sera à travailler**

## 8- Transfert de compétence publicité... Suites

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, le Maire est devenu compétent dans la réglementation de l'affichage publicitaire**

Phase-test pour trouver un mode de fonctionnement jusqu'à Août.

Sur le même modèle que pour l'ADS, le maire reste compétent, et s'appuie sur le service urbanisme comme service d'instruction, avec le même logiciel.

Depuis janvier, **6 dossiers** sur tout le territoire de la Communauté... 

→ **Besoin de modifier les statuts de la Communauté...**

...Avant de conventionner officiellement avec les communes



## 8- Transfert de compétence publicité... Suites



- ✓ Enseignes
- ✓ Pré-enseignes
- ✓ Publicités



## Questions diverses - Actualités

### Enquêtes publiques

23/09- 23/10/2024, Déviation MARQUIXANES – Loi sur l'eau/Environnement  
14/10- 15/11/2024, Permis 3 éoliennes à TRILLA

### SRADDET / Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Le document qui cadrera les futurs documents d'urbanisme sera mis à la concertation des EPCI/SCOT **en octobre**, sujet de la prochaine commission

→ En prévision, formation adressée aux élus sur le ZAN

### PLUi- Recours

Conclusions du rapporteur public publiées hier. Délibéré prochainement.


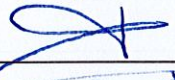
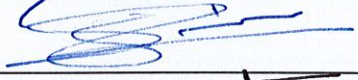
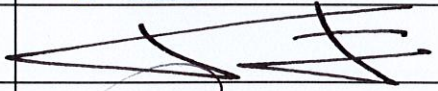
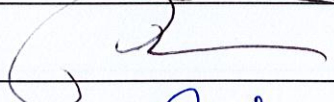
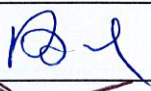

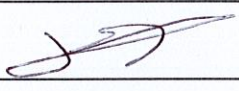
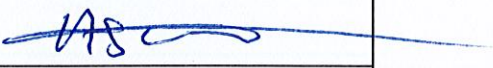
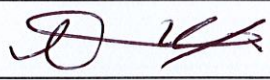
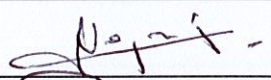
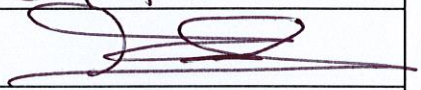

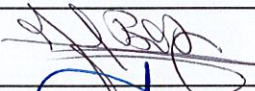
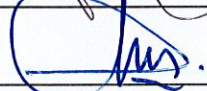
### Autorisation Carrefour giratoire RD66/RD6

Montée en puissance de l'**adaptation au changement climatique**  
Travail en commun avec le plan paysage et transition énergétique

## Questions diverses



	Date de la réunion: 25/09/24
Animateur: J. Lubrano	Salle Gelcen- PRADES

Nom- Prénom	Commune/ Fonction	Signature
FAURE MICHEL	OLETTE 1 Adf	
PRATS Eliane	Clara-Villanach CH.	
GILMANT Stéphanie	Finestret UP	
CHATELUS Eih	ESTOHER	
LANBERT Bernard	Prades	
BOBE Jean	Coyella de est	
ESCAPE Oubé	FILLOU	
SALLES François	SAHDORRE	
ASCOLO PASCAL	CLARA	
ASPE Daniel	ESCARD	
NOGUES f. Pierre	9	
BOBE Goy	SOUANYAS	
ZARATEL Gerard	CATLLAR.	
BOSE François	Compsomé	
CHAUVEAU Clives	CASTEL	
LECHER Patrick	Villefranche	