

PERPIGNAN

**Pas de retraite  
pour la rue**

PAGE 5

PAYS CATALAN

**Il cultive des morilles  
sous serre !**

PAGE 7

Dimanche 12 mars 2023 • N°71 • Espagne 2,70€ • France 2€

# L'INDÉPENDANT

CATALAN

independant.fr

**Pénurie à venir dans les P.-O.**

**Où reste-t-il des  
terrains à bâtir**



Risques inondations, fin de l'artificialisation des sols, gestion de la ressource en eau... les lois de plus en contraignantes régissent le classement des terrains. Dans le département, les zones constructibles vont chuter de moitié dans les quinze prochaines années. De nouvelles pratiques émergent pour trouver des solutions durables.

PAGES 2 À 5

**AKENA**  
Verandas  
la reine  
des vérandas  
des pergolas Carports

**ALU PERPIGNAN**  
Société de fabrication d'Alu et PVC

**VERANDA**

299 bd Marquis Berliet - 66000 Perpignan  
04 68 610 620

**XV DE FRANCE**  
**53-10,  
victoire  
historique à  
Twickenham**

CAHIER SPORTS

**CLAIRA**  
**Cultures  
au parfum**

PAGE 12



AUJOURD'HUI

**Un dimanche  
pour vous**

Ce dimanche, L'Indépendant vous propose une nouvelle formule de son édition du septième jour bâtie autour de deux temps forts.

Chaque mois, un sujet sera largement développé autour des préoccupations quotidiennes de nos lecteurs. Sur quatre pages, il développe un thème à la fois en exposant ses problématiques et en exposant des solutions.

Aujourd'hui, nous explorons la difficulté à trouver des terrains qui va, dans les prochaines années, accompagner le projet partagé par le plus grand nombre de « faire construire ».

Deuxième séquence, en fin de journal, de notre nouvelle formule, une « Découverte » qui, sur trois pages explore ce qu'il faut découvrir dans une partie de notre territoire : art de vivre, balades, restaurant, produits. Cette semaine, nous irons en Haute-Vallée de l'Aude première étape d'un parcours à découvrir semaine après semaine.

Ces nouvelles rubriques, L'Indépendant les a pensées pour vous. Bon dimanche.

**Aujourd'hui avec L'INDÉPENDANT**

**VOTRE RÉGION**  
**VOS ENVIES**  
**VOTRE MIDI**

**MIDI**  
Aujourd'hui  
avec  
L'INDÉPENDANT  
VOTRE RÉGION  
VOS ENVIES  
VOTRE MIDI

avec  
Diversité  
Midi et le  
Cahier sport



**CHAMBRE FUNÉRAIRE**  
**La Salanque**  
04.68.28.02.56

**Pompes Funèbres**  
**SALAMONE**

Toute l'équipe des pompes funèbres Salamone est à l'écoute des familles dans le respect et la dignité pour l'organisation complète des funérailles et l'aide aux démarches administratives.

Présent dans tout le département des Pyrénées-Orientales, accès au funérarium de votre choix. Ils sont entièrement disponibles et joignables.

24/24h, 7/7, au  
**06.58.47.33.36.**

SAINT-LAURENT DE LA SALANQUE - LE BARCARES - LEUCATE - [www.pf-salamone.fr](http://www.pf-salamone.fr)

2, BOULEVARD DES PYRÉNÉES, CS 40066, 66007 PERPIGNAN CEDEX - TÉL. 04 68 64 88 88



## Foncier : l'âge d'or est révolu

PYRÉNÉES-ORIENTALES

Trouver un terrain à bâtir dans le département est devenu un parcours du combattant. Et ça ne fait que commencer ! Risques inondations, fin de l'artificialisation des sols et gestion de la ressource en eau obligent.

Quel avenir pour l'extension des zones constructibles dans les Pyrénées-Orientales ? En voilà une bonne question. Car à la lecture de la loi climat et résilience et la traduction des objectifs de la ZAN (zéro artificialisation nette) à l'horizon 2030, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones de logement ou de zone à destination économique va passer au régime sec. Les 15 prochaines années s'annoncent d'ores et déjà compliquées pour les maires qui seront impuissants face à la loi et face aux contraintes sur les terrains autorisés à la construc-

tion. C'est en tout cas ce que révèle la révision du SCOT de la plaine du Roussillon, version 2023. Une nouvelle mouture du Schéma de cohérence territoriale sortie en février et qui doit désormais être entérinée au terme de la période de l'enquête publique et de la concertation publique en 2023, précédant son entrée en vigueur en 2024. Et c'est à ce moment-là que l'urbanisation des 77 communes concernées en Pays catalan – et des 237 000 habitants qui y vivent – basculera dans l'inconnu.

Dossier Martial Mehr



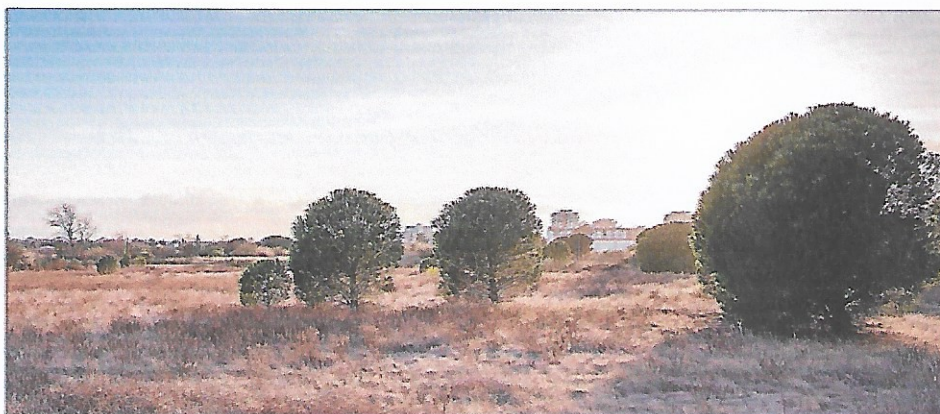
## Zones constructibles : chronique d'un tremblement de terre annoncé

Urbaniser sur les quinze prochaines années la moitié de ce qui a été autorisé à la construction ces dix dernières années, telle est la nouvelle règle du jeu dans le département. Jusqu'à déclasser des terrains aujourd'hui constructibles...

La voilà donc la nouvelle règle à laquelle tous les schémas d'urbanisme vont devoir se mettre en conformité. « La loi signe la fin d'une époque au cours de laquelle on s'est beaucoup lâchés. On a construit sans regarder dans les années 50-60 et aujourd'hui on nous demande une évolution plus vertueuse. Cela change tout car on ne pourra plus ouvrir de nouveaux terrains à la construction. Et pire, certains terrains aujourd'hui constructibles peuvent être déclassés ».

Un séisme. Le pire des scénarios que suggère Jean-Paul Billès n'est pourtant pas à prendre à la légère. C'est la conséquence directe d'une plus grande sobriété dans la consommation d'espaces naturels et agricoles. C'est tout l'enjeu de la zone d'artificialisation zéro (ZAN) qui compose l'ADN de la loi Climat et qui, combinée aux dernières restrictions liées au plan de gestion du risque inondation (PGRI), réduit comme peau de chagrin les marges de manœuvre des maires dans l'extension des zones constructibles. La gestion de la ressource en eau s'ajoutant à cette équation nouvelle. « Les difficultés de l'application de la loi climat sur les documents d'urbanisme, il faut bien que les maires l'intègrent. Il faut aussi que les gens comprennent que l'on va vers des situations très compliquées », concède le maire de Pezalla-la-Rivière, en charge du SCOT.

« Sur la période 2009 à 2019, la consommation d'espaces naturels et agricoles au profit du foncier bâti sur le territoire du SCOT s'est établie autour des



L'urbanisation de terrains programmée de terrains classés en zone naturelle est fortement remise en question.

GUYMER/CELT

1 200 hectares. Le projet de nouveau SCOT révisé qui doit entrer en vigueur prévoit désormais une consommation de 800 hectares sur les 15 prochaines années imposée par la loi Climat et résilience du 22 août 2021. L'objectif de la loi est de réduire de moitié le rythme de consommation d'espaces

On sera attaqué, mais, c'est bon signe

naturels agricoles et forestiers sur les dix prochaines années », explique encore Jean-Paul Billès.

« Bien sûr qu'on sera attaqué de toutes parts, mais, c'est bon signe ». Dans les bureaux du SCOT

à Perpignan, le choc foncier est passé. L'émotion est retombée au fur et à mesure des ajustements à prendre pour se mettre en compatibilité avec la loi Climat et résilience. Et c'est au grand planificateur Jean-Paul Billès d'expliquer maintenant aux maires que de nombreux projets d'urbanisation ne pourront pas sortir de terre. La faute à la révision du SCOT et la réduction des terrains constructibles, comme le veut la loi.

### « Il faudra déclasser des centaines d'hectares pour se mettre aux normes »

La petite phrase lâchée par Jean-Paul Billès n'est pas passée inaperçue. « Des terrains constructibles vont être déclassés », souligne-t-il en décrivant les conséquences directes de la loi climat et les évolutions du risque sur l'eau dans la rédaction du SCOT révisé à la sauce 2023. « Nous ne sommes pas à l'abri de ce genre de situation et cela arrive déjà », prévient-il. Il se peut en effet, forcées par la réduction du foncier, que des communes déclassent des terrains aujourd'hui constructibles en terrain agricole. Pour privilégier des zones plus que d'autres, où moitié de construction et densité sont mieux adaptées. « Il faut le dire, en l'état

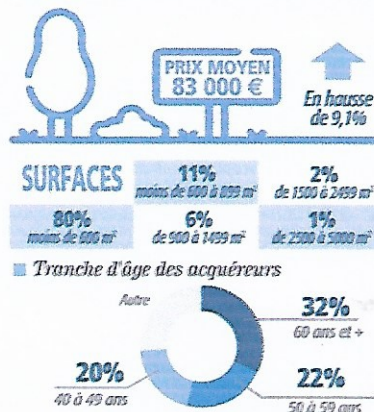
actuel des choses, il faudra enlever des centaines d'hectares constructibles pour se mettre en conformité. Il y a aujourd'hui des centaines d'hectares qui attendent des permis de construire. Quand le SCOT sera voté l'an prochain et quand les PLU se mettront en compatibilité avec le SCOT, il y aura de la casse ». Même les notaires s'inquiètent de cette situation. Car en déclassant des terrains constructibles, les craintes sur le règlement des successions auprès du Trésor public ne sont pas écartées avec des droits à payer au moment du décès qui ne correspondraient plus à la réalité fiscale plusieurs années après. Un casse tête de plus.

### Le SCOT pour les nuls

Le SCOT, ou schéma de cohérence territoriale applique au niveau de son périmètre les directives nationales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisation.

Il donne au territoire les moyens fonciers de son expansion en termes de démographie ou du tissu économique. Dans le département, le bassin de vie le plus important et le plus dynamique du département, c'est le SCOT Plaine du Roussillon qui organise l'urbanisation de 77 communes réparties dans les quatre intercommunalités des P.-O. Elles présentent près de 340 000 habitants. C'est Jean-Paul Billès, le grand planificateur, qui ajuste les règles auxquelles doivent se ranger les maires dans l'élaboration de leur plan local d'urbanisme (PLU).

### P.-O. Le marché des terrains à bâtir





# La fin de la maison avec jardin ?

## RENOUVELLEMENT FONCIER

*La rareté annoncée et confirmée du foncier à bâtir bouscule le modèle de construction. La maison individuelle marquera le pas, il faudra densifier l'habitat dans les Pyrénées-Orientales.*

Pour se mettre en compatibilité avec la loi Climat et résilience et en prenant en compte le risque inondation, l'addition est tombée sur le chiffre de 500 hectares d'extension autorisés sur les espaces naturels au cours des 15 prochaines années dans le périmètre du Schéma d'aménagement. Une pénurie annoncée en somme : lors des 10 dernières années pas moins de 1 200 hectares avaient été autorisés. Il faut notamment se mettre en conformité sur le secteur de la plaine du Roussillon, mais tout le département est impacté. Car les effets collatéraux d'une telle réduction du foncier posent bien des inconnues dans cette nouvelle équation. Car dans ces 500 hectares, il faut y intégrer la réalisation de zones destinées à l'habitat, à l'économie et aussi aux équipements publics. Et faire front à une croissance continue de nouveaux habitants. « Le projet que nous avons établi repose une sur croissance démographique de 0,7% par an sur les 15 prochaines années, soit l'accueil de 35 500 nouveaux habitants sur la période. En termes de logements, cela

équivalait à 34 500 logements nécessaires, soit 2 300 logements à trouver chaque année », Jean-Paul Billès soupire. Un objectif qui passe par une densité revue et corrigée, non sans bouleverser la face du marché immobilier.

« La densité visée est de 35 logements par hectare alors que sur les 10 dernières années, la densité constatée avoisine les 30 logements à l'hectare », poursuit-il. Sauf que cette densité ne correspond pas aux modes de vie ac-

tuels. Ces nouveaux logements, avec une telle densité, vont forcément renforcer le parc d'habitat collectif et non pas l'habitat pavillonnaire. « Oui, cette histoire de densité est problématique par rapport à notre façon de vivre. On veut un jardin, un extérieur, le plus grand possible. Les nouveaux arrivants qui quittent les métropoles pour notre territoire, viennent pour y chercher un extérieur. Et entre-temps, on ferme les autorisations de construire pour préserver les espaces naturels. C'est comme cela et il faut s'y conformer. Alors, bien sûr, on espère encore des ajustements, selon les spécificités des



L'habitat collectif sera désormais fortement privilégié.

MICHEL CLEMENTE

territoires, mais c'est peu probable. On se dirige plutôt vers un changement radical de nos modèles d'urbanisation », observe enfin Jean-Paul Billès. Principale conséquence, mécanique, celle de l'augmentation du prix du foncier. Tous les professionnels de l'immobilier le concèdent volontiers, les terrains à bâtir se font rares. Et les prix ont surtout explosé pour atteindre 400 euros le mètre carré constructible, voire plus. Les conditions idéales pour une gentrification du mar-

ché. Jean-Paul Billès, le président du SCOT confirme le phénomène : « C'est une réalité dans les communes et c'est aussi l'effet pervers de cette loi Climat & résilience qui donne un coup de frein à l'extension des terrains constructibles. On va devant ce genre de problème car les jeunes ménages n'auront plus les moyens d'acheter un terrain et de trouver un logement. Il ne faut pas que cette gentrification s'installe ».

Martial Mehr

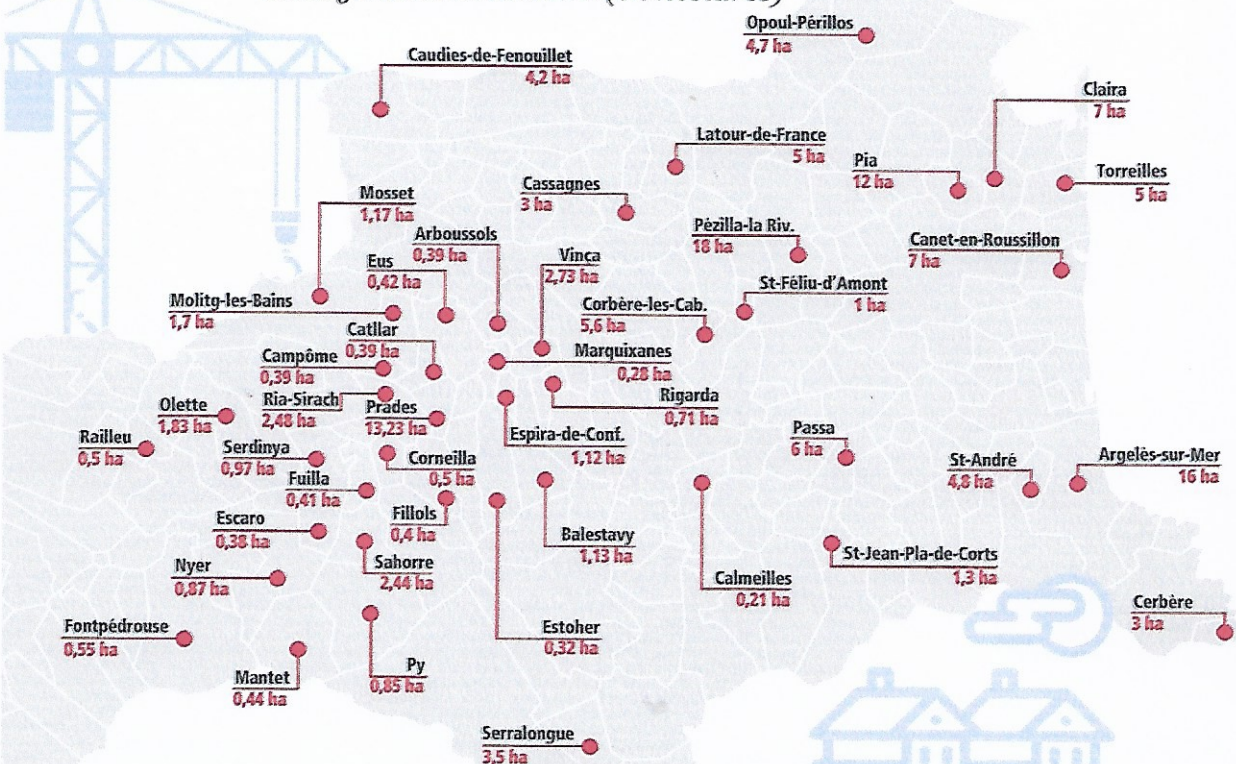
## « On a épuisé les stocks »

« On a épuisé les stocks de terrains disponibles », concède Robert Vila. Le président de la communauté urbaine Perpignan Méditerranée Métropole précise : « Sur les 70 hectares ouverts en zone économique entre 2014 et 2020 sur le territoire de PMM, il nous en reste 3 et on sait qu'on ne pourra plus en ouvrir de nouveaux, c'est un gros problème. Parce que la demande est là et des personnes veulent investir. Mais on a épuisé tous les stocks et on est pratiquement à zéro terrain constructible en zone économique ou en habitat. Voilà le constat ».

Reste à comprendre comment on en est arrivé là. Le président de PMM a son idée : on n'écoute pas assez les élus locaux.

« Parce qu'il y a la contrainte du réinvestissement urbain, très coûteux, parce que des friches industrielles à reconstruire, il y en a peu sur le département et parce qu'enfin, la baisse des surfaces extérieures des logements ne correspond aux attentes des ménages. Chaque territoire a sa particularité, mais face à ces lois, nous sommes impuissants. Être impuissant en matière d'aménagement du territoire pose un vrai problème parce que nous sommes élus pour des projets, et si nous sommes bloqués, le travail d'élu local perd de son sens », souligne Robert Vila.

## URBANISATION Ce qu'il reste de terrains constructibles dans ces communes des Pyrénées-Orientales (en hectares)



Source : mairies et communautés de communes

Infographie : L'Indépendant