

PERPIGNAN

**Pas de retraite
pour la rue**

**PAYS CATALAN**

**Il cultive des morilles
sous serre !**

PAGES 6

PAGE 7

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

L'INDÉPENDANT

CATALAN

lindependant.fr

Pénurie à venir dans les P.-O.

Où reste-t-il des terrains à bâtir



PHOTO MICHEL CLEMENTZ

Risques inondations, fin de l'artificialisation des sols, gestion de la ressource en eau... les lois de plus en contraintes 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 & 5

Avec
Diversité
Midi et le
cahier sport

M 0258-32-2006-0

Photo : M. L. / M. L.

Chambre
FUNÉRAIRE
La Salanque
~
04.68.28.02.56

«L'intelligence du service au service des familles»

SAINTE-LAURENT DE LA SALANQUE - LE BARCARES - LEUCATE - www.pf-salamone.fr

PEFC
PEFC

www.pefc.org



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.



MIDI
Aujourd'hui avec
INDEPENDANT

VOTRE RÉGION
VOS ENVIES

VOTRE MIDI
DEUXIÈME CAHIER

MIDI
Aujourd'hui avec
INDEPENDANT

VOTRE RÉGION
VOS ENVIES

VOTRE MIDI
DEUXIÈME CAHIER

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

Le dossier

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 335 000 habitants qu'y vivent – basculera dans l'inconnu.

Dossier Martial Mehr



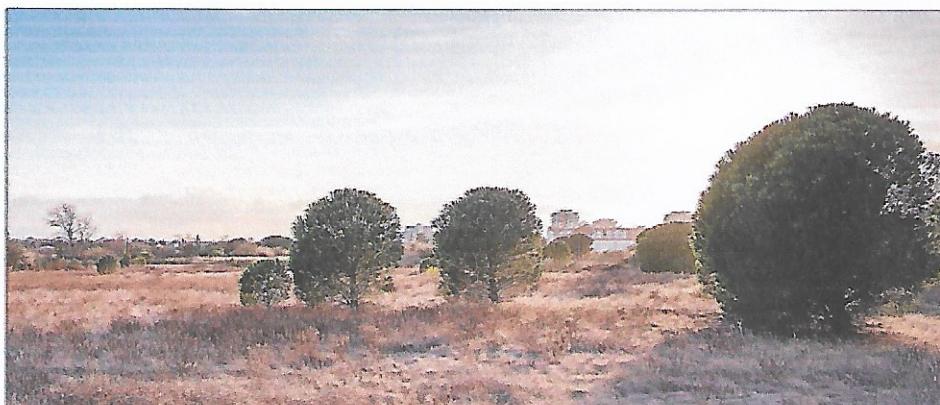
Zones constructibles : chronique d'un tremblement de terre annoncé

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 déclassez 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 80-90 et aujourd'hui on nous demande une évolution plus vertueuse. Cela change tout car on ne peut plus ouvrir de nouveaux terrains à la construction. Et pire, certains terrains aujourd'hui constructibles peuvent être déclassés ».

Un peu. 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 entre les maires dans l'extension des zones constructibles. La gestion de la ressource en eau s'ajoute 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 Pézilla-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.

OLIVIER COT

1 200 hectares. Le projet de nouveau SCOT révisé qui doit entrer en vigueur prévoit désormais une consommation de 980 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

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'émoi est retombé au fil et la 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 déclassez 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, forcée par la réduction du foncier, que des communes déclassent des terrains aujourd'hui constructibles en terrain agricole. Pour privilier 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 notables 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 correspondent plus à la réalité fiscale plusieurs années après. Un casse tête de plus.

Le SCOT pour les nuls

Le SCOT, ou schéma de cohérence territorial applique au niveau de son périphérie 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 pèsent 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).

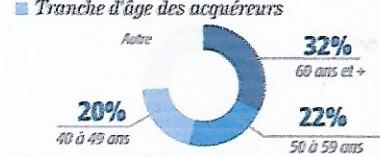
P.-O. Le marché des terrains à bâtir



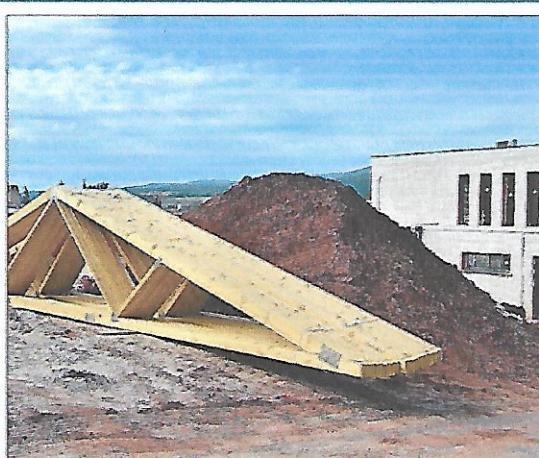
SURFACES

11% moins de 600 à 899 m ²	2% de 1500 à 2499 m ²
80% moins de 600 m ²	6% de 900 à 1499 m ²
1% de 2500 à 5000 m ²	

Tranche d'âge des acquéreurs



Source : Réalisation des notaires année 2022



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 860 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 860 hectares, il faut y intégrer la réalisation de zones destinées à l'habitat, à l'économie et aussi aux équipements publics. Et faire fructifier 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 25 500 nouveaux habitants sur la période. En termes de logements, cela

équivaut à 31 500 logements nécessaires, soit 2 200 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 25 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 actuels. 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

Les jeunes ménages n'auront plus les moyens d'acheter un terrain...



L'habitat collectif sera désormais fortement privilégié.

MICHEL CLÉMENT

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-

« 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 ».

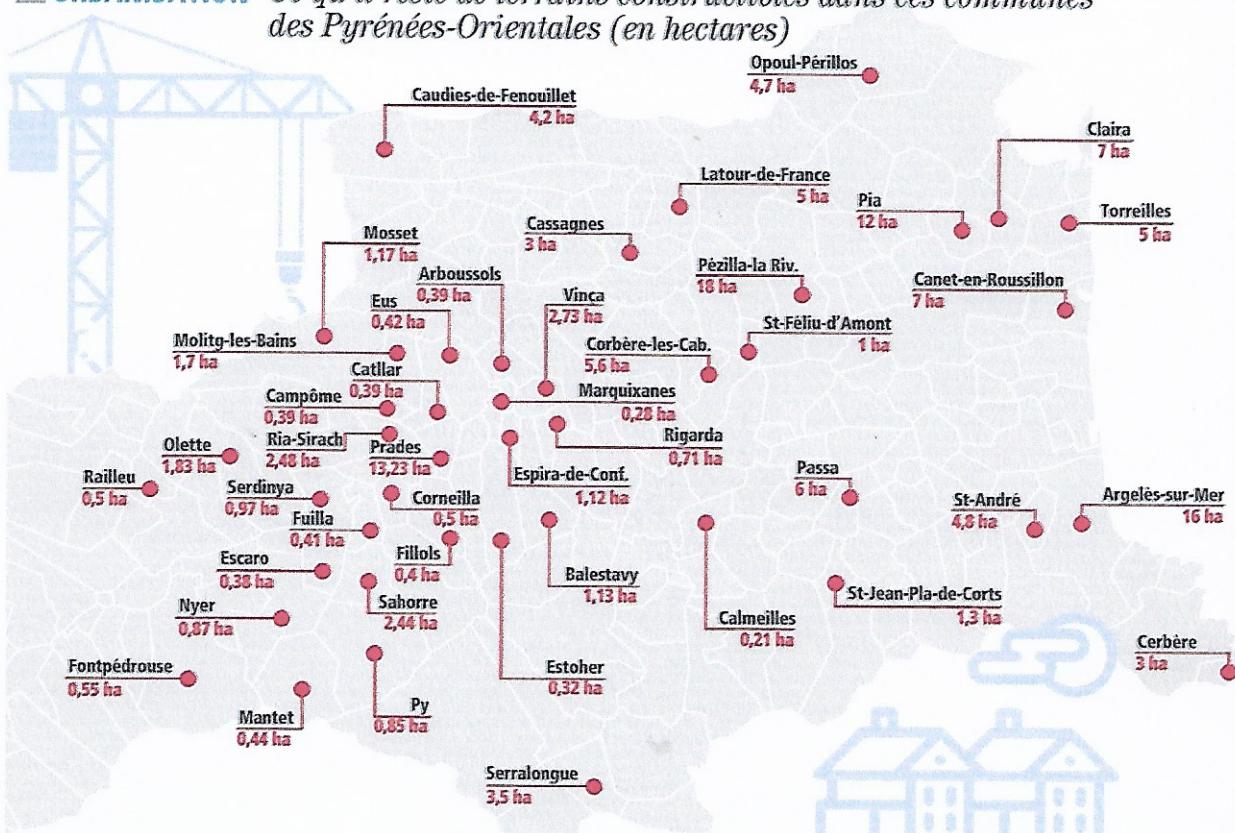
Reste à comprendre comment on en est arrivé là. Le président de PMM a son idée : on n'écoute pas assez les élus locaux.

« Parce qu'il y a la contrainte du réinvestissement urbain, très colléto, 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.

Martial Mehr

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