

**DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL n°24/25**

L'an deux mille vingt-cinq et le quatorze avril à quatorze heures trente, suite à une convocation en date du neuf avril deux mille vingt-cinq, les membres du Comité syndical du SCOT Plaine du Roussillon se sont réunis dans une salle de réunion de l'Agence d'urbanisme Catalane à Perpignan (9, Espace Méditerranée - 4<sup>ème</sup> étage), sous la présidence de Jean-Paul BILLES, Président de l'établissement public.

Le quorum n'ayant pas été atteint lors de la séance du 8 Avril 2025, le Comité syndical a été à nouveau convoqué ce jour et peut délibérer valablement sans condition de quorum (Article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Etaient présents (délégués titulaires et suppléants) :

Marc BIANCHINI, Jean-Paul BILLES, Franck DADIES, Alain FERRAND, Gilles FOXONET, Maya LESNE, Théophile MARTINEZ, Dominique NOGUES, Jacques PALACIN, Nathalie PINEAU, Josiane PONTICACCIA-DORR, Jean-Marc PUJOL, Louis SALA, Patrick SARDA, Thierry SOLDA, Michel THIRIET, Pascal TRAFI et Jean VILA.

Absents ayant donné procuration :

Louis ALIOT à Jacques PALACIN  
Armelle REVEL-FOURCADE à Jean-Paul BILLES

Absents excusés (délégués titulaires et suppléants) :

Louis ALIOT, Marc BENASSIS, Marion BRAVO, Jean-Louis CHAMBON, Roger GARRIDO, Edmond JORDA, Stéphane LODA, Christophe MANAS, Cécile MARGAIL, Jean-Jacques MORICONI, François RALLO, Armelle REVEL-FOURCADE.

Secrétaire de séance : Dominique NOGUES.

Nombre de membres en exercice : 43

Nombre de membres présents : 18

Séance sans condition de quorum.

Nombre de procurations : 2

Nombre de votants : 20

**Objet : Avis sur un permis d'aménager déposé par la SCCV Cardinal Roussillon sur le Barcarès (projet de résidence « les Portes du Roussillon »).**

**VU** le SCOT de la Plaine du Roussillon révisé et approuvé le 2 juillet 2024 ;

**VU** la consultation effectuée par le service instructeur de la commune du Barcarès et réceptionné par mail le 26 février 2025 afférente à un projet d'aménagement urbain présentant plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**VU** les documents composant le permis d'aménager n°06601724L0001 et ses annexes ;

**CONSIDERANT** que le projet consiste en la recomposition urbaine d'un secteur urbanisé de 14.74 ha après démolition d'un ancien village de vacances construit en 1972 ;

**CONSIDERANT** que la surface de plancher actuelle du village vacances est de 34 800 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** que le village vacances existant qui est inexploité depuis 2022 compte environ 600 hébergements touristiques ;

**CONSIDERANT** que le programme de construction annoncé fait état d'un maximum de 45 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis dans 39 lots maximum et mentionne des logements en collectif, des logements libres dont 10 à 30% des logements locatifs sociaux, une résidence senior, des logements individuels, des hébergements touristiques, des commerces et des activités ;

**CONSIDERANT** que le permis d'aménager décrit par le porteur de projet comme « à la carte » ne présente pas d'identification précise des lots, du nombre de logements et d'hébergements touristiques à créer, et la répartition de la surface de plancher par typologie de construction ;

**CONSIDERANT** que le dossier annonce une réduction de 28% du total des surfaces imperméabilisées après réalisation du projet, en passant de 83 248 m<sup>2</sup> à 59 863 m<sup>2</sup> ;

**CONSIDERANT** les dispositions du PPR sur les parcelles concernées ;

**CONSIDERANT** que la commune du Barcarès est intégralement située dans les espaces proches du rivage ;

**CONSIDERANT** que les terrains concernés sont classés actuellement en zones Uct et UBf du PLU de la commune, et sont identifiés en zone urbanisée dans le SCOT dans un espace qualifié d'agglomération par le schéma ;

**CONSIDERANT** l'objectif de production de logements fixé par le DOO du SCOT dans les espaces proches du rivage à 1600 logements, en considération du besoin identifié et des enjeux propres à ces espaces de communes littoral, et ayant donné lieu à une déclinaison de :

- 420 logements associés à trois extensions limitées justifiées sur le Barcarès,
- 620 logements estimés pour les extensions limitées justifiées sur les autres communes soumises à la loi Littoral,
- 560 logements non affectés pour satisfaire des opérations ponctuelles et d'autres extensions limitées justifiées dans les PLU/PLUi ;

**CONSIDERANT** que le nombre de logements (hors hébergements touristiques / hôtellerie) devra être compatible avec la capacité d'accueil définie dans les espaces proches du rivage par le SCOT ;

**CONSIDERANT** que le SCOT impose la réalisation d'un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux pour les opérations de logements de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

**CONSIDERANT** qu'il convient conformément à l'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme de justifier les extensions dans les espaces proches du rivage ;

**CONSIDERANT** que si tel était le cas, le projet présenté dans le permis d'aménager n'est pas justifié comme une extension limitée dans le SCOT ;

Il est demandé au Comité syndical d'émettre un avis sur le permis d'aménager déposé par la SCCV Cardinal Roussillon sur le Barcarès pour le projet de résidence « les Portes du Roussillon ».

**Le Comité syndical, après en avoir délibéré,  
à la majorité des élus présents et représentés,  
soit 15 votes pour, et 5 votes contre :**

**DONNE** un avis favorable sur le permis d'aménager déposé par la SCCV cardinal Roussillon et afférent à un projet de résidence « les Portes du Roussillon » au Barcarès, **sous condition** :

- Que l'opération soit à vocation principale d'hébergements touristiques et/ou d'hôtellerie,

- Que la part de logements proposés (hors hébergements touristiques / hôtellerie) s'inscrive en compatibilité avec les objectifs de production de logements fixés par le DOO du SCOT dans les espaces proches du rivage des communes littorales et ceux fixés pour la commune du Barcarès ;
- D'assurer 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations de logements de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- D'assurer la réduction de la vulnérabilité et l'amélioration de la résilience sur les terrains de l'opération au regard de l'aléa identifié pour la zone dans le PPR, et de construire les logements (hors hébergements touristiques / hôtellerie) en zone non exposée au risque afin de limiter la vulnérabilité de leurs occupants.

3

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et ans que dessus.

Pour extrait conforme,

**Le Président**



**Jean-Paul BILLES**



Certifiée exécutoire consécutivement à sa transmission en Préfecture le : **25 AVR. 2025**  
Publiée électroniquement sur le site internet du Syndicat mixte le : **25 AVR. 2025**

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Montpellier.*

**PRÉFECTURE  
PYRÉNÉES-ORIENTALES**  
**25 AVR. 2025**  
**COURRIER**