Date de transmission de l'acte: 15/10/2026
Date de reception de l'AR: 15/10/2026

066-246600415-DE_122_2026-DE
A G E D I

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
ROUSSILLON CONFLENT

OCTOBRE 2026

Charte de gouvernance et d'aménagement

Plan local d'urbanisme

Plan local d'urbanisme intercommunal

Comment les 15 communes vont construire ensemble leur urbanisme de demain

LES 6 ENGAGEMENTS COLLECTIFS

1 AMENAGER LE TERRITOIRE EN TANT QUE BIEN COMMUN A PRESERVER

2 TRADUIRE LE PROJET DE TERRITOIRE DANS L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

3 S'ADAPTER A LA DIVERSITE DES COMMUNES ET EXPRIMER LEUR PROJET

4 CHERCHER LE CONSENSUS A L'APPUI DES ENJEUX DU ROUSSILLON CONFLENT

5 MAINTENIR LA COMPETENCE ET LA VOIX DE CHAQUE MAIRE

6 FAIRE PARTICIPER ACTIVEMENT LES ELUS ET AGENTS COMMUNAUX

Adoptée par le conseil communautaire du 13.10.2026 *Délibération n°* 20

Date de transmission de l'acte: 15/10/2026
Date de reception de l'AR: 15/10/2026

066-246600415-DE_122_2026-DE
AGEDI

CHAPITRE PREMIER

Pourquoi une charte de gouvernance ?

Depuis le **1er janvier 2025, la Communauté de communes est compétente en matière d'urbanisme pour ses 15 communes. Élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) devient une nécessité. Mais comment décider ensemble, à 15, sans que personne ne perde sa voix ? C'est tout l'objet de cette charte.**

Aujourd'hui, le territoire vit avec des règles d'urbanisme très différentes d'une commune à l'autre : **sept communes ont un PLU, deux fonctionnent avec une carte communale**, et **six relèvent du Règlement National d'Urbanisme (RNU)**. Demain, le PLUi harmonisera ces règles autour d'un projet commun, tout en respectant l'identité de chaque village.

La présente Charte permet aux élus communautaires et communaux de travailler collégialement à la planification de l'urbanisme. Elle définit les modalités de collaboration avec et entre les communes, et organise les règles de travail et de décision, aussi bien pour les procédures d'évolution des documents existants que pour l'élaboration à venir du PLUi.

La charte, à quoi ça sert concrètement ?

C'est la **règle du jeu commune** : elle dit qui participe, qui propose, qui décide, et comment chacun est consulté à chaque étape. Elle constitue un **document cadre**, une référence stable qui accompagnera toute la démarche PLUi, aux côtés de la future délibération de prescription. Elle constitue également une référence pour les évolutions des documents d'urbanisme existants.

État des lieux

7	2	6	1
PLU	cartes communales	communes en RNU	voix par commune pour 1 PLUi

GENÈSE DE LA CHARTE

Fruit des échanges de la 1ère Conférence Intercommunale des Maires (15 décembre 2025), du Bureau communautaire (02 juin 2026) et de la 2ème Conférence Intercommunale des Maires (30 juin 2026). Elle peut être révisée.

LE CONTEXTE

Pourquoi il faut agir maintenant

LOI CLIMAT & RÉSILIENCE / ZAN

Intégrer les objectifs de sobriété foncière **avant le 22 février 2028**. Passé ce délai, sans mise en compatibilité, plus aucune autorisation d'urbanisme délivrable en zones AU et secteurs constructibles.

SRADDET OCCITANIE

Réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de **−55,3 %** à l'échelle du SCOT Plaine du Roussillon.

SCOT PLAINE DU ROUSSILLON

Approuvé en 2024, opposable aux PLU. Aucun document existant n'est aujourd'hui compatible : la mise en compatibilité est une **priorité de la mandature**.

Date de transmission de l'acte: 15/10/2026
Date de reception de l'AR: 15/10/2026
066-246600415-DE_122_2026-DE
AG EDI

La place des communes

Le PLUi n'est **pas** un document imposé d'en haut. Chaque commune reste au cœur de la démarche et contribue activement. Le PLUi devra prendre en compte les spécificités de chaque commune membre.

« Le transfert de compétence n'emporte pas dépossession du projet communal. »

Le Maire & les élus *s'engagent à*	**Le conseil municipal** *avis motivé*	**Les agents municipaux** *relais de proximité*
✓ Contribuer à la réflexion sur le projet de territoire	✓ Donne son avis sur les évolutions du document communal	✓ Apportent la connaissance fine du terrain
✓ Apporter les informations sur la commune	✓ Débat sur le projet d'aménagement (PADD)	✓ Relaient la concertation (affichages, documents)
✓ Désigner des référents communaux	✓ Contribue au diagnostic, au règlement et au zonage à l'échelle locale	✓ Éditent les attestations, renseignent le public
✓ Participer aux débats d'orientation		✓ Font le lien avec l'intercommunalité
✓ Réaliser les avis (PADD, arrêt du projet)		✓ Participent aux ateliers thématiques
✓ Assurer le lien avec la population		

Zoom : le rôle clé des agents municipaux

Les **agents et secrétaires de Mairie** sont un rouage indispensable. Interlocuteurs de proximité, ils disposent d'une mémoire administrative et d'une lecture concrète des réalités communales (usages du sol, historique des autorisations, attentes des habitants, contraintes de terrain) qui enrichissent le diagnostic. Tout au long de la procédure, ils relaient la concertation : mise à disposition des documents, affichages, édition des attestations, renseignement de premier niveau du public, transmission des observations à l'intercommunalité, et participation aux réunions techniques thématiques.

PRINCIPE FONDATEUR

Le PLUi n'est pas une addition de documents existants mais une mise en cohérence des projets de chaque commune à l'échelle du bassin de vie. Les autorisations du droit des sols (permis de construire, d'aménager, déclarations préalables, certificats d'urbanisme…) restent du ressort de chaque Maire, qui continue à les signer. La planification intercommunale ne saurait remettre en cause le guichet unique et le territoire de proximité que représentent les communes.

Date de transmission de l'acte: 15/10/2026
Date de reception de l'AR: 15/10/2026

066-246600415-DE_122_2026-DE
A-GÉE-D

III Qui décide quoi ?

La gouvernance PLU/PLUi repose sur **trois instances complémentaires**, aux rôles bien distincts.

Conseil communautaire
Instance de décision

- ✓ Décide les procédures (de la prescription à l'approbation)
- ✓ Débat du projet d'aménagement (PADD)
- ✓ Débat annuel (L. 5211-62 CGCT)
- ✓ Arrête et approuve le PLUi
- ✓ Le Président y rend compte de ses décisions

Conférence Intercommunale des Maires
Instance d'orientation (COPIL)

- ✓ Débat à chaque étape de la procédure
- ✓ Instruit et coordonne les demandes
- ✓ Prépare les dossiers pour décision, valide les choix méthodologiques et oriente le projet politique
- ✓ Travaille avec le service communautaire, la direction, l'AURCA et les bureaux d'études
- ✓ Évalue et modifie la charte

Conseils municipaux
Avis & participation

- ✓ Associés à toutes les étapes les concernant par le Maire et/ou l'adjoint délégué à l'urbanisme
- ✓ Alimentent le diagnostic et les inventaires
- ✓ Relaient la connaissance fine du territoire
- ✓ Contribuent au règlement et au zonage

LE PRINCIPE D'OR : 1 COMMUNE = 1 VOIX

À la Conférence Intercommunale des Maires, chaque commune pèse d'un poids égal dans les débats d'orientation, avant que le Conseil communautaire n'exerce son pouvoir de décision.

Date de transmission de l'acte: 15/10/2026
Date de reception de l'AR: 15/10/2026

066-246600415-DE_122_2026-DE
A.G.E.D.I

IV Le PLUi, mode d'emploi

Le PLUi n'est pas un simple assemblage des documents existants : c'est une **refonte complète** de l'ensemble des règlements d'urbanisme pour aboutir à un projet commun et partagé, un zonage cohérent et une réglementation adaptée aux spécificités de chacune des quinze communes. Un chantier de longue haleine, de quatre à cinq ans en moyenne. Pendant cette période, les documents existants continuent de s'appliquer.

Les principes de travail

- **Harmonisation, pas opposition :** les projets des communes sont traduits dans le PLUi, dans la limite de leur compatibilité avec le SCOT.
- **Co-construction garantie par la loi :** le PLUi fixe ensemble les règles tout en préservant les identités communales, via le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).
- **Sobriété foncière = cadre, non frein :** réduire la consommation d'espaces ne signifie pas perdre en attractivité, c'est une invitation à repenser le développement autrement.
- **Un document vivant :** voué à être modifié et révisé pour s'adapter aux évolutions du territoire.

Le calendrier

Octobre 2026, choix du mode d'intervention par un organisme spécialisé

Janvier 2027, démarrage effectif des études PLUi (sous réserve de la désignation du prestataire)

Avril 2027, prescription de l'élaboration du PLUi

22 février 2028, échéance impérative d'intégration des objectifs ZAN dans tous les documents

2031 (horizon indicatif), approbation du PLUi

Les thèmes de travail pouvant faire l'objet d'ateliers thématiques

Gestion économe de l'espace · Habitat · Mobilité · Agriculture · Biodiversité · Eau · Air-énergie-climat · Commerce-artisanat-industrie · Patrimoine-paysage · Risques

ET LES HABITANTS ?

La population est concertée pendant **toute la durée des études**. La Communauté de communes met en place les outils nécessaires ; les communes assurent le relais à l'échelle locale, afin d'ancrer la démarche au plus près des habitants. Les modalités précises seront définies dans la prescription de la procédure.

Date de transmission de l'acte: 15/10/2026
Date de reception de l'AR: 15/10/2026
066-246600415-DE_122_2026-DE
ACTE

Les documents actuels continuent de vivre

Pendant les quatre à cinq ans d'élaboration du PLUi, les PLU et cartes communales **restent en vigueur** et peuvent évoluer. Mais pas n'importe comment.

UN PRINCIPE DE SÉLECTIVITÉ

Seules les modifications à **caractère stratégique pour le territoire intercommunal** (sécurité, salubrité, projet à rayonnement intercommunal, cohérence avec le projet de territoire) sont instruites. Les demandes qui viendraient en contradiction avec la trajectoire ZAN pourraient faire l'objet d'un classement sans suite.

Afin de prévenir toute dérive et de garantir la cohérence intercommunale des évolutions, l'instruction des demandes obéit aux principes suivants :

- **Demande complète et exhaustive :** aucune procédure n'est instruite tant que la commune n'a pas formalisé, soit par la voie de son conseil municipal soit par la voie de son Maire, l'intégralité des objets et motifs de l'évolution souhaitée.
- **Qualification juridique préalable :** chaque objet est qualifié par les services de l'EPCI (modification ou révision, incidence sur le PADD, impact sur la trajectoire de sobriété foncière) avant tout passage en Conférence Intercommunale des Maires.
- **Neutralité foncière :** toute procédure est, a minima, neutre au regard des objectifs de sobriété foncière. Une demande accroissant la consommation d'ENAF ou ouvrant à l'urbanisation n'est retenue que si elle est compensée ou justifiée par un intérêt intercommunal supérieur ou encore pour une opération de renouvellement urbain visant la réduction de la vulnérabilité.
- **Cohérence avec le calendrier du SCOT :** les procédures s'inscrivent dans le respect de la mise en compatibilité du SCOT à venir. L'EPCI peut différer une demande dont l'objet serait prématuré au regard de cette échéance.
- **Transparence des décisions :** le bilan annuel recense les demandes reçues, instruites et écartées, avec leur motivation, pour installer une doctrine partagée et dissuader les demandes d'opportunités.

QUI MAÎTRISE LE RYTHME DES PROCÉDURES ?

Le pilotage de la procédure de planification (prescription, définition limitative des objets, cadrage de la trajectoire) relève du conseil communautaire, tandis que la délivrance des autorisations d'urbanisme demeure communale. Le cas échéant, le sursis à statuer prévu par le Code de l'urbanisme peut être mobilisé, dès la prescription intégrant les objectifs de modération de la consommation d'espace et a fortiori après le débat sur le PADD, pour écarter un projet consommateur d'espace qui compromettrait les objectifs en cours de définition.

- **Le parcours d'une demande d'évolution**

Qu'elle émane d'un administré, d'un professionnel ou d'une commune, toute demande suit le même processus harmonisé :

1	2	3	4	5
Administré / commune	**Conseil municipal / Maire**	**EPCI & services**	**Conférence Interco. des Maires**	**Conseil communautaire**
Demande ou initiative communale	Justifie et transmet à l'EPCI	Analysent opportunité, légalité, impact	Évalue et oriente	Décide et prescrit

Le bilan annuel des procédures est présenté au Bureau communautaire, avant débat annuel en Conseil communautaire sur la politique locale de l'urbanisme (article L. 5211-62 du CGCT).

FINANCEMENT

Les coûts liés aux procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux pourront faire l'objet d'une participation financière des communes concernées. Les modalités de cette participation restent à définir.

Date de transmission de l'acte: 15/10/2026
Date de reception de l'AR: 15/10/2026
066-246600415-DE_122_2026-DE

VI Ce qui ne change pas pour les Maires

Le Maire reste compétent : il conserve son pouvoir de signature et le lien de proximité avec ses habitants. Le transfert de compétence ne le dépossède pas.

- **Les Autorisations du Droit des Sols (ADS) :** les Maires continuent de signer les permis de construire, d'aménager, de démolir, les déclarations préalables et certificats d'urbanisme. Ils conservent contrôles et gestion des infractions. La taxe d'aménagement reste communale (sauf décision de partage), tout comme le choix du service instructeur.
- **Le guichet unique :** la Mairie reste le point d'entrée pour les habitants et le guichet unique des déclarations d'intention d'aliéner (DIA), enregistrées sur l'outil commun pour la transparence. Les délégations du droit de préemption sont délibérées en conseil communautaire.
- **Le rapport triennal (RLT) :** chaque commune dotée d'un document approuvé produit, au moins tous les trois ans, un rapport sur le rythme de l'artificialisation des sols.
- **L'articulation avec le SCOT :** les représentants au conseil syndical veillent à la cohérence avec la modification du SCOT (échéance ZAN 22 février 2027).

VII CHAPITRE SEPT
Les appuis techniques

- **Le service urbanisme et la direction de l'EPCI** constituent la cheville ouvrière de la démarche PLUi.
- **Les secrétariats de Mairie et agents urbanisme** fournissent les éléments utiles et sont associés aux grandes phases (diagnostic, PADD, OAP, zonage…).
- **L'AURCA** (Agence d'Urbanisme Catalane) appuie l'élaboration du PLUi et le suivi de la compatibilité SCOT.
- **La DDTM 66 et les Personnes Publiques Associées** contribuent aux différentes étapes.

VIII CHAPITRE HUIT
Une charte vivante

La présente Charte est un **document vivant**. Elle peut être évaluée et révisée chaque année par la Conférence Intercommunale des Maires, au regard des évolutions réglementaires, de l'avancement des procédures et des retours d'expérience des communes membres. Toute modification substantielle est soumise à **délibération du Conseil communautaire**.

POURQUOI IL FAUT AGIR MAINTENANT

Sans mise en compatibilité avant le **22 février 2028**, plus aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones à urbaniser. Le PLUi est la réponse durable au plus proche de cette échéance imminente : la charte en est la première pierre.

Date de transmission de l'acte: 15/10/2026
Date de reception de l'AR: 15/10/2026

066-246600415-DE_122_2026-DE

SIGNATURES & APPROBATION

La présente Charte de gouvernance est approuvée par délibération du conseil communautaire et des maires des quinze communes membres.

Le Président de la Communauté de Communes

Robert OLIVE — Date et signature

Vu pour être annexé à la délibération

du conseil communautaire du 13.10.2026

N° 26

BÉLESTA
Le Maire,

Frederic Bourniole
13.10.2026
Nom, Prénom, date

BOULE D'AMONT
Le Maire,

Claudine Bobbo 13.10.2026
Nom, Prénom, date

BOULETERNÈRE
Le Maire,

Pascal Trepi
13.10.2026
Nom, Prénom, date

CASEFABRE
Le Maire,

Nathan Morapel 13.10.26
Nom, Prénom, date

CORBÈRE
Le Maire,

Jean Christophe Guichard 13.10.2026
Nom, Prénom, date

CORBÈRE-LES-CABANES
Le Maire,

Philippe Albert
13.10.2026
Nom, Prénom, date

GLORIANES
Le Maire,

Céline Bosquet
13.10.2026
Nom, Prénom, date

ILLE-SUR-TÊT
Le Maire,

Alain Fabregas 13.10.2026
Nom, Prénom, date

MILLAS
Le Maire,

Joseph Olive
13.10.2026
Nom, Prénom, date

MONTALBA-LE-CHÂTEAU
Le Maire,

Marie Martinez
13.10.2026
Nom, Prénom, date

NÉFIACH
Le Maire,

Patrice Vila
13.10.2026
Nom, Prénom, date

PRUNET-ET-BELPUIG
Le Maire,

Benoit Bonnecaze
13.10.2026
Nom, Prénom, date

RODÈS
Le Maire,

Marc Bisuchini
13.10.2026
Nom, Prénom, date

SAINT-FÉLIU-D'AMONT
Le Maire,

Robert Olive
13.10.2026
Nom, Prénom, date

SAINT-MICHEL-DE-LLOTES
Le Maire,

Jean Claude Solère 13.10.2026
Nom, Prénom, date