

COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

MODIFICATION N°2



RAPPORT ADDITIF DE PRESENTATION

*Projet approuvé du PLU - Novembre 2011
Modification simplifiée n°1 du PLU - Septembre 2012
Modification simplifiée n°2 du PLU - Janvier 2013
Modification Simplifiée n°3 du PLU - Septembre 2014
Modification Simplifiée n°4 du PLU - Janvier 2016
Modification n°1 du PLU - Mars 2016
Modification n°2 du PLU - Mars 2023 - PROJET*

SOMMAIRE

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE ET OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLU	3
1.1. La procédure de modification.....	3
1.2. Objet de la procédure de modification du PLU.....	5
1.3. Documents créés ou modifiés	6
2. LE CLASSEMENT EN ZONE NATURELLE DE LA PARCELLE CADASTREE AH220	7
2.1. Situation de la zone	7
2.1. justifications liées au respect du champ d'application de la procédure de Modification .	9
2.2. Justification des choix retenus.....	9
2.3. Les adaptations nécessaires au reclassement en zone agricole de la parcelle AH 220 ..	10
3. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU	12
3.1. situation au regard du PLU	12
3.2. situation du projet	14
3.3. justifications liées au respect du champ d'application de la procédure de Modification	26
3.4. justifications des choix retenus.....	33
3.5. Compatibilité avec les documents d'urbanisme	38
3.6. Les adaptations nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation	42
ANNEXE 1	55

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE ET OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLU

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villelongue-Dels-Monts s'inscrit dans le contexte suivant d'évolution du dit document d'urbanisme.

La commune de Villelongue-Dels-Monts est dotée d'un PLU approuvé le 7 novembre 2011 par délibération du Conseil Municipal. Il a depuis connu plusieurs procédures d'évolution, approuvées par délibération du Conseil Municipal :

- Une modification simplifiée n°1 approuvée en date du 6 Septembre 2012,
- Une modification simplifiée n°2 approuvée en date du 21 Janvier 2013,
- Une modification simplifiée n°3 approuvées en date du 8 Septembre 2014.
- Une modification simplifiée n°4 approuvées en date du 11 Janvier 2016.
- Une modification n°1 approuvées en Mars 2016.

Aujourd'hui, il s'agit donc de la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme.

1.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Au regard des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification est menée lorsque :

- La commune décide de modifier, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation,
- Sans pour autant entrer dans le champ de la révision, qui s'applique lorsque le projet prévoit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il faut noter que la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet de modification a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification (article L153-37 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du

conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L153-38 du Code de l'Urbanisme).

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. (Article L153-40 du Code de l'Urbanisme).

L'enquête publique est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions. Conformément à l'article L.123-9 du Code de l'environnement, la durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle peut être réduite à 15 jours si le plan ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, sinon elle est de 30 jours minimum.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public en Mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PLU est ensuite approuvée par le Conseil Municipal. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

• **L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

L'article R.104-12 du Code de l'Urbanisme, modifié par le Décret n2021-1345 du 13 octobre 2021 prévoit que « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

La présente procédure de Modification entre dans le point 3 du présent article. Le dossier est donc soumis à un examen au cas par cas nécessaire à la MRAE pour statuer sur la soumission ou non de la Modification n°2 du PLU à évaluation environnementale.

1.2. OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Cette deuxième modification du PLU de Villelongue-dels-Monts a pour objet :

- **Le classement en zone Naturelle de la parcelle cadastrale AH220 d'une superficie de 4938 m² actuellement classée en zone 1AU** destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat notamment. Ce classement se justifie :
 - D'un point de vue urbanistique. La commune n'a plus aujourd'hui la volonté de développer l'urbanisation sur cette partie du territoire.
 - Dans une optique de préservation des espaces naturels, la parcelle est aujourd'hui boisée sur la totalité.
 - Au regard du risque lié aux incendies de forêts. En effet, la parcelle est concernée par le risque moyen du PPRIF, l'objectif est donc de réduire la vulnérabilité des personnes face au risque.

Cette adaptation réglementaire nécessitera la modification du règlement graphique par le reclassement en zone Naturelle de la parcelle cadastrée AH 220, actuellement classée en zone 1AU.

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU**, située au Nord-Ouest du village permettant ainsi la réalisation, à court et moyen terme, d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone s'inscrit dans la mise en œuvre du PLU, qui vise à satisfaire les besoins en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone et répondre aux besoins en logements sociaux.

Ce secteur d'études constitue la dernière zone potentiellement urbanisable au regard du PLU en vigueur. Il se situe dans la continuité de l'urbanisation existante.

Cette ouverture à l'urbanisation nécessitera :

- La création d'une **orientation d'aménagement et de programmation** sur la zone 2AU.
- La modification du **règlement écrit et graphique** pour le classement de la zone 2AU en zone 1AUh, ouverte à l'urbanisation.

1.3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors adaptées dans le cadre de cette procédure de modification ou les pièces complémentaires apportées sont :

- Le **rapport additif de présentation, que constitue le présent dossier** spécifique à la présente procédure, faisant état des modifications apportées, de la justification des choix opérés ainsi que des incidences éventuelles des changements sur l'environnement et les mesures prises dans le souci de sa préservation.
- Une **OAP sera créée** sur le secteur situé en zone 2AU.
- Le **plan de zonage** sur lequel les adaptations sont portées.
- Le **règlement écrit**.

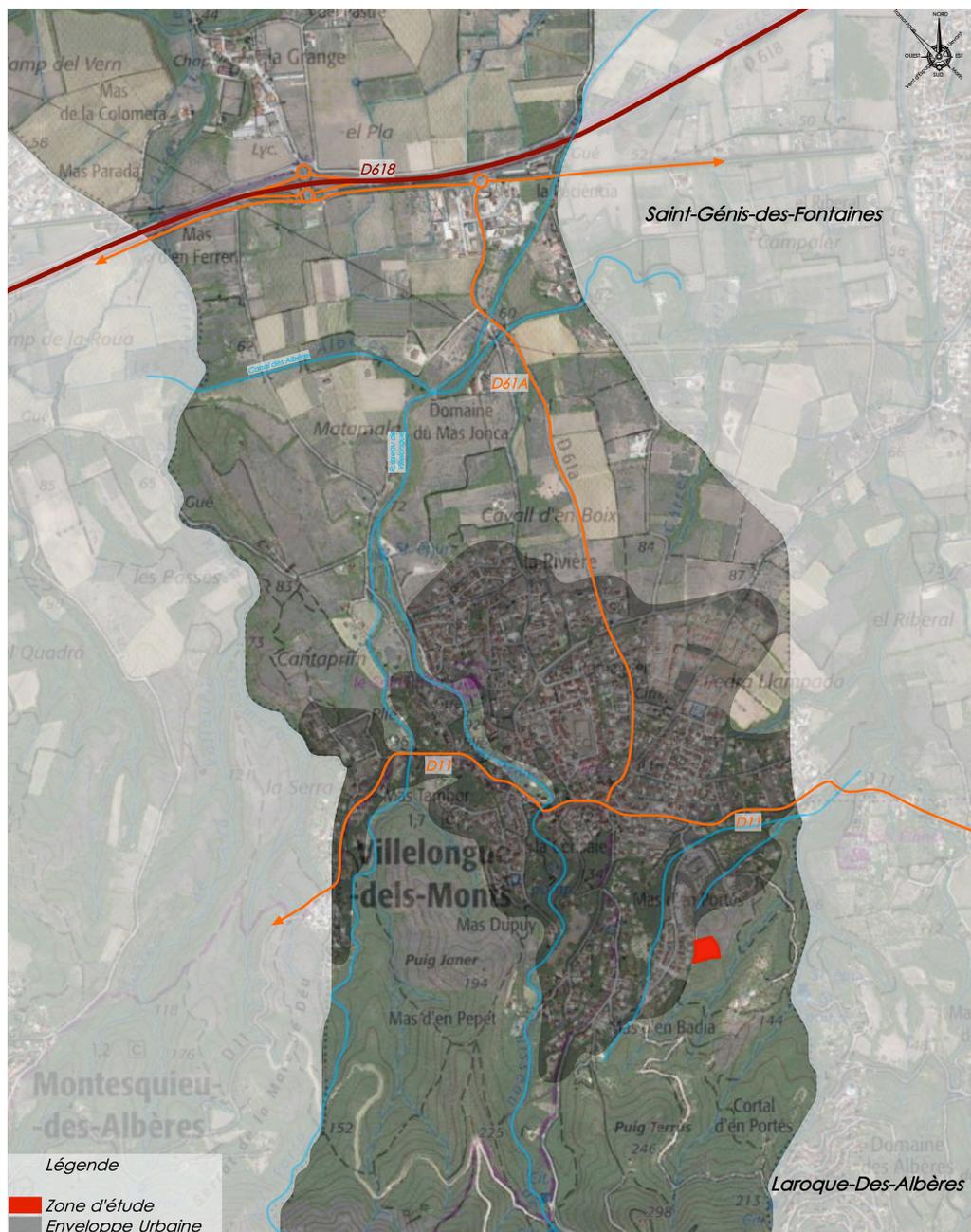
Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

2. LE CLASSEMENT EN ZONE NATURELLE DE LA PARCELLE CADASTREE AH220

2.1. SITUATION DE LA ZONE

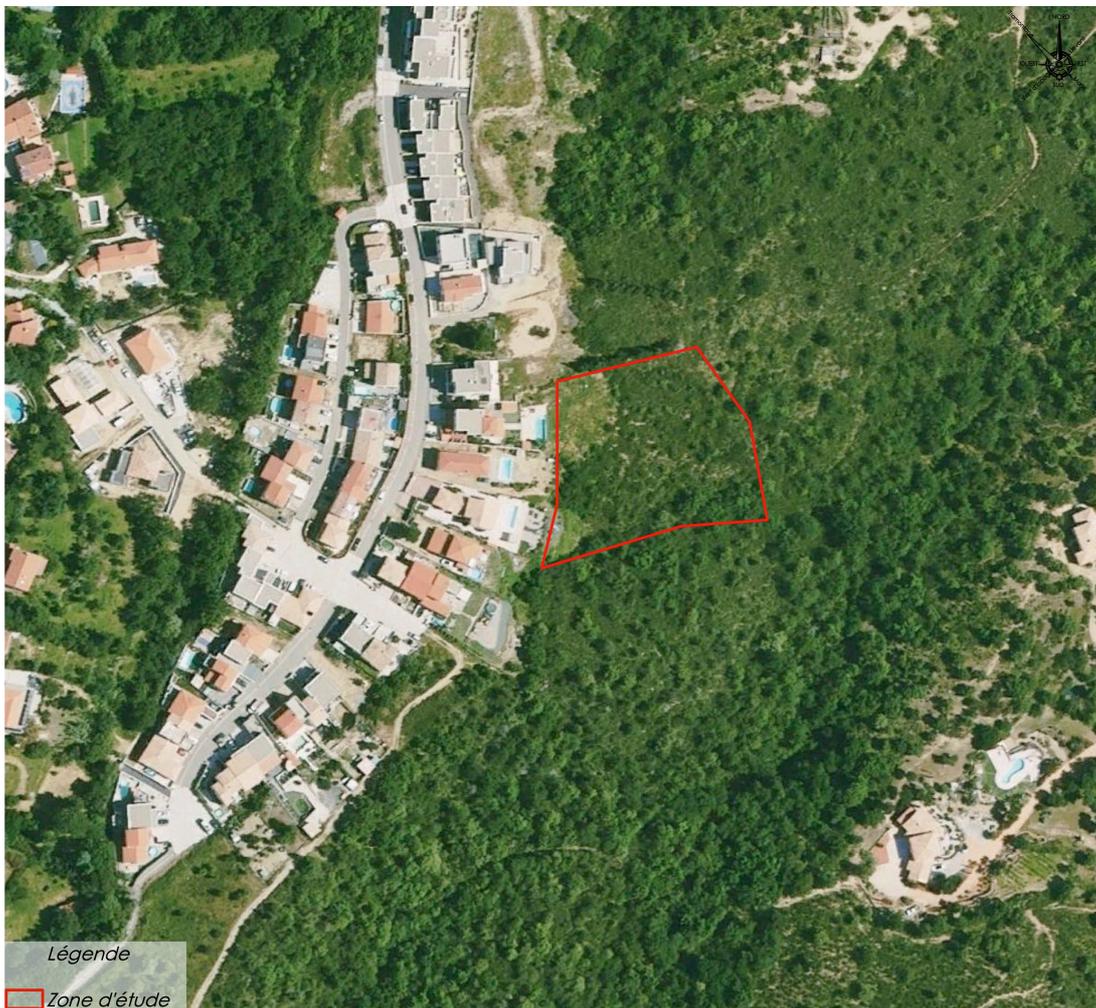
Le secteur concerné par la présente modification se situe au Sud-Est du village, au lieu-dit « PUIG TERROS ». Il est délimité au Nord, au Sud et à l'Est par des espaces naturels boisés et à l'Ouest par un quartier pavillonnaire.

Localisation de la zone d'étude à l'échelle du territoire communal



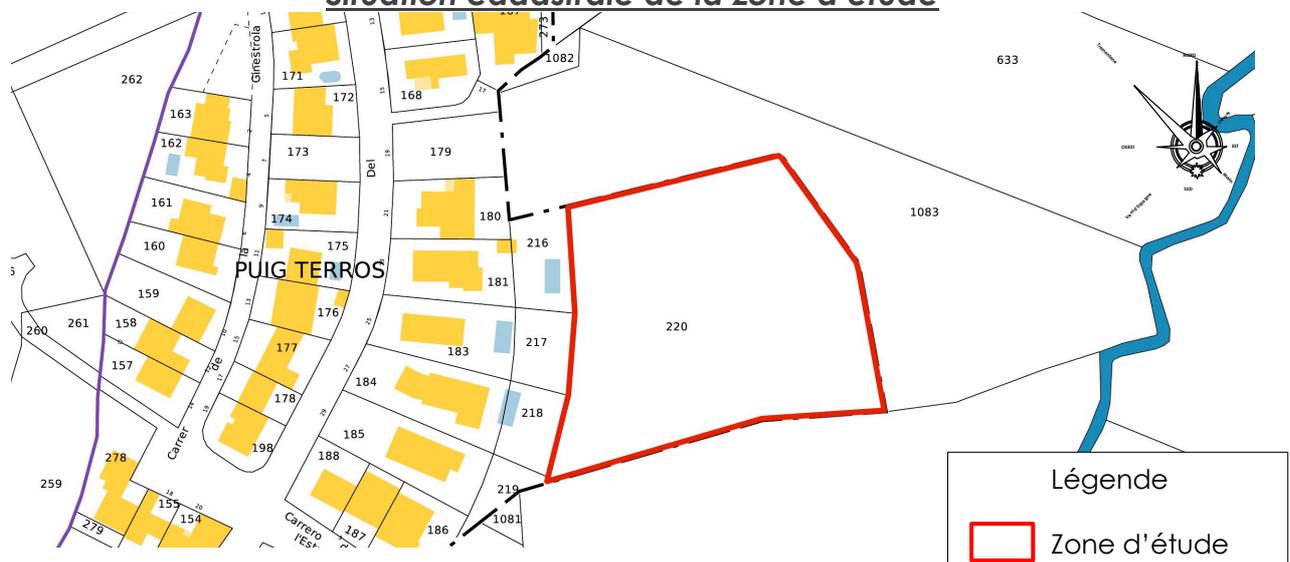
Le secteur présente aujourd'hui quelques boisements en partie sud et est en continuité de l'Espace Boisé Classé.

La zone d'étude, Vue aérienne



La zone comprend une parcelle cadastrée AH 220, sa superficie est estimée à 4938 m².

Situation cadastrale de la zone d'étude



2.1. JUSTIFICATIONS LIEES AU RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Cette procédure de Modification pour le reclassement d'une partie de la zone 1AU en zone Naturelle est envisageable puisqu'elle permet la réduction d'une zone à urbaniser diminuant de fait les possibilités de construire (Article L.153-41 du code de l'urbanisme).

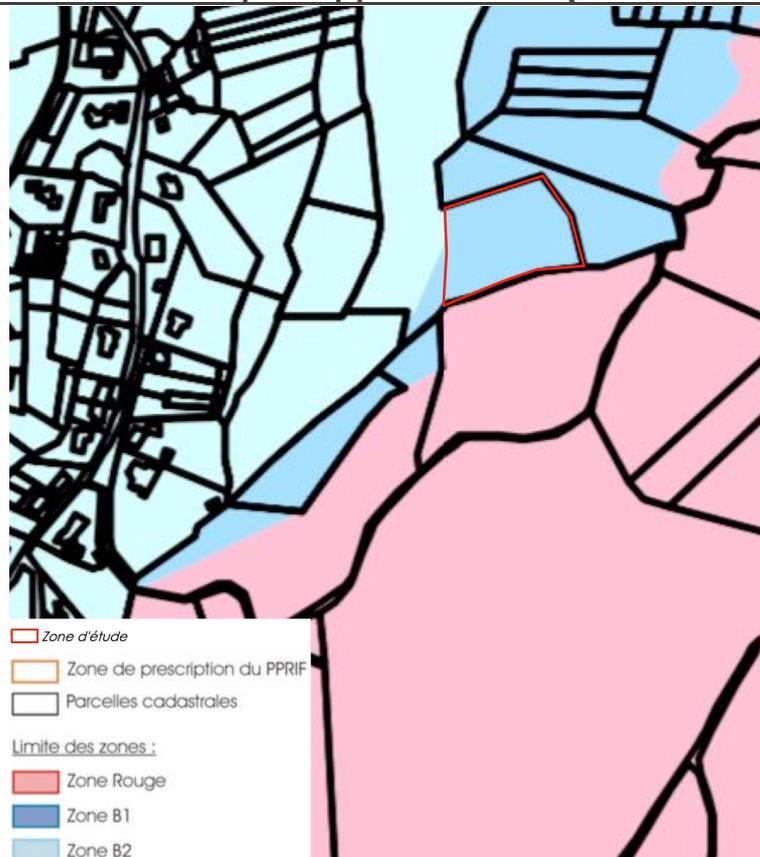
2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

La procédure de Modification n°2 du PLU doit permettre le classement en zone Naturelle de la parcelle cadastrale AH220 d'une superficie de 4938 m², appartenant à la commune et actuellement classée en zone 1AU.

Ce reclassement se justifie notamment :

- Au regard du risque lié aux incendies de forêts. En effet, la parcelle est concernée par le risque moyen du plan de prévention des risques d'incendies de forêts PPRIF, le classement de cette parcelle en zone naturelle permettrait donc de réduire la vulnérabilité des personnes face à ce risque.

Situation de la zone d'étude par rapport au PPRIF (Extrait de la cartographie)



- Dans une optique de préservation des espaces naturels. La parcelle aujourd'hui est boisée sur presque la totalité.
- D'un point de vue urbanistique, la commune de Villelongue-dels-Monts ne projette plus le développement de son urbanisation sur cette partie du territoire et souhaite en contrepartie ouvrir à l'urbanisation une zone AU actuellement bloquée (objet de la présente Modification).

2.3. LES ADAPTATIONS NECESSAIRES AU RECLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE DE LA PARCELLE AH 220

Dans le cas de la présente modification, le reclassement de la zone 1AU en partie en zone Naturelle nécessite d'apporter des modifications du PLU en vigueur. La pièce du dossier du PLU concernée par la modification est le plan de zonage échelle 1/3000. Le tableau des superficies des zones est également à mettre à jour.

Une partie de la zone 1AU non construite (Parcelle AH 220) situé au Sud-Est du village au secteur dit « PUIG TERROS » sera ainsi classée en zone Naturelle.

2.3.1. Estimation des surfaces avant et après modification du PLU

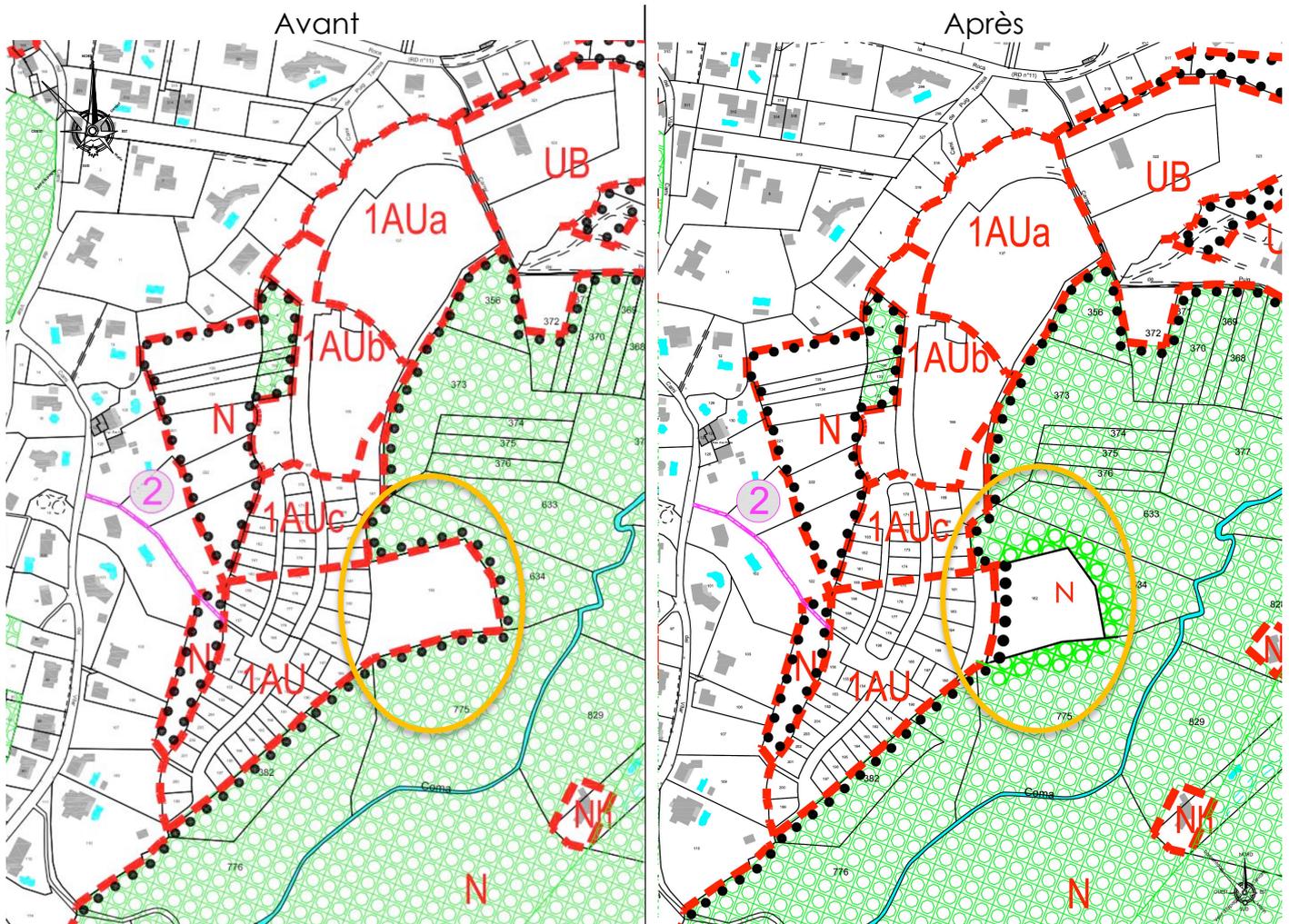
Estimation des surfaces du PLU avant modification

ZONES et Secteurs	Superficie en ha
UA (habitat)	4,6426
UB (habitat)	98,7184
UC (activités)	7,1631
TOTAL U	110,5241
1AU (habitat - équipements / Ouverte)	5,4191
2AU (habitat - équipements / Bloquée)	2,4178
3AU (habitat / Ouverte)	8,5653
TOTAL AU	16,4022
ZONE A	295,5259
ZONE N	725,2499
TOTAL COMMUNE	1147,7021

*Estimation des surfaces du PLU après modification
(Reclassement de la zone 1AU en partie)*

ZONES et Secteurs	Superficie en ha
UA (habitat)	4,6426
UB (habitat)	98,7184
UC (activités)	7,1631
TOTAL U	110,5241
1AU (habitat - équipements / Ouverte)	4,9253
2AU (habitat - équipements / Bloquée)	2,4178
3AU (habitat / Ouverte)	8,5653
TOTAL AU	15,9084
ZONE A	295,5259
ZONE N	725,7437
TOTAL COMMUNE	1147,7021

Plan de zonage avant et après modification du PLU



LEGENDE

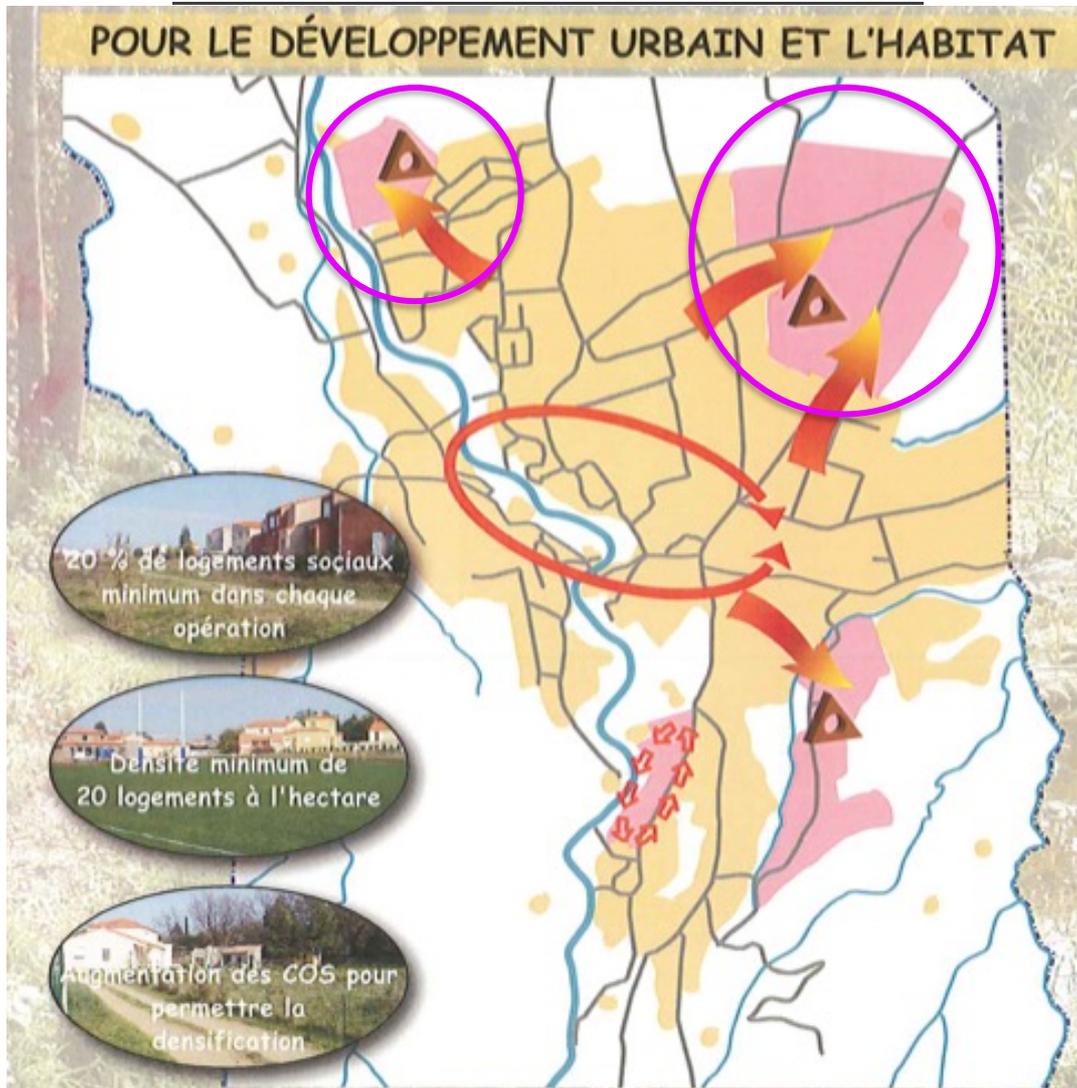
-  Limites de Zones et Secteurs.
 -  Emplacement réservé.
 -  Espace boisé classé à conserver ou à créer.
 -  Batiments pouvant changer de destination en zone agricole
 -  Sites archéologiques
 -  localisation incertaine
 -  Site étendu
- Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles .
-  ZAD créée par Arrêté Préfectoral du 11/01/2007
 -  Droit de Préemption Urbain

3. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU

3.1. SITUATION AU REGARD DU PLU

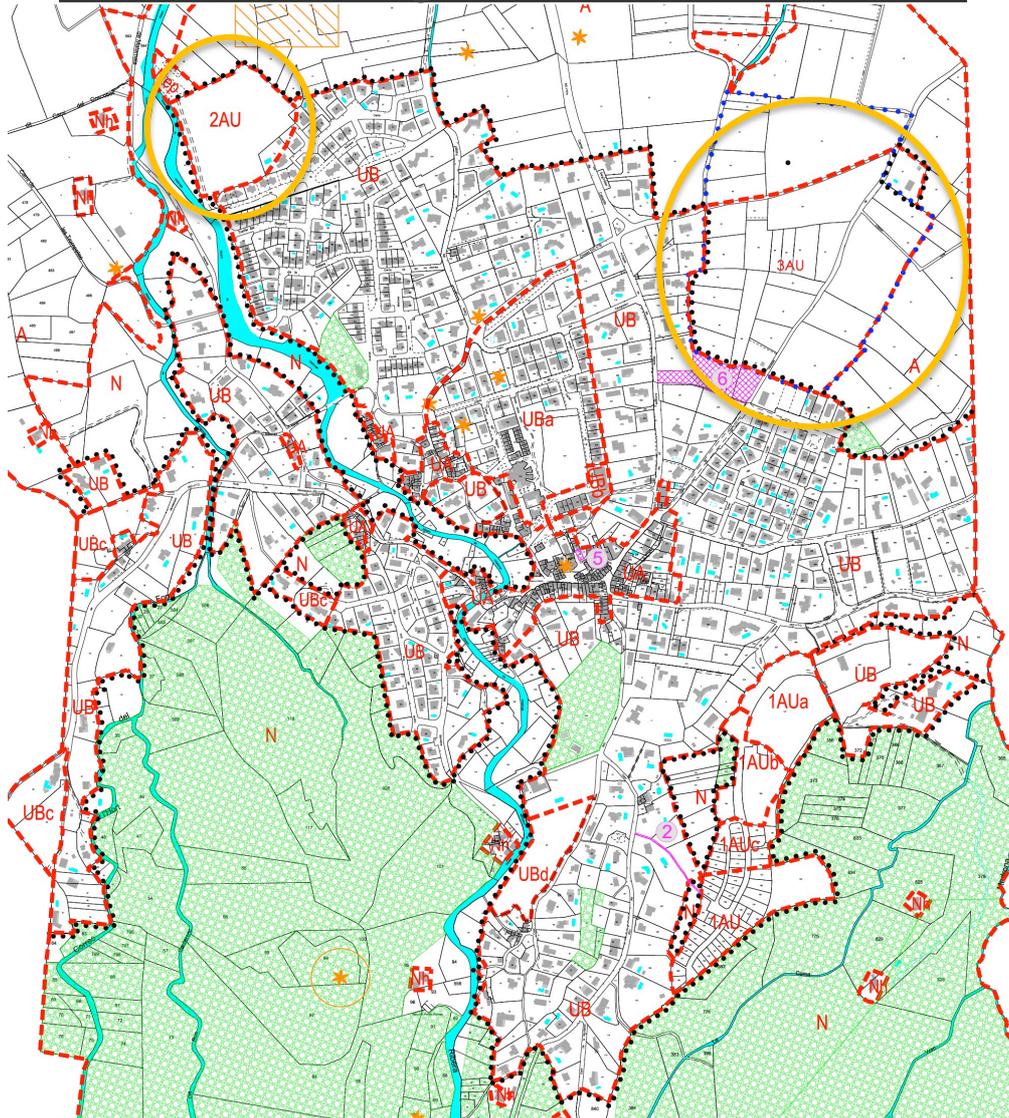
Le PLU de Villelongue-dels-Monts approuvé le 7 novembre 2011 délimitait 2 secteurs classés en zone 2AU bloquées sur son territoire ; situé au Nord-Est et au Nord-Ouest du village dont la vocation est de "satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone". Ces secteurs étaient identifiés dans le PADD comme potentielles nouvelles zones d'extension dans un objectif de maîtrise, organisation et phasage du développement.

Extrait du PADD – Situation des zones 2AU et 3AU



Dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Villelongue-dels-Monts, seule celle située au Nord-Est du village au Lieu-dit "Pedra Llampada" a été ouverte à l'urbanisation et a été modifiée en zone 3AU.

Extrait du Plan de zonage – Situation des zones 2AU et 3AU



L'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement de la zone 3AU a été réalisée avant la zone 2AU. En effet, la Zone 2AU était concernée par un périmètre non aedificandi lié à la STEP. Aujourd'hui la STEP a été déplacée et le site a été nettoyé et dépollué. Un skatepark avait été réalisé sur cette zone mais il n'existe plus désormais. La zone 2AU peut aujourd'hui faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation par une procédure de Modification du PLU.

La zone 2AU est destinée à une vocation principale d'habitat, les équipements publics et activités s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure d'évolution du PLU et est donc différée et subordonnée à la production d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera donc réalisée pour la zone 2AU dans le cadre de la présente procédure de modification.

3.2. SITUATION DU PROJET

3.2.1. Le site et son environnement

• SITUATION

Le site d'études se situe au Nord-Ouest du village, au lieu-dit « Matamala ». Il est délimité :

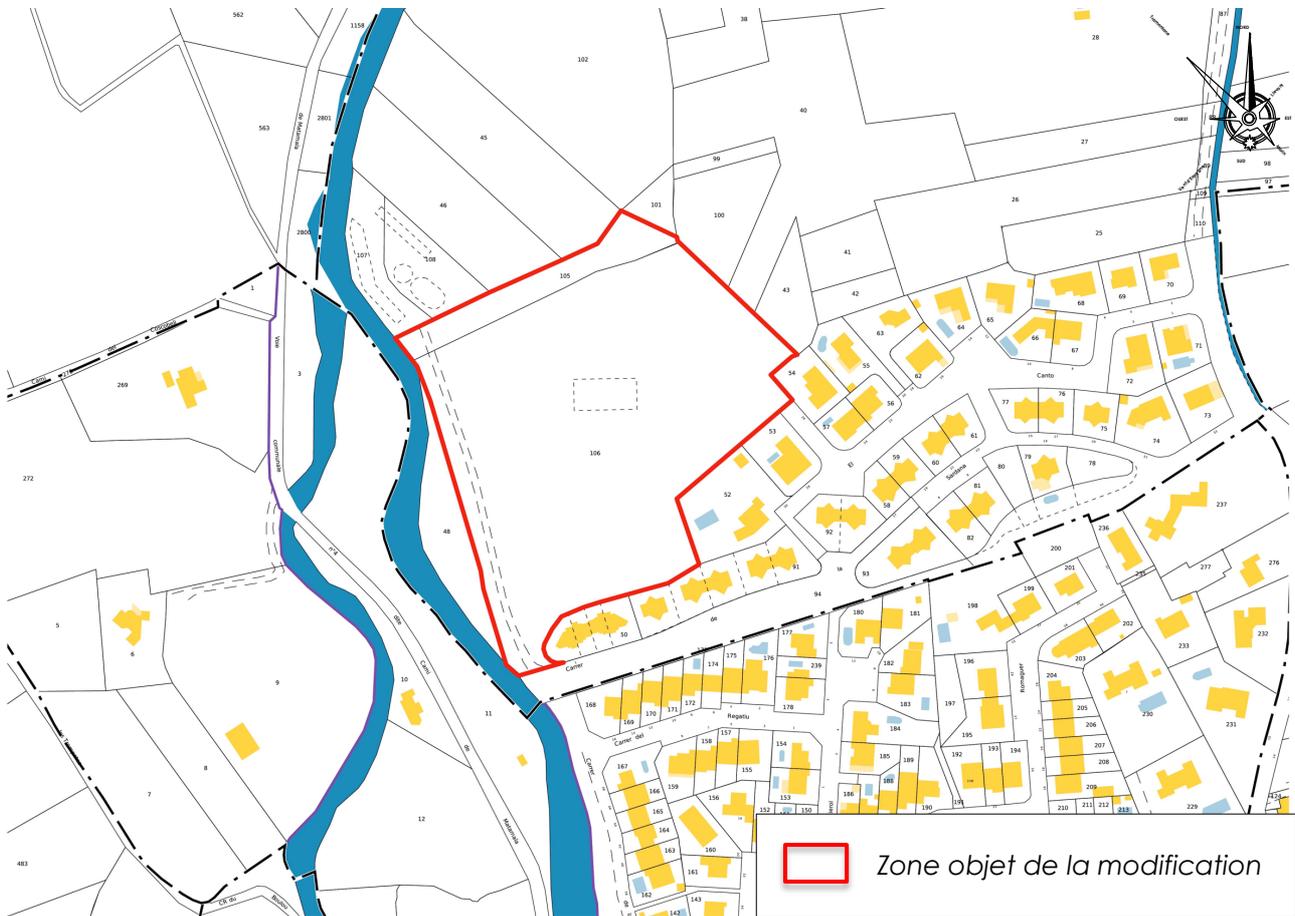
- A l'Ouest par un chemin agricole et la ripisylve accompagnant le ruisseau de Villelongue
- Au Sud et à l'Est par des quartiers pavillonnaires,
- Au Nord par les espaces agricoles.

Localisation de la zone d'étude à l'échelle du territoire communal



La zone concernée par la présente modification comprend deux parcelles cadastrées AM 105 – 106 d'une superficie totale de 2,3 Ha.

Situation cadastrale de la zone 2AU



- **DESSERTE**

Le site est accessible au Sud-Ouest depuis la rue de la Ribera et au Sud-Est par la voie en attente de la rue El Canto. Il est également traversé par des chemins ruraux, en raccordement avec la rue de la Ribera et la rue el Canto.

A l'extrémité Nord de la zone d'étude une « voie verte » a été réalisée, porté par le Pays Pyrénées-Méditerranée et mis en œuvre par le Conseil Général. Cet itinéraire cyclable permettra de relier à terme les communes d'Argelès sur Mer et de Arles du Tech.

Dessertes existantes à l'échelle de la zone d'étude



Vue depuis la rue de la Ribera vers le site d'étude

Vue depuis la rue el Canto vers le site d'étude



• **OCCUPATION DES SOLS (Cf. Dossier Annexe à l'examen au cas par cas- LETICEEA)**

A ce jour, l'emprise du secteur est occupée principalement par des parcelles en friches, ponctuées de ronciers. Le site est également occupé par des zones rudérales et des zones artificialisées correspondant à la dalle béton accueillant un skate-park, le remblai lié aux travaux de la piste cyclable au Nord et la piste cyclable elle-même.

Il est a noté également la présence de quelques massifs de Canne de Provence, de Chênes pubescents, de Pins, d'une haie de Cyprès en bordure Nord à proximité de la piste cyclable.

Enfin, la bordure Ouest de la zone d'étude, accueille des habitats naturels en mosaïque avec des espèces thermophiles et non hygrophiles. Cette trame ne constitue pas une réelle ripisylve.

Cartographie des habitats



Source : Dossier Annexe à l'examen au cas par cas - LETICEEA)

3.2.2. L'Analyse des capacités des réseaux

• RESEAU EAU POTABLE

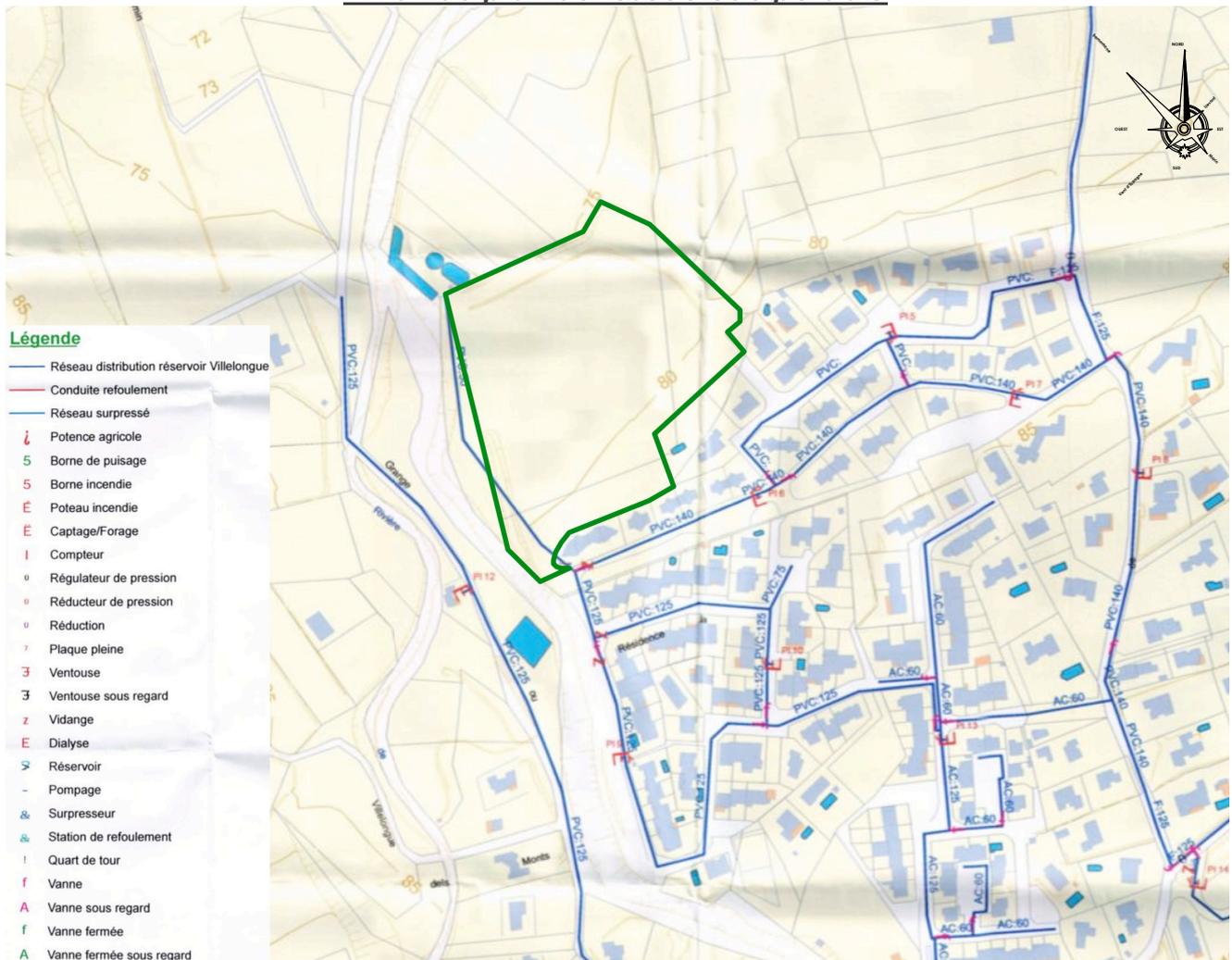
La commune de Villelongue-dels-Monts est membre de la Communauté de communes Albères - Côte Vermeille - Illibérés dotée de la compétence de la distribution de l'eau potable, la production relève du SMEPTA. Cette situation permet à la Communauté de communes et à la commune de disposer d'un ensemble plus important de sites de captage.

La commune de Villelongue-dels-Monts ne possède pas de captage sur son territoire. Elle est alimentée par les forages du Salita et le forage du Grand Bosc dont la qualité bactériologique et physico-chimique est satisfaisante.

La zone d'étude sera connectée aux réseaux d'eau potable présent au Sud-Ouest, Rue de la Ribera.

Des études techniques pourront être réalisées lors de la phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composants véritablement nécessaire au projet.

Extrait du plan du réseau eau potable



• RÉSEAU EAUX USÉES

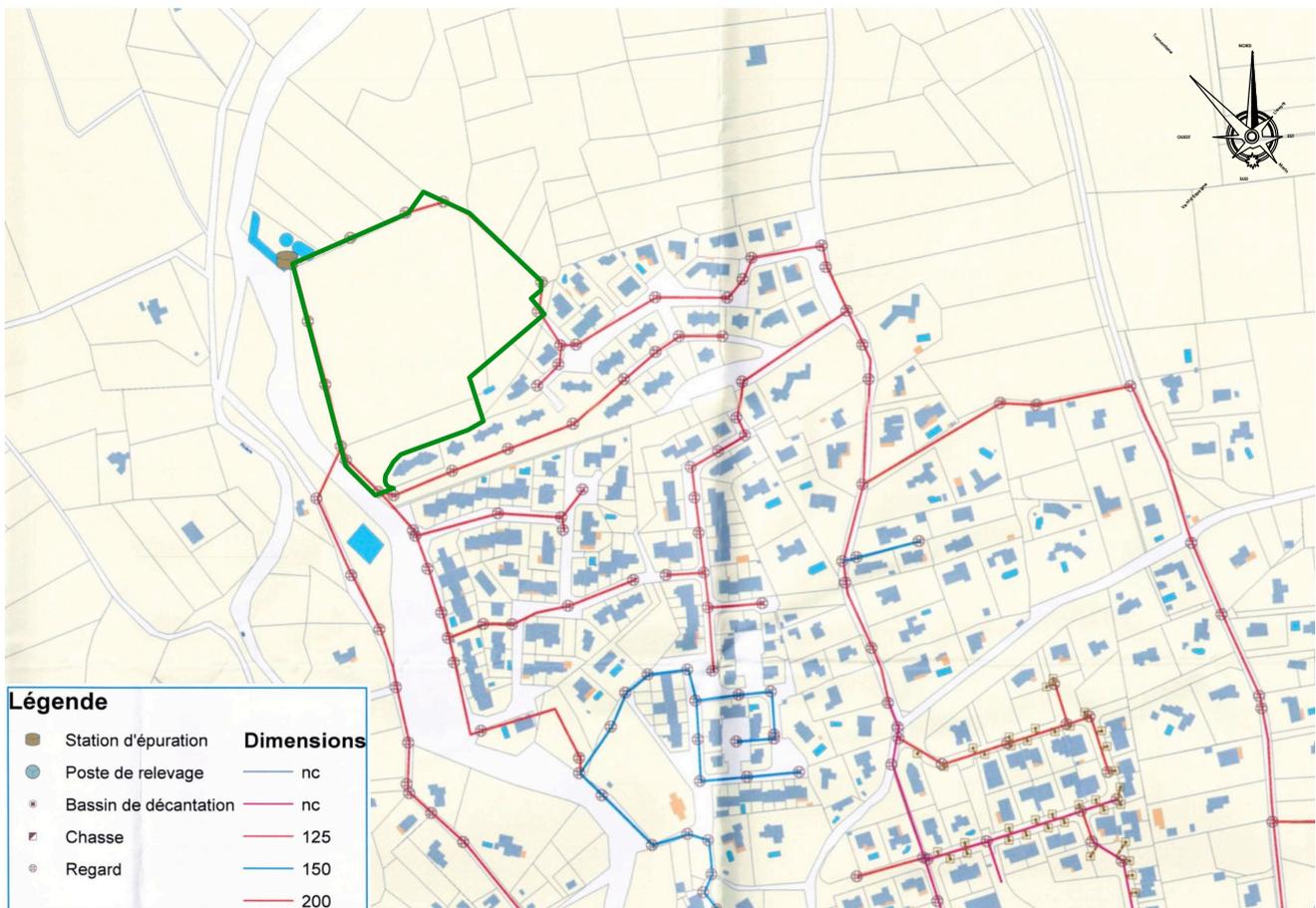
La commune est membre de la Communauté de communes Albères - Côte Vermeille - Illibérés dotée de la compétence de l'assainissement collectif et non collectif.

Le 10 février 2017 a été inaugurée la station intercommunale située chemin de Vergells. Elle collecte les eaux usées de Villelongue-dels-Monts, Saint Génis des Fontaines, Montesquieu des Albères et dispose d'une capacité de traitement de 13 500Eq/hbts avec une technique de traitement adaptée (boues activées à faible charge avec déphosphatation, nitrification et désinfection) et un rejet des eaux traitées dans le Tech au droit du Lac. La station d'épuration intercommunale possède la capacité de recevoir les futurs effluents du projet lié à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

La zone d'étude sera connectée aux réseaux d'eaux usées.

Des études techniques pourront être réalisées lors de la phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composantes véritablement nécessaire au projet.

Extrait du plan du réseau eaux usées



• EAUX PLUVIALES

La commune est située au bassin versant du Tech : le Tech, la rivière de Villelongue, le Correc de l'Hort del ferro et la rivière de la Colomère sont les quatre principaux cours d'eaux

s'écoulant sur le territoire communal de Villelongue-dels-Monts; le Tech constituant l'exutoire final de l'ensemble du système de collecte des eaux pluviales.

Le territoire présente un réseau de ravins fossés et agouilles se rejetant en aval, soit dans la rivière de Villelongue, dans le Tech ou dans la rivière de la Madronne. Deux canaux d'irrigation traversent le territoire dans sa partie Nord : le canal des Albères et le canal de Palau. Le réseau pluvial enterré comporte 4,4 km de réseaux spécifiques de collecte, de petits fossés ou canaux bétonnés, localisés en bordure des rues de la vieille ville sont parfois utilisés pour drainer les eaux de ruissellement pluvial, vers un réseau de collecte spécifique ou dans le milieu naturel.

Globalement, aucun problème n'existe sur le réseau pluvial de la commune, à l'exception d'obstructions temporaires des grilles et du réseau dues au transport de matériaux lors d'épisodes pluviaux. L'existence du plan de prévention des risques et de ses prescriptions fortes vient limiter la vulnérabilité du territoire.

Tout comme la grande majorité des projets de développement urbain, l'urbanisation de la zone induira une imperméabilisation des sols et par la même occasion une augmentation des surfaces de ruissellement sur le territoire communal. Pour pallier ce phénomène, des dispositifs de types noues végétalisées, et/ou bassins de rétention paysagers pourront être proposés au sein de l'aménagement du site afin de temporiser les eaux avant leur rejet dans l'exutoire naturel.

3.2.3. Le contexte environnemental (Cf. Dossier annexe à l'examen au cas par cas – LETICEEA)

Il est joint au présent dossier, l'annexe obligatoire relative au cas par cas réalisée par la personne publique responsable. Cette Annexe présente une note écologique évaluant l'état écologique de la zone d'étude.

Il est présenté ici les principales conclusions.

- **Protection du milieu naturel**

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à 2,3 km au Nord (Z.S.C. n°FR9101478 « Le Tech »).

Bien que le ruisseau El Tanyari constitue un lien hydrographique entre l'aire d'étude et le site Natura 2000, la longueur du linéaire de cours d'eau avant sa confluence dans Le Tech (7,8 km) et la traversée de plusieurs villages par le cours d'eau (Saint-Génis des Fontaines, Palau del Vidre, etc.) supprime toute possible incidence du projet sur ce site Natura 2000.

La zone d'étude n'est concernée par aucun P.N.A.

- **Zones patrimoniales d'inventaires écologiques**

La Z.N.I.E.F.F. la plus proche se situe à environ 500 m au Sud-Ouest de l'aire d'étude rapprochée (de type II n°6622-0000 « Massif des Albères »). La situation de la zone de projet en bordure Nord-Ouest du village, qui la sépare de ce massif, réduit considérablement toute incidence possible du projet sur cette zone d'intérêt écologique.

A noter que l'aire d'étude rapprochée n'est pas concernée par le zonage des Espaces Naturels Sensibles (Schéma départemental des Espaces Naturels des Pyrénées-Orientales).

La Z.I.C.O. la plus proche se situe à environ 500 m au Sud (Z.I.C.O. n°LR10 « Massif des Albères »). La situation de la zone de projet en bordure Nord-Ouest du village, qui la sépare de ce massif, réduit considérablement toute incidence possible du projet sur cette zone d'importance pour les oiseaux.

- **Habitats naturels, faune et flore**

Les enjeux écologiques pressentis (des habitats naturels, de la faune et de la flore) sont définis sur l'aire d'étude rapprochée en intégrant l'intérêt global du site au regard du contexte général du secteur et des écosystèmes présents localement, i.e. des corridors écologiques fonctionnels en place, ainsi que de la disponibilité en réservoirs de biodiversité à proximité et/ou au sein de l'aire d'étude.

Afin de mieux représenter la sensibilité de l'aire d'étude, quatre niveaux sont comparés ci-après.

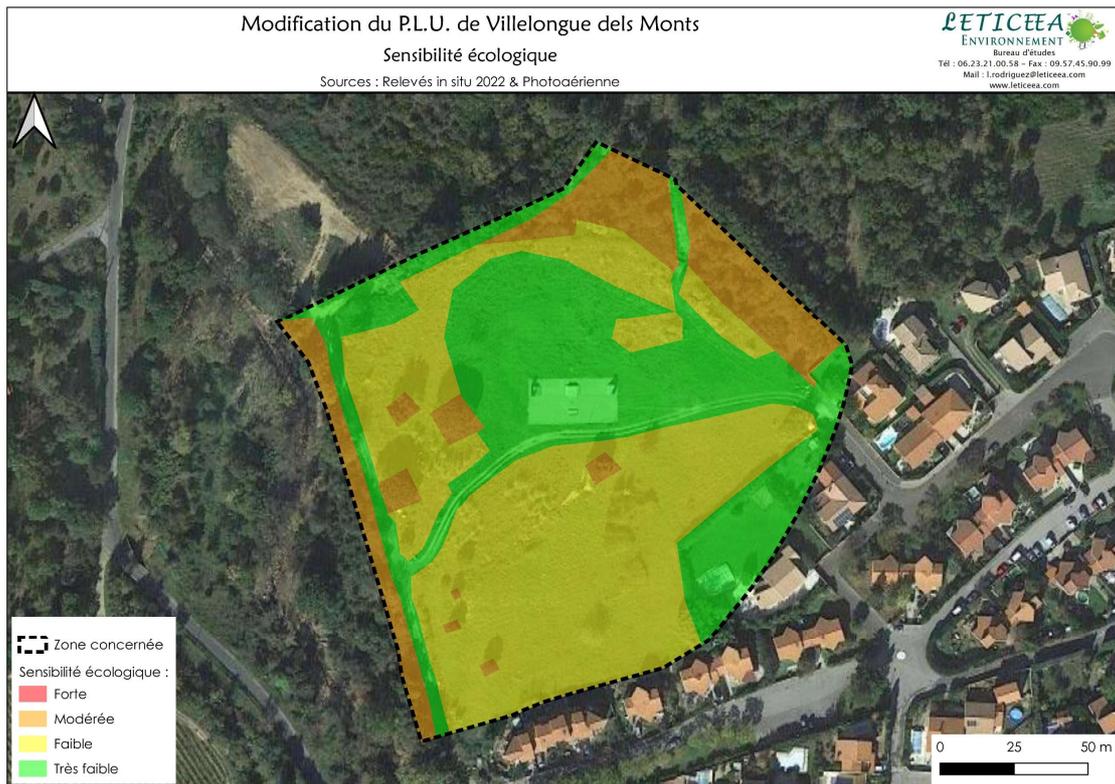
Classe de sensibilité écologique

Niveau	Code couleur	Enjeu	Observations
Sensibilité très faible		Pas d'enjeu en matière de conservation de la nature.	Ce niveau correspond aux zones rudérales, artificialisées , pauvres d'un point de vue floristique et faunistique.
Sensibilité faible		Enjeux faibles liés à des espaces dits de la « nature ordinaire ». L'habitat, compte tenu de la faune et de la flore en place, ne pressent pas d'enjeux particuliers de conservation.	Ce niveau comprend les friches qui ont une faible biodiversité et ne présentent pas d'enjeu particulier de conservation.
Sensibilité moyenne		Enjeux moyens liés à des espaces attractifs pour la faune, à des habitats intéressants ou à des habitats patrimoniaux en mauvais état de conservation.	Ce niveau correspond aux boisements (enjeux potentiels pour l'avifaune et les chiroptères).
Sensibilité forte		Enjeux forts qui pourraient être liés, selon le site, soit à la présence d'habitats rares en bon état de conservation, soit à la présence de milieux abritant des espèces animales et/ou végétales rares et/ou protégées.	Ce niveau n'est a priori pas représenté sur l'aire d'étude rapprochée.

Sensibilité écologique et surfaces

Habitats naturels	Code CORINE Biotopes	Sensibilité écologique	Surface en m²	% de la zone	
Friches	87.1	Faible	11 100	45,7	47,8
Ronciers	31.891	Faible	500	2,1	
Zones rudérales	87.2	Très faible	6 000	24,7	37,4
Zones artificialisées	86	Très faible	1 400	5,8	
Jardins d'ornement	85.31	Très faible	1 700	7,0	14,8
Chênes pubescents	41.71	Modérée	2 400	9,9	
Pins	84.3	Modérée	300	1,2	
Habitats en mosaïque à Oliviers	ND	Modérée	900	3,7	
TOTAL			24 300	100	100

Carte - Sensibilité écologique pressentie



- **Zones humides**

D'après l'Inventaire Départemental des Pyrénées Orientales (CD 66 - 2014), l'aire d'étude rapprochée est concernée par une Zone Humide potentielle : il s'agit de la ripisylve de Tanyari, « Zone Humide surfacique à confirmer ».

Cette Zone Humide potentielle recoupe la partie Ouest de l'aire d'étude sur une superficie d'environ 3 050 m².

Après analyse effectuée selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 2 octobre 2009, il n'y a pas de Zone Humide au droit de l'aire de projet. Les espèces présentes ne sont pas caractéristiques de Zones Humides selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009.

De plus, aucun sol hydromorphe n'a été relevé.

Les sols en place, étudiés par la réalisation de cinq sondages pédologiques, sont classés comme non caractéristiques de Zones Humides, notamment du fait de la présence de très nombreux cailloux aérant le sol et générant parfois un refus au sondage.

3.2.1. Les risques majeurs

- **LE RISQUE INONDATION**

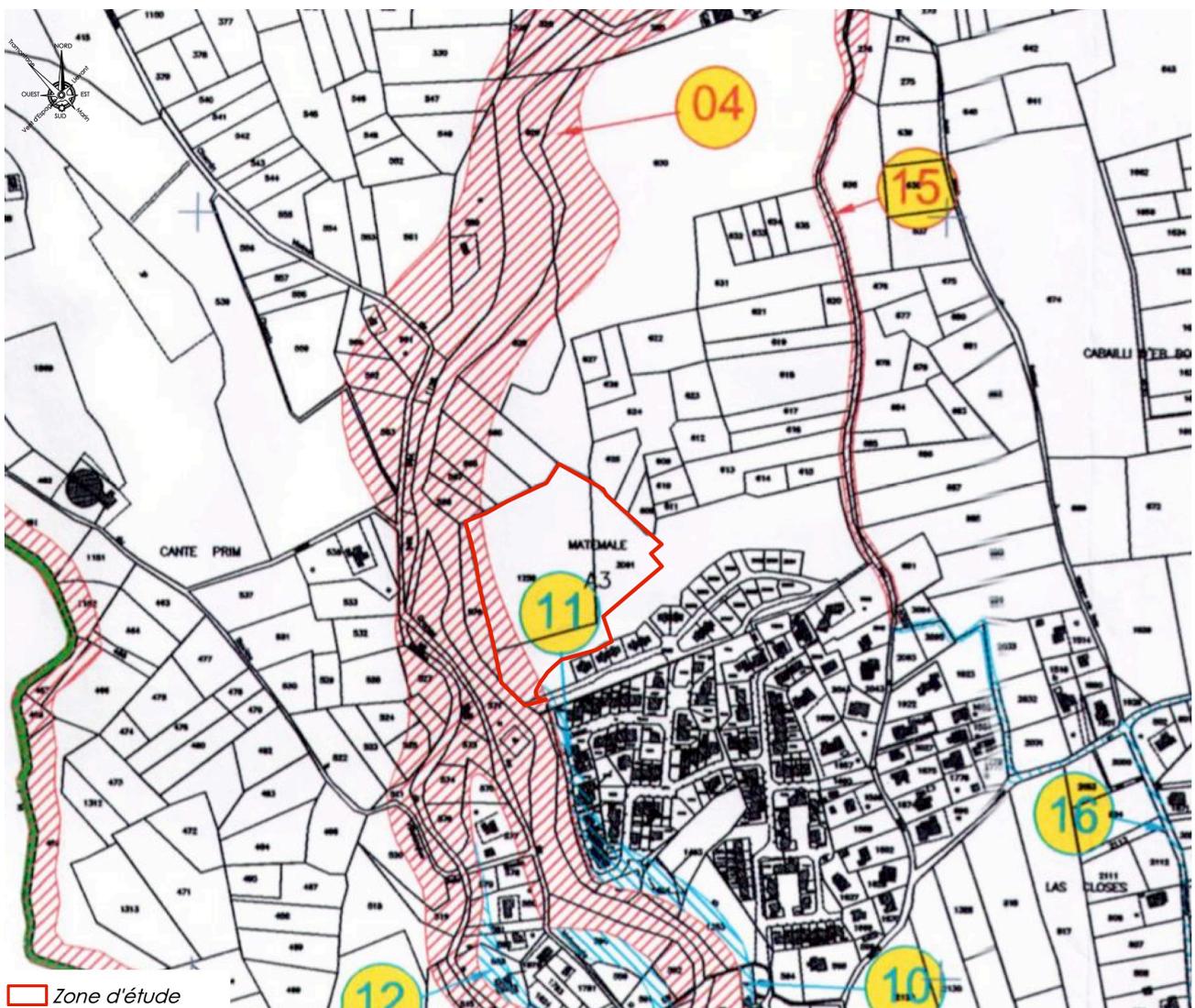
La commune de Villelongue-dels-Monts est concernée par des phénomènes de crues torrentielles et dans les secteurs les plus anthropisés, des inondations par le ruissellement pluvial.

La commune est couverte par un plan de prévention des risques naturels majeurs. Ce PPR prescrit notamment des mesures de prévention, de protection, de réduction de la vulnérabilité et de sauvegarde obligatoires.

La zone d'étude est concernée, en partie Ouest, sur une superficie d'environ 2900 m² par le zonage rouge n°4 du PPRNP approuvé. Ce zonage correspond aux zones directement exposées, à risque fort et champ d'expansion des crues à préserver (rivière de Villelongue).

Au regard du règlement du PPRNP, en zone Rouge, sont interdits « Tous travaux, remblais, déblais, dépôts de matériaux et matériels non ou difficilement déplaçables ou susceptibles de polluer les eaux, constructions, habitations, activités et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception des autorisations visées à l'article IV.1.3 du PPR ».

Extrait du Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs



- **LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INCENDIE ET DE FORÊT**

La commune est concernée par un aléa faible à très fort. Au vu de cet aléa, un Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Forêt a été approuvé sur la commune en date du 31 janvier 2007. Ce PPRIF impose des limitations à l'urbanisme et fixe des prescriptions aux habitants et à la commune afin de protéger les biens et les personnes contre les effets d'un incendie.

La zone d'étude n'est pas concernée par la réglementation liée à ce risque d'incendie de forêt.

Extrait du Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Forêt



- **LE RISQUE SISMIQUE**

La totalité de la commune de Villelongue-dels-Monts se situe dans la zone de sismicité 3 qualifiée de modérée. Ce classement induit des mesures particulières en ce qui concerne les constructions de bâtiments (habitation, établissement recevant du public, etc...).

Les mesures préventives et notamment les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation intégrant le risque sismique devront par conséquent, être pris en compte.

- **LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAINS**

La commune de Villelongue-dels-Monts est concernée par les phénomènes de glissement de terrain, d'éboulements rocheux et de retrait-gonflement des argiles.

La commune est couverte par un plan de prévention des risques naturels majeurs. Ce PPR prescrit notamment des mesures de prévention, de protection, de réduction de la vulnérabilité et de sauvegarde obligatoires.

3.3. JUSTIFICATIONS LIEES AU RESPECT DU CHAMP D'APPLICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

3.3.1. Analyse des capacités de densification

La modification du PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit être justifiée - depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR (mars 2014) - au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (article L.153-38 du code de l'Urbanisme).

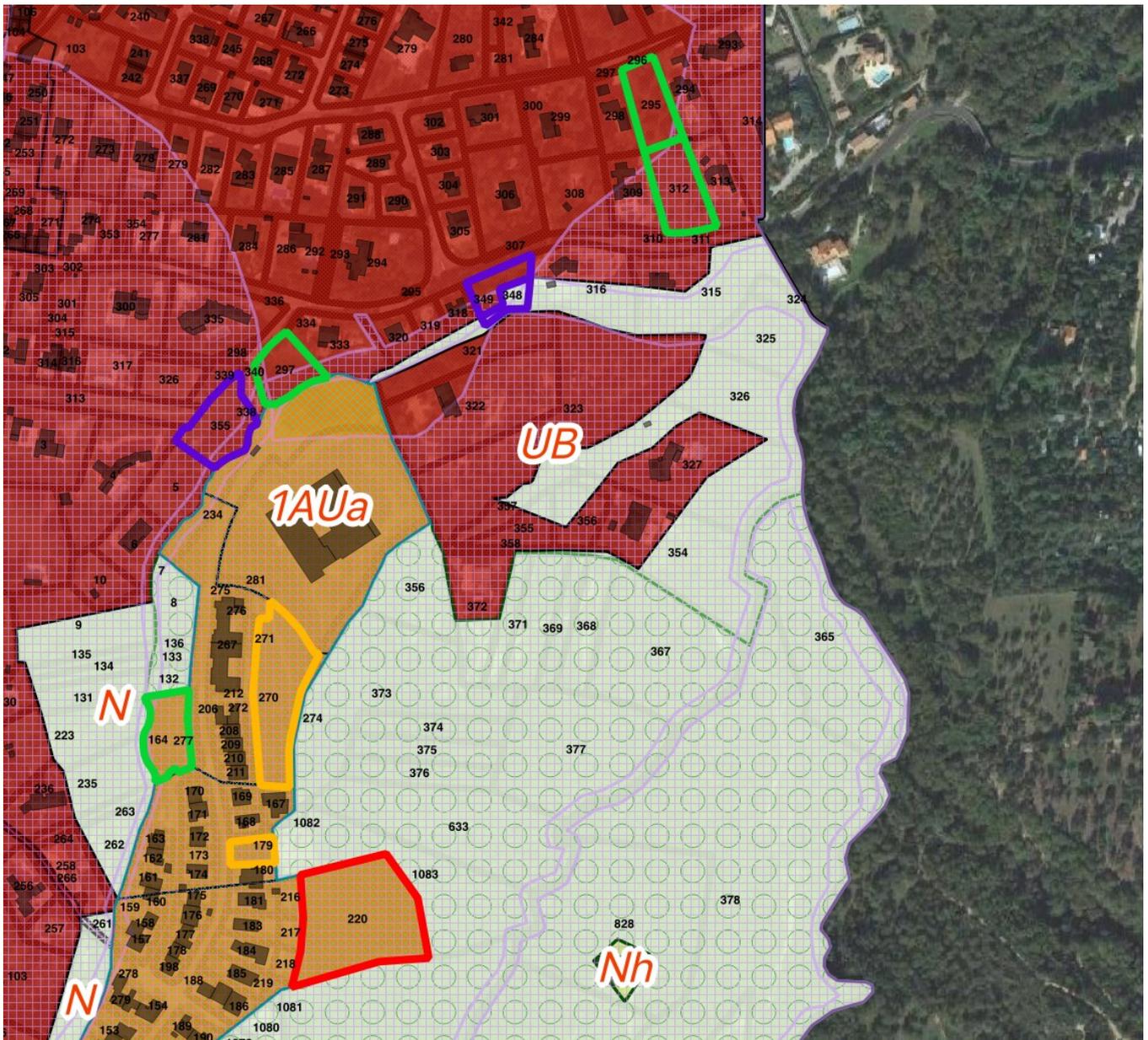
Par conséquent, le tissu urbain de la commune de Villelongue-dels-Monts a été étudié afin d'évaluer le potentiel d'espaces disponibles sur la base d'une analyse cadastrale et de la photo aérienne. Cette analyse a été appuyée notamment par des données issues de la mairie sur les permis de construire accordés (ces parcelles identifiées dans le tableau de synthèse ne sont pas comptabilisées dans le potentiel de dents creuses).

Cette identification est basée sur plusieurs critères :

- Le terrain ne doit pas être enclavé : un accès doit pouvoir être réalisable.
- Le terrain ne doit pas être un espace public.
- Le terrain doit être constructible au regard des risques, des enjeux paysagers.

Ainsi, seules les unités foncières de surface suffisante pour être construites ont été prises en compte.

Le tableau et la carte de situation ci-dessous liste et identifie l'ensemble des dents creuses répertoriées dans les zones urbanisées.



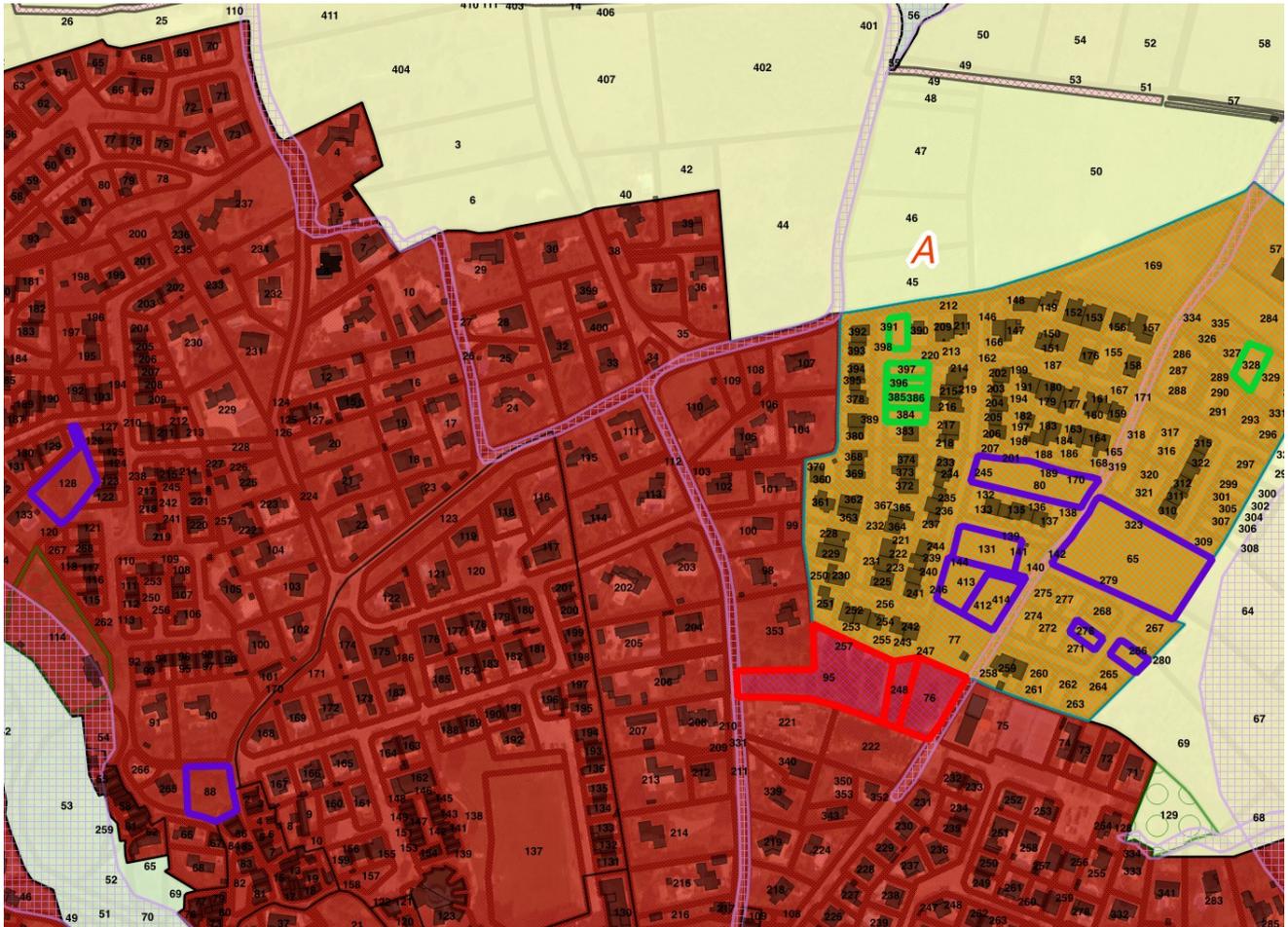
ZONE_URBA

- U - Zone urbanisée
- AUc ou NAA - Urbanisation alternative
- AU_s ou NAS - Urbanisation future strict
- A ou NC - Zone à vocation agricole
- Ah - Zone agricole constructible
- N ou ND - Zone naturelle protégée
- Nh ou NB - Zone naturelle constructible

PRESCRIPTION_SURF

- 01 - Espace boisé classé
- 05 - Emplacement réservé
- 07 - Élément de paysage
- 18 - Orientations d'aménagement
- 99 - Autre
- 17 - Logement/mixité sociale
- 02 - Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques
- Regroupement de prescription

- Dent creuse inconstructibles
- Dent creuse constructibles en partie (potentiel)
- Dent creuse avec projets de construction en cours
- Dent creuse constructible (potentiel)



ZONE_URBA

- U - Zone urbanisée
- AUC ou NAA - Urbanisation alternative
- AUS ou NAS - Urbanisation future strict
- A ou NC - Zone à vocation agricole
- Ah - Zone agricole constructible
- N ou ND - Zone naturelle protégée
- Nh ou NB - Zone naturelle constructible

PRESCRIPTION_SURF

- 01 - Espace boisé classé
- 05 - Emplacement réservé
- 07 - Elément de paysage
- 18 - Orientations d'aménagement
- 99 - Autre
- 17 - Logement/mixité sociale
- 02 - Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupator pour des raisons de nuisances ou de risques
- Regroupement de prescription

- Dent creuse inconstructibles
- Dent creuse constructibles en partie (potentiel)
- Dent creuse avec projets de construction en cours
- Dent creuse constructible (potentiel)

L'analyse fait ressortir que sur l'ensemble des parcelles identifiées comme dents creuses, 9 sont identifiées comme inconstructibles. Ces parcelles font l'objet de contraintes de constructibilités importantes voir même pour certaines d'inconstructibilités au regard notamment du plan de prévention des risques et de leurs accessibilités. Il est a noté également que la parcelle AI 183, d'une superficie de 12912 m², est grevée d'un Espace Boisé Classé. Elle est donc de fait inconstructible et peut sortir de l'analyse. De même pour les parcelles AD 95, 248 et 76, qui sont grevées d'un emplacement réservé (ERn° 6) destiné à l'extension du cimetière.

Ainsi, sur les 44 parcelles identifiées comme potentielles dents creuses, 9 parcelles peuvent être sorties du calcul, ce qui donne un total de 35 parcelles potentiellement urbanisables.

Sur ces 35 dents creuses, 11 parcelles font l'objet d'un projet de constructions en cours au moment de la présente procédure de Modification. Ces parcelles peuvent donc sortir de l'analyse portant ainsi le nombre de dents creuses potentiellement urbanisables à 24.

Ces 24 parcelles représentent un total de 41 logements potentiels.

Ces données sont bien évidemment des estimations, la commune n'ayant pas la maîtrise de ce foncier. En effet ces parcelles relèvent pour la totalité d'une maîtrise foncière privée. Ce potentiel implique dès lors des problématiques de dureté foncière (multiplicité foncière et de propriétaires) et des difficultés opérationnelles (problématiques d'accès, cœurs d'îlots...). Ainsi une grande partie de ce potentiel ne sera réellement disponible qu'à long terme puisqu'il dépend, soit de l'initiative privée, soit des acquisitions par la collectivité, via diverses modalités (acquisitions amiables, préemption...).

Au regard de cette analyse des capacités de densification, il s'avère que la zone 2AU est la seule zone disponible pouvant répondre, à court terme, au développement de la commune. L'enjeu du développement futur de la Commune de Villelongue-dels-Monts est d'offrir des terrains constructibles de manière à permettre une mixité en attirant une population plus jeune et de diversifier le type de logements existants (villas, maisons groupées, appartements en semi collectifs ou petits collectifs, en acquisition ou en location, social ou non). Aujourd'hui, le parc immobilier de Villelongue-dels-Monts est relativement uniforme et ne s'adresse qu'à certaines catégories de population.

L'étude des disponibilités foncières au sein des espaces urbanisés de la commune de Villelongue-Dels-Monts fait ressortir que les capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones déjà urbanisées ne permettent pas de concevoir une opération d'aménagement d'ensemble de capacité suffisante pour permettre le développement de la commune et la réalisation d'un équipement public.

3.3.2. Justification des acquisitions foncières significatives

L'article L.153-31 aliéna 4 du Code de l'Urbanisme, prévoit l'obligation de réviser le PLU lorsque l'établissement public de coopération intercommunal ou la commune décide : « d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Ainsi une procédure de Modification du PLU ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone bloquée est possible si l'approbation de celle-ci intervient avant les 6 ans ou si des acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, ont été réalisées.

La commune de Villelongue-dels-Monts est propriétaire des parcelles cadastrées AM 105 – 106 d'une superficie totale de 2,3 Ha, justifié par l'acte notarié joint en annexe 1 du présent rapport.

Ainsi l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU de la commune de Villelongue-dels-Monts par le biais d'une procédure de modification est possible au regard des acquisitions significatives réalisées par la commune.

3.4. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

L'objet de la modification porte sur la zone 2AU du PLU, zone bloquée à l'urbanisation destinée à recevoir à court et moyen terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat, des activités et des équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Aujourd'hui, la commune, ne disposant plus de possibilités d'urbanisation significatives dans le tissu urbain, souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU. Cette zone constitue en effet, la dernière zone potentiellement urbanisable au regard du PLU en vigueur. Elle se situe dans la continuité de l'urbanisation existante.

3.4.1. Villelongue-dels-Monts, une commune attractive

La commune de Villelongue-dels-Monts a connu une croissance constante de sa population durant ces dernières années. En effet, on assiste à une augmentation très importante de la population, puisque le nombre d'habitants a quasiment doublé en 30 ans entre 1990 et 2019.

Évolution de la population de Villelongue-dels-Monts entre 1968 et 2019 (Source : INSEE 2022)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	408	513	749	831	1 069	1 355	1 545	1 780
Densité moyenne (hab/km ²)	35,3	44,4	64,8	71,9	92,6	117,3	133,8	154,1

La croissance de cette population est essentiellement due au mouvement migratoire (+4,2% entre 2013 et 2019) et non à un accroissement naturel qui reste négatif (-1,8% entre 2013 et 2019). Le solde migratoire permet non seulement de compenser ce mouvement naturel négatif mais aussi de faire augmenter fortement le nombre d'habitants grâce à l'arrivée de population extérieure. Ce phénomène montre l'attractivité de ce territoire.

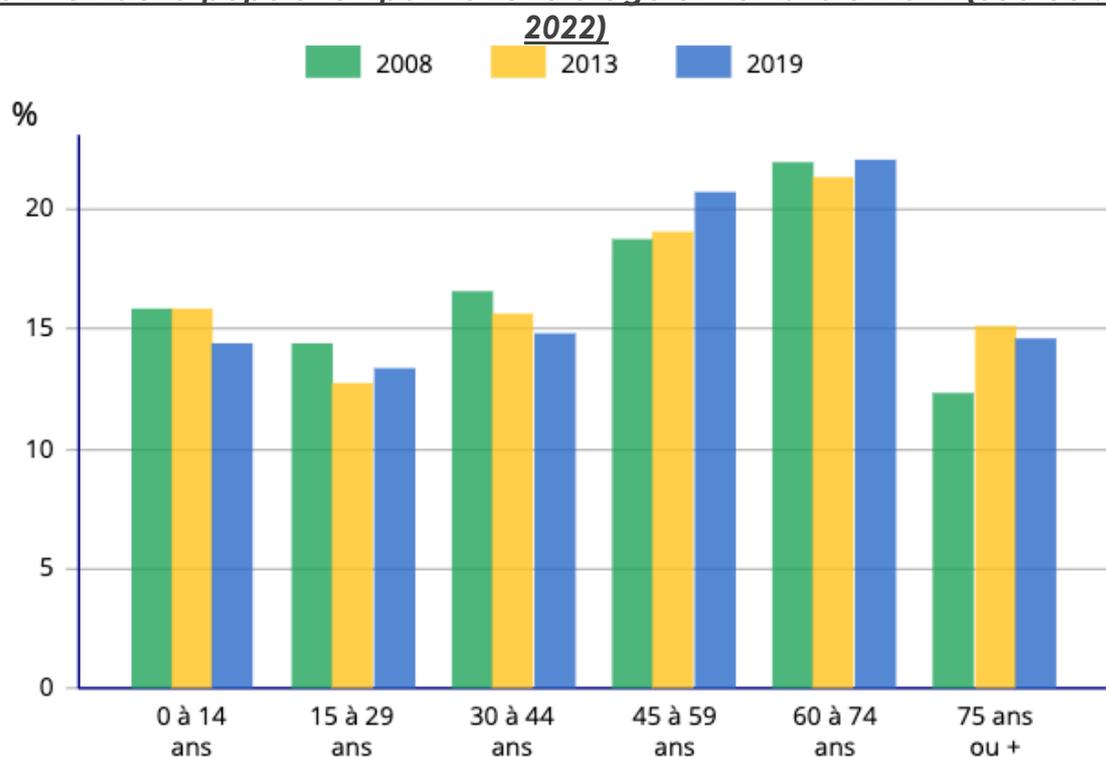
Au recensement de l'INSEE 2019, la commune compte 1780 habitants.

Évolution du taux de variation entre 1968 et 2019 (Source : INSEE 2022)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,3	5,5	1,3	2,8	2,7	2,7	2,4
due au solde naturel en %	-1,1	-0,8	-0,4	-0,3	0,0	-0,3	-1,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	4,5	6,4	1,7	3,1	2,7	2,9	4,2
Taux de natalité (‰)	7,0	6,8	7,6	8,8	9,3	8,0	7,1
Taux de mortalité (‰)	18,4	15,2	11,2	11,6	9,3	10,6	24,9

On constate peu d'évolution globalement dans la répartition par âge. La part des moins de 30 ans baisse de 1% sur la dernière période (2013-2019). Les tranches d'âge les plus représentées sont les 45-59 ans et surtout les 60-74 ans, ce qui montre une population relativement âgée. Le principal objectif de la commune de Villelongue-dels-Monts est donc aujourd'hui d'attirer une population jeune et de la fixer sur son territoire.

Répartition de la population par tranche d'âge entre 2013 et 2019 (Source : INSEE 2022)



La commune de Villelongue-dels-Monts est une commune attractive qui est soumise à une demande assez importante d'installation sur son territoire.

3.4.2. Des besoins en matière de logements

En ce qui concerne le parc de logements sur la commune de Villelongue-dels-Monts, il augmente de façon constante depuis les années 70. Durant la dernière période entre 2013 et

2019, le parc a évolué de +4,6%. En 2019, le parc immobilier compte 949 logements, dont 80% constitue de la résidence principale.

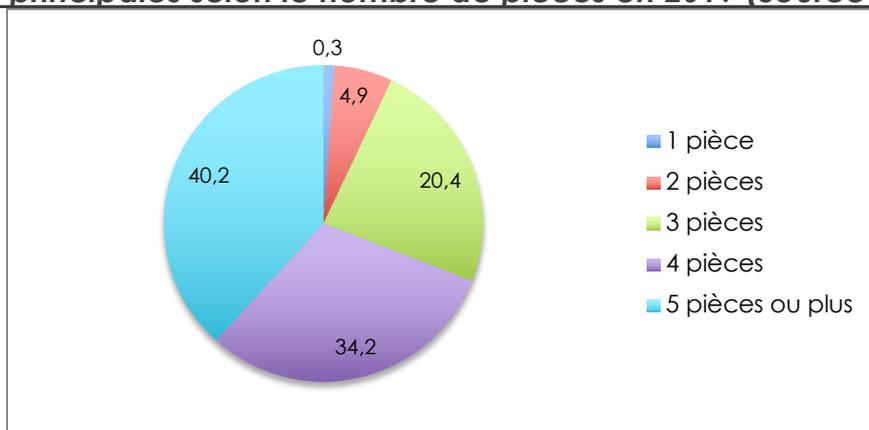
Évolution du parc de logements depuis 1968 (Source : INSEE 2022)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	228	294	396	489	637	793	902	949
Résidences principales	149	184	281	336	448	575	636	751
Résidences secondaires et logements occasionnels	53	79	91	119	156	176	226	160
Logements vacants	26	31	24	34	33	42	40	38

Ce parc de logements est essentiellement constitué de résidences principales, environ 80% d'après les données INSEE de 2019. Ce parc est aussi majoritairement composé de maisons individuelles (88,4%), à contrario l'offre en appartements est faible (10,7%).

Les données sur la taille des résidences montrent un manque de mixité dans le parc immobilier. Les logements sont majoritairement de grandes tailles, 74,4% de ces logements ont 4 pièces ou plus.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2019 (Source : INSEE 2022)



En terme de parc locatif social, La commune de Villelongue-dels-Monts fait figure de "bonne élève" puisque à l'heure actuelle, **la commune a déjà atteint les 15 % de logements locatifs sociaux sur son territoire, soit 113 logements**. Cependant, afin de rechercher l'équilibre social respectueux des principes inscrits au DOO du SCOT Littoral Sud, **la commune a souhaité poursuivre son effort en inscrivant un taux de 10% de LLS à réaliser dans cette nouvelle zone**.

Aujourd'hui, il reste à la commune peu de possibilités de développement, les zones ouvertes à l'urbanisation sont construites ou en cours de construction. Il s'avère que le secteur d'études constitue la dernière zone potentiellement urbanisable au regard du PLU en vigueur et la seule zone disponible pouvant répondre à court terme au développement de la commune. L'enjeu du développement futur de la commune de Villelongue-dels-Monts est d'offrir des terrains constructibles destinés à accueillir une urbanisation principalement sous forme d'habitat de manière à permettre une mixité en attirant une population plus jeune et

de diversifier le type de logements existants (villas, appartements en semi collectifs ou petits collectifs, en acquisition ou en location, social ou non).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettrait de créer un nouveau quartier en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Ce nouveau quartier est destiné à accueillir une quarantaine de logements (densité de 20 log/ha) dont 10 à 15% seront destinés à des logements sociaux notamment pour les seniors.

Cela représente une population supplémentaire de 90 habitants environ (nombre de personnes par ménage : 2,4 INSEE 2022)

La réalisation de ce nouveau quartier permettra également l'implantation d'un équipement public (salle communale) afin de satisfaire les besoins de la commune.

La volonté de la municipalité est de poursuivre le développement de son territoire en proposant, dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation, une diversité en matière de logements répondant aux différents parcours de vie, et plus particulièrement aux jeunes ménages mais également dans l'optique de pérenniser ses équipements existants.

3.4.3. Des réseaux suffisamment dimensionnés

- **LE RÉSEAU D'EAU POTABLE**

Le secteur d'étude sera raccordé au réseau de distribution d'eau potable de la commune de Villelongue-dels-Monts. La ressource en eau sollicitée concerne les nappes profondes du Pliocène.

L'apport d'environ 90 habitants supplémentaires va générer des besoins en eau potable de l'ordre 10 m³ par jour (sur la base de 111L par habitant et par jours).

Des études techniques devront être réalisées lors de la phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composantes véritablement nécessaires au projet.

- **LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT**

La station d'épuration intercommunale, a aujourd'hui la capacité de recevoir les charges entrantes d'une population supplémentaire engendrée par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Des études techniques devront être réalisées lors de la phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composantes véritablement nécessaires au projet.

- **LES EAUX PLUVIALES**

Tout comme la grande majorité des projets de développement urbain, l'urbanisation de la zone induira une imperméabilisation des sols et par la même occasion une augmentation des surfaces de ruissellement sur le territoire communal. Pour pallier ce phénomène, des dispositifs de types noues végétalisées, et/ou bassins de rétention paysagers pourront être proposés au sein de l'aménagement du site afin de temporiser les eaux avant leur rejet dans l'exutoire naturel.

3.4.4. La prise en compte des risques

La zone 2AU soumise à l'ouverture à l'urbanisation, est concernée par une zone rouge n°4 du PPRNP, zone directement exposée à risque fort et correspondant au champ d'expansion des crues à préserver de la rivière de Villelongue.

Au regard du règlement du PPRNP, en zone Rouge, sont interdits « Tous travaux, remblais, déblais, dépôts de matériaux et matériels non ou difficilement déplaçables ou susceptibles de polluer les eaux, constructions, habitations, activités et installations de quelque nature qu'ils soient à l'exception des autorisations visées à l'article IV.1.3 du PPR ».

Ce zonage sera pris en compte lors de la phase opérationnelle.

3.4.1. La prise en compte du contexte environnementale du site (Cf. Dossier annexe à l'examen au cas par cas – LETICEEA)

La mise en place de mesures d'évitement et de réduction des incidences indiqué dans le dossier annexe, permettra de ne pas impacter le cycle biologique de la faune, d'éviter et réduire significativement les incidences sur l'ensemble de la faune et la flore. Les impacts résiduels en phase travaux avec l'application de ces mesures sont qualifiés de Faibles.

3.4.2. Synthèse des justifications

En définitive, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra :

- De concourir au dynamisme démographique de la commune, de diversifier l'offre en logement permettant ainsi de répondre aux attentes de différentes catégories de population,
- De poursuivre une urbanisation cohérente en continuité de l'existant.

Ce nouveau quartier pourrait accueillir environ 40logements, soit environ 90 habitants supplémentaires (moyenne d'occupants par résidence principale de 2,25 selon les données INSEE de 2022).

Cette procédure de modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU induit la réalisation d'une OAP sur le secteur «Matamala », afin d'encadrer ce secteur et offrir une cohérence d'ensemble par une approche globale de la zone, ainsi que la modification du règlement écrit et graphique pour intégrer la zone 2AU en zone 1AUh, ouverte à l'urbanisation.

3.5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

3.5.1. Au regard du SCOT Littoral Sud

La commune de Villelongue-dels-Monts se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « Littoral Sud ». Celui-ci a été révisé et approuvé en date du 2 mars 2020.

Le projet de modification du PLU doit être compatible avec les orientations et objectifs fixés dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

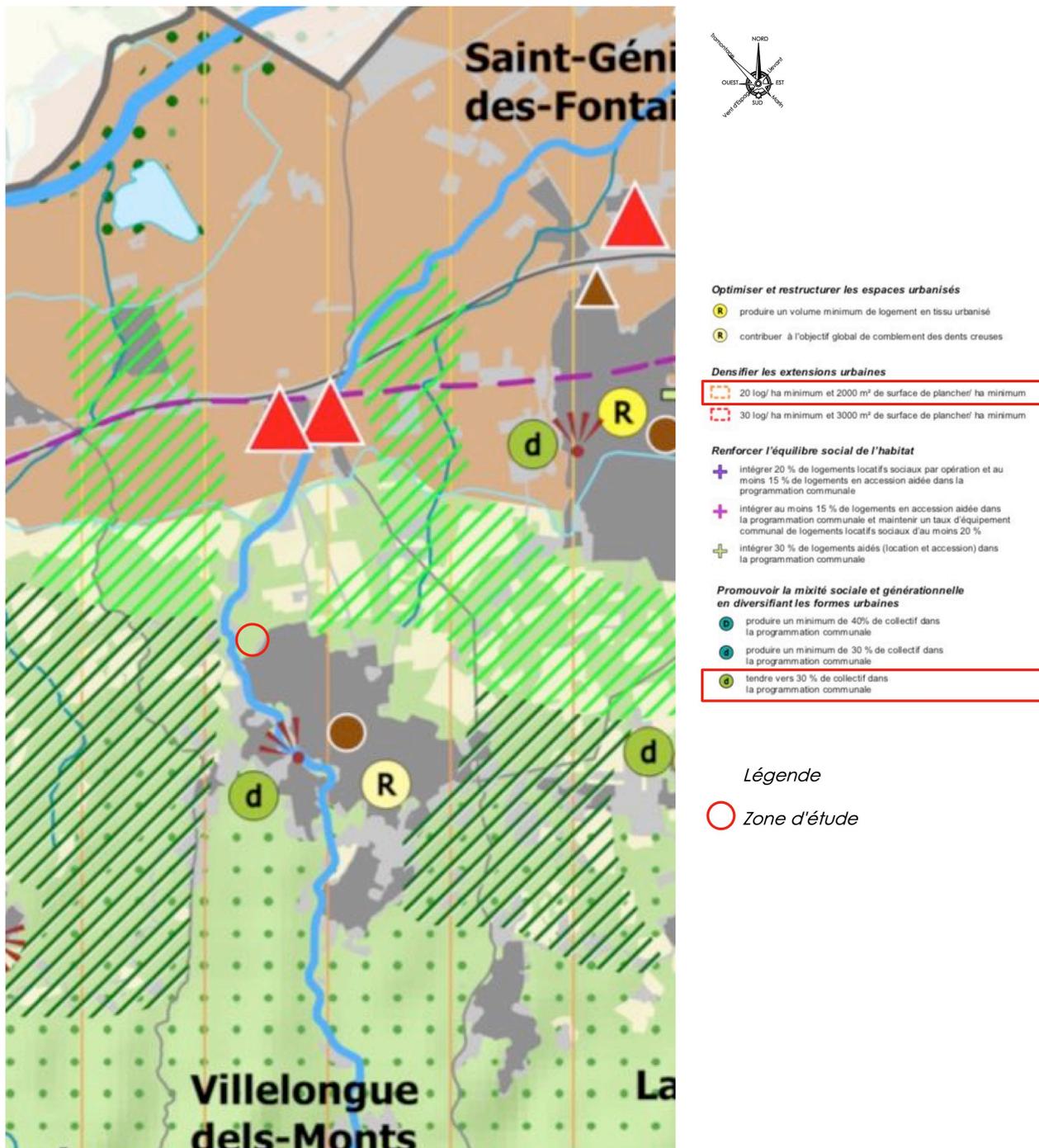
Les différents orientations et objectifs qui peuvent concerner le projet sont :

- Orientations et objectifs en faveur de la protection des ressources naturelles
 - Préserver les espaces de nature ordinaire agricoles et boisés ou naturels (hors milieux naturels d'intérêt écologique) : dans le cas de la présente modification, l'urbanisation y est possible à condition que l'urbanisation soit rationnelle, économe en espace et générant le moins possible de fragmentation afin de préserver les richesses écologiques qui s'y trouvent et de limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas incendie, également présents sur les zones de plaine et de piémont.

- Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones d'habitat:
 - Optimiser l'espace urbanisé par une reconquête des centres-bourgs et notamment par la reconquête du parc de logements vacants : En 2018, la part de logements vacants représentait 4 % du parc de logements. La commune souhaite lutter contre les logements vacants, consciente des impacts négatifs : dévitalisation de centre ancien, amoindrissement de la zone de chalandise, perte des effectifs scolaires, perte des ressources fiscales, etc. Pour ce faire, elle contribue à l'OPAH communautaire, elle va déployer des contrôles mais aussi de la sensibilisation auprès des propriétaires, en travaillant sur un observatoire du foncier. Les services de police, d'urbanisme, la commission des impôts direct sont mobilisés.
 - Densifier les constructions en extension urbaine : pour Villelongue-dels-Monts, les extensions urbaines devront respecter une densité de 20 logements et 2000 m² de surface de plancher par hectare minimum.
 - Varier les formes urbaines et la taille des logements pour favoriser la diversité sociale et générationnelle des quartiers : pour Villelongue-dels-Monts, il faut tendre vers un minimum de 30 % de collectif dans la construction communale.

Le projet répond aux objectifs du SCOT Littoral Sud.

Extrait de la carte de synthèse du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Littoral Sud



3.5.2. Le PLH

Adopté en 2015, le PLH de la communauté de communes est un document de planification, élaboré pour répondre aux besoins actuels et futurs en logements sur le territoire et assurer une diversité et une répartition équilibrée de l'offre.

En conformité avec la loi SRU, qui fixe un objectif de 20% de logements sociaux aux communes de plus de 3500 habitants, le PLH détaille l'effort de production à réaliser sur l'ensemble du territoire. Il fixe également des objectifs en matière de densité de l'habitat sur tel ou tel espace et de mixité sociale : regrouper différents types de logement (collectif,

individuel, location, accession) pour différents publics (jeunes ménages, personnes âgées, populations défavorisées, ...).

Le programme d'action du PLH s'organise autour de cinq orientations fortes :

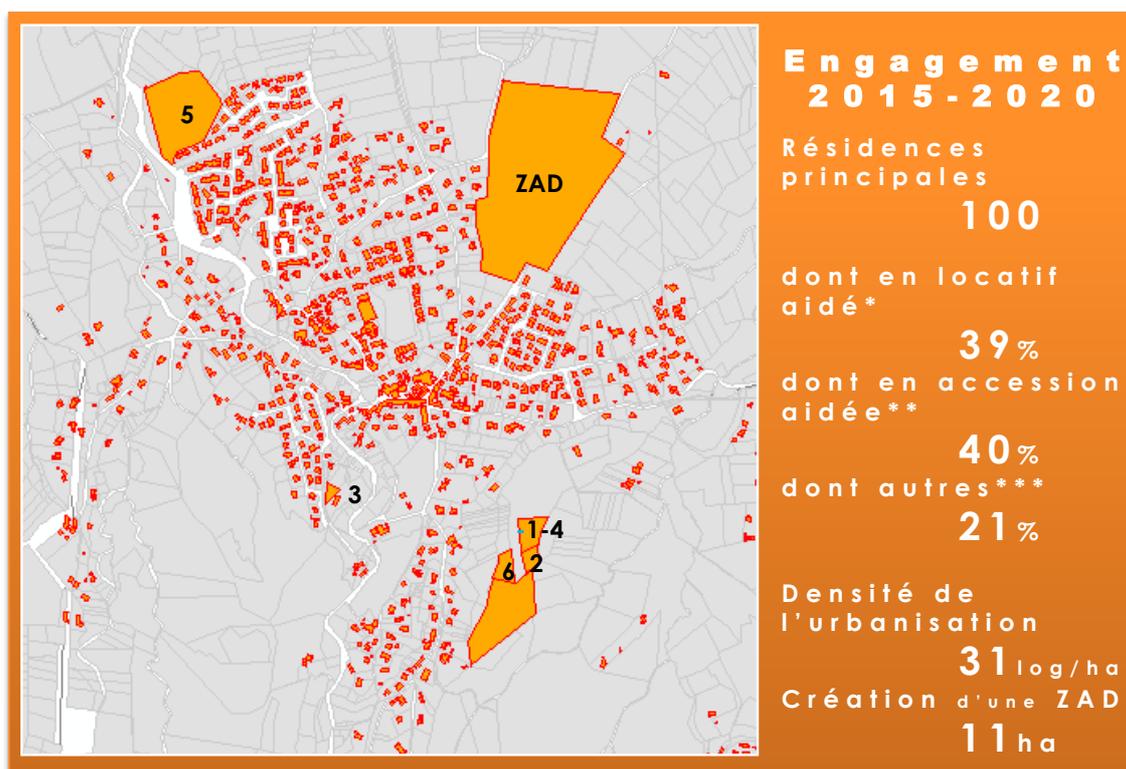
- - Assurer l'attractivité du territoire en accord avec les principes du SCOT.
- - Améliorer les trajectoires résidentielles choisies et l'accès à l'hébergement.
- - Construire un programme doté d'objectifs quantifiés et territorialisés.
- - Développer une politique de l'habitat partagée.
- - Étudier la faisabilité de la prise de gestion des aides à la pierre.

Des actions ont ainsi été exposées :

- - Dynamiser la production de logements locatifs aidés.
- - Favoriser la production de logements en accession aidée.
- - Encourager le développement d'un parc privé abordable.
- - Impulser le réinvestissement et le renouvellement du parc ancien.
- - Engager une politique foncière communautaire et proactive.
- - Élargir les solutions de logements et d'hébergements dédiées aux jeunes.
- - Accompagner les ménages précaires de l'hébergement à l'autonomie.
- - Accueillir les gens du voyage et participer aux souhaits de sédentarisation.
- - Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.
- - Mettre en œuvre une politique communautaire de l'habitat.

Le PLH a défini des objectifs quantifiés et territorialisés par secteur. Sur la commune de Villelongue-dels-Monts, les objectifs fixés sont les suivants :

Engagement de production de logements 2015-2017		cartographique
20	logements locatifs aidés en résidence	1
6	logements privés pavillonnaires en accession aidée (PSLA)	2
5	logements privés en résidence (accession et/ou location)	3
Engagement de production de logements 2018-2020		
20	logements locatifs aidés en résidence	4
16	logements privés en résidence « pour personnes âgées »	5
35	logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal)	6



En termes de production de logements sur la période 2015-2020, le PLH prévoyait la réalisation de 100 logements et une densité de 31 logements par hectare. Les objectifs définis durant cette période ont été atteints, seul le secteur 5 correspondant à notre site d'étude et quelques terrains du quartier « Vall d'Albera » constituent des potentiels encore non urbanisés.

Aujourd'hui, le PLH est en cours de révision. Au regard des blocages fonciers présents sur le secteur « Vall d'Albera », la Municipalité a souhaité prioriser son développement sur le site d'étude pour lequel les problématiques liées à l'ancienne STEP ont été réglées.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU permettra de construire à court terme environ 40 logements en imposant une densité de 20 logements par hectare, dont environ 6 logements locatifs sociaux, représentant 15% du nombre total de logements, dans le respect des objectifs du SCOT Littoral Sud et du projet de PLH 2.

3.6. LES ADAPTATIONS NECESSAIRES A L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Dans le cas de la présente modification n°2, les pièces du dossier de PLU créées et/ou modifiées par rapport au PLU en vigueur concernent :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Le plan de zonage.
- Le règlement écrit.
- Le tableau de synthèse des surfaces.

3.6.1. Les orientations d'aménagement et de programmation

Des orientations d'aménagement ont été élaborées lors de la procédure de révision générale du PLU et dans le cadre de la dernière modification du PLU destinée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessite la création d'une nouvelle OAP

Extrait des orientations d'aménagement définies sur le secteur :

Principe d'aménagement :

- ❖ L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant ainsi une meilleure maîtrise de ce développement.
- ❖ Une offre en logements diversifiée devra être produite au titre de la mixité sociale et générationnelle.
- ❖ Ce quartier devra tendre vers des principes d'aménagement durable.
- ❖ Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses,...)
- ❖ Recourir à des revêtements perméables pour les parkings et les cheminements piétons permettant ainsi de réduire les surfaces imperméabilisées.

Circulation et déplacement :

- ❖ Organiser le quartier de façon à améliorer et faciliter les liens avec les quartiers avoisinants, à travers des circulations douces. En effet, l'aménagement de la zone devra intégrer une réflexion sur les cheminements doux (piétons et cyclables) à l'échelle du quartier et en liaison avec le village et en lien également avec la voie verte existante.
- ❖ L'ensemble des voies routières de desserte devra être accompagné d'aménagements piétons respectant notamment les normes d'accessibilité pour tous (cheminements libres de tout obstacle) assurant ainsi l'accessibilité PMR à l'échelle du secteur. La

réalisation de voies partagées pourra également être réfléchi, permettant à l'ensemble des modes de déplacement de cohabiter.

- ❖ L'ensemble des voies routières et des cheminements doux créés devra être accompagné de plantations d'arbres.
- ❖ Le regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié. Ils devront être traités en revêtement perméable.

Habitat :

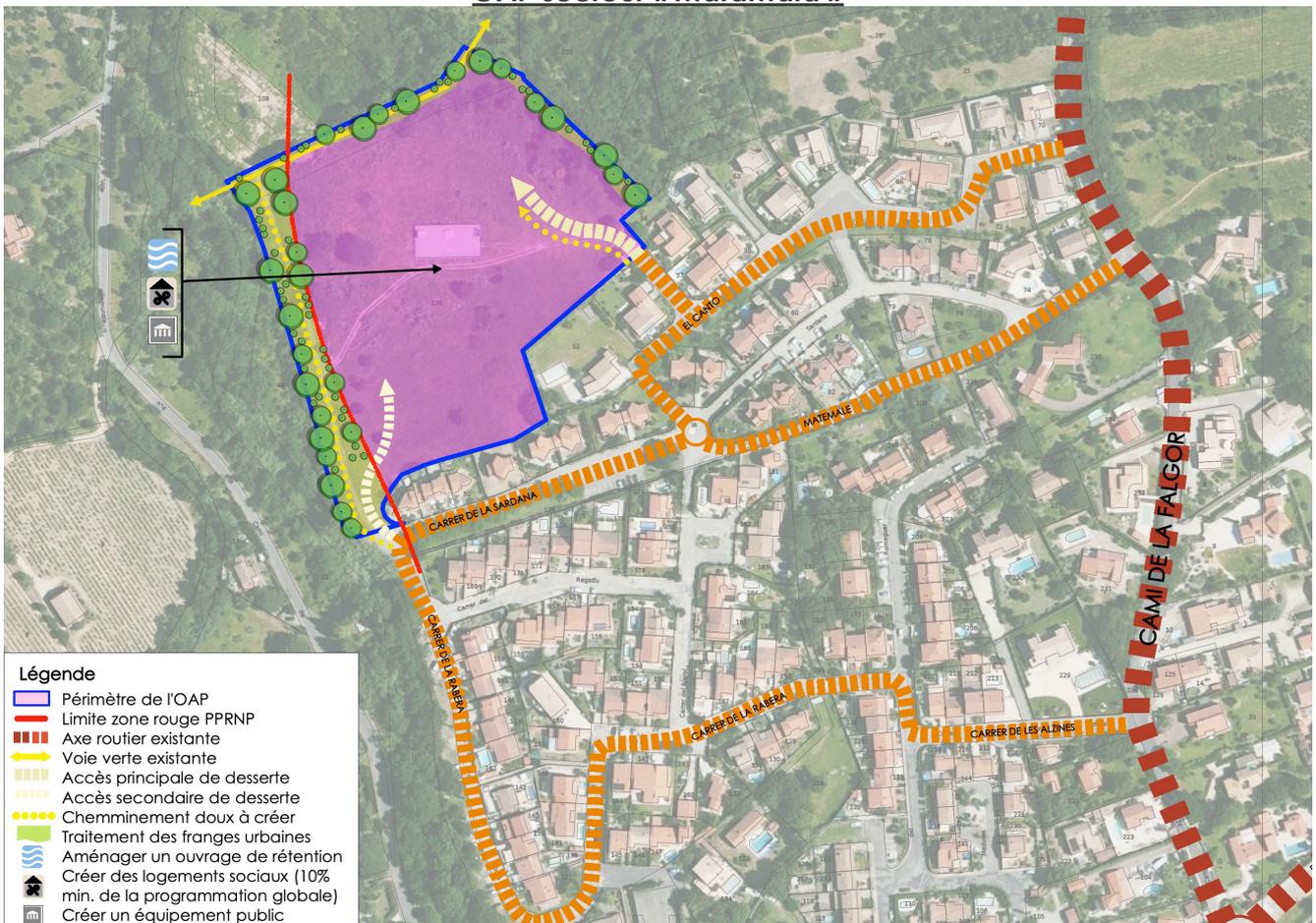
- ❖ La densité sera de 20 logements/ha ; Elle respecte les objectifs du SCOT Littoral Sud qui prévoit une densité minimale de 20 logements/ha sur la zone d'étude.
- ❖ Une mixité de types d'habitats (individuel, collectif, ...) devra être prévu.
- ❖ Pour répondre aux objectifs de mixité sociale et aux orientations du SCOT Littoral sud en matière de renforcement de l'équilibre social de l'habitat, la commune souhaite poursuivre son effort en réalisant un taux compris entre 10% à 15% de LLS dans cette nouvelle zone.

Approche paysagère et environnementale :

- ❖ Les espaces publics qui seront créés (voies internes, cheminements doux, espaces verts,) devront être traités de façon paysagère et qualitative en privilégiant les essences locales adaptées au contexte géographique et climatique.
- ❖ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales devront être traités paysagèrement. Ils devront dans la mesure du possible être accessibles et non clôturés. Leur traitement devra permettre une gestion économe en termes d'entretien.
- ❖ Un traitement paysager qualitatif des franges urbaines devra être proposé afin de créer une transition entre le futur quartier et les espaces agricoles au Nord, à l'Est et à l'Ouest.

Le schéma d'orientation d'aménagement et de Programmation défini sur le secteur est le suivant :

OAP secteur « Matamala »



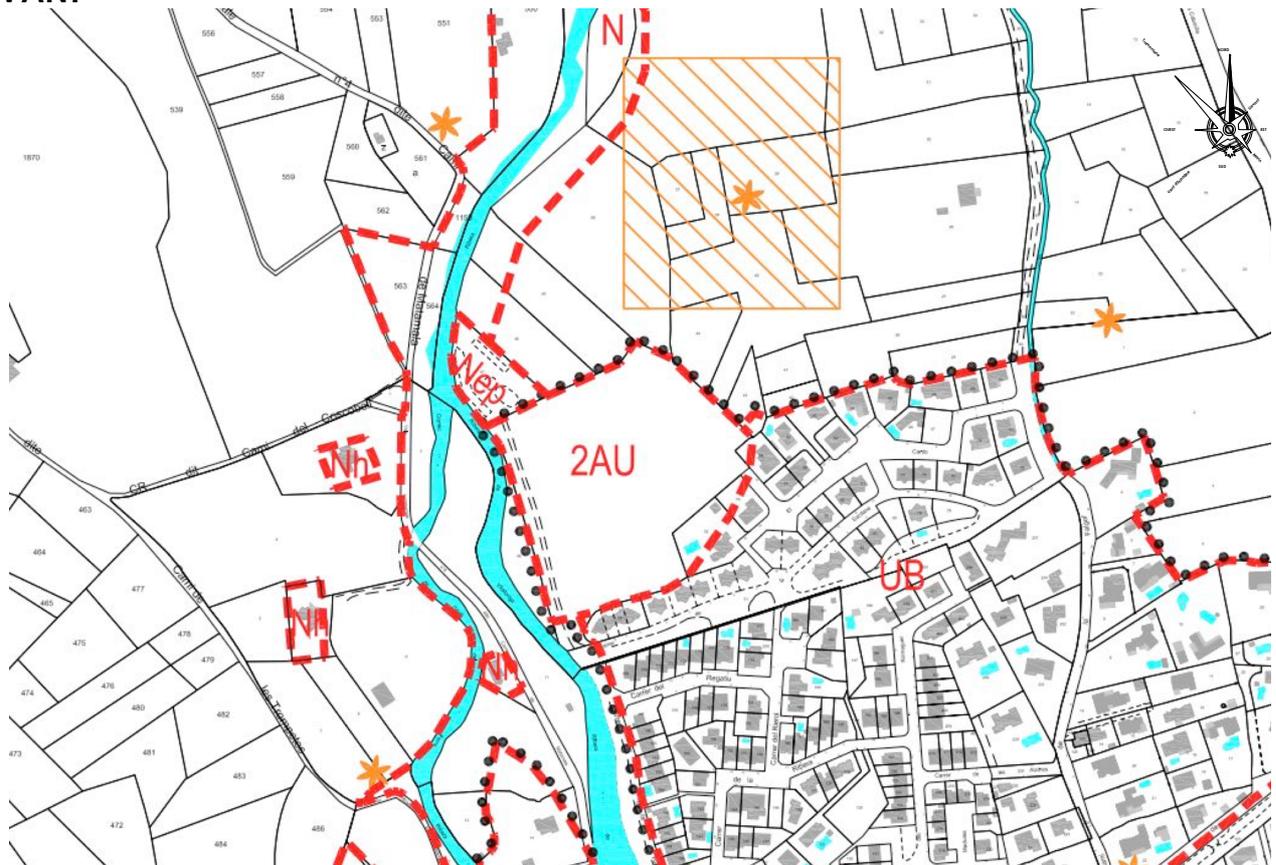
3.6.2. Les adaptations du plan de zonage

Par la présente modification, la zone 2AU, qui constitue la dernière zone potentiellement urbanisable au regard du PLU en vigueur et dont la vocation est de « satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone » sera classée en zone 1AUh, « zone destinée à recevoir à court et moyen terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat ainsi que les services et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone ».

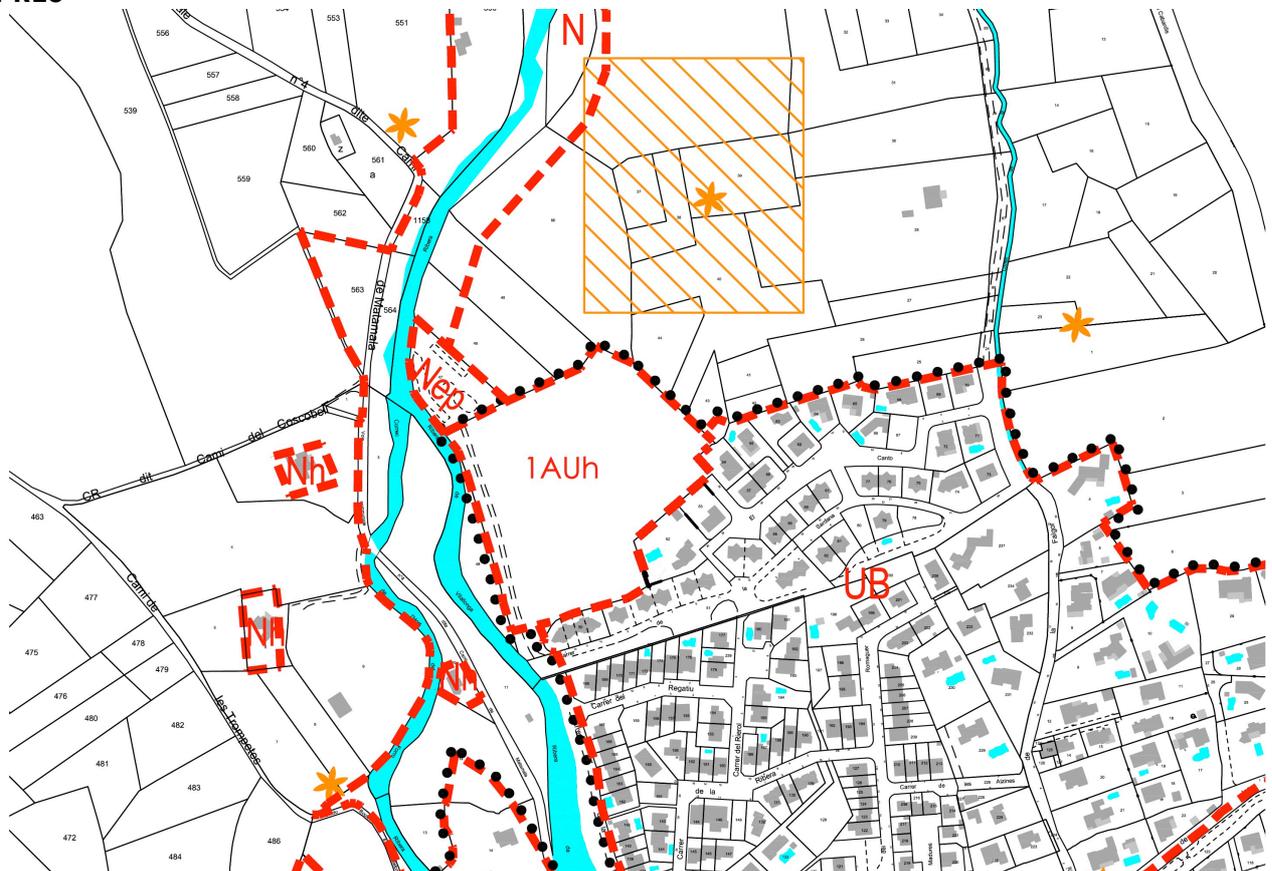
Le nouveau périmètre de la zone 1AUh a été redéfini en partie Sud par rapport au périmètre de la zone 2AU, afin de prendre en compte les limites parcellaires existantes.

Plan de zonage avant et après modification du PLU

AVANT



APRÈS



La présente modification induit un changement de zonage et de ce fait, modifie le tableau des superficies des zones du PLU (zones UB et 1AUh).

L'estimation des surfaces des zones avant et après modification du PLU, est donnée à titre indicatif.

Estimation des surfaces du PLU avant modification

ZONES et Secteurs	Superficie en ha
UA (habitat)	4,6426
UB (habitat)	98,7184
UC (activités)	7,1631
TOTAL U	110,5241
1AU (habitat - équipements / Ouverte)	5,4191
2AU (habitat - équipements / Bloquée)	2,4178
3AU (habitat / Ouverte)	8,5653
TOTAL AU	16,4022
ZONE A	295,5259
ZONE N	725,2499
TOTAL COMMUNE	1147,7021

*Estimation des surfaces du PLU après modification
(Reclassement de la zone de la parcelle AH 220 en zone N et de la zone 2AU en zone 1AUh)*

ZONES et Secteurs	Superficie en ha
UA (habitat)	4,6426
UB (habitat)	98,8352
UC (activités)	7,1631
TOTAL U	110,5241
1AU (habitat - équipements / Ouverte)	4,9253
2AU 1AUh (habitat - équipements / Bloquée Ouverte)	2,3011
3AU (habitat / Ouverte)	8,5653
TOTAL AU	15,7917
ZONE A	295,5259
ZONE N	725,7437
TOTAL COMMUNE	1147,7021

3.6.3. Les adaptations du règlement

Par la présente modification, la zone 2AU bloqué sera ouverte à l'urbanisation et classée en zone 1AUh.

Il s'agit par le biais de la modification de supprimer le règlement de la zone 2AU et de rédiger un règlement de la nouvelle zone 1AUh « destinée à recevoir à court ou moyen terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat ainsi que les services et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone ».

Le règlement projeté de la zone 1AUh est le suivant :

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUh

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUh

La zone 1 AUH est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité de la zone, et après mise en œuvre de modes de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

La vocation de la zone 1AUh est destinée à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat ainsi que les services et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone

Cette zone correspond au secteur situé au lieu-dit « Matamala ». Son aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et de traitement paysager.

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000.
- Par le risque "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»

ARTICLE 1AUh 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
2. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
3. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt publics,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières ou décharges ;
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes,
6. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
7. Les constructions de caves, de garages et de sous-sols enterrés ou semi-enterrés ;
8. Les constructions à usage industriel ;
9. Les constructions à usage agricole ;
10. Les villages de vacances
11. Les constructions à usage d'entrepôts ;
12. Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

ARTICLE 1AUh 2 : L'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions et installations destinées à l'habitation (logement ou hébergement), pouvant comprendre certaines constructions à usage d'activités de service ou des bureaux, sous réserve de pas entraîner de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :
 - D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements,
 - D'être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacements et d'approche paysagère et environnementale.
2. Les bâtiments et équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au POS ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. L'implantation d'antenne relais ou les installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien ... sont interdites à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

ARTICLE 1AUh 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à la mobilité des personnes handicapées physiques.

ARTICLE 1AUh 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

De manière générale, les réseaux doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 1331-10 du Code de la Santé Publique.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement constant des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eau pluviales.

ARTICLE 1AUh 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 1AUh 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres minimum.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 1,00 mètres mesurée à partir du bord intérieur du bassin, par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1AUh 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$).

Des constructions annexes de 3,50m de hauteur maximum et de 20m² maximum peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 6,00 mètres. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

L'implantation de piscines à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 2,00m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AUh 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3,00 m.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1AUh 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 1AUH 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9,00 mètres hors-tout.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout (rappel : emprise au sol de 12 m² maximum).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains, en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation et de son adaptation.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

*** utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous** (1. Solutions de base)

ou bien

*** proposer des solutions originales d'architecture contemporaines** justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.....

1. Solutions de base

- Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits mono-couches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ; les appareillages bois sont autorisés.

Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres ; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...

- Couvertures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de couleur rouge. Le pourcentage de la pente doit être comprise entre 30 et 35%.
- En toiture terrasse à condition que leur emprise ne dépasse pas 50% de la superficie totale de la toiture. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise, de tuiles concassées ou végétalisées.

Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti.

Les toitures terrasses sont admises pour les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Les toitures terrasses seront également admises de façon partielle ou totale dans le cadre de projets innovants en matière architecturale et durable.

- Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

- **Climatiseurs** : ils devront être, sauf impossibilité démontrée, encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de climatiseurs est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

- **Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou

si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres - est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

- Panneaux solaires :

- thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

- photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation de panneaux solaires est soumise au régime de déclaration de travaux.

2. Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques des Plans de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel.

- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder :

* 1,80m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives

* dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,60m de hauteur maximale.

3. Bâtiments annexes autorisés

Les abris de jardins (ou cuisine d'été, local technique de piscine) et les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 1AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Deux places de stationnement par logement pour les constructions individuelles et collectives neuves à destination d'habitation, à l'exception des résidences seniors où une place par logement est autorisée.

- Une place visiteur pour deux logements.

- Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif,

équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Pour les constructions commerciales, équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1 AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les aménagements proposés devront permettre de limiter le ruissellement des eaux.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les essences seront précisées dans le dossier de permis de construire, notamment celles constituant la haie arbustive accompagnant la clôture.

Les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et peu consommatrices en eau.

SF

ACTE DE VENTE
S.A.F.E.R./COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

Le vingt deux juin mil neuf cent quatre vingt dix
en la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS,
Le Maire de VILLELONGUE DELS MONTS
à reçu le présent acte authentique comportant

VENTE

par la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL DU
LANGUEDOC-ROUSSILLON (S.A.F.E.R.), ayant son siège à LATTES, Domaine de
MAURIN (Hérault), représentée par Monsieur Philippe BOYER, Technicien
Foncier demeurant Complexe Porte d'Espagne - 65000 - PERPIGNAN, agissant au
nom et comme mandataire de Monsieur Paul BANULS, Directeur Général de la
SAFER LANGUEDOC-ROUSSILLON, demeurant à LATTES, Domaine de Maurin, suivant
pouvoir sous seing privé en date à LATTES du 12 JUIN 1990
à la commune de VILLELONGUE DELS MONTS.

DESIGNATION DES BIENS

Trois parcelles de terre en nature de VIGNE sises sur le territoire
de la commune de VILLELONGUE DELS MONTS, figurant au cadastre rénové de
la dite commune Section A lieu-dit "Matemale"
- N° 1258 pour une contenance de UN HECTARE QUATRE VINGT HUIT ARES
DIX CENTIARES;
- N° 1644 pour une contenance de DEUX HECTARES DIX SEPT ARES TRENTE
TROIS CENTIARES;
- N° 1257 pour une contenance de UN HECTARE SOIXANTE SEIZE ARES
QUARANTE CENTIARES

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens désignés ci-dessus cédés par la SAFER LANGUEDOC-ROUSSILLON,
appartiennent à la SAFER LANGUEDOC-ROUSSILLON par suite de l'acquisition
qu'elle en a faite de Monsieur PACCIANUS Charles et Madame JONCA Michèle,
son épouse, domiciliés ensemble à VILLELONGUE DELS MONTS Mas JONCA, aux
termes d'un acte de vente reçu le 15 mai 1985 par Maître Louis RIBES,
Notaire à ARGELES SUR MER (Pyr-Ori), et publié au 1° Bureau des Hypothèques
de PERPIGNAN (Pyr-Ori), le 21 juin 1985 Volume 7911 N° 9.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

La Commune de VILLELONGUE DELS MONTS sera propriétaire des biens vendus
au moyen et par le seul fait des présentes et elle en aura la jouissance
à compter du paiement du prix.

PRIX

Fixé à la somme de TROIS CENT MILLE FRANCS (300 000).

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION

Les présentes exonérées du droit de timbre de dimension, des droits
d'enregistrement et de la taxe sur la publicité foncière (Art 1040-1 -
CGI), seront soumises à la formalité fusionnée.

REPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DE L'HERAULT - PERPIGNAN
Dépôt n° 18065 - Enregistré et publié le 25 JUL. 1990
Volume 1990 P. N° 9983
Reçu 300 000 francs

droits	1
salaires	300
total	300

Le Conservateur
Y. SUISVARD

TITRE I

LES PERSONNES

A - VENDEUR

La SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL DU LANGUEDOC-ROUSSILLON (S.A.F.E.R), représentée par Monsieur Philippe BOYER, Technicien Foncier demeurant Complexe Porte d'Espagne - 66000 - PERPIGNAN, né le 03 février 1952 à SAINT-ETIENNE (Loire), agissant au nom et comme mandataire suivant pouvoir sous seings privés en date à LATTES (Hérault) du

de Monsieur Paul BANULS, Directeur Général de la SAFER LANGUEDOC-ROUSSILLON demeurant à LATTES, Domaine de Maurin (Hérault).

Ledit Monsieur agissant au nom et pour le compte de la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL du LANGUEDOC-ROUSSILLON, société anonyme au capital de 10 MILLIONS DE FRANCS, ayant son siège à LATTES, Domaine de Maurin et immatriculée au registre de commerce de MONTPELLIER (Hérault) sous le N° 62 B 57 du 2 juillet 1962.

Ladite société régulièrement constituée dans le cadre du programme défini par la loi du 05 août 1960 en vue de réaliser des opérations d'aménagement foncier et de mise en valeur agricole pour une durée de quatre vingt dix neuf années à compter du trente juin mil neuf cent soixante et un, ainsi qu'il résulte:

1°) Des statuts établis suivant acte reçu par Me DIJON, Notaire à MONTPELLIER (Hérault), le vingt mars mil neuf cent soixante et un.

2°) De la déclaration de souscription et de versement reçue par Me DIJON, Notaire à MONTPELLIER, le treize juin mil neuf cent soixante et un.

3°) D'une assemblée générale constitutive tenue le trente juin mil neuf cent soixante et un, dont un extrait du procès-verbal est demeuré joint à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par ledit Me DIJON, le treize juillet mil neuf cent soixante et un.

4°) D'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de ladite SOCIÉTÉ, tenue le cinq juin mil neuf cent soixante deux, dont une copie du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Me DIJON le vingt sept juin mil neuf cent soixante deux, et aux termes de laquelle les statuts de ladite SOCIÉTÉ ont été modifiés.

Le tout régulièrement publié conformément à la loi, par le dépôt légal au Greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER le vingt sept juillet mil neuf cent soixante et un et par l'insertion légale parue dans "LE MIDI VINICOLE" s'imprimant à MONTPELLIER feuille N° 3859 du vingt neuf juillet mil neuf cent soixante et un.

Les pièces de publicité ont été déposées aux minutes dudit Me DIJON le vingt trois août mil neuf cent soixante et un.

Ladite SOCIÉTÉ agréée par arrêté concerté du Ministère des Finances et du Ministère de l'Agriculture en date du six avril mil neuf cent soixante deux et promulgué le douze mai suivant au Journal Officiel.

Et enfin ayant eu son capital porté à son chiffre actuel par souscription d'actions nouvelles, par décision d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du seize mai mil neuf cent

soixante dix huit, suivie d'une déclaration de souscription et de versement reçue par Me CAPELA, Notaire à MONTPELLIER, le vingt et un avril mil neuf cent quatre vingt, ladite augmentation dûment publiée.

Etant ici indiqué que le changement de siège social décidé par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du vingt neuf juin mil neuf centsoixante et onze a été déposé au rang des minutes de Me DIJON, Notaire à MONTPELLIER, le vingt juillet mil neuf cent soixante et onze et publié au 2° Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER le cinq août suivant Volume 276 N° 13.

L'insertion relative à ce transfert a paru dans le "MIDI VITICOLE" du trois juillet mil neuf cent soixante et onze.

Le dépôt au Greffe a été effectué le vingt sept juillet mil neuf cent soixante et onze et l'inscription modificative audit Greffe le même jour.

Ledit Monsieur Paul BANULS nommé aux fonctions de Directeur Général de ladite SOCIETE, fonctions qu'il a accepté aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite SOCIETE, tenu le vingt deux novembre mil neuf cent soixante dix neuf et dont une copie du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Me CAPELA-LABORDE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Me Emile Olivier Jean CAPELA-LABORDE et André SIMONNET", titulaires d'un office notarial dont le siège social est à MONTPELLIER, le onze décembre mil neuf cent soixante dix neuf.

Spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes de ladite délibération dont une copie demeurera ci-jointe et annexée après mention.

Ledit Conseil tenant lui-même ses pouvoirs des articles 24 et 25 des statuts.

B - ACQUEREUR

La Commune de VILLELONGUE DELS MONTS représentée par son Maire, Monsieur François OMS, Retraité, demeurant et domicilié à VILLELONGUE DELS MONTS, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 1990.
Un extrait du registre des délibérations est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

TITRE II

LES BIENS

A - DESIGNATION

Sur la Commune de VILLELONGUE DELS MONTS:

Trois parcelles de terre en nature de VIGNE figurant au cadastre rénové de ladite commune Section A lieu-dit "Matemale"

- N° 1258 pour une contenance de UN HECTARE QUATRE VINGT HUIT ARES DIX CENTIARES.
- N° 1644 pour une contenance de DEUX HECTARES DIX SEPT ARES TRENTE TROIS CENTIARES.
- N° 1257 pour une contenance de UN HECTARE SOIXANTE SEIZE ARES QUARANTE CENTIARES.

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

6 - ORIGINES DE PROPRIETE DEVELOPPEES ET ANTERIEURES

Les biens susdésignés cédés par la SAFER LANGUEDOC-ROUSSILLON, sis sur le territoire de VILLELONGUE DELS MONTS, appartiennent à la SAFER LANGUEDOC-ROUSSILLON pour les avoir acquis de Monsieur Charles Lin Narcisse PACCIANUS, Exploitant Agricole, et Madame Michèle Marthe François JONCA, sans profession, son épouse, demeurant et domiciliés ensemble à VILLELONGUE DELS MONTS Mas JONCA, aux termes d'un acte de vente reçu le 15 mai 1985 par Maître RIBES, Notaire à ARGELES SUR MER (Pyr-Ori) et publié au 1^o Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 21 juin 1985 Volume 7911 N^o 9,

ces derniers les ayant acquis durant le cours et pour le compte de la communauté légale de biens existant entre eux, de Madame Suzanne Jeanne Francine JONCA, sans profession, épouse de Monsieur Jean Georges ROUZAUD, demeurant et domiciliée à VILLELONGUE DELS MONTS, née à PERPIGNAN le six mai mil neuf cent cinquante et un, et ce aux termes d'un acte reçu par Maître FAJA, Notaire à CERET (Pyr-Ori) le 27 mai 1978 et publié au 1^o Bureau des Hypothèques de PERPIGNAN le 23 juin 1978 Volume 3059 N^o 15.

Le VENDEUR déclare:

qu'il n'a consenti aucun droit de location ou d'occupation quelconque sur tout ou partie des BIENS.

TITRE III

CONVENTIONS PARTICULIERES

NEANT

TITRE IV

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

La présente vente est consentie et acceptée aux clauses et conditions suivantes auxquelles les parties déclarent se référer expressément dans la mesure où précédemment, il n'a été fait mention d'aucune clause ou indication contraire.

1 - PERSONNES

a) Dénominations:

Pour leur comparution ou leur intervention aux présentes, les dénominations

- Le VENDEUR désigne le ou les vendeurs, qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales et qu'ils soient ou non représentés par des mandataires; si la vente est le fait de plusieurs vendeurs, ceux-ci agissent conjointement et solidairement entre eux.
- Le CONJOINT désigne, le cas échéant, les conjoints de personnes qui précèdent, que ceux-ci soient déjà comparants ou qu'ils interviennent seulement pour faire les déclarations mentionnées au c) ci-après.

b) Déclarations:

Le VENDEUR déclare:

- que l'état civil est tel qu'il est indiqué en tête des présentes;
- qu'il n'est survenu aucun changement dans les nom et prénoms depuis la naissance et qu'il n'a été apporté, depuis le mariage, aucune modification au régime matrimonial;
- qu'il n'a jamais été en état de banqueroute, de faillite, de liquidation ou de règlement judiciaire, qu'il n'a pas demandé le bénéfice du règlement amiable homologué;
- qu'il n'est placé sous aucun régime de protection légale, qu'aucune instance ou mesure de procédure dans ce domaine n'est actuellement en cours et qu'aucune mention ne figure à son sujet au répertoire civil;
- s'agissant d'une personne morale que, depuis sa constitution, aucune modification n'a été apportée à sa forme juridique, à sa dénomination ou à son siège social et que son représentant n'a fait l'objet d'aucune mesure d'interdiction de diriger, gérer administrer ou contrôler une entreprise commerciale à forme sociale.

c) Déclarations complémentaires ou intervention du CONJOINT:

Le CONJOINT déclare:

- ne pas être en instance de séparation judiciaire de biens, de séparation de corps ou de divorce, et ne bénéficier d'aucune pension alimentaire octroyée par jugement;
- ne pas avoir introduit d'action contre son conjoint, soit en interdiction de disposer des biens en cause, soit en constatation de créance pouvant les concerner;
- au cas où l'immeuble constitue le logement de la famille, consentir purement et simplement à la vente, conformément à l'article 215, 4ème alinéa du Code Civil et renoncer à tout recours à ce sujet;
- n'avoir pris à ce jour aucune inscription d'hypothèque légale sur l'IMMEUBLE et s'engager à ne pas procéder à cette formalité.
Si, contrairement à ces déclarations, l'état qui se sera requis sur la publicité révélait l'existence de cette hypothèque, il s'engage à en donner mainlevée dans le mois de la notification qui lui en sera faite.

2 - BIENS

En ce qui concerne la désignation des biens vendus, est précisé que si la vente intéresse un ou plusieurs immeubles, ceux-ci sont désignés par l'abréviation l'IMMEUBLE.

a) La Commune prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouve actuellement avec toutes ses appartenances et dépendances, toutes facultés quelconques pouvant y être attachées sans aucune exception ni réserve.

La Commune ne pourra prétendre à aucune indemnité ni diminution de prix pour quelque cause que ce soit, et notamment en raison de communauté état du sol et du sous-sol, vices cachés ou défaut d'alignement, comme aussi pour erreur dans la désignation et la contenance indiquées, la différence entre cette dernière et la contenance réelle excédant-elle un vingtième en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte de la Commune acquéreur, sans recours contre le VENDEUR.

La Commune souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits que ceux auxquels il pourrait légalement prétendre.

La Commune acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut ou pourra être assujéti, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR.

La Commune fera son affaire personnelle de tous traités d'abonnement aux eaux, gaz, électricité et autres qui ont pu être contactés par le

VENDEUR et ses auteurs relativement à l'IMMEUBLE.

b) Le VENDEUR s'oblige aux garanties de fait et de droit les plus étendues.

En ce qui concerne les mitoyennetés pouvant exister, le VENDEUR fera son affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient survenir à ce sujet.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE n'est grevé du chef des précédents propriétaires, d'aucune servitude autre que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, des lois ou règlements d'urbanisme ou des titres de propriété antérieurs et qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude nouvelle sur l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est libre de tout privilège ou hypothèque et qu'il n'a pas fait l'objet d'une constitution de biens de famille.

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

a) Paiement du prix

Le VENDEUR déclare, eu égard à la fixation du prix, renoncer à réclamer toute autre indemnité pour toute cause de dépréciation ou tout dommage résultant du fait de l'occupation de l'IMMEUBLE par la Commune.

Le VENDEUR déclare d'autre part renoncer au privilège du vendeur ainsi qu'à l'exercice de l'action résolutoire. En conséquence, il s'interdit d'en requérir la publication au fichier immobilier pour quelque cause que ce soit.

Le Service Ordonnateur se libérera du montant du prix sur les crédits dont il dispose par versement au compte du VENDEUR.

En cas de saisie-arrêt ou d'opposition formées par des tiers à la délivrance des deniers, ledit prix sera versé à la Caisse des Dépôts et Consignations à la conservation des droits de qui il appartiendra.

Si lors de l'accomplissement de la formalité de publicité au Bureau des Hypothèques, ou postérieurement dans les délais prévus aux articles 2108 et 2109 du Code Civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'IMMEUBLE vendu du chef du VENDEUR ou des précédents propriétaires, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter les main-levées et certificats de radiation, à ses frais, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

A défaut par le VENDEUR de rapporter dans les délais ci-dessus fixés les main-levées des hypothèques dont l'inscription viendrait à être révélé dans les conditions susvisées ainsi que les certificats de

radation correspondants, il y sera procédé d'office et aux frais du VENDEUR, à la diligence de la commune et le prix de la vente sera versé à la Caisse des Dépôts et Consignations sans offres réelles préalables, à moins que le VENDEUR ne préfère toucher le prix au moyen d'une quittance notariée comportant main-levée des hypothèques ou privilèges et dont les frais seraient à sa charge.

La consignation pourra également être faite en cas de trouble, empêchement ou pour tous autres motifs légitimes.

b) Remise de titres

Il n'est pas remis de titres de propriété à la Commune qui pourra toutefois s'en faire délivrer des expéditions ou extraits de qui il appartiendra et se subroger dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

c) Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS.

d) Dépôt de la minute

La minute du présent acte sera déposée aux archives de la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS.

e) Frais et Droits

Les frais des présentes et ceux qui en seront la conséquence resteront à la charge de la commune, à l'exception de tous droits et taxes susceptibles, le cas échéant, de découler des obligations fiscales incombant également au VENDEUR et qui doivent rester à sa charge personnelle.

f) Publicité foncière

Une expédition des présentes sera publiée au Bureau des Hypothèques. Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Monsieur le Maire de VILLELONGUE DELS MONTS, à l'effet de faire et signer toutes déclarations, dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état-civil

Fait et passé les jour,mois et an susdit.

zéro renvoi
zéro mot nul

LE MAIRE,



Je soussigné, Maire de VILLELONGUE DELS MONTS,
certifie la présente expédition exactement collationnée et conforme
à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de
publicité, approuve zéro renvoi et certifie que l'identité complète
des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est
indiquée en tête, à la suite de leurs noms et dénominations, lui
a été régulièrement justifiée au vu, en ce qui concerne Monsieur
Philippe BOYER, d'un extrait d'acte de naissance délivré par Monsieur
le Maire de SAINT-ETIENNE (Loire), en date du 20 juin 1990.

VILLELONGUE DELS MONTS, le 22 juin 1990.

LE MAIRE,



TABLE DES MATIÈRES

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE ET OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLU.....	3
1.1. La procédure de modification.....	3
1.2. Objet de la procédure de modification du PLU.....	5
1.3. Documents créés ou modifiés.....	6
2. LE CLASSEMENT EN ZONE NATURELLE DE LA PARCELLE CADASTREE AH220	7
2.1. Situation de la zone	7
2.1. justifications liées au respect du champ d'application de la procédure de Modification .	9
2.2. Justification des choix retenus.....	9
2.3. Les adaptations nécessaires au reclassement en zone agricole de la parcelle AH 220 ..	10
2.3.1. Estimation des surfaces avant et après modification du PLU	10
3. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU	12
3.1. situation au regard du PLU	12
3.2. situation du projet	14
3.2.1. Le site et son environnement	14
3.2.2. L'Analyse des capacités des réseaux.....	18
3.2.3. Le contexte environnemental (Cf. Dossier annexe à l'examen au cas par cas – LETICEEA)	20
3.2.1. Les risques majeurs.....	22
3.3. justifications liées au respect du champ d'application de la procédure de Modification	26
3.3.1. Analyse des capacités de densification	26
3.3.2. Justification des acquisitions foncières significatives	32
3.4. justifications des choix retenus.....	33
3.4.1. Villelongue-dels-Monts, une commune attractive	33
3.4.2. Des besoins en matière de logements	34
3.4.3. Des réseaux suffisamment dimensionnés	36
3.4.4. La prise en compte des risques.....	37
3.4.1. La prise en compte du contexte environnementale du site (Cf. Dossier annexe à l'examen au cas par cas – LETICEEA)	37
3.4.2. Synthèse des justifications.....	37
3.5. Compatibilité avec les documents d'urbanisme	38
3.5.1. Au regard du SCOT Littoral Sud	38
3.5.2. Le PLH	39
3.6. Les adaptations nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation	42
3.6.1. Les orientations d'aménagement et de programmation.....	42
3.6.2. Les adaptations du plan de zonage.....	44

3.6.3. Les adaptations du règlement.....	46
ANNEXE 1	55