

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE VILLELONGUE-DELS-MONTS**

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ET

CONCLUSION

Arrêté d'ouverture d'enquête du 24 octobre 2023

SOMMAIRE

<u>I- RAPPORT D'ENQUETE</u>	
1. PRESENTATION GENERALE	5
1.1. Préambule	
1.2. Objet de l'enquête	
1.3. Présentation de la commune	
1.4. Cadre juridique	
1.5. Intervenants	
2. ORGANISATION DE L'ENQUETE	10
2.1 Désignation du Commissaire enquêteur	
2.2 Préparation de l'enquête	
2.3 Composition du dossier	
3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	13
3.1. Durée et lieu de l'enquête	
3.2. Permanences du C.E. et recueil des observations	
3.3. Publicité et information au public	
3.4. Observations recueillies	
3.5. Clôture de l'enquête	
3.6. Rédaction du rapport	
3.7. Climat de l'enquête	

4. CONFORMITE ET ANALYSE DU DOSSIER	17
4.1. Conformité du dossier	
4.2. Analyse du dossier	
5. AVIS DES PPA ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	18
5.1. Avis des PPA et 1ers commentaires	
5.2. Observations du public,	
6. ANALYSE DES MEMOIRES EN REPONSE.....	23
7. BILAN DE L'ENQUETE	57
<u>II – CONCLUSION</u>.....	59
Avis motivé du commissaire-enquêteur	
<u>III – ANNEXES</u>.....	66

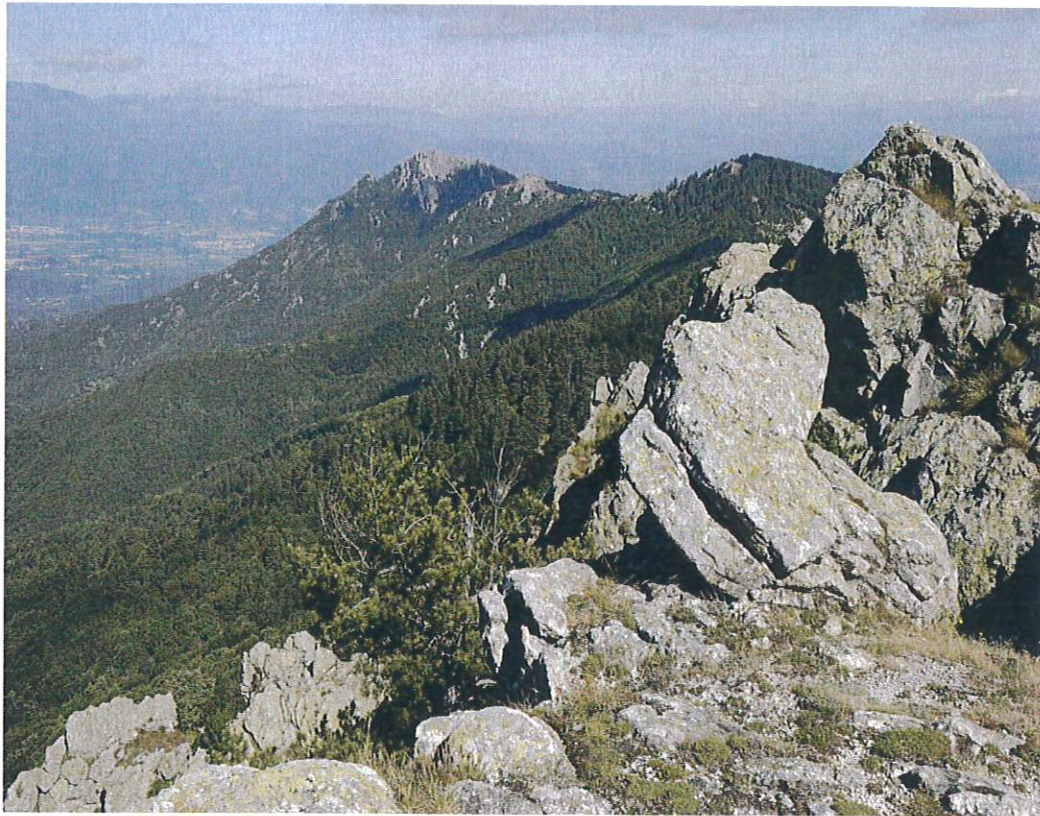
**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE VILLELONGUE-DELS-MONTS**

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Arrêté d'ouverture d'enquête du 24 octobre 2023

1. PRESENTATION GÉNÉRALE

1.1. Préambule



Comme toute enquête publique relative à élaboration ou modification de PLU (Plan local d'Urbanisme) cette enquête de la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villelongue-dels-Monts est régie par des articles de loi dont il est bon de rappeler les objectifs :

- L'article L.101 du code de l'Urbanisme explique la nécessité d'établir des documents définissant l'occupation du territoire :
Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

- L'article L.101-2 définit l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme avec les objectifs de développement durable qui tiennent compte des points suivants particuliers à cette enquête :
 - de l'équilibre entre ;
 - les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
 - le renouvellement urbain
 - une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - La qualité urbaine, architecturale et paysagère
 - La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat.
 - La sécurité et la salubrité publiques ;
 - La prévention des risques naturels prévisibles,
 - La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des éco systèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
 - La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

1.2. Objet de l'enquête

Cette 2^{ème} modification du PLU de Villelongue-dels-Monts a pour objet :

1. **Le classement en Zone Naturelle de la parcelle cadastrale AH220** d'une superficie de 4928 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 incendie 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.

2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au Nord - Ouest du village permettant ainsi la réalisation, à court 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.

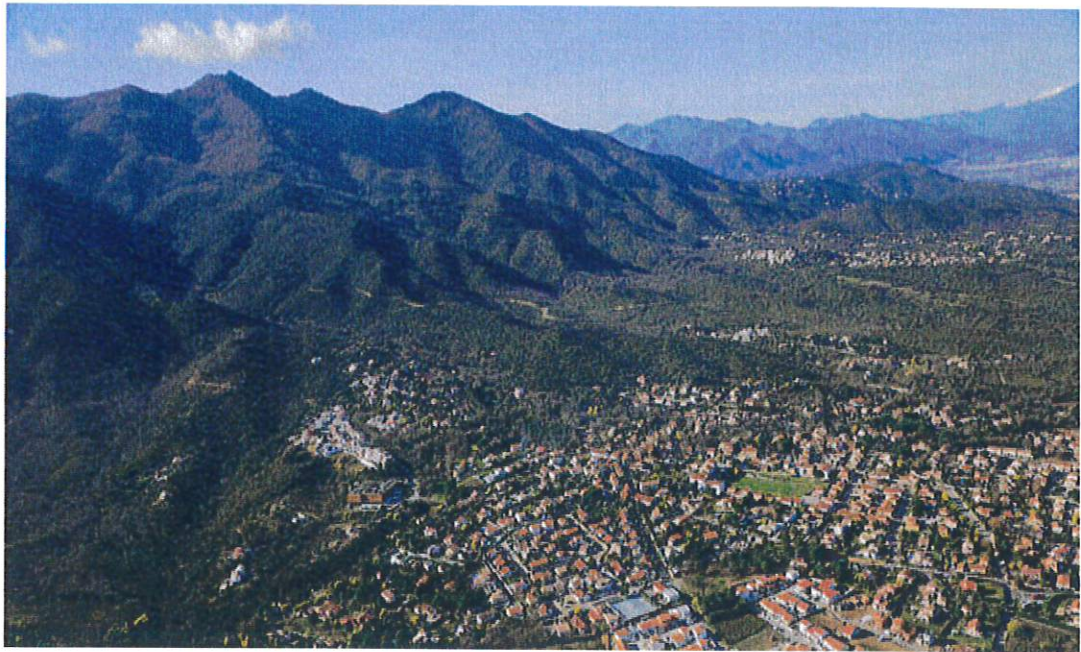
Ce secteur d'études constitue la dernière zone potentiellement urbanisable au regard du PLU en vigueur. Il se situe dans la continuité de l'urbanisation existante.

Cette ouverture à l'urbanisation nécessite :

- La création d'une **OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation** sur la zone 2AU applicable à ce secteur de « Matamala »;
- La modification du **règlement écrit et graphique** pour le classement de la zone 2AU en zone 1AUh, ouverte à l'urbanisation.

A l'issue de cette enquête le Maître d'œuvre et porteur du projet, Monsieur le Maire de la commune aura à décider si des modifications doivent être apportées en vue de son approbation en prenant en compte les différents avis.

1.3. Présentation de la commune



La commune de Villelongue-dels-Monts, est située dans le département des Pyrénées Orientales aux pieds des Albères. Elle fait partie de la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris sur lequel s'applique le SCOT Littoral sud. Sa population légale au 1^{er} janvier 2024 est de 1920 habitants.

1.4. Cadre réglementaire

Cette enquête s'inscrit dans le cadre des dispositions générales relatives à l'enquête publique et à la protection de l'environnement :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et R.153-8 ;
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement ;

- Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

et plus particulièrement dans ce projet de 2^{ème} modification du PLU de Villelongue-dels-Monts:

- La délibération du Conseil municipal en date de novembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- La délibération du Conseil municipal en date de mars 2016 prescrivant la procédure de la 1^{ère} modification du PLU,
- L'arrêté n° 08/23 du Maire de Villelongue-dels-Monts en date du 21 février 2023 qui prescrit la procédure de la 2^{ème} modification du PLU (Annexe n°1) ;
- La délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2023 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dans le cadre de la 2^{ème} modification du PLU (Annexe n°2);
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) (Annexe n° 3) du 07/07/2023 de dispense d'évaluation environnementale, rendu en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, sur le projet de 2^{ème} modification du PLU de Villelongue-dels-Monts Le Schéma de Cohérence Territorial ; SCOT Littoral Sud a été approuvé le 28 février 2014 et révisé le 02 mars 2020 ;
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) (Annexe n°4);
- La décision n° E23000107/34 du 21/09/2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, me désignant, comme commissaire enquêteur (Annexe n° 5);
- L'Arrêté n° 16/23 en date du 24/10/2023 d'ouverture de l'enquête publique du projet de la 2^{ème} modification du PLU par Monsieur le Maire de Villelongue-dels-Monts (Annexe n° 6) ;
- Les pièces du dossier relatives au projet la 2^{ème} modification du PLU par Monsieur le Maire de Villelongue-dels-Monts ;

1.5 Intervenants

Le Maître d'œuvre et l'autorité organisatrice de cette enquête est le Maire de la Commune de Villelongue-dels-Monts Monsieur Christian NIFOSI. Il est secondé par Madame OLIVES du service de l'urbanisme.

Le dossier a été monté par la société Archi-Concept représentée par Madame AUDOUIT dans cette enquête ainsi que par Madame Laetitia Rodriguez Ingénieure écologue pour l'étude de demande cas par cas.

A la DDTM j'ai rencontré Mme Johanne WIPPICH à Perpignan.

2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

- Monsieur le Maire porteur du projet a lancé la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Après réception de l'avis conforme de dispense d'évaluation environnementale et après délibérations et arrêtés Monsieur le Maire a sollicité le T.A. pour désigner le commissaire enquêteur.
- Il a prescrit l'arrêté d'ouverture de l'enquête le 24/10/2023

2.1. Désignation du Commissaire enquêteur

Par décision n° E23000107/34 du 21 septembre 2023 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier, j'ai été désigné comme commissaire enquêteur en charge de conduire l'enquête publique.

2.2. Préparation de l'enquête

Après avoir accepté la proposition de Madame JERNIVAL et avoir reçu la confirmation de ma nomination de commissaire enquêteur pour cette enquête, par courrier le mercredi 21 septembre 2023, je prends contact par téléphone avec la mairie de Villelongue-dels-Monts.

Le lundi 02 octobre 2023 rencontre à 10h à la Mairie de Villelongue-dels-Monts avec M le Maire M NIFOSI et Madame OLIVES responsable de l'Urbanisme ;

Le lundi 09 octobre 2023 : 2^{ème} rencontre à la mairie de Villelongue-dels-Monts avec M le maire, Mme OLIVES ainsi qu'avec Mme AUDOUIT du bureau d'étude Archi-Concept pour valider les points sensibles à considérer du dossier.

Après l'entretien visite du site avec M le Maire

Le vendredi 20 octobre 2023 : rencontre à la DDTM avec Mme WIPPICH à Perpignan pour m'assurer de la bonne compréhension du projet et avoir leur point de vue sur certains points.

Le jeudi 02 novembre 2023, vérification de l'affichage à la Mairie de Villelongue-dels-Monts des 11 emplacements prévus avant l'ouverture de l'enquête, m'assure de la disponibilité du dossier avec le registre paraphé par mes soins.

Le mardi 14 novembre 2023 : rencontre à Perpignan chez Archi-Concept avec Mme AUDOUIT pour éclaircissement des points du dossier soulevés par Scot Littoral Sud et PLH.

2.3. Composition du dossier

La commune de Villelongue-dels-Monts a assemblé dans une chemise cartonnée toutes les pièces qui composent le dossier d'enquête mis à la disposition du public. Ce dossier se compose des pièces suivantes:

1. Un rapport additif de présentation de 67 pages, monté par la société Archi-Concept qui couvre :
 - a. Notice explicative
 - b. Les Orientations d'aménagement et de programmation après modification du PLU (OAP)
 - c. Le règlement à appliquer à la zone 1AU après modification du PLU

2. Demande d'examen au cas par cas (5 pages)
3. Plan Schéma 1/2500

4. Un dossier de chemises de différentes couleurs comprenant les pièces administratives suivantes :
 - a. Tribunal Administratif de Montpellier TA
 - La demande de désignation d'un commissaire enquêteur du 08 juillet 2023 auprès du T.A.
 - la décision du TA portant désignation du commissaire enquêteur du 22 septembre 2023
 - b. Actes de procédure
 - L'arrêté n°08/23 prescrivant la 2^{ème} modification du PLU affiché le 21 février 2023
 - L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 23 mars 2023
 - L'arrêté n°16/23 du 13 octobre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.
 - c. Notification et Avis des PPA le 14 septembre 2023
 - d. Certificats d'affichage (Annexe 8 &11)
 - e. Mesures de publicité : Les annonces légales pour avis d'enquête dans les journaux : (Annexe 7 &10)
 - i. l'Indépendant
 - ii. Le Midi Libre
 - f. Réponses des PPA

5. Un registre d'enquête publique, à feuillets non mobile

Toutes ces pièces ont été contrôlées et paraphées par le Commissaire enquêteur. Celles-ci sont suffisamment bien étayées pour justifier l'objet de l'enquête et son enjeu mais nécessite pour être complet d'une mise à jour tenant compte en particulier de la mise en vigueur du 17 juillet 2023 du nouveau PLH2 : PLH 2022-2028 dont il sera tenu compte dans l'enquête.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. Durée et lieu de l'enquête



L'enquête, elle s'est déroulée pendant 31 jours, du 15 novembre 2023 au 15 décembre 2023 inclus.

Pendant toute cette durée le dossier d'enquête a pu être consulté :

- En mairie de la commune de Villelongue-dels-Monts, Carrer de les Escoles, du lundi-mardi-jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00, le mercredi de 8h00 à 12h00 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30.
- Sur le site internet de la commune à l'adresse : <https://villelongue-dels-monts.com>
- Sur demande auprès de la commune et aux frais du demandeur par envoi d'un exemplaire papier.

3.2 Permanences et recueil des observations du public

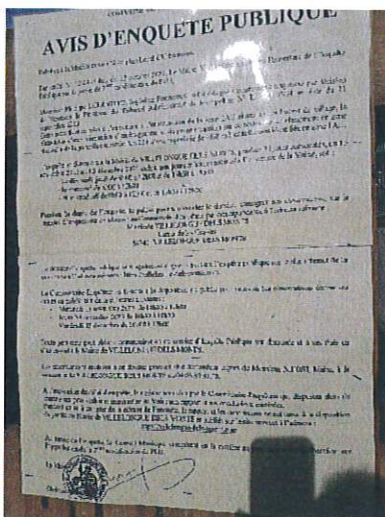
Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, à la mairie de Villelongue-dels-Monts.

- Le mercredi 15/11/2023 de 10H00 à 12H00;
- Le jeudi 30/11/2023 de 16H00 à 18H00;
- Le vendredi 15/12/2023 de 10H00 à 12H00;

Les observations relatives au projet ont pu être transmises, avant la clôture de l'enquête soient:

- Sur le registre d'enquête en mairie de Villelongue-dels-Monts, aux jours et heures habituels d'ouverture,
- Par courrier postal à : M. le commissaire enquêteur – Mairie Carrer de les Escoles, 66740 VILLELONGUE-DELS-MONTS

3.3. Publicité et information du public



L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux municipaux de la mairie de Villelongue-dels-Monts ainsi que sur les panneaux placés sur les axes d'entrée (annexe n° 9) de la commune en venant de :

- Montesquiou
- Saint Genis des Fontaines
- Laroque des Albères
- Plus un affichage dans plusieurs places de la commune (voir)

Monsieur le Maire a procédé à la mise en place de l'avis d'enquête publique selon le modèle réglementaire. Il a été établi, 2 certificats, l'un attestant l'affichage au début de l'enquête, l'autre pendant toute la durée de l'enquête (Annexes n° 8 & 11).

Cet affichage a été bien visible pendant toute la durée de l'enquête.

Le premier avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié plus de 15 jours avant le début de celle-ci dans deux journaux différents (annexe n°7).

- L'Indépendant, le lundi 30 octobre 2023
- Le Midi libre le lundi 30 octobre 2023

Le deuxième avis a été publié dans les huit premiers jours de l'enquête dans ces mêmes quotidiens, (Annexe n° 10).

- L'Indépendant, le lundi 19 novembre 2023
- Le Midi libre le lundi 19 novembre 2023

3.4. Observations recueillies des citoyens

Aucune personne n'est venue lors de la 1^{ère} permanence en mairie de Villelongue-dels-Monts.

D'autre part un courriel a été laissé sur le site de la mairie à l'intention de M le Maire; il s'agit de celui de M Clément Roussel.

A la 2^{ème} permanence sont venus M Claude Chapet et Mme Catherine Battle pour information mais n'ont pas laissé d'observations.

A la 3^{ème} permanence sont venus M Rosseno PULPITO : Président du LPO Occitanie et M Jean CALENS : les 2 ont laissé leur contribution dans le registre.

3.5. Clôture de l'enquête

Le 15 décembre 2023, j'ai procédé à la clôture de l'enquête, et la récupération du dossier et du registre d'enquête ainsi que des pièces annexées en vue de la rédaction de mon rapport et de ma conclusion.

3.6. Rédaction du rapport

Ce rapport est basé sur :

- Les observations formulées par le public : 2 dans le registre, durant l'enquête lors des 3 permanences et une contribution laissée sur le site internet de la commune.
- Les avis fournis des PPA.
- Les mémoires en réponse de la commune (Annexe n°13) et du procès-verbal de synthèse (Annexe n°12).
- Mes propres observations lors de plusieurs visites des lieux et mes recherches sur internet.
- Des informations obtenues lors de rencontres ou d'entretiens téléphoniques obtenus auprès de plusieurs services ou intervenants : la DDTM, la commune, Le SCOT Littoral Sud.

3.7. Climat de l'enquête

Pour recevoir les citoyens, une pièce a été mise à disposition du commissaire enquêteur pour assurer les trois permanences à la mairie

de Villelongue-dels-Monts. Les 4 personnes qui sont venues l'ont fait dans la plus grande sérénité lors des 3 permanences pour exprimer leurs observations.

D'autre part, Il est bon de signaler que j'ai reçu, de la part de tous les intervenants avec lesquels j'ai eu affaire que ce soit à la Mairie avec M le Maire et Mme OLIVES, avec la société Archi-Concept représentée par Mme AUDOUIT, et les services de l'état :(DDTM) avec Mme WIPPICH une collaboration appréciée.

Je ne doute pas qu'il en aurait été de même avec Mme PUIGNAU-TEIXIDO : Directrice du Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud et Mme MARZOT que j'ai sollicitées pour les rencontrer afin de mieux m'instruire du fonctionnement de leur organisme et notamment sur le PLH.

Mme PUIGNAU-TEIXIDO m'a proposé de me rencontrer après la délibération du 11 décembre 2023 si on le jugeait nécessaire.

4. CONFORMITE ET ANALYSE DU DOSSIER

4.1. Conformité du dossier au Code de l'Urbanisme

Le dossier doit prouver qu'il se conforme bien au Code de l'Urbanisme pour cette procédure de modification de PLU : à savoir.

- Conformité à une modification et non à une révision selon l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

C'est le cas en fonction des éléments révélés de l'article L 153-31.

- Conformité de notification aux PPA :

La notification aux PPA a été faite le 13 septembre 2023. Les réponses reçues ont été annexées au dossier d'enquête. Il est à noter que par erreur la partie environnementale MRAe du dossier n'a été transmise aux PPA que le 09 novembre mais n'a pas eu d'incidence sur l'enquête car avant le début de celle-ci.

- Conformité à l'Evaluation environnementale :

La MRAe, saisie sur le projet de 2^{ème} modification du PLU, a émis un avis le 18 août 2023 concluant que ce projet n'était pas soumis à évaluation environnementale.

- D'autre part il est bon de rappeler que :

- La commune de Villelongue-dels-Monts est dotée d'un PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 novembre 2011.
- Ce PLU a fait l'objet d'une 1^{ère} modification approuvée le 7 juillet 2016.
- La procédure de la 2^{ème} modification du PLU a été prescrite par arrêté municipal du 24 octobre 2023.

4.2. Analyse du Dossier

Le dossier technique, établi avec l'expertise de Mme AUDOIT d'ARCHI-CONCEPTS sous la responsabilité de la Commune, comporte bien les documents requis, comme vus précédemment.

Ces documents sont bien explicites avec des présentations imagées qui permettent une bonne compréhension des objectifs à atteindre avec la justification des OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones concernées.

Toutefois des informations complémentaires méritent d'être intégrées comme vu précédemment (PLH2 : PLH2022-202) et d'autres explicitées pour répondre aux réserves émises et qui feront l'objet de l'analyse.

5. AVIS DES PPA ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1. Avis des PPA

5.1.a Dénombrement des P.P.A.

Il est à noter que 19 PPA ont été notifiées en fonction du code de l'urbanisme (L.132-7 et L.132-9) et que 4 ont retourné leur avis avec des réserves ou des remarques à prendre en compte.

LISTE DES PPA – Modification n°2 Commune de Villelongue Dels Monts

Personnes Publiques Associées	Date d'envoi du courrier	Date de retour de la réponse
Préfecture des P.O	12/09/2023	
Conseil Régional Occitanie	12/09/2023	
Conseil Départemental des P.O	12/09/2023	31/10/2023
CC ACVI : SCOT Littoral Sud	12/09/2023	07/11/2023
Chambre d'Agriculture des P.O	12/09/2023	
Chambre de Commerce et d'Industrie	12/09/2023	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	12/09/2023	
Direction Départementale des Territoires et de la Mer des P.O	12/09/2023	29/11/2023
Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris Service PLH	12/09/2023	07/11/2023
Mairie de Saint Genis des Fontaines	12/09/2023	
Mairie de Laroque des Alberes	12/09/2023	
Mairie de Montesquieu des Albères	12/09/2023	
Mairie de Banyuls dels Aspres	12/09/2023	
Mairie de l'Albère	12/09/2023	
L'ensemble des communes limitrophes	12/09/2023	
INAO	12/09/2023	
Direction Départementale de la Cohésion Sociale des P.O	12/09/2023	
Direction Départementale de la Protection des Populations des P. O	12/09/2023	
Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de la Santé des P.O	12/09/2023	
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	12/09/2023	

5.1.b Avis ou réserves émises des P.P.A. et^{1ers} commentaires du CE

- **Avis de la Communauté de Communes CC ACVI service PLH**

Le 07/11/2023 Madame Estel Marzo du service PLH de la CC AVCI adresse au Maître d'oeuvre, un courriel (Annexe n° X) avec avis favorable au projet mais soulève les 7 points suivants :

1. Logements en accession sociale.
2. Logements locatifs sociaux.
3. Diversification de l'offre générationnelle.
4. Objectifs de réduction de la consommation d'espaces.
5. Politique de réinvestissement urbain.
6. Compatibilité avec le PLH 2022-2027.
7. Conformité Loi SRU.

Le 17/11/2023 par délibération, les conseillers communautaires de la CCACVI, émettent un avis favorable en reprenant 5 des points ci-dessus.

C.E. Tous ces points seront traités dans le Mémoire en réponse au service PLH de la CCACVI, adressé à Mme MARZOT le 21/12/2023).

Celui-ci servira de référence pour les autres Mémoires en réponse des autres PPA qui traitent des mêmes sujets.

▪ **Avis du Scot Littoral Sud : CCACVI**

Le 07/11/2023 Madame TRONI, au regard du SCOT Littoral Sud adresse au Maître d'oeuvre, un courriel (Annexe n° X) avec avis favorable au projet mais mentionne 11 points à considérer qui traitent des sujets suivants :

1. Composition du dossier ;
2. Compatibilité du projet au Scot Littoral Sud ;
3. Espaces naturels/fonctionnalités écologiques ;
4. Adéquations besoins/ressources réseau « eaux usées » ;
5. Adéquation besoin/ressources réseau « eaux potables »
6. Traitement des déchets ;
7. Insertion dans le paysage ;

8. Prise en compte du risque inondation et du risque incendie dans la partie aménagement ;
9. Logements/Consommation
10. Transports en commun ;
11. Voies douces ;
12. Objectifs en matière de consommation d'espaces

Le 11/12/2023, les conseillers communautaires du Comité syndical du Scot Littoral Sud, ont délibéré en reprenant notamment es points suivants :

- Accord écrit avec les autres communes pour le déficit de logements
- Compatibilité du projet avec le DOO du SCOT

C.E. Tous ces points seront considérés en détails et tels que prescrits précédemment.

▪ **Avis de la DDTM**

Dans un courriel du 29 novembre 2023 adressé au Maître d'oeuvre, le service Conseils et aménagement des territoires par Madame WIPPICH a soulevé les 5 points suivants :

1. Droit d'acquisition
2. Objectifs du Scot Littoral Sud
3. Compléter l'OAP graphiquement (stationnement, qualité d'insertion paysagère et architecturale).
4. Référence au PLH 2 2022 -2027 en vigueur.
5. Publication au géoportail de l'urbanisme.

C.E. Mêmes remarques.

▪ **Avis du Conseil Départemental des P.O. :**

Le 31 octobre 2023 le Conseil départemental adresse un courrier à Monsieur le Maire dans lequel Il fait les observations suivantes et se demande si le nouveau quartier prévoit :

- « le développement du parc HLM pour les publics du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- la construction de petits logements ?
- le développement de l'accession à la propriété » ?

C.E. Ces 3 observations seront intégrées avec les réserves similaires d'autres PPA dans l'analyse du Mémoires en réponse au P.V.

5.2. Enoncés des observations du public et 1ers commentaires

1. Observations de M Roussel

Par un SMS du 16 novembre 2023 adressé à M le Maire

« Je souhaiterai si vous le voulez bien pouvoir urbaniser la parcelle B633du Puig Terrous comme je le sollicite depuis de nombreuses années ».

2. Observations de M Rosseno PULPITO : Président de la LPO Occitanie : consignées dans le registre le 15/12/2023

« La LPO se prononce :

- favorablement au classement en zone naturelle de la parcelle AH220.
- défavorablement à l'ouverture pour l'urbanisation de la zone 2AU en zone 1AUh, contenu de :
 - 1- La ressource en eau limitée
 - 2- La proximité d'une zone humide
 - 3- La présence d'habitats boisés divers
 - 4- La prise en compte de la biodiversité

3. Observations de M Jean CALENS

« Préservation maximale des espaces verts, souhaitée.

6. ANALYSE DES MEMOIRES EN REPOSE DE LA COMMUNE

Toutes les réserves ont pu être étudiées et bien appréhendées pendant l'enquête, en grande partie grâce à l'étroite collaboration de Mme AUDOUIT avec les PPA et notamment avec la CCACVI.

Il en est résulté plusieurs Mémoires en réponse provisoires pendant l'enquête avec les PPA dont les définitifs validés par la Commune.

Ayant validé lors de réunions préparatoires avec le Maître d'œuvre et Mme AUDOUIT les points à considérer du dossier et veillé à ce que toutes les réserves soient bien levées dans les différents Mémoires en réponse de la commune, il s'en trouve que mes commentaires en soient souvent une validation et donc succincts et seulement lorsque nécessaires.

6.1 Analyse du Mémoire en réponse concernant l'avis de la CCAVI -PLH sur :

6.1.1 Logements en accession sociale

Avis de la CCAVI-PLH

Prévoir au minimum 10% des logements en accession sociale dans l'OAP ou d'en justifier la programmation ailleurs dans la commune. En effet, alors que l'objectif global du PLH prévoit 10% de logements en accession sociale, le projet de modification n'en prévoit aucun.

Réponse de la Commune :

Le projet intégrera des parcelles destinées à des primo-accédants avec clauses usuelles non spéculatives des parcelles, à hauteur de 10% de la programmation globale.

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

L'OAP du secteur objet de la modification sera complétée en ce sens : « Créer des logements en accession sociale (10% de la programmation globale) ».

C.E. : C'est un point, en effet, qui n'avait pas été couvert dans le dossier préliminaire du projet.

6.1.2 Logements locatifs sociaux

Avis de la CCAVI-PLH

Intégrer 10% de logements locatifs sociaux supplémentaires dans l'OAP ou d'en justifier la programmation ailleurs dans la commune. En effet, alors que l'objectif global du PLH prévoit 20% de logements locatifs sociaux, le projet de modification, n'en prévoit que 10%.

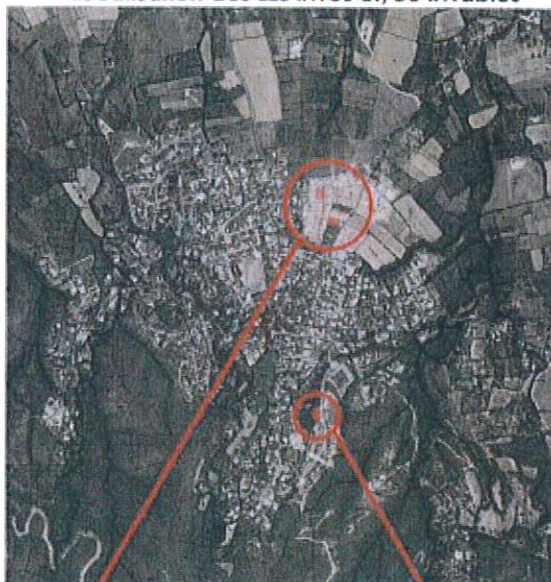
Réponse de la Commune :

Le projet de modification destiné à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit permettre la réalisation de 10 à 15% de Logements Locatifs Sociaux dans la programmation.

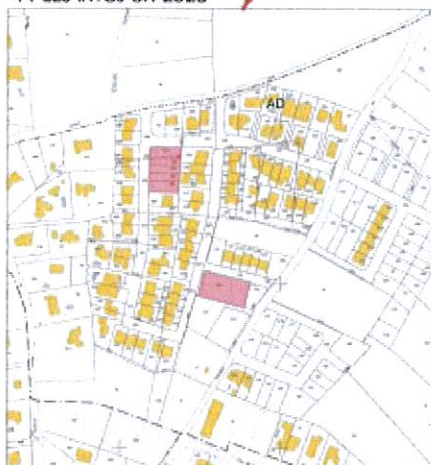
Depuis 2022 (date de lancement de la période d'application du PLH2), la commune de Villelongue Dels Monts intègre et/ou livrera 31 logements locatifs sociaux supplémentaires d'ici 2024. En effet, en 2023, 11 LLS ont été réalisés sur l'opération Val D'Albère et un projet de 20 LLS mené par l'Office Public (secteur Puig Terros) doit être livré en 2024.

Ainsi d'ici 2024, le parc de logements de la commune de Villelongue Dels Monts sera composé de 113 logements locatifs sociaux auxquels il pourra être ajouté les 10 à 15% prévus par l'opération objet de la modification.

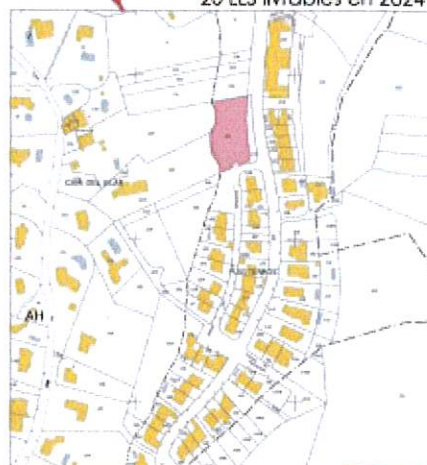
Localisation des LLS livrés et/ou livrables



11 LLS livrés en 2023



20 LLS livrables en 2024



C.E. : Ceci est bien explicite et répond bien à la réserve émise.

6.1.3 Diversification de l'offre générationnelle

Avis de la CCAVI-PLH:

Veiller à la diversification de l'offre générationnelle telle que prévue par l'OAP.

En effet, le PLH s'est fixé pour ambition de produire 10% de logements adaptés aux personnes âgées/handicapées. Cette observation est un point de vigilance pour la commune pour qu'elle respecte son OAP.

Réponse de la Commune :

La Mairie s'attachera à faire respecter l'OAP réalisée dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation.

C.E. : Rien à ajouter ni à commenter.

6.1.4 Objectifs de réduction de la consommation d'espace

Avis de la CCAVI-PLH:

Apporter des éléments permettant d'apprécier que le projet s'inscrit dans la dynamique du PLH et de la loi Climat et Résilience en termes d'objectifs de réduction de la consommation d'espace.

En effet, le PLH s'est fixé pour objectif de limiter à 50 hectares l'urbanisation par extension urbaine. L'extension urbaine prévue par Villelongue n'ayant pas été intégrée au PLH, il est nécessaire de démontrer que la commune s'inscrit néanmoins dans la dynamique.

Réponse de la Commune :

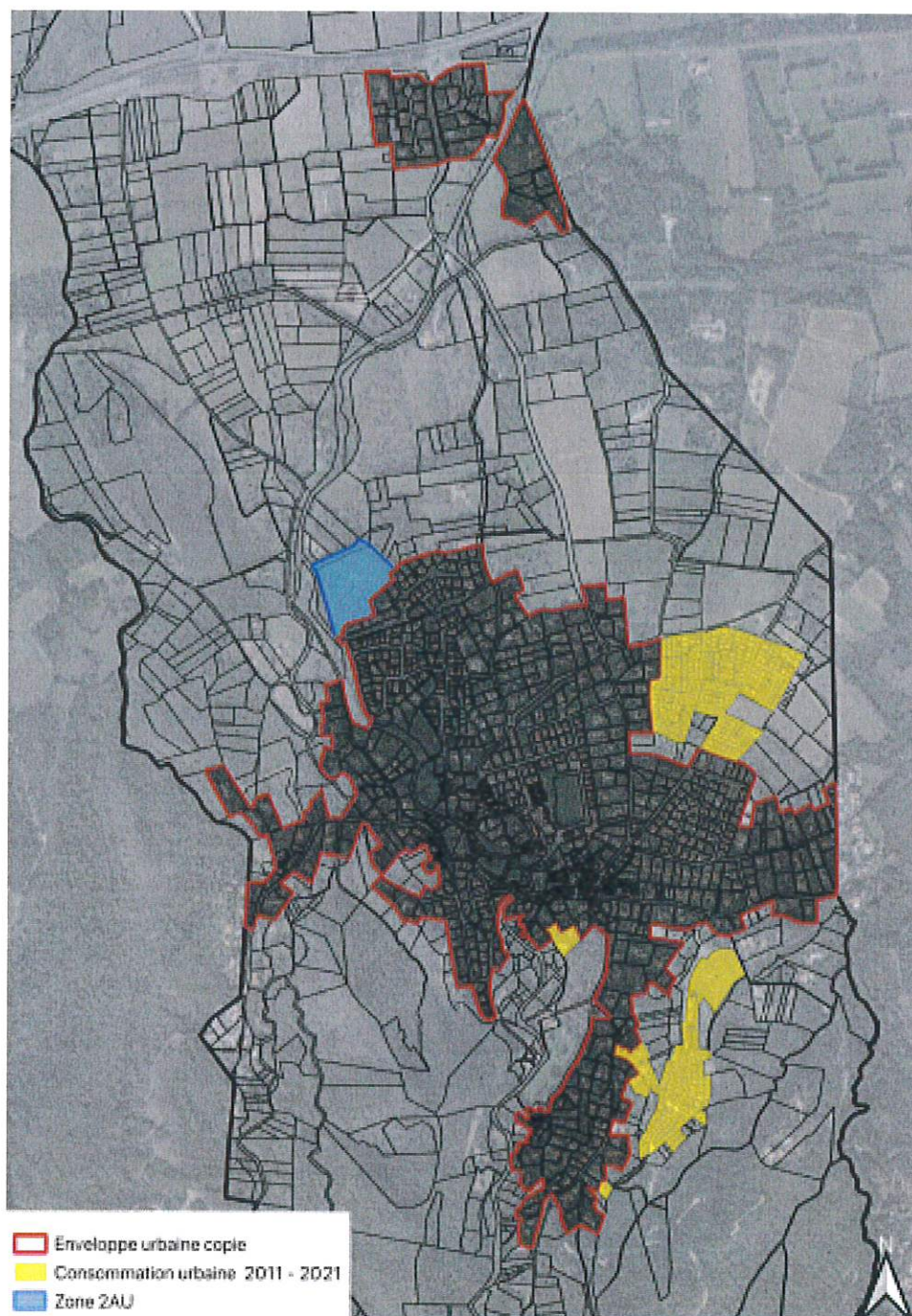
Afin de démontrer que la commune de Villelongue Dels Monts s'inscrit dans une dynamique de réduction de la consommation d'espace, le rapport additif de présentation de la Modification sera complété par un chapitre « Analyse de la consommation d'espace réalisée et projetée ».

Par conséquent, la consommation d'espace a été étudiée ces dix dernières années (2011 -2021), afin d'évaluer au regard des consommations passées que la commune s'inscrit dans une dynamique vertueuse, en matière de modération de la consommation d'espaces.

Une estimation de la consommation foncière entre 2011 et 2021 a été réalisée à la parcelle grâce à un travail d'analyse cartographique. Celle-ci a consisté en une photo-interprétation d'ortho-photoplans de deux années. En sus de l'analyse visuelle des deux ortho-photoplans, les données ont été actualisées en fonction de ce qui était observable directement sur le terrain

lors de la réalisation de l'étude de sorte à constituer un état des lieux représentatif de l'état actuel.

Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre 2011 et 2021



La consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre 2011 et 2021 a été de 11,4 hectares. La totalité de cette surface a été destinée à de l'habitat. Le projet de modification porte sur le dernier potentiel urbanisable classé en zone AU du PLU en vigueur. En effet, après cette ouverture à l'urbanisation qui représente une superficie de 2,3 Ha, la commune de Villelongue Dels Monts ne possédera plus de potentiel urbanisable en extension.

De plus, au travers de l'OAP réalisée sur le secteur, la commune incitera l'aménageur à recourir à des matériaux drainants, à des aménagements naturels et / ou végétalisés, sur les parkings, les chaussées, les cheminements piétons, en minimisant les surfaces imperméabilisées sur les espaces structurants dédiés à la biodiversité intégrée au quartier et bassin de rétention végétalisé.

A cela il peut également être ajouté que la commune a souhaité compenser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par le classement en zone Naturelle d'une zone actuellement ouverte à l'urbanisation (1AU) d'une emprise de 5000 m², située à l'Est du village.

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

Le rapport additif de présentation de la Modification sera complété par un chapitre « Analyse de la consommation d'espace réalisée et projetée ».

C.E. : Ceci est très complet et bien étayé.

6.1.5 Politique de réinvestissement urbain

Avis de la CCAVI-PLH :

Accompagner l'urbanisation de cette extension urbaine par une politique de réinvestissement urbain (dents creuses, remises sur le marché de logements vacants, mises sur le marché de logements après changement de destination).

En effet, les objectifs du PLH s'inscrivent dans une dynamique de réinvestissement urbain. De plus, la commune a identifié 24 parcelles en dents creuses mobilisables. Cette observation constitue un point de vigilance pour la commune pour qu'elle inscrive son urbanisation vers du réinvestissement urbain.

Réponse de la Commune :

La commune est consciente des enjeux et du réel potentiel qu'offre les disponibilités foncières (dents creuses) et logements vacants présents dans le village... et s'attache en parallèle de ces opérations en extension de l'urbanisation à privilégier les opérations en réinvestissement urbain.

Néanmoins, au regard des problématiques de dureté foncière (démonstrées dans le rapport de présentation) mais également financières, la commune n'est pas à court terme, en mesure d'apporter des éléments de réponses en ce sens. Les politiques de réinvestissement urbain ne peuvent être opérées que sur un temps long.

C.E. : En effet les objectifs du PLH de réinvestissement urbain étant relativement nouveaux, les effets ne se traduiront qu'à moyen ou long terme.

6.1.6 Compatibilité avec le PLH 2022-2027

Avis de la CCAVI-PLH :

J'attire votre attention sur le fait que le rapport additif de présentation justifie la compatibilité au regard du PLH 2015-2020, or le nouveau PLH 2022-2027 a été approuvé par le conseil communautaire le 17 juillet 2023. Il est donc nécessaire que le projet de modification soit compatible avec le nouveau PLH.

Réponse de la Commune :

Le rapport de présentation sera modifié à la suite de l'enquête publique pour prendre en compte cette observation. Ainsi, la partie relative à l'analyse de la compatibilité avec le PLH sera supprimé et remplacée par les éléments suivants :

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

La Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille – Illibéris a approuvé son deuxième Programme de l'Habitat (PLH) le 17 juillet 2023.

Le PLH 2022-2027 s'est construit autour de 4 ambitions déclinées en 15 fiches-actions :

- - Réinvestir l'urbain
- - Maîtriser l'urbain
- - Loger en inclusion
- - Gouverner une politique de l'Habitat partagée.

Le PLH a défini des objectifs quantifiés et territorialisés par commune. Le secteur objet de la modification n'étant pas identifié dans cette fiche d'action, le projet devra tendre vers les objectifs de production immobilière défini sur le territoire de la CCACVI. Ces objectifs prévoient sur le secteur des « Albères » la production de 10% de Logements en Accession Sociale et 20% de Logements Locatifs Sociaux.

Objectifs de production immobilière nouvelle 2022/2027 (seuil plancher / max lié à la comptabilité SCOT)

	Surface urbanisée / mobilisée (en ha)	Mobilisation du tissu urbain existant	Densité (log. /ha)	Production Immobilière (en log.)	Ventilation attendue des rés. principales (dont 10% PA/PH)				Résidence dédiée « seniors » ou intergénérationnelle « avec services	Places / log spécifiques
					LAP*	LAS*	LLA*	LLS*		
CCACVI	95,0	55 %	35	2970	50 %	15 %	15 %	20 %	Cible : 200 log.	200 places et 10 log.
secteur « Pôles urbains »	30,5	45 %	40	1215	45 %	15 %	10 %	30 %	Cible : 50 log.	60 places et 80 log.
secteur « Côte Vermeille »	18,5	90 %	45	700 + 115*	40 %	25 %	30 %	5 %	Cible : 700 log.	140 places et 30 log.
secteur « Tech »	20,5	25 %	25	510	70 %	5 %	5 %	20 %	Cible : 30 log.	0 place et 0 log.
secteur « Albères »	25,5	55 %	20	545	65 %	10 %	5 %	20 %	Cible : 30 log.	0 place et 0 log.

Le secteur objet de la modification intégrera dans sa programmation globale 10% de Logements en Accession Sociale destinés à des primo-accédants et 10 à 15% de Logements Locatifs Sociaux dont une part destinée à des logements seniors.

C.E. : En matière de production de Logements Locatifs Sociaux, voir précédemment au § 6.1.2

6.1.7 Conformité Loi SRU

Avis de la CCAVI-PLH :

De plus, ce même rapport fait référence à une conformité avec la loi SRU, alors que cette dernière n'est pas applicable aux communes de la CCACVI. Une telle mention n'a donc pas lieu d'être.

Réponse de la Commune :

Le rapport additif de présentation sera modifié à la suite de l'enquête publique pour prendre en compte cette observation. En effet la référence à une conformité avec la loi SRU dans le chapitre relatif à la compatibilité avec le PLH sera supprimée.

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

Le rapport additif de présentation de la Modification sera modifié en ce sens.

C.E. : Rien à ajouter ni à commenter.

6.2 Analyse du Mémoire en réponse concernant l'avis du Scot sur :

6.2.1 Composition du dossier

Avis du Scot :

De *manière générale* le dossier transmis à ce jour n'est composé que d'un rapport de présentation, les pièces modifiées et le dossier environnemental ne sont pas joints, ce qui peut empêcher, sur certains thèmes, l'appréciation du projet au regard du SCOT applicable.

Réponses de la commune :

Le rapport de présentation transmis comprend dans la partie 3.6 « Adaptations nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation » l'ensemble des compléments qui seront apportés au dossier de PLU à l'approbation de la modification, à savoir :

- La création d'une OAP spécifique au secteur d'études. Les parties texte et graphique présentées dans le rapport de présentation seront retranscrites et intégrées telles quelles dans le dossier OAP du PLU.*
- Un extrait du plan de zonage AVANT et APRES modification. Le plan de zonage (1/3000ème) modifié sera réédité à l'approbation de la procédure.*
- La rédaction du règlement spécifique à la zone 1AUh, identifiée dans le rapport de présentation sera intégrée au règlement complet du PLU à l'approbation de la procédure.*

Concernant le dossier environnemental, celui-ci a été oublié par erreur dans le dossier envoyé aux PPA. En effet, la procédure de modification a été soumise à examen cas par cas en application des articles R .104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme. Un avis conforme de la MRAE de dispense d'évaluation environnementale a été rendu en date du 7 juillet 2023. Ces éléments ainsi que les éléments de complétude du dossier demandé lors de l'instruction auraient dû être transmis avec le rapport de présentation. En date du 9 novembre 2023, la Mairie de Villelongue Dels Monts a transmis ces éléments manquant à l'ensemble des PPA.

C.E. : Comme nous l'avons vu au paragraphe :Conformité et analyse du dossier (§ 4.1) et plus précisémentConformité de notification aux PPA, cette omission a été corrigée avant le début de l'enquête et n'a pas eu d'impact sur celle-ci.

6.2.2 Compatibilité du projet au SCOT Littoral Sud

Avis du Scot

Le rapport de présentation conclut, dans le chapitre concernant la compatibilité du projet au SCOT Littoral Sud, par « le projet répond aux objectifs du SCOT Littoral Sud », sans en viser les différents items qui concernent le projet et sans en apporter les justifications nécessaires/adéquates.

Réponse de la Commune:

Le rapport additif de présentation sera modifié, après enquête publique, dans le chapitre compatibilité au regard du SCOT Littoral Sud suivant les réponses apportées ci-dessous.

6.2.3 Espaces naturels / fonctionnalités écologiques

Avis du Scot

Sur les *espaces naturels/fonctionnalités écologiques*, les continuités écologiques ne sont pas clairement démontrées et bien qu'une analyse soit (par des extraits) insérée au rapport de présentation de la modification, rien n'expose que le projet vient respecter la Trame Verte et Bleue communale qui par ailleurs n'est pas identifiée (PLU approuvé en 2011, soit antérieurement à la loi Grenelle 2 et au SCOT Littoral Sud approuvé en 2020). Autrement dit, le parti d'aménagement retenu pour cette zone 1AUh ouverte et en partie traduit dans les OAP, n'est pas explicité sur les enjeux de biodiversité. Alors que, tel qu'il ressort du rapport de présentation, le secteur est constitué sur sa partie Nord-ouest de chênes pubescents identifiés en enjeu modéré, et le rapport de présentation indique, en page 37, que des mesures d'évitement et de réduction des incidences sont mises en place et indiqués dans le dossier annexe (non communiqué à ce jour).

Réponse de la Commune:

Dans l'annexe du cas par cas envoyé à la MRAE et pour lequel un avis conforme de dispense à l'évaluation environnementale avait été donné, une note écologique a été établie sur la zone d'étude. Les éléments de

réponse pour cette thématique sont rédigés dans la note écologique P.12 de l'annexe obligatoire du 20 mars 2023.

C.E. :Rien à ajouter ni à commenter.

6.2.4 Adéquation besoins / ressources réseau « eaux usées »

Avis du Scot:

Le rapport de présentation présente un chapitre intitulé « des réseaux suffisamment dimensionnés » dont le contenu n'est pas justifié/étayé par un argumentaire technique idoine. Le dossier n'apporte pas les justifications nécessaires quant à l'adéquation entre les futures constructions et le réseau « *eaux usées* » collectif existant ; le dossier indique à plusieurs reprises que « /Des études techniques devront être réalisées lors de la phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composantes véritablement nécessaires au projet/ », ce qui ne constitue pas un élément probant justifiant de la suffisance du système épuratoire existant.

Réponse de la Commune:

La commune de Villelongue dels Monts est raccordée à la STEP intercommunale située Chemin de Vergells et inaugurée en 2017 comme cela est indiqué dans le rapport additif de présentation. La STEP intercommunale a en effet été calibrée pour traiter l'ensemble des effluents des projets liés aux zones AU bloquées des territoires qu'elle recouvre et notamment la zone 2AU objet de l'ouverture à l'urbanisation. La STEP a la capacité d'accueillir cette nouvelle augmentation de population.

C.E. : Un document de la STEP pourrait être ajouté pour confirmation.

6.2.5 Adéquation besoins / ressources réseau « eau potable »

Avis du Scot :

Sur *l'eau potable*, le dossier indique à plusieurs reprises que « /Des études techniques devront être réalisées lors de la phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composantes véritablement nécessaires au projet. / ». Eu égard notamment à l'objet de cette procédure d'ouvrir un secteur à l'urbanisation, il convient d'apporter les justifications nécessaires quant à l'adéquation besoins/ressources en eau potable. La présence des réseaux existants justifie que techniquement le raccordement au réseau AEP semble possible, mais rien n'est indiqué sur la suffisance de la ressource.

Réponse de la Commune:

Lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023. Il était demandé d'apporter des précisions sur les « données démontrant l'adéquation de la ressource en eau, au besoin actuel et futur ». Cette demande avait fait l'objet d'une étude complémentaire transmise en date du 26 juin 2023 à la MRAE.

En synthèse, cette étude apporte les conclusions suivantes :

APPROCHE DES BESOINS EN EAU POTABLE DE LA ZONE 2AU :

Dans le cadre de l'analyse du bilan besoins ressources pour la commune de Villelongue Dels Monts, les hypothèses suivantes ont été considérées :

- Ratio de consommation par habitant de 140 L/j/habitant,
- Rendement de réseau actuel de 71,3 %,
- Objectif de rendement de réseau de 80 %,
- Coefficient du jour de pointe de 1,5.

Ces hypothèses conduisent à retenir les valeurs suivantes (pour 90 habitants supplémentaires) :

- Pour un rendement de 71,3 % :
 - o Volume annuel supplémentaire à prélever : 6 450 m³/an

(soit moins de 0,5 % du volume actuellement prélevé de 1 415 257 m³/an),

o Débit horaire de pointe supplémentaire:1,1m³/h,

• pour un rendement de 80 % :

o Volume annuel supplémentaire à prélever : 5750m³/an
(soit 0,4%du volume actuellement prélevé de 1 415 257 m³/an),

o Débit horaire de pointe supplémentaire : 1m³/h.

CAPACITÉ DU SYSTÈME D'AEP À DESSERVIE LA ZONE 2AU :

Au regard des volumes prélevés à ce jour, qui seront en nette diminution dans les années avenir compte tenu des efforts qui vont être réalisés sur l'amélioration des rendements du réseau eau potable de l'UDI de la Basse Plaine du Tech (atteinte d'un rendement de 80 %) et des volumes autorisés par le nouvel arrêté de 2022, **les actuelles ressources en eau apparaissent largement en capacité de fournir les besoins en eau supplémentaires liés au projet d'urbanisation de la zone 2AU de Villelongue dels Monts.**

Le dimensionnement du réseau de distribution situé à proximité de la zone 2AU est suffisant pour répondre à la demande liée à l'urbanisation de la zone. En effet, les raccordements envisageables pour l'alimentation de la zone pour se faire sur des conduites en DN125 ou DN140 (diamètres suffisants pour permettre d'alimenter la zone et d'en assurer la défense incendie (sous réserve des résultats des tests de PI).

Aussi on note que l'amélioration du rendement du réseau et la diversification de la ressource pourraient permettre de répondre aux besoins futurs de l'UDI de la basse Plaine du Tech et donc de la commune de Villelongue dels Monts malgré l'impact potentiel du changement climatique (impact non quantifié à ce jour).

C.E. : Cette étude probante et bien étayée complète bien le dossier.

6.2.6 Traitement des déchets

Avis du Scot:

L'augmentation de population liée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh va induire une augmentation des déchets à traiter. Dans le dossier tel que présenté, rien n'est mentionné à ce sujet.

Réponse de la Commune:

La compétence collecte des déchets est géré en régie direct par la CCACVI permettant ainsi une harmonisation et une amélioration de la qualité du service sur l'ensemble du territoire.

Les déchets induits par cette future opération d'aménagement seront pris en compte en termes de ramassage et intégrés dans les capacités de traitement. Les ordures ménagères et le tri sélectif seront collectés au porte à porte, au moins 2 fois par semaine pour les ordures ménagères et une fois pour le tri.

C.E. : Rien à ajouter ni à commenter.

6.2.7 Insertion dans le paysage

Avis du Scot:

Sur *le paysage*, le parti d'aménagement retenu n'intègre pas ladimension paysagère et aucun élément ne vient exposer la manière dont le projet s'insère dans le paysage (l'étude paysagère est peut-être partie intégrante du dossier sur l'environnement réalisé, joint en annexe mais non communiqué). L'absence de perspectives dans le dossier rend difficile l'appréciation de la zone dans son environnement et la valorisation/qualité des fronts urbains, des franges urbaines et de la silhouette urbaine. Le dossier n'indique pas comment le parti d'aménagement retenu conduit à créer des franges urbaines valorisantes.

En outre, les chênes pubescents existants au Nord-est de la zone bien qu'identifiés, ne semblent pas être intégrés aux parties d'aménagement retenu ; les OAP exposent que la zone sera traitée.

Pour rappel, plusieurs points du DOO soulignent la nécessité de valoriser les perspectives visuelles depuis le village vers le Nord du territoire.

Réponse de la Commune:

Concernant le paysage, lors de l’instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023 afin de savoir qu’elles sont les mesures de réduction, de compensation ou d’évitement au niveau de la biodiversité ordinaire présente sur la parcelle ?

En réponse, il a été indiqué en mesure de compensation que les essences choisies pour les aménagements paysagers seront constituées par des espèces endémiques et favorables au maintien de la faune locale présente. Dans ce cadre, la liste des essences prévues sera soumise par la Maître d’Ouvrage à un écologue qui la visera et la validera ou indiquera les modifications à apporter.

Le projet s’attachera à s’intégrer dans le paysage. En effet, les hauteurs des constructions seront limitées à du R+1 réduisant l’impact dans le grand paysage.

De plus, un traitement des franges urbaines devra être proposé dans le cadre du projet afin d’être compatible avec les OAP projetées. L’objectif sur ces franges urbaines est dans un premier temps de recenser les essences d’arbres à préserver, puis de proposer en complément des essences adaptées au contexte climatique et géographique. Ces éléments devront être précisés lors de l’élaboration du dossier d’autorisation.

Concernant les chênes pubescents existants au Nord-Ouest, lors de l’instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023 afin de savoir si le projet d’aménagement intégrait le maintien des Chênes pubescents, des pins, des ronciers et la ripisylve du Tanyari.

En réponse, il a été indiqué que les chênes pubescents situés au Nord-Ouest allaient être préservés et/ou compenser et que les abords des cours d’eau allaient être conservés et restaurés sachant qu’il a été démontré l’absence de ripisylve en l’état actuel.

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

L'OAP du secteur objet de la modification sera complétée pour intégrer les éléments suivants :

- Maintenir et/ou compenser les chênes pubescents situés au Nord-Ouest.*
- Conserver les abords des cours d'eau.*

C.E. : Tous ces éléments probants et bien étayés prennent bien en compte l'avis du Scot.

6.2.8 Prise en compte du risque inondation et du risque incendie dans le parti d'aménagement

Avis du Scot:

Le dossier n'expose pas la manière dont le parti d'aménagement compose avec le risque inondation et le risque incendie.

Réponse de la Commune:

Au regard du risque incendie :

La zone d'étude n'est pas concernée par la réglementation liée au risque incendie de forêt. Ainsi, tel que cela est indiqué dans le règlement du PPRIF, sur les terrains classés en zone blanche, le respect des règles existantes issues du Code Forestier est suffisant pour assurer un niveau de sécurité acceptable.

Le règlement du PPRIF rappelle ainsi les obligations, notamment celles relatives au débroussaillage à la charge des propriétaires :

EXTRAIT DU PPRIF DE LA COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

Comme cela est rappelé dans l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies de forêts dans les Pyrénées-Orientales, et conformément au Code Forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires dans les zones suivantes :

1. a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres – cette distance est portée à 100m pour les constructions situées en zone R (zone rouge) ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie
2. b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans le cas des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu dans les zones d'urbanisation diffuse.
3. c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.315- 1 et L. 322-2 du code de l'urbanisme (zones d'aménagement concertées, lotissements, associations foncières urbanisées) ;
4. d) Terrains mentionnés à l'article 443-1 du code de l'urbanisme (terrains de camping et de stationnement de caravanes).

Dans les cas mentionnés au a) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b), c) et d) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

Le débroussaillage généralisé devra respecter les règles suivantes :

- ***Élagage sur 3m de haut de tous les arbres existants. Pour les arbres situés en bord de route ou de piste, la hauteur élaguée devra être de 4m, afin de permettre le passage des véhicules de secours.***
- ***Discontinuité végétale au niveau des houppiers des arbres.***
- ***Distance minimale de 3m entre les branches des arbres et les habitations existantes.***

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

A la suite de l'enquête publique, le règlement de la zone 1AU sera complété dans la partie Qualification de la Zone par un alinéa faisant référence au Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Forêts :

En rouge : Compléments apportés

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUh
QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUh

(...)

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

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts en matière de risque incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2007.

- 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»

C.E. :Rien à ajouter ni à commenter.

Au regard du risque inondation :

Comme indiqué dans le rapport additif de présentation, le périmètre de la zone 2AU est concerné en partie Ouest 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). Le reste de la zone 2AU est en zone blanche, et n'est donc pas exposée directement à ce risque.

Néanmoins, pour réduire la vulnérabilité face à ce risque, le projet d'OAP réalisé sur le secteur prévoit notamment :

- De recourir à des revêtements perméables pour les parkings et les cheminements piétons permettant de réduire les surfaces imperméabilisées.*
- La réalisation d'un ouvrage de rétention permettant de récolter les eaux de ruissellement propres au secteur.*

De plus, dans l'étude complémentaire transmise à la MRAE, il est indiqué P.10 de l'annexe cas par cas « Ad Hoc » - Compléments, que dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'amélioration du cadre de vie, le projet de règlement de la zone 1AUh va être complété en intégrant les règles suivantes :

- « Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, les espaces verts représenteront au minimum 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Un ouvrage de rétention paysager peut- être pris en compte dans les 10% imposés.*
- Les surfaces non construites qu'elles soient privées ou publiques, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m² de surface. »*

C.E. : Rien à ajouter ni à commenter.

6.2.9 Logements / Consommation

Avis du Scot:

Sur *les logements / la consommation d'espaces*, au cumul, le projet prévoit 40 logements conjugué à un déficit de 45 logements (- 45 logements) tel qu'il ressort des indicateurs de suivis arrêtés au 1er janvier 2023 pour la commune de Villelongue-dels-Monts.

Autrement dit, pour s'inscrire en compatibilité avec le SCOT Littoral Sud, et tel qu'il ressort des décisions prises en Comité Syndical, la commune doit bénéficier de l'accord écrit d'autres communes visant à lui octroyer une part de leur objectif de logements. La commune de Villelongue-dels-Monts doit obtenir l'accord d'autres communes pour 85 logements au

total, afin à la fois de combler le déficit en logements et de permettre cette opération.

Sur la part de collectif, le dossier n'indique pas quelle est la part de collectif dans la production communale, et donc l'objectif alloué à la commune de tendre vers 30 % de collectif dans la production communale ne peut pas être apprécié.

Le dossier précise la nécessité de tendre vers l'objectif du SCOT en matière d'équilibre social de l'habitat (les OAP prévoient entre 10 % et 15 % de LLS dans le texte, et 10 % dans le plan), sans indiquer quelle est la part de LLS à l'échelle de la commune qui dispose de plusieurs LS.

Réponse de la Commune :

Sur les objectifs de logements (notamment l'accord écrit avec les autres communes pour le déficit de logements)

C.E. : Ce point qui a été rappelé dans les délibérations du Comité syndical du Scot le 11 décembre 2023 (reçu en mairie le 22 décembre) sera traité dans le bilan ci-dessous.

Sur la part de logements collectifs :

Concernant la part de logements collectifs, la commune de Villelongue dels Monts possèdera d'ici 2024, 60 logements réalisés en habitat collectif. En effet, un projet de 20 logements en collectif mené par l'Office public doit être livré en 2024.

A cela pourra être ajouté les 10 à 15 % de logements prévus par l'opération destinés à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux réalisés en habitat collectif.

Ces éléments montrent bien la volonté de la commune de Villelongue dels Monts de poursuivre ses efforts pour tendre vers l'objectifs global du SCOT au regard des dernières opérations notamment.

C.E. :Rien à ajouter ni à commenter.

Sur la part de logements locatifs sociaux :

C.E. : En matière de production de Logements Locatifs Sociaux, voir précédemment au § 6.1.2

6.2.10 Transports en commun

Avis du Scot:

Le sujet des *transports en commun* reste totalement absent du dossier de modification n°2 du PLU.

Réponse de la Commune

En termes de déplacements alternatifs à la voiture, la commune de Villelongue dels Monts est desservie par la ligne de bus Régionale, Lio.

Deux lignes de bus desservent aujourd'hui la commune :

- La ligne 553 (Villelongue dels Monts – Perpignan)*
- La ligne 555 (Le Boulou – Argelès sur Mer-.*

Ces lignes sont accessibles par quatre arrêts de bus dont 2 sont situés dans le village, un troisième au niveau de la zone artisanale et la quatrième au domaine Lagrange.

Le secteur est longé au Nord par la piste cyclable permettant d'accéder rapidement à l'arrêt Cabanils situé en entrée de village.

C.E. :Rien à ajouter ni à commenter.

Localisation des arrêts de bus



6.2.11 Voies douces

Avis du Scot:

Sur les *voies douces*, le plan des OAP accompagné du texte semblent se compléter, mais l'absence de motifs sur le parti d'aménagement retenu en termes de voies douces rend difficile l'appréciation de cette composante.

Réponse de la Commune

Le secteur est longé sur sa limite Nord par la piste cyclable de l'eurovélo 8 Sorède - Le Boulou

Le projet devra, en compatibilité avec les OAP, prévoir des raccordements en modes doux avec cette liaison notamment via le chemin existant situé en

zone rouge du PPR et par un raccordement interne au futur quartier en accompagnement des voies de desserte.

C.E. : Rien à ajouter ni à commenter.

6.2.12 Objectifs en matière de consommation des espaces

Avis du Scot:

Enfin, le dossier n'apporte pas d'éléments d'appréciation relatifs à la prise en compte des objectifs en matière de *consommation des espaces* tel qu'il ressort des pages 62 et 63 du DOO (maîtriser la consommation foncière à vocation résidentielle et optimiser les espaces urbanisés).

Nous profitons de ce courriel pour vous rappeler que ce projet viendra dans le calcul de la surface consommée du territoire du SCOT Littoral Sud tel qu'il résulte de l'application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (T0 au 22 août 2021).

Réponse de la Commune : (se référer au paragraphe 6.1.4)

C.E. : En matière de consommation d'espace, le § 6.1.4 du Mémoire en Réponse de la commune répond bien à cette réserve.

6.3 Analyse du Mémoire en réponse concernant l'avis de la Préfecture (DDTM) sur :

6.3.1 Justification liée au choix de la procédure de Modification

Avis de la DDTM

Conformément aux articles L. 153-31 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU ne peut être mobilisée pour ouvrir

une zone fermée à l'urbanisation depuis plus de 9 ans que lorsque la collectivité a réalisé des acquisitions foncières significatives. Dans le cas contraire, cette évolution relève du champ de la révision générale du document d'urbanisme.

Le dossier devra donc être enrichi d'éléments permettant d'apprécier que les acquisitions foncières réalisées, font bien basculer votre procédure dans le champ de la procédure de modification. Il pourrait notamment s'agir d'actualiser l'acte notarié versé au dossier.

Réponse de la Commune :

Le rapport de présentation justifie que la commune de Villelongue Dels Monts est propriétaire de la parcelle objet de la procédure d'ouverture à l'urbanisation en annexant l'acte notarié de vente datant du 22 juin 1990.

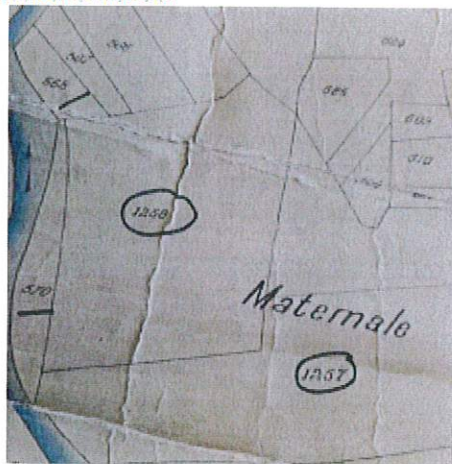
Cet acte fait référence à la vente des parcelles cadastrées n° 1258 et n° 1257 au bénéfice de la commune de Villelongue dels Monts, correspondants aujourd'hui aux parcelles cadastrées AM 105 et AM 106.

Le tableau ci-dessous synthétise l'historique des découpages cadastraux de ces parcelles :

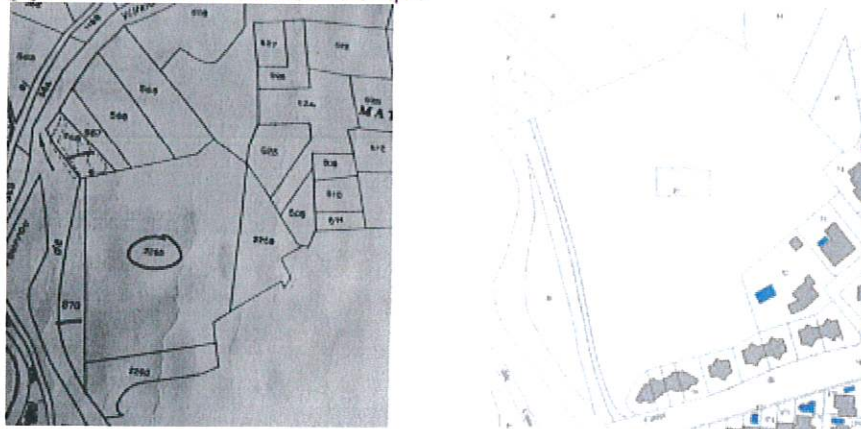
Édition 2023 (3)	Dernier Historique (2)		Historique Antérieur (1)
AM 107	AM 0047	A 568	A 568
AM 108			
AM 048	AM 048	A 570	A570
AM 105	AM 049	A 2265	A1258 + A1257
AM 106			

A cela il peut être ajouté que le relevé de propriété de la parcelle objet de l'ouverture à l'urbanisation, identifie bien la commune de Villelongue dels Monts comme propriétaire de la parcelle. Ce relevé fait référence à la parcelle AM 049 qui comme cela est indiqué dans le tableau ci-dessus a été redécoupée et correspond aujourd'hui aux parcelles cadastrées AM 105 (correspondant à l'emprise de la piste cyclable eurovélo 8) et AM 106.

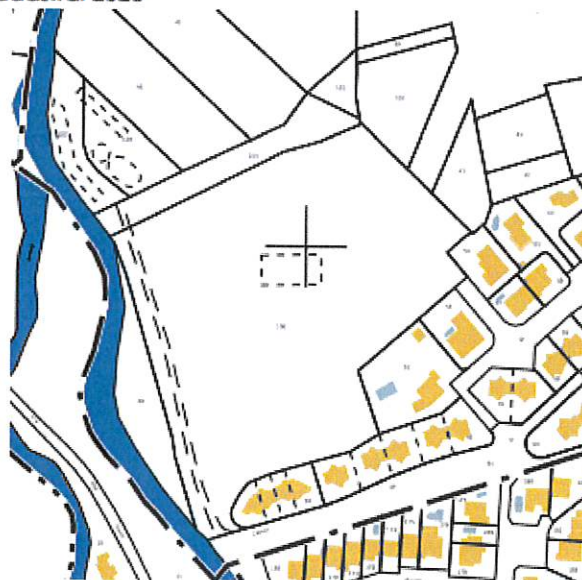
(1) Extrait cadastral antérieur



(2) Extrait cadastral dernier historique



(3) Extrait cadastral 2023



A cela il peut être ajouté que le relevé de propriété de la parcelle objet de l'ouverture à l'urbanisation, identifie bien la commune de Villelongue dels Monts comme propriétaire de la parcelle. Ce relevé fait référence à la parcelle AM 049 qui comme cela est indiqué dans le tableau ci-dessus a été redécoupée et correspond aujourd'hui aux parcelles cadastrées AM 105 (correspondant à l'emprise de la piste cyclable eurovélo 8) et AM 106.

ANNEE DE MAJ.	22	DEP.	660	COM.	229 VILLELONGUE DELS MONTS	RELEVÉ DE BIEN(S)	VUE	NUMERO COMMUNAL	40623
---------------	----	------	-----	------	----------------------------	-------------------	-----	-----------------	-------

PROPRIETAIRE
PROPRIETAIRE PBD009R COMMUNE DE VILLELONGUE-DELS-MONTS MAIRIE 66740 VILLELONGUE DELS MONTS

PROPRIETES BATIES																																																																																																															
DESIGNATION DES PROPRIETES	EVALUATION DU LOCAL																																																																																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>AC</th> <th>SECTION</th> <th>N° PLAN</th> <th>N° VORME</th> <th>ADRESSE</th> <th>CODE RVOLE</th> <th>N° PARC FSB</th> <th>S</th> <th>STP</th> <th>IMP</th> <th>CLAS</th> <th>SAT</th> <th>CONTENANCE</th> <th>REVENU CADASTRAL</th> <th>CVRL</th> <th>NAT</th> <th>AN</th> <th>RE?</th> <th>FRANCHISE</th> <th>%</th> <th>PL</th> <th>RE?</th> </tr> <tr> <td>SP</td> <td>AM</td> <td>43</td> <td></td> <td>MARSALE</td> <td>9870</td> <td></td> <td>1</td> <td>00A</td> <td></td> <td>03</td> <td></td> <td>7 30 11</td> <td>1051</td> <td>C</td> <td>VA</td> <td>01</td> <td></td> <td>26 22</td> <td>20</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	AC	SECTION	N° PLAN	N° VORME	ADRESSE	CODE RVOLE	N° PARC FSB	S	STP	IMP	CLAS	SAT	CONTENANCE	REVENU CADASTRAL	CVRL	NAT	AN	RE?	FRANCHISE	%	PL	RE?	SP	AM	43		MARSALE	9870		1	00A		03		7 30 11	1051	C	VA	01		26 22	20																									<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>N° DE PORTS</td> <td>N° BILAN</td> <td>S</td> <td>ET</td> <td>AF</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	N° DE PORTS	N° BILAN	S	ET	AF	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?																						
AC	SECTION	N° PLAN	N° VORME	ADRESSE	CODE RVOLE	N° PARC FSB	S	STP	IMP	CLAS	SAT	CONTENANCE	REVENU CADASTRAL	CVRL	NAT	AN	RE?	FRANCHISE	%	PL	RE?																																																																																										
SP	AM	43		MARSALE	9870		1	00A		03		7 30 11	1051	C	VA	01		26 22	20																																																																																												
N° DE PORTS	N° BILAN	S	ET	AF	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?																																																																																										
REVENUS CADASTRAUX																																																																																																															

PROPRIETES NON BATIES																																																																																																															
DESIGNATION DES PROPRIETES	EVALUATION																																																																																																														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>AC</th> <th>SECTION</th> <th>N° PLAN</th> <th>N° VORME</th> <th>ADRESSE</th> <th>CODE RVOLE</th> <th>N° PARC FSB</th> <th>S</th> <th>STP</th> <th>IMP</th> <th>CLAS</th> <th>SAT</th> <th>CONTENANCE</th> <th>REVENU CADASTRAL</th> <th>CVRL</th> <th>NAT</th> <th>AN</th> <th>RE?</th> <th>FRANCHISE</th> <th>%</th> <th>PL</th> <th>RE?</th> </tr> <tr> <td>SP</td> <td>AM</td> <td>43</td> <td></td> <td>MARSALE</td> <td>9870</td> <td></td> <td>1</td> <td>00A</td> <td></td> <td>03</td> <td></td> <td>7 30 11</td> <td>1051</td> <td>C</td> <td>VA</td> <td>01</td> <td></td> <td>26 22</td> <td>20</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	AC	SECTION	N° PLAN	N° VORME	ADRESSE	CODE RVOLE	N° PARC FSB	S	STP	IMP	CLAS	SAT	CONTENANCE	REVENU CADASTRAL	CVRL	NAT	AN	RE?	FRANCHISE	%	PL	RE?	SP	AM	43		MARSALE	9870		1	00A		03		7 30 11	1051	C	VA	01		26 22	20																									<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>N° DE PORTS</td> <td>N° BILAN</td> <td>S</td> <td>ET</td> <td>AF</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> <td>RE?</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	N° DE PORTS	N° BILAN	S	ET	AF	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?																						
AC	SECTION	N° PLAN	N° VORME	ADRESSE	CODE RVOLE	N° PARC FSB	S	STP	IMP	CLAS	SAT	CONTENANCE	REVENU CADASTRAL	CVRL	NAT	AN	RE?	FRANCHISE	%	PL	RE?																																																																																										
SP	AM	43		MARSALE	9870		1	00A		03		7 30 11	1051	C	VA	01		26 22	20																																																																																												
N° DE PORTS	N° BILAN	S	ET	AF	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?	RE?																																																																																										
REVENUS CADASTRAUX																																																																																																															

MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

Dans un souci de clarté et afin de prendre en compte cette demande, le rapport additif de présentation du dossier de modification sera complété avec ces éléments de justification.

C.E. : Rien à ajouter ni à commenter.

6.3.2 Objectifs du SCOT littoral Sud

Avis De la DDTM

Ensuite, le document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale Littoral sud (SCoT) prescrit des objectifs de reconquête des logements vacants et de comblement des dents creuses à l'échelle du secteur des Albères. A l'échelle communale, il fixe des objectifs de production de logements collectifs et en accession sociale dont le but est de garantir l'équilibre entre les espaces urbains et d'urbanisation future.

Pour permettre ce suivi, il est nécessaire qu'un bilan de ces indicateurs soit fourni à l'appui du dossier depuis la date d'approbation du SCoT. Cela est d'autant plus important que l'opération envisagée ne programme que 10 % de logements locatifs sociaux (LLS) alors que l'objectif fixé par le SCoT à l'échelle communale s'élève à 30% de LLS de la production globale.

Réponse de la Commune :

Objectifs de reconquête des logements vacants et de comblement des dents creuses :

C.E. : Voir le § 6.1.5 Politique de réinvestissement urbain

Objectifs de production de logements collectifs et en accession sociale :

En termes de logements collectifs l'objectif du SCOT alloué à la commune de Villelongue Dels Monts est de tendre vers 30 % de collectif dans la production communale.

La commune de Villelongue dels Monts possèdera d'ici 2024, 60 logements réalisés en habitat collectif. En effet, un projet de 20 logements en collectif mené par l'Office public doit être livré en 2024.

A cela pourront être ajoutés les 10 à 15 % de logements prévus par l'opération destinés à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux réalisés en habitat collectif.

Ces éléments montrent bien la volonté de la commune de Villelongue des Monts de poursuivre ses efforts pour tendre vers l'objectifs global du SCOT au regard des dernières opérations notamment.

C.E. : Ceci complète ce qui a été vu au § 6.1.5

En matière de logements en accession sociale, à la suite de la réception de l'avis donné par la CCACVI au titre du PLH, il été convenu d'intégrer un part de 10% de la programmation globale de l'opération à la réalisation de logements en accession sociale destinés à des primo-accédants.

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

L'OAP du secteur objet de la modification sera complétée en ce sens : « Créer des logements en accession sociale (10% de la programmation globale) ».

Objectifs de production de logements locatifs sociaux :

Les objectifs du SCOT en matière de logements locatifs sociaux ont été traduits dans le PLH de la CCACVI approuvé en date du 17 juillet 2023. Le PLH prévoit un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux pour la commune de Villelongue Dels Monts.

C.E. : En matière de production de Logements Locatifs Sociaux, voir précédemment au § 6.1.2

6.3.3 Enrichir graphiquement l'OAP

Avis de la DDTM

S'agissant ensuite du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation, il conviendra de l'enrichir graphiquement dans le respect des dispositions de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme (besoins en matière de stationnement, qualité de l'insertion paysagère et architecturale).

Réponse de la Commune :

L'OAP du secteur objet de l'ouverture à l'urbanisation, sera complétée à la suite de l'enquête publique en faveur du maintien et/ou de la compensation des chênes pubescents, situés au Nord-Ouest et la conservation et le maintien des cours d'eau.

De plus, en matière d'insertion paysagère, le projet de règlement prévoit de limiter les hauteurs des constructions à du R+1 pour s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

L'OAP du secteur objet de la modification sera complétée pour intégrer les éléments suivants :

- Maintenir et/ou compenser les chênes pubescents situés au Nord-Ouest.*
- Conserver les abords des cours d'eau.*

C.E. : Rien à ajouter ni à commenter.

6.3.4 Référence au PLH à actualiser

Avis de la DDTM :

Le dossier devra également actualiser la référence au programme local de l'habitat exécutoire depuis le 8 octobre 2023 et couvrant la période 2022-2027.

Réponse de la Commune :

C.E. : En matière de PLH à actualiser, voir précédemment au § 6.1.6

6.4 Analyse du Mémoire en réponse concernant l'avis du Conseil Départemental des P.O. sur :

Avis du Conseil départemental

Le 31 octobre 2023 le Conseil départemental adresse un courrier à Monsieur le Maire dans lequel Il fait les observations suivantes et se demande si le nouveau quartier prévoit :

- *le développement du parc HLM pour les publics du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)*
- *la construction de petits logements ?*
- *le développement de l'accession à la propriété ?*

C.E. : Ces 3 items sont couverts dans §6.1.1 Logements en accession sociale, §6.1.2 Logements locatifs sociaux, §6.1.3 Diversification de l'offre générationnelle.

6.5 Analyse du Mémoire en réponse concernant le Procès verbal de Synthèse sur :

6.5.1 Observation de M. ROUSSEL :

« Je souhaiterai si vous le voulez bien pouvoir urbaniser la parcelle B633du Puig Terrous comme je le sollicite depuis de nombreuses années».

Réponse de la Commune :

Cette demande ne rentre pas dans le champ de la présente procédure de Modification.

C.E. :Rien à ajouter ni à commenter.

6.5.2 Observations de M. RossenoPulpito :

« La LPO se prononce :

- *favorablement au classement en zone naturelle de la parcelle AH220.*
- *défavorablement à l'ouverture pour l'urbanisation de la zone 2AU en zone 1AUh, contenu de :*

- 1- La ressource en eau limitée*
- 2- La proximité d'une zone humide*
- 3- La présence d'habitats boisés divers*
- 4- La prise en compte de la biodiversité »*

Réponse de la Communeconcernant:

1. La ressource en eau limitée : voir § 6.2.5

C.E. : Cette étude probante et bien étayée devrait répondre sur ce point au souci de M PULPITO.

2- La proximité d'une zone humide :

Dans l'annexe du cas par cas envoyée à la MRAE et pour lequel un avis conforme de dispense à l'évaluation environnementale avait été donné, une note écologique a été établie sur la zone d'étude. Une partie spécifique détaillant la présence avérée ou non d'une zone humide à proximité a été étudiée (P.29 à 37 du dossier annexe au cas par cas).

En conclusion, 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. En effet, aucun sol hydromorphe n'a été relevé et les espèces présentes ne sont pas caractéristiques de zones humides.

Le projet ne serait donc pas concerné par les dispositions de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement car il n'impacterait pas plus de 1 000 m² de Zones Humides. Il ne serait donc pas soumis au régime déclaratif pour cette raison.

C.E. : Cet arrêté me paraît pertinent dans les connaissances actuelles.

3- La présence d'habitats boisés divers et la prise en compte de la biodiversité.

Lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023 afin de savoir qu'elles sont les mesures de réduction, de compensation ou d'évitement au niveau de la biodiversité ordinaire présente sur la parcelle ?

En réponse, il a été indiqué en mesure de compensation que les essences choisies pour les aménagements paysagers seront constituées par des espèces endémiques et favorables au maintien de la faune locale présente. Dans ce cadre, la liste des essences prévues sera soumise par la Maître d'Ouvrage à un écologue qui la visera et la validera ou indiquera les modifications à apporter.

De plus, un traitement des franges urbaines devra être proposé dans le cadre du projet afin d'être compatible avec les OAP projetées. L'objectif sur ces franges urbaines est dans un premier temps de recenser les essences d'arbres à préserver, puis de proposer en complément des essences adaptées au contexte climatique et géographique. Ces éléments devront être précisés lors de l'élaboration du dossier d'autorisation.

Concernant les chênes pubescents existants au Nord-Ouest, lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023 afin de savoir si le projet d'aménagement intégrait le maintien des Chênes pubescents, des pins, des ronciers et la ripisylve du Tanyari.

En réponse, il a été indiqué que les chênes pubescents situés au Nord-Ouest allaient être préservés et/ou compensés et que les abords des cours d'eau allaient être conservés et restaurés sachant qu'il a été démontré l'absence de ripisylve en l'état actuel.

C.E. : Je retiens l'engagement formulé dans le texte en bleu pour la préservation d'habitats boisés et celui de préserver les chênes pubescents pour répondre à l'attente de M PULPITO.

6.5.2 Observations de M. Jean CALENS :

« Préservation maximale des espaces verts, souhaitée ».

Réponse de la Commune

Un traitement des franges urbaines devra être proposé dans le cadre du projet afin d'être compatible avec les OAP projetées.

De plus, et comme cela est indiqué ci-dessus, les chênes pubescents situés au Nord-Ouest devront être préservés et/ou compensés. Les abords des cours d'eau devront être conservés et restaurés sachant qu'il a été démontré l'absence de ripisylve en l'état actuel.

Enfin, lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023 afin de savoir si la réglementation du PLU en zone AU, impose l'intégration d'espaces verts dans les opérations d'aménagement ? ou s'il y avait une obligation de compenser les défrichements ?

En réponse, il avait été indiqué que pour répondre à un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'amélioration du cadre de vie, il est proposé de compléter le projet de règlement de la zone 1AUh en intégrant les règles suivantes :

- « Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, les espaces verts représenteront au minimum 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Un ouvrage de rétention paysager peut- être pris en compte dans les 10% imposés.

- Les surfaces non construites qu'elles soient privées ou publiques, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m² de surface.
»

C.E. : Ces éléments ont déjà été repris : je n'ai rien à y ajouter.

7. BILAN DE L'ENQUETE

Le projet, tel quel, n'a pas été remis en cause par la population locale : seules 4 personnes sont venues dont 2 ont laissé leur contribution dans le registre.

Par contre, 4 PPA, sur les 19 sollicitées à donner leur avis sur ce projet, ont donné un avis favorable mais avec réserves.

Toutes ces réserves, comme nous l'avons vu, ont pu être étudiées et bien appréhendées pendant l'enquête, et ont suscité plusieurs Mémoires en réponse.

La délibération du 17 novembre 2023 de la CCACVI a même permis par le Mémoire en réponse définitif concernant toutes les réserves émises de Mme MARZOT du service PLH, de les lever et avoir son approbation le 22 décembre 2023 : « Les modifications qui seront apportées répondent bien aux observations du PLH ».

Ceci est assez exceptionnel pour être apprécié et relevé alors que le rapport n'était pas encore achevé.

Toutes les autres réserves émises des autres PPA ont fait l'objet de la même attention et comme on le voit dans l'analyse du Mémoire en réponse au sujet du Scot Littoral Sud, ont, elles aussi, été levées

sauf **une**, en suspens, en attente du document écrit de rétrocession de production de logements d'autres communes tel que le prescrit le Scot Littoral Sud.

Il semble bien, que les attentes du Scot Littoral Sud ont bien été respectées, du moins dans son esprit, car selon les termes mêmes de la délibération du comité syndical du Scot Littoral Sud du 11 décembre 2023 : « *la commune (sous-entendu, Villelongue dels Monts) devrait bénéficier de l'accord de trois autres communes du même secteur géographique pour 90 logements au total, ce qui permettrait de respecter les objectifs de production de logements* », les termes :

- « devrait » et non pas pourrait ;
- « les 3 communes » non nommées ici mais bien identifiées car sinon comment les nombrer ? ;
- le nombre cité de 90 logements ;

montrent bien :

- le souci de la Commune à vouloir respecter les requêtes du Scot Littoral Sud.,
- que les démarches avec les 3 communes sont très avancées et remplissent dans son esprit, la demande du Scot Littoral Sud et même les dépassent ;
- qu'un accord verbal a donc été entériné qu'il ne reste plus qu'à le rendre officiel.

Tenant compte de tout ceci, je considère cette réserve levée, laquelle, d'autre part comme le rappelle le service de la Préfecture, ne peut être opposable, ne faisant pas partie à l'heure actuelle du DOO du Scot Littoral Sud.

Enfin, considérant que toutes les réserves ont bien été traitées et levées et n'ayant aucune autre observation additionnelle à faire, je sou mets ce projet sans aucune réserve, à l'approbation du Conseil Municipal de la Commune de Villelongue dels Monts.

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE VILLELONGUE-DELS-MONTS**

CONCLUSION

Arrêté d'ouverture d'enquête du 24 octobre 2023

AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune qui définit à partir d'un diagnostic un Projet d'Aménagement et de Développement Durable en donnant à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement tout en précisant le droit des sols.

Cette 2^{ème} modification du PLU de Villelongue-dels-Monts a pour objet :

- **Le classement en Zone Naturelle de la parcelle cadastrale AH220** d'une superficie de 4928 m² actuellement classée en zone 1AU 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 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 nécessite :

- La création d'une **OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation** sur la zone 2AU applicable à ce secteur de « Matamala » ;
- La modification du **règlement écrit et graphique** pour le classement de la zone 2AU en zone 1AUh, ouverte à l'urbanisation.

Considérant :

- Que l'enquête s'est déroulée en toute sérénité et que le public qui le désirait a pu se rendre aux 3 permanences prévues à des heures décalées qui pouvaient convenir à tous.
- que la publicité dans les 2 journaux et l'affichage sur les différents sites : ont été réalisés dans les délais réglementaires et de façon à ce que le public soit suffisamment bien informé.
- que le dossier suffisamment complet et clair a été régulièrement mis à la disposition du public, qui a pu s'exprimer librement que ce soit au siège de la mairie de Villelongue-dels-Montsou sur son site internet.
- que les notifications aux PPA ont été effectuées et les délais de réponse respectés avant l'ouverture de l'enquête publique.
- que le procès-verbal d'enquête du 22/12/2023 a reçu un mémoire en réponse complet de la commune, dans les délais prescrits par l'arrêté.
- Que j'ai reçu, de la part de tous les intervenants avec lesquels j'ai eu affaire que ce soit à la Mairie avec M le Maire et Mme OLIVES, avec la société Archi-Concept représentée par Mme AUDOUIT, et les services de l'état : (DDTM) avec Mme WIPPICH une collaboration appréciée.
- que le projet, tel quel, n'a pas été remis en cause par la population locale.
- Que toutes les réserves des PPA ont été considérées et levées (voir le bilan).

Tenant compte de tous ces points avec les recommandations suivantes, je considère que ce projet de 2^{ème} modification du PLU de la commune de Villelongue-dels-Monts, tel qu'il a été présenté, sert l'intérêt général et mérite d'être soumis à la délibération de la Commune pour approbation.

Recommandations :

Intégrer dans le dossier pour approbation, toutes les modifications listées (en rouge) dans les Mémoires en réponse qui ont été reprises et validées dans l'analyse.

En conséquence de ce qui précède et compte tenu de l'ensemble de mon rapport, j'émet un AVIS FAVORABLE, au projet de 2^{ème} modification du PLU de la commune de Villelongue dels Monts.

Le commissaire-enquêteur,

le 09 janvier 2024



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLU
DE LA COMMUNE DE VILLELONGUE-DELS-MONTS**

ANNEXES

Arrêté d'ouverture d'enquête du 24 octobre 2023

III. ANNEXE : liste des documents annexés

1. 21/02/2023 Arrêté n°08/23 prescrivant la modification n°2 du PLU
2. 27/03/2023 Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal.
3. 07/07/2023 Décision de la MRAe de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas.
4. 12/09/2023 Notification aux PPA contactées avec date de réponses dans le dossier.
5. 21/09/2023 Décision n° E23000107/34 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Philippe LHERMITTE en qualité de commissaire enquêteur
6. 24/10/2023 Arrêté n° 16/23 portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU
7. 30/10/2023 Publications de l'Avis au public (1^{ère} insertion)
8. 02/11/2023 Certificat d'affichage portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU
9. 06/11/2023 Emplacement des affiches
10. 20/11/2023 Publication de l'avis au public (2^{ème} insertion)
11. 15/11/2023 Certificat d'affichage pendant toute la durée de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU
12. 22/12/2023 Procès-verbal
13. 22/12/2023 Mémoires en réponse



ARRETE PORTANT PRESCRIPTION
DE LA 2^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
VILLELONGUE DELS MONTS
N°08/23

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;

Vu le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques,

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 novembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 juillet 2016 approuvant la première modification du PLU ;

Considérant que la Modification n°2 portera sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU.

Considérant qu'il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune sur ce point ;

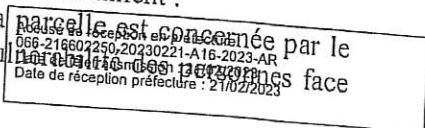
Considérant que la Modification n°2 envisagée aura dès lors notamment pour objet :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU situé au nord-ouest du village ;
- La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- le classement en zone Naturelle de la parcelle cadastrée AH 220 d'une superficie de 4938 m² actuellement identifiée en zone 1AU ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'inscrit dans la mise en œuvre du PLU, qui vise à satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'activités et des équipements publics s'avérant nécessaire au bon fonctionnement de la zone.

Considérant que le classement en zone Naturelle de la parcelle cadastrée AH 220 d'une superficie de 4938 m², actuellement identifiée en zone 1AU, se justifie notamment :

- 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 de la parcelle face au risque.



- Dans une optique de préservation des espaces naturels. La parcelle est aujourd'hui boisée sur la totalité.
- D'un point de vue urbanistique. La commune n'a plus aujourd'hui la volonté de développer l'urbanisation sur cette partie du territoire.

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification (article L153-41 du code de l'urbanisme) dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L153-31 du code de l'urbanisme) :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit 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 ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant que le projet de modification sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement,

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil municipal de la commune de VILLELONGUE DELS MONTS.

ARRETE les dispositions suivantes :

ARTICLE 1 : Il est prescrit une procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune,

ARTICLE 2 – : La modification n°2 du PLU aura notamment pour objet :

- * **D'ouvrir** à l'urbanisation la zone 2AU située nord-ouest du village, et ainsi permettre la réalisation, à court terme, d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- * **De définir** une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur cette zone ;
- * le classement en zone Naturelle de la parcelle cadastrée AH 220 d'une superficie de 4938 m² actuellement identifiée en zone 1AU ;

ARTICLE 3 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté N° 32/22 du 26 décembre 2022.

ARTICLE 4 : Madame La Directrice Générale des Services est chargée de l'application du présent arrêté qui fera l'objet d'un affichage pendant toute la durée de la procédure en mairie et sera transmis à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales.

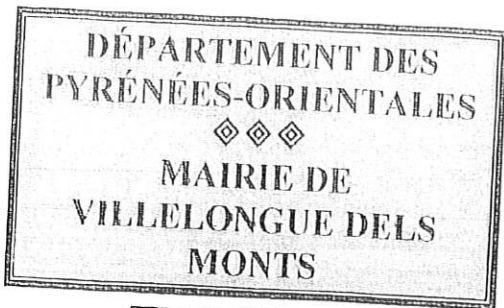
Fait à VILLELONGUE DELS MONTS,
le 21 février 2023.

Le MAIRE,

Christian NIFOSI



Accusé de réception en préfecture
066-216602250-20230221-A16-2023-AR
Date de télétransmission : 21/02/2023
Date de réception préfecture : 21/02/2023



EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :	
en exercice :	19
présents :	16
votants :	18
abstentions :	0

L'an deux mille vingt trois
le 27 mars

Le Conseil Municipal de la Commune de VILLELONGUE DELS MONTS
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de
Christian NIFOSI Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 21 mars 2023

PRESENTS : NIFOSI C, VILA S, CARBOUG, PROD'HOMME J, BERDAGUER D,
RICHE J, SERVAT J-M, RIERE A-M, MACH D, BONET G, COLMAN L,
MONIER V, PERIS J-V, BUISSON A, SCHWEER-CASES L-P, BARTHELEMY P

ABSENT: BEAUVALET C

ABSENTS EXCUSES: TONNELIER S, QUINTANA L-P

Procuration de vote est donnée par :

-TONNELIER Sabrina à NIFOSI Christian

-QUINTANA Léo-Paul à VILA Sylvie

Mme Jeannine RICHE a été nommée secrétaire de séance

Les membres présents étant en nombre suffisant pour délibérer, le Maire déclare la
séance ouverte.

JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DANS LE CADRE
DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des
procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
VU le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-
11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de
modification et de révision des documents d'urbanisme,
VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L110, L121-1, L123-13, L123-13-1,
L123-13-2, L123-13-3 et L. 123-15,
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 novembre 2011 approuvant le Plan
Local d'Urbanisme (PLU)
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 juillet 2016 approuvant la première
modification du PLU ;
Vu l'arrêté du Maire N° 08/23 du 21 février 2023 prescrivant la procédure de Modification
n°2 du PLU, portant sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU et le classement
en zone Naturelle de la parcelle cadastrée AH 220 d'une superficie de 4938 m² actuellement
identifiée en zone 1AU ;

Considérant que conformément aux articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, la
procédure de modification peut être utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduise pas 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,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans précédant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisition foncière significative de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,

Accusé de réception en préfecture
066-216602250-20230327-72-2-1-23-DE
Date de télétransmission : 29/03/2023
Date de dépôt en préfecture : 29/03/2023

Considérant que dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune il reste encore quelques parcelles libres de toute construction de petite à moyenne superficies éparpillées dans ces zones mais ne répondant pas aux besoins fonciers nécessaires pour une opération structurée.

Considérant que la zone 3AU est en cours d'urbanisation.

Considérant que la commune est soumise à une forte demande d'installation sur son territoire et qu'elle ne dispose pas de terrains ouverts à l'urbanisation sur lesquels une opération d'aménagement à destination d'habitat individuel puisse être réalisée à court terme,

La commune retient donc l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

De plus, l'ensemble des réseaux est déjà existants autour de cette zone et la desserte routière est idéale.

Considérant que la zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone est établie par la présence de réseaux à la périphérie immédiate de la zone (desserte par la voirie et les réseaux d'eau potable et d'assainissement)

Considérant que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au nord-ouest du village ressort de ce qui vient d'être exposé.

Il appartient dès lors au Conseil Municipal de se prononcer sur la justification de cette ouverture à l'urbanisation,

Le Conseil Municipal au vu de l'exposé ci-dessus :

DECIDE qu'au regard des considérations exposées ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au nord-ouest du village est utile et justifiée.

DIT que la présente délibération en mairie pendant un mois

DIT que la présente délibération sera transmise à Monsieur la Préfet des Pyrénées Orientales dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

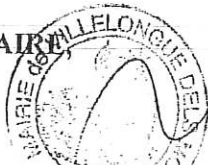
AUTORISE le Maire à prendre tout acte utile et à signer toute pièce nécessaire à ce dossier,

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme,

Le MAIRE

Christian NFOSI





Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis conforme
de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur le projet de modification n°2 du PLU de Villelongue-Dels-Monts
(Pyrénées-Orientales)**

N°Saisine : 2023-011840
N°MRAe : 2023ACO110
Avis émis le 07 juillet 2023

LISTE DES PPA – Modification n°2 Commune de Villelongue Dels Monts

Personne Publique Associée	Date envoi courrier	Date retour réponse
Préfecture des P.O	12/09/2023	
Conseil Régional Occitanie	12/09/2023	
Conseil Départemental des P.O	12/09/2023	
SCOT Littoral Sud	12/09/2023	
Chambre d'Agriculture des P.O	12/09/2023	
Chambre de Commerce et d'Industrie	12/09/2023	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	12/09/2023	
Direction Départementale des Territoires et de la Mer des P.O	12/09/2023	
Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris	12/09/2023	
Mairie de Saint Genis des Fontaines	12/09/2023	
Mairie de Laroque des Alberes	12/09/2023	
Mairie de Montesquieu des Albères	12/09/2023	
Mairie de Banyuls dels Aspres	12/09/2023	
Mairie de l'Albère	12/09/2023	
INAO	12/09/2023	
Direction Départementale de la Cohésion Sociale des P.O	12/09/2023	
Direction Départementale de la Protection des Populations des P. O	12/09/2023	
Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de la Santé des P.O	12/09/2023	
Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement	12/09/2023	

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER

6, rue Pitot
CS 99002

34063 MONTPELLIER CEDEX 02

Téléphone : 04.67.54.81.00

Télécopie : cf site internet

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
08h30 à 12h30 - 13h30 à 17h00

E23000107 / 34

Monsieur Philippe LHERMITTE
28 B route de la forêt
66490 SAINT JEAN PLAT DE CORTS

Dossier n° : E23000107 / 34

(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE

Objet : Enquête publique relative à la modification N° 2 du PLU de la commune de VILLELONGUE DELS MONTS

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'article L. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur ci-jointe dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au président du tribunal administratif.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale indiqué sur la fiche de renseignements.

Je notifie parallèlement cette décision au porteur de projet de l'opération (Monsieur le Maire de VILLELONGUE DELS MONTS - Monsieur Christian NIFOSI),

Adresse postale de la mairie :

Rue des Ecoles 66740 VILLELONGUE DELS MONTS

Horaires d'ouverture de la mairie :
Du Lundi au Mardi: 08:00 à 12:00 - 13:30 à 18:00
Mercredi: 08:00 à 12:00
Du Jeudi au Vendredi: 08:00 à 12:00 - 13:30 à 18:00

Téléphone : 04 68 89 61 76

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,


Nathalie JERNIVAL

MAIRIE
DE
VILLELONGUE DELS MONTS
- 66740-

téléphone : 04.68.89.61.76

télécopie : 04.68.89.68.57

@ :mairie@villelongue-dels-monts.com



**Urbanisme – Ouverture de l'Enquête publique relative à
la Modification n°2 du plan Local d'Urbanisme de la
Commune de VILLELONGUE DELS MONTS**

N° 16/23

Le Maire de la Commune de VILLELONGUE DELS MONTS,

- Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et R.153-8 relatifs à l'enquête publique ;
Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et la protection de l'environnement ;
Vu le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 novembre 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 7 juillet 2016 approuvant la première modification du PLU ;
Vu l'arrêté n°08/23 du maire de VILLELONGUE DELS MONTS en date du 21 février 2023 qui prescrit la procédure de Modification n°2 du PLU.
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2023 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dans le cadre de la modification n°2 du PLU.
Vu la décision n° E23000107/34 en date du 21 septembre 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Philippe LHERMITTE, en qualité de commissaire enquêteur, Ingénieur, formateur ;
Vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
Vu les pièces du dossier relatives au projet de modification n°2 du PLU de VILLELONGUE DELS MONTS soumises à enquête publique ;

ARRETE les dispositions suivantes :

ARTICLE 1 : Date et objet de l'ouverture de l'enquête publique :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU de VILLELONGUE DELS MONTS, du 15 novembre 2023 au 15 décembre 2023 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le projet de modification n°2 du PLU de VILLELONGUE DELS MONTS aura notamment pour objet :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au nord-ouest du village ;
- La réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce secteur (OAP) ;
- Le classement en zone Naturelle de la parcelle cadastrée AH 220 d'une superficie de 4938 m² actuellement identifiée en zone 1AU ;

ARTICLE 2 – Désignation du commissaire enquêteur :

Monsieur Philippe LHERMITTE, Ingénieur, formateur, inscrit sur la liste départementale des commissaires enquêteurs des Pyrénées-Orientales, a été désigné pour conduire la présente enquête publique par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

ARTICLE 7 – Décision(s) au terme de l'enquête :

La Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS, en la personne de son Maire en exercice, qui est la personne publique responsable du projet, se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°2 du PLU de la commune de VILLELONGUE DELS MONTS et pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification du PLU en vue de cette approbation.

ARTICLE 8 – Publicité de l'enquête :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département : l'indépendant et le Midi Libre.fr. Il sera également publié sur le site internet de la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS : <https://villelongue-dels-monts.com>

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches et lisibles depuis la voie publique, à la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS, selon les modalités de l'arrêté du 24 avril 2012 du Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement ; et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de VILLELONGUE DELS MONTS.

L'accomplissement de la formalité d'affichage, pour chacun des lieux destinataires de l'avis d'enquête publique, sera certifié par Monsieur le Maire de VILLELONGUE DELS MONTS.

Les certificats d'affichage correspondants seront transmis en fin d'enquête publique au commissaire enquêteur.

ARTICLE 9 – Informations sur ce dossier d'enquête :

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur NIFOSI, Maire, à la commune de VILLELONGUE DELS MONTS au 04.68.89.61.76.

ARTICLE 10 – Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté N° 15/23 du 13 octobre 2023.

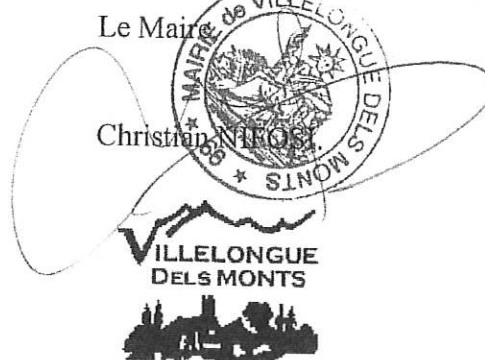
ARTICLE 111 – Notification et application du présent arrêté :

Le présent arrêté sera notifié à :

- Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier
- Monsieur le Commissaire Enquêteur

Madame La Directrice Générale des Services est chargée de l'application du présent arrêté.

Fait à VILLELONGUE DELS MONTS, le 24 octobre 2023.



JUSTIFICATIF DE PARUTION

7

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 30/10/2023 à 00h10 dans Midi Libre.fr - 66 (66)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM386027, 166255

Dossier Client : ENQUETE MODIF N2 PLU

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Villelongue Dels Monts

Relative à la Modification n°2

du plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté N° 15/23 et date du 13 octobre 2023, Le Maire, M. NIFOSI a ordonné l'ouverture de l'Enquête Publique sur le projet de 2ème modification du PLU.

Monsieur Philippe LHERMITTE, Ingénieur Formateur, a été désigné Commissaire-Enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier N° E23000107/34 en date du 21 septembre 2023 Cette modification vise à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au nord-ouest du village, la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur et au classement en zone Naturelle de la parcelle cadastrée AH 220 d'une superficie de 4938 m2 actuellement identifiée en zone 1AU.

L'enquête se déroulera à la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS, pendant 31 jours consécutifs, **du 15 novembre 2023 au 15 décembre 2023 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit :

- lundi-mardi-jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- le mercredi de 8h00 à 12h00
- et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier, consigner ses observations, sur le registre d'enquête ou les adresser au Commissaire-Enquêteur par correspondance à l'adresse suivante :

Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS
Carrer de les Escolles
-66740- VILLELONGUE DELS MONTS

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

<https://villelongue-dels-monts.com>.

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- **Mercredi 15 novembre 2023 de 10h00 à 12h00**
- **Jeudi 30 novembre 2023 de 16h00 à 18h00**
- **Vendredi 15 décembre de 10h00 à 12h00**

Toute personne peut obtenir communication du dossier d'Enquête Publique sur demande et à ses frais en s'adressant à la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur NIFOSI, Maire, à la commune de VILLELONGUE DELS MONTS au 04.68.89.61.76.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le Commissaire-Enquêteur qui disposera alors de trente jours pour établir et transmettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées.

Pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions seront tenus à la disposition du public en Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS et publiés sur le site internet à l'adresse :

<https://villelongue-dels-monts.com>

Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal compétent en la matière se prononcera par délibération sur l'approbation de la 2ème modification du PLU.

Le Maire,
Christian NIFOSI.

Consulter cette annonce sur le site de l'éditeur : <https://www.midilibre.fr/>



Lien vers le certificat de parution

Document généré le 30 octobre 2023

Le Gérant Jean-Benoît BAYLET



FNS SIMPLIFIÉ AVIS DE MARCHÉ
Commune de Font-Romeu-Odeillo-Via

166475

I. II. III. IV. V. VI.

Section 1 : Identification De L'acheteur

Nom complet de l'acheteur : Mairie de Font-Romeu-Odeillo-Via

Type de Numéro national d'identification : SIRET

N° National d'identification : 21660124500014

Code Postal : 66120

Ville : FONT ROMEU ODEILLO VIA

Groupement de commandes : Non

Section 2 : Communication

Moyen d'accès aux documents de la consultation :

Lien vers le profil d'acheteur : https://mairie-fontromeu.e-marchespublics.com/pack/annonce_marche_public_2565_973903.html

Identifiant interne de la consultation : 2023-ACC-007

L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non

Contact : PANSART Floriane

email : marche-public@mairie-fontromeu.fr

Tél : +33 4.68.30.68.25

Section 3 : Procédure

Type de procédure : Procédure adaptée ouverte

Condition de participation :

Aptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions / moyens de preuve :

- Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner.

- Renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi mentionnée aux articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du Code du travail.

Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve :

- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les prestations objet du contrat, réalisées au cours des trois derniers exercices disponibles.

- Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels.

Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve :

- Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années.

- Liste des travaux exécutés au cours des cinq dernières années, appuyée d'attestations de bonne exécution pour les plus importants (montant, époque, lieu d'exécution, s'ils ont été effectués selon les règles de l'art et menés à bonne fin).

- Déclaration indiquant l'outillage, le matériel et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation du contrat.

- Indication des titres d'études et professionnels de l'opérateur économique et/ou des cadres de l'entreprise, et notamment des responsables de prestation de services ou de conduite des travaux de même nature que celle du contrat.

- Certificats / qualification / labellisation si le candidat en dispose.

Technique d'achat : Accord-cadre

Date et heure limites de réception des plis : 27 Novembre 2023 à 17:00

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Réduction du nombre de candidats : Non

Possibilité d'attribution sans négociation (Attribution sur la base de l'offre initiale) : Oui

L'acheteur exige la présentation de variantes : Non

Identification des catégories d'acheteurs intervenant : Marché multi attributaire à bons de commande

Section 4 : Identification Du Marché

Intitulé du marché : ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE MULTI-ATTRIBUTAIRE POUR LES TRAVAUX DE REFECTION ET D'AMELIORATION DU RESEAU ET DES OUVRAGES D'EAU PLUVIALE

CPV - Objet principal : 45232130:

AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES

166254

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de Villelongue Dels Monts
Relative à la Modification n°2
du plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté N° 15/23 et date du 13 octobre 2023, Le Maire, M. NIFOSI a ordonné l'ouverture de l'Enquête Publique sur le projet de 2ème modification du PLU.

Monsieur Philippe LHERMITTE, Ingénieur Formateur, a été désigné Commissaire-Enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier N° E23000107/34 en date du 21 septembre 2023

Cette modification vise à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au nord-ouest du village, la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur et au classement en zone Naturelle de la parcelle cadastrée AH 220 d'une superficie de 4938 m2 actuellement identifiée en zone 1AU.

L'enquête se déroulera à la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS, pendant 31 jours consécutifs, du 15 novembre 2023 au 15 décembre 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit :

- lundi-mardi-jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00

- le mercredi de 8h00 à 12h00

- et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier, consigner ses observations, sur le registre d'enquête ou les adresser au Commissaire-Enquêteur par correspondance à l'adresse suivante :

Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS

Carrer de les Escoles

-66740- VILLELONGUE DELS MONTS

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

<https://villelongue-dels-monts.com>.

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 15 novembre 2023 de 10h00 à 12h00

- Jeudi 30 novembre 2023 de 16h00 à 18h00

- Vendredi 15 décembre de 10h00 à 12h00

Toute personne peut obtenir communication du dossier d'Enquête Publique sur demande et à ses frais en s'adressant à la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur NIFOSI, Maire, à la commune de VILLELONGUE DELS MONTS au 04.68.89.61.76.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le Commissaire-Enquêteur qui disposera alors de trente jours pour établir et transmettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées.

Pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions seront tenus à la disposition du public en Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS et publiés sur le site internet à l'adresse :

<https://villelongue-dels-monts.com>

Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal compétent en la matière se prononcera par délibération sur l'approbation de la 2ème modification du PLU.

Le Maire,
Christian NIFOSI.

VIE DES SOCIÉTÉS

MODIFICATION

”
Crédibilisées
par l'environnement

DEPARTEMENT DES
PYRENEES-ORIENTALES

MAIRIE DE
VILLELONGUE DELS
MONTS




CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Christian NIFOSI, Maire de VILLELONGUE DELS MONTS

CERTIFIE avoir affiché en lieu et place accoutumés :

l’avis d’ouverture de l’enquête publique relative à la modification N° 2 du Plan Local d’Urbanisme de VILLELONGUE DELS MONTS.

Fait à VILLELONGUE DELS MONTS,
le 02 novembre 2023.

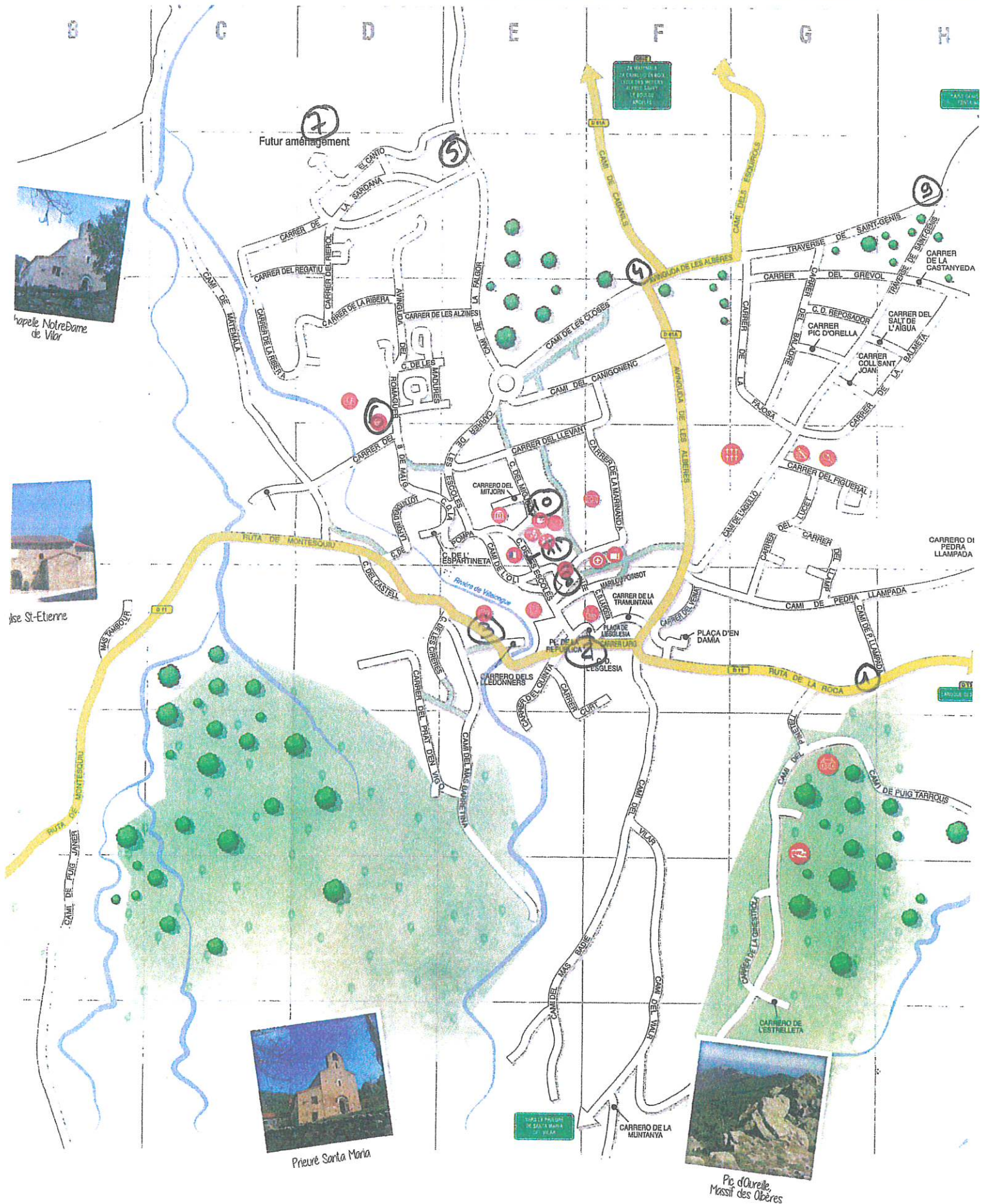
Le MAIRE,

Christian NIFOSI.



Vanille 
 Institut
 Coiffure et esthétique
 04 68 39 74 29 sur rendez-vous
 vanille institut © www.vanille-institut.com
 29 bis Carrer de la Marinada
 66740 Villelongue-Dels-Monts

Fluriste
Alberes Fleuries
 Mariage Baptême
 Anniversaire Deuil
 04 68 55 08 65
 Centre Commercial Les Alberes
 LAROQUE DES ALBERES
 Livraison à domicile

EPICERIE DOISY
 Alimentation, dépôt de pain,
 fruits et légumes régionaux, produits régionaux,
 vente de gaz, journaux locaux, FDI,
 pâtisserie et pâtisserie le dimanche
 04 68 55 43 09 - 06 52 86 79 50
 25 Carrer de la Marinada
 66740 Villelongue Dels Monts



JUSTIFICATIF DE PARUTION

10

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 20/11/2023 à 00h11 dans Midi Libre.fr - 66 (66)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM386030, 166256

Dossier Client : ENQUETE MODIF N2 PLU

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RAPPEL

Commune de Villelongue Dels Monts

Relative à la Modification n°2 du plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté N° 15/23 et date du 13 octobre 2023, Le Maire, M. NIFOSI a ordonné l'ouverture de l'Enquête Publique sur le projet de 2ème modification du PLU.

Monsieur Philippe LHERMITTE, Ingénieur Formateur, a été désigné Commissaire-Enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier N° E23000107/34 en date du 21 septembre 2023 Cette modification vise à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au nord-ouest du village, la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur et au classement en zone Naturelle de la parcelle cadastrée AH 220 d'une superficie de 4938 m2 actuellement identifiée en zone 1AU.

L'enquête se déroulera à la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS, pendant 31 jours consécutifs, **du 15 novembre 2023 au 15 décembre 2023 inclus**, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit :

- lundi-mardi-jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- le mercredi de 8h00 à 12h00
- et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier, consigner ses observations, sur le registre d'enquête ou les adresser au Commissaire-Enquêteur par correspondance à l'adresse suivante :

Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS
Carrer de les Escoles
-66740- VILLELONGUE DELS MONTS

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :

<https://villelongue-dels-monts.com>.

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- **Mercredi 15 novembre 2023 de 10h00 à 12h00**
- **Jeudi 30 novembre 2023 de 16h00 à 18h00**
- **Vendredi 15 décembre de 10h00 à 12h00**

Toute personne peut obtenir communication du dossier d'Enquête Publique sur demande et à ses frais en s'adressant à la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur NIFOSI, Maire, à la commune de VILLELONGUE DELS MONTS au 04.68.89.61.76.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le Commissaire-Enquêteur qui disposera alors de

trente jours pour établir et transmettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées.
Pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions seront tenus à la disposition du public en Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS et publiés sur le site internet à l'adresse :
<https://villelongue-dels-monts.com>

Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal compétent en la matière se prononcera par délibération sur l'approbation de la 2ème modification du PLU.

Le Maire,
Christian NIFOSI.

Consulter cette annonce sur le site de l'éditeur : <https://www.midilibre.fr/>



Lien vers le certificat de parution

Document généré le 20 novembre 2023

Le Gérant Jean-Benoît BAYLET



P.2
10

EL PUBLIC A LA CONCURRENCE

167877

SIP des Aspres

ité adjudicatrice
rue POMAROLA - Mairie -
CABANES - Tél : 04 68 84 80 06
hé à Procédure Adaptée
e DFCI. Ces travaux entrent dans le cadre de la protec-
rés.
: 45112500 : Travaux de débroussaillage et terrasse-

ales
RAVAUX DE DFCI : CREATION DE ZONES DE RE-
STIBLE - CFM 2022 COMMUNE DE CORBERE ET

ion : se référer au règlement de la consultation.
s le jugement des offres et pondération :
e : 20% qui se détaille selon les sous critères suivants :
érateur (15%), Prise en compte de la sécurité et de

80 - ((offre - offre mini) x 80)/montant mini)
cédure adaptée avec possibilité de négociation
rés : 60 jours à compter de la date de remise des offres.
uelle des renseignements d'ordre technique peuvent être

re : A.E.F. J LOUVET - Tel : 06 11 52 81 76 -
rt-forestier.fr
elle des renseignements d'ordre administratif peuvent être

PRES - Mme BOXERO - Tel : 04 68 84 80 06 -
mail.com
onsultation des entreprises : par téléchargement sur www.

ar voie électronique conformément au règlement de
2/2023 à 17h
nal Administratif de Montpellier, 6 rue Pitot,

le 16/11/2023
ntité adjudicatrice : G. SOLER, Président du Syndicat.

EL PUBLIC A LA CONCURRENCE

167910

SIP des Aspres

ité adjudicatrice
rue POMAROLA - Mairie -
CABANES - Tél : 04 68 84 80 06
hé à Procédure Adaptée
e DFCI. Ces travaux entrent dans le cadre de la protec-
rés.
: 45112500 : Travaux de débroussaillage et terrasse-

ales
TRAVAUX DE DFCI CFM 2021 MISE AUX NORMES
ST MARSALE
ion : se référer au règlement de la consultation.

is le jugement des offres et pondération :
re : 30% qui se détaille selon les sous critères suivants :
érateur (20%), Prise en compte de la sécurité et de

70 - ((offre - offre mini) x 70)/montant mini)
cédure adaptée avec possibilité de négociation
rés : 60 jours à compter de la date de remise des offres.
uelle des renseignements d'ordre technique peuvent être

ENQUÊTES PUBLIQUES

166257

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE RAPPEL

Commune de Villelongue Dels Monts Relative à la Modification n°2 du plan Local d'Urbanisme.

Par arrêté N° 15/23 et date du 13 octobre 2023, Le Maire, M. NIFOSI a ordonné l'ouverture de l'Enquête Publique sur le projet de 2ème modification du PLU.

Monsieur Philippe LHERMITTE, Ingénieur Formateur, a été désigné Commissaire-Enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier N° E23000107/34 en date du 21 septembre 2023

Cette modification vise à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU située au nord-ouest du village, la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur et au classement en zone Naturelle de la parcelle cadastrée AH 220 d'une superficie de 4938 m2 actuellement identifiée en zone 1AU.

L'enquête se déroulera à la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS, pendant 31 jours consécutifs, du 15 novembre 2023 au 15 décembre 2023 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie, soit :

- lundi-mardi-jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
- le mercredi de 8h00 à 12h00
- et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier, consigner ses observations, sur le registre d'enquête ou les adresser au Commissaire-Enquêteur par correspondance à l'adresse suivante :

Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS
Carrer de les Escolles
-66740- VILLELONGUE DELS MONTS

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante :
<https://villelongue-dels-monts.com>.

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Mercredi 15 novembre 2023 de 10h00 à 12h00
- Jeudi 30 novembre 2023 de 16h00 à 18h00
- Vendredi 15 décembre de 10h00 à 12h00

Toute personne peut obtenir communication du dossier d'Enquête Publique sur demande et à ses frais en s'adressant à la Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur NIFOSI, Maire, à la commune de VILLELONGUE DELS MONTS au 04.68.89.61.76.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos par le Commissaire-Enquêteur qui disposera alors de trente jours pour établir et transmettre au Maire son rapport et ses conclusions motivées.

Pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions seront tenus à la disposition du public en Mairie de VILLELONGUE DELS MONTS et publiés sur le site internet à l'adresse :
<https://villelongue-dels-monts.com>

Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal compétent en la matière se prononcera par délibération sur l'approbation de la 2ème modification du PLU.

Le Maire,
Christian NIFOSI.

VIE DES SOCIÉTÉS

FONDS DE
COMMERCE



L'INDÉPENDANT

VOTRE JOURNAL
EST LOCAL
VOTRE CONSEILLER
AUSSI

A votre écoute
du lundi au vendredi
de 8h à 17h et le samedi
de 8h à 12h

04 3000 11 66

N° non surtaxé

Abonnements@lindependant.com

DEPARTEMENT DES
PYRENEES-ORIENTALES

MAIRIE DE
VILLELONGUE DELS
MONTS



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Christian NIFOSI, Maire de VILLELONGUE DELS MONTS

CERTIFIE avoir affiché en lieu et place accoutumés :

l’avis d’ouverture de l’enquête publique relative à la modification N° 2 du Plan Local
d’Urbanisme de VILLELONGUE DELS MONTS.

Fait à VILLELONGUE DELS MONTS,
le 02 novembre 2023.

Le MAIRE

Christian NIFOSI.



PROCES VERBAL DE SYNTHESE

DES OBSERVATIONS DU PUBLIC (PPA COMPRIS) SOUMISES A L'ATTENTION DU MAITRE D'ŒUVRE ET DE PROJET MONSIEUR LE MAIRE DE VILLELONGUE DELS MONTS

Suite à l'enquête publique unique relative à la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villelongue dels Monts

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, modifié le 1^{er} juin 2012, je vous communique par le biais de ce Procès-verbal les observations recueillies au cours de cette enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions durant les 31 jours. C'est-à-dire du 15 novembre 2023 au 15 décembre 2023. La publicité et l'affichage ont été réalisés conformément au règlement.

Une pièce a été mise à disposition du commissaire enquêteur pour assurer les 3 permanences.

Le dossier complet, contrôlé et paraphé a pu être librement consulté aux heures et jours habituels d'ouverture de la Mairie à Villelongue dels Monts et sur le site internet de la commune à l'adresse : <https://villelongue-dels-monts.com>.

Le dossier a été notifié aux Personnes Publiques Associées pour que des réponses puissent être annexées au dossier d'enquête. Il est à noter toutefois que si le dossier a été adressé le 12 septembre 2023 la partie du dossier MRAe l'a été le 09 novembre 2023.

Cette enquête, n'a pas suscité de débat ni de controverse auprès de l'ensemble des résidents (3 personnes sont venues pour s'informer dont 2 ont déposé leur contribution), par contre plusieurs avis ou réserves de PPA ou de la Communauté de Communes CCACVI ont été émises.

Contributions des PPA ou de la CCACVI

On les trouve dans l'ordre chronologique émanant :

- du Conseil Départemental le 31/10/2023
- de la CCACVI service PLH : le 07/11/2023
- de la CCACVI service Scot : le 07/11/2023
- du Conseil de la CCACVI : délibération du 17/11/2023
- de la DDTM : Service conseils et aménagements des territoires le 29/11/2023
- du Conseil de la CCACVI : délibération du lundi 11/12/2023 dont le rapport définitif après contrôle de légalité, vient de nous parvenir, et dont nous tiendrons compte même après la clôture de l'enquête en date du 15/12/2023.

Les réserves de la CCACVI ayant déjà suscité de votre part un Mémoire en réponse préliminaire et partiel, vous n'aurez donc qu'à répondre à celles qui restent en suspens dans les documents ci-joints en Annexe :

- le document du Conseil Départemental
- celui de la DDTM.
- le rapport du 11/12/2023 de la CCACVI

Observations du public

3 Personnes ont laissé les contributions suivantes :

1. Observations de M Roussel

Par un SMS du 16 novembre 2023 adressé à M le Maire

« Je souhaiterai si vous le voulez bien pouvoir urbaniser la parcelle B633 du Puig Terrous comme je le sollicite depuis de nombreuses années ».

2. Observations de M Rosseno Pulpito : Président de la LPO Occitanie : du 15/12/2023 consignées dans le registre

« La LPO se prononce :

- *favorablement au classement en zone naturelle de la parcelle AH220.*
- *défavorablement à l'ouverture pour l'urbanisation de la zone 2AU en zone 1AUh, contenu de :*
 - *La ressource en eau limitée*
 - *La proximité d'une zone humide*
 - *La présence d'habitats boisés divers*
 - *La prise en compte de la biodiversité »*

La LPO est reconnue d'utilité publique :

Siège social : 38 chemin de la petite Gabarre 66690 Sorède

3. Observations de M Jean Calens : du 15/12/2023 consignées dans le registre.

« *Préservation maximale des espaces verts souhaitées* ».

Je vous serais reconnaissant dans votre mémoire en réponse de me fournir votre avis sur ces points soulevés par les PPA et les 3 personnes qui ont déposé leurs contributions, sachant que dans mon rapport je reprendrai chacun des points sous forme détaillée ou de synthèse.

Je vous en remercie à l'avance et suis à votre disposition pour toutes précisions.

Dans cette attente et celle de votre mémoire en réponse final, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Philippe LHERMITTE

Commissaire enquêteur

Le présent procès-verbal, qui comporte 3 pages est établi en deux originaux, le 22 décembre 2023. L'un est adressé à Monsieur NIFOSI Maire de la commune de Villelongue dels Monts, Maître d'œuvre et responsable du projet qui reconnaît l'avoir reçu, le second exemplaire sera joint au rapport d'enquête publique. Je vous invite donc à **produire un mémoire en réponse dans les 15 jours suivant la réception de ce PV.**

le 22 décembre 2023

Le commissaire enquêteur



Monsieur Nicolas NIFOSI
Maire de Villelongue dels Monts



COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

MODIFICATION N°2



MÉMOIRE EN RÉPONSE À L'AVIS DE
LA CCACVI - PLH

AVANT PROPOS

Le présent dossier reprend les remarques émises par la CCACVI dans le cadre du PLH relatives au projet de Modification n°2 du PLU de Villelongue Dels Monts et transmises à la Mairie de Villelongue Dels Monts par **MAIL/ COURRIER en date du XXX novembre 2023 (Cf. PJ)**.

Ce dossier propose des éléments de réponse à chaque demande formulées (reprises en gras en début de chaque paragraphe) ils seront joints à l'enquête publique et apportés au dossier avant approbation.

1 Logements en accession sociale

EXTRAIT :

Prévoir au minimum 10% des logements en accession sociale dans l'OAP ou d'en justifier la programmation ailleurs dans la commune.

En effet, alors que l'objectif global du PLH prévoit 10% de logements en accession sociale, le projet de modification n'en prévoit aucun.

Le projet intégrera des parcelles destinées à des primo-accédants avec clauses usuelles non spéculatives des parcelles, à hauteur de 10% de la programmation globale.

Après enquête publique, l'OAP du secteur objet de la modification sera complétée en ce sens.

2 Logements locatifs sociaux

EXTRAIT :

Intégrer 10% de logements locatifs sociaux supplémentaires dans l'OAP ou d'en justifier la programmation ailleurs dans la commune.

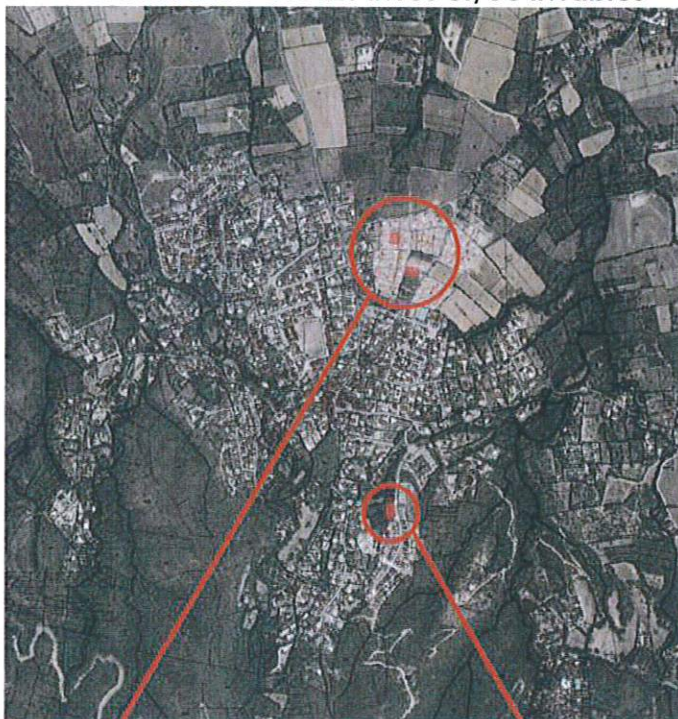
En effet, alors que l'objectif global du PLH prévoit 20% de logements locatifs sociaux, le projet de modification, n'en prévoit que 10%.

Le projet de modification destiné à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit permettre la réalisation de 10 à 15% de Logements Locatifs Sociaux dans la programmation.

Depuis 2022 (date de lancement de la période d'application du PLH2), la commune de Villelongue Dels Monts intègre et/ou livrera 31 logements locatifs sociaux supplémentaires d'ici 2024. En effet, en 2023, 11 LLS ont été réalisés sur l'opération

Val D'Albère et un projet de 20 LLS mené par l'Office Public (secteur Puig Terros) doit être livré en 2024.

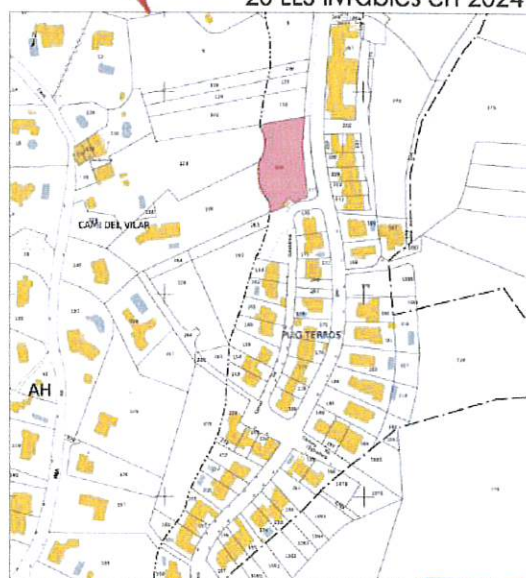
Localisation des LLS livrés et/ou livrables



11 LLS livrés en 2023



20 LLS livrables en 2024



Ainsi d'ici 2024, le parc de logements de la commune de Villelongue Dels Monts sera composé de 113 logements locatifs sociaux auxquels il pourra être ajouté les 10 à 15% prévus par l'opération objet de la modification.

Ces projets montrent ainsi les efforts menés par la commune de Villelongue Dels Monts à poursuivre le développement de son parc en logements locatifs sociaux.

3 Diversification de l'offre générationnelle

EXTRAIT :

Veiller à la diversification de l'offre générationnelle telle que prévue par l'OAP.

En effet, le PLH s'est fixé pour ambition de produire 10% de logements adaptés aux personnes âgées/handicapées. Cette observation est un point de vigilance pour la commune pour qu'elle respecte son OAP.

La Mairie s'attachera à faire respecter l'OAP réalisée dans le cadre de cette ouverture à l'urbanisation. Une validation par le Conseil Municipal du plan et du programme sera réalisée avant le dépôt du permis d'aménager.

4 Objectifs de réduction de la consommation d'espace

EXTRAIT :

Apporter des éléments permettant d'apprécier que le projet s'inscrit dans la dynamique du PLH et de la loi Climat et Résilience en termes d'objectifs de réduction de la consommation d'espace.

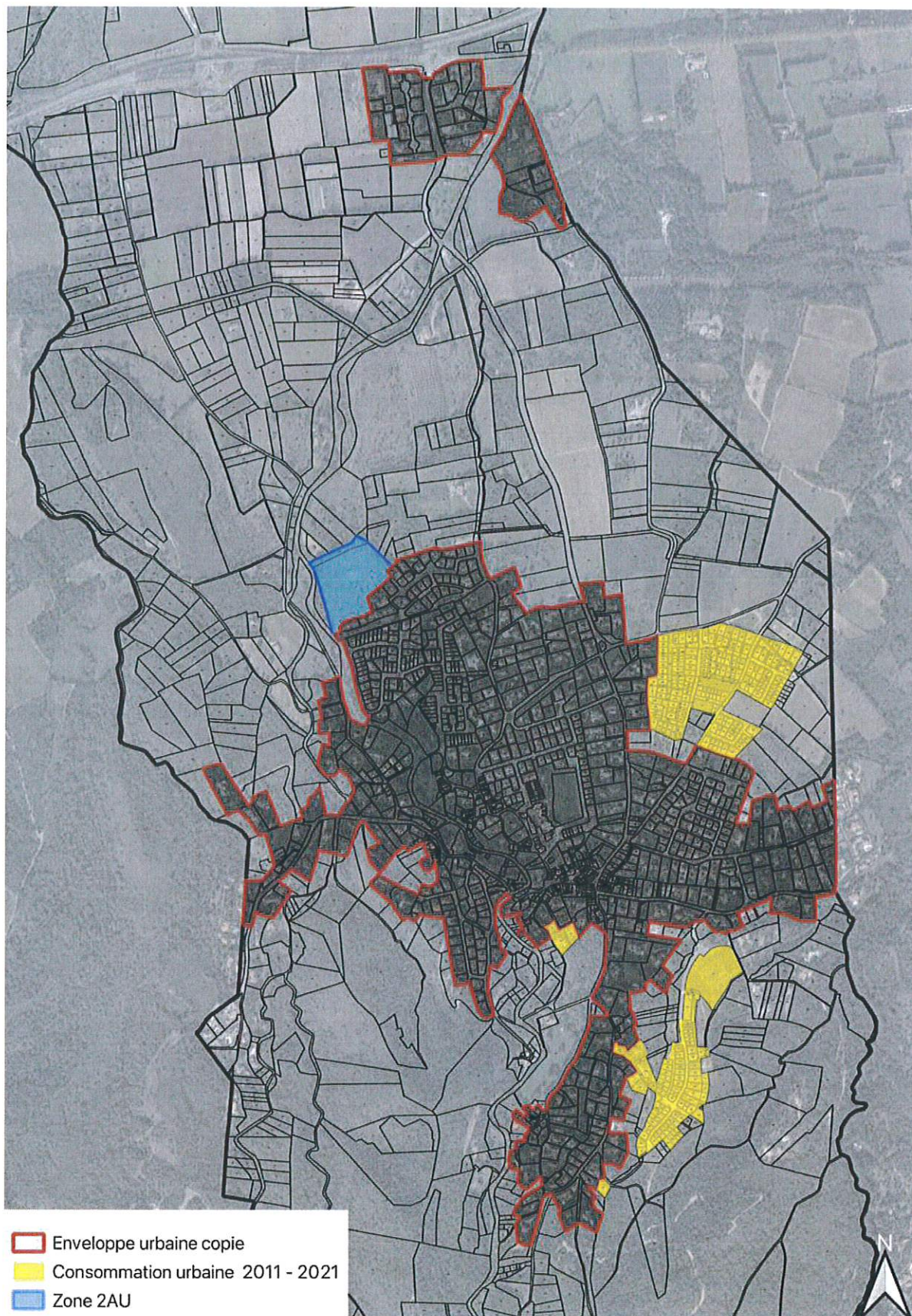
En effet, le PLH s'est fixé pour objectif de limiter à 50 hectares l'urbanisation par extension urbaine. L'extension urbaine prévue par Villelongue n'ayant pas été intégrée au PLH, il est nécessaire de démontrer que la commune s'inscrit néanmoins dans la dynamique.

Afin de démontrer que la commune de Villelongue Dels Monts s'inscrit dans une dynamique de réduction de la consommation d'espace, le rapport additif de présentation de la Modification sera complété, après enquête publique, par un chapitre « Analyse de la consommation d'espace réalisée et projetée ».

Par conséquent, la consommation d'espace a été étudiée ces dix dernières années (2011 -2021), afin d'évaluer au regard des consommations passées que la commune s'inscrit dans une dynamique vertueuse, en matière de modération de la consommation d'espaces.

Une estimation de la consommation foncière entre 2011 et 2021 a été réalisée à la parcelle grâce à un travail d'analyse cartographique. Celle-ci a consisté en une photo-interprétation d'ortho-photoplans de deux années. En sus de l'analyse visuelle des deux ortho-photoplans, les données ont été actualisées en fonction de ce qui était observable directement sur le terrain lors de la réalisation de l'étude de sorte à constituer un état des lieux représentatif de l'état actuel.

Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre 2011 et 2021

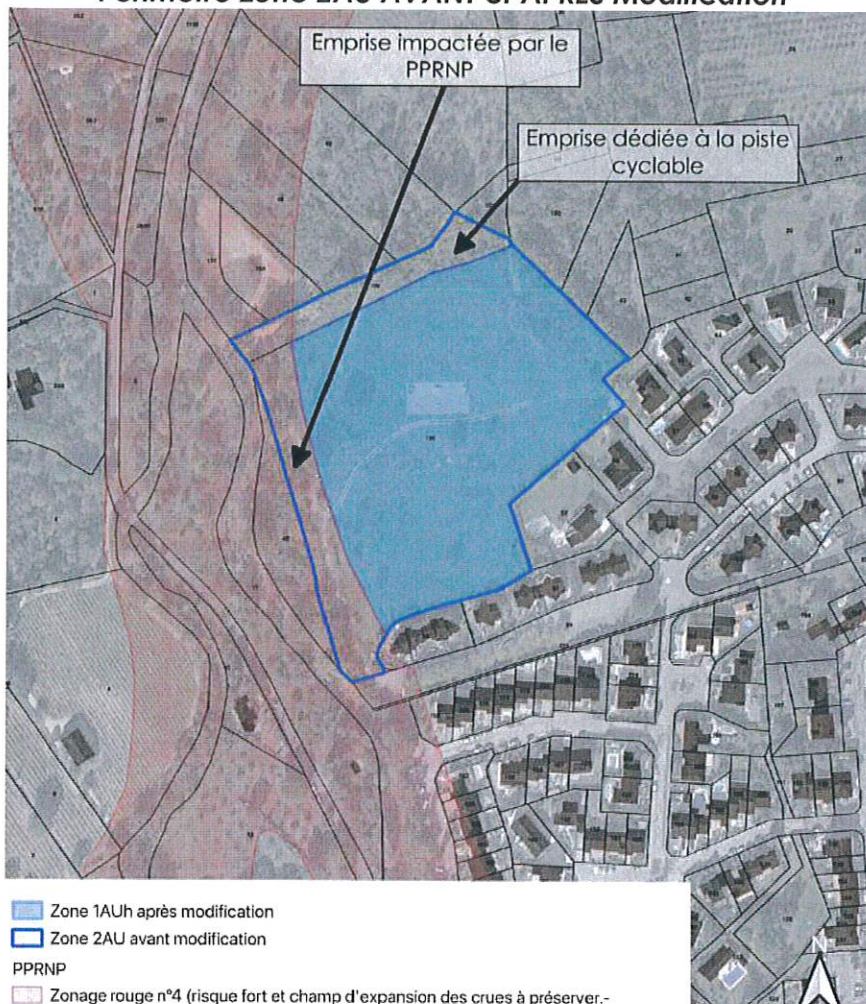


La consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre 2011 et 2021 a été de 11,4 hectares. La totalité de cette surface a été destinée à de l'habitat.

Le projet de modification porte sur le dernier potentiel urbanisable classé en zone AU du PLU en vigueur. En effet, après cette ouverture à l'urbanisation qui représente une superficie de 2,3 Ha, la commune de Villelongue Dels Monts ne possédera plus de potentiel urbanisable en extension.

Dans l'objectif de démontrer que la commune s'inscrit dans cette dynamique de réduction, il est proposé de redélimiter la zone 2AU dans le cadre de cette modification afin d'exclure de ce zonage l'emprise de la piste cyclable au Nord et la zone rouge du PPR (à l'ouest). Cela ramènera la surface de la zone 2AU à 1,8 ha environ.

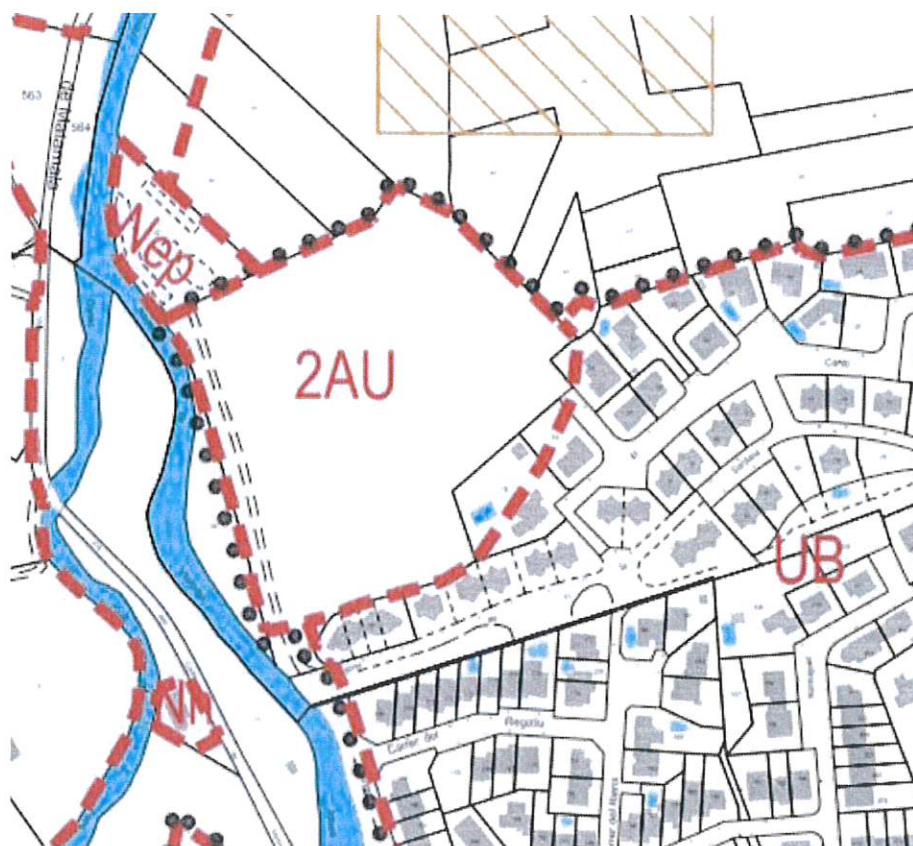
Périmètre zone 2AU AVANT et APRES Modification



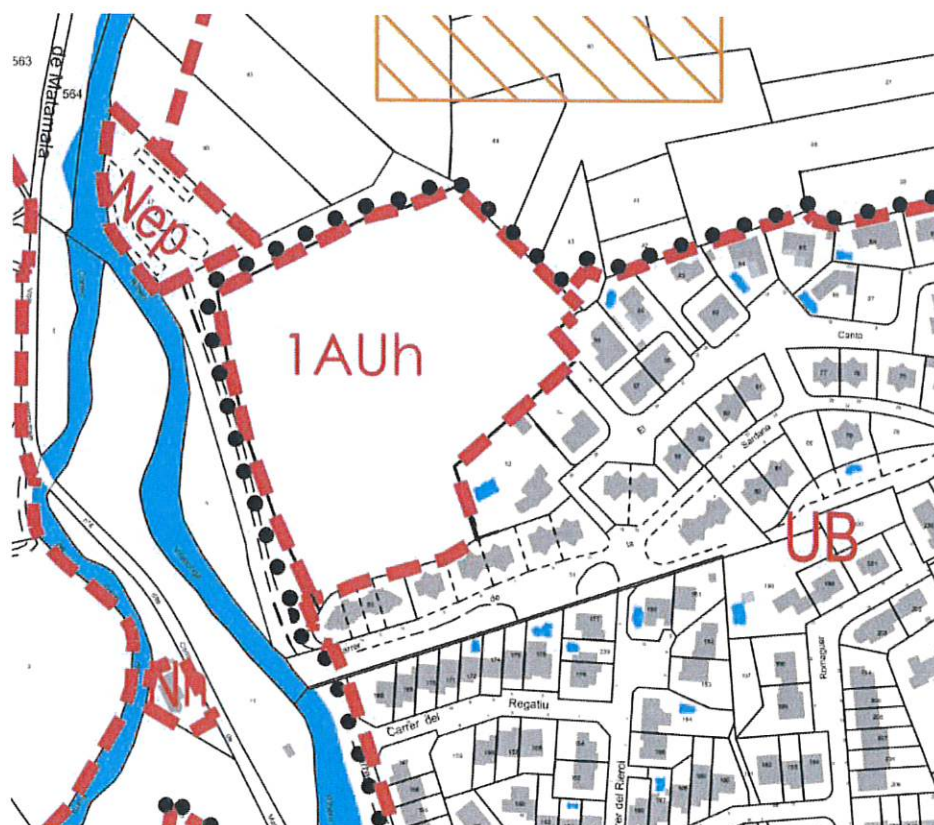
Après enquête publique, le plan de zonage sera modifié en ce sens de la manière suivante :

Plan de zonage avant et après modification du PLU

AVANT



APRÈS



De plus, au travers de l'OAP réalisée sur le secteur, la commune incitera l'aménageur à recourir à des matériaux drainants, à des aménagements naturels et / ou végétalisés, sur les parkings, les chaussées, les cheminements piétons, en minimisant les surfaces imperméabilisées sur les espaces structurants dédiés à la biodiversité intégrée au quartier et bassin de rétention végétalisé.

A cela il peut également être ajouté que la commune a souhaité compenser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par le classement en zone Naturelle d'une zone actuellement ouverte à l'urbanisation (1AU) d'une emprise de 5000 m², située à l'Est du village.

5 Politique de réinvestissement urbain

EXTRAIT :

Accompagner l'urbanisation de cette extension urbaine par une politique de réinvestissement urbain (dents creuses, remises sur le marché de logements vacants, mises sur le marché de logements après changement de destination).

En effet, les objectifs du PLH s'inscrivent dans une dynamique de réinvestissement urbain. De plus, la commune a identifié 24 parcelles en dents creuses mobilisables. Cette observation constitue un point de vigilance pour la commune pour qu'elle inscrive son urbanisation vers du réinvestissement urbain.

La commune est consciente des enjeux et du réel potentiel qu'offre les disponibilités foncières (dents creuses) et logements vacants présents dans le village... et s'attache en parallèle de ces opérations en extension de l'urbanisation à privilégier les opérations en réinvestissement urbain.

Néanmoins, au regard des problématiques de dureté foncière (démontrées dans le rapport de présentation) mais également financières, la commune n'est pas à court terme, en mesure d'apporter des éléments de réponses en ce sens. Les politiques de réinvestissement urbain ne peuvent être opérées que sur un temps long.

6 Compatibilité avec le PLH 2022-2027

EXTRAIT :

J'attire votre attention sur le fait que le rapport additif de présentation justifie la compatibilité au regard du PLH 2015-2020, or le nouveau PLH 2022-2027 a été approuvé par le conseil communautaire le 17 juillet 2023. Il est donc nécessaire que le projet de modification soit compatible avec le nouveau PLH.

Le rapport de présentation sera modifié à la suite de l'enquête publique pour prendre en compte cette observation. Ainsi, la partie relative à l'analyse de la compatibilité avec le PLH sera supprimé et remplacée par les éléments suivants :

La Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille – Illibéris a approuvé son deuxième Programme de l'Habitat (PLH) le 17 juillet 2023.

Le PLH 2022-2027 s'est construit autour de 4 ambitions déclinées en 15 fiches-actions :

- - Réinvestir l'urbain
- - Maîtriser l'urbain
- - Loger en inclusion
- - Gouverner une politique de l'Habitat partagée.

Le PLH a défini des objectifs quantifiés et territorialisés par commune. Le secteur objet de la modification n'étant pas identifié dans cette fiche d'action, le projet devra tendre vers les objectifs de production immobilière défini sur le territoire de la CCACVI. Ces objectifs prévoient sur le secteur des « Albères » la production de 10% de Logements en Accession Sociale et 20% de Logements Locatifs Sociaux.

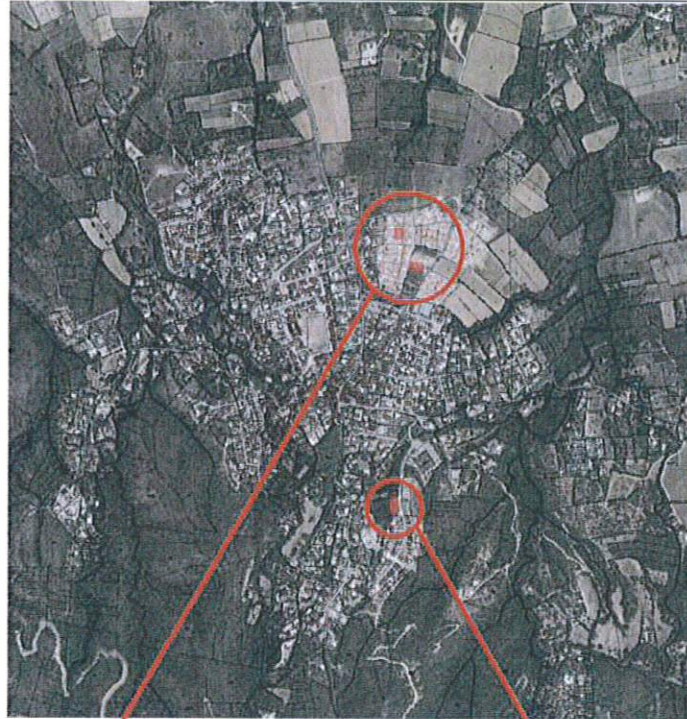
Objectifs de production immobilière nouvelle 2022/2027 (seuil plancher / max lié à la comptabilité SCOT-LS)

	Surface urbanisée / mobilisée (en ha)	Mobilisation du tissu urbain existant	Densité (log./ha)	Production immobilière (en log.)	Ventilation attendue des rés. principales (dont 10% PA/PH)				Résidence dédiée « seniors » ou « intergénérationnelle » avec services	Places / log. spécifiques
					LAP*	LAS*	LLA*	LLS*		
CCACVI	95,0	55 %	35	2970	50 %	15 %	15 %	20 %	Cible : 250 log.	205 places et 30 log.
secteur « Pôles urbains »	30,5	45 %	40	1215	45 %	15 %	10 %	30 %	Cible : 50 log.	60 places et 30 log.
secteur « Côte Vermeille »	18,5	90 %	45	700 + 115*	40 %	25 %	30 %	5 %	Cible : 100 log.	145 place et 20 log.
secteur « Tech »	20,5	25 %	25	510	70 %	5 %	5 %	20 %	Cible : 50 log.	0 place et 0 log.
secteur « Albères »	25,5	55 %	20	545	65 %	10 %	5 %	20 %	Cible : 50 log.	0 place et 0 log.

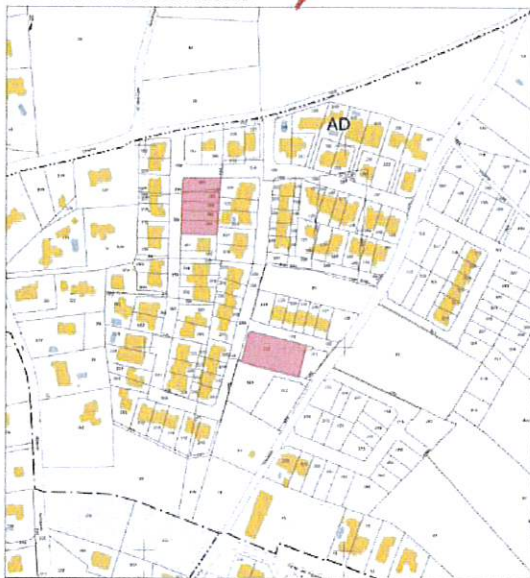
Le secteur objet de la modification intégrera dans sa programmation globale 10% de Logements en Accession Sociale destinés à des primo-accédants et 10 à 15% de Logements Locatifs Sociaux dont une part destinée à des logements seniors.

En matière de production de Logements Locatifs Sociaux, depuis 2022 (date de lancement de la période d'application du PLH2), la commune de Villelongue Dels Monts intègre et/ou livrera 31 logements locatifs sociaux supplémentaires d'ici 2024. En effet, en 2023, 11 LLS ont été réalisés sur l'opération Val D'Albère et un projet de 20 LLS mené par l'Office Public (secteur Puig Terros) doit être livré en 2024.

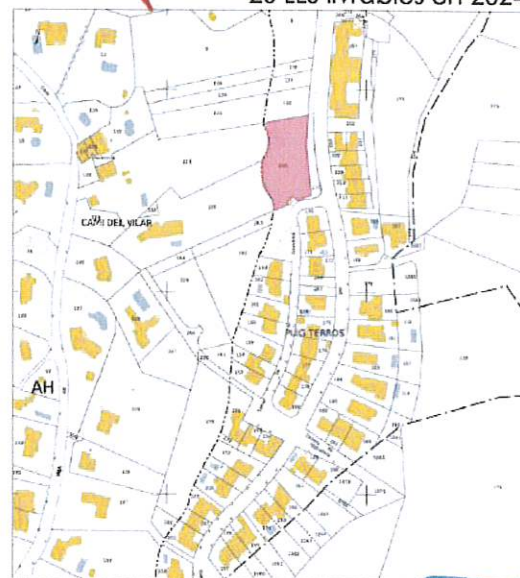
Localisation des LLS livrés et/ou livrables



11 LLS livrés en 2023



20 LLS livrables en 2024



Ainsi d'ici 2024, le parc de logements de la commune de Villelongue Dels Monts sera composé de 113 logements locatifs sociaux, soit 15% du parc de résidences principales, auxquels il pourra être ajouté les 10 à 15% prévus par l'opération objet de la modification, soit environ 6 logements.

Ces projets montrent ainsi les efforts menés par la commune de Villelongue Dels Monts à poursuivre le développement de son parc en logements locatifs sociaux et tendre vers les objectifs du PLH2.

7 Conformité Loi SRU

EXTRAIT :

De plus, ce même rapport fait référence à une conformité avec la loi SRU, alors que cette dernière n'est pas applicable aux communes de la CCACVI. Une telle mention n'a donc pas lieu d'être.

Le rapport additif de présentation sera modifié à la suite de l'enquête publique pour prendre en compte cette observation. En effet la référence à une conformité avec la loi SRU dans le chapitre relatif à la compatibilité avec le PLH sera supprimée.

COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

MODIFICATION N°2



MÉMOIRE EN RÉPONSE À L'AVIS DU
SCOT LITTORAL SUD

PROVISOIRE

AVANT PROPOS

Le présent dossier reprend les remarques émises par le SCOT Littoral dans le cadre d'un avis technique relatif au projet de Modification n°2 du PLU de Villelongue Dels Monts, reçu par mail en date du 7 novembre 2023.

Ce dossier propose des éléments de réponses à chaque demande formulée (reprise en gras en début de chaque paragraphe). En fonction des réponses, le dossier de Modification sera modifié avant approbation par le Conseil Municipal.

1 Composition du dossier

EXTRAIT :

De *manière générale* le dossier transmis à ce jour n'est composé que d'un rapport de présentation, les pièces modifiées et le dossier environnemental ne sont pas joints, ce qui peut empêcher, sur certains thèmes, l'appréciation du projet au regard du SCOT applicable

RÉPONSES :

Le rapport de présentation transmis comprend dans la partie 3.6 « Adaptations nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation » l'ensemble des compléments qui seront apportés au dossier de PLU à l'approbation de la modification, à savoir :

- La création d'une OAP spécifique au secteur d'études. Les parties texte et graphique présentées dans le rapport de présentation seront retranscrites et intégrées telles quelles dans le dossier OAP du PLU.
- Un extrait du plan de zonage AVANT et APRES modification. Le plan de zonage (1/3000^{ème}) modifié sera réédité à l'approbation de la procédure.
- La rédaction du règlement spécifique à la zone 1AUh, identifiée dans le rapport de présentation sera intégrée au règlement complet du PLU à l'approbation de la procédure.

Concernant le dossier environnemental, celui-ci a été oublié par erreur dans le dossier envoyé aux PPA. En effet, la procédure de modification a été soumise à examen cas par cas en application des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme. Un avis conforme de la MRAE de dispense d'évaluation environnementale a été rendu en date du 7 juillet 2023. Ces éléments ainsi que les éléments de complétude du dossier demandé lors de l'instruction auraient dû être transmis avec le rapport de présentation. En date du 9 novembre 2023, la Mairie de Villelongue Dels Monts a transmis ces éléments manquant à l'ensemble des PPA.

2 Compatibilité du projet au SCOT Littoral Sud

EXTRAIT :

Le rapport de présentation conclut, dans le chapitre concernant la compatibilité du projet au SCOT Littoral Sud, par « le projet répond aux objectifs du SCOT Littoral Sud », sans en viser les différents items qui concernent le projet et sans en apporter les justifications nécessaires/adéquates.

RÉPONSES :

Le rapport additif de présentation sera modifié, après enquête publique, dans le chapitre compatibilité au regard du SCOT Littoral Sud suivant les réponses apportées ci-dessous.

3 Espaces naturels / fonctionnalités écologiques

EXTRAIT :

Sur les *espaces naturels/fonctionnalités écologiques*, les continuités écologiques ne sont pas clairement démontrées et bien qu'une analyse soit (par des extraits) insérée au rapport de présentation de la modification, rien n'expose que le projet vient respecter la Trame Verte et Bleue communale qui par ailleurs n'est pas identifiée (PLU approuvé en 2011, soit antérieurement à la loi Grenelle 2 et au SCOT Littoral Sud approuvé en 2020). Autrement dit, le parti d'aménagement retenu pour cette zone 1AUh ouverte et en partie traduit dans les OAP, n'est pas explicité sur les enjeux de biodiversité. Alors que, tel qu'il ressort du rapport de présentation, le secteur est constitué sur sa partie Nord-ouest de chênes pubescents identifiés en enjeu modéré, et le rapport de présentation indique, en page 37, que des mesures d'évitement et de réduction des incidences sont mises en place et indiqués dans le dossier annexe (non communiqué à ce jour).

RÉPONSES :

Dans l'annexe du cas par cas envoyé à la MRAE et pour lequel un avis conforme de dispense à l'évaluation environnementale avait été donné, une note écologique a été établie sur la zone d'étude. Les éléments de réponse pour cette thématique sont rédigés dans la note écologique P.12 de l'annexe obligatoire du 20 mars 2023.

4 Adéquation besoins / ressources réseau « eaux usées »

EXTRAIT :

Le rapport de présentation présente un chapitre intitulé « des réseaux suffisamment dimensionnés » dont le contenu n'est pas justifié/étayé par un argumentaire technique idoine.

Le dossier n'apporte pas les justifications nécessaires quant à l'adéquation entre les futures constructions et le réseau « *eaux usées* » collectif existant ; le dossier indique à plusieurs reprises que « /Des études techniques devront être réalisées lors de la phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composantes véritablement nécessaires au projet/ », ce qui ne constitue pas un élément probant justifiant de la suffisance du système épuratoire existant.

RÉPONSES :

La commune de Villelongue dels Monts est raccordée à la STEP intercommunale située Chemin de Vergells et inaugurée en 2017 comme cela est indiqué dans le rapport additif de présentation. La STEP intercommunale a en effet été calibrée pour traiter l'ensemble des effluents des projets liées aux zones AU bloquées des territoires qu'elle recouvre et notamment la zone 2AU objet de l'ouverture à l'urbanisation.

La STEP a la capacité d'accueillir cette nouvelle augmentation de population.

5 Adéquation besoins / ressources réseau « eau potable »

EXTRAIT :

Sur *l'eau potable*, le dossier indique à plusieurs reprises que « /Des études techniques devront être réalisées lors de la phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composantes véritablement nécessaires au projet. / ». Eu égard notamment à l'objet de cette procédure d'ouvrir un secteur à l'urbanisation, il convient d'apporter les justifications nécessaires quant à l'adéquation besoins/ressources en eau potable. La présence des réseaux existants justifie que techniquement le raccordement au réseau AEP semble possible, mais rien n'est indiqué sur la suffisance de la ressource.

RÉPONSES :

Lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023. Il était demandé d'apporter des précisions sur les « données démontrant l'adéquation de la ressource en eau, au besoin actuel et futur ». Cette demande avait fait l'objet d'une étude complémentaire transmise en date du 26 juin 2023 à la MRAE.

En synthèse, cette étude apporte les conclusions suivantes :

APPROCHE DES BESOINS EN EAU POTABLE DE LA ZONE 2AU :

Dans le cadre de l'analyse du bilan besoins ressources pour la commune de Villelongue Dels Monts, les hypothèses suivantes ont été considérées :

- Ratio de consommation par habitant de 140 L/j/habitant,
- Rendement de réseau actuel de 71,3 %,
- Objectif de rendement de réseau de 80 %,
- Coefficient du jour de pointe de 1,5.

Ces hypothèses conduisent à retenir les valeurs suivantes (pour 90 habitants supplémentaires) :

- Pour un rendement de 71,3 % :
 - Volume annuel supplémentaire à prélever : 6 450 m³/an (soit moins de 0,5 % du volume actuellement prélevé de 1 415 257 m³/an),
 - Débit horaire de pointe supplémentaire : 1,1 m³/h,

- pour un rendement de 80 % :
 - Volume annuel supplémentaire à prélever : 5750 m³/an (soit 0,4% du volume actuellement prélevé de 1 415 257 m³/an),
 - Débit horaire de pointe supplémentaire : 1 m³/h.

CAPACITÉ DU SYSTÈME D'AEP À DESSERVIR LA ZONE 2AU :

Au regard des volumes prélevés à ce jour, qui seront en nette diminution dans les années à venir compte tenu des efforts qui vont être réalisés sur l'amélioration des rendements du réseau eau potable de l'UDI de la Basse Plaine du Tech (atteinte d'un rendement de 80 %) et des volumes autorisés par le nouvel arrêté de 2022, **les actuelles ressources en eau apparaissent largement en capacité de fournir les besoins en eau supplémentaires liés au projet d'urbanisation de la zone 2AU de Villelongue dels Monts.**

Le dimensionnement du réseau de distribution situé à proximité de la zone 2AU est suffisant pour répondre à la demande liée à l'urbanisation de la zone. En effet, les raccordements envisageables pour l'alimentation de la zone pour se faire sur des conduites en DN125 ou DN140 (diamètres suffisants pour permettre d'alimenter la zone et d'en assurer la défense incendie (sous réserve des résultats des tests de PI).

Aussi on note que l'amélioration du rendement du réseau et la diversification de la ressource pourraient permettre de répondre aux besoins futurs de l'UDI de la basse Plaine du Tech et donc de la commune de Villelongue dels Monts **malgré l'impact potentiel du changement climatique (impact non quantifié à ce jour).**

6 Traitement des déchets

EXTRAIT :

L'augmentation de population liée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh va induire une augmentation des déchets à traiter. Dans le dossier tel que présenté, rien n'est mentionné à ce sujet.

RÉPONSES :

La compétence collecte des déchets est géré en régie direct par la CCACVI permettant ainsi une harmonisation et une amélioration de la qualité du service sur l'ensemble du territoire.

Les déchets induits par cette future opération d'aménagement seront pris en compte en termes de ramassage et intégrés dans les capacités de traitement. Les ordures ménagères et le tri sélectif seront collectés au porte à porte, au moins 2 fois par semaine pour les ordures ménagères et une fois pour le tri.

7 Insertion dans le paysage

EXTRAIT :

Sur *le paysage*, le parti d'aménagement retenu n'intègre pas la dimension paysagère et aucun élément ne vient exposer la manière dont le projet s'insère dans le paysage (l'étude paysagère est peut-être partie intégrante du dossier sur l'environnement réalisé, joint en annexe mais non communiqué). L'absence de perspectives dans le dossier rend difficile l'appréciation de la zone dans son environnement et la valorisation/qualité des fronts urbains, des franges urbaines et de la silhouette urbaine. Le dossier n'indique pas comment le parti d'aménagement retenu conduit à créer des franges urbaines valorisantes.

En outre, les chênes pubescents existants au Nord-est de la zone bien qu'identifiés, ne semblent pas être intégrés aux parties d'aménagement retenu ; les OAP exposent que la zone sera traitée.

Pour rappel, plusieurs points du DOO soulignent la nécessité de valoriser les perspectives visuelles depuis le village vers le Nord du territoire.

RÉPONSES :

Concernant le paysage, lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023 afin de savoir qu'elles sont les mesures de réduction, de compensation ou d'évitement au niveau de la biodiversité ordinaire présente sur la parcelle ?

En réponse, il a été indiqué en mesure de compensation que les essences choisies pour les aménagements paysagers seront constituées par des espèces endémiques et favorables au maintien de la faune locale présente. Dans ce cadre, la liste des essences prévues sera soumise par la Maître d'Ouvrage à un écologue qui la visera et la validera ou indiquera les modifications à apporter.

Le projet s'attachera à s'intégrer dans le paysage. En effet, les hauteurs des constructions seront limitées à du R+1 réduisant l'impact dans le grand paysage.

De plus, un traitement des franges urbaines devra être proposé dans le cadre du projet afin d'être compatible avec les OAP projetées. L'objectif sur ces franges urbaines est dans un premier temps de recenser les essences d'arbres à préserver, puis de proposer en complément des essences adaptées au contexte climatique et géographique. Ces éléments devront être précisés lors de l'élaboration du dossier d'autorisation.

Concernant les chênes pubescents existants au Nord-Ouest, lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023 afin de savoir si le projet d'aménagement intégrait le maintien des Chênes pubescents, des pins, des ronciers et la ripisylve du Tanyari.

En réponse, il a été indiqué que les chênes pubescents situés au Nord-Ouest allaient être préservés et/ou compenser et que les abords des cours d'eau allaient être conservés et restaurés sachant qu'il a été démontré l'absence de ripisylve en l'état actuel.

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

L'OAP du secteur objet de la modification sera complétée pour intégrer les éléments suivants :

- **Maintenir et/ou compenser les chênes pubescents situés au Nord-Ouest.**
- **Conserver les abords des cours d'eau.**

8 Prise en compte du risque inondation et du risque incendie dans le parti d'aménagement

EXTRAIT :

Le dossier n'expose pas la manière dont le parti d'aménagement compose avec le risque inondation et le risque incendie.

RÉPONSES :

Au regard du risque incendie :

La zone d'étude n'est pas concernée par la réglementation liée au risque incendie de forêt. Ainsi, tel que cela est indiqué dans le règlement du PPRIF, sur les terrains classés en zone blanche, le respect des règles existantes issues du Code Forestier est suffisant pour assurer un niveau de sécurité acceptable.

Le règlement du PPRIF rappelle ainsi les obligations, notamment celles relatives au débroussaillage à la charge des propriétaires :

EXTRAIT DU PPRIF DE LA COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

Comme cela est rappelé dans l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies de forêts dans les Pyrénées-Orientales, et conformément au Code Forestier, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires dans les zones suivantes :

1. a) *Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres – cette distance est portée à 100m pour les constructions situées en zone R (zone rouge) ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie*

2. b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans le cas des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu dans les zones d'urbanisation diffuse.
3. c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L.311-1, L.315- 1 et L. 322-2 du code de l'urbanisme (zones d'aménagement concertées, lotissements, associations foncières urbanisées) ;
4. d) Terrains mentionnés à l'article 443-1 du code de l'urbanisme (terrains de camping et de stationnement de caravanes).

Dans les cas mentionnés au a) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b), c) et d) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.

Le débroussaillage généralisé devra respecter les règles suivantes :

- **Élagage sur 3m de haut de tous les arbres existants. Pour les arbres situés en bord de route ou de piste, la hauteur élaguée devra être de 4m, afin de permettre le passage des véhicules de secours.**
- **Discontinuité végétale au niveau des houppiers des arbres.**
- **Distance minimale de 3m entre les branches des arbres et les habitations existantes.**

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

A la suite de l'enquête publique, le règlement de la zone 1AU sera complété dans la partie Qualification de la Zone par un alinéa faisant référence au Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Forêts :

En rouge : Compléments apportés

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUh

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUh

(...)

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

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts en matière de risque incendie approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 janvier 2007.
- 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»

Au regard du risque inondation :

Comme indiqué dans le rapport additif de présentation, le périmètre de la zone 2AU est concerné en partie Ouest 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). Le reste de la zone 2AU est en zone blanche, et n'est donc pas exposée directement à ce risque.

Néanmoins, pour réduire la vulnérabilité face à ce risque, le projet d'OAP réalisé sur le secteur prévoit notamment :

- De recourir à des revêtements perméables pour les parkings et les cheminements piétons permettant de réduire les surfaces imperméabilisées.
- La réalisation d'un ouvrage de rétention permettant de récolter les eaux de ruissellement propres au secteur.

De plus, dans l'étude complémentaire transmise à la MRAE, il est indiqué P.10 de l'annexe cas par cas « Ad Hoc » - Compléments, que dans un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'amélioration du cadre de vie, le projet de règlement de la zone 1AUh va être complété en intégrant les règles suivantes :

- « Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, les espaces verts représenteront au minimum 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Un ouvrage de rétention paysager peut- être pris en compte dans les 10% imposés.

- Les surfaces non construites qu'elles soient privées ou publiques, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m² de surface. »

9 Logements / Consommation

EXTRAIT :

Sur *les logements / la consommation d'espaces*, au cumul, le projet prévoit 40 logements conjugué à un déficit de 45 logements (- 45 logements) tel qu'il ressort des indicateurs de suivis arrêtés au 1er janvier 2023 pour la commune de Villelongue-dels-Monts.

Autrement dit, pour s'inscrire en compatibilité avec le SCOT Littoral Sud, et tel qu'il ressort des décisions prises en Comité Syndical, la commune doit bénéficier de l'accord écrit d'autres communes visant à lui octroyer une part de leur objectif de logements. La commune de Villelongue-dels-Monts doit obtenir l'accord d'autres communes pour 85 logements au total, afin à la fois de combler le déficit en logements et de permettre cette opération.

Sur la part de collectif, le dossier n'indique pas quelle est la part de collectif dans la production communale, et donc l'objectif alloué à la commune de tendre vers 30 % de collectif dans la production communale ne peut pas être apprécié.

Le dossier précise la nécessité de tendre vers l'objectif du SCOT en matière d'équilibre social de l'habitat (les OAP prévoient entre 10 % et 15 % de LLS dans le texte, et 10 % dans le plan), sans indiquer quelle est la part de LLS à l'échelle de la commune qui dispose de plusieurs LS.

RÉPONSES :

Sur les objectifs de logements

EN ATTENTE AVIS DEFINITIF CC du lundi 11 décembre.

Sur la part de logements collectifs :

Concernant la part de logements collectifs, la commune de Villelongue dels Monts possèdera d'ici 2024, 60 logements réalisés en habitat collectif. En effet, un projet de 20 logements en collectif mené par l'Office public doit être livré en 2024.

A cela pourra être ajouté les 10 % de logements prévus par l'opération destinés à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux réalisés en habitat collectif.

Ces éléments montrent bien la volonté de la commune de Villelongue dels Monts de poursuivre ses efforts pour tendre vers l'objectifs global du SCOT au regard des dernières opérations notamment.

Sur la part de logements locatifs sociaux :

En matière d'équilibre social de l'habitat, le projet de modification destiné à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit permettre la réalisation de 10 à 15% de Logements Locatifs Sociaux.

Depuis 2022 (date de lancement de la période d'application du PLH2), la commune de Villelongue Dels Monts intègre et/ou livrera 31 logements locatifs sociaux supplémentaires d'ici 2024.

En effet, en 2023, 11 LLS ont été réalisés sur l'opération Val D'Albère et un projet de 20 LLS mené par l'Office Public (secteur Puig Terros) doit être livré en 2024.

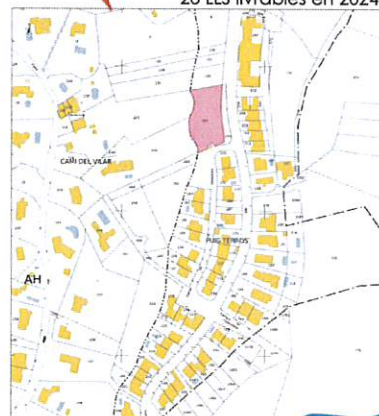
Localisation des LLS livrés et/ou livrables



11 LLS livrés en 2023



20 LLS livrables en 2024



Ainsi d'ici 2024, le parc de logements de la commune de Villelongue Dels Monts sera composé de 113 logements locatifs sociaux, soit 15% du parc de résidences principales, auxquels il pourra être ajouté les 10 à 15% prévus par l'opération objet de la modification, soit environ 6 logements.

Ces projets montrent ainsi les efforts menés par la commune de Villelongue Dels Monts à poursuivre le développement de son parc en logements locatifs sociaux.

10 Transports en commun

EXTRAIT :

Le sujet des *transports en commun* reste totalement absent du dossier de modification n°2 du PLU.

RÉPONSES :

En termes de déplacements alternatifs à la voiture, la commune de Villelongue dels Monts est desservie par la ligne de bus Régionale, Lio.

Deux lignes de bus desservent aujourd'hui la commune :

- La ligne 553 (Villelongue dels Monts – Perpignan)
- La ligne 555 (Le Boulou – Argelès sur Mer-).

Ces lignes sont accessibles par quatre arrêts de bus dont 2 sont situés dans le village, un troisième au niveau de la zone artisanale et la quatrième au domaine Lagrange.

Localisation des arrêts de bus



Le secteur est longé au Nord par la piste cyclable permettant d'accéder rapidement à l'arrêt Cabanils situé en entrée de village.

11 Voies douces

EXTRAIT :

Sur les *voies douces*, le plan des OAP accompagné du texte semblent se compléter, mais l'absence de motifs sur le parti d'aménagement retenu en termes de voies douces rend difficile l'appréciation de cette composante.

RÉPONSES :

Le secteur est longé sur sa limite Nord par la piste cyclable de l'eurovélo 8 Sorède - Le Boulou

Le projet devra, en compatibilité avec les OAP, prévoir des raccordements en modes doux avec cette liaison notamment via le chemin existant situé en zone rouge du PPR et par un raccordement interne au futur quartier en accompagnement des voies de desserte.

12 Objectifs en matière de consommation des espaces

EXTRAIT :

Enfin, le dossier n'apporte pas d'éléments d'appréciation relatifs à la prise en compte des objectifs en matière de *consommation des espaces* tel qu'il ressort des pages 62 et 63 du DOO (maîtriser la consommation foncière à vocation résidentielle et optimiser les espaces urbanisés).

Nous profitons de ce courriel pour vous rappeler que ce projet viendra dans le calcul de la surface consommée du territoire du SCOT Littoral Sud tel qu'il résulte de l'application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (T0 au 22 août 2021).

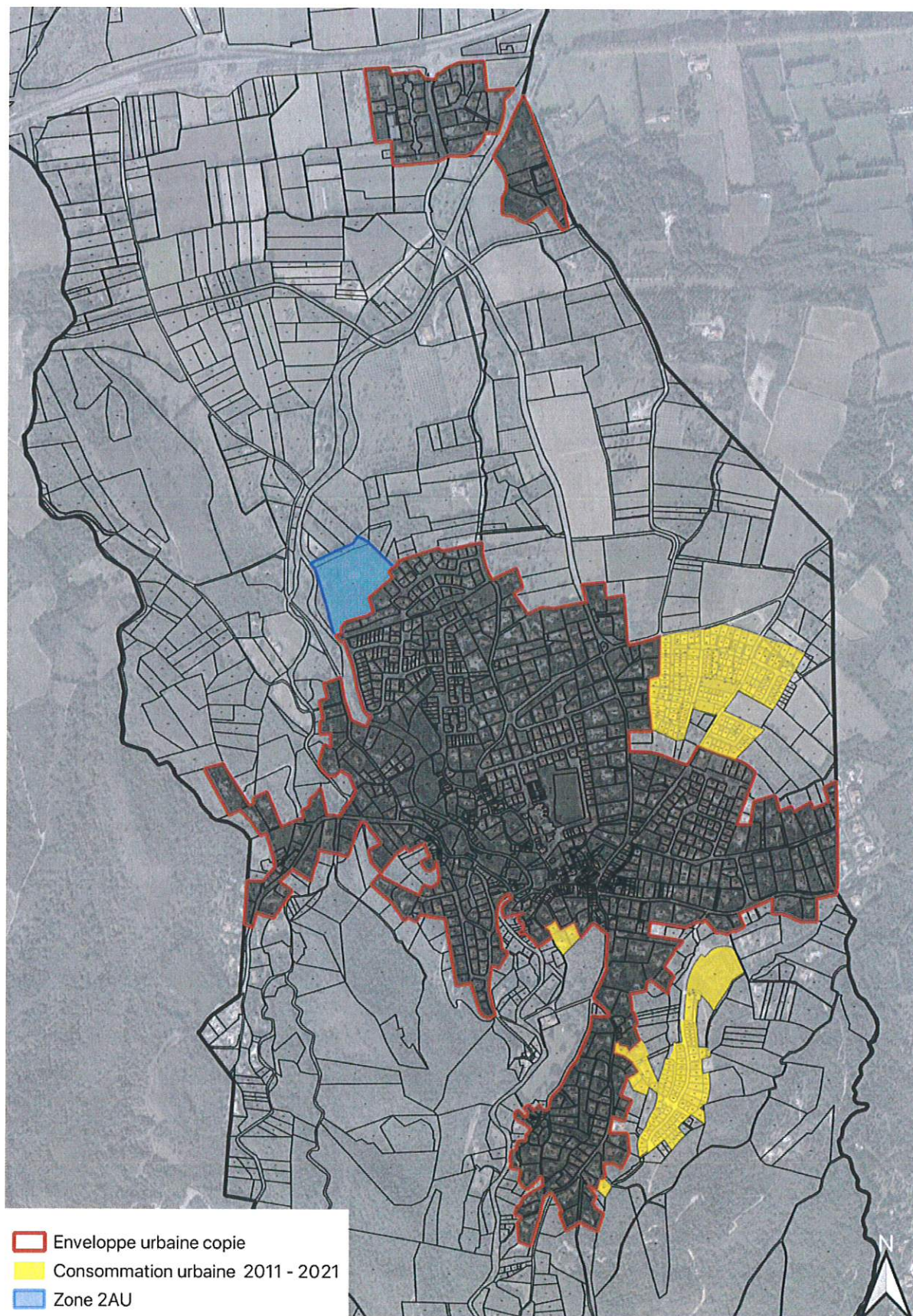
RÉPONSES :

Afin de démontrer que la commune de Villelongue Dels Monts s'inscrit dans une dynamique de réduction de la consommation d'espace, le rapport additif de présentation de la Modification sera complété, après enquête publique, par un chapitre « Analyse de la consommation d'espace réalisée et projetée ».

Par conséquent, la consommation d'espace a été étudiée sur la période 2011 -2021, afin d'évaluer au regard des consommations passées que la commune s'inscrit dans une dynamique vertueuse, en matière de modération de la consommation d'espaces.

Une estimation de la consommation foncière entre 2011 et 2021 a été réalisée à la parcelle grâce à un travail d'analyse cartographique. Celle-ci a consisté en une photo-interprétation d'ortho-photoplans de deux années. En sus de l'analyse visuelle des deux ortho-photoplans, les données ont été actualisées en fonction de ce qui était observable directement sur le terrain lors de la réalisation de l'étude de sorte à constituer un état des lieux représentatif de l'état actuel.

Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre 2011 et 2021



La consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers entre 2011 et 2021 a été de 11,4 hectares. La totalité de cette surface a été destinée à de l'habitat.

Le projet de modification porte sur le dernier potentiel urbanisable classé en zone AU du PLU en vigueur. En effet, après cette ouverture à l'urbanisation qui représente une superficie de 2,3 Ha, la commune de Villelongue Dels Monts ne possédera plus de potentiel urbanisable en extension.

De plus, au travers de l'OAP réalisée sur le secteur, la commune incitera l'aménageur à recourir à des matériaux drainants, à des aménagements naturels et / ou végétalisés, sur les parkings, les chaussées, les cheminements piétons, en minimisant les surfaces imperméabilisées sur les espaces structurants dédiés à la biodiversité intégrée au quartier et bassin de rétention végétalisé.

A cela il peut également être ajouté que la commune a souhaité compenser l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU par le classement en zone Naturelle d'une zone actuellement ouverte à l'urbanisation (1AU) d'une emprise de 5000 m², située à l'Est du village.

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

Le rapport additif de présentation de la Modification sera complété par un chapitre « Analyse de la consommation d'espace réalisée et projetée ».

COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

MODIFICATION N°2



MÉMOIRE EN RÉPONSE À L'AVIS DE
LA PRÉFECTURE

AVANT PROPOS

Le présent dossier reprend les observations émises par la Préfecture des Pyrénées Orientales relatives au projet de Modification n°2 du PLU de Villelongue Dels Monts et transmises à la Mairie de Villelongue Dels Monts par courrier en date du 29 novembre 2023 (Cf. PJ).

Ce dossier propose des éléments de réponse à chaque observation formulée (reprises en gras en début de chaque paragraphe). En fonction des réponses, le dossier de Modification sera modifié avant approbation par le Conseil Municipal.

1 Justification liée au choix de la procédure de Modification

EXTRAIT :

Conformément aux articles L. 153-31 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU ne peut être mobilisée pour ouvrir une zone fermée à l'urbanisation depuis plus de 9 ans que lorsque la collectivité a réalisé des acquisitions foncières significatives. Dans le cas contraire, cette évolution relève du champ de la révision générale du document d'urbanisme.

Le dossier devra donc être enrichi d'éléments permettant d'apprécier que les acquisitions foncières réalisées font bien basculer votre procédure dans le champ de la procédure de modification. Il pourrait notamment s'agir d'actualiser l'acte notarié versé au dossier.

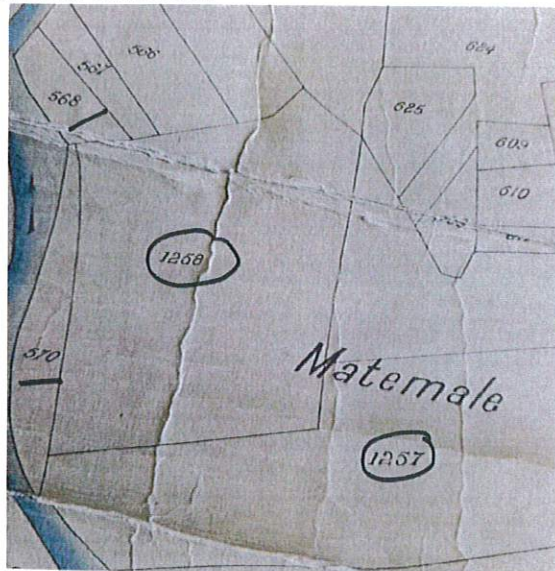
RÉPONSES :

Le rapport de présentation justifie que la commune de Villelongue Dels Monts est propriétaire de la parcelle objet de la procédure d'ouverture à l'urbanisation en annexant l'acte notarié de vente datant du 22 juin 1990. Cet acte fait référence à la vente des parcelles cadastrées n° 1258 et n° 1257 au bénéfice de la commune de Villelongue dels Monts, correspondants aujourd'hui aux parcelles cadastrées AM 105 et AM 106.

Le tableau ci-dessous synthétise l'historique des découpages cadastraux de ces parcelles :

Edition 2023 (3)	Dernier Historique (2)		Historique Antérieur (1)
AM 107	AM 0047	A 568	A 568
AM 108			
AM 048	AM 048	A 570	A570
AM 105	AM 049	A 2265	A1258 + A1257
AM 106			

(1) Extrait cadastral antérieur



(2) Extrait cadastral dernier historique



(3) Extrait cadastral 2023



A cela il peut être ajouté que le relevé de propriété de la parcelle objet de l'ouverture à l'urbanisation, identifie bien la commune de Villelongue dels Monts comme propriétaire de la parcelle. Ce relevé fait référence à la parcelle AM 049 qui comme cela est indiqué dans le tableau ci-dessus a été redécoupée et correspond aujourd'hui aux parcelles cadastrées AM 105 (correspondant à l'emprise de la piste cyclable eurovélo 8) et AM 106.

ANNEE DE MAJ	22	DEP DIR	690	COM	225 VILLELONGUE DELS MONTS	RELEVÉ DE BIEN(S)	VUE	NUMERO COMMUNAL	+00033
--------------	----	---------	-----	-----	----------------------------	-------------------	-----	-----------------	--------

PROPRIETAIRE

PROPRIETAIRE PBDWR COMMUNE DE VILLELONGUE-DELS-MONTS MARIE 68740 VILLELONGUE DELS MONTS
--

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL																		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE REVOLU	BAT	ENT	REV	N° DE PORTE	N° REVIAI	S TAR	N° EVN	AF	NAT LOC	CAT	RE COB IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	EX ON	COEF	RC TEOM	

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION																				
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE REVOLU	N° PARC DISM	SP	DP	S TAR	SUF	GR SGR	CLAS	NAT OULT	CONTENANCE		REVENU CADASTRAL	COLS	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	LIVRE FONCIER FEUILLET	

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

Dans un souci de clarté et afin de prendre en compte cette demande, le rapport additif de présentation du dossier de modification sera complété avec ces éléments de justification.

2 Objectifs du SCOT littoral Sud

EXTRAIT :

Ensuite, le document d'orientations et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale Littoral sud (SCoT) prescrit des objectifs de reconquête des logements vacants et de comblement des dents creuses à l'échelle du secteur des Albères. A l'échelle communale, il fixe des objectifs de production de logements collectifs et en accession sociale dont le but est de garantir l'équilibre entre les espaces urbains et d'urbanisation future.

Pour permettre ce suivi, il est nécessaire qu'un bilan de ces indicateurs soit fourni à l'appui du dossier depuis la date d'approbation du SCoT. Cela est d'autant plus important que l'opération envisagée ne programme que 10 % de logements locatifs sociaux (LLS) alors que l'objectif fixé par le SCoT à l'échelle communale s'élève à 30% de LLS de la production globale.

RÉPONSES :

Objectifs de reconquête des logements vacants et de comblement des dents creuses :

La commune est consciente des enjeux et du réel potentiel qu'offrent les disponibilités foncières (dents creuses) et logements vacants présents dans le village... et s'attache en parallèle de ces opérations en extension de l'urbanisation à privilégier les opérations en réinvestissement urbain.

Néanmoins, au regard des problématiques de dureté foncière (démontrées dans le rapport de présentation) mais également financières, la commune n'est pas à court terme, en mesure d'apporter des éléments de réponses en ce sens. Les politiques de réinvestissement urbain ne peuvent être opérées que sur un temps long.

Objectifs de production de logements collectifs et en accession sociale :

En termes de logements collectifs l'objectif du SCOT alloué à la commune de Villelongue Dels Monts est de tendre vers 30 % de collectif dans la production communale.

La commune de Villelongue dels Monts possèdera d'ici 2024, 60 logements réalisés en habitat collectif. En effet, un projet de 20 logements en collectif mené par l'Office public doit être livré en 2024.

A cela pourront être ajoutés les 10 à 15 % de logements prévus par l'opération destinés à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux réalisés en habitat collectif.

Ces éléments montrent bien la volonté de la commune de Villelongue dels Monts de poursuivre ses efforts pour tendre vers l'objectifs global du SCOT au regard des dernières opérations notamment.

En matière de logements en accession sociale, à la suite de la réception de l'avis donné par la CCACVI au titre du PLH, il été convenu d'intégrer un part de 10% de la programmation globale de l'opération à la réalisation de logements en accession sociale destinés à des primo-accédants.

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

L'OAP du secteur objet de la modification sera complétée en ce sens : « Créer des logements en accession sociale (10% de la programmation globale) »

Objectifs de production de logements locatifs sociaux :

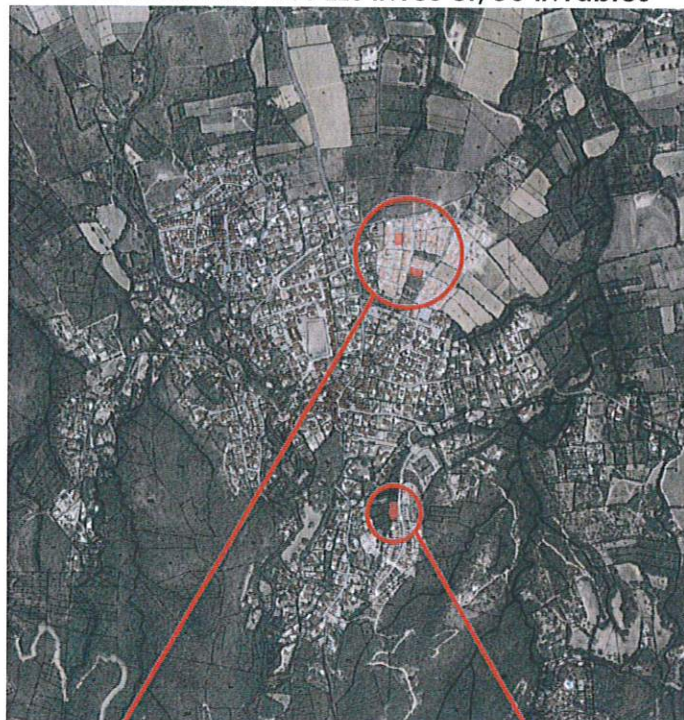
Les objectifs du SCOT en matière de logements locatifs sociaux ont été traduits dans le PLH de la CCACVI approuvé en date du 17 juillet 2023. Le PLH prévoit un objectif de 20 % de logements locatifs sociaux pour la commune de Villelongue Dels Monts.

Le projet de modification destiné à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit permettre la réalisation de 10 à 15% de Logements Locatifs Sociaux dans la programmation globale.

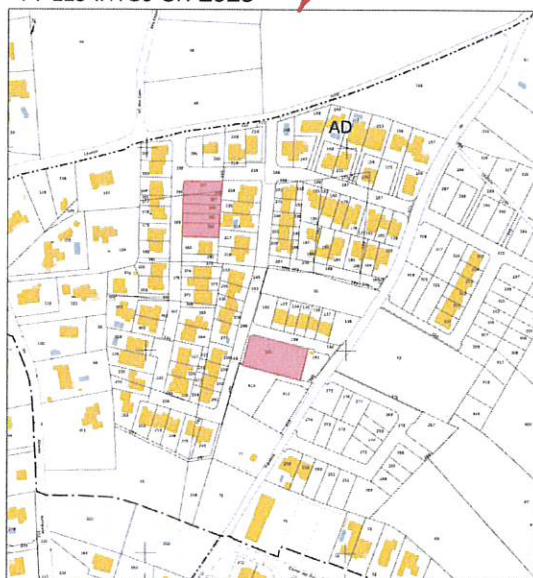
De plus, depuis 2022 (date de lancement de la période d'application du PLH2), la commune de Villelongue Dels Monts intègre et/ou livrera 31 logements locatifs

sociaux supplémentaires d'ici 2024. En effet, en 2023, 11 LLS ont été réalisés sur l'opération Val D'Albère et un projet de 20 LLS mené par l'Office Public (secteur Puig Terrós) doit être livré en 2024.

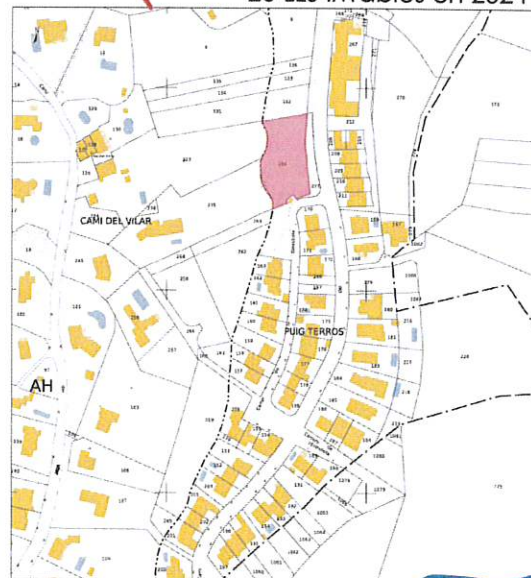
Localisation des LLS livrés et/ou livrables



11 LLS livrés en 2023



20 LLS livrables en 2024



Ainsi d'ici 2024, le parc de logements de la commune de Villelongue Dels Monts sera composé de 113 logements locatifs sociaux auxquels il pourra être ajouté les 10 à 15% prévus par l'opération objet de la modification.

Ces projets montrent ainsi les efforts menés par la commune de Villelongue Dels Monts à poursuivre le développement de son parc en logements locatifs sociaux.

3 Enrichir graphiquement l'OAP

EXTRAIT :

S'agissant ensuite du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation, il conviendra de l'enrichir graphiquement dans le respect des dispositions de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme (besoins en matière de stationnement, qualité de l'insertion paysagère et architecturale).

RÉPONSES :

L'OAP du secteur objet de l'ouverture à l'urbanisation, sera complétée à la suite de l'enquête publique en faveur du maintien et/ou de la compensation des chênes pubescents, situés au Nord-Ouest et la conservation et le maintien des cours d'eau.

De plus, en matière d'insertion paysagère, le projet de règlement prévoit de limiter les hauteurs des constructions à du R+1 pour s'intégrer dans le paysage bâti environnant.

En matière de besoins en stationnements, les OAP projetées apportent des préconisations en termes de traitement (regroupement des stationnements visiteurs à privilégier, traitement en revêtement perméable). De plus, le règlement écrit projeté de la zone 1AUh, impose les règles suivantes :

- « - 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. »

Les règles édictées dans le règlement écrit sont donc relativement précises. De plus, le règlement écrit s'impose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité, il ne semble donc pas pertinent de compléter les OAP dont le rapport avec les autorisations d'urbanisme est uniquement de compatibilité et apporte ainsi plus de souplesse.

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

L'OAP du secteur objet de la modification sera complétée pour intégrer les éléments suivants :

- **Maintenir et/ou compenser les chênes pubescents situés au Nord-Ouest.**
- **Conserver les abords des cours d'eau.**

4 Référence au PLH à actualiser

EXTRAIT :

Le dossier devra également actualiser la référence au programme local de l'habitat exécutoire depuis le 9 octobre 2023 et couvrant la période 2022-2027.

RÉPONSES :

Le rapport de présentation sera modifié à la suite de l'enquête publique pour prendre en compte cette observation.

Ainsi, la partie relative à l'analyse de la compatibilité avec le PLH sera supprimée et remplacée par les éléments suivants :

MODIFICATIONS APPORTÉES DANS LE DOSSIER POUR APPROBATION :

La Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille – Illibérès a approuvé son deuxième Programme de l'Habitat (PLH) le 17 juillet 2023.

Le PLH 2022-2027 s'est construit autour de 4 ambitions déclinées en 15 fiches-actions :

- - Réinvestir l'urbain
- - Maîtriser l'urbain
- - Loger en inclusion
- - Gouverner une politique de l'Habitat partagée.

Le PLH a défini des objectifs quantifiés et territorialisés par commune. Le secteur objet de la modification n'étant pas identifié dans cette fiche d'action, le projet devra tendre vers les objectifs de production immobilière défini sur le territoire de la CCACVI. Ces objectifs prévoient sur le secteur des « Albères » la production de 10% de Logements en Accession Sociale et 20% de Logements Locatifs Sociaux.

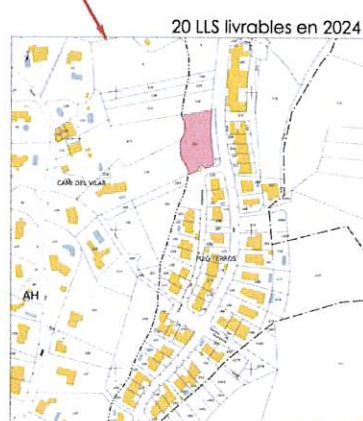
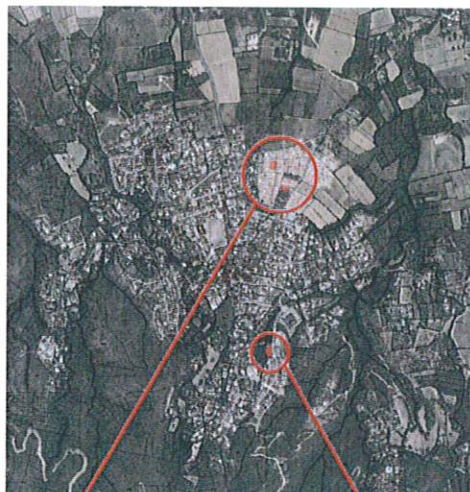
Objectifs de production immobilière nouvelle 2022/2027 (seuil plancher / max lié à la comptabilité SCOT-LS)

	Surface urbanisée / mobilisée (en ha)	Mobilisation du tissu urbain existant	Densité (log. /ha)	Production immobilière (en log.)	Ventilation attendue des rés. principales (dont 10% PA/PH)				Résidence dédies « séniors » ou « intergénération nelle » avec services	Places / log. spécifiques
					LAP*	LAS*	LLA*	LLS*		
CCACVI	95,0	55 %	35	2970	50 %	15 %	15 %	20 %	Cible : 250 log.	205 places et 80 log.
secteur « Pôles urbains »	30,5	45 %	40	1215	45 %	15 %	10 %	30 %	Cible : 50 log.	60 places et 50 log.
secteur « Côte Vermeille »	18,5	90 %	45	700 + 115*	40 %	25 %	30 %	5 %	Cible : 100 log.	145 place et 20 log.
secteur « Tech »	20,5	25 %	25	510	70 %	5 %	5 %	20 %	Cible : 50 log.	0 place et 0 log.
secteur « Albères »	25,5	55 %	20	545	65 %	10 %	5 %	20 %	Cible : 50 log.	0 place et 0 log.

Le secteur objet de la modification intégrera dans sa programmation globale 10% de Logements en Accession Sociale destinés à des primo-accédants et 10 à 15% de Logements Locatifs Sociaux dont une part destinée à des logements séniors.

En matière de production de Logements Locatifs Sociaux, depuis 2022 (date de lancement de la période d'application du PLH2), la commune de Villelongue Dels Monts intègre et/ou livrera 31 logements locatifs sociaux supplémentaires d'ici 2024. En effet, en 2023, 11 LLS ont été réalisés sur l'opération Val D'Albère et un projet de 20 LLS mené par l'Office Public (secteur Puig Terros) doit être livré en 2024.

Localisation des LLS livrés et/ou livrables



Ainsi d'ici 2024, le parc de logements de la commune de Villelongue Dels Monts sera composé de 113 logements locatifs sociaux, auxquels il pourra être ajouté les 10 à 15% prévus par l'opération objet de la modification, soit environ 6 logements.

Ces projets montrent ainsi les efforts menés par la commune de Villelongue Dels Monts à poursuivre le développement de son parc en logements locatifs sociaux et tendre vers les objectifs du PLH2.

COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

MODIFICATION N°2



MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS
VERBAL DE SYNTHÈSE

1 Observations de M. Roussel

« Je souhaiterai si vous le voulez bien pouvoir urbaniser la parcelle B633 du Puig Terrous comme je le sollicite depuis de nombreuses années ».

REPONSE :

Cette demande ne rentre pas dans le champ de la présente procédure de Modification.

2 Observations de M. Rosseno Pulpito

« La LPO se prononce :

- favorablement au classement en zone naturelle de la parcelle AH220.
- défavorablement à l'ouverture pour l'urbanisation de la zone 2AU en zone 1AUh, contenu de :

- La ressource en eau limitée
- La proximité d'une zone humide
- La présence d'habitats boisés divers
- La prise en compte de la biodiversité. »

REPONSE :

LA RESSOURCE EN EAU LIMITEE :

Lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023. Il était demandé d'apporter des précisions sur les « données démontrant l'adéquation de la ressource en eau, au besoin actuel et futur ». Cette demande avait fait l'objet d'une étude complémentaire transmise en date du 26 juin 2023 à la MRAE.

En synthèse, cette étude apporte les conclusions suivantes :

Approche des besoins en eau potable de la zone 2au :

Dans le cadre de l'analyse du bilan besoins ressources pour la commune de Villelongue Dels Monts, les hypothèses suivantes ont été considérées :

- Ratio de consommation par habitant de 140 L/j/habitant,
- Rendement de réseau actuel de 71,3 %,
- Objectif de rendement de réseau de 80 %,

- Coefficient du jour de pointe de 1,5.

Ces hypothèses conduisent à retenir les valeurs suivantes (pour 90 habitants supplémentaires) :

- Pour un rendement de 71,3 % :
 - Volume annuel supplémentaire à prélever : 6 450 m³/an (soit moins de 0,5 % du volume actuellement prélevé de 1 415 257 m³/an),
 - Débit horaire de pointe supplémentaire : 1,1 m³/h,
- pour un rendement de 80 % :
 - Volume annuel supplémentaire à prélever : 5750 m³/an (soit 0,4% du volume actuellement prélevé de 1 415 257 m³/an),
 - Débit horaire de pointe supplémentaire : 1 m³/h.

Capacité du système d'AEP à desservir la zone 2AU :

Au regard des volumes prélevés à ce jour, qui seront en nette diminution dans les années avenir compte tenu des efforts qui vont être réalisés sur l'amélioration des rendements du réseau eau potable de l'UDI de la Basse Plaine du Tech (atteinte d'un rendement de 80 %) et des volumes autorisés par le nouvel arrêté de 2022, **les actuelles ressources en eau apparaissent largement en capacité de fournir les besoins en eau supplémentaires liés au projet d'urbanisation de la zone 2AU de Villelongue dels Monts.**

Le dimensionnement du réseau de distribution situé à proximité de la zone 2AU est suffisant pour répondre à la demande liée à l'urbanisation de la zone. En effet, les raccordements envisageables pour l'alimentation de la zone pour se faire sur des conduites en DN125 ou DN140 (diamètres suffisants pour permettre d'alimenter la zone et d'en assurer la défense incendie (sous réserve des résultats des tests de PI).

Aussi on note que l'amélioration du rendement du réseau et la diversification de la ressource pourraient permettre de répondre aux besoins futurs de l'UDI de la basse Plaine du Tech et donc de la commune de Villelongue dels Monts malgré l'impact potentiel du changement climatique (impact non quantifié à ce jour).

LA PROXIMITÉ D'UNE ZONE HUMIDE :

Dans l'annexe du cas par cas envoyé à la MRAE et pour lequel un avis conforme de dispense à l'évaluation environnementale avait été donné, une note écologique a été établie sur la zone d'étude. Une partie spécifique détaillant la présence avérée ou non d'une zone humide à proximité a été étudiée (P.29 à 37 du dossier annexe au cas par cas).

En conclusion, 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. En effet,

aucun sol hydromorphe n'a été relevé et les espèces présentes ne sont pas caractéristiques de zones humides.

Le projet ne serait donc pas concerné par les dispositions de la rubrique 3.3.1.0 de l'article R. 214-1 du Code de l'Environnement car il n'impacterait pas plus de 1 000 m² de Zones Humides. Il ne serait donc pas soumis au régime déclaratif pour cette

LA PRESENCE D'HABITATS BOISES DIVERS ET LA PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITÉ

Lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023 afin de savoir qu'elles sont les mesures de réduction, de compensation ou d'évitement au niveau de la biodiversité ordinaire présente sur la parcelle ?

En réponse, il a été indiqué en mesure de compensation que les essences choisies pour les aménagements paysagers seront constituées par des espèces endémiques et favorables au maintien de la faune locale présente. Dans ce cadre, la liste des essences prévues sera soumise par la Maître d'Ouvrage à un écologue qui la visera et la validera ou indiquera les modifications à apporter.

De plus, un traitement des franges urbaines devra être proposé dans le cadre du projet afin d'être compatible avec les OAP projetées. L'objectif sur ces franges urbaines est dans un premier temps de recenser les essences d'arbres à préserver, puis de proposer en complément des essences adaptées au contexte climatique et géographique. Ces éléments devront être précisés lors de l'élaboration du dossier d'autorisation.

Concernant les chênes pubescents existants au Nord-Ouest, lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023 afin de savoir si le projet d'aménagement intégrait le maintien des Chênes pubescents, des pins, des ronciers et la ripisylve du Tanyari.

En réponse, il a été indiqué que les chênes pubescents situés au Nord-Ouest allaient être préservés et/ou compenser et que les abords des cours d'eau allaient être conservés et restaurés sachant qu'il a été démontré l'absence de ripisylve en l'état actuel.

3 Observations de M. Jean Calens

« Préservation maximale des espaces verts souhaitées. »

REPONSE :

Un traitement des franges urbaines devra être proposé dans le cadre du projet afin d'être compatible avec les OAP projetées.

De plus, et comme cela est indiqué ci-dessus, les chênes pubescents situés au Nord-Ouest devront être préservés et/ou compensés. Les abords des cours d'eau devront être conservés et restaurés sachant qu'il a été démontré l'absence de ripisylve en l'état actuel.

Enfin, lors de l'instruction du cas par cas par la MRAE, une demande de complément avait été formulée en date du 13 juin 2023 afin de savoir si la réglementation du PLU en zone AU, impose l'intégration d'espaces verts dans les opérations d'aménagement ? ou s'il y avait une obligation de compenser les défrichements ?

En réponse, il avait été indiqué que pour répondre à un objectif de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'amélioration du cadre de vie, il est proposé de compléter le projet de règlement de la zone 1AUh en intégrant les règles suivantes :

- « Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, les espaces verts représenteront au minimum 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Un ouvrage de rétention paysager peut- être pris en compte dans les 10% imposés.

- Les surfaces non construites qu'elles soient privées ou publiques, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m² de surface. »