

<p align="center">SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD</p> <p align="center">◆</p> <p align="center">Siège :</p> <p align="center">Chemin de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER</p>	<p align="center">EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL</p> <hr/> <p align="center">Séance du :</p> <p align="center">11 décembre 2023</p>
<p align="center">Délibération n°2023-024</p> <p align="center">PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS : AVIS A DONNER</p>	

L'an deux mille vingt-trois le onze, à huit heures trente, les délégués du Comité Syndical se sont réunis en Mairie de SAINT-ANDRÉ, sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président, sur la convocation qui leur a été adressée le quatre décembre deux mille vingt-trois.

Étaient présents : 19

Antoine PARRA (T), Jean-Michel SOLE (T), José ANGULO (T), Roland CASTANIER (T), Christian NAUTE (T), Francois COMES (T), Pierre SERRA (S), Alexandre PUIGNAU (T), Michel VIZERN (T), Huguette PONS (T), Raymond PLA (S), Jean-Christophe DELMER (S), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND-PLANAS (T), Yves PORTEIX (T), Georges-Henri CHAMBAUD (T), Christian NIFOSI (T), Pierre DALOU (T).

Étaient excusés : 3

Christian GRAU (T), Olivier BATTLE (T), Bruno GALAN (T),

Étaient représentés : 1

Christian GRAU donnant procuration à Antoine PARRA

Autres personnes présentes : 3

Jean-Paul SAGUÉ délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Gilbert CRITELLI délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Guy GATOUNES délégué suppléant (Communauté de communes du Vallespir.

Nombre de membres en exercice : 25

Nombre de membres votants présents : 19

Nombre de procurations : 1

Nombre de votants : 20

Secrétaire de Séance : Monsieur Gilbert CRITELLI

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA,

Monsieur le Président expose que :

Le Syndicat Mixte a reçu une notification du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villelongue-dels-Monts, le 13 septembre 2023. Il s'agit d'une modification de droit commun.

Le PLU communal a été approuvé en date du 7 novembre 2011.

Des observations techniques ont été transmises à la commune de Villelongue-dels-Monts par mail en date du 07 novembre 2023. Des pièces complémentaires ont ensuite été apportées en date du 13 novembre 2023, afin de rectifier une erreur matérielle et d'apporter les pièces du dossier de modification n°2 du PLU qui n'avaient pas préalablement été transmises au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud.

Conformément aux articles L. 153-36 et L. 132-7 et suivants du code de l'urbanisme, le projet est notifié aux personnes publiques associées, parmi lesquelles figure l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma.

Les objectifs de cette procédure de modification du PLU de Villelongue-dels-Monts sont les suivants :

- Classer en zone naturelle la parcelle cadastrale AH220 située au Sud-est du village lieu-dit « Puig Terros » et actuellement classée en zone 1AU au PLU (4938 m²),
- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, située au Nord-Ouest du village lieu-dit « Matamala ».

A cet effet, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villelongue-dels-Monts doit être modifié sur les points suivants :

- Le plan de zonage réglementaire : reclassement en zone N de la parcelle AH220 située au Sud-est du village lieu-dit « Puig Terros », classement en zone 1AUh de la parcelle 2AU située au Nord-Ouest du village lieu-dit « Matamala », reclassement en zone UB limitrophe de deux parcelles bâties pour tenir compte de l'existant ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par voie de conséquence ;
- Le règlement écrit par voie de conséquence ;
- Le tableau des surfaces par voie de conséquence.

Le dossier de modification n°2 du PLU de Villelongue-dels-Monts comprends ainsi des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un extrait du plan de zonage et du règlement écrit associé modifiés, ainsi qu'un dossier environnemental, une note sur la faisabilité d'un raccordement aux infrastructures d'eau potable lequel conclut que 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.

En outre, et tel qu'il ressort du dossier de modification n°2 transmis, la commune ne projette plus le développement de son urbanisation sur la zone 1AU lieu-dit « Puig Terros » au Sud-est de son tissu urbain, et souhaite en contrepartie ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU actuellement bloquée (objet de la présente Modification), qui couvre une superficie de 2.3 hectares et sur laquelle la commune précise avoir effectué des acquisitions foncières significatives.

Dans l'évolution de l'urbanisation du tissu urbain de Villelongue-dels-Monts, la commune a priorisé la zone 3AU faite pour cette zone 2AU « Matamala » de pouvoir supporter une urbanisation jusqu'à la remise en état de l'ancienne station d'épuration existante en périphérie immédiate (la zone était concernée par le périmètre non aedificandi lié au site accueillant l'ancienne station d'épuration). Le site accueillant l'ancienne station d'épuration a depuis été réhabilité.

Le dossier comporte une analyse des capacités de densification dans le tissu urbain existant qui conclut à un potentiel de 24 dents creuses potentiellement urbanisables (équivalent à 41 logements potentiels).

Tel qu'il ressort du dossier transmis, la zone 2AU « Matamala » est la seule zone disponible pouvant répondre, à court terme, au développement de la commune.

L'enjeu du développement futur de la Commune de Villelongue-dels-Monts est d'offrir des terrains constructibles de manière à permettre une mixité en attirant une population plus jeune et de diversifier le type de logements existants. Cette analyse fait également ressortir que les capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones déjà urbanisées ne permettent pas de concevoir une opération d'aménagement d'ensemble de capacité suffisante pour permettre le développement de la commune et la réalisation d'un équipement public.

Le projet prévoit que :

- ▶ L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permettrait de créer un nouveau quartier en continuité de l'enveloppe urbaine existante. Ce nouveau quartier est destiné à accueillir une quarantaine de logements (densité de 20 log/ha) dont 10 à 15 % seront destinés à des logements sociaux notamment pour les seniors. Cela représente une population supplémentaire de 90 habitants environ (nombre de personnes par ménage : 2,4 INSEE 2022).
- ▶ La réalisation de ce nouveau quartier permettra également l'implantation d'un équipement public (salle communale) afin de satisfaire les besoins de la commune.

Concernant l'aménagement de la zone 1AUh lieu-dit « Matamala », les orientations d'aménagement prévoient des principes d'aménagement généraux assortis d'éléments sur la circulation et les déplacements, l'habitat, l'approche paysagère et environnementale.

Les études environnementales composant le dossier prévoient les mesures d'évitement, de réduction et de compensation suivantes :

- Mesure d'évitement n°1 : Adaptation du projet avec préservation des Chênes, conservation et renaturation des abords du cours d'eau inscrites dans l'OAP
- Mesure d'évitement n°2 : Cadrage de l'emprise du chantier
- Mesure de réduction n°1 : adaptation du planning du défrichage de la zone de chantier
- Mesure de réduction n°2 : Précautions pour l'abattage des arbres au cœur de la zone de projet
- Mesure de réduction n°3 : Limitation de l'attractivité de la zone de chantier pour les amphibiens
- Mesure de réduction n°4 : Mise en place d'un chantier « vert »
- Mesure de compensation n°1 : Choix d'aménagement paysager à valeur écologique pour la faune locale et renaturation des abords du cours d'eau

Monsieur le Président rappelle que les indicateurs de suivi arrêtés au 30 janvier 2023 en termes de logements font état d'un déficit de 45 logements pour la commune de Villelongue-dels-Monts, auquel s'ajoute un potentiel de 40 logements prévus par cette opération.

Il rappelle également que la délibération n°2022-0010 ayant pour objet le dépassement du potentiel identifié en application de la délibération n°35 du 26 octobre 2015 : validation du principe de la justification d'un accord préalable, s'applique. La répartition actuelle en matière de production de logements à l'horizon 2028 a été souhaitée par les communes afin de ne pas se retrouver dans une situation intenable s'inscrivant dans la politique du premier arrivé premier servi.

Il est aussi précisé que la commune de Villelongue-dels-Monts disposerait d'accords de trois autres communes du même secteur géographiques pour 90 logements au total, ce qui permettrait de combler le déficit en logements et de permettre ce projet.

Le détail des modifications projetées sur le document d'urbanisme est présenté en séance.

Au vu de ce qui précède, le Comité Syndical est invité à émettre un avis au titre de la compatibilité de ce projet de modification n°2 du PLU avec le SCOT en vigueur.

Vu le Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) approuvé en date du 2 mars 2020 ;

Vu la délibération n°35-2015 en date du 26 octobre 2015 approuvant le principe de répartition de décompte des logements neufs au titre des indicateurs de suivi fixés dans le cadre de la mise en œuvre du SCOT ;

Vu la délibération n°2022-0010 ayant pour objet le dépassement du potentiel identifié en application de la délibération n°35 du 26 octobre 2015 : validation du principe de la justification d'un accord préalable ;

Vu le dossier de modification n°2 du PLU de Villelongue-dels-Monts tel qu'il a été transmis au Syndicat Mixte du SCOT Littoral Sud ;

Considérant que 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 ;

Considérant que 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, notamment quant à l'adéquation entre les futures constructions et le réseau « eaux usées » collectif existant ;

Considérant que 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, et qu'il revient au dossier de modification du PLU d'apporter la preuve de la suffisance des réseaux (eau usée, eau potable, ...) compte tenu de l'objet de la procédure susvisée visant à ouvrir un secteur à l'urbanisation ;

Considérant que l'augmentation de populations liée à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh va induire une augmentation des déchets à traiter, et que dans le dossier rien n'est mentionné à ce sujet ;

Considérant que le parti d'aménagement retenu n'expose pas la manière dont le projet s'insère dans le paysage et, corrélativement, le dossier n'indique pas comment le parti d'aménagement retenu conduit à créer des franges urbaines valorisantes ;

Considérant qu'au cumul, le projet prévoit 40 logements conjugué à un déficit de 45 logements tel qu'il ressort des indicateurs de suivis arrêtés au 30 janvier 2023 pour la commune de Villelongue-dels-Monts, et que la commune doit bénéficier de l'accord d'autres communes du même secteur géographique pour 90 logements au total, ce qui permettrait de respecter les objectifs de production de logements ;

Considérant que tel qu'il ressort des éléments directement communiqués en séance, la commune 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 ;

Considérant que, tenant compte des besoins de développement équilibré au regard des capacités présentes et futures du territoire en matière notamment de ressource en eau, de préservation des terres agricoles ou de prévention des risques, l'objectif de croissance annuel moyen fixé par le SCOT en 2014 et maintenu dans le SCOT Littoral Sud révisé de 2020 est de + 1 % par an pour la période 2014-2028 ;

Considérant que le projet communal doit respecter cet objectif d'évolution démographique, et qu'en l'absence d'accords préalables d'autres communes pour les objectifs en logements, il contreviendrait aussi à cet objectif du SCOT en dépassant la croissance démographique retenue ;

Considérant que sur la part de collectif, le dossier n'indique pas quelle est la part 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 ;

Considérant que le dossier n'indique pas quelle est la part de logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune, que cette composante ne peut pas être appréciée ;

Considérant que le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a identifié, dans le cadre des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace, un potentiel de 53 ha pour l'urbanisation de nouvelles zones à vocation d'équipements et d'habitat sur le secteur des Albères ;

Considérant que 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 du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT (maîtriser la consommation foncière à vocation résidentielle et optimiser les espaces urbanisés) ;

Considérant, aux termes du DOO, que le développement urbain par extension ou renouvellement se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageables à terme, où la densité et le développement de services, d'emplois ou d'équipements doivent être augmentés, et que le sujet des transports en commun reste taisant du dossier ;

Considérant que, corrélativement, le dossier n'expose pas le parti d'aménagement retenu au regard des déplacements doux, que le plan des OAP accompagné du texte semblent se compléter, mais que l'absence de motifs sur le parti d'aménagement retenu en termes de voies douces rend difficile l'appréciation de cette composante ;

Considérant que le nombre de logements vacants identifié sur le parc INSEE 2019 communal est de 38 logements vacants, et que la commune de Villelongue-dels-Monts doit inciter et favoriser la remise sur le marché de logements vacants ;

Considérant que l'analyse des capacités d'urbanisation dans le tissu urbain existant fait apparaître un potentiel de 24 dents creuses équivalent à un potentiel de 41 logements environ et que, tel qu'il ressort du DOO, la commune de Villelongue-dels-Monts doit inciter et favoriser le renouvellement urbain et le comblement du tissu urbain existant ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU prévoit l'accueil d'un équipement public structurant pour la commune à savoir une salle polyvalente ;

Considérant enfin que le reclassement de la zone 1AU en zone N sur le lieu-dit « Puig Terros » au Sud-est du tissu urbain respecte le DOO en ce sens qu'il concerne une coupure d'urbanisation (coupure verte sur piémonts) ;

Ainsi, au vu de ce qui précède, Monsieur le Président demande à l'assemblée, de se prononcer sur les suites à donner à ce dossier,

Le Comité Syndical,

Après avoir entendu l'exposé de son Président et après en avoir débattu,

Délibère et à l'unanimité des membres présents et représentés,

- **DONNE un avis FAVORABLE** sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villelongue-dels-Monts :
 - **SOUS RESERVE** que la commune de Villelongue-dels-Monts apporte l'accord écrit d'autres communes du même secteur géographique pour combler le déficit en logements tel qu'il ressort des indicateurs de suivi, et pour permettre cette opération ;
 - **A CONDITION** que la commune apporte les éléments de justification attendus quant à la compatibilité de ce projet avec le DOO du SCOT Littoral Sud, sur les différents volets qui le composent et qui concernent l'opération (paysages, déplacements, réseaux, logements, consommation des espaces) ;
- **DIT qu'une ampliation de la présente sera transmise à Monsieur le Maire de la commune de Villelongue-dels-Monts.**

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

Résultat du vote :

Pour : 20

Contre : 0

Abstention : 0

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

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Président du Syndicat Mixte



Antoine PARRA

*« Acte rendu exécutoire consécutivement à sa publication
et à sa transmission à la sous-préfecture »
Certifié exact, le président, Antoine PARRA.*

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Conformément à l'article R.421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

_ à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;

_ deux mois après l'introduction du recours gracieux, en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts ou, à défaut, de justifier d'une demande d'aide juridictionnelle.