

COMMUNE DE VILLELONGUE DELS MONTS

MODIFICATION N°2



RAPPORT ADDITIF DE PRESENTATION

*Projet approuvé du PLU - Novembre 2011
Modification simplifiée n°1 du PLU - Septembre 2012
Modification simplifiée n°2 du PLU - Janvier 2013
Modification Simplifiée n°3 du PLU - Septembre 2014
Modification Simplifiée n°4 du PLU - Janvier 2016
Modification n°1 du PLU - Mars 2016
Modification n°2 du PLU - Février 2024*

SOMMAIRE

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE ET OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLU	3
1.1. La procédure de modification.....	3
1.2. Objet de la procédure de modification du PLU.....	5
1.3. Documents créés ou modifiés	6
2. LE CLASSEMENT EN ZONE NATURELLE DE LA PARCELLE CADASTREE AH220	7
2.1. Situation de la zone	7
2.1. justifications liées au respect du champ d'application de la procédure de Modification .	9
2.2. Justification des choix retenus.....	9
2.3. Les adaptations nécessaires au reclassement en zone agricole de la parcelle AH 220 ..	10
3. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU.....	12
3.1. situation au regard du PLU	12
3.2. situation du projet	14
3.3. justifications liées au respect du champ d'application de la procédure de Modification	26
3.4. justifications des choix retenus.....	36
3.5. Compatibilité avec les documents d'urbanisme	41
3.6. Les adaptations nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation	49
ANNEXE 1.....	62

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE ET OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLU

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

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

- Une modification simplifiée n°1 approuvée en date du 6 Septembre 2012,
- Une modification simplifiée n°2 approuvée en date du 21 Janvier 2013,
- Une modification simplifiée n°3 approuvées en date du 8 Septembre 2014.
- Une modification simplifiée n°4 approuvées en date du 11 Janvier 2016.
- Une modification n°1 approuvées en date du 7 Juillet 2016.

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

1.1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

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

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

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

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

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

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

1.2. OBJET DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

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

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

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

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

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

Cette ouverture à l'urbanisation nécessitera :

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

1.3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

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

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

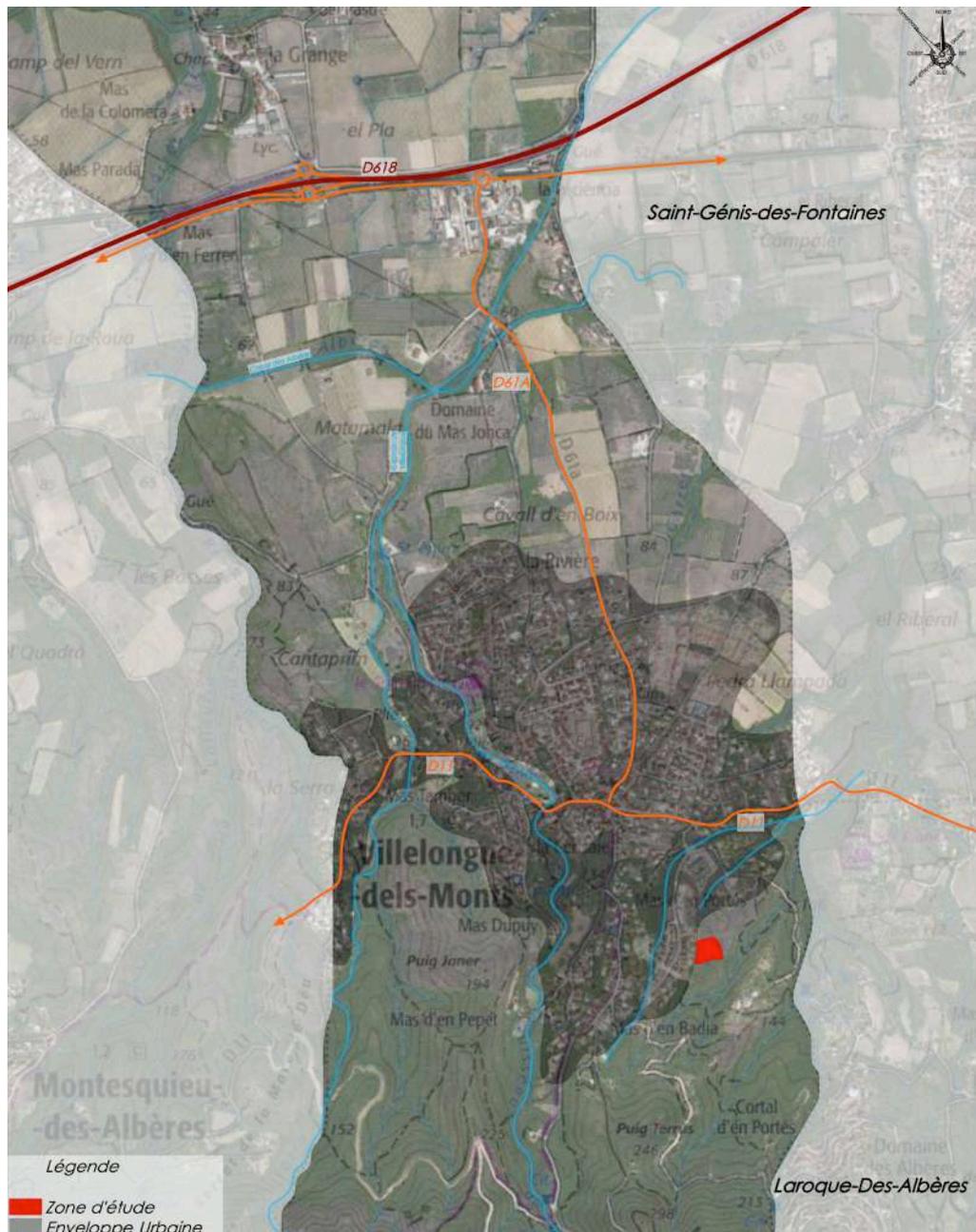
Les autres pièces du document d'urbanisme restent inchangées.

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

2.1. SITUATION DE LA ZONE

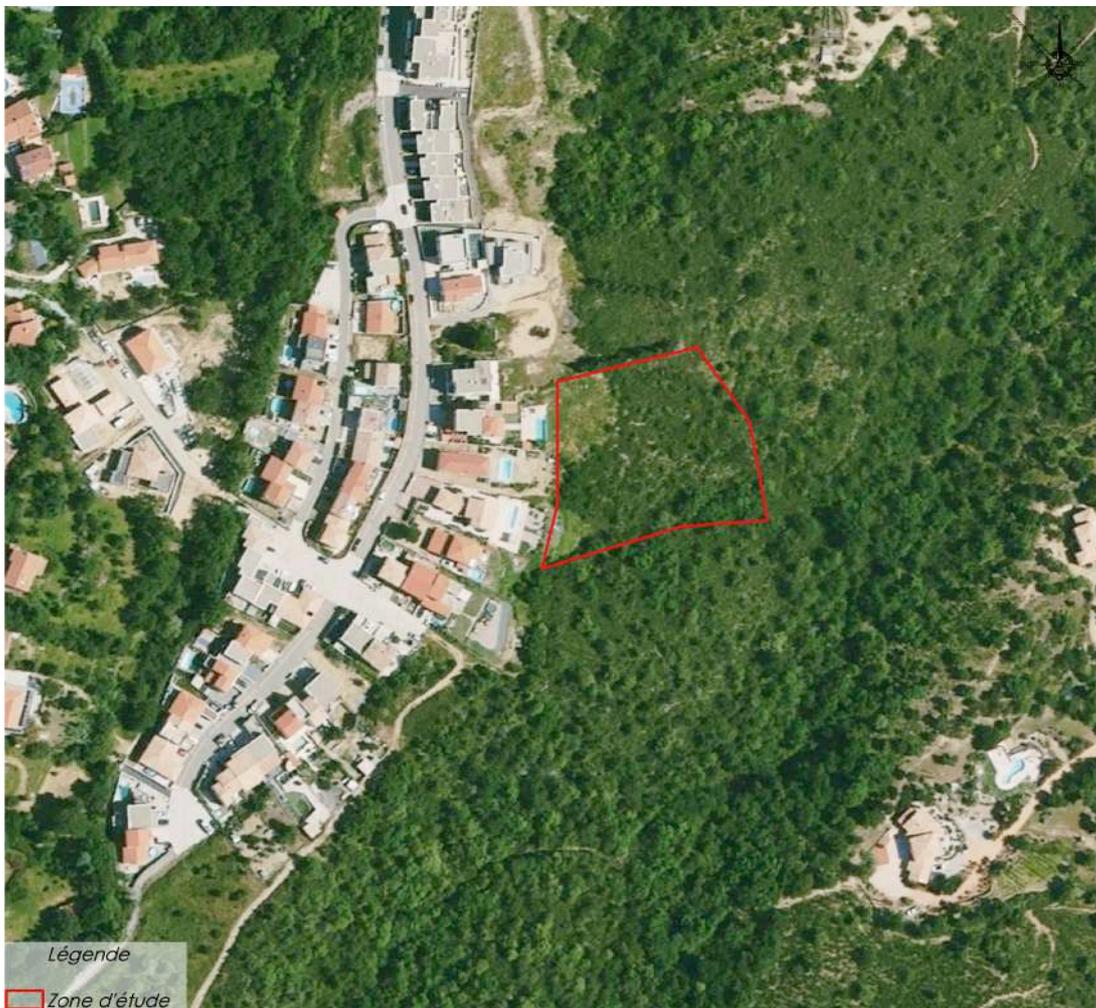
Le secteur concerné par la présente modification se situe au Sud-Est du village, au lieu-dit « PUIG TERROS ». Il est délimité au Nord, au Sud et à l'Est par des espaces naturels boisés et à l'Ouest par un quartier pavillonnaire.

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



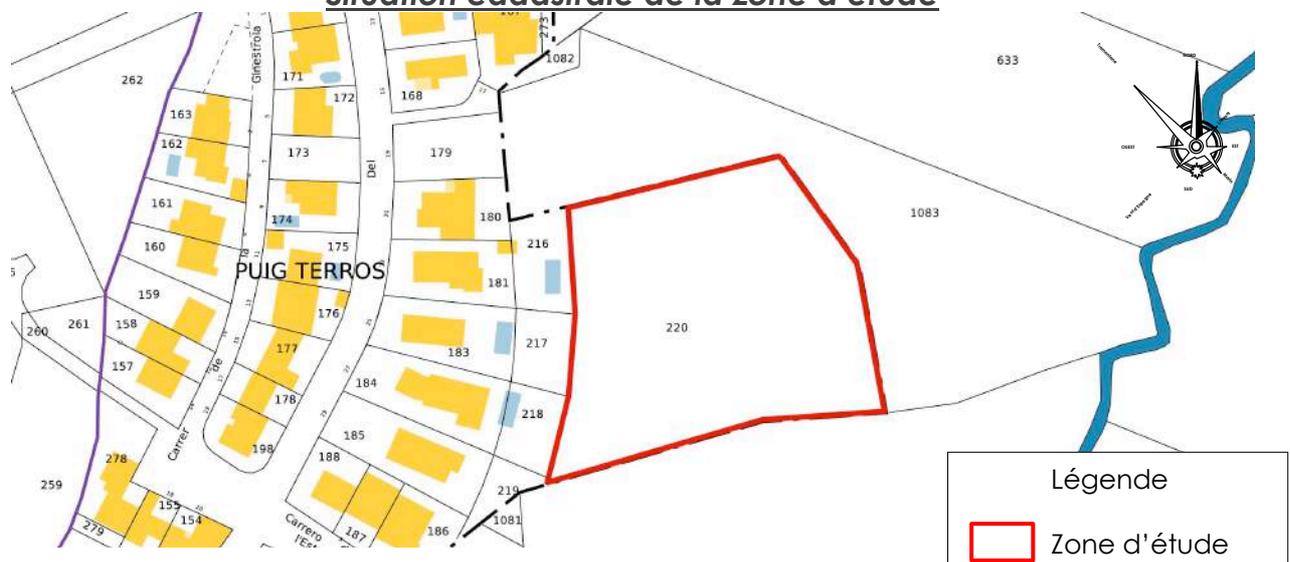
Le secteur présente aujourd'hui quelques boisements en partie sud et est en continuité de l'Espace Boisé Classé.

La zone d'étude, Vue aérienne



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

Situation cadastrale de la zone d'étude



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

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

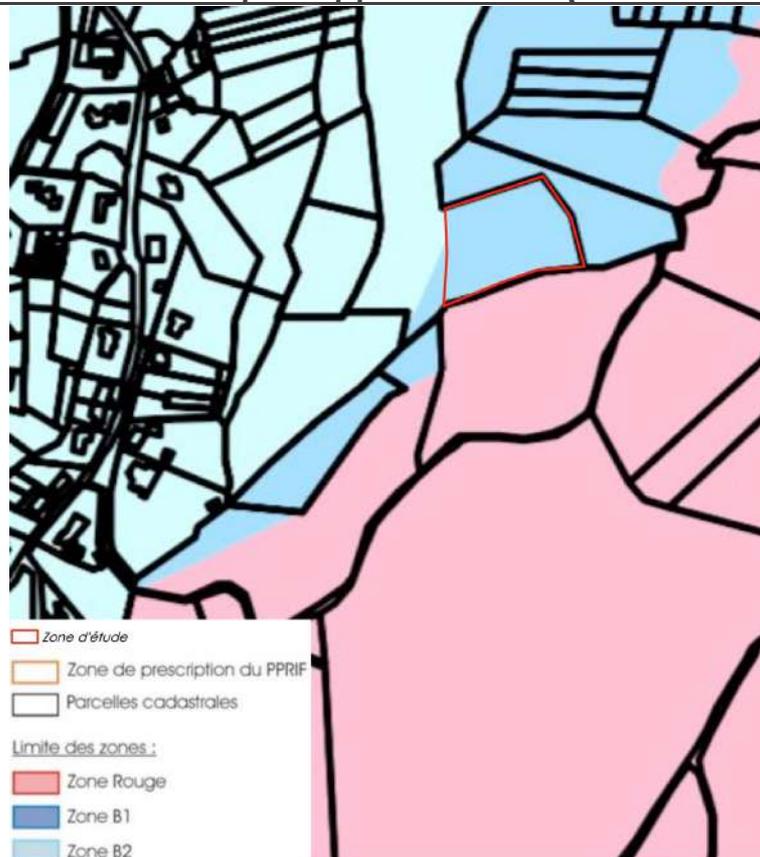
2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

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

Ce reclassement se justifie notamment :

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

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



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

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

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

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

2.3.1. Estimation des surfaces avant et après modification du PLU

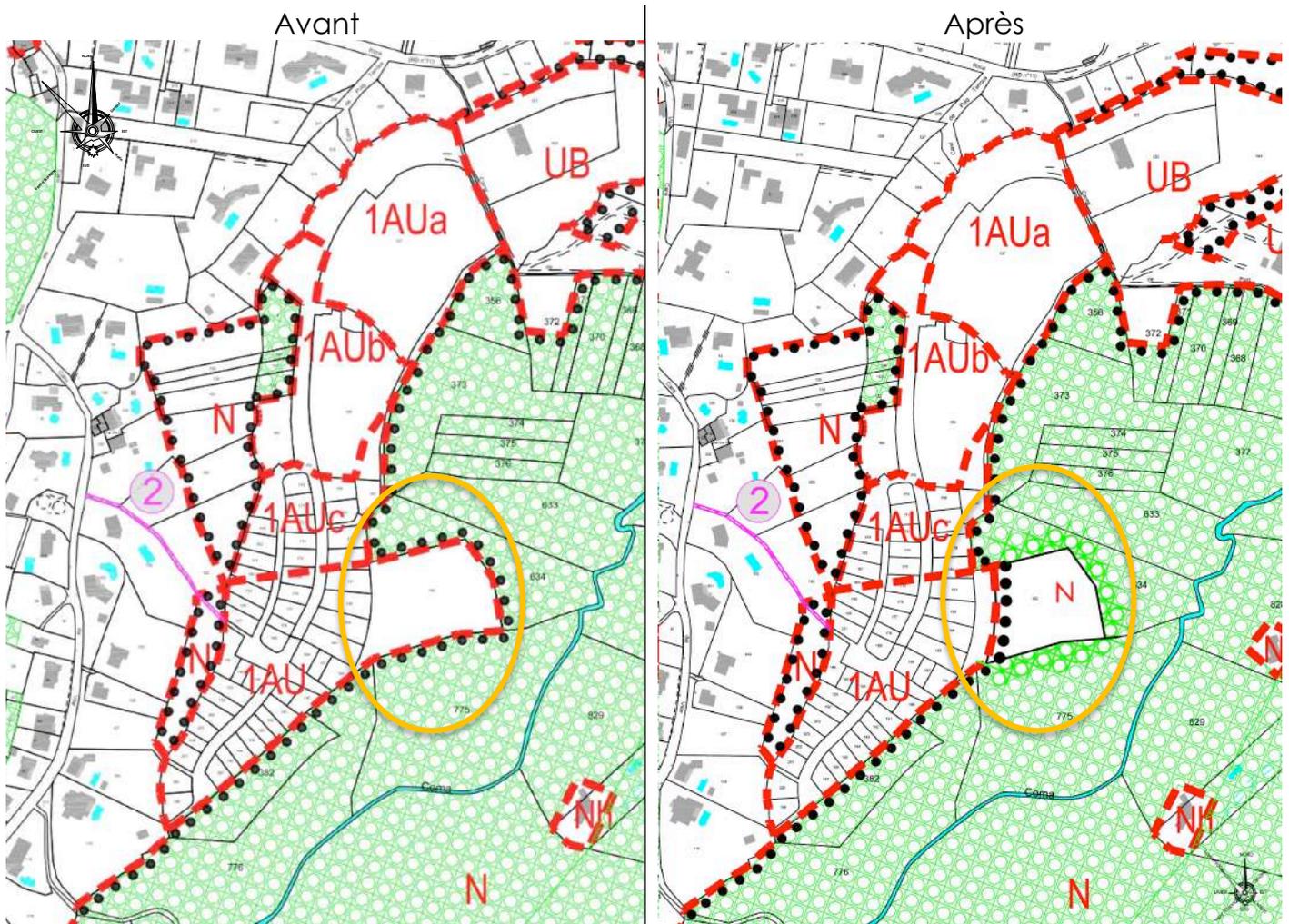
Estimation des surfaces du PLU avant modification

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

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

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

Plan de zonage avant et après modification du PLU



LEGENDE

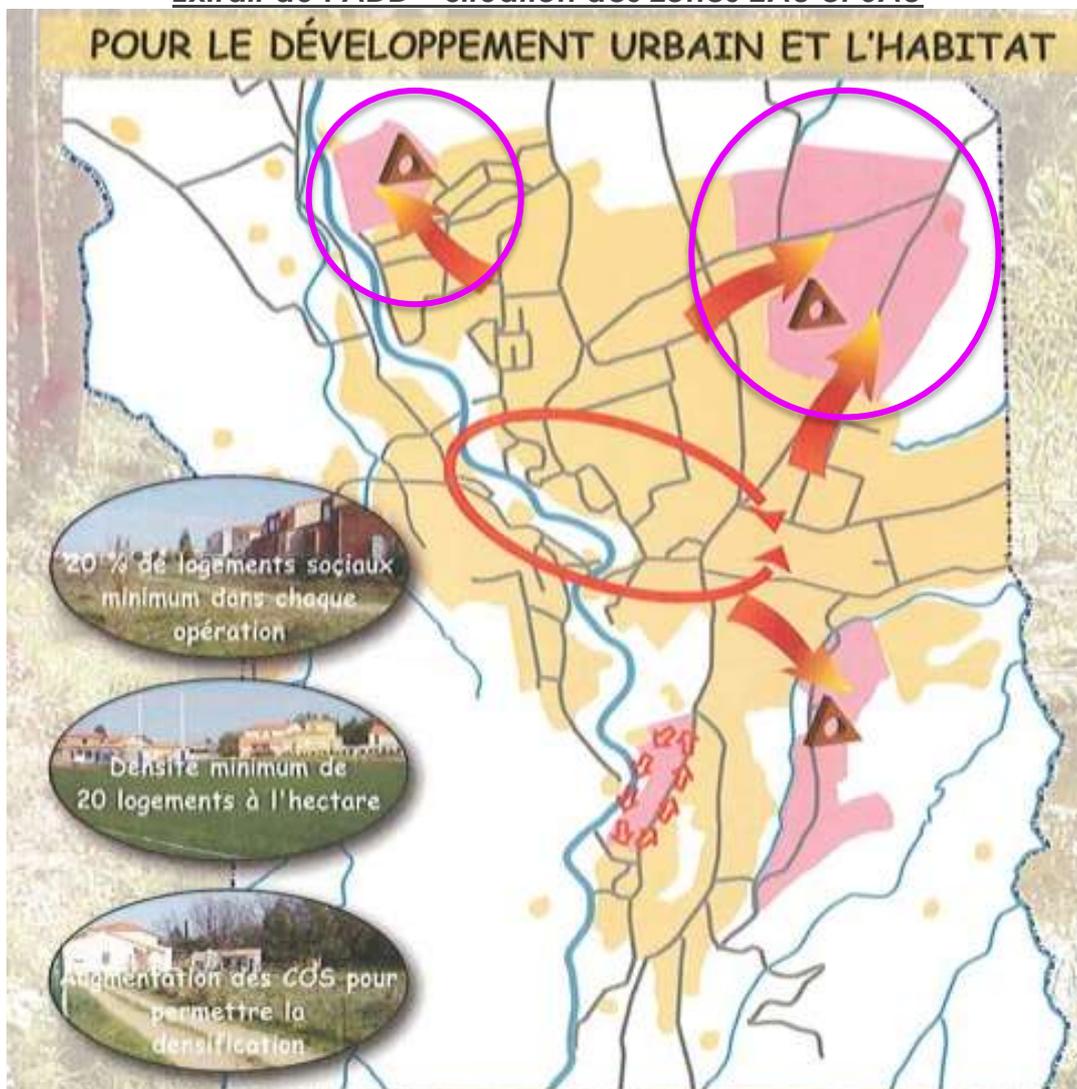
-  Limites de Zones et Secteurs.
 -  Emplacement réservé.
 -  Espace boisé classé à conserver ou à créer.
 -  Batiments pouvant changer de destination en zone agricole
 -  Sites archéologiques
 -  localisation incertaine
 -  Site étendu
- Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs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

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

3.1. SITUATION AU REGARD DU PLU

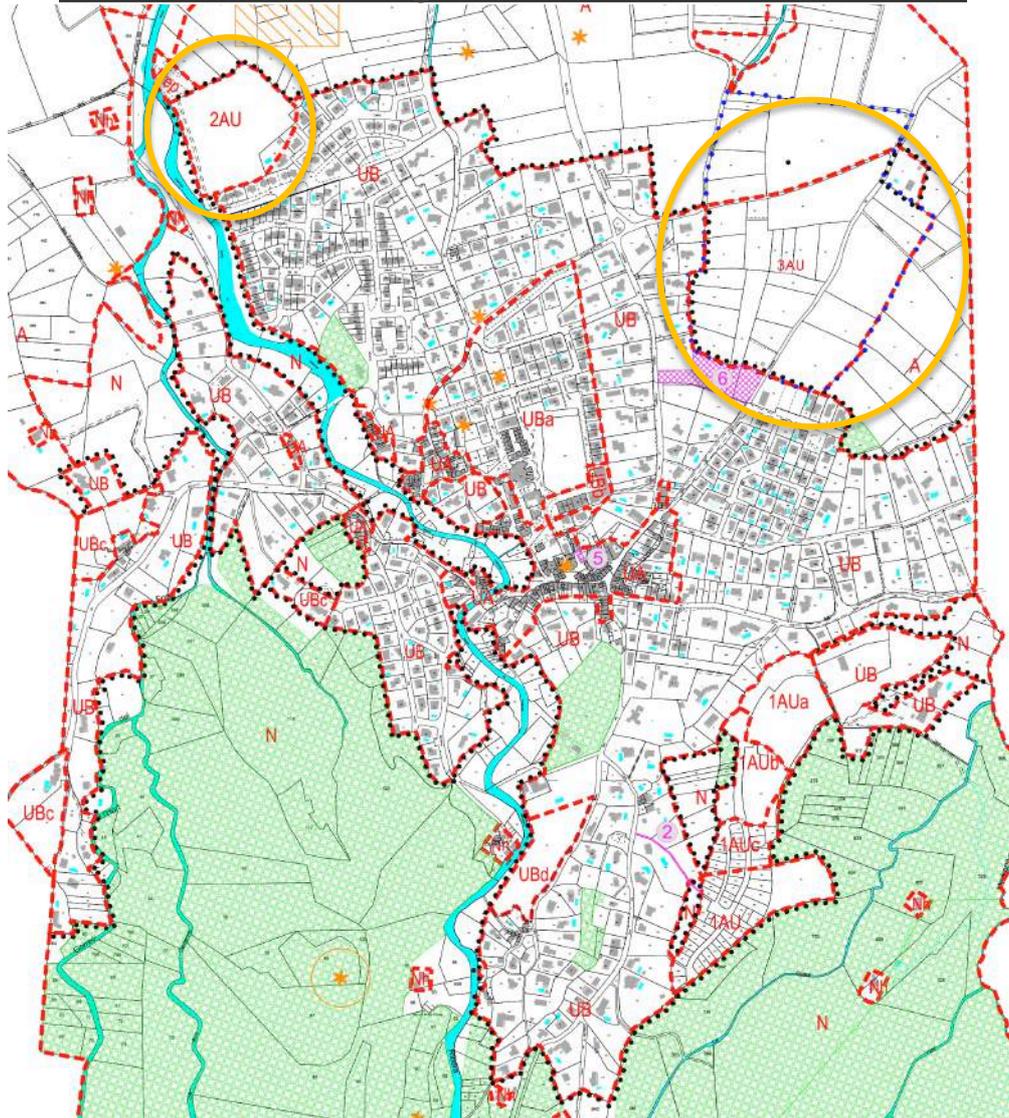
Le PLU de Villelongue-dels-Monts approuvé le 7 novembre 2011 délimitait 2 secteurs classés en zone 2AU bloquées sur son territoire ; situé au Nord-Est et au Nord-Ouest du village dont la vocation est de "satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités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

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



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

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



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

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

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

3.2. SITUATION DU PROJET

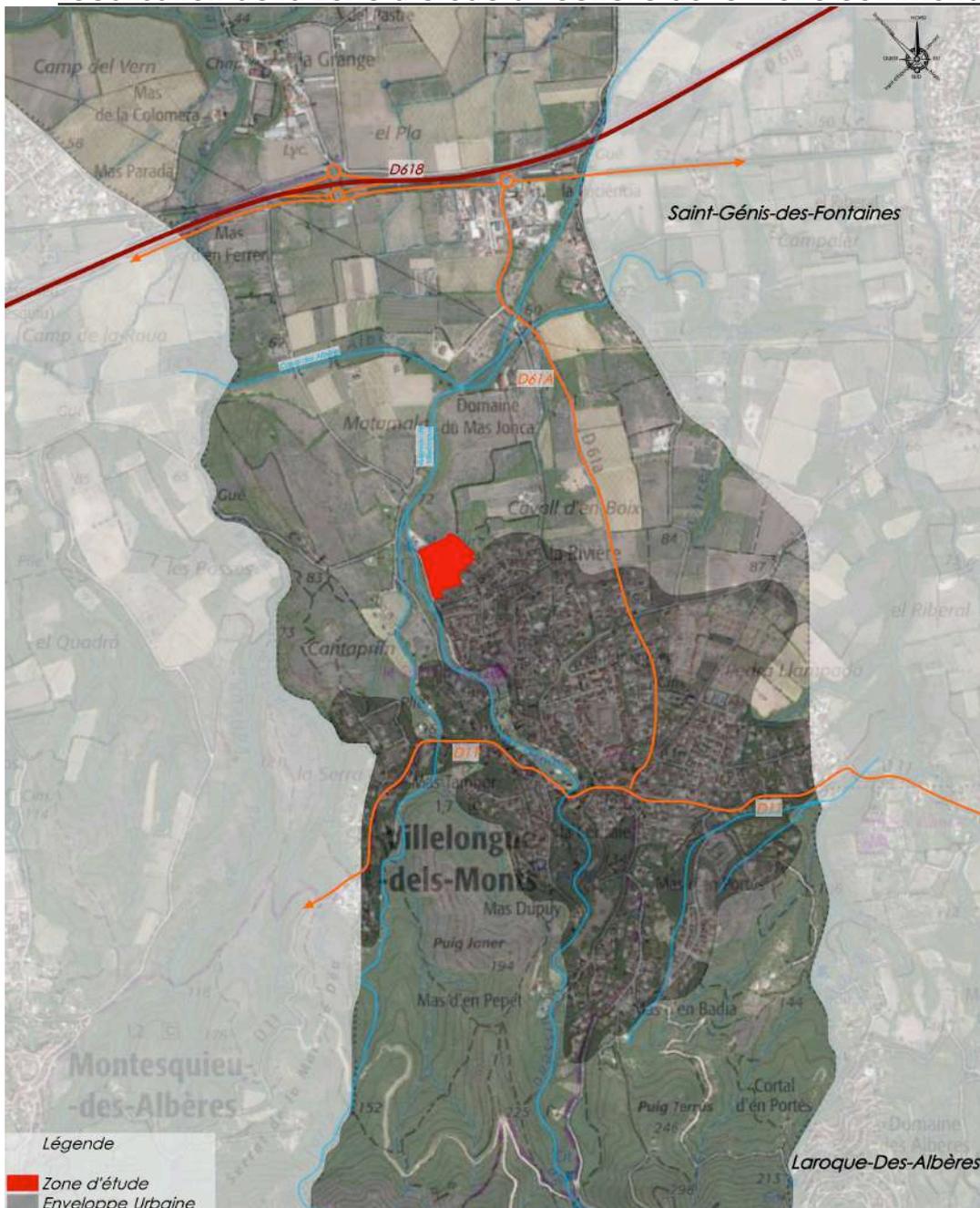
3.2.1. Le site et son environnement

• SITUATION

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

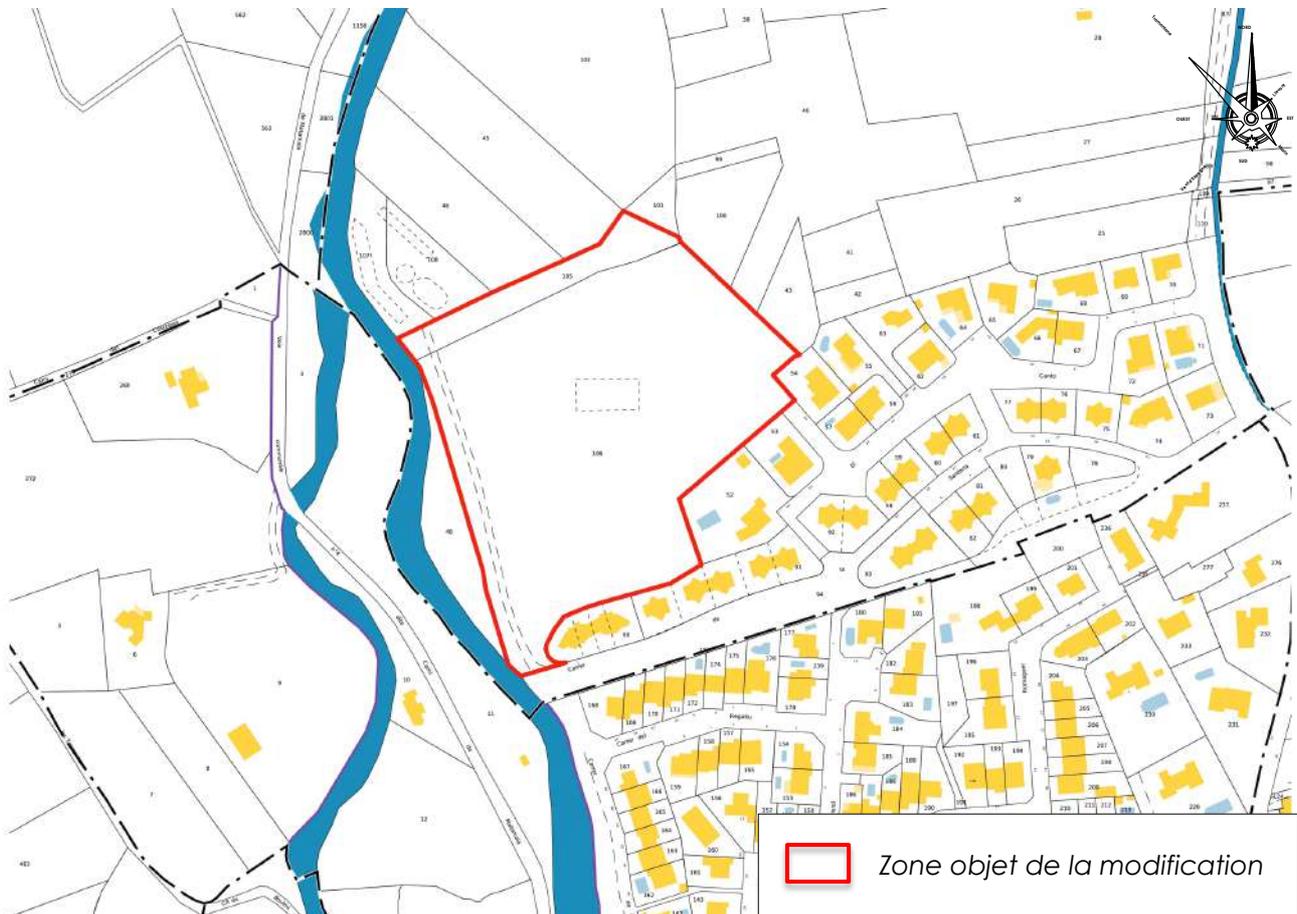
- A l'Ouest par un chemin agricole et la ripisylve accompagnant le ruisseau de Villelongue
- Au Sud et à l'Est par des quartiers pavillonnaires,
- Au Nord par les espaces agricoles.

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



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

Situation cadastrale de la zone 2AU

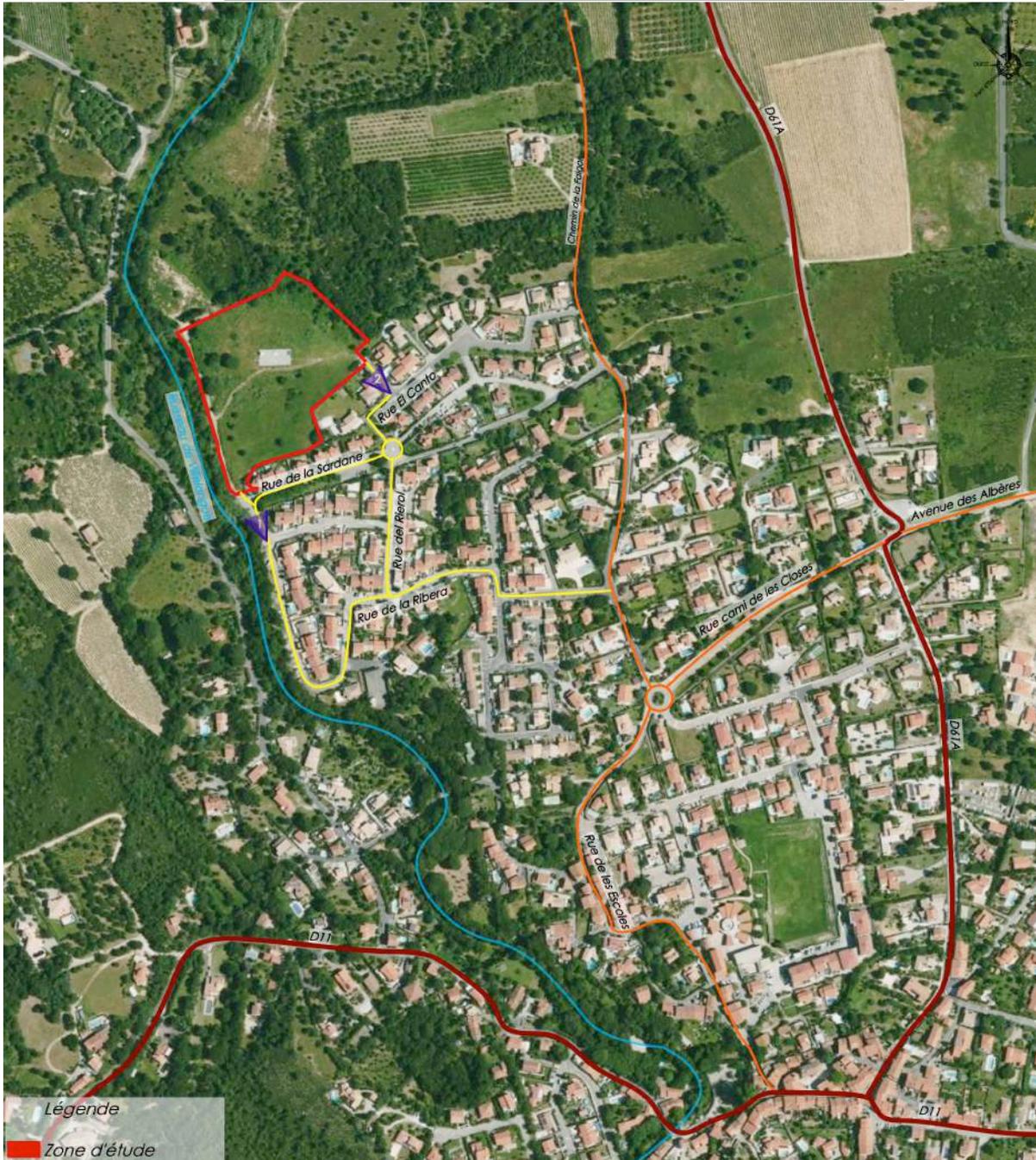


- **DESSERTE**

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

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

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



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



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



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

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

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

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

Cartographie des habitats



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

3.2.2. L'Analyse des capacités des réseaux

• RESEAU EAU POTABLE

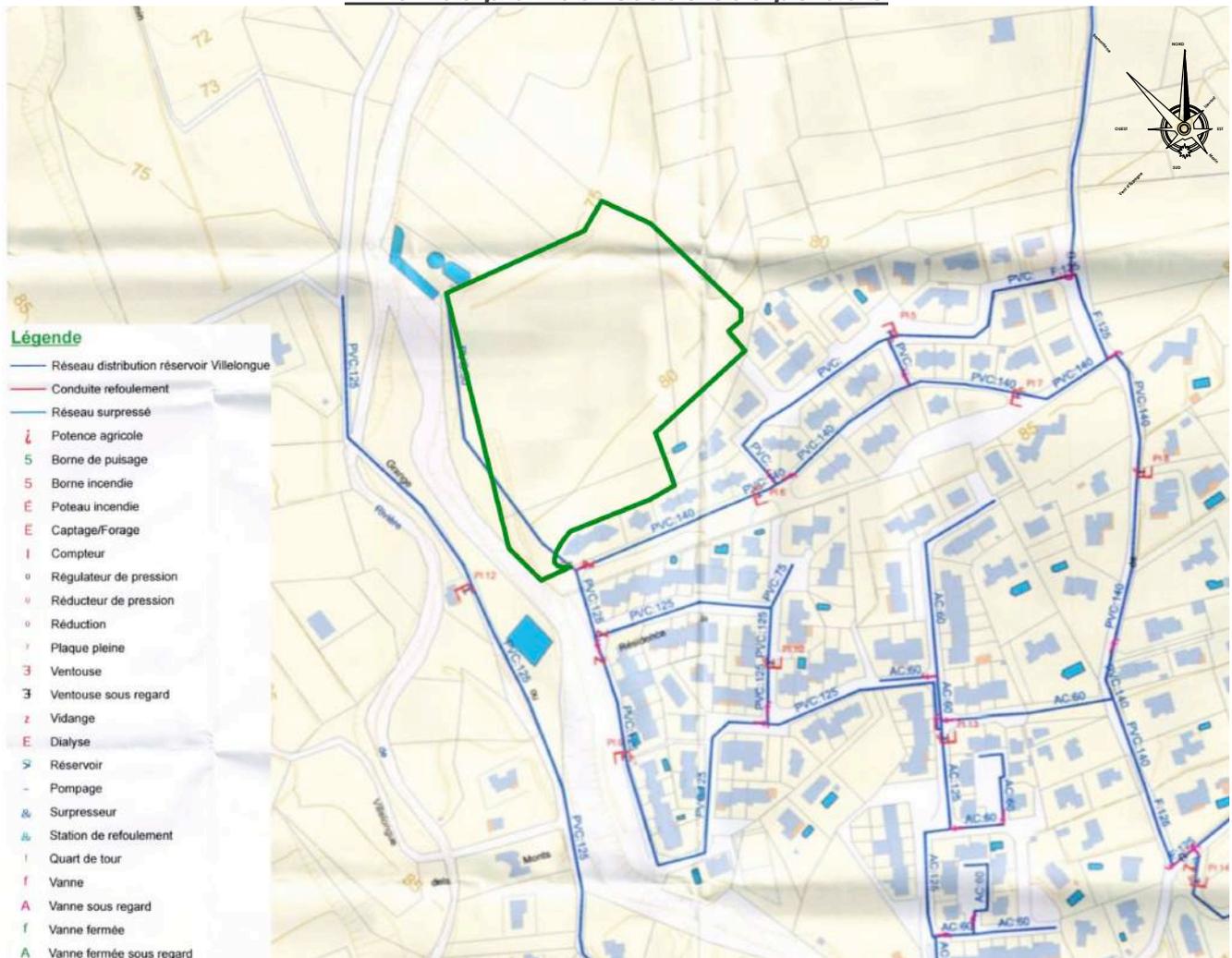
La commune de Villelongue-dels-Monts est membre de la Communauté de communes Albères - Côte Vermeille - Illibérés dotée de la compétence de la distribution de l'eau potable, la production relève du SMEPTA. Cette situation permet à la Communauté de communes et à la commune de disposer d'un ensemble plus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

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

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

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

Extrait du plan du réseau eau potable



• RÉSEAU EAUX USÉES

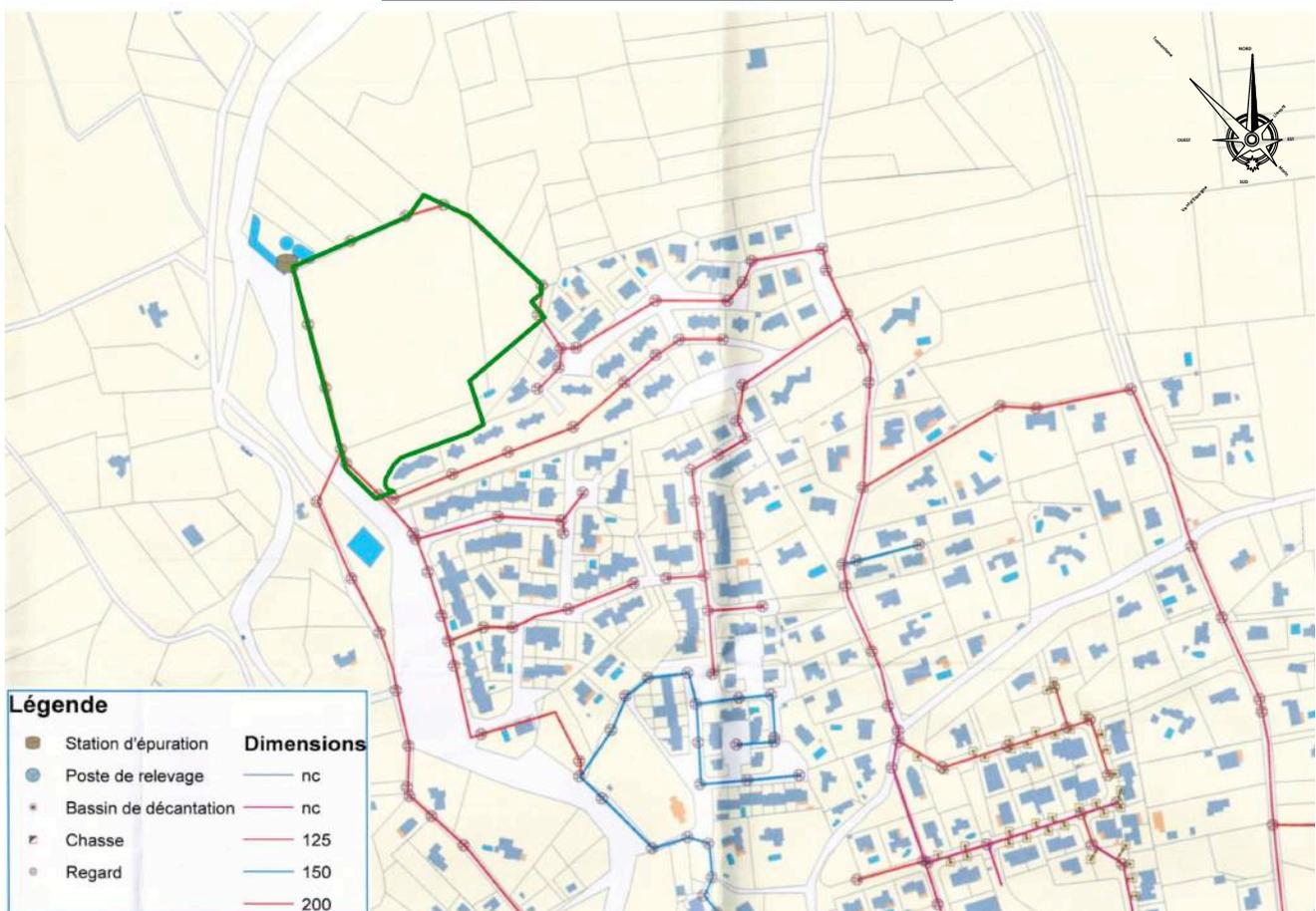
La commune est membre de la Communauté de communes Albères - Côte Vermeille - Illibérés dotée de la compétence de l'assainissement collectif et non collectif.

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

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

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

Extrait du plan du réseau eaux usées



• EAUX PLUVIALES

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

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

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

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

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

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

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

Il est présenté ici les principales conclusions.

- **Protection du milieu naturel**

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

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

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

- **Zones patrimoniales d'inventaires écologiques**

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

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

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

- **Habitats naturels, faune et flore**

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

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

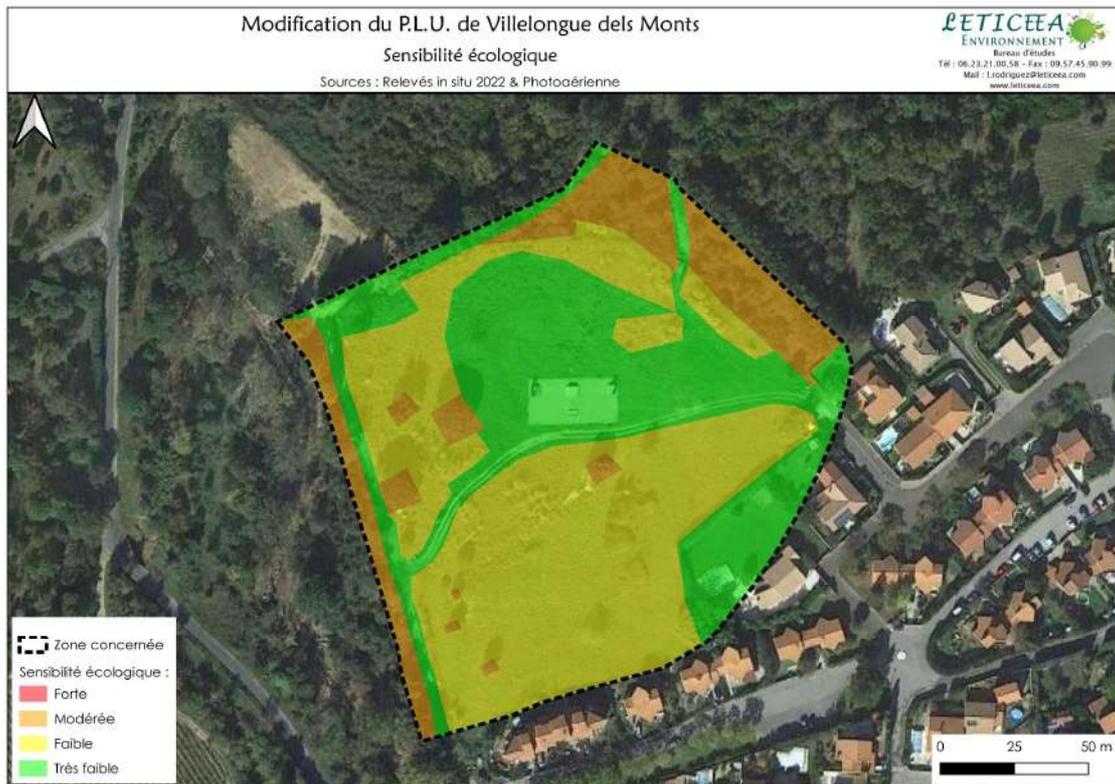
Classe de sensibilité écologique

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

Sensibilité écologique et surfaces

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

Carte - Sensibilité écologique pressentie



- **Zones humides**

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

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

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

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

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

3.2.1. Les risques majeurs

- **LE RISQUE INONDATION**

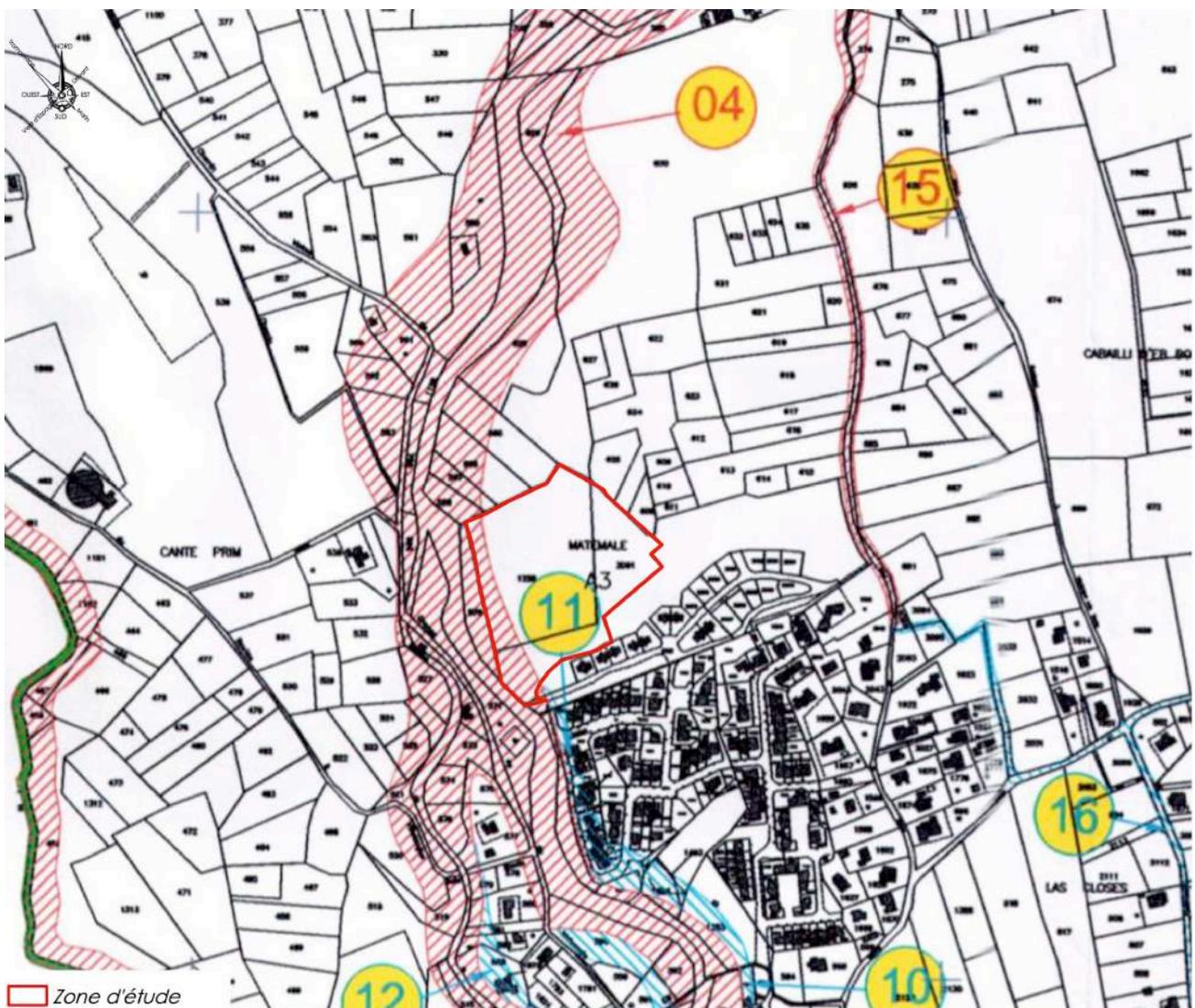
La commune de Villelongue-dels-Monts est concernée par des phénomènes de crues torrentielles et dans les secteurs les plus anthropisés, des inondations par le ruissellement pluvial.

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

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

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

Extrait du Plan de Prévention des Risques Naturels Majeurs



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

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

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

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



- **LE RISQUE SISMIQUE**

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

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

- **LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAINS**

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

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

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

3.3.1. Analyse des capacités de densification

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

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

Cette identification est basée sur plusieurs critères :

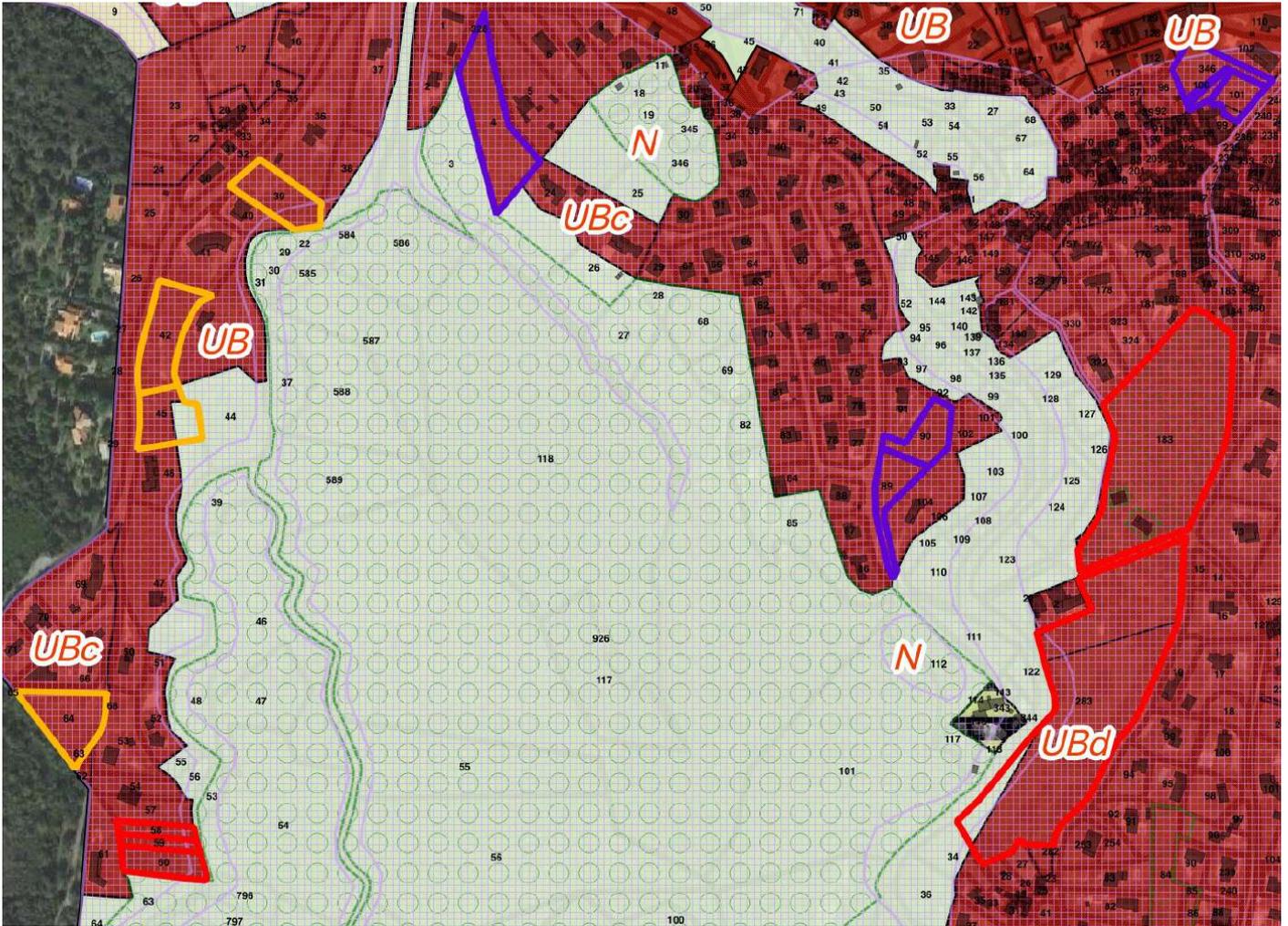
- Le terrain ne doit pas être enclavé : un accès doit pouvoir être réalisable.
- Le terrain ne doit pas être un espace public.
- Le terrain doit être constructible au regard des risques, des enjeux paysagers.

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

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

Tableau listant les dents creuses repérées

ZONE	N° Cadastral	Surface m2	Nbre de logements potentiels (hypothèse 20log/Ha)	Commentaires						Accessibilité	Jardins cultivés / d'agréments	Observations	
				RISQUES									
				PPRNP		PPRIF							
Zone Bleue	Zone Rouge	R2	R1	Rouge									
UB (Habitat)	AL 128	1337	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AL 88	1127	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AD 95	3536	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Parcelle grevée d'un emplacement réservé (ER n°6) destiné à l'extension du cimetière	
	AD 248	665	-	-	-	-	-	-	-	Parcelle enclavée	-	Parcelle grevée d'un emplacement réservé (ER n°6) destiné à l'extension du cimetière	
	AD 76	1516	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Parcelle grevée d'un emplacement réservé (ER n°6) destiné à l'extension du cimetière	
	AE 346	1268	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AE 347	85	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AE 100	264	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AE 101	824	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AE 295	1312	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Construction en cours	
	AE 312	1682	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Construction en cours	
	AE 348	1067 dont 782 m2 de surface constructible	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Constructible en partie	
	AI 297	1174 dont 660 m2 de surface constructible	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Concernée en partie par le PPRNP - Construction en cours	
	AI 355	1588 dont 1208 m2 de surface constructible	2	-	-	-	-	-	-	-	-	Concernée en partie par le PPRNP et le PPRIF - Constructible en partie	
	AI 183	12912	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Concernée en totalité par le PPRIF - Parcelle grevée par un Espace Boisé Classé	
	AI 90	1311	1	-	-	-	-	-	-	-	Espace boisé	-	
	AI 89	1295	1	-	-	-	-	-	-	-	Espace boisé	Concernée en totalité par le PPRIF	
	AI 4	3489	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AH 283	16638	-	-	-	-	-	-	-	-	Parc Privé	-	Concernée en partie par le PPRNP et en totalité par le PPRIF - Constitue un parc privé arboré
	AK 39	1805	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Concernée en partie par le PPRNP et en totalité par le PPRIF - Constructible en partie
AK 42	2348	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Concernée en totalité par le PPRIF - Constructible en partie	
AK 45	1722	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Concernée en totalité par le PPRIF - Constructible en partie	
AK 64	2198	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Concernée en totalité par le PPRIF - Constructible en partie	
AK 58	564	-	-	-	-	-	-	-	-	Parcelle enclavée	-	Concernée en partie par le PPRNP et en totalité par le PPRIF - Constructible en partie	
AK 59	507	-	-	-	-	-	-	-	-	Parcelle enclavée	-	Concernée en partie par le PPRNP et en totalité par le PPRIF - Constructible en partie	
AK 60	1216	-	-	-	-	-	-	-	-	Parcelle enclavée	-	Concernée en partie par le PPRNP et en totalité par le PPRIF - Constructible en partie	
TOTAL ZONES U surfaces des dents creuses recensées	26	62271	-										
TOTAL ZONES U dents creuses constructibles hors projet en cours	-	18599	20										
1AU (Habitat-Equipement / ouverte à l'urbanisation)	AH 270	2951	6	-	-	-	-	-	-	-	-	Concernée en totalité par le PPRIF - Constructible en partie	
	AH 164	1360	14	-	-	-	-	-	-	-	-	Concernée en partie par le PPRNP et en totalité par le PPRIF - Projet de résidence en cours	
	AH 179	440	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Concernée en totalité par le PPRIF - Constructible en partie	
	AH 220	4938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Objet de la Modification / reclassement en zone Naturelle	
3AU (Habitat / ouverte à l'urbanisation)	AD 391	286	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Construction en cours	
	AD 397	299	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Construction en cours	
	AD 387	201	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Construction en cours	
	AD 386	199	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Construction en cours	
	AD 385	197	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Construction en cours	
	AD 384	278	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Construction en cours	
	AD 328	451	1	-	-	-	-	-	-	-	-	Construction en cours	
	AD 80	1784	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AD 131	1059	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AD 413	973	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	AD 412	865	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
AD 270	222	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
AD 266	303	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
AD 65	4808	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
TOTAL ZONES AU surfaces des dents creuses recensées	18	21614	-										
TOTAL ZONES AU dents creuses constructibles (hors projets en cours)	-	13405	21										
TOTAL	44	32004	41										



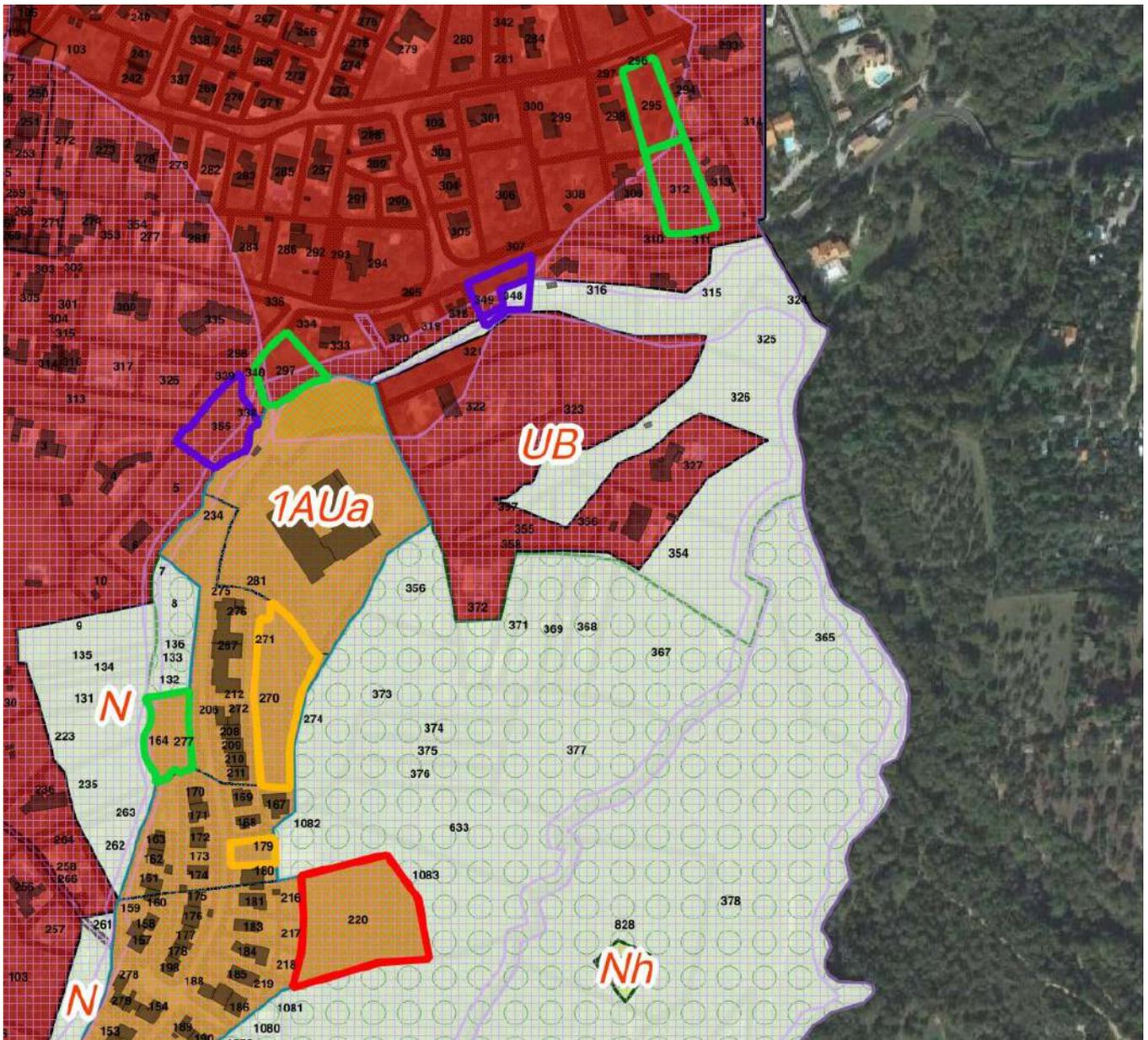
ZONE_URBA

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

PRESCRIPTION_SURF

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

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



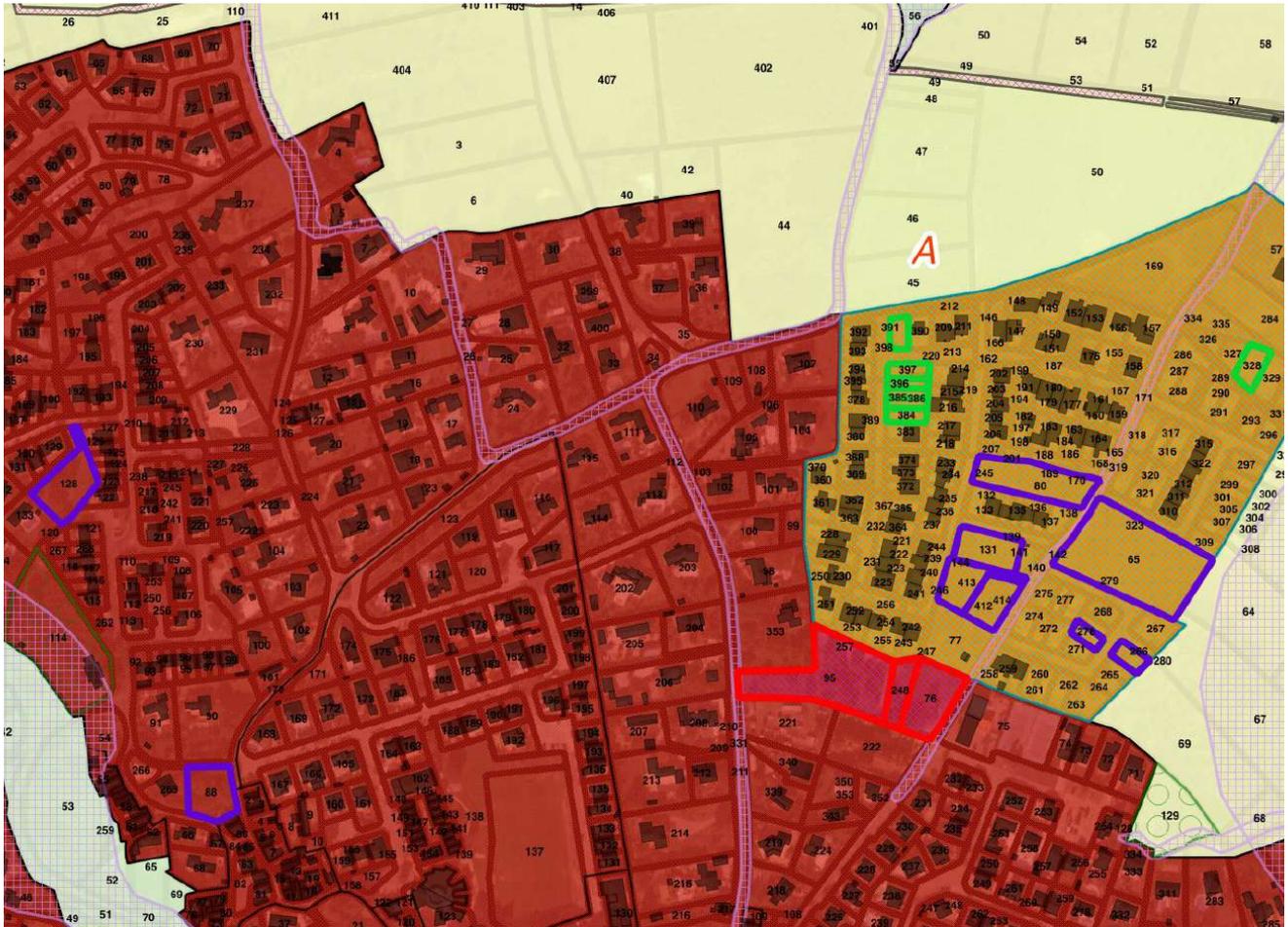
ZONE_URBA

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

PRESCRIPTION_SURF

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

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



ZONE_URBA

- U - Zone urbanisée
- AUc ou NAA - Urbanisation alternative
- AU5 ou NAS - Urbanisation future strict
- A ou NC - Zone à vocation agricole
- Ah - Zone agricole constructible
- N ou ND - Zone naturelle protégée
- Nh ou NB - Zone naturelle constructible

PRESCRIPTION_SURF

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

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

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

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

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

Ces 24 parcelles représentent un total de 41 logements potentiels.

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

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

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

3.3.2. Justification des acquisitions foncières significatives

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

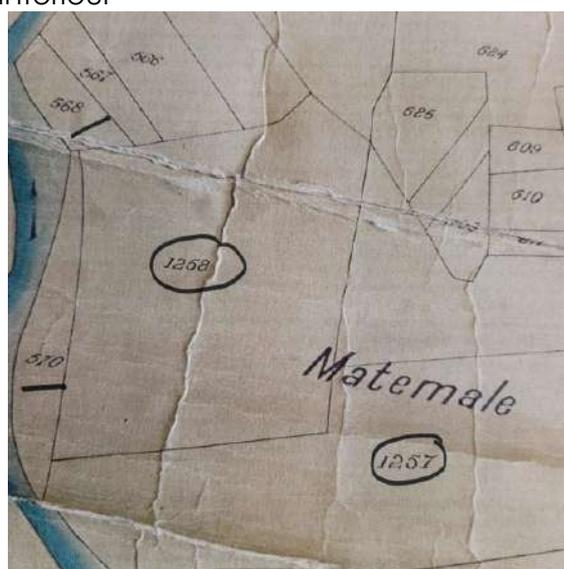
Ainsi une procédure de Modification du PLU ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone bloquée est possible si l'approbation de celle-ci intervient avant les 6 ans ou si des acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale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

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

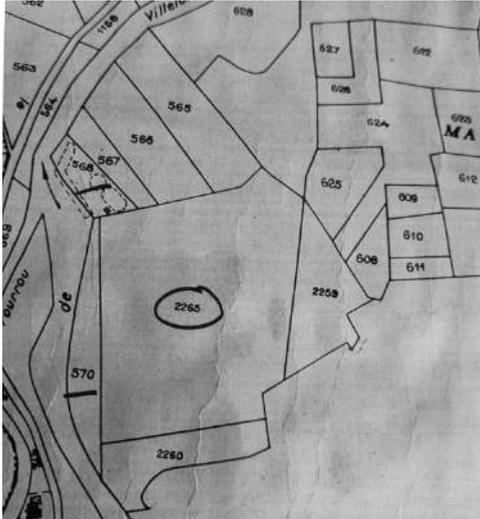
Le tableau ci-dessous synthétise l'historique des découpages cadastraux de ces parcelles :

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	660	COM	225 VILLELONGUE DELS MONTS
--------------	----	---------	-----	-----	----------------------------

RELEVÉ DE BIEN(S)

VUE	NUMERO COMMUNAL	+00033
-----	-----------------	--------

PROPRIETAIRE

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

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL																
AM	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RVOU	BAT	ENT	MV	N° DE PORTE	N° BVM	S TAR	N° EVA	N° AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN REF	AN DER	FRACTION RC EXO	% EXO	TA OM	COEF	RC FROM	
					R EXO																					
					R BP																					

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION														LIVRE FONCIER FEMILET						
AM	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RVOU	N° PARC PNM	PP DP	S TAR	SUF	CB SGR	CLAS	NAT DULT	CONTENANCE HA A CA		REVENU CADASTRAL	ORL	NAT EXO	AN BET	FRACTION RC EXO	% EXO	TA	TC		
37	AM	49		MATAMALA	3015		1	2204		7	03		2	30	11	131.61	C	TA	30	36.32	20			
					R EXO																			
					R BP																			
					R EXO																			
					R BP																			

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

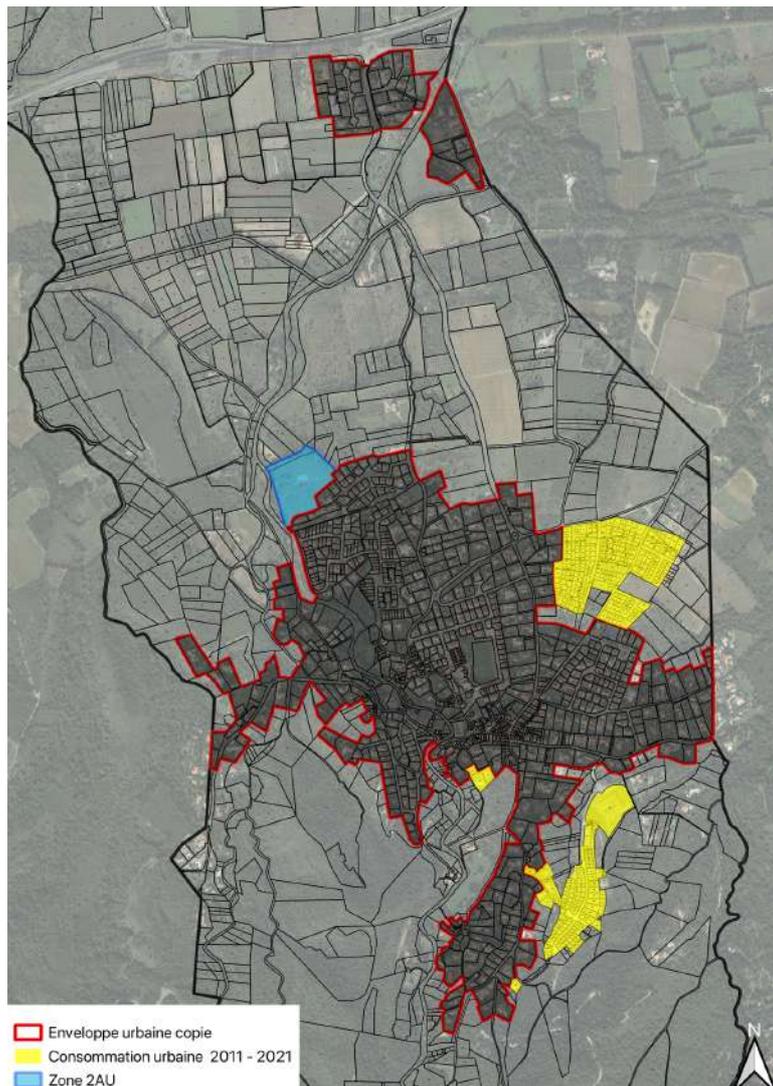
3.4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Conformément à l'article L 151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Le PLU doit ainsi faire la démonstration, au regard des consommations passées qu'il 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.

3.5. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

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

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

3.5.1. Villelongue-dels-Monts, une commune attractive

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

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

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

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

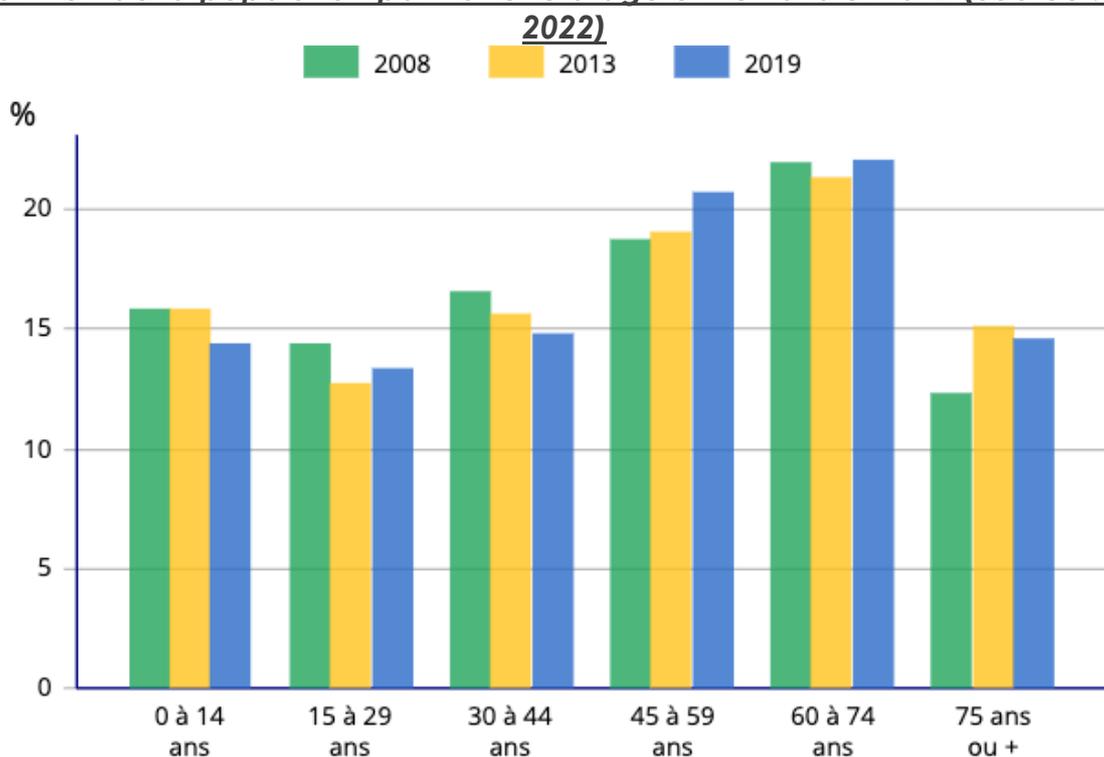
Au recensement de l'INSEE 2019, la commune compte 1780 habitants.

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

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

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

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



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

3.5.2. Des besoins en matière de logements

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

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

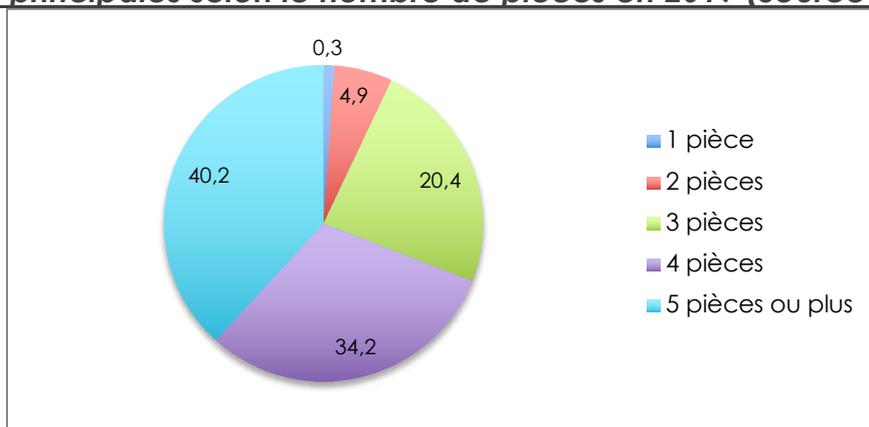
Évolution du parc de logements depuis 1968 (Source : INSEE 2022)

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.3. Des réseaux suffisamment dimensionnés

- **LE RÉSEAU D'EAU POTABLE**

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

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

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

- **LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT**

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

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

- **LES EAUX PLUVIALES**

Tout comme la grande majorité des projets de développement urbain, l'urbanisation de la zone induira une imperméabilisation des sols et par la même occasion une

augmentation des surfaces de ruissellement sur le territoire communal. Pour pallier ce phénomène, des dispositifs de types noues végétalisées, et/ou bassins de rétention paysagers pourront être proposés au sein de l'aménagement du site afin de temporiser les eaux avant leur rejet dans l'exutoire naturel.

3.5.4. La prise en compte des risques

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

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

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

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

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

3.5.2. Synthèse des justifications

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

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

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

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

3.6. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

3.6.1. Au regard du SCOT Littoral Sud

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

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

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

- **Orientations et objectifs en faveur de la protection des ressources naturelles, la biodiversité, la santé et la prévention des risques.**
 - Préserver les espaces de nature ordinaire agricoles et boisés ou naturels (hors milieux naturels d'intérêt écologique) : dans le cas de la présente modification, l'urbanisation y est possible à condition que l'urbanisation soit rationnelle, économe en espace et générant le moins possible de fragmentation afin de préserver les richesses écologiques qui s'y trouvent et de limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas incendie, également présents sur les zones de plaine et de piémont.
 - Prioriser l'urbanisation dans les secteurs où l'adduction en eau potable est possible grâce aux réseaux existants et où la ressource est disponible.
 - Poursuivre les efforts d'équipement en matière d'assainissement en tenant compte des afflux de population prévus.

Compatibilité du projet au SCOT Littoral Sud :

- Espaces naturels / fonctionnalités écologiques : Dans l'annexe du cas par cas envoyé à la MRAE et pour lequel un avis conforme de dispense à l'évaluation environnementale a 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.
- Prise en compte du risque inondation et du risque incendie dans le parti d'aménagement :
 - 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. Le futur règlement de la zone 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.
 - 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. »

- Adéquation besoins / ressources réseau « eau potable », « assainissement », « déchets » :
 - o 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.
 - o 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.
 - o 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 aux portes à porte, au moins 2 fois par semaine pour les ordures ménagères et une fois pour le tri.
- **Orientations et objectifs en faveur de la qualité paysagère :**
 - o Les PLU, doivent traduire la volonté de préserver la singularité des villages et des villes. Ils assurent, au travers des orientations d'aménagement, l'insertion des nouvelles constructions de façon qualitative dans les paysages.

- Freiner l'étalement urbain en urbanisant en continuité des villes et des villages, en optant pour une urbanisation moins consommatrice d'espace par un travail sur les densités et la reconquête urbaine.
- Assurer la pertinence paysagère des extensions urbaines selon les unités paysagères, en valorisant notamment les perceptions paysagères vers le grand paysage, en préservant les éléments végétaux remarquables...
- Créer des franges urbaines valorisantes ...

Compatibilité du projet au SCOT Littoral Sud :

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.

- **Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones d'habitat**
:
 - Optimiser l'espace urbanisé par une reconquête des centres-bourgs et notamment par la reconquête du parc de logements vacants : En 2018, la part de logements vacants représentait 4 % du parc de logements. La commune souhaite lutter contre les logements vacants, consciente des impacts négatifs : dévitalisation de centre ancien, amoindrissement de la zone de chalandise, perte des effectifs scolaires, perte des ressources fiscales, etc. Pour ce faire, elle contribue à l'OPAH communautaire, elle va déployer des contrôles mais aussi de la sensibilisation auprès des propriétaires, en travaillant sur un observatoire du foncier. Les services de police, d'urbanisme, la commission des impôts direct sont mobilisés.

- Densifier les constructions en extension urbaine : pour Villelongue-dels-Monts, les extensions urbaines devront respecter une densité de 20 logements et 2000 m² de surface de plancher par hectare minimum.
- Varier les formes urbaines et la taille des logements pour favoriser la diversité sociale et générationnelle des quartiers : pour Villelongue-dels-Monts, il faut tendre vers un minimum de 30 % de collectif dans la construction communale.

Compatibilité du projet au SCOT Littoral Sud :

Cf. Paragraphe 3.6 Compatibilité avec le PLH, ci-après.

- **Orientations et objectifs relatifs à l'organisation et à la structuration des zones urbaines**
:
 - Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageables à terme.

Compatibilité du projet au SCOT Littoral Sud :

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 deux sont situés dans le village, un troisième au niveau de la zone artisanale et la quatrième au domaine Lagrange.

Localisation des arrêts de bus

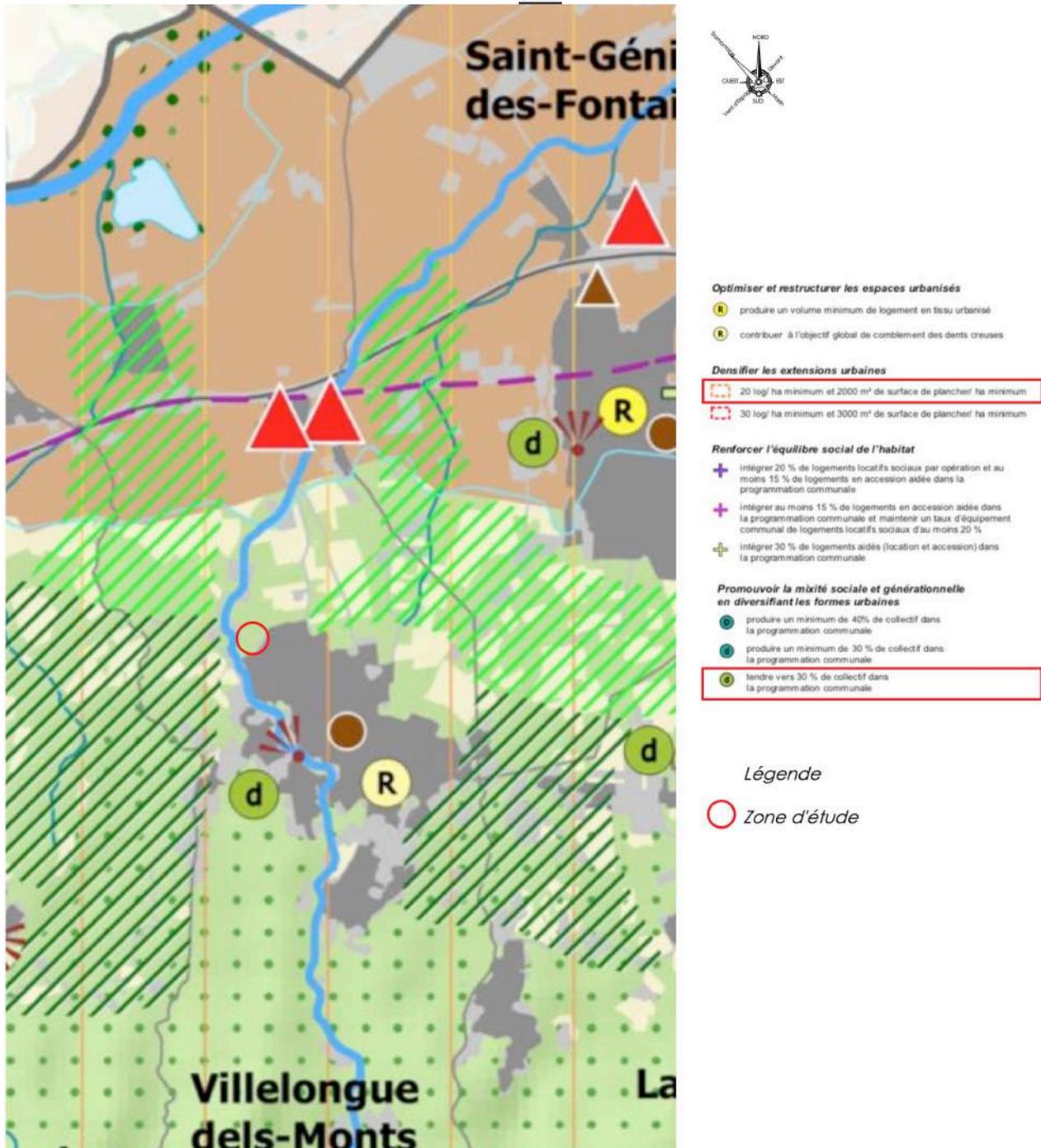


Le secteur est longé au Nord par la piste cyclable permettant d'accéder rapidement à l'arrêt Cabanils situé en entrée de village.

De plus, en termes d'aménagement cyclable, 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.

Le projet répond aux objectifs du SCOT Littoral Sud.

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



3.6.2. Le PLH

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.

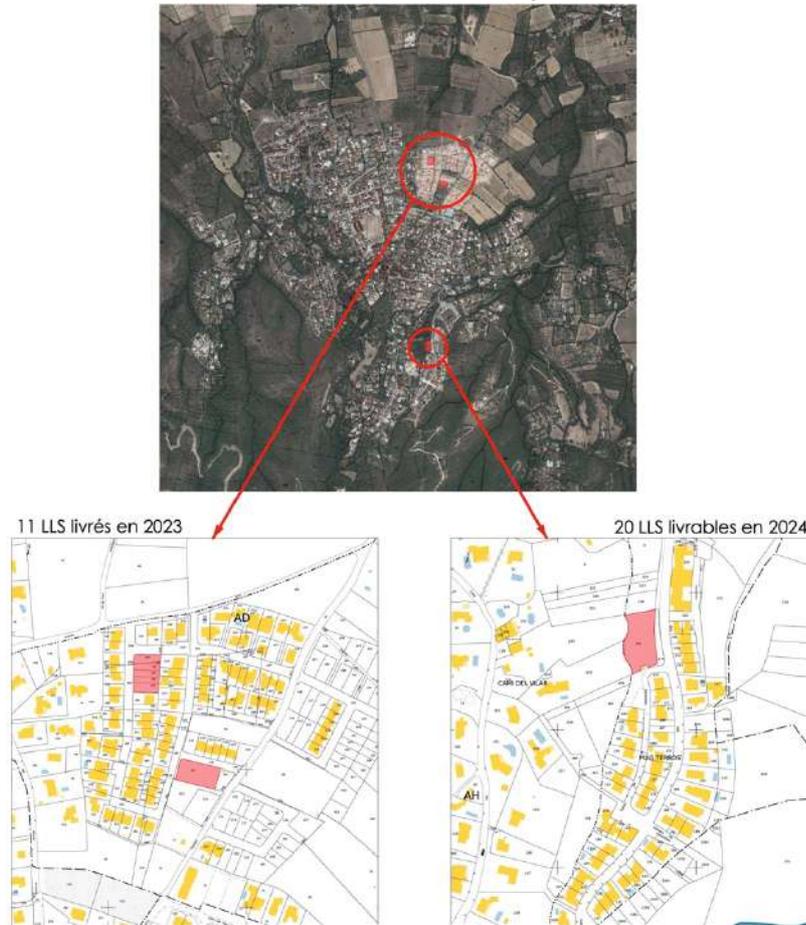
Objectifs de production immobilière nouvelle 2022/2027 (seuil plancher / max lié à la comptabilité SCOT-LS)

	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 dédiée « séniors » 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 80 log.
secteur « Pôles urbains »	30,5	45 %	40	1215	45 %	15 %	10 %	30 %	Cible : 50 log.	80 places et 80 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.

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

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

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

3.7.1. Les orientations d'aménagement et de programmation

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

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

Extrait des orientations d'aménagement définies sur le secteur :

Principe d'aménagement :

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

Circulation et déplacement :

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

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

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

Habitat :

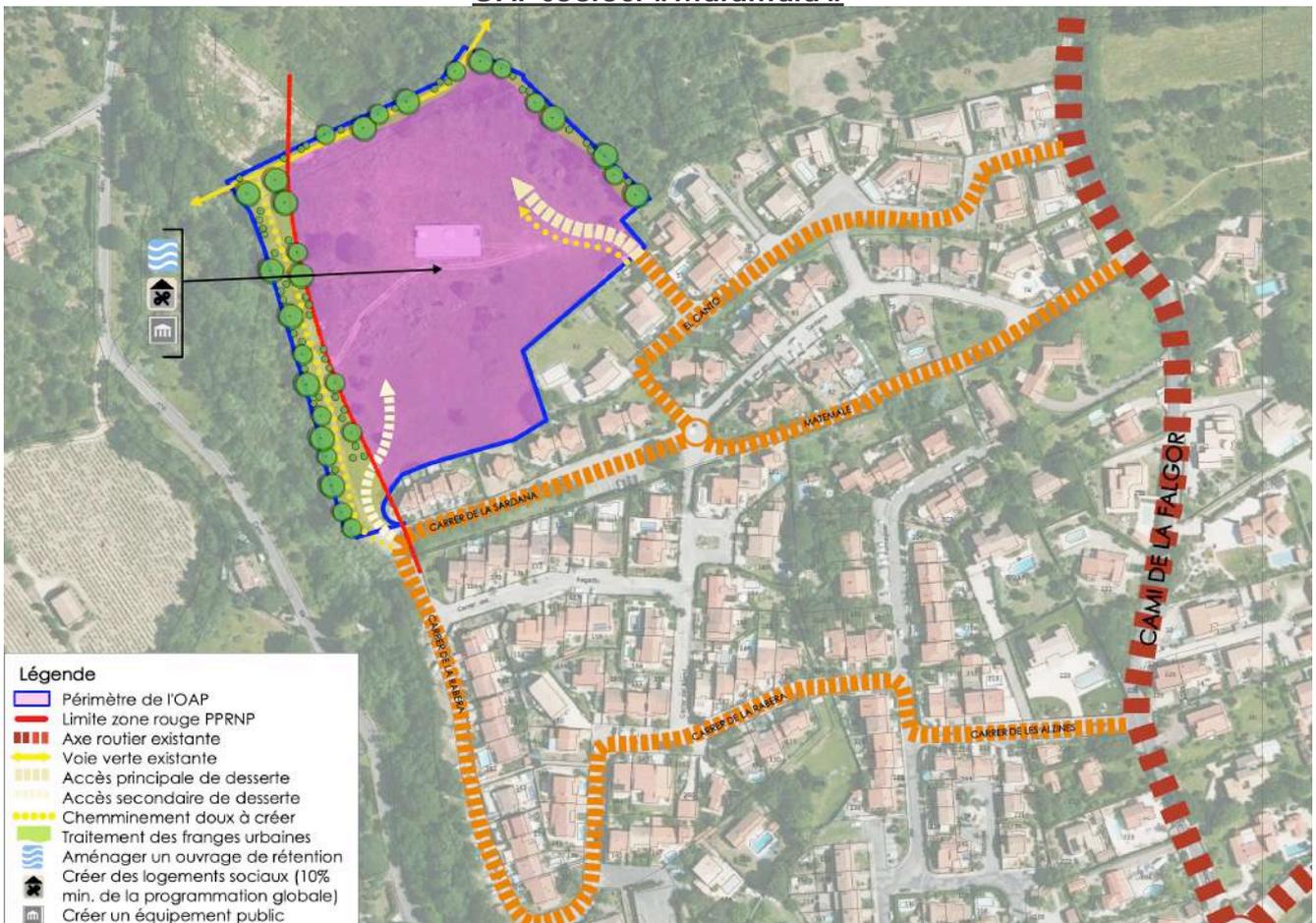
- ❖ La densité sera de 20 logements/ha ; Elle respecte les objectifs du SCOT Littoral Sud qui prévoit une densité minimale de 20 logements/ha sur la zone d'étude.
- ❖ Une mixité de types d'habitats (individuel, collectif, ...) devra être prévu.
- ❖ Pour répondre aux objectifs de mixité sociale et aux orientations du SCOT Littoral sud et du PLH2 en matière de renforcement de l'équilibre social de l'habitat, la commune souhaite poursuivre son effort en réalisant un taux compris entre 10% à 15% de LLS dans cette nouvelle zone.
- ❖ Pour répondre aux objectifs du PLH2 en matière de mixité sociale, des parcelles destinées à des primo-accédants devront être prévu à hauteur de 10 % de la programmation globale.

Approche paysagère et environnementale :

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

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

OAP secteur « Matamala »



3.7.2. Les adaptations du plan de zonage

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

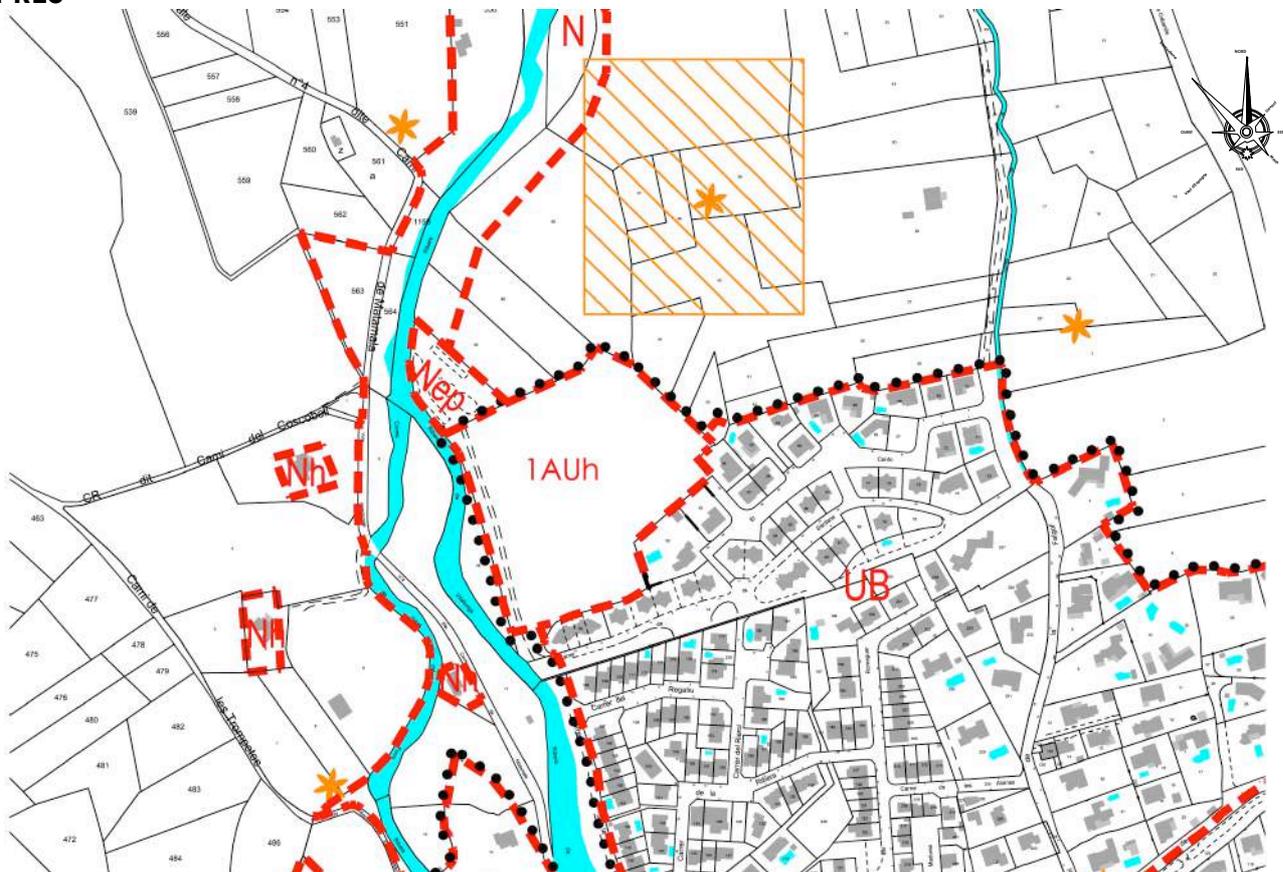
Le nouveau périmètre de la zone 1AUh a été redéfini en partie Sud par rapport au périmètre de la zone 2AU afin de prendre en compte les limites parcellaires existantes en partie Sud.

Plan de zonage avant et après modification du PLU

AVANT



APRÈS



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

La surface de la zone 1AUh après modification est de 2,3 ha environ au lieu des 2,4 ha initiales.

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

Estimation des surfaces du PLU avant modification

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

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

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

3.7.3. Les adaptations du règlement

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

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

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

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUh

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUh

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

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

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

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

- Les prescriptions du Plan de Prévention des Risques 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»

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

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

12. Les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.

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

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

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

- Voirie

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

- Accès

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

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

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

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

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

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

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

- Eau potable

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

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

- Eaux usées

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

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

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

- Eaux pluviales

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

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

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

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

ARTICLE 1AUh 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

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

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

Néant

ARTICLE 1AUh 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ou bien

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

1. Solutions de base

- Façades

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

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

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

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

- Couvertures

Les toitures pourront être réalisées soit :

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

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

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

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

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

- Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

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

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

- **Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée,

dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres - est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

- Panneaux solaires :

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

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

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

2. Clôtures :

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

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

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

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

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

3. Bâtiments annexes autorisés

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

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

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

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

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

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

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

- Une place visiteur pour deux logements.

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

l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

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

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

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

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.

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

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

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

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

SF

ACTE DE VENTE

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

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

VENTE

par la SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL DU
LANGUEDOC-ROUSSILLON (S.A.F.E.R.), ayant son siège à LATTES, Domaine de
MAURIN (Hérault), représentée par Monsieur Philippe BOYER, Technicien
Foncier demeurant Complexe Porte d'Espagne - 66000 - PERPIGNAN, agissant au
nom et comme mandataire de Monsieur Paul BANUIS, Directeur Général de la
SAFER LANGUEDOC-ROUSSILLON, demeurant à LATTES, Domaine de Maurin, suivant
pouvoir sous seing privé en date à LATTES du 18 JUIN 1990
à la commune de VILLELONGUE DELS MONTS.

DESIGNATION DES BIENS

Trois parcelles de terre en nature de VIGNE sises sur le territoire
de la commune de VILLELONGUE DELS MONTS, figurant au cadastre rénové de
la dite commune Section A lieu-dit "Maemale"

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

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans exception ni réserve.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

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

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

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

PRIX

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

DECLARATION POUR L'ADMINISTRATION

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

Enregistré et publié le 25 JUIL. 1990
Volume 1990 P. N° 9983
Reçu 300 000 francs

droits	1
sollicités	300
total	300

Le Conservateur
Y. SUISVARD

TITRE I

LES PERSONNES

A - VENDEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etant ici indiqué que le changement de siège social décidé par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du vingt neuf juin mil neuf centsoixante et onze a été déposé au rang des minutes de Me DIJON, Notaire à MONTPELLIER, le vingt juillet mil neuf cent soixante et onze et publié au 2° Bureau des Hypothèques de MONTPELLIER le cinq août suivant Volume 276 N° 15.

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

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

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

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

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

B - ACQUEREUR

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

TITRE II

LES BIENS

A - DESIGNATION

Sur la Commune de VILLELONGUE DELS MONTS:

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

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

Ensemble toutes appartenances et dépendances sans aucune exception ni réserve.

6 - ORIGINES DE PROPRIETE DEVELOPPEES ET ANTERIEURES

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

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

Le VENDEUR déclare:

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

TITRE III

CONVENTIONS PARTICULIERES

NEANT

TITRE IV

CLAUSES ET CONDITIONS GENERALES

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

I - PERSONNES

a) Dénominations:

Pour leur comparution ou leur intervention aux présentes, les dénominations

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

b) Déclarations:

Le VENDEUR déclare:

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

c) Déclarations complémentaires ou intervention du CONJOINT:

Le CONJOINT déclare:

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

2 - BIENS

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

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

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

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

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

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

VENDEUR et ses auteurs relativement à l'IMMEUBLE.

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

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

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

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

3 - DISPOSITIONS DIVERSES

a) Paiement du prix

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Remise de titres

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

c) Election de domicile

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

d) Dépôt de la minute

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

e) Frais et Droits

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

f) Publicité foncière

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

Fait et passé les jour,mois et an susdit.

zéro renvoi
zéro mot nul

LE MAIRE,



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

VILLELONGUE DELS MONTS, le 22 juin 1990.

LE MAIRE,



TABLE DES MATIÈRES

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE ET OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PLU.....	3
1.1. La procédure de modification.....	3
1.2. Objet de la procédure de modification du PLU.....	5
1.3. Documents créés ou modifiés.....	6
2. LE CLASSEMENT EN ZONE NATURELLE DE LA PARCELLE CADASTREE AH220	7
2.1. Situation de la zone	7
2.1. justifications liées au respect du champ d'application de la procédure de Modification .	9
2.2. Justification des choix retenus.....	9
2.3. Les adaptations nécessaires au reclassement en zone agricole de la parcelle AH 220 ..	10
2.3.1. Estimation des surfaces avant et après modification du PLU.....	10
3. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU	12
3.1. situation au regard du PLU	12
3.2. situation du projet	14
3.2.1. Le site et son environnement.....	14
3.2.2. L'Analyse des capacités des réseaux.....	18
3.2.3. Le contexte environnemental (Cf. Dossier annexe à l'examen au cas par cas – LETICEEA).....	20
3.2.1. Les risques majeurs.....	22
3.3. justifications liées au respect du champ d'application de la procédure de Modification	26
3.3.1. Analyse des capacités de densification.....	26
3.3.2. Justification des acquisitions foncières significatives.....	32
3.4. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	35
3.5. justifications des choix retenus.....	36
3.5.1. Villelongue-dels-Monts, une commune attractive	36
3.5.2. Des besoins en matière de logements.....	37
3.5.3. Des réseaux suffisamment dimensionnés.....	39
3.5.4. La prise en compte des risques.....	40
3.5.1. La prise en compte du contexte environnementale du site (Cf. Dossier annexe à l'examen au cas par cas – LETICEEA).....	40
3.5.2. Synthèse des justifications	40
3.6. Compatibilité avec les documents d'urbanisme	41
3.6.1. Au regard du SCOT Littoral Sud.....	41
3.6.2. Le PLH	46
3.7. Les adaptations nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation	49
3.7.1. Les orientations d'aménagement et de programmation	49
3.7.2. Les adaptations du plan de zonage	51
3.7.3. Les adaptations du règlement.....	53

ANNEXE 1 62

NOTE GÉNÉRALE RÉCAPITULATIVE

La première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villelongue dels Monts s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 7 Novembre 2011 ; celui-ci a fait l'objet de 4 modifications simplifiées approuvées respectivement les 06/09/2012 ; 21/01/2013 ; 08/09/2014 ; et le 11/01/2016.

1- Objet de la procédure de Modification

Le projet porte sur :

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU,
- ✓ L'Adaptation du règlement, de l'orientation d'aménagement et du zonage de la zone 1AU (secteurs 1AUb et 1AUc) pour permettre un projet de résidence services seniors.
- ✓ La Règlementation de l'implantation des antennes diverses à moins de 500m des zones habitées dans les zones U et AU
- ✓ La modification de la règle concernant les annexes et leur implantation dans toutes les zones
- ✓ La modification du règlement liée à l'évolution du Code de l'urbanisme : Suppression de l'alinéa relatif aux participations pour non réalisation de stationnement

Le recours à la procédure de modification est donc justifié.

2 - Pièces du dossier PLU concernées

- Le rapport de présentation : complément au rapport de présentation exposant les motifs des changements apportés par le présent projet de modification.
- Les Orientations d'aménagement par l'ajout d'une Orientation concernant la zone ouverte à l'urbanisation (3AU) et la modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU,
- Le règlement en ce qui concerne le règlement de la zone 3AU (nouveau nom de la zone 2AU ouverte dans le cadre de cette procédure et rédaction d'un règlement adéquat) et les différentes modifications apportées en zone 1AU et dans les autres zones. Pour plus de cohérence le règlement est présenté dans son entier.
- Le document graphique au 3000°

Les autres pièces du dossier PLU ne sont pas affectées par la présente modification.

VILLELONGUE DELS MONTS

PLAN **L**OCAL **D'U**RBANISME

MODIFICATION N°1

**COMPLÉMENT AU RAPPORT
DE PRÉSENTATION :**

**EXPOSÉ DES MOTIFS
DES CHANGEMENTS APPORTÉS**

SOMMAIRE

Préambule	2
<input type="checkbox"/> Le contexte législatif	2
<input type="checkbox"/> Le contexte législatif depuis le 01/01/2016	3
<input type="checkbox"/> Objets de la modification n°1 du PLU	3
<input type="checkbox"/> Évaluation Environnementale ?	4
I - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS	5
1 - OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU	5
2 - ADAPTATION DU ZONAGE, DU RÈGLEMENT, ET DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU	8
3 - RÈGLEMENTATION DE L'IMPLANTATION DES ANTENNES DIVERSES	9
4 - MODIFICATION DE LA RÈGLE CONCERNANT LES ANNEXES	10
5 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT LIÉE À L'ÉVOLUTION DU CODE DE L'URBANISME : 10	
II - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOSSIER DE PLU	10
1 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION	11
a - Sur la partie " Diagnostic"	11
b - Sur le tableau des superficies	14
2 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	15
a - La zone 3AU	15
b - La zone 1AU	16
3 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT	16
a - L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU	16
b - Adaptation du règlement du secteur 1AUb	22
c - Règlementation des antennes	23
d - Règlementation des annexes	23
e - Modification du règlement liée à l'évolution du Code de l'urbanisme	24
5 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	25
II - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES NORMES SUPÉRIEURES	26
1 - COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT LITTORAL SUD	26
2 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PLH	27

Préambule

❑ Historique du Document d'urbanisme

La première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villelongue dels Monts s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 7 Novembre 2011 ; celui-ci a fait l'objet de 4 modifications simplifiées approuvées respectivement les 06/09/2012 ; 21/01/2013 ; 08/09/2014 ; et le 11/01/2016.

❑ Le contexte législatif

Article L123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, **le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque** l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique** ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

NOTA :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II : Ces dispositions ne sont pas applicables aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi.

Article L123-13-2

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2, L. 128-1 et L. 128-2, **lorsque le projet de modification a pour effet :**

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **le maire.**

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A 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, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **du conseil municipal.**

NOTA :

Conformément à l'article 13 21° de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, l'abrogation de la troisième phrase du sixième alinéa de l'article L. 123-13-2 ne prendra effet qu'à compter de la publication des dispositions réglementaires du livre Ier du code de l'urbanisme.

□ Le contexte législatif depuis le 01/01/2016

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40

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

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-43

A 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, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Nota : La présente procédure de Modification a été engagée en référence aux articles du nouveau Code de l'urbanisme. Cependant, le règlement du PLU n'a pas été adapté et comprend donc toujours les mentions des articles de l'ancien Code de l'urbanisme qui restent applicables.

□ Objets de la modification n°1 du PLU

Le projet porte sur :

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU,
- ✓ Adaptation du règlement, de l'orientation d'aménagement et du zonage de la zone 1AU (secteurs 1AUb et 1AUc) pour permettre un projet de résidence services seniors.
- ✓ Réglementation de l'implantation des antennes diverses à moins de 500m des zones habitées dans les zones U et AU
- ✓ Modification de la règle concernant les annexes et leur implantation dans toutes les zones
- ✓ Modification du règlement liée à l'évolution du Code de l'urbanisme : Suppression de l'alinéa relatif aux participations pour non réalisation de stationnement

Le recours à la procédure de modification est donc justifié.

❑ **Évaluation Environnementale ?**

Source : <http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr>

A l'échelle européenne, c'est la directive du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (EIPPE), traduite en droit français par le décret du 27 mai 2005, qui a introduit la démarche d'évaluation environnementale pour les plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partie.

Cette directive n'ayant pas été pleinement traduite en droit français, un nouveau texte était nécessaire pour en compléter la transposition.

C'est dans ce contexte qu'est paru le décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Les dispositions de ce décret concernent essentiellement le champ d'application de l'évaluation environnementale (et moins son contenu).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale et instaure une procédure d'examen au cas par cas pour les PLU et cartes communales. Entré en vigueur le 1er février 2013, il contient les éléments permettant de déterminer si la procédure d'élaboration ou d'évolution d'un document d'urbanisme est régie par les nouvelles dispositions, et, le cas échéant, de déterminer si la procédure à conduire est soumise ou non à évaluation environnementale.

Dans le cas de la commune de Villelongue dels Monts, commune comportant en tout ou partie un site Natura 2000, l'évaluation environnementale **n'est nécessaire que si le projet entraîne des incidences notables sur Natura 2000 ; s'il n'y a pas d'incidences notables, il n'y a pas nécessité de mener une évaluation environnementale.**

Dans le cadre de cette procédure, il a donc été nécessaire de procéder à une analyse des incidences notables sur Natura 2000 des différents objets de cette modification.

L'étude d'incidence réalisée dans le cadre du PLU de la commune a servi de base à l'étude d'incidence réalisée pour le présent dossier et **il a été démontré que le projet de 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villelongue dels Monts ne risque pas d'avoir d'incidences notables sur le site Natura 2000 qui concerne son territoire.**

Cette procédure ne doit donc pas faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'étude d'incidences Natura 2000 est jointe en annexe au présent dossier.

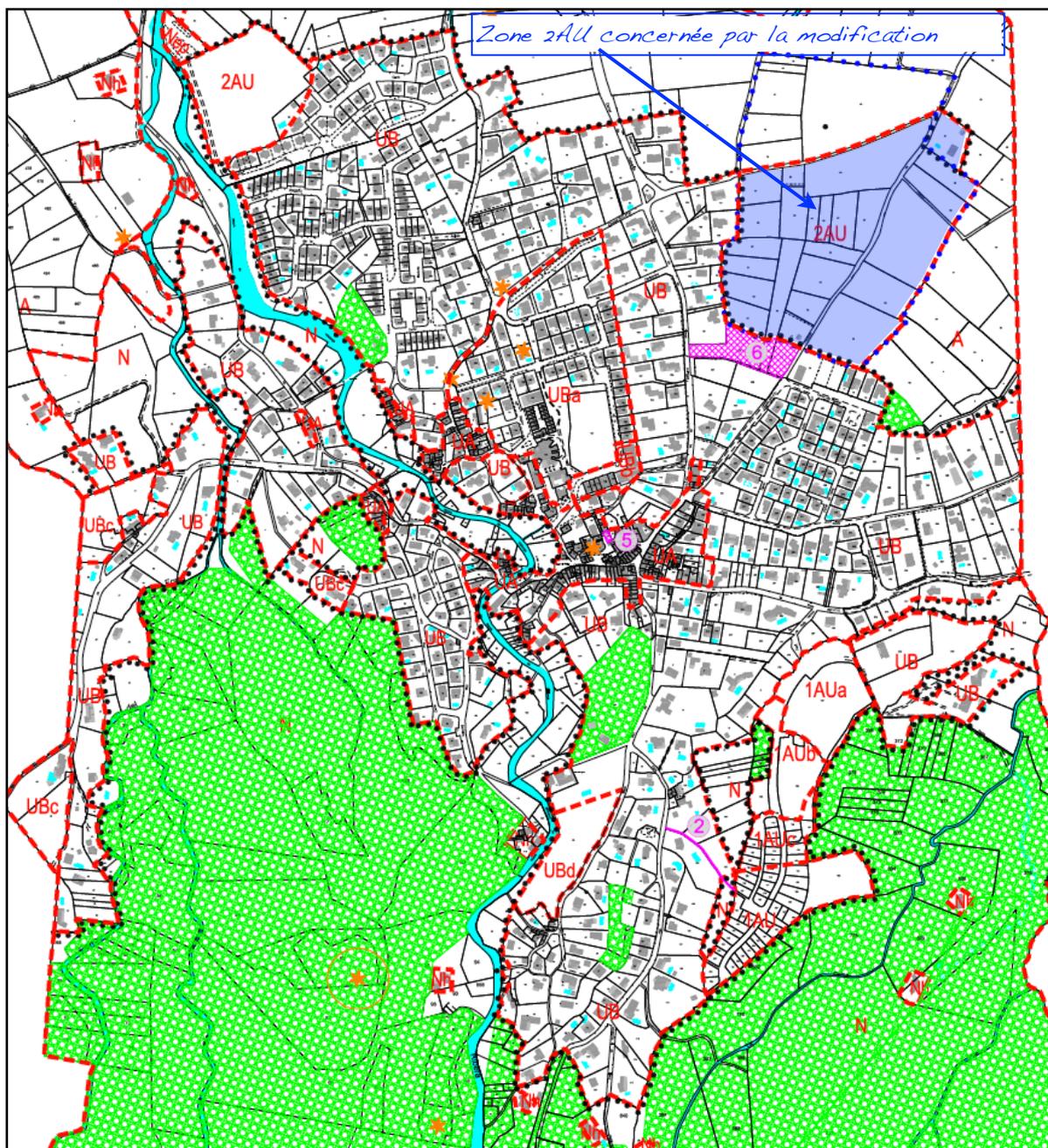
I - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

1 - OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AU

Localisation de la zone et état des lieux

Le PLU de Villelongue dels Monts approuvé le 7 novembre 2011 comporte une zone 1AU ouverte et 2 zones 2AU bloquées dont la vocation est de "satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone".

La zone que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation dans le cadre de la présente modification du PLU est située au lieu-dit "Pedra Llampada", au nord-est du centre ancien du village.



La zone est bordée par une voie communale et séparée en 2 parties par la Traverse de Saint-Génis, et en continuité avec des quartiers d'habitat existants et des équipements publics (terrains de tennis et emplacement réservé n°6 pour l'extension du cimetière)

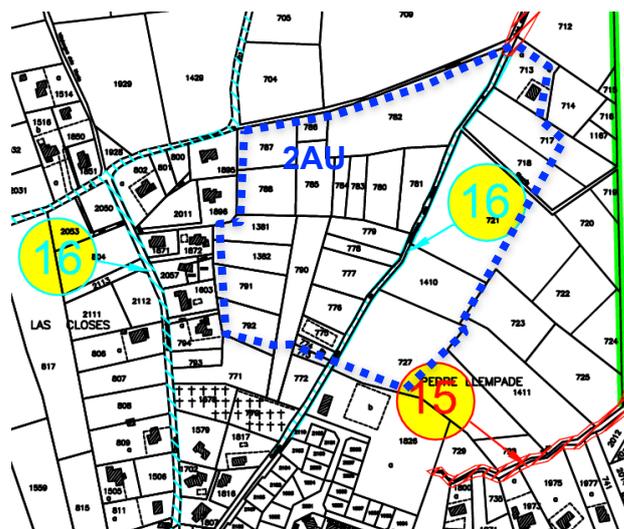


La plus grande partie de la zone est en friche mais il reste encore quelques parcelles en vignes et on note la présence de 2 habitations existantes, l’une en limite avec l’emplacement réservé pour le cimetière et l’autre à l’opposé, en bordure de la Traverse de Saint-Génis.

Les terrains présentent une déclivité orientée sud/nord et une pente d’environ 4,8 % sur l’ensemble. On note la présence d’alignements d’arbres en bordure et au sein de la zone qu’il serait intéressant de préserver. De même, un muret existant entre 2 parcelles a été remarqué, il pourrait également être préservé dans la mesure du possible.

La zone a une superficie totale de 8ha 56.

Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques / zone Bleue (16) c'est à dire écoulement torrentiel et ruissellement le long de la traverse de Saint-Génis comme le montre l'extrait du PPRI ci-contre.



Un projet d'urbanisation mixte et cohérent

L'urbanisation de ce secteur devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble respectant une orientation d'aménagement permettant de garantir la cohérence de la zone. Un découpage sera déterminé dans le cadre de l'orientation d'aménagement qui assurera un phasage du développement afin que la commune puisse accueillir au mieux ses nouveaux habitants.

Une densité minimale de 20 logements à l'hectare est attendue sur cette zone qui devra prévoir également une diversité et une mixité de logements afin de permettre l'accueil de population suivant toutes les trajectoires résidentielles.

Dans cet objectif, un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux devra être réalisé à l'échelle de l'ensemble du secteur. Cependant, ce quota pourra être modulé d'une opération d'ensemble à l'autre.

Un phasage indicatif sera indiqué sur l'orientation d'aménagement. La 1ère tranche qui fera environ 3 ha permettra donc l'accueil d'environ 60 logements. La tranche suivante pourra accueillir des constructions lorsque 60% des permis de la tranche 1 auront été délivrés. Ce phasage permettra à la commune d'accueillir ses nouveaux habitants progressivement.

En limite avec l'urbanisation actuelle en zone UB, le projet devra prendre en compte la morphologie urbaine limitrophe (type des constructions) afin de garantir l'intégration de ce nouveau quartier.

L'entrée Nord de la zone devra être aménagée de façon sécurisée et un aménagement paysager viendra valoriser la frange urbaine le long du chemin en limite nord.

Les voiries seront mixtes et seront agrémentées de plantations d'accompagnement qui participeront à la hiérarchisation des voies. La Traverse de Saint-Génis sera maintenue, aménagée et valorisée.

En ce qui concerne la gestion du pluvial (qui devra être étudiée globalement) et afin de prendre en compte le PPRI, une noue pourra être réalisée le long de la Traverse de Saint-Génis qui permettra d'intercepter les eaux de ruissellement et de les diriger vers des bassins de rétention situés dans la partie la plus basse du secteur, soit au nord. Ces bassins de rétention paysagers devront être accessibles dans la mesure du possible et aménagés en espaces verts. Ils serviront également de transition avec l'espace agricole.

La frange urbaine à l'est devra être traitée et prévoir des continuités avec les chemins agricoles et cheminements existants.

Une traversée piétonne devra être prévue au sud vers l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière.

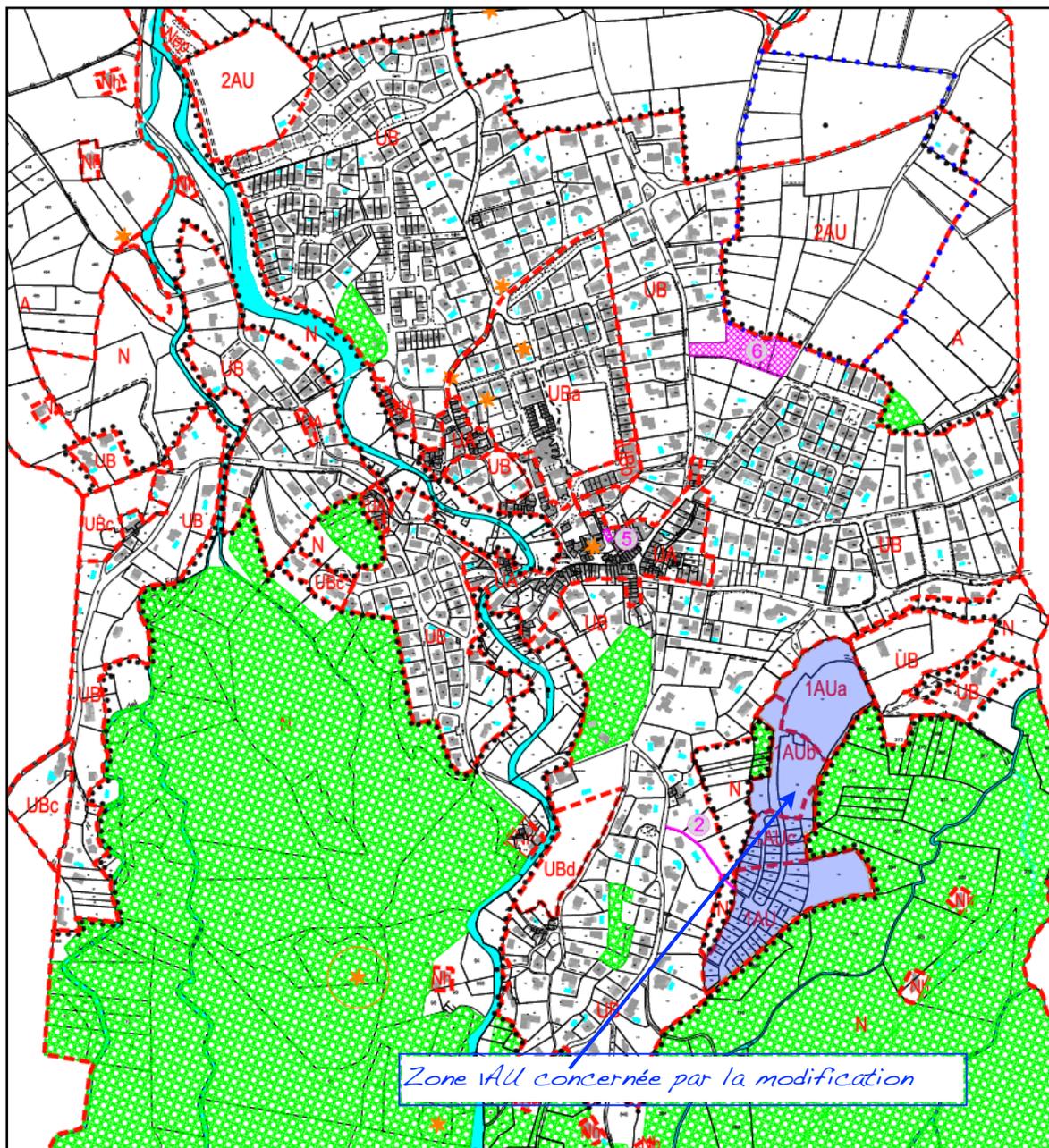
Dans la mesure du possible, les éléments végétaux les plus importants remarquables sur la zone (alignements d'arbres en limites parcellaires et le long des voies) et le muret existant pourront être préservés dans le cadre de l'aménagement urbain.

👁️ **Le document "Orientations d'aménagement" sera donc complété par une nouvelle orientation d'aménagement pour cette zone ouverte à l'urbanisation, le règlement sera également modifié pour ajouter les règles correspondantes et le document graphique sera modifié en conséquence pour changer le nom de la zone.**

2 - ADAPTATION DU ZONAGE, DU RÈGLEMENT, ET DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU

Localisation de la zone et état des lieux

La zone 1AU à destination d'habitat diversifié et d'un établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes est divisée en plusieurs secteurs a-b-c comprenant des règles différentes, notamment en terme d'implantation et de hauteur, et fait l'objet d'une orientation d'aménagement.



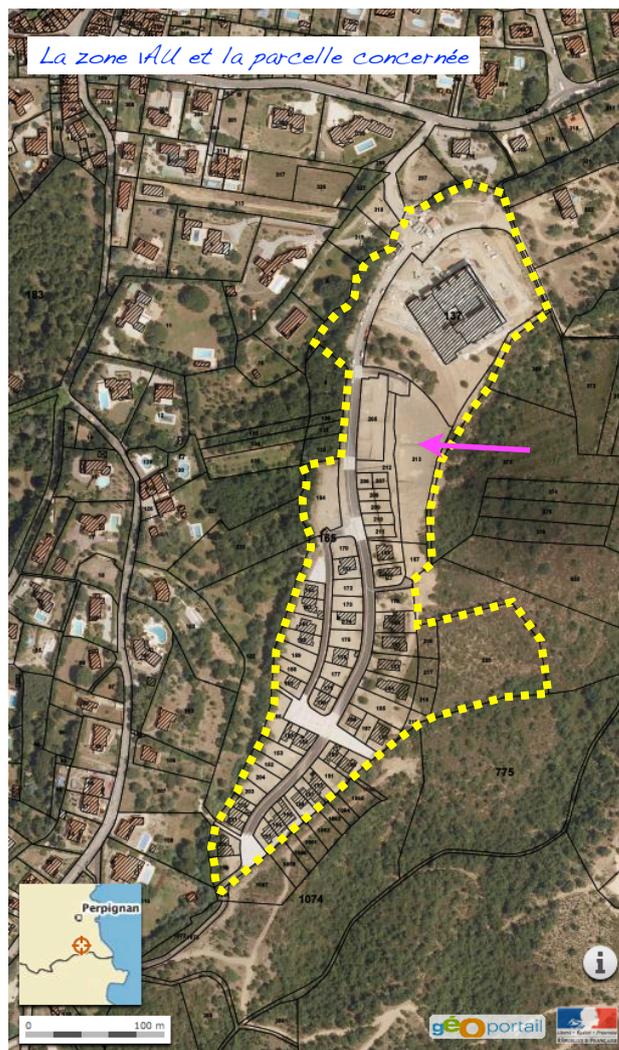
La majorité de cette zone est aujourd'hui, soit déjà construite, soit en cours de développement (voir photo aérienne en page suivante) ; cependant il reste un terrain compris en partie en secteur 1AUb et en partie en secteur 1AUc sur lequel un nouveau projet est à l'étude.

Un nouveau projet, des règles adaptées

Ce projet serait une résidence services séniors.

La parcelle concernée par ce projet est située à la fois en secteur 1AUb et 1AUc avec des règles de prospects différents et une problématique d'accès un peu compliquée due en particulier à la topographie de la zone.

Aussi, afin de faciliter ce projet intéressant pour la commune, les élus souhaitent adapter les règles du PLU dans cette zone 1AU.



Il s'agit donc de modifier légèrement le zonage afin que toute la parcelle soit intégrée dans le secteur 1AUb.

Les règles concernant les prospects (articles 7) et les règles concernant le stationnement (article 12) seront également adaptées.

En effet, dans ce type de résidences, les besoins en stationnement ne sont pas aussi importants que pour des habitations habituelles, aussi, la commune a souhaité réduire le nombre de stationnements demandés dans ce secteur 1AUb.

D'autre part, afin de prendre en compte l'évolution du projet global de la zone 1AU au stade opérationnel, l'orientation d'aménagement existante au PLU sera elle aussi adaptée (tracé de certaines voies modifié, suppression d'un cheminement piétonnier....

3 - RÉGLEMENTATION DE L'IMPLANTATION DES ANTENNES DIVERSES

Afin de préserver la santé de ses habitants mais également pour des raisons esthétiques et de préservation de la qualité de l'environnement et du paysage urbain du village, la commune a souhaité réglementer l'implantation des antennes de toute nature en les interdisant à moins de 500m des zones habitées dans les zones du PLU qui ne le prévoient pas.

Cette règle existe déjà au PLU dans la zone A, elle sera ajoutée aux zones U et AU.

4 - MODIFICATION DE LA RÈGLE CONCERNANT LES ANNEXES

Les règles concernant les annexes présentes dans le règlement du PLU de Villelongue posent régulièrement des problèmes lors des dépôts de permis de construire, tant en terme de superficies (elles sont limitées à 12m²) qu'en terme d'implantation sur des parcelles parfois vastes.

Aussi, la commune a souhaité assouplir les règles en augmentant la superficie des annexes et en adaptant les règles d'implantation sur les limites séparatives.

De plus, afin de limiter les possibles problèmes de voisinage, la longueur sur la limite sera limitée à 4mètres et une seule annexe sera autorisée par limite séparative.

Cette nouvelle règle remplacera celle existante dans toutes les zones du PLU concernées.

5 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT LIÉE À L'ÉVOLUTION DU CODE DE L'URBANISME :

Il s'agit de la prise en compte d'une évolution du Code de l'Urbanisme : la suppression de la participation pour non réalisation de stationnement.

L'alinéa correspondant dans le règlement de chaque zone concernée sera donc supprimé, à savoir en zone UA- UB.

II - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOSSIER DE PLU

La modification envisagée n'a, en elle-même, aucun effet :

- **sur le diagnostic** et ne le modifie donc pas. Cependant, une actualisation des données essentielles connues à ce jour (2012) est ajoutée au dossier de modification afin de mettre à jour le rapport de présentation du PLU.

- **sur l'état initial de l'environnement** et ne le modifie donc pas

Elle s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD et ne le modifie pas.

Elle ne modifie pas la vocation générale des zones mais ouvre à l'urbanisation une zone 2AU, et intègre une orientation d'aménagement et un règlement et procède à des modification de certains zonages et articles du règlement.

Elle n'a pas d'influence particulière sur l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement et la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le rapport de présentation du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal le 7 novembre 2011 donne dans sa partie diagnostic une image complète de la commune exposant notamment les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi .

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme : *“Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

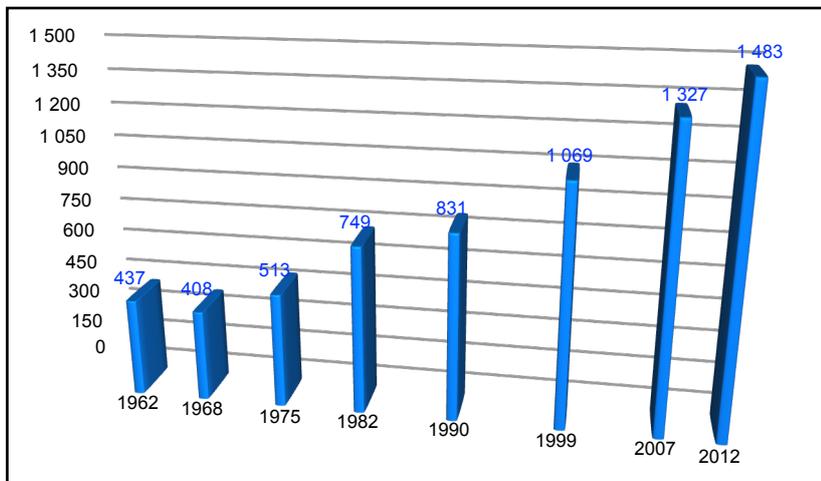
3° Mis en compatibilité.”

Les éléments suivants permettent donc de compléter le rapport de présentation du PLU.

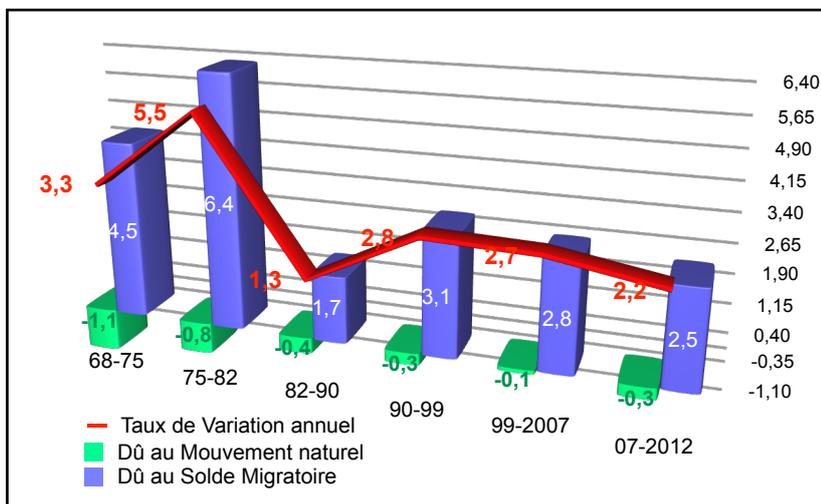
1 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

a - Sur la partie " Diagnostic"

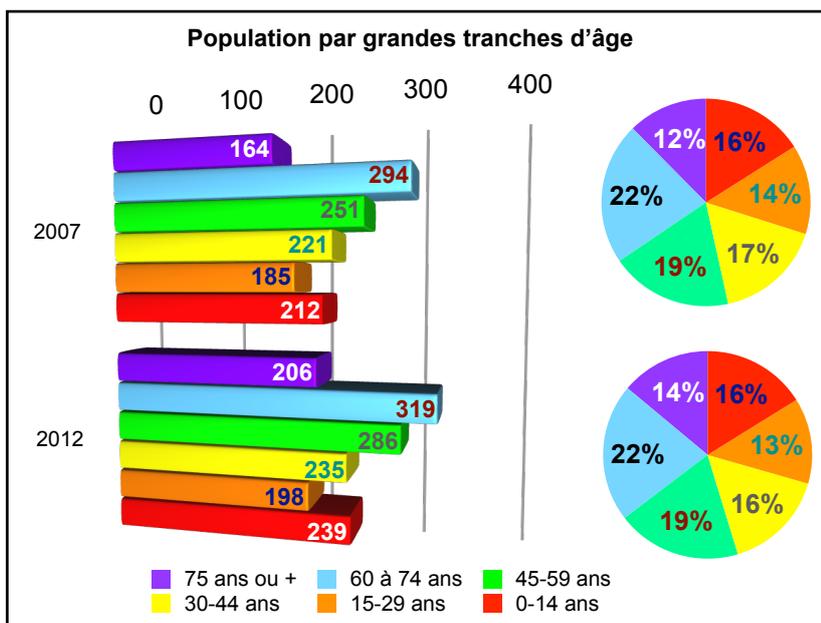
--> Évolution de la population



On assiste à une augmentation très importante de la population, puisque le nombre d'habitants a quasiment doublé en 30 ans entre 1982 et 2012.



C'est le mouvement migratoire qui permet l'augmentation de la population car le mouvement naturel reste négatif et le solde migratoire permet non seulement de compenser le mouvement naturel négatif mais aussi de faire augmenter fortement le nombre d'habitants grâce à l'arrivée de population extérieure.



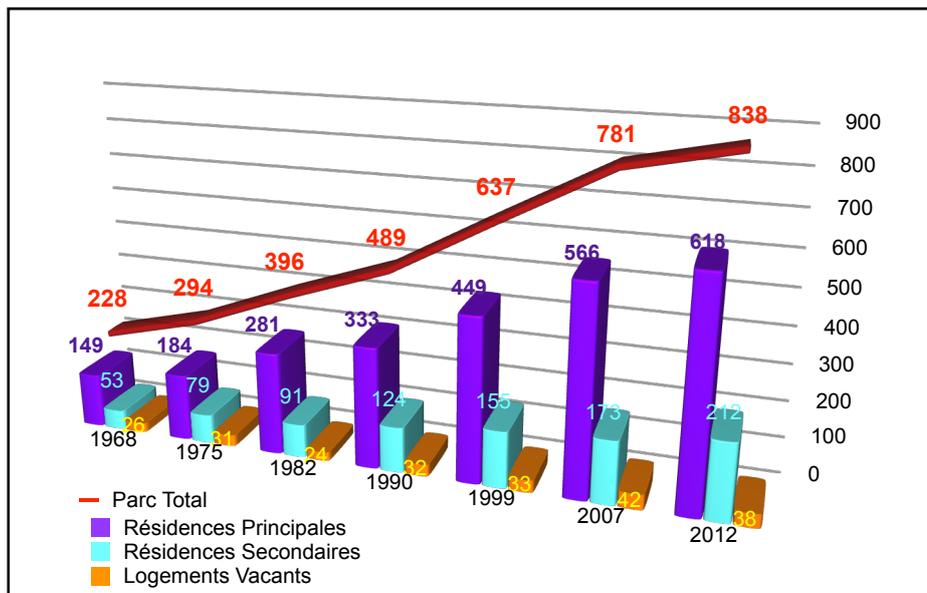
On constate peu d'évolution globalement dans la répartition par âge.

La part des moins de 30 ans baisse de 1% sur la dernière période, c'est donc à surveiller.

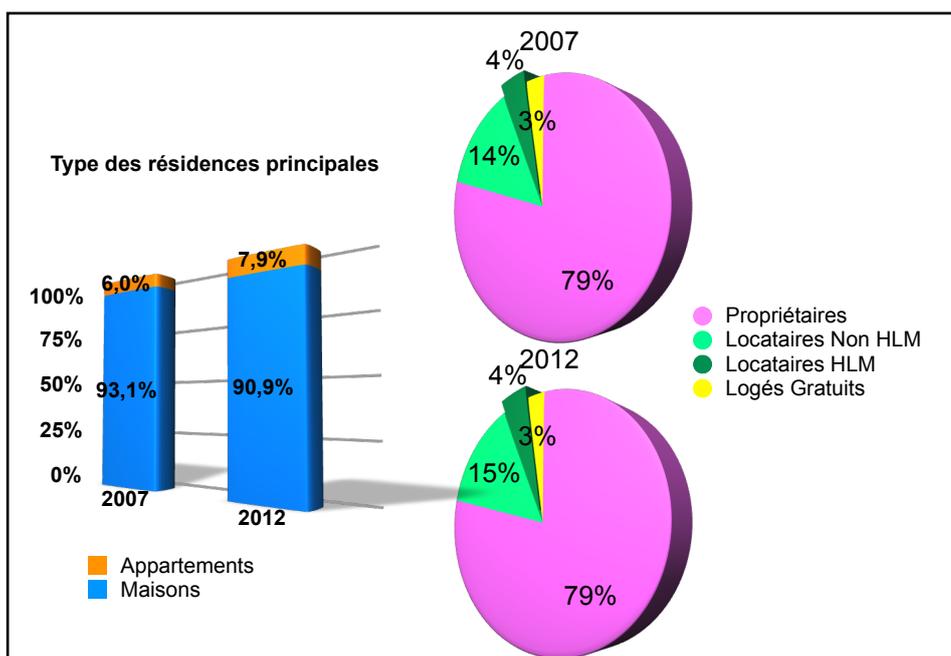
Les tranches d'âge les plus représentées sont les 45-59 ans et surtout les 60-74 ans, ce qui montre une population vieillissante.

Sources : INSEE recensement

--> Évolution du parc de logements



Les augmentations du nombre de logements aux recensements de 1999 et de 2007 sont les plus fortes depuis 1968, on note un certain fléchissement de la courbe au dernier recensement. Le nombre de logements vacants se maintient à 4,5 % du parc de logements. La part des résidences secondaires montre une caractéristique touristique de la commune avec 25,3 % du parc total.



Les résidences principales sont composées en très grande majorité des maisons individuelles. En terme de statut d'occupation, on note une relativement bonne représentation des locataires. **Il existe en 2012 officiellement 26 logements HLM loués sur la commune.**

Aujourd'hui en 2016, la commune compte en outre :

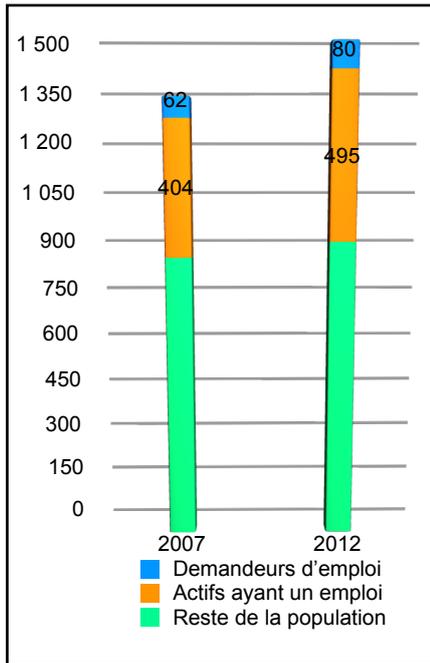
- 27 Logements Locatifs Sociaux en EHPAD (3 lits = 1 LLS, l'EHPAD offre 83 lits) ;
- 26 LLS en cours d'achèvement, livraison prévue avril ou mai 2016

Soit un total de 79 LLS en 2016 (soit 12,99 % des résidences principales, le taux de 12% des résidences principales à l'horizon 2030 évoqué par le SCOT est donc atteint).

D'autre part un permis a été accordé à l'Office 66 pour la réalisation d'une résidence sénior de 14 logements ce qui portera le total de LLS à 93.

Sur un total de 608 résidences principales (source commune - taxe d'habitation 2015) ces 93 LLS représentent donc 15,3 %.

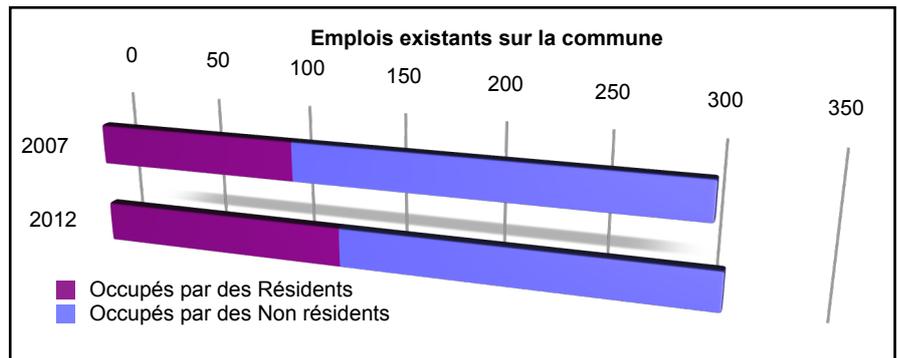
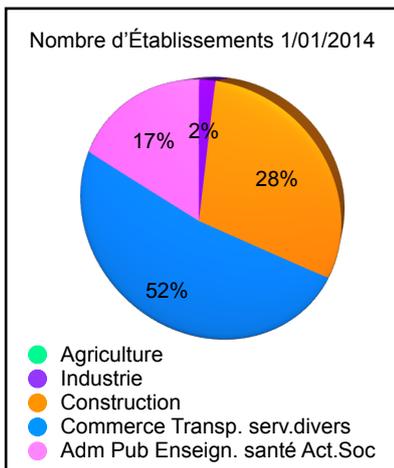
--> Regard sur les activités et les emplois



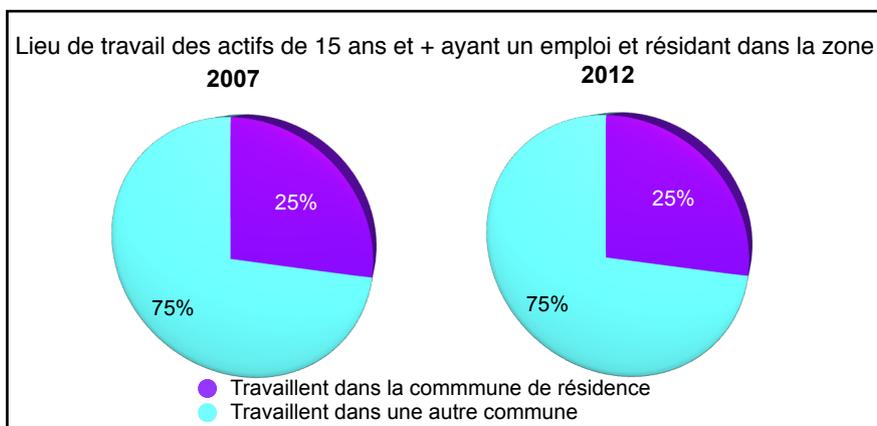
Le nombre de chômeurs est en augmentation, malheureusement comme partout ; ce qui donne un taux de chômage de 14,2 % en 2012 contre 13,4 % en 2007.

On note l'absence d'établissement agricole sur le territoire communal.

La majorité des emplois existants sur la commune sont occupés par des habitants d'autres communes ; et à l'inverse, une majorité d'actifs ayant un emploi habitent sur la commune et partent chaque jour travailler à l'extérieur de la commune.



Cela génère des migrations pendulaires importantes.



b - Sur le tableau des superficies

Modification du tableau suite au changement de nom de la zone ouverte à l'urbanisation de 2AU à 3AU. Les changements apportés aux secteurs 1AUb et 1AUc n'ont pas d'impact sur le tableau des superficies.

TABLEAU AVANT

TABLEAU APRÈS

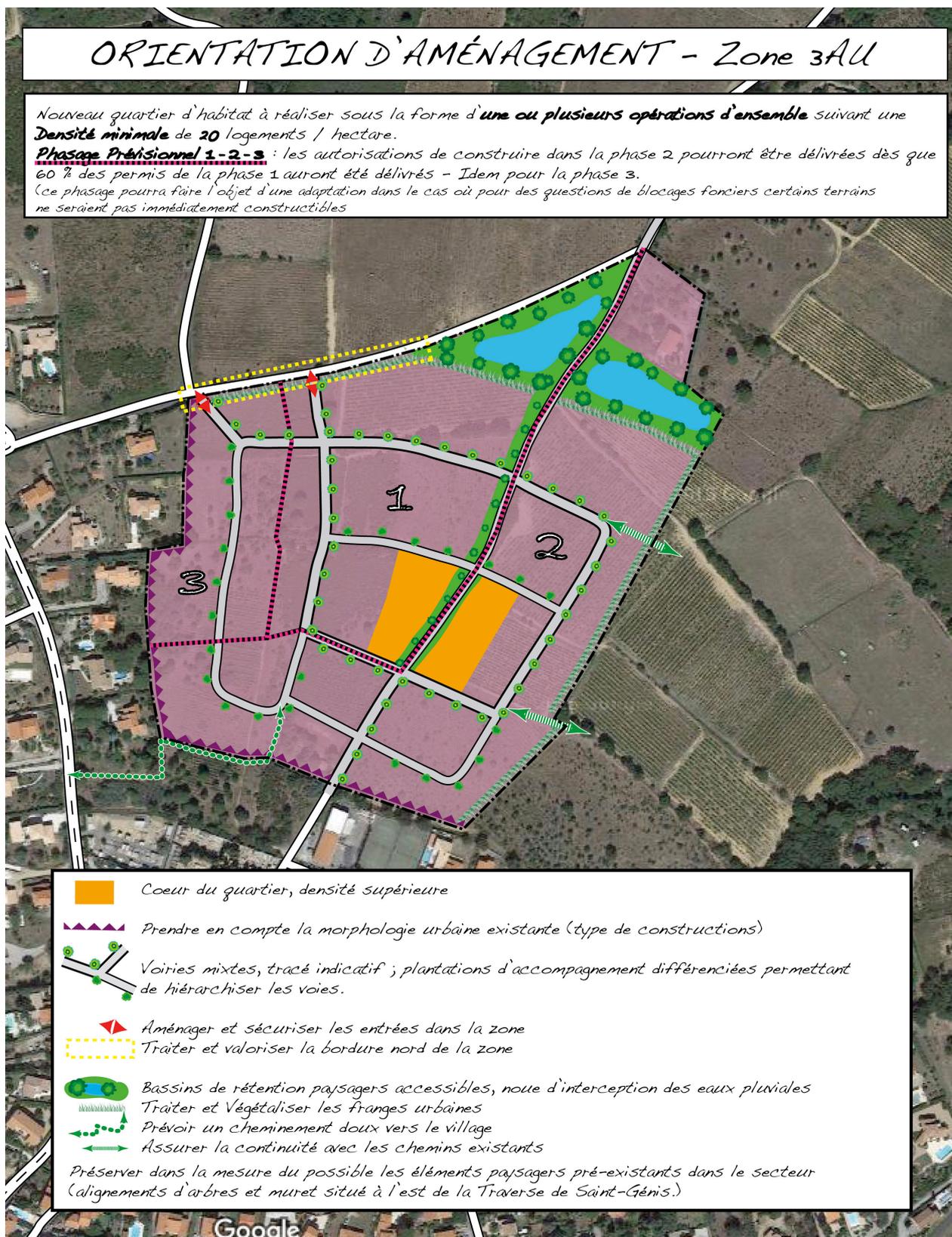
ZONES & dominante	SUPERFICIE en hectare
UA (habitat)	4 ha 64 a 26 ca
UB (habitat)	98 ha 71 a 84 ca
UC (activités)	7 ha 16 a 31 ca
TOTAL ZONES U	110 ha 52 a 41 ca
1AU (habitat - équipements / ouverte)	5 ha 41 a 91 ca
2AU (habitat équipements / bloquée)	10 ha 98 a 31 ca
TOTAL ZONES AU	16 ha 40 a 22 ca
ZONE A	295 ha 52 a 59 ca
ZONE N	725 ha 24 a 99 ca
TOTAL GÉNÉRAL	1 147 ha 70 a 21 ca

ZONES & dominante	SUPERFICIE en hectare
UA (habitat)	4 ha 64 a 26 ca
UB (habitat)	98 ha 71 a 84 ca
UC (activités)	7 ha 16 a 31 ca
TOTAL ZONES U	110 ha 52 a 41 ca
1AU (habitat - équipements / ouverte)	5 ha 41 a 91 ca
2AU (habitat équipements / bloquée)	2 ha 41 a 78 ca
3AU (habitat / ouverte)	8 ha 56 a 53 ca
TOTAL ZONES AU	16 ha 40 a 22 ca
ZONE A	295 ha 52 a 59 ca
ZONE N	725 ha 24 a 99 ca
TOTAL GÉNÉRAL	1 147 ha 70 a 21 ca

2 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

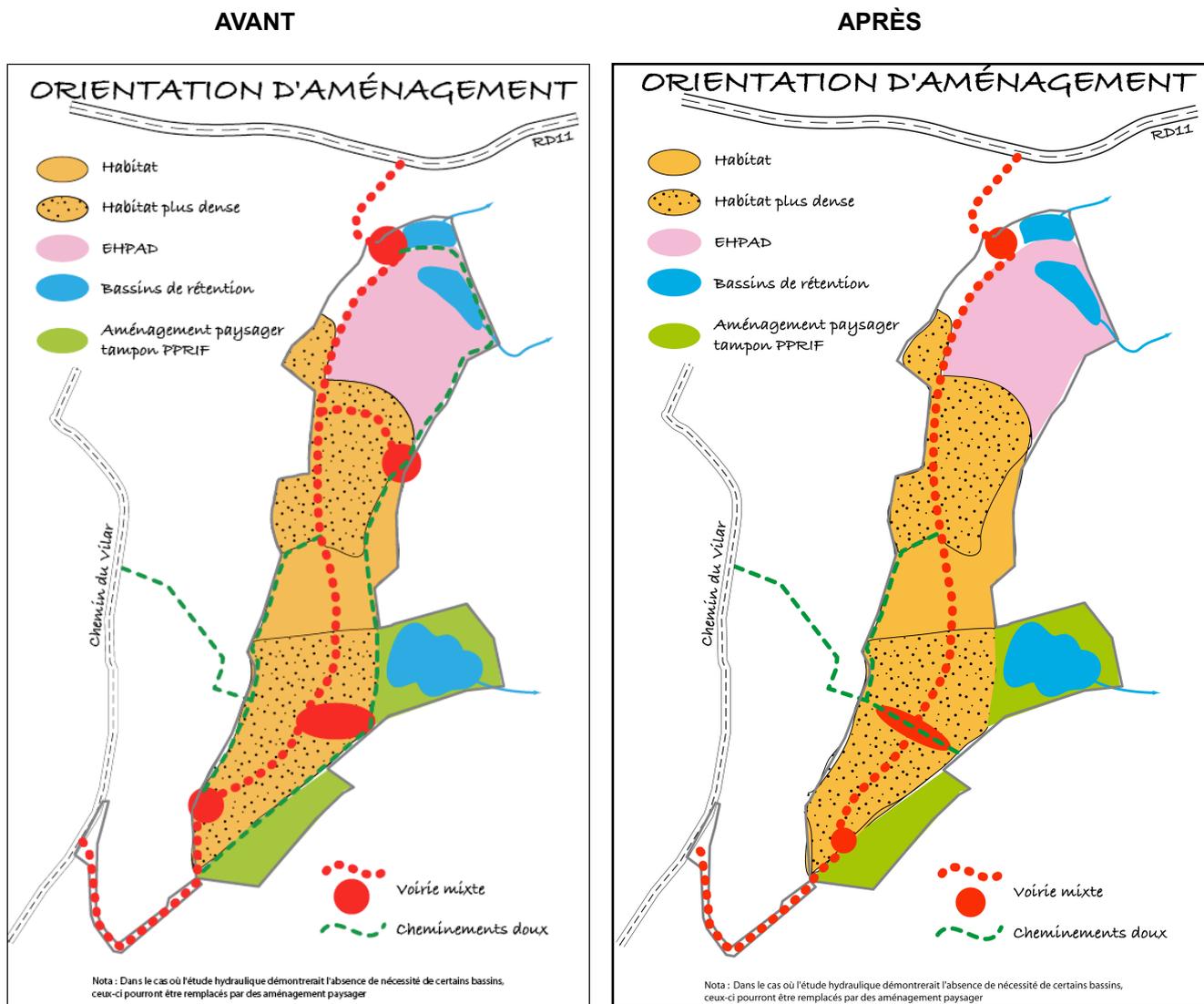
a - La zone 3AU

Le PLU de Villelongue Dels Monts délimitait 2 zones 2AU sur son territoire, seule celle située au Lieu-dit "Pedra Llampada" est ouverte dans le cadre de la présente modification et prendra donc le nom de **3AU**. L'orientation d'aménagement ci-dessous permettra de donner les conditions de son urbanisation et un règlement spécifique sera rédigé. La deuxième zone 2AU reste quant à elle bloquée sous réserve d'une autre modification du PLU.



b - La zone 1AU

L'orientation d'aménagement de la zone 1AU est modifiée pour tenir compte des évolutions du projet global au stade opérationnel, elle est présentée ci-dessous avant et après la modification.



3 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT

a - L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

Un règlement spécifique est donc rédigé **cette zone qui sera dorénavant nommée 3AU** et qui permettra la réalisation d'un projet cohérent suivant l'orientation d'aménagement réalisée. L'autre zone 2AU reste bloquée.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

La zone 3AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'accueil d'habitat diversifié ainsi que les commerces et activités de services et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, elle a fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de son urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et dans le cadre d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble et suivant le phasage indiqué.

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

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000.

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque incendie de forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2007; les mesures de prévention générale édictées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 et les dispositions des arrêtés préfectoraux n° 2001/2903 du 20 août 2001 & n°752/2002 du 14 mars 2002 s'appliquent également.

- par le risque "sismique" pour lequel s'appliquent le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ainsi que le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal»

ARTICLE 3AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole,
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-32 du Code de l'Urbanisme.
8. Les villages de vacances
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique et dans le cadre d'une ou plusieurs opération (s) d'ensemble suivant une densité minimale de 20 logements/ hectare et suivant le phasage indiqué.
2. Il doit être réalisé à l'échelle de la zone un quota minimal de 10 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) (de Type PLAI-PLUS-PLS ou tout autre dispositif s'y substituant). Dans le cas d'une urbanisation sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble, ce quota minimal de LLS devra être atteint à l'échelle de la zone, sans pour autant qu'il soit respecté dans chaque opération d'aménagement.
3. Il doit être réalisé à l'échelle de la zone un quota minimal de 10 % d'espaces verts. Les ouvrages de rétention, noues, ou tout autre ouvrage hydraulique végétalisé seront inclus dans le calcul de la surface nécessaire. Dans le cas d'une urbanisation sous la forme de plusieurs opérations d'ensemble, ce quota minimal d'espaces verts devra être atteint à l'échelle de la zone, sans pour autant qu'il soit respecté dans chaque opération d'aménagement. Pour cela, la ou les premières opérations d'ensemble devront garantir, par la réalisation d'une part supérieure à 10 % d'espaces verts, le respect de ce quota à l'échelle de la totalité de la zone.
4. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

6. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.

7. L'implantation d'antenne relais ou les installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien ... sont interdites à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

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

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de leurs utilisateurs.

ARTICLE 3AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

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

1 - Eau potable

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

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

2 - Eaux usées

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

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

3 - Eaux pluviales

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

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

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

ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 3AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour favoriser une meilleure implantation de la construction sur le terrain par rapport à l'ensoleillement ou une bonne intégration dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les terrasses, non closes et non couvertes, de plain-pied ou réalisées entre le niveau du plancher habitable du rez de chaussée et le sol, doivent respecter les prescriptions établies précédemment pour les constructions.

Les garages, dans le cas où ils constituent une annexe à l'habitation, peuvent être édifiés en limite sur voie ou emprise publique dans la mesure où leur largeur sur la voie permettant l'accès au terrain constructible ne dépasse pas 4,00 mètres.

Les autres constructions constituant une annexe à l'habitation (ateliers, buanderies, abris de jardin, cuisine d'été, barbecue,...) doivent respecter les prescriptions établies précédemment.

Les piscines, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des voies et emprises publiques.

Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 3AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain. Cette distance est portée à 4 mètres par rapport aux limites de la zone.
- Soit sur limites séparatives latérales.

Les terrasses, non closes et non couvertes, de plain-pied ou réalisées entre le niveau du plancher habitable du rez de chaussée et le sol, doivent respecter les prescriptions établies précédemment pour les constructions.

Des constructions annexes de 3,50m de hauteur maximum et de 20m² maximum peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 4 mètres. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

L'implantation des piscines, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - peut se réaliser à 2,00 m au moins des limites séparatives. Cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

ARTICLE 3AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

ARTICLE 3AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 3AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au faitage dans le cas de toiture en tuiles ou jusqu'au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades de la construction, si celles-ci ne dépassent pas 12 mètres de longueur. Au-delà de cette longueur, la hauteur

maximale autorisée est mesurée dans l'axe de chaque tranche de construction de 12 mètres de longueur maximum.

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 7,50 mètres. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains, en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout à l'exception des garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume.

ARTICLE 3AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

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

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

ou bien

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

1. Solutions de base

- Façades

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

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

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

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

- Couvertures

Les terrasses accessibles ou non sont autorisées en particulier dans le sens du développement durable pour un souci de gestion des eaux pluviales.

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

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

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

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

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes - pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres - est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

4. Panneaux solaires :

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

- photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques

participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

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

5. Clôtures :

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

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel.
- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder :
 - * 1,80m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives
 - * dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,60m de hauteur maximale.

6. Bâtiments annexes autorisés

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

- Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

ARTICLE 3AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

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

- Deux places de stationnement par unité de logements. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue.
- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
 - * pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
 - * pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

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

ARTICLE 3AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

Les opérations d'aménagement devront respecter l'orientation d'aménagement définie sur la zone en terme d'aménagements paysagers.

Une surface de pleine terre ou non imperméabilisée représentant 10% du terrain d'assiette de la construction principale et de ses éventuelles constructions annexes doit être préservée. Cette surface peut être d'un seul tenant ou répartie sur le terrain constructible. Les parties non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface non construite.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les ouvrages de rétention nécessaires aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble devront être réalisés, dans la mesure du possible, sous forme d'espaces verts accessibles plantés. Des solutions alternatives telles que les noues, ... devront également être accompagnées de plantations.

Dans les espaces publics et collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

b - Adaptation du règlement du secteur 1AUb

Les changements apportés au règlement sont présentés ci-après en ~~barré~~ et en *caractère gras italique et en couleur*. (est déjà intégrée dans cet exemple à l'article 7 la règle concernant les annexes expliquée plus loin).

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

1. Dans la zone 1AU et dans le secteur 1AUc, les constructions seront édifiées soit sur les limites séparatives soit à 3,00m au moins.

2. Dans le secteur 1AUa, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00m ($L=H/2$).

3. Dans le secteur 1AUb, l'implantation des constructions ~~doit être réalisée sur une limite séparative au moins~~ *peut être réalisée entre 0 et 5 m.*

4. ~~Des constructions annexes, créatrices ou non de surface de plancher, peuvent être édifiées sur les limites séparatives, sous les réserves énoncées à l'article 1AU2.~~

4. Des constructions annexes de 3,50m de hauteur maximum et de 20m² maximum peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 4 mètres. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

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

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

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

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

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

- Le nombre de places de stationnement devra être égal à 80 % du nombre de logements.

~~- Deux places de stationnement par unité de logements.~~ Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

~~- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.~~

- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

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

c - Règlementation des antennes

⇒ L'alinéa suivant est inséré à l'article 2 de toutes les zones U et AU :

L'implantation d'antenne relais ou les installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien ... sont interdites à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

d - Règlementation des annexes

Les mêmes règles sont inscrites dans toutes les zones U et AU du PLU, aussi, l'alinéa définissant les annexes existant dans l'article 2 est supprimé ainsi que celui de l'article 7. Un nouvel alinéa est inscrit à l'article 7.

Est présenté ci-dessous uniquement l'exemple de la zone UB afin de ne pas alourdir inutilement le dossier. La même règle est inscrite dans toutes les zones U et AU du PLU.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets d'aménagement (et notamment les constructions à usage d'habitation) doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés.

2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

4. Dans le secteur UBd, l'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opération d'ensemble.

5. Dans le secteur UBe, plus particulièrement destiné à l'accueil des établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs et socio-culturels..... :

- les habitations liées aux établissements citées aux lignes précédentes et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher.

- l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de surface de plancher .

~~6. Les constructions annexes (créatrices ou non de surface de plancher) sous réserve de ne pas servir d'habitation et de ne pas dépasser :~~

~~- 3,50 m de hauteur hors tout.~~

~~- 42 m² de superficie~~

~~Sont considérées comme constructions annexes les constructions non destinées à usage principal (habitation, activité ou équipement) et non intégrées ou séparées de la (ou les) construction(s) principale(s).~~

6. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe k de l'article R.421-19 du Code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

7. L'implantation d'antenne relais ou les installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien ... sont interdites à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L > H/2$).

Toutefois, pour les constructions existantes édifiées en limite séparative, leur extension est autorisée sur la limite séparative.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site des opérations et leur composition d'ensemble, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements. De même, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

~~4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article UB 2.~~

4. Des constructions annexes de 3,50m de hauteur maximum et de 20m² maximum peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de ne pas servir d'habitation et à condition que la longueur sur la limite n'excède pas 4 mètres. Il ne peut y avoir qu'une seule construction annexe par limite séparative.

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

e - Modification du règlement liée à l'évolution du Code de l'urbanisme

Le changement apporté est présenté à titre d'exemple pour la zone **UA** (l'ensemble du règlement n'est pas repris ici pour ne pas alourdir le document).

⇒ Suppression de l'alinéa concernant le paiement pour non réalisation de stationnement dans toutes les zones concernées.

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

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

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitations : le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre de logements. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L. 123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.
- Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
 - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
 - pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Il doit être aménagé au minimum :

- une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre pour les activités tertiaires, artisanales et commerciales,
- une place de stationnement par chambres d'hôtel,
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

~~Si l'obligation de réalisation de places de stationnement ne peut être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.123-7-1, L.332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.~~

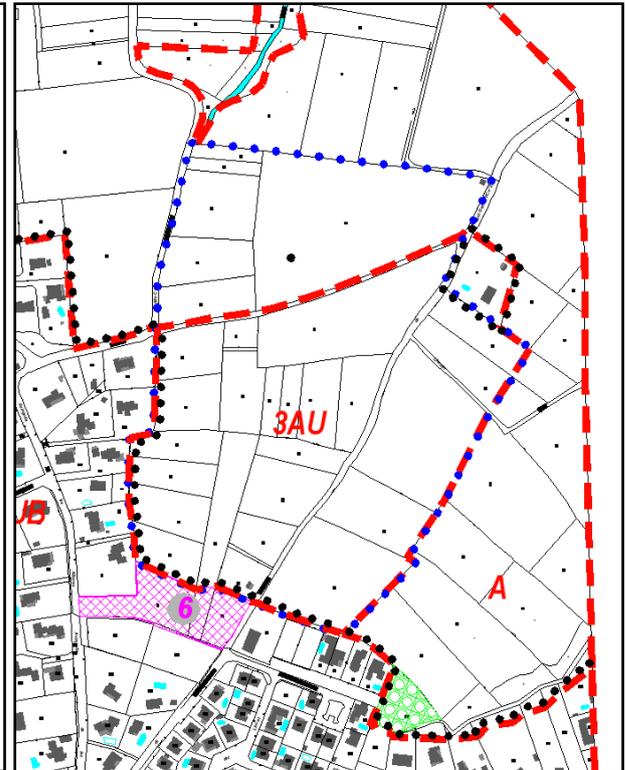
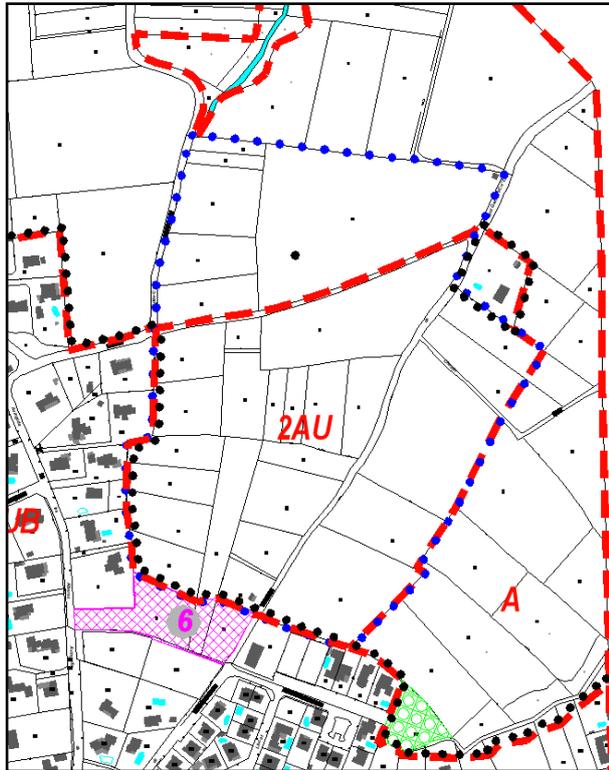
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain privé situé dans un rayon de 300 m.

5 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les changements apportés concernent d'une part le nouveau nom de la zone ouverte à l'urbanisation (3AU au lieu de 2AU) et la modification du tracé des secteurs 1AUb et 1AUc.

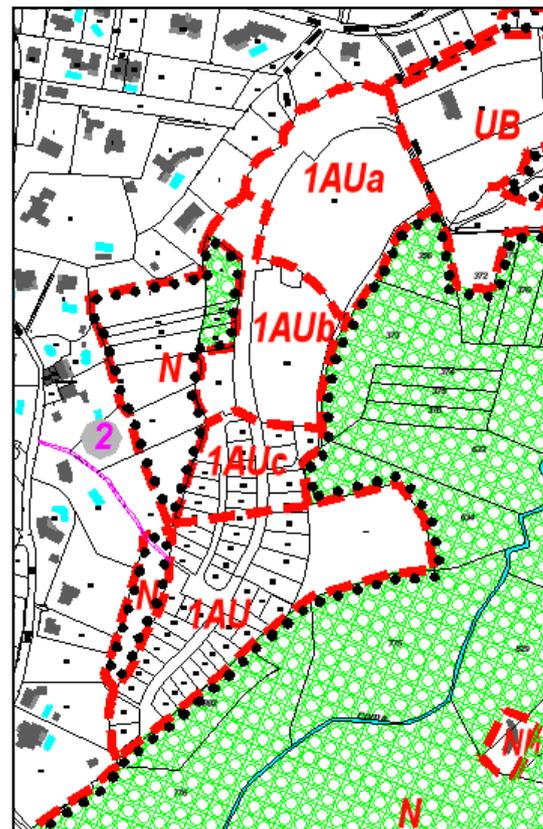
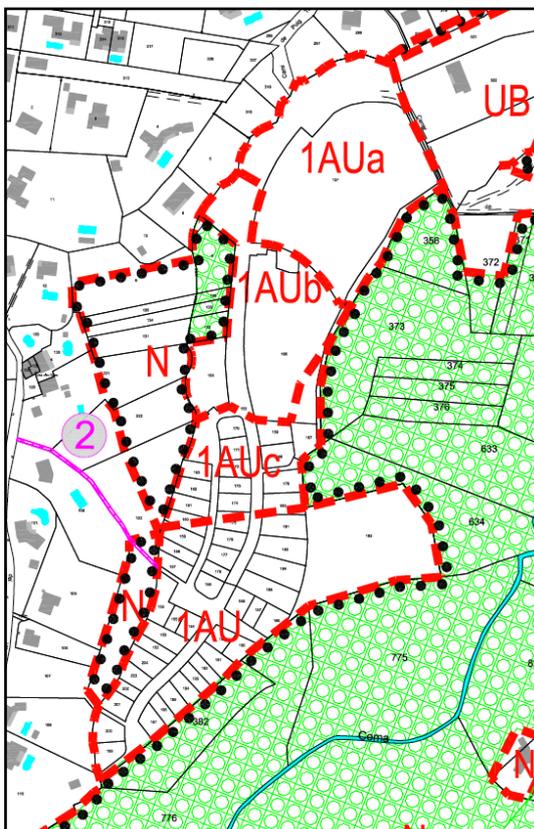
Avant la Modification...

Après la Modification.....



Avant la Modification...

Après la Modification.....



Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.

II - COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES NORMES SUPÉRIEURES

1 - COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT LITTORAL SUD

Le SCOT Littoral Sud a été approuvé le 28 février 2014, il donne un cadre général qui s'impose en terme de compatibilité aux PLU des communes. Les orientations inscrites au SCOT sont reprises ci-après [en couleur](#).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est accompagné d'une carte de synthèse dont est présenté ci-dessous un extrait zoomé sur le territoire de Villelongue dels Monts.

Les différents points concernant les modifications de secteurs ou de règlement, portent sur des zones déjà urbanisées ou en cours d'urbanisation et sont donc compatibles avec le SCOT.

Un point en particulier peut être noté : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU qui devient 3AU et qui doit respecter les orientations du SCOT en terme de densité, de mixité et de diversité de l'habitat en particulier. Cette zone ne se trouve pas dans les secteurs concernés par les coupures vertes, ni dans un milieu naturel d'intérêt écologique, ni dans un secteur agricole à fort potentiel.

La commune de Villelongue doit maîtriser sa consommation foncière en prévoyant dans ses extensions urbaines une densité minimale de 20 logements à l'hectare :

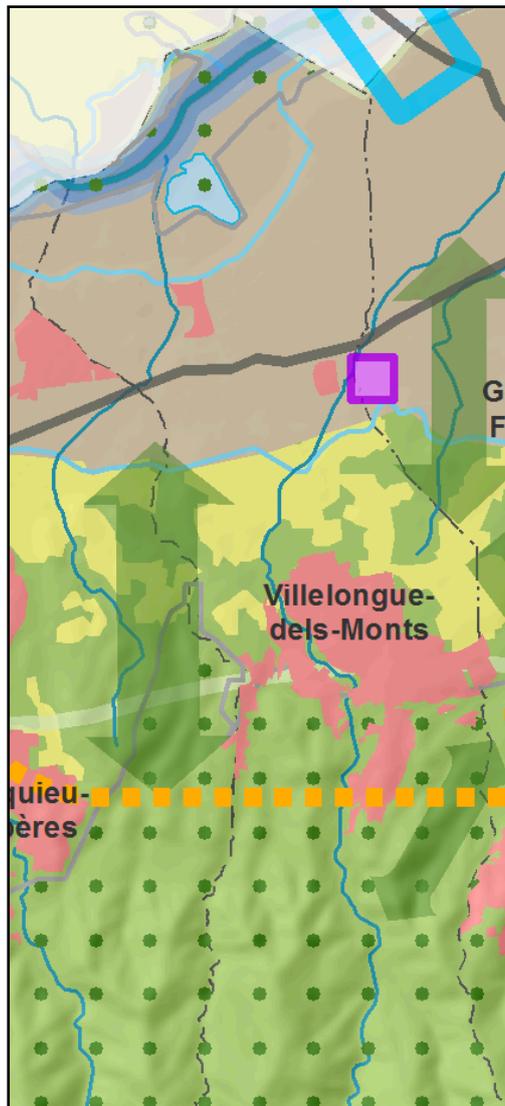
☞ Cette obligation est inscrite à la fois dans l'orientation d'aménagement de la zone et dans le règlement.

De manière générale sur le territoire du SCOT, les opérations de logements de plus de 3000m² de surface doivent produire des formes urbaines denses (habitat collectif, groupé, individuel dense et présenter une densité minimale de 0.35 (ancien cos).

☞ Les formes urbaines attendues sur cette zone répondront à cette volonté, un secteur est présenté sur l'orientation d'aménagement pour accueillir une densité supérieure.

Dans le secteur des Albères, les collectivités doivent tendre vers une part de 20% de logements locatifs sociaux (12% des résidences principales à l'horizon 2030).

☞ La commune de Villelongue dels Monts fait figure de "bonne élève" en terme de LLS puisque ce taux est déjà atteint à l'heure actuelle avec **12,99%** auquel on peut ajouter 14 LLS en résidence sénior dont le permis a été accordé ce qui portera le **total à 93 LLS et le taux à 15,29 %**. Cependant, afin de rechercher l'équilibre social respectueux des principes inscrits au DOO, la commune a souhaité poursuivre son effort en inscrivant un taux de **10 % de LLS** à réaliser dans cette nouvelle zone.



1. Protéger les ressources et les milieux, soutenir l'agriculture et la sylviculture

- préserver durablement les secteurs agricoles à fort potentiel
- valoriser les espaces agricoles de piémont
- assurer la protection des espaces naturels et boisés et y faciliter les conditions de valorisation
- protéger les milieux naturels d'intérêt écologique
- conserver les espaces viticoles et potentiellement viticoles du Cru Banyuls Collioure
- maintenir et restaurer le fonctionnement écologique du Tech
- } préserver et valoriser les cours d'eau et les canaux

2. Valoriser les identités paysagères

- maintenir les coupures vertes pour préserver la singularité des villes et des villages
- valoriser les entrées de territoire
- affirmer les identités paysagères et accompagner l'évolution des paysages

1. Organiser et structurer l'habitat et les zones urbaines

- restructurer les espaces urbanisés
- maîtriser et qualifier les espaces dédiés aux campings
- maîtriser la consommation foncière des extensions urbaines (20 ou 30 logements à l'hectare minimum)
- restructurer les espaces urbains pour assurer une reconquête des centres bourgs
- et agir plus spécifiquement sur le parc touristique
- promouvoir un urbanisme de projet sur des secteurs de projet urbain d'intérêt supérieur

Diversifier l'offre en logements aidés

- tendre vers 30 % de logements aidés (accession et locatif)
- intégrer 15 à 20 % de logements locatifs aidés et
- 15 à 20 % de logements en accession aidée
- urbaniser préférentiellement autour des dessertes en transport en commun, gares et pôles d'échanges multimodaux

Développer pistes cyclables et voies piétonnes dans toutes les nouvelles opérations

☛ Le projet prévoit des voies mixtes ainsi qu'un maillage de cheminements doux vers le centre du village et les divers équipements.

Favoriser une mixité urbaine synonyme de ville de proximité

☛ Le règlement autorise les commerces et services dans la zone.

Créer des franges urbaines valorisantes, travailler sur les transitions...

☛ L'orientation d'accompagnement de l'évolution des paysages, l'orientation d'aménagement prévoit le traitement et la végétalisation des franges urbaines ainsi que le traitement et la valorisation de l'entrée dans la zone.

Permettre/encourager dans l'aménagement des espaces publics et de gestion des réseaux, des usages multiples et mutualisés comme les bassins d'orage à usage multiple et/ou intégrés dans les aménagements de voiries.

☛ Cette volonté est inscrite dans l'orientation d'aménagement qui localise les bassins paysagers et envisage la réalisation de noues le long d'une voie.

Au vu de ces différents éléments, on peut dire que le projet de la commune est bien compatible avec le SCOT Littoral Sud.

2 - COMPATIBILITÉ AVEC LE PLH

Le PLH a été approuvé le 1er février 2016.

La fiche engagement 2015/2020 se base principalement sur les réalisations effectives de la commune dans le quartier de Puig Tarrous et la plupart des "projets" sont déjà en cours de réalisation (Permis accordés bien avant l'approbation du PLH) et ne peuvent plus être comptabilisés au titre du PLH.

Pour exemple :

Engagement de production de logements 2015-2017		Localisation cartographique
PC du 13/11/2012	20 logements locatifs aidés en résidence	1
PC du 13/11/2012	6 logements privés pavillonnaires en accession aidée (PSLA)	2
	5 logements privés en résidence (accession et/ou location) Projet 5 Log	3
Engagement de production de logements 2018-2020		
	20 logements locatifs aidés en résidence Projet 34 Log	4
PC du 22/07/2014	16 logements privés en résidence « pour personnes âgées »	5
PA du 16/07/2010	35 logements privés pavillonnaires en accession aidée (lot. communal)	6
	Reste 4 parcelles sur 49	

POUR LA CONSTRUCTION DE 100 RÉSIDENCES PRINCIPALES (PLANCHER) HORIZON 2020:

- Permis déposé pour 5 logements en secteur 3
 - Projet de 34 Logements (résidence seniors privée) en secteur 4, non déposé à ce jour (secteur 1AUb)
 - Projet d'Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nouvellement nommée 3AU et classée en ZAD de 8,5 ha (inscrite au PLH) - densité 20 log/ha (SCOT) = 170 Logements selon un phasage indicatif précisé dans l'orientation d'aménagement de la zone.
- Soit une 1ère tranche de 3ha pour 60 Logements environ, les autres tranches étant conditionnées à 60 % de permis accordés dans la tranche précédente.

--> Si tous les logements possibles sont autorisés d'ici 2020 = 34+5+4+60 = 103 Logements créés.

Le projet est donc compatible avec le nombre de logements du PLH puisque le nombre de 100 Logements est un nombre "plancher".

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

COMMUNE de
**VILLELONGUE DELS
MONTS**

**Modification Simplifiée n°4
Du
Plan Local d'Urbanisme**

Article L.123-13-3
du Code de l'Urbanisme

- MISE À DISPOSITION DU PUBLIC -

**PRÉSENTATION DU PROJET
EXPOSÉ DES MOTIFS**

OCTOBRE 2015

SOMMAIRE

	N°page
1 - LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE	2
2 - LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	2
3 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?	4
4 - OBJET ET EXPOSÉ DES MOTIFS	5
5 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT	8

Le présent dossier porte sur la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLELONGUE DELS MONTS approuvé le 7 Novembre 2011 ; celui-ci a fait l'objet de trois modifications simplifiées approuvées respectivement le 6.09.2012, le 21.01.2013 et le 8/09/2014.

1 - LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

Un projet de station d'épuration intercommunale est en cours sur le territoire de la commune de Villalongue dels Monts.

Un secteur existe dans le PLU à destination de cette Station d'épuration, cependant, la hauteur maximale autorisée pour la construction est de 7,5 m et il s'avère que des impératifs techniques nécessitent une hauteur supplémentaire que ne permet pas le règlement actuel.

La hauteur nécessaire à la réalisation de la Station d'épuration serait de 9 m maximum, ce qui correspond à une augmentation de 20 % de la hauteur et entre donc dans le cadre de l'article L. 123-13-3 du Code de l'urbanisme qui permet le recours à une procédure de modification simplifiée du PLU.

La commune a donc décidé d'engager une modification simplifiée de son PLU pour permettre la construction de la nouvelle station d'épuration intercommunale.

2 - LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'ordonnance N°2012-11 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a créé une procédure de modification simplifiée du PLU, sans enquête publique.

Cette procédure est règlementée aux Articles L123-13 et suivants du Code de l'urbanisme :

Article L123-13

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130

I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

- 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 ;
- La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

III. — Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

Article L123-13-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130 et art. 139 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, **le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L123-13-2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A 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, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Article L123-13-3

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou **le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.**

3 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

Source : <http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr>

A l'échelle européenne, c'est la directive du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (EIPPE), traduite en droit français par le décret du 27 mai 2005, qui a introduit la démarche d'évaluation environnementale pour les plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partie.

Cette directive n'ayant pas été pleinement traduite en droit français, un nouveau texte était nécessaire pour en compléter la transposition.

C'est dans ce contexte qu'est paru le décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Les dispositions de ce décret concernent essentiellement le champ d'application de l'évaluation environnementale (et moins son contenu).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale et instaure une procédure d'examen au cas par cas pour les PLU et cartes communales. Entré en vigueur le 1er février 2013, il contient les éléments permettant de déterminer si la procédure d'élaboration ou d'évolution d'un document d'urbanisme est régie par les nouvelles dispositions, et, le cas échéant, de déterminer si la procédure à conduire est soumise ou non à évaluation environnementale.

Dans le cas de la commune de Villelongue dels Monts, commune comportant en tout ou partie un site Natura 2000, l'évaluation environnementale **n'est nécessaire que si le projet entraîne des incidences notables sur Natura 2000 ; s'il n'y a pas d'incidences notables, il n'y a pas nécessité de mener une évaluation environnementale.**

Dans le cadre de cette procédure, il a donc été nécessaire de procéder à une analyse des incidences notables sur Natura 2000 de l'objet de cette modification simplifiée (augmentation de 20% de la hauteur maximale autorisée dans le secteur Nep pour la station d'épuration).

Le projet de station d'épuration intercommunale lui-même a fait l'objet d'un dossier de demande d'autorisation au titre du Code de l'environnement, d'une étude d'impact et d'une étude des incidences Natura 2000 (réalisés par le bureau d'étude spécialisé CRBe).

Ces études donnent les conclusions suivantes :

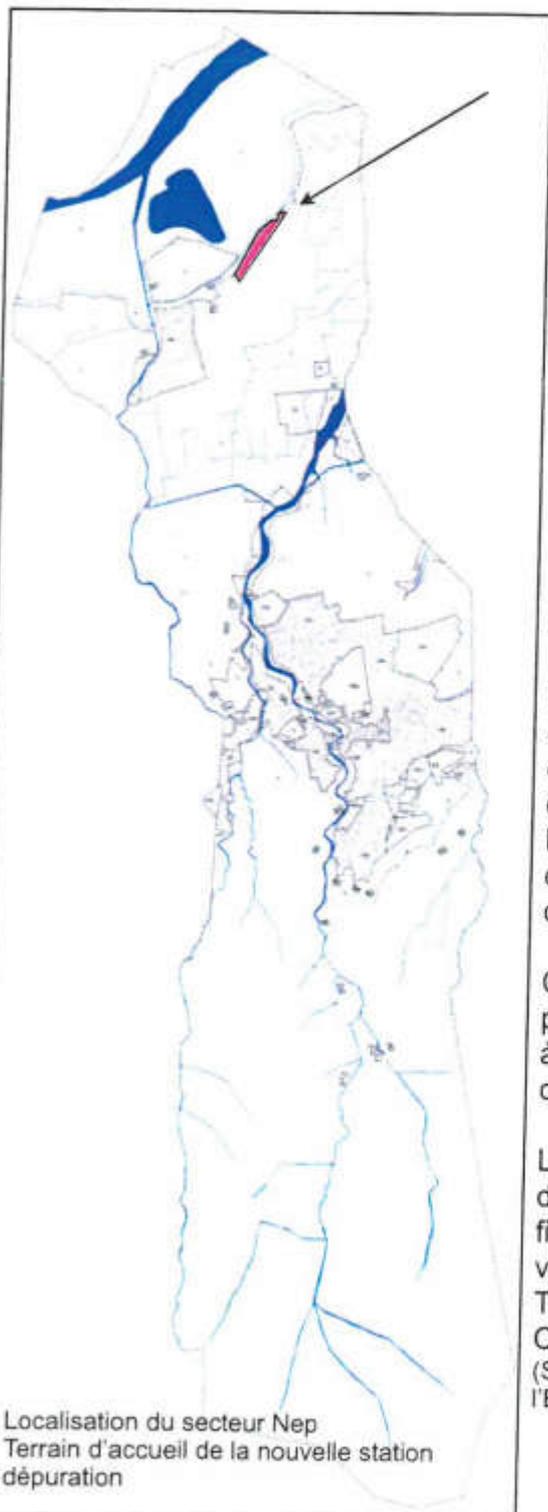
- La mise en place des mesures proposées permettra de n'engendrer aucune incidence notable sur les objectifs de conservation des habitats et des espèces justifiant le site Natura 2000 « Les Rives du Tech ».

L'étude d'incidence du projet de station d'épuration, ainsi que celle réalisée dans le cadre du PLU de la commune ont servi de base à l'étude d'incidence réalisée pour le présent dossier et **il a été démontré que le projet de 4ème modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villelongue dels Monts ne risque pas d'avoir d'incidences notables sur le site Natura 2000 qui concerne son territoire.**

Cette procédure ne doit donc pas faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'étude d'incidences Natura 2000 est jointe en annexe au présent dossier.

4 - OBJET ET EXPOSÉ DES MOTIFS

La Communauté de Communes Albères Côte Vermeille (C.C.A.C.V.) envisage la création d'une station d'épuration intercommunale sur Villelongue dels Monts pour traiter les effluents des communes de Montesquieu des Albères, Saint Génis des Fontaines, Villelongue dels Monts (dont le Lycée du domaine de Lagrange) ainsi que les effluents d'une partie du territoire de la commune de Laroque des Albères (Domaines des Albères et des Olivèdes et Camping Las Planes).



Localisation du secteur Nep
Terrain d'accueil de la nouvelle station
d'épuration

Le projet de station d'épuration se situe sur la partie Nord de la commune à 700 m du Tech et à 2 km au Nord du centre de la commune. Ce site est également dans le voisinage du Lycée Alfred Sauvy du domaine de Lagrange et des anciennes extractions de sables et gravier Als Bachous de la société VAILLS. Ce secteur est accessible via l'échangeur de la RD 618 puis par les chemins communaux desservant le Lycée et l'étang Als Bachous.

Le terrain retenu pour accueillir la station d'épuration couvre une surface de 21 772 m², correspondant à la parcelle n°1861, section A au lieudit Bargeils. Cette parcelle en friche s'étire selon une bande de près de 450 m de long et 50 m de large en moyenne, orientée Sud-Ouest – Nord-Est. La communauté de communes Albères Côte Vermeille a récemment fait l'acquisition de cette parcelle.

L'opération consiste en la réalisation d'une station d'épuration intercommunale (de type biologique) afin de traiter les eaux résiduaires urbaines des communes de Villelongue dels Monts, Saint-Génis des Fontaines, Montesquieu des Albères et d'une partie de Laroque des Albères tel que prévu au Schéma Directeur d'Assainissement de 2006.

Cette station d'épuration intercommunale devra permettre de traiter les flux existants, ainsi que les flux à venir en raison de l'évolution de l'urbanisation sur les communes raccordées.

Le traitement devra satisfaire aux objectifs de qualité du milieu récepteur, au regard notamment des objectifs fixés par le S.D.A.G.E. Rhône Méditerranée en vigueur. Le rejet des effluents traités se fera dans le Tech, au sein du périmètre du Site d'Intérêt Communautaire (SIC) FR 9101478 "les rives du Tech".
(Source : Dossier de Demande d'Autorisation au titre du Code de l'Environnement - CRBe- 2012)

⁴ Le règlement du secteur Nep prévu au PLU et son article 10 autorise les constructions dans la limite de 7,50 m de hauteur maximale, cette hauteur avait été déterminée comme suffisante lors des premières études sur le projet de station d'épuration.

Aujourd'hui, au moment de la phase opérationnelle, il s'avère que les systèmes envisagés, leur entretien et leur manutention nécessiteront une hauteur supplémentaire.

En effet, le local technique qui devra être construit pour accompagner les bassins de la station d'épuration doit être en conformité avec les règles du Plan de Prévention des Risques d'inondation qui classe le terrain destiné à la Station d'épuration en zone de risque moyen.

Le risque moyen étant caractérisé par des hauteurs d'eau potentielles inférieures à 50 cm. Ce risque concerne directement le projet. Les crues pouvant engendrer de telles hauteurs d'eau sont cependant de fréquence centennale (trois fois la durée de vie habituelle des stations d'épuration).

Le règlement du PPRI impose pour les zones de risque moyen une mise hors d'eau minimum des planchers habitables et des garages à la cote **H = +0,50 m par rapport au niveau du terrain naturel**.

D'autre part, les éléments techniques du projet de bâtiment d'exploitation sont précisés ci-dessous et présentés sous forme d'un plan de coupe du bâtiment d'exploitation en page suivante :

Au rez de chaussée :

- le bâtiment est composé d'une partie de stockage des bennes (boues et sables) qui nécessitent, pour leur manutention, **une hauteur sous dalle de 3,50 m**.
- un local surpresseur ayant besoin d'un volume minimum pour la ventilation et l'apport d'air des surpresseurs (matériel de surpression, dont les moteurs chauffent). Ce local a été dimensionné avec la même hauteur (3,50 m) sous dalle que les bennes (puisque dans le prolongement).

A l'étage :

- le matériel situé à l'étage au dessus des bennes (pour évacuation directe des sables et des boues) nécessite **une hauteur sous plafond de 3,50 m** pour les raisons suivantes :
 - Encombrement du laveur à sables (taille de la machine)
 - Encombrement nécessaire à la centrifugeuse pour la maintenance de l'appareil (monorail pour le bol et la vis). (Source : [SUEZ environnement](#))

La hauteur autorisée dans le PLU étant de 7,50 m, celle-ci s'avère insuffisante au regard de la mise hors d'eau imposée par le règlement du PPRI (0,50 m) et des impératifs techniques issus du procédé retenu pour le fonctionnement de la station d'épuration.

Il est donc nécessaire de modifier l'article 10 du règlement du secteur Nep du PLU afin de permettre la réalisation de cette station d'épuration intercommunale, la hauteur nécessaire avoisinant les 9 m (+0,50m PPRI + (2x3,50m) locaux + épaisseur des planchers + toiture).

La commune a donc décidé de modifier la règle de hauteur et d'autoriser 9 m au lieu des 7,5 m prévus initialement.

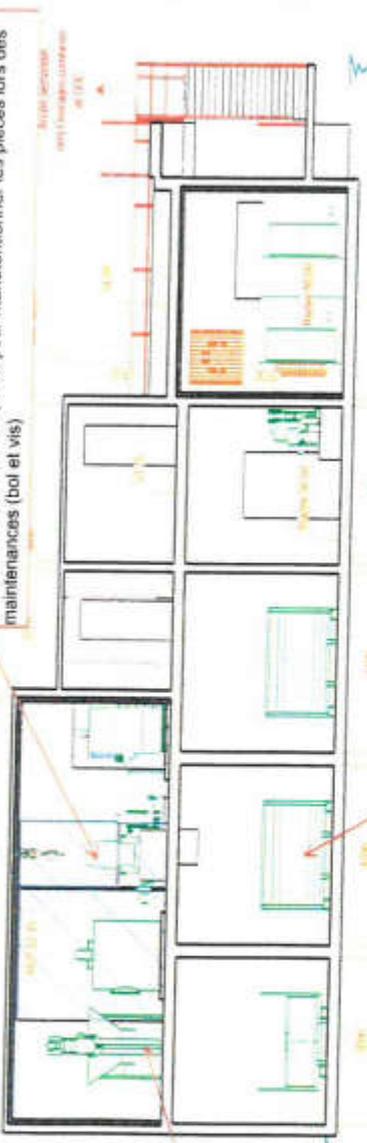
Cette augmentation correspond à une augmentation de 20 %.

La procédure de Modification simplifiée peut donc être utilisée dans ce cas étant donné qu'elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. (articles L.123-13-32 et L.123-13-32 du code de l'urbanisme)

COUPE A-A

Plan et leur état pour maintenance

Matériel de déshydratation des boues (centrifugeuse) nécessitant une hauteur sous plafond de 3,50 m pour maintenir les pièces lors des maintenances (bol et vis)



Laveuse à sables nécessitant une hauteur sous plafond de 3,50m minimum

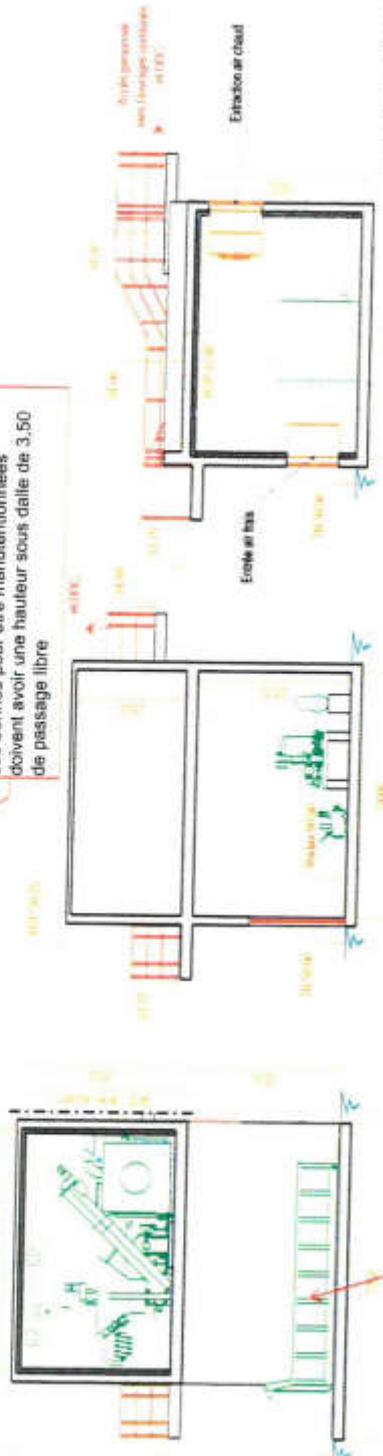
COUPE 1-1

COUPE 2-2

COUPE 3-3

Bennes de stockage des sables et des boues : ces bennes pour être maintenues doivent avoir une hauteur sous dalle de 3,50 de passage libre

Bennes de stockage des sables et des boues : ces bennes pour être maintenues doivent avoir une hauteur sous dalle de 3,50 de passage libre



BÂTIMENT
Coupes AA, 1, 2 et 3-3

Echelle :	Dessiné :	Valeix	Date :	ETU
A3 : 1/100	R.DU	A. RI	L.PE	19.01.15
N° Plan :	DA 800 012		vidéo	RA2
A-00130	B		MPI	MA2

COMUNITE DE COMMUNES DES RIVES ET DE LA CITE VERMORELLE
Construction de la station d'épuration des communes de Villelongue des Monts



5 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT

Les changements apportés figurent ci-après *en caractères gras, bleus et italique*.

RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

QUALIFICATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte:

- deux secteurs Nep : station d'épuration existante & accueil d'une station d'épuration intercommunale.
- des secteurs Nh correspondant à des constructions existantes disséminées sur le territoire communal
- un secteur Nj destiné à accueillir des "jardins ouvriers"

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

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque inondation, crues torrentielles, mouvement de terrain, approuvé par arrêté Préfectoral du 24 septembre 2000

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de risque incendie de forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2007; les mesures de prévention générale édictées par l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 et les dispositions des arrêtés préfectoraux n° 2001/2903 du 20 août 2001 & n°752/2002 du 14 mars 2002 s'appliquent également.

- 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»

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

- par le classement sonore des infrastructures sonores (RD 618); les constructeurs ont donc l'obligation de prendre en compte le bruit engendré, par une protection phonique des constructions en fonction de leur exposition sonore.

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets d'aménagement (et notamment les constructions à usage d'habitation) doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables..... , les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
3. Les infrastructures routières publiques ayant fait l'objet d'une réservation au PLU.
4. Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.
5. Dans les secteurs Nep, les constructions, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol exclusivement liés à la station d'épuration existante et à l'implantation de la nouvelle station d'épuration.
6. Dans les secteurs Nh, l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de surface de plancher. Toutefois cet aménagement ainsi que cette extension restent soumis au respect des dispositions des Plans de Prévention des Risques approuvés; des conditions spécifiques peuvent notamment être applicables selon la localisation en zones rouge, bleue ou blanche.
7. Dans le secteur Nj : les "jardins ouvriers" et leurs installations notamment le stationnement des véhicules, les aires communes de compostage et de barbecue, à l'exception de toute habitation. Les abris de jardins sont autorisés dans la limite d'un abri par parcelle de jardin sans pouvoir excéder 4m² de superficie et 2,50m de hauteur; la partie pleine des éventuelles clôtures ne devra pas excéder 0,25m de haut.

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

Néant.

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

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public doit faire l'objet d'une consultation préalable de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

1. Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du Code général des collectivités territoriales L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R.1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

2. Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

3. Pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L215-13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant:

-les travaux de dérivation des eaux

-l'instauration des périmètres de protection

-l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application du code de la Santé publique et notamment de l'article L.1321-7.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré en Mairie (article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales).

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordé au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

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

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

4 - Prélèvements non domestiques

- Toute demande de prélèvement "non domestique" (+ de 1 000m³/an) sera soumise au préalable à une procédure de déclaration ou d'autorisation selon le milieu et les quantités prélevées.

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonome, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35,00m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement

- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant - sauf prescriptions spécifiques des Plans de Prévention des Risques.

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En secteurs Nep, la hauteur des constructions ne peut excéder ~~7,50 m~~ **9 m**.
- En secteurs Nh, la hauteur de l'extension doit respecter la hauteur de la construction existante

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

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet.

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

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

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

Rappel : Comme tous les travaux qui modifient l'aspect extérieur d'une construction, l'installation d'antennes - pour lesquelles la dimension du réflecteur est supérieure à 1 mètre ou si l'une de ses dimensions dépasse 4 mètres- est soumise au régime de déclaration préalable de travaux.

3. Panneaux solaires :

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

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

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

- Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

En secteur Nep, le projet de nouvelle station d'épuration devra proposer un traitement paysager permettant de masquer les constructions et installations de la station d'épuration, un accompagnement végétal spécifique sera nécessaire sur la base de la valorisation de la palette végétale locale.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les autres documents composant le PLU ne sont pas modifiés par la présente procédure.

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

COMMUNE de
VILLELONGUE DELS
MONTS

Modification Simplifiée n°3
Du
Plan Local d'Urbanisme

Article L.123-13-3
du Code de l'Urbanisme

- MISE À DISPOSITION DU PUBLIC -

PRÉSENTATION DU PROJET
EXPOSÉ DES MOTIFS

JUIN 2014

SOMMAIRE

	N°page
1 - LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE	2
2 - LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	2
3 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?	5
4 - OBJET ET EXPOSÉ DES MOTIFS	5
5 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT	10
6 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	11

Le présent dossier porte sur la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLELONGUE DELS MONTS approuvé le 7 Novembre 2011; celui-ci a fait l'objet de deux modifications simplifiées approuvées respectivement le 6.09.2012 et 21.01.2013.

1 - LE CONTEXTE DE LA PROCÉDURE

Suite à plusieurs demandes d'extension de constructions dans la zone urbaine qui n'ont pu se réaliser, la commune de Villelongue dels Monts souhaite intervenir sur l'article 7 du règlement de la zone UB de son PLU afin de répondre à ces demandes légitimes.

La mise à jour du cadastre et sa numérisation ont été réalisées par la DGI et lors du report des différents éléments du PLU sur le nouveau fond cadastral, deux erreurs matérielles ont été relevées sur le zonage du PLU qui a montré l'existence de 2 constructions antérieures au PLU (l'une en zone UB, l'autre en zone UB dans un Espace Boisé Classé), il y a donc lieu de corriger ces erreurs.

La mise à jour du cadastre a également entraîné des modifications de formes d'un certain nombre de parcelles qui par conséquent induisent des différences de calage de tracés pour certaines zones du PLU et pour des emplacements réservés. Ces différents tracés sont donc adaptés dans cette procédure.

Par ailleurs, des emplacements réservés ne sont plus nécessaires car certains ont été réalisés et d'autres ne correspondent plus aux projets communaux, il y a donc lieu de les supprimer ou de les adapter.

L'intégration de la réforme des Permis de construire a entraîné la nécessité de remplacer la notion de SHON et SHOB dans tout le règlement.

Alors que la commune menait sa réflexion sur ces points, la loi ALUR a été votée contenant une mesure d'application immédiate au lendemain de la publication de la loi au JO soit le 27/03/2014 : la suppression des COS ; la loi précisant que cette suppression des COS peut être réalisée par la procédure de modification simplifiée du PLU.

La commune a donc décidé de procéder à une modification simplifiée de son PLU pour les différents points précités.

2 - LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'ordonnance N°2012-11 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a créé une procédure de modification simplifiée du PLU, sans enquête publique.

Cette procédure est règlementée aux Articles L123-13 et suivants du Code de l'urbanisme :

Article L123-13

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130

I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

- 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 ;
La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

III. — Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

Article L123-13-1

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 130

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 139 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, **le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

NOTA :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II : ces dispositions ne sont pas applicables aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi.

Article L123-13-2

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A 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, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal.

Article L123-13-3

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 (V)

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

3 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

Source : <http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr>

A l'échelle européenne, c'est la directive du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (EIPPE), traduite en droit français par le décret du 27 mai 2005, qui a introduit la démarche d'évaluation environnementale pour les plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partie.

Cette directive n'ayant pas été pleinement traduite en droit français, un nouveau texte était nécessaire pour en compléter la transposition.

C'est dans ce contexte qu'est paru le décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme.

Les dispositions de ce décret concernent essentiellement le champ d'application de l'évaluation environnementale (et moins son contenu).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale et instaure une procédure d'examen au cas par cas pour les PLU et cartes communales. Entré en vigueur le 1er février 2013, il contient les éléments permettant de déterminer si la procédure d'élaboration ou d'évolution d'un document d'urbanisme est régie par les nouvelles dispositions, et, le cas échéant, de déterminer si la procédure à conduire est soumise ou non à évaluation environnementale.

Dans le cas de la commune de Villelongue dels Monts, commune comportant en tout ou partie un site Natura 2000, l'évaluation environnementale **n'est nécessaire que si le projet entraîne des incidences notables sur Natura 2000; s'il n'y a pas d'incidences notables, il n'y a pas nécessité de mener une évaluation environnementale.**

Dans le cadre de cette procédure, il a donc été nécessaire de procéder à une analyse des incidences notables sur Natura 2000 de l'objet de cette modification simplifiée et il a été démontré que le projet de 3ème modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villelongue dels Monts ne risque pas d'avoir d'incidences notables sur le site Natura 2000 qui concerne son territoire.

Cette procédure ne doit donc pas faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'étude d'incidences Natura 2000 est jointe en annexe au présent dossier.

4 - OBJET ET EXPOSÉ DES MOTIFS

A - Adaptation de la rédaction de l'Article 7 de la zone UB

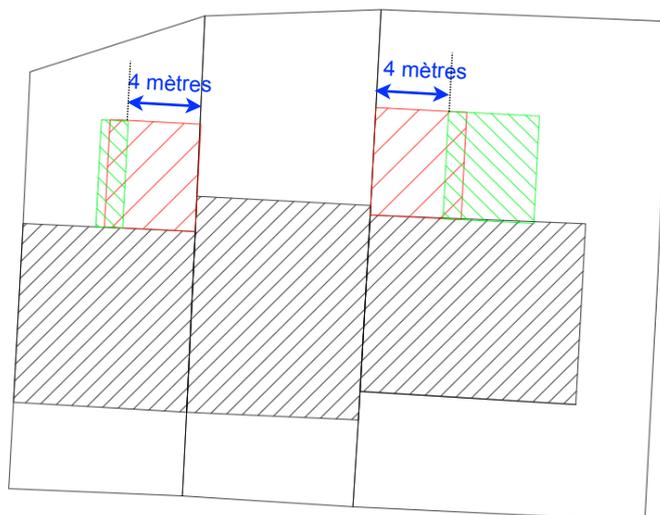
La zone UB du PLU de Villelongue regroupe la plupart des zones urbaines et le règlement correspondant la définit comme *"...une zone d'urbanisation à caractère résidentiel dense et déjà fortement occupée, à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales ..."*

Le parcellaire dans cette zone très vaste (98 ha environ, la plus importante du territoire) est très hétérogène et comprend des parcelles bâties en 2 ou 3 faces où l'application des règles de construction par rapport aux limites séparatives limite les possibilités d'extension.

La plupart des terrains sont issus de lotissements où les règles n'ont pas été maintenues et où les souhaits d'extension des habitants se heurtent à une application de l'article 7 qui rend la constructibilité de leur parcelle problématique comme l'illustre le schéma présenté ci-dessous.

Exemple :

Sur ce schéma, en rouge les extensions qui ne sont pas réalisables au regard de l'écriture de l'article 7 actuel et en vert les extensions possibles actuellement.



Aussi, dans l'esprit de la densification portée par les évolutions législatives depuis la loi SRU, la commune souhaite permettre aux habitants d'agrandir leurs maisons et agir sur la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Avec la nouvelle rédaction, les extensions présentées précédemment sur le schéma en rouge deviennent possibles et permettent aux habitants de faire évoluer leur logement en fonction de leur besoin.

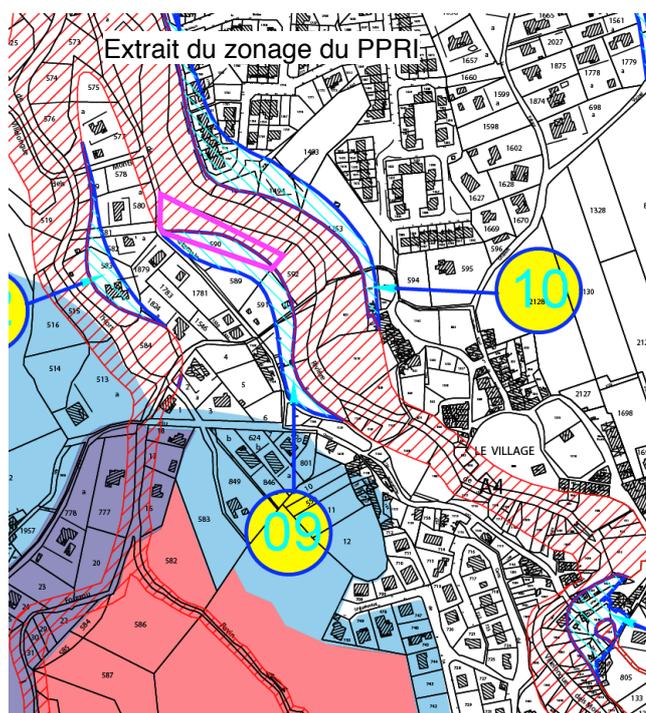
B - Correction de deux erreurs matérielles

Erreur de tracé de zonage

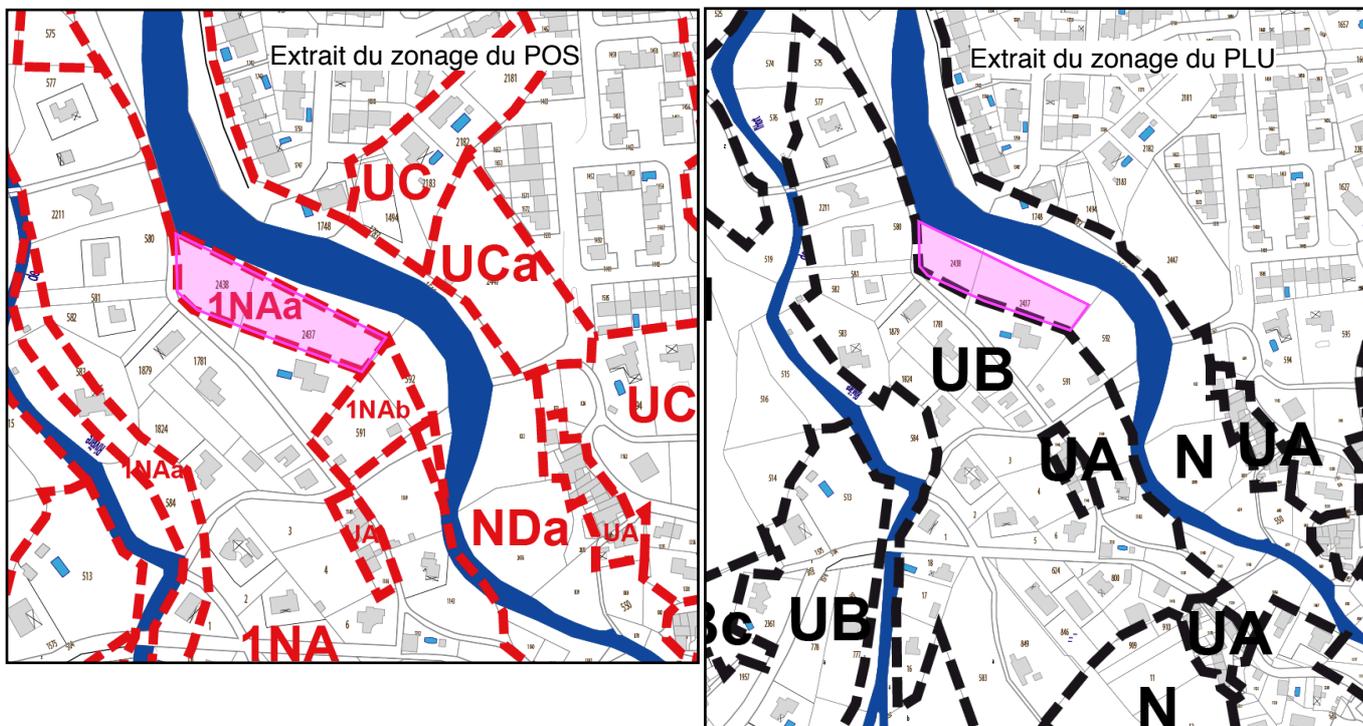
Lors de la révision du POS et donc de l'élaboration du PLU, la définition du zonage a été basée sur la combinaison de plusieurs éléments et en particulier :

- le zonage du POS
- la prise en compte des servitudes et en particulier du PPRI
- le vieux cadastre numérisé comprenant -à priori- toutes constructions existantes à la date de réalisation des plans de zonage.

Or il s'avère qu'un secteur zoné en 1NAa au POS a été rendu inconstructible au PLU et classé en zone N pour tenir compte du zonage du PPRI (parcelles concernées par les zones bleue et rouge).

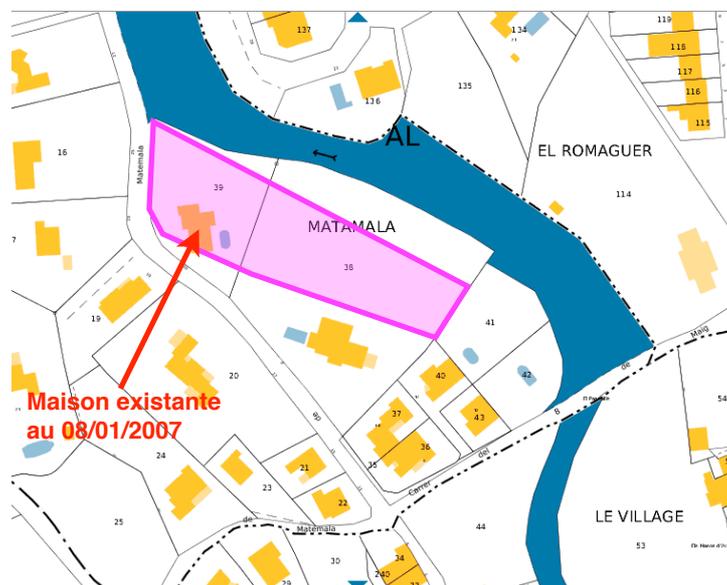


Étant donné qu'aucune construction n'apparaissait sur le plan cadastral et que ce secteur était concerné par le PPRI, il a été déclassé en zone N lors de la définition du zonage du PLU.



Cependant, il existait pourtant une construction qui n'apparaissait pas sur le cadastre (parcelle A39), son permis de construire datant du 16/09/2005 et son certificat de conformité du 08/01/2007. Cette construction aurait du exister sur le plan dès la date d'arrêt de projet du PLU.

D'autre part, une déclaration préalable à une division parcellaire en vue de construire une nouvelle maison entre les 2 déjà existantes avait été déposée le 5 Août 2011 (donc entre l'arrêt de projet du PLU et son approbation) et avait reçu un arrêté de non opposition avec prescription le 1er septembre 2011.



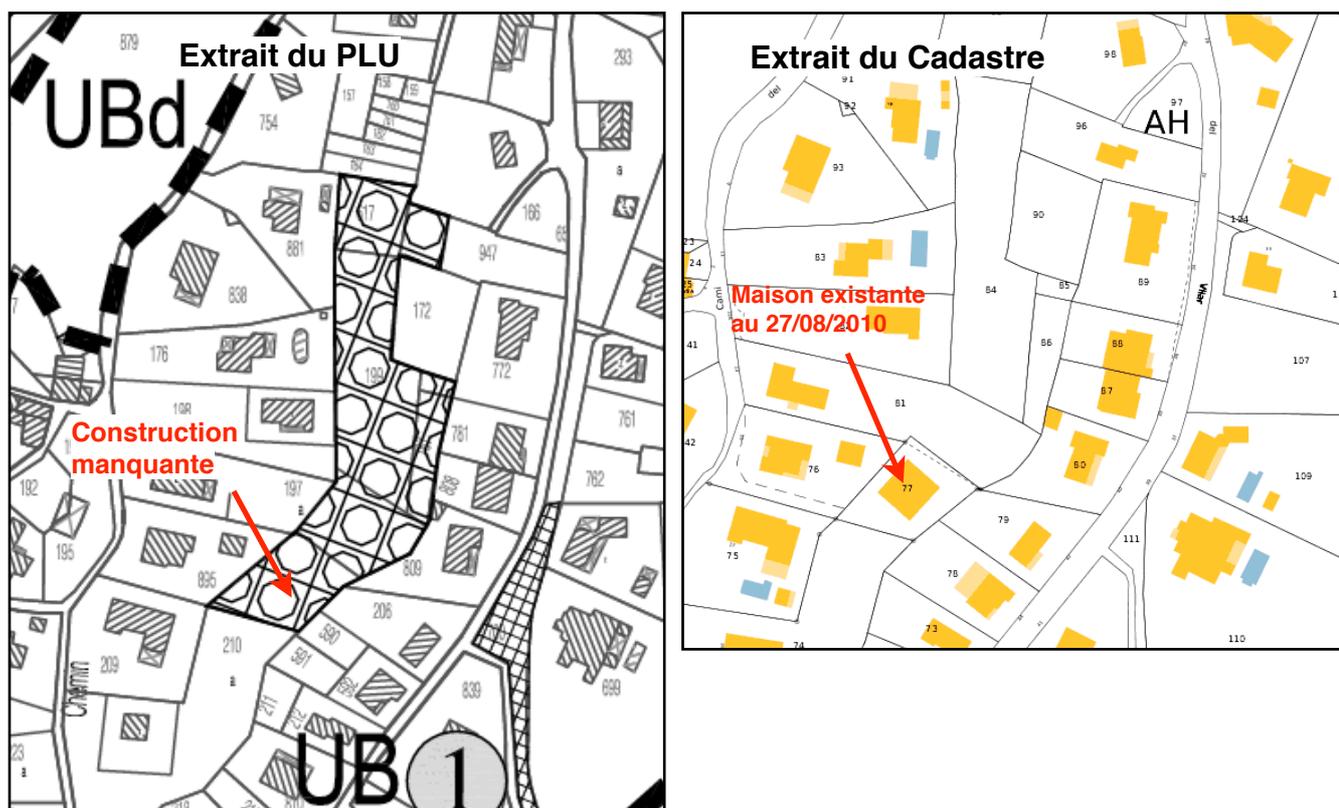
Pour tenir compte de la construction existante sur la parcelle A39, celle-ci aurait du être classée en zone UB à l'instar de la construction de la parcelle A38. Cette erreur du cadastre a donc entraîné une erreur matérielle du zonage et entraîné le déclassement des 2 terrains qui auraient du être rattachés à la zone UB.

Compte tenu de ces éléments, la correction de l'erreur matérielle est nécessaire afin de réintégrer la construction existante dans la zone UB. D'autre part, afin de respecter l'inconstructibilité liée à la présence du PPRI, le nouveau tracé de zonage sera calé sur la limite de la zone rouge.

Erreur de tracé d'Espace Boisé Classé

Il s'agit ici d'un problème semblable au précédent puisque les tracés des EBC lors de l'élaboration du PLU avaient été basés sur le cadastre existant à ce moment là. Ainsi, à l'instar de l'erreur précédente, un EBC a été tracé englobant une construction dont le permis de construire datait de 31/03/2009 et le certificat de conformité datait du 27/08/2010.

Il s'agit aujourd'hui de rectifier ce tracé. Ci-après un extrait du PLU avec l'EBC mais où la construction n'apparaît pas et un extrait du cadastre actuel numérisé à jour.



Compte tenu de ces éléments, la correction de l'erreur matérielle est nécessaire afin de supprimer l'EBC sur la parcelle n°77.

C - Intégration du cadastre numérisé à jour

Le cadastre numérisé utilisé lors de l'élaboration du PLU pour définir et tracer les différents éléments graphiques (zonages, Emplacements Réservés, Espaces Boisés Classés...) était basé sur le vieux cadastre napoléonien.

Aujourd'hui, le cadastre a été numérisé par la Direction Générale des Impôts et ce nouveau document officiel sert de base à la commune, en particulier pour tout ce qui se rapporte à l'urbanisme.

La présente modification simplifiée ayant des répercussions sur les zonages du PLU et se basant sur ce nouveau cadastre est l'occasion pour la commune de mettre à jour les plans du PLU. Cependant, le tracé de nombreuses parcelles est sensiblement différent de ceux qui ont servi de base pour l'élaboration du PLU et des calages ont donc été nécessaires pour s'adapter au nouveau cadastre.

Quelques petits aménagements de tracés peuvent donc apparaître dans certains secteurs en ce qui concerne le tracé de zones et/ ou d'Emplacements Réservés mais ceux-ci ne remettent en cause, ni la constructibilité, ni les contraintes pré-existantes.

D - Suppression et Modification d'Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés n°1 et 4 ont été réalisés par la commune, il est donc temps de les supprimer.

L'Emplacement Réservé n°3 ne correspond plus au projet et la commune souhaite donc le supprimer afin de ne pas bloquer les propriétaires concernés.

L'Emplacement Réserve n°2 est conservé en partie (suppression d'un morceau de tracé) mais le tracé conservé est adapté afin de bien se caler sur le passage des réseaux. En effet, son tracé doit rejoindre le passage des réseaux réalisé dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU limitrophe et lors de la mise en oeuvre du projet, il y a eu un décalage. Il s'agit aujourd'hui de replacer l'ER 2 afin de suivre le bon tracé des réseaux.

E - Suppression de la mention de SHON

À partir du 1er mars 2012, dans le cadre de la réforme des permis de construire et les modifications du Code de l'urbanisme les surfaces à prendre en compte lors d'un dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable ont changé.

Les notions de SHOB (surface hors-oeuvre brute) et SHON (surface hors-oeuvre nette) sont dorénavant remplacées par une seule notion : la surface de plancher dans les zones où cette notion apparaît. Seule la notion de SHON est présente dans le règlement du PLU de VILLELONGUE DELS MONTS : les zones et articles concernés sont UA2 - UB2 - UC2 - 1AU2 - 1AU7 - 2AU2 - N2.

NOTA : La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de tous les niveaux d'une même construction, mesurés à l'intérieur des murs de façades. Les niveaux s'entendent clos et couverts et certains éléments entreront en déduction de la surface mesurée.

F - Prise en compte de la loi ALUR

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 publiée au Journal Officiel du 26.3.2014 comporte de nombreuses dispositions et notamment la suppression du COS en toutes zones concernées. La suppression de cet outil, qui a eu pour objet de limiter "a priori" les droits à construire, permettra une nouvelle réflexion sur les formes urbaines.....

L'entrée en vigueur de cette disposition est immédiate pour toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel.

La commune doit donc prendre en compte cette nouvelle situation et procéder à une modification simplifiée pour être en accord avec la loi. Il convient donc de supprimer l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols dans toutes les zones.

Pour mémoire, seules les zones UB & UC étaient dotées d'un COS mais la mention d'un article 14 (Coefficient d'occupation des sols) est présente au règlement des zones UA-1AU-2AU-A-N. L'article 14 n'a donc plus lieu d'être en l'état.

Ces différents points entrent bien dans le champ de procédure de la modification simplifiée.

5 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT

A - Pour ce qui concerne le règlement de la zone UB

Les changements apportés figurent ci-après *en caractères gras, bleus et italique*.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L > H/2$).

Toutefois, pour les constructions existantes édifiées en limite séparative, leur extension est autorisée sur la limite séparative.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées afin d'améliorer l'intégration dans le site des opérations et leur composition d'ensemble, ainsi que lors de la création des groupes d'habitations et de lotissements.

De même, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous les réserves énoncées à l'article UB 2.

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

B - Pour ce qui concerne la prise en compte de la LOI ALUR

Les changements apportés concernent la suppression du coefficient d'occupation des sols et donc de l'article 14 dont c'est le seul objet.

Seules les zones UB & UC étaient soumises au COS, les zones UA, 1AU, 2AU, A & N n'y étaient pas soumises; dans tous les cas l'article 14 est supprimé pour respecter les dispositions de la loi ALUR.

Ils figurent ci-après *barrés* :

~~• ARTICLE UA 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.~~

~~• ARTICLE UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le COS est fixé à 0,50 dans la zone UB et les secteurs UBa, UBd et UBc; à 0,15 dans le secteur UBc.~~

~~Il n'est pas fixé de COS dans le secteur UBb.~~

~~Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent P.O.S. lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux. Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

~~• ARTICLE UC 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Le COS est fixé à 0,70.~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics~~

~~• **ARTICLE 1AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**~~

~~Il n'est pas fixé de COS~~

~~• **ARTICLE 2AU 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**~~

~~Néant~~

~~• **ARTICLE A 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**~~

~~Néant~~

~~• **ARTICLE N 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**~~

~~Néant.~~

C - Pour ce qui concerne la mention de SHON remplacée par surface de plancher

A l'occasion de la procédure de modification simplifiée, le règlement est toiletté pour tenir compte de la disparition de la notion de SHON, remplacée par "surface de plancher".

Les zones et articles concernés sont UA2 - UB2 - UC2 - 1AU2 - 1AU7 - 2AU2 - N2.

6 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

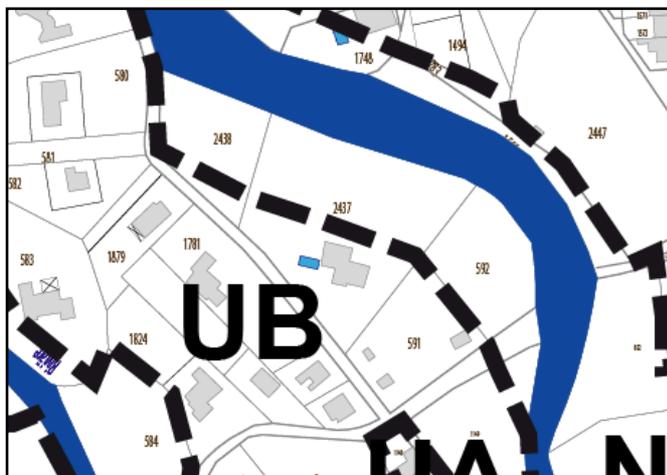
Ils concernent la rectification des erreurs matérielles entre la zone UB et la zone N, l'Espace Boisé Classé dessiné par erreur sur la construction existante, les suppressions d'Emplacements Réservés, la suppression des emplacements réservés 1-3-4 ainsi que la modification de l' emplacement réservé n°2 et les adaptations des différents tracés liées à l'intégration du cadastre numérisé à jour.

La liste rectifiée des emplacements réservés modifiés figurent sur les documents graphiques;

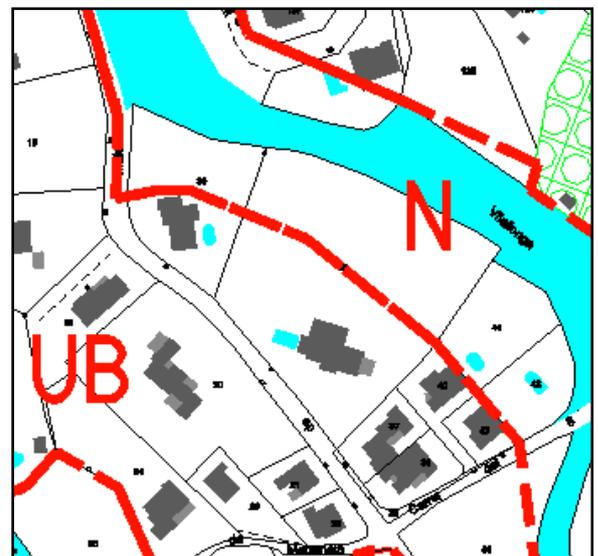
Des extraits de plan de zonage avant et après la modification simplifiée sont présentés ci-après pour les points principaux.

A - Erreur de tracé de zonage

Extrait zonage PLU avant

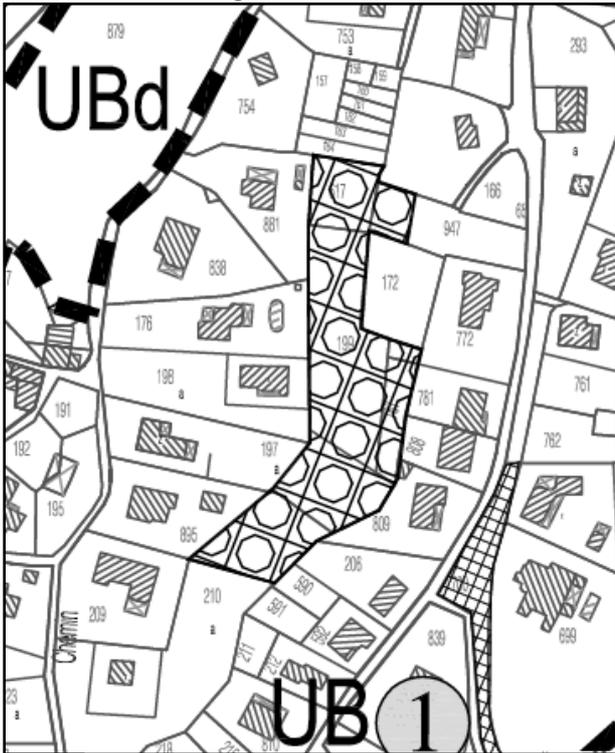


Extrait zonage PLU après

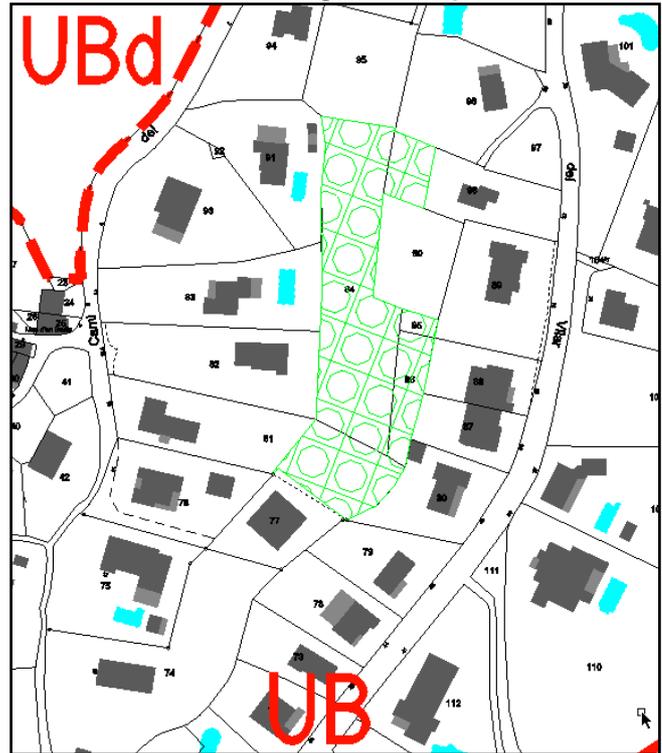


B - Erreur d'Espace Boisé Classé

Extrait zonage PLU avant

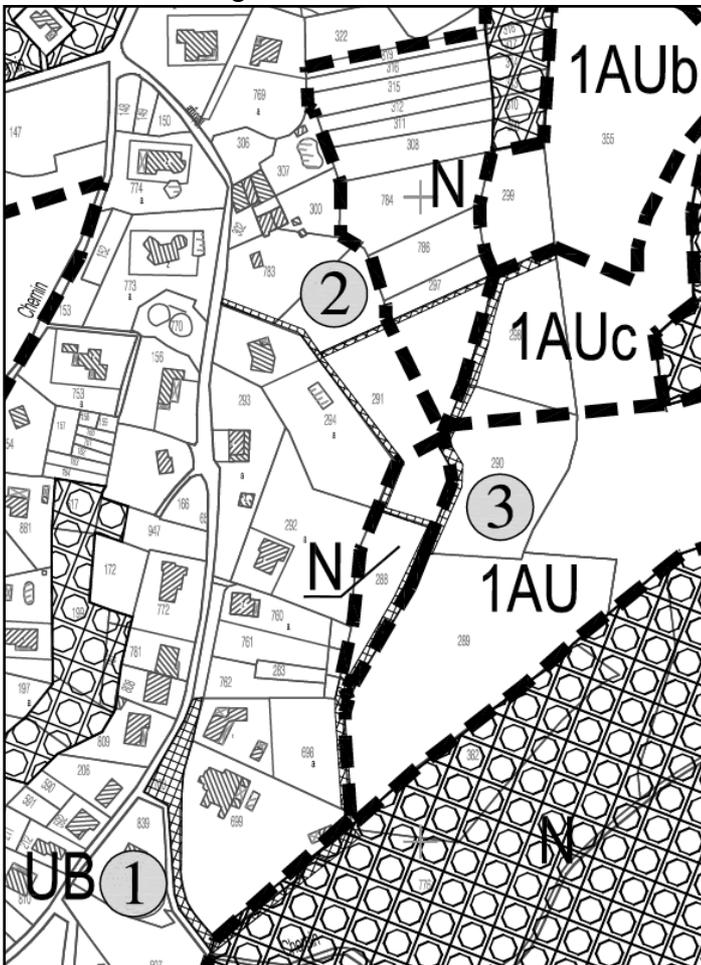


Extrait zonage PLU après

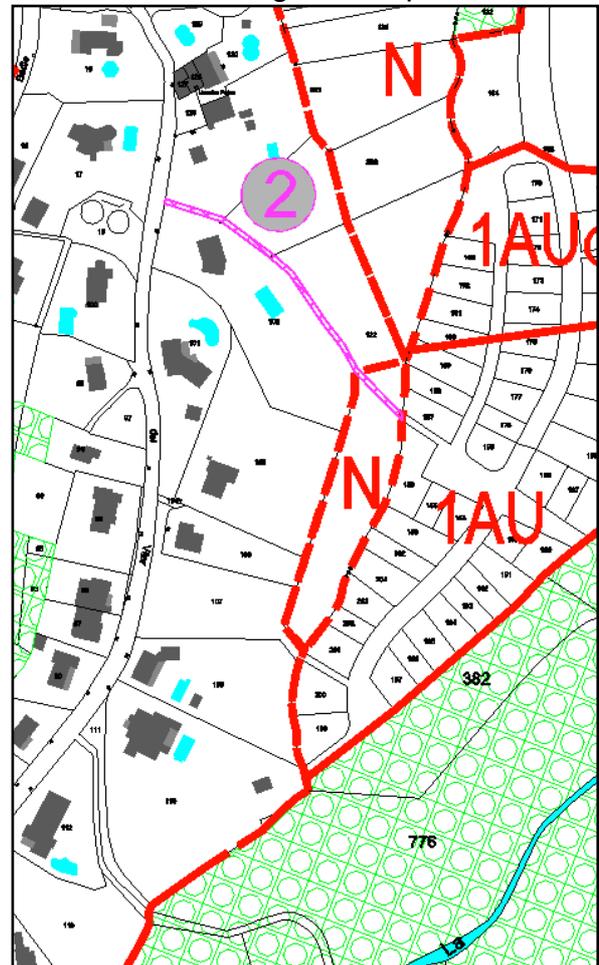


C - Suppression ER 1 et ER 3 et modification ER 2

Extrait zonage PLU avant

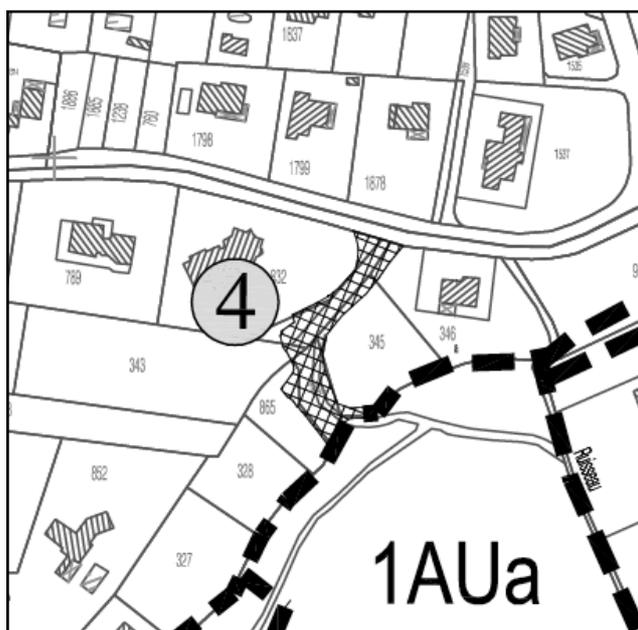


Extrait zonage PLU après

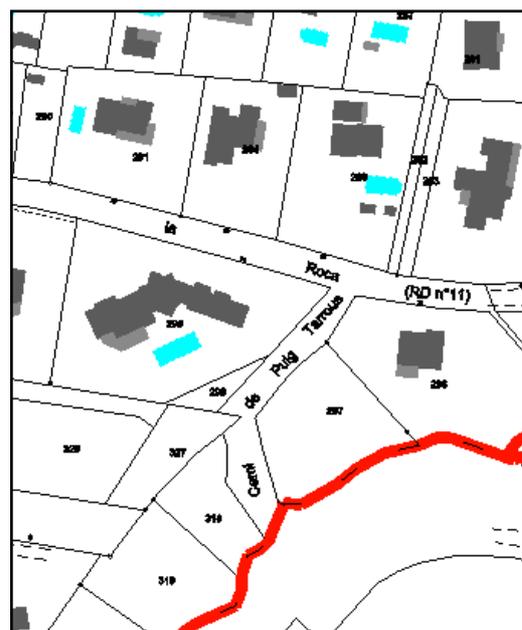


D - Suppression ER 4

Extrait zonage PLU avant



Extrait zonage PLU après



E - Adaptation de tracés liée à l'intégration du cadastre numérisé à jour.

Il s'agit de l'adaptation des documents graphiques, liée à l'intégration du cadastre numérisé à jour de tracés; ceux-ci concernent plusieurs secteurs et/ ou Emplacements Réservés.

Ils ne sont pas explicités graphiquement car ils restent très à la marge et ne remettent pas en cause la constructibilité ou les contraintes pré-existantes.

alls

VILLELONGUE DELS MONTS

APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal
en date du *06/09/2012*

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

Articles L.123-13 - R.123-20-1 - R.123-20-2
Du Code de l'Urbanisme

**PRÉSENTATION DU PROJET
ET
EXPOSÉ DES MOTIFS
DES CHANGEMENTS APPORTÉS**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
S.T.S. / CÉRÉET

17 SEP. 2012

Courrier arrivé

E

1 - LE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de VILLELONGUE DELS MONTS a été approuvé le 7 novembre 2011.

La loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (APCIPP) du 17 février 2009 a créé une procédure de modification simplifiée du PLU, sans enquête publique, mentionnée à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

Article L123-13

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant.....

.....
Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

.....
Le décret mentionné dans cet article détaille les règles et éléments du PLU qui sont susceptibles d'être modifiés par cette nouvelle procédure :

Décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1er et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés
La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- « a) Rectifier une erreur matérielle ;*
 - « b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;*
 - « c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;*
 - « d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;*
 - « e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;*
 - « f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.*
- « Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.*

La procédure de Modification simplifiée est détaillée dans l'article R.123-20-2 du Code de l'Urbanisme :

*« Art.R. * 123-20-2.*

- Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. »

La délibération approuvant la modification fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R123-25 de ce code.

2 - PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

La présente modification simplifiée du PLU de Villelongue dels Monts consiste en une adaptation de l'article 10 du règlement de la zone 1AU.

La zone 1AU de Villelongue correspond à un projet mixte de logements diversifiés et à l'implantation d'un EHPAD (Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes). Elle est concernée par une orientation d'aménagement qui donne les conditions d'urbanisation de la zone et par le règlement permettant un projet avec différentes typologies et implantations des constructions d'habitation.

La zone est elle-même découpée en plusieurs secteurs où les règles d'implantation et de hauteur sont différentes.

L'article 10 du règlement de la zone 1AU est actuellement rédigé comme suit :

ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout

- 9,00 m en 1AU et 1AUb,

- 12,50 m dans le secteur 1AUa ,

- 7,50 m en 1AUc

- 3,50 m pour les constructions annexes (rappel : emprise au sol de 12 m² maximum).

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

Dans le secteur 1AUb sont prévus des logements sociaux qui seront réalisés par l'office HLM 66 et pour lesquels la hauteur précisée (9,00 m) s'avère insuffisante au regard de l'avancée du projet aujourd'hui.

Ce projet de logements sociaux doit permettre la réalisation de 20 Logements collectifs et de 6 logements individuels en accession à la propriété qui accueilleront de nouvelles populations importantes pour la commune. Celle-ci souhaite donc faciliter la réalisation de ce projet et met en oeuvre la présente modification simplifiée pour augmenter la hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AUb.

Ce point de règlement rentre bien dans le cadre de la modification simplifiée telle que précisé par le b) du Décret du 18 juin 2009 : « *b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;*

La hauteur des constructions dans le secteur 1AUb est donc augmentée et passe à 10,80 m, le règlement de la zone 1AU est donc modifié comme suit (modification apportée en ~~barré~~ et en **gras et en italique**) :

ARTICLE 1AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout

- 9,00 m en 1AU ~~et 1AUb~~,

- **10,80 m en 1AUb**

- 12,50 m dans le secteur 1AUa ,

- 7,50 m en 1AUc

- 3,50 m pour les constructions annexes (rappel : emprise au sol de 12 m² maximum).

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

DÉPARTEMENT DES
PYRÉNÉES-ORIENTALES

MAIRIE DE
VILLELONGUE DELS
MONTS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers :	
en exercice :	15
présents :	11
votants :	14

L'an deux mille douze
le 6 septembre

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 M. Christian NIFOSI Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 30 août 2012

PRESENTS : NIFOSI C, BARRE D, CARBOU D, ROCH-VILA S, CABANAT J,
MANDINE R, CLEMENT A-L, CARRERE R, GRANELL M-L, SERVAT J-M,
FRAUDET M.

ABSENTS : ORTEGAC, DOUILLET J, DELAY D, VAZQUEZ J-R.
Monsieur MANDINE Romain a été nommé secrétaire de séance.

APPROBATION MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire informe l'assemblée que la procédure de mise en œuvre de la modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme est arrivée à son terme.

Le registre mis à disposition du public pendant un mois ne comporte ni remarques ni observations.

Ce dossier concernant l'adaptation du règlement de la zone 1AU (article 10-hauteur des constructions) est prêt à être approuvé.

Le CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-13, R 123-20-1 et R 123-20-2

VU le projet mis à disposition du public du 27 juillet 2012 au 27 août 2012,

VU l'absence de remarques du public,

CONSIDERANT que le projet est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré valablement et à l'unanimité des membres présents,

DECIDE d'approuver le dossier de modification simplifiée N°1 du PLU tel qu'il est annexé à la présente

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal

DIT que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU sont exécutoires dès l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

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

Pour copie conforme,

LE MAIRE,

Christian NIFOSI



Plan Local d'Urbanisme

V
I
L
L
E
S
M
O
N
T
S
N
G
U
E

RAPPORT DE PRÉSENTATION

APProuvé
par délibération du Conseil Municipal
en date du...

PLU ARRÊTÉ par DCM du 24/01/2011
PLU APPROUVÉ par DCM du

ARCADI AMÉNAGEMENT - PAYSAGE
15, rue André Michel 34000 MONTPELLIER
Tél 04.67.58.54.55 - Fax 04.67.58.37.31
TRAVERSES Urbanisme - Habitat - Aménagement
4, rue du marché aux gros 66 000 BASTIA
Téléphone 04.68.51.07.74

OCTOBRE
2011

Sommaire

PARTIE 1

INTRODUCTION	2
I - EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC	7
A - DÉMOGRAPHIE	8
1 - Une démographie en plein essor	8
2 - Les composantes de cette évolution	8
3 - La structure par âge de la population	9
4 - La situation des familles	10
5 - Des perspectives encourageantes	10
B - EMPLOI	13
1 - Une population active en progression continue	13
2 - Les migrations alternantes	15
C - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	18
1 - L'agriculture	18
2 - Des entreprises	21
3 - L'activité touristique : Une réalité ?	22
D - HABITAT	23
1 - L'évolution du parc de logements	23
2 - Les caractéristiques des logements	24
3 - Le parc locatif et le logement social	25
4 - L'hébergement saisonnier	25
E - ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX ET D'INFRASTRUCTURES	26
1 - L'inventaire communal	26
2 - Les équipements scolaires et cantines	26
3 - Les associations	26
4 - Le réseau routier et les transports	27
5 - Le réseau d'eau potable	30
6 - Le réseau d'assainissement	30
7 - Le réseau pluvial	31
8 - Les déchets	31

APPROUVÉ
 par délibération du Conseil Municipal
 en date du **07 NOV. 2011**

INTRODUCTION

**ÉLÉMENTS HISTORIQUES
SITUATION GÉOGRAPHIQUE
INTERCOMMUNALITÉ**

ÉLÉMENTS HISTORIQUES

(source : Histoire du Roussillon)

Villelongue-dels-Monts qui tient son nom du pic qui se dresse au-dessus du village, signifie "Villelongue du Mont". Il en a été fait mention pour la première fois en 981. En effet, le monastère de Saint-Génis-des-Fontaines possédait un alleu à "Villalonga". Le vocable "Castrum Sancti Christophori" apparaîtra en 1095 pour désigner la forteresse construite sur ce pic rocheux.



En 1083, des chanoines augustiniens fondent le "Prieuré Santa Maria del Vilar" au lieu-dit "VILARI".

Les dernières fouilles archéologiques ont démontré une occupation du site dès le Néolithique, sa situation présente en effet l'avantage d'être en hauteur et d'être difficile d'accès pour se prémunir des différents ennemis.

Lors de la reconquête du site par les romains, une tour de surveillance sur la Via Domitia fut édifiée. Le site fut ensuite occupé par les Wisigoths qui construisirent plusieurs bâtiments permettant d'accueillir une petite garnison.

La volonté de développer la Chrétienté au IX^{ème} siècle entraîna l'édification de nombreuses églises et abbayes dans les coins les plus reculés dont à "Vilari". Les Moines réutilisèrent une enceinte fortifiée déjà dotée d'une église de l'époque carolingienne et en construisirent une nouvelle, ainsi qu'un cloître et un hospitalier pour les pèlerins de Saint Jacques de Compostelle.



Il est important de noter la construction, en 1202, d'une nouvelle église paroissiale dédiée à Saint Etienne aux pieds du château pour une meilleure accessibilité (la première église était au sein de la forteresse) et pour accueillir un plus grand nombre de paroissiens. Les chanoines occupèrent le prieuré jusqu'en 1538.

(L'église Saint Etienne)

La vie de village qui s'était développée sur les vestiges des époques précédentes, périclita après le départ des religieux.

Le Prieuré fut alors sécularisé et le village rattaché à Villelongue-dels-Monts. Il devint un ermitage du diocèse d'Elne en 1688 et dont toute activité cessa à la Révolution Française.

Les habitants commencèrent à quitter le village pour Argelès-sur-mer et les villages situés un peu plus bas dans la plaine comme Villelongue-dels-Monts permettant un certain essor démographique et économique. L'activité principale des habitants était la confection de produits sur la base de la végétation locale comme le micocoulier et

le chêne liège issus des forêts denses des Albères.

e Prieuré



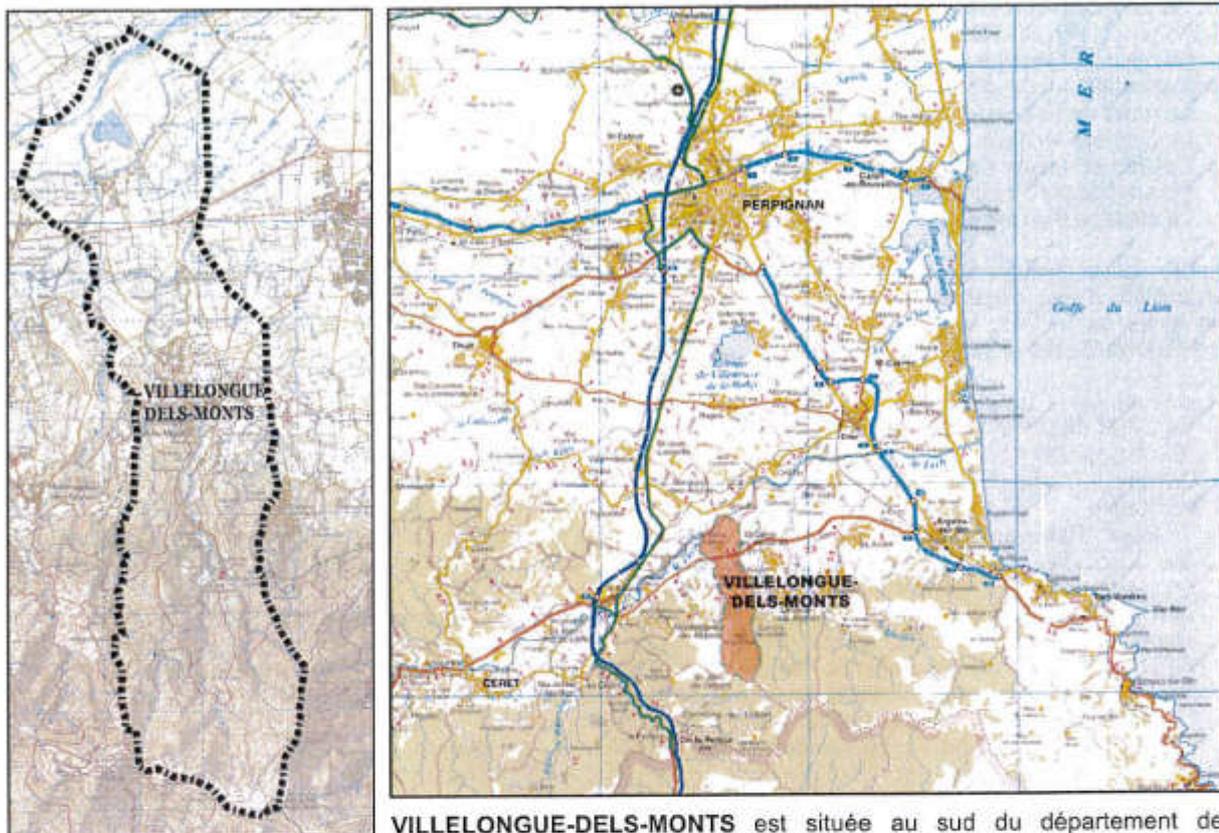
Le prieuré a ensuite été vendu pour un usage agricole et l'église devint une grange !. Au XIX^{ème} siècle, un berger acheta les terres qui recouvraient le Prieuré et le village, celui-ci fut ensuite laissé à l'abandon, l'église servit alors de bergerie !.

Une famille le racheta en 1993 et le restaura avec l'appui de nombreux bénévoles. Aujourd'hui, le site est ouvert au public et fait partie du réseau patrimoine des Pyrénées-Orientales, un festival lyrique reconnu s'y déroule chaque été reconnaissant au site une réelle qualité.....



Le bâtiment d'habitation des moines, construit sur la base d'un bâtiment wisigothique

SITUATION GÉOGRAPHIQUE



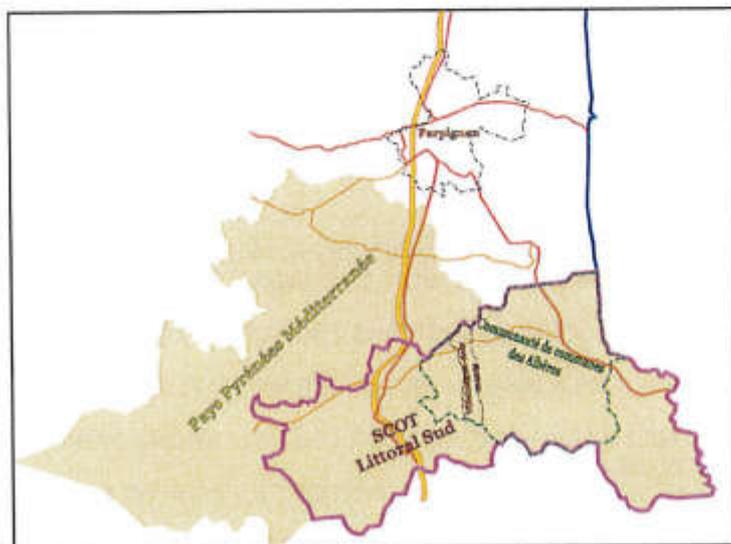
VILLELONGUE-DELS-MONTS est située au sud du département des Pyrénées-Orientales et adossée au massif des Albères à 33 km de Perpignan, 18 km de la mer et 17 km de la frontière espagnole par Le Perthus.

Ses communes limitrophes sont : au nord **BANYULS-DELS-ASPRES**, **BROUILLA** et **SAINT-GÉNIS-DES-FONTAINES** ; à l'est **LAROQUE-DES-ALBÈRES** ; au sud **L'ALBÈRE** et à l'ouest **MONTESQUIEU-DES-ALBÈRES**.

La commune fait partie du Canton d'Argelès-sur-Mer (chef-lieu) composé de : **LAROQUE-des-ALBÈRES**, **MONTESQUIEU-des-ALBÈRES**, **SORÈDE**, **SAINT-ANDRÉ**, **SAINT-GÉNIS-des-FONTAINES**, **PALAU-del-VIDRE** et **VILLELONGUE-dels-MONTS**.

D'une superficie de 1 147 hectares, le territoire présente une forme à la fois très étroite et très longue (2 km d'est en ouest et 8 km du nord au sud). La commune est traversée par 3 voies structurantes : la RD618 vers Argelès-sur-mer et Perpignan par la RN114, la RD11 permettant de rejoindre Montesquieu-des-Albères à l'ouest et Laroque-des-Albères puis Sorède à l'est et la RD11a selon un axe sud-nord vers la RD618.

INTERCOMMUNALITÉ



VILLELONGUE-DELS-MONTS adhère à la **Communauté de Communes des Albères** depuis sa création le 1^{er} janvier 2002. Elle est fondée sur les limites du Canton d'Argelès-sur-mer et comprend donc les mêmes communes regroupant près de 23000 habitants au fil du Tech entre mer et montagne.

Elle a pour compétences obligatoires :

- Le développement économique : aménagement, gestion et création des zones d'activités
- L'aménagement de l'espace communautaire
- La création, l'aménagement et l'entretien de voirie d'intérêt communautaire
- L'élimination et la valorisation des déchets ménagers et assimilés : collecte, traitement et valorisation des ordures ménagères. Tri sélectif.

La Communauté de Communes a choisi comme compétences facultatives :

- La collecte et le traitement de l'assainissement collectif ainsi que le contrôle de l'assainissement non collectif.
- La production et la distribution d'eau potable.
- La création d'équipements sportifs et culturels d'intérêt communautaire.
- L'entretien du réseau d'éclairage public.
- Le relais de télévision hertzien
- La fourrière animale.
- L'action en faveur de la jeunesse (6-18 ans) dans le cadre du contrat "Temps Libres" et de la petite enfance (-6 ans) dans le cadre du contrat "Enfance".
- La création d'un service intercommunal de lecture.

En outre, depuis le 1^{er} janvier 2006, ces 8 communes ont créé une **régie communautaire pour la distribution d'eau potable** et se sont regroupées en **syndicat de production** avec la Communauté de Communes de la Côte Vermeille (BANYULS-sur-MER, CERBÈRE, COLLIOURE et PORT-VENDRES) et les communes de ELNE et MONTECOT.

La commune est aussi concernée par d'autres formes d'intercommunalité :

- Le **SCOT "Littoral Sud"**. Il s'agit de définir les objectifs des politiques publiques d'urbanisme pour l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements, la circulation automobile, l'environnement. C'est un document d'urbanisme à fort contenu stratégique fondé sur les enjeux d'un territoire particulier entre mer et montagne.
- Le **Pays "Pyrénées-Méditerranée"**. Il s'agit d'entrer dans une logique de pays pour dynamiser le territoire et son économie, pour mettre en valeur son patrimoine naturel et culturel et pour mettre en place une certaine complémentarité entre littoral et arrière-pays rural.
- Le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique de gestion et d'aménagement du Tech** a été créé le 22 septembre 1994. Il comprend les communes du bassin versant du Tech et prévoit : le nettoyage des berges et du lit du Tech et de ses affluents, l'aménagement paysager du cours d'eau pour une meilleure intégration dans son environnement, la mise en oeuvre de la procédure "Contrat de rivière Tech" et enfin la garantie d'une instance représentative des communes concernées.
- Le **Syndicat Intercommunal à Vocation Unique du Massif des Albères**
- Le **Syndicat Intercommunal Scolaire et de Transport d'ARGELÈS-sur-MER**
- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** donnant un cadre de référence pour garantir une meilleure gestion de la ressource en eau et de son environnement lié.

Quelques éléments d'information relatifs au SDAGE.....:

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a défini les principes d'une nouvelle politique de l'eau en affirmant que l'eau est un patrimoine commun dont la gestion équilibrée est d'intérêt général. La loi a mis en place des outils de planification décentralisée pour faciliter la mise en oeuvre de cette politique :

- Les SDAGE, Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux, élaborés pour chacun des grands bassins hydrographiques français par les comités de bassin.
- Les SAGE, élaborés à une échelle plus locale (bassin versant d'une rivière, système aquifère, etc...), lorsque cela est nécessaire, par une Commission Locale de l'Eau.

Le bassin Rhône-Méditerranée-Corse correspond à l'ensemble des fleuves français et de leurs affluents qui se déversent en Méditerranée. Il couvre 9 régions et 30 départements dont 11 partiellement (Ardèche, Ariège, Aude, Côte d'Or, Gard, Hérault, Loire, Lozère, Haute-Marne, Saône-et-Loire, Vosges).

Les particularités du bassin sont : une superficie de 130 000 Km², soit environ 25 % du territoire national, 6 500 cours d'eau de plus de 2 Km, 13,9 millions d'habitants, 20 % de l'activité agricole et industrielle française, 50 % de l'activité touristique.

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2010-2015** a été arrêté le 20/11/2009. L'objectif de ce document est d'atteindre un bon état pour tous les milieux aquatiques d'ici 2015.

Le schéma comprend des orientations fondamentales, détaillées ci-dessous :

- OF 1 : PRIVILÉGIER LA PREVENTION ET LES INTERVENTIONS A LA SOURCE POUR PLUS D'EFFICACITE
- OF 2 : CONCRETISER LA MISE EN OEUVRE DU PRINCIPE DE NON DEGRADATION DES MILIEUX AQUATIQUES
- OF 3 : INTEGRER LES DIMENSIONS SOCIALES ET ECONOMIQUES DANS LA MISE EN OEUVRE DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX
- OF 4 : ORGANISER LA SYNERGIE DES ACTEURS POUR LA MISE EN OEUVRE DE VERITABLES PROJETS TERRITORIAUX DE DEVELOPPEMENT DURABLE
- OF 5 : LUTTER CONTRE LES POLLUTIONS, EN METTANT LA PRIORITE SUR LES POLLUTIONS PAR LES SUBSTANCES DANGEREUSES ET LA PROTECTION DE LA SANTE
- OF 6 : PRESERVER ET RE-DEVELOPPER LES FONCTIONNALITES NATURELLES DES BASSINS ET DES MILIEUX AQUATIQUES
- OF 7 : ATTEINDRE L'EQUILIBRE QUANTITATIF EN AMELIORANT LE PARTAGE DE LA RESSOURCE EN EAU ET EN ANTICIPANT L'AVENIR

- OF 8 : GERER LES RISQUES D'INONDATIONS EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES COURS D'EAU

Leur bonne application doit permettre de contribuer à l'atteinte des objectifs environnementaux du SDAGE. Le SDAGE dispose d'un programme de mesures pour la période 2010-2015.
Le SDAGE sur le secteur de Villelongue dels Monts

Sur le secteur intéressant la commune de Villelongue dels Monts : "CO_17_17 Tech et affluents côte Vermeille" les problèmes à traiter concernent, en autres, le développement de la lutte contre les pollutions domestiques, industrielles et agricoles, les substances dangereuses hors pesticides, la pollution par les pesticides, la dégradation morphologique le déséquilibre quantitatif, Des mesures visant à réduire ces problèmes sont détaillées dans le SDAGE.

La commune s'inscrit dans le « Domaine plissé Pyrénées axiales dans le BV du Tech, du Réart et de la côte Vermeille (FR_D0_617) », dont le SDAGE définit les objectifs suivants :

- L'objectif d'état quantitatif : bon état pour 2015.
- L'objectif chimique : bon état pour 2015.
- L'objectif global de bon état pour 2015.

LE SAGE

Pour répondre à un besoin de concertation et de planification, la Commission Locale de l'Eau - dite « CLE » - du SAGE Tech-Albères s'est réunie pour la première fois le 9 mars 2009. Constituée de 44 membres représentant les élus et les usagers locaux ainsi que les services de l'État, la CLE a pour mission d'élaborer et de mettre en œuvre le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

L'objectif est de définir une politique durable de gestion de l'eau sur le territoire du bassin versant « Tech-Albères », couvrant 42 communes de la vallée du Tech et de la Côte Vermeille. Depuis Prats-de-Mollo jusqu'à Cerbère en passant par Céret et Argelès-sur-mer, les acteurs locaux se mobilisent pour gérer l'eau globalement, en qualité et en quantité, et à travers d'autres enjeux importants comme la gestion du risque d'inondations, la restauration et l'entretien des cours d'eau et zones humides, la continuité du transit sédimentaire des cours d'eau...

Au travers du travail de la CLE et de ses groupes de travail, la concertation sera le mot-clé du SAGE : l'ensemble des acteurs du territoire ayant un usage de l'eau (économique, de loisir, culturel...) pourra participer à l'élaboration du schéma.

A la fin de cette démarche portée par les acteurs locaux, le SAGE sera mis en œuvre au travers de programmes opérationnels, comme le Contrat Rivière, et d'actions concrètes comme des économies d'eau potable, une meilleure gestion de l'utilisation de l'eau d'arrosage des collectivités, des potagers, des parcelles agricoles, mais aussi la restauration de zones humides par exemple.

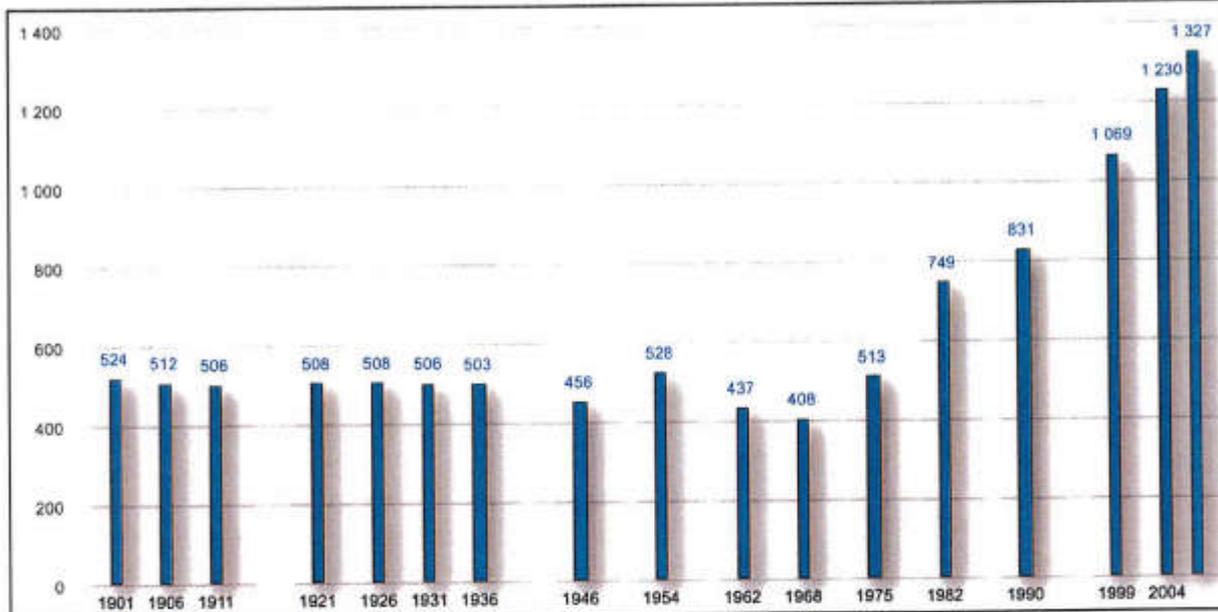
Le Syndicat du Tech a pour mission d'assister la CLE pour le portage du SAGE, notamment le secrétariat de la CLE, l'organisation et l'animation des différentes réunions, la communication, la réalisation d'études ponctuelles...

I - EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC

- A - DÉMOGRAPHIE**
- B - EMPLOI**
- C - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**
- D - HABITAT**
- E - ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX ET
D'INFRASTRUCTURE**

1 - Une démographie en plein essor

Source : commune et INSEE



La démographie communale est marquée par une certaine stabilité entre 1851 et 1975, oscillant d'un minimum de population de 408 en 1968 à un maximum de 533 en 1891 et alternant entre période de croissance et période de baisse sans accident majeur.

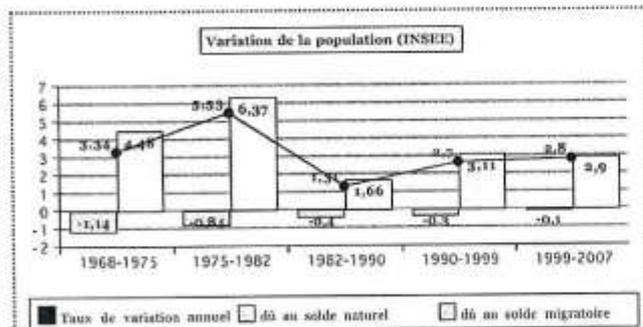
C'est à partir de 1975 que Villelongue-des-monts amorce son **essor démographique**. Sa population a en effet plus que doublée en 30 ans, passant de 513 habitants en 1975 à 1327 en 2007.

Cette croissance s'est faite en 2 temps, après à une période de déclin démographique entre 1954 et 1968 liée à l'exode rural traditionnel des années 1950-1960 :

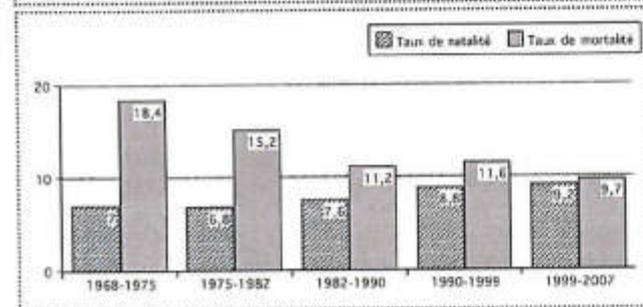
- la commune connaît un premier essor majeur entre 1975 et 1982 avec +236 habitants (+6,6% par an !)
- après une courte phase de stabilisation, un second essor majeur apparaît entre 1990 et 2007 avec +496 habitants, soit + 3,2 % par an puis 3,02% par an sur chaque période.

2 - Les composantes de cette évolution

Le graphique ci-contre permet de comprendre de quelle façon s'est faite la croissance de la population.



Ainsi, il semble que l'essor démographique soit dû principalement à un **mouvement migratoire positif et soutenu**. En effet, malgré une baisse significative à partir de 1982 (de 6,37% entre 1975 et 1982 à 1,66% entre 1982 et 1990), le solde migratoire augmente à nouveau pour atteindre 3,11% entre 1990 et 1999 et accuse une baisse relative entre 1999 et 2007.



L'amélioration notable du dynamisme naturel (de -1,14% entre 1968 et 1975 à -0,30% entre 1990 et 1999 puis 0,1% entre 1999 et 2007) explique en partie la croissance soutenue de la population communale, malgré la diminution du nombre de nouveaux arrivants par rapport à la période 1975-1982.

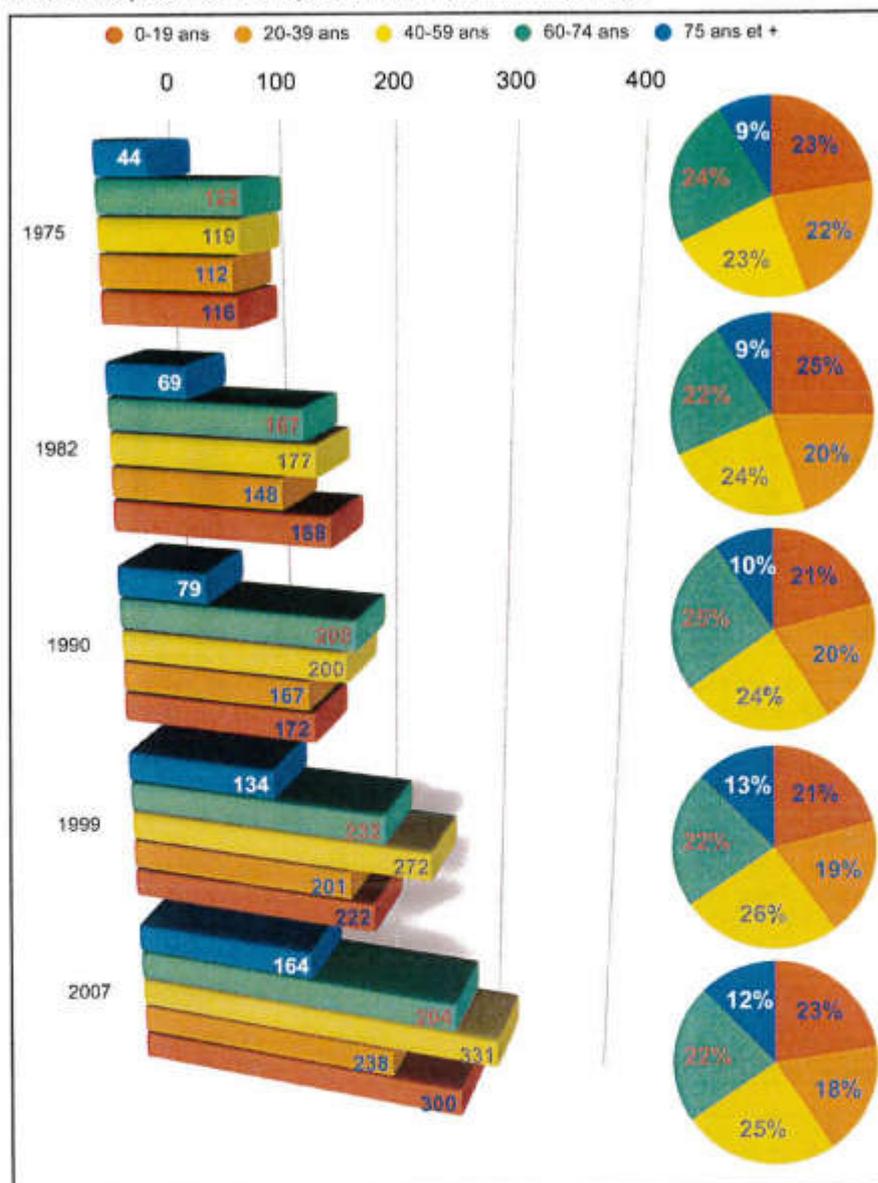
La commune connaît donc :

- d'une part une nouvelle attractivité à partir de 1975, avec une relance à partir de 1990 avec le desserrement des premières couronnes de périurbanisation de Perpignan et la pression foncière et immobilière de ces dernières années.

- d'autre part en 2007 un quasi-équilibre du taux de mortalité et du taux de natalité augurant d'une poursuite de l'amélioration du mouvement naturel.

3 - La structure par âge de la population

Les graphiques ci-dessous présentent la répartition de la population par âge.



Selon les valeurs absolues, il apparaît que :

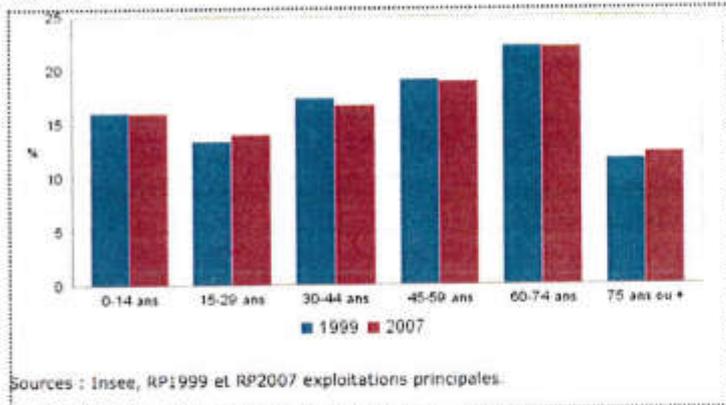
- les personnes âgées de 0 à 19 ans étaient les plus représentées en 1982, avant d'enregistrer une baisse sensible de 16 individus lors de la période intercensitaire suivante.
- la commune comptait davantage d'habitants âgés de 0 à 19 ans que de 20 à 39 ans en 1999, quand il y avait un quasi-équilibre en 1990.
- la part des 20-39 ans a toujours été la moins représentée.
- le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans a doublé entre 1982 et 1999.
- les personnes âgées de 40 à 59 ans sont les plus représentées en 1999, quand en 1990 on comptait davantage de personnes âgées de 60 à 74 ans.

Ainsi, il est évident que Villelongue-des-monts en 1999 est marquée par un certain **vieillessement de sa population**. En effet, il est possible de faire les constats suivants selon les valeurs relatives :

- une augmentation significative de la part des plus de 75 ans (de 9,1% à 12,6% de la population totale)
- la tranche d'âge la plus importante est désormais celle des 40-59 ans grâce à une augmentation continue depuis 1982.
- une baisse majeure de la part des 0-19 ans entre 1982 et 1990, suivie d'une légère reprise entre 1990 et 1999, traduisant la timide reprise du dynamisme naturel (équilibre entre naissances et décès)
- une stabilisation de la part des 20-39 ans, part de la population la plus en possibilité de bâtir et de procréer

Les premiers résultats du recensement partiel de 2004 avaient montré l'amorce d'un rajeunissement de la population avec la progression de la part des 0-19 ans ; la poursuite de la baisse de la part des plus de 60 ans ; la stabilisation de la part des 40-59 ans alors que la part des 20-39 ans tend à diminuer.

Les chiffres du recensement 2007, montrent une bonne stabilité des tranches les plus jeunes (0-14 ans notamment) et toujours une présence importante des 45-60 ans ainsi que la stabilité des tranches les plus âgées.



Entre 1999 et 2007, les points essentiels de l'évolution démographique concernent :

- la confirmation de la bonne évolution des tranches les plus jeunes avec une relative augmentation des 15-29 ans
- une légère baisse des tranches 30-44 ans
- une stabilisation des 45-59 ans
- une tendance à la stabilisation des tranches les plus âgées

4 - La situation des familles

(Source : CAF 2004 - Porter à connaissance de l'État)

* Les allocataires

Les allocataires sont au nombre de 238 (soit environ 20% de la population totale) et se répartissent de la façon suivante :

- selon le sexe :
 - 115 hommes
 - 123 femmes
- selon l'âge :
 - 22 personnes âgées de 0 à 29 ans
 - 87 personnes âgées de 30 à 39 ans
 - 110 personnes âgées de 40 à 59 ans
 - 19 personnes âgées de 60 ans et plus
- selon la situation de famille :
 - 23 personnes isolées
 - 25 mono-parents
 - 11 couples sans enfant
 - 84 couples avec enfant (s)
- selon le nombre d'enfants :
 - 34 couples avec 1 enfant
 - 57 couples avec 2 enfants
 - 18 couples avec 3 enfants et plus

* Les bénéficiaires d'une aide au logement

Les bénéficiaires d'une aide au logement sont au nombre de 58 dont :

- 21 perçoivent l'allocation de logement familiale (17 ALF locatif)
- 11 perçoivent l'allocation de logement social (10 ALS locatif)
- 26 perçoivent l'aide personnalisée au logement (16 APL locatif, 10 APL accession)

16 personnes bénéficient d'une aide au logement dans le parc public et 27 dans le parc privé.

* La précarité et les aides au logement

Les bénéficiaires du RMI sont 17, dont 5 dans le parc privé.

Les allocataires à bas revenus sont 43 dont 12 en location dans le parc privé. Ceux au-dessus du seuil des bas revenus grâce aux prestations sont 23 dont 6 en location en parc public et 8 en location en parc privé.

Il est essentiel de noter que :

- 1 habitant sur 5 est bénéficiaire d'une prestation sociale
- 1 allocataire sur 2 est âgé de 40 à 59 ans
- une majorité de couples avec enfant(s) perçoit une prestation sociale

La part importante de la population dépendante des minima sociaux témoigne de besoins particuliers notamment en terme de logements locatifs sociaux.

5 - Des perspectives encourageantes

Afin de prévoir et de quantifier les besoins futurs de la population en équipements publics ou en zones d'urbanisation, il est utile d'imaginer quelle sera l'évolution du nombre d'habitants dans les années à venir. Il existe donc trois formules de calcul, à savoir "la loi exponentielle", "la loi linéaire" et "la marche vers la stabilité", qui

permettent d'obtenir des perspectives démographiques. Ces formules sont applicables à une population dite ouverte et tiennent compte à la fois des mouvements naturels et migratoires.

Les données réelles prises en compte sont les taux de natalité, de mortalité et le taux de variation annuel dû au solde migratoire, sur la période entre les deux derniers recensements. Les lois de calculs précitées sont appliquées au nombre total d'habitants qui sert de population de départ. On acquiert alors, des images que la courbe de population aurait pu suivre, si les chiffres restaient les mêmes pour les années future et si l'évolution réelle de la population appliquait ces lois.

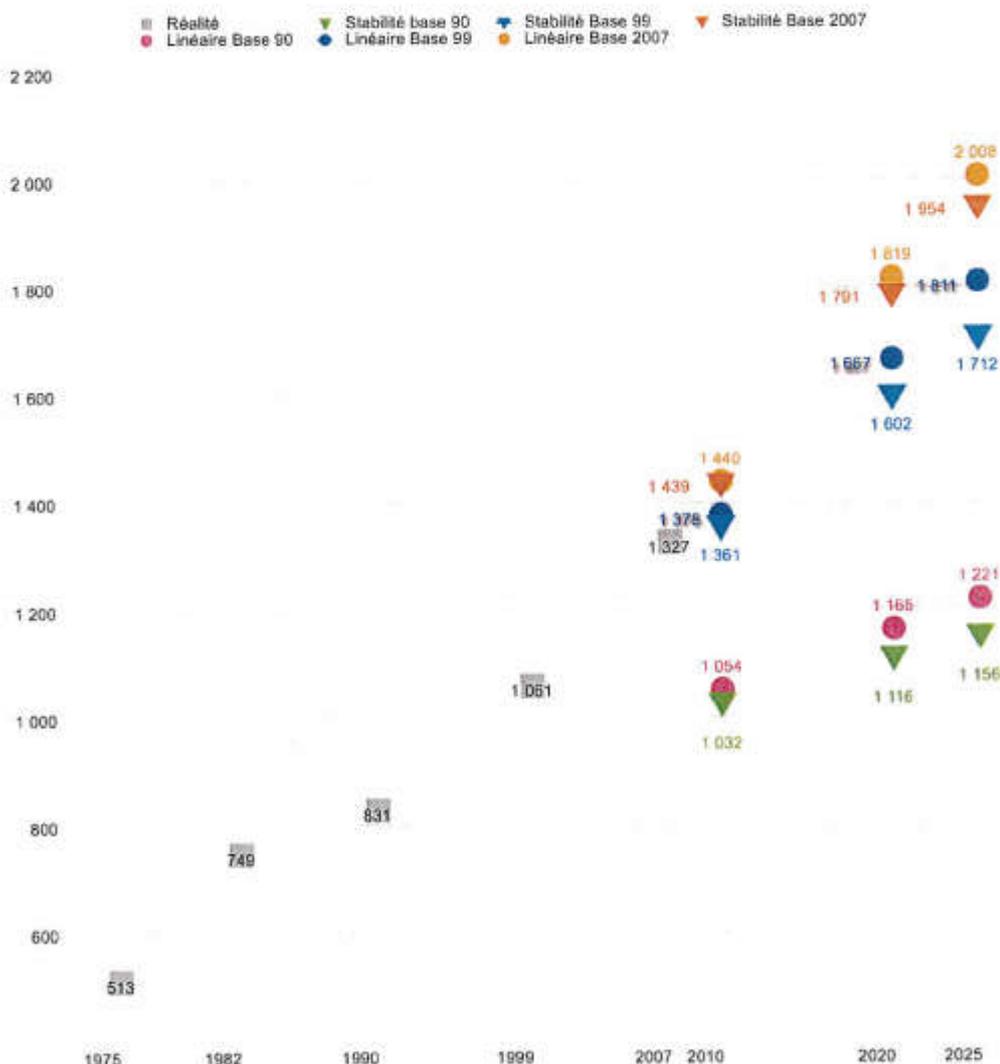
Les résultats obtenus pour les années à venir, doivent être considérés comme des éventualité et non comme des certitudes. La loi la plus proche de la réalité est celle de "la marche vers la stabilité".

Le graphique ci-après rassemble à la fois les chiffres réels des recensements et les calculs obtenus avec les lois "marche vers la stabilité" et "linéaire" en prenant pour base les recensements de 1990 - 1999 et 2007.

La courbe obtenue sur la base des données démographiques de 1990 est très en-deçà de la réalité puisque la population réelle en 1999 dépassait déjà le total calculé pour 2010...

Sur la base des chiffres obtenus aux recensements de 1999 et 2007, se détachent 2 courbes, les données de 2007 étant encore plus favorables à une augmentation rapide de la population. Ces chiffres montrent que si la population suivait la même évolution qu'entre 1999 et 2007, Villelongue des Monts pourrait atteindre le seuil de 2000 habitants vers l'année 2025.

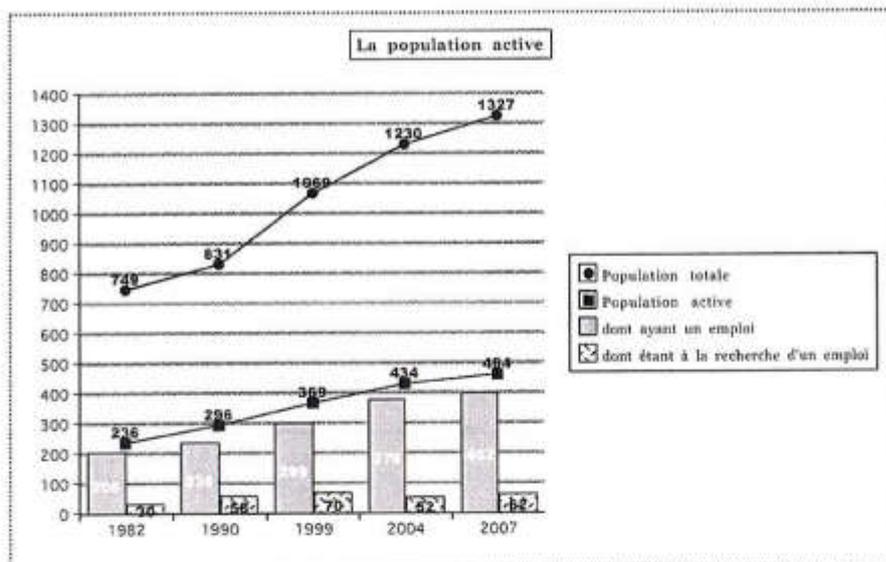
Une telle croissance doit être accompagnée par la collectivité, afin de satisfaire les besoins et les demandes de chaque catégorie de population en terme de logements, de services et d'équipements publics mais aussi de cadre de vie.



CONCLUSION

- * Un essor démographique débuté dans les années 1970 et renforcé depuis 1990, grâce à un solde migratoire toujours positif
 - * Une amélioration progressive du dynamisme naturel depuis 1982, les taux de natalité et de mortalité sont quasi à l'équilibre en 2007
 - * Un meilleur équilibre des différentes tranches d'âge
 - => évolution positive des 0-29 ans
 - => légère baisse des 30-44 ans
 - => stabilisation des 40-59 ans et des +75 ans
 - * Une augmentation des "plus jeunes" traduisant l'amélioration du dynamisme naturel du début des années 1990, une situation confirmée par le dernier recensement
 - * Une part importante de la population dépendante des minima sociaux, notamment chez les 40-59 ans
 - * Des perspectives démographiques très encourageantes.
- => Villelongue-dels-Monts est une commune certes attractive qui devra poursuivre la mise en place des réponses aux nouveaux besoins des habitants afin de limiter le vieillissement installé.

1 - Une population active en progression continue



En 2007, la population active représente 35% de la population communale. L'analyse de la population active montre une hausse réelle depuis 1990 passant ainsi de 296 actifs en 1990 à 464 en 2007

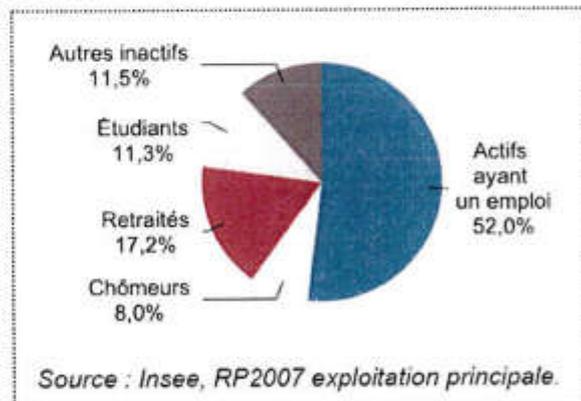
Cette hausse de la population active, est bien évidemment en lien direct avec l'essor démographique que connaît Villelongue-dels-Monts et confirme l'évolution positive des tranches d'âge actives.

Le taux d'activité et d'emploi des 15-64 ans en 2007 est de 60%

Le graphique et les données ci-dessous montrent la répartition des actifs dans l'ensemble de la population en 2007 :

52% sont des actifs occupés 8 % sont des chômeurs ; les "inactifs" représentent 40% de la population.

	2007	1999
Ensemble	773	627
Actifs en %	60,0	59,0
dont :		
actifs ayant un emploi en %	52,0	47,8
chômeurs en %	8,0	11,2
Inactifs en %	40,0	41,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	11,3	11,0
retraités ou préretraités en %	17,2	15,6
autres inactifs en %	11,5	14,4



Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP 1999 et RP2007 exploitations principales.

Alors qu'en 2004, le nombre de chômeurs avait baissé, il connaît en 2007 une certaine remontée avec 62 personnes; le taux de chômage concerne 13,4 % de la population en 2007 alors qu'il était de 18,9% en 1999.

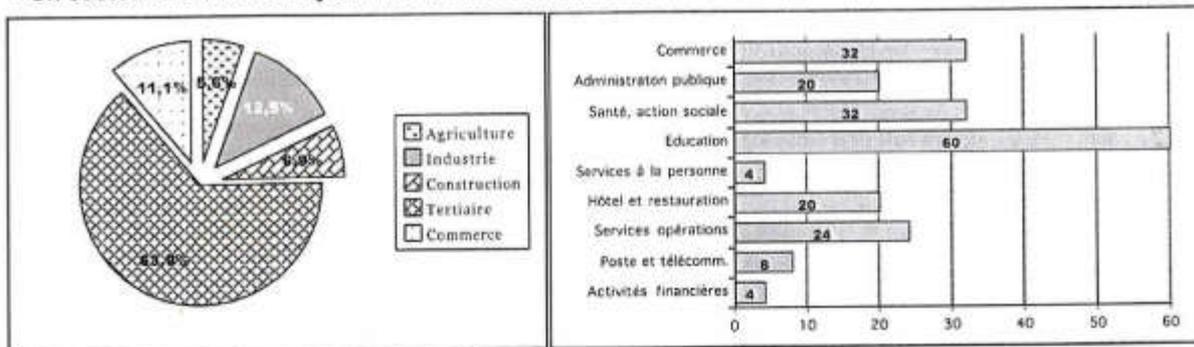
	2007	1999
Nombre de chômeurs	62	70
Taux de chômage en %	13,4	18,9
Taux de chômage des hommes en %	12,2	10,9
Taux de chômage des femmes en %	14,5	27,7
Part des femmes parmi les chômeurs en %	54,7	70,0

La part des femmes parmi les chômeurs est en baisse par rapport aux chiffres de 1999 (70% en 1999- 54,7% en 2007) mais reste toujours importante.

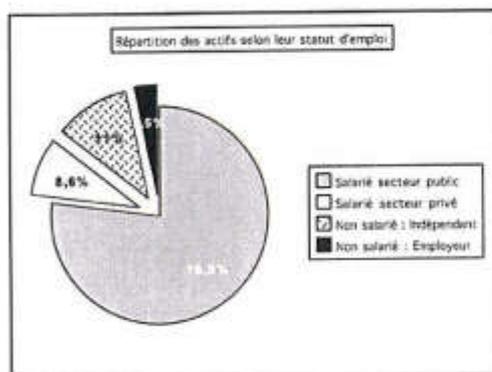
Le taux de chômage des femmes reste "classiquement" supérieur à celui des hommes avec 14,5 % contre 11,6% mais avec une nette amélioration (il était de 27,7% contre 10,9% en 1999).

Sources : Insee, RP 1999 et RP2007 exploitations principales.

⇒ Un secteur d'activités majeur : les activités tertiaires et la fonction publique.



On note sur ce diagramme, l'importance du secteur de l'éducation due à la présence du Lycée A. SAUVY.



Les graphiques ci-dessus et ci-contre présentent la répartition de la population selon le type d'activités.

Ainsi, on constate la faible part d'actifs travaillant dans le secteur primaire 5,6% seulement de la population active, quand en 1982, la population agricole en représentait encore 20%.

Selon le recensement de 1999, le secteur secondaire - 12,5% de la population active - est principalement tourné vers l'industrie agro-alimentaire avec 20 actifs sur les 36 travaillant dans le domaine de l'industrie, traduisant la reconversion progressive du secteur.

Avec la crise agricole de ces dernières années et la tertiairisation de l'économie globale, les actifs se sont donc progressivement tournés vers des activités de services et le

commerce, qui occupent quasiment 75% (Tertiaire+Commerce) de la population, soit 204 personnes sur 299 actifs occupés en 1999. La représentation des actifs dans le domaine de l'éducation, de la santé et de l'action sociale et du commerce est prépondérante.

Si ces mêmes données INSEE ne sont pas disponibles pour la zone au recensement 2007 et ne permettent pas de confirmer cette situation, les activités n'ont cependant pas connu de diversification particulière, l'image des secteurs d'activités doit être restée la même....

⇒ Le statut des actifs en 2007

Les salariés représentent la part la plus importante avec 77,5% des actifs.

Les non-salariés représentent 22,5% des actifs.

Parmi ces salariés, c'est toujours la fonction publique qui est la mieux représentée avec un pourcentage de 86,9%

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	404	100,0	17,5	49,9
Salariés	313	77,5	19,8	53,6
Non salariés	91	22,5	9,6	37,2

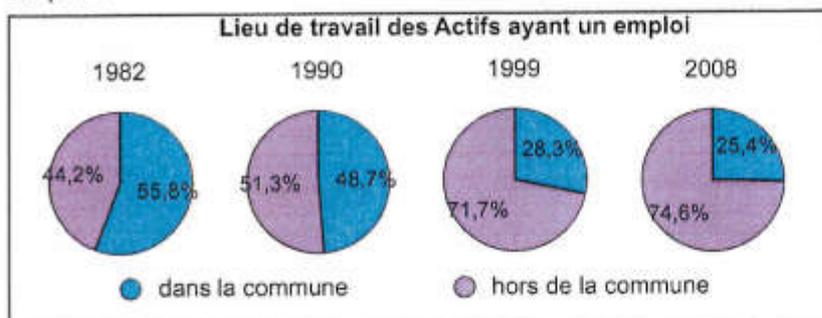
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	203	100,0	202	100,0
Salariés	145	71,8	168	83,2
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	130	64,1	143	71,2
Contrats à durée déterminée	11	5,3	18	9,1
Intérim	3	1,4	0	0,0
Emplois aidés	0	0,0	2	1,0
Apprentissage - Stage	2	1,0	4	1,9
Non salariés	57	28,2	34	16,8
Indépendants	33	16,3	20	10,1
Employeurs	24	12,0	12	5,8
Aides familiaux	0	0,0	2	1,0

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

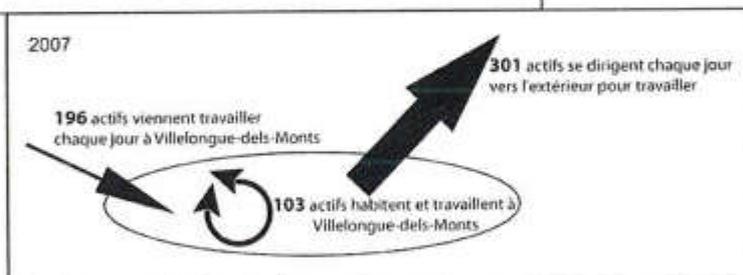
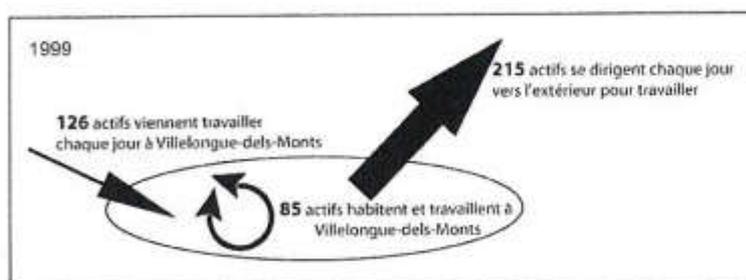
2 - Les migrations alternantes

Le graphique ci-dessous présente l'évolution des migrations alternantes depuis 1982, quand encore 55,8% de la population active ayant un emploi travaillait sur place. Aujourd'hui, seulement 1/4 de la population active travaille sur place.



Traditionnellement, le nombre d'actifs travaillant dans sa commune de résidence a chuté en raison de la crise agricole des années 1980, qui a poussé la population à se rendre vers d'autres types et pôles d'emplois.

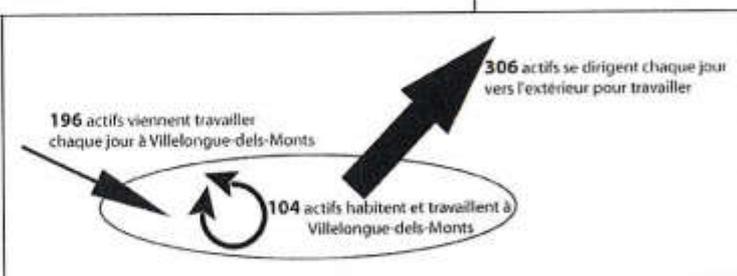
Cependant, cette image reste à nuancer au vu du nombre d'actifs extérieurs qui viennent travailler sur place.



Il est important de noter le nombre significatif d'actifs que Villelongue-dels-Monts attire chaque jour.

En effet en 2007, sur l'ensemble de ces navettes domicile-travail, si on peut compter 301 déplacements quotidiens vers l'extérieur de la commune, il faut noter que 196 actifs du département viennent chaque jour travailler à Villelongue-dels-Monts.

Ces chiffres sont confirmés en 2008.



En comparant ces résultats avec les migrations alternantes de communes similaires, Villelongue-dels-Monts offre davantage d'emplois. La commune connaît donc une attractivité, montrant un certain dynamisme économique, puisqu'elle offre 300 emplois (en 2007) dont 103 sont occupés par des habitants de la commune (soit environ 34,4%).

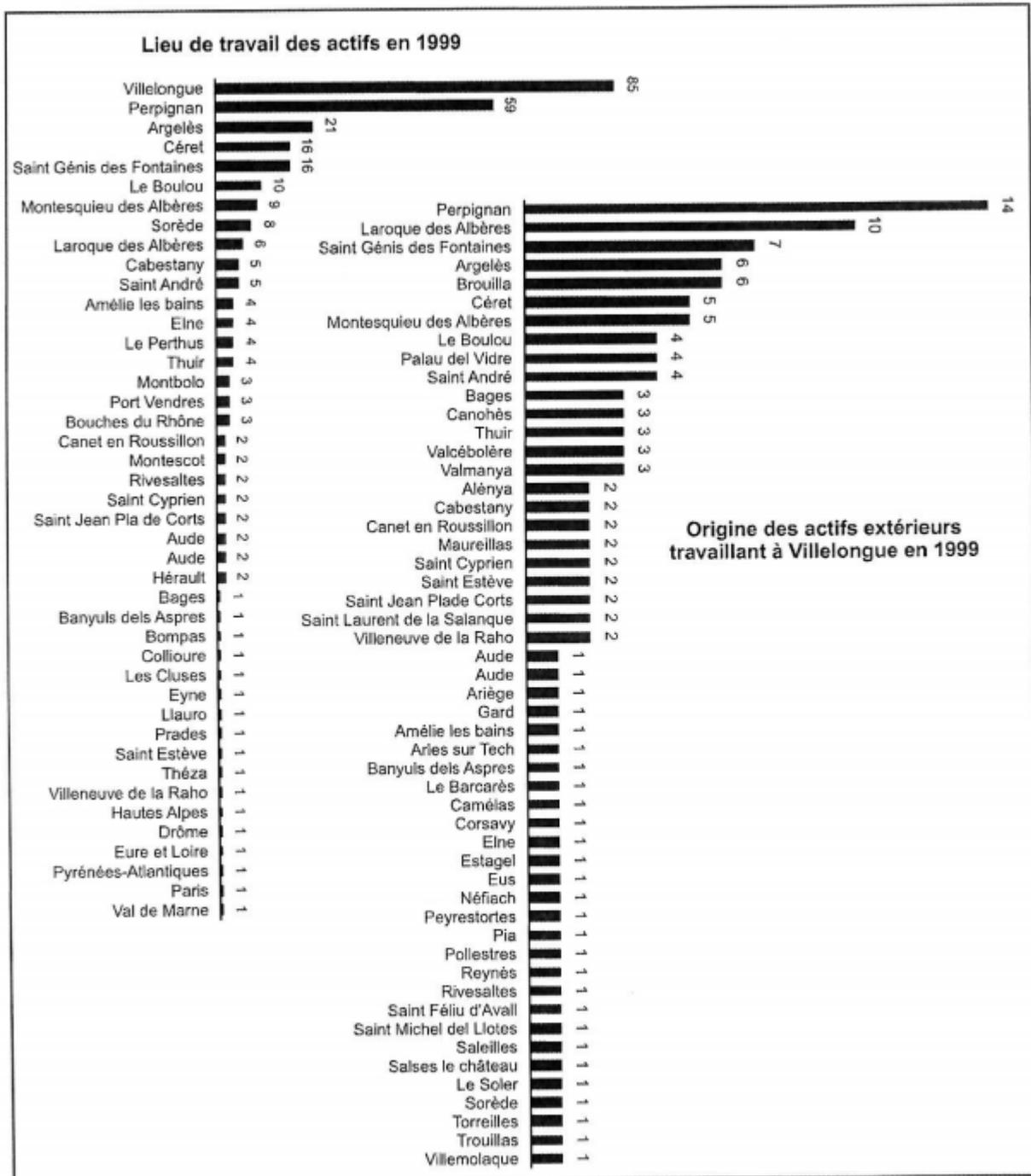
Villelongue-dels-Monts attire principalement des actifs résidant à Perpignan (14 actifs) et dans ses communes voisines.

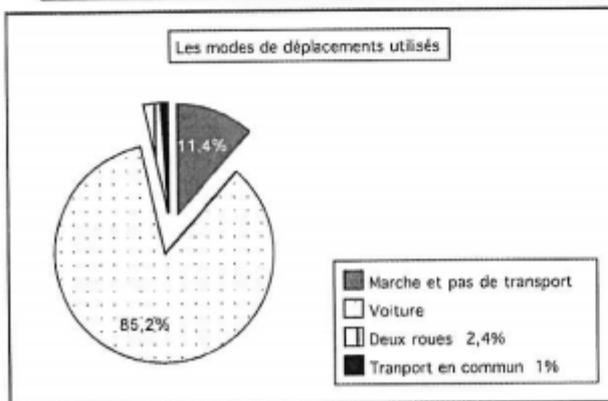
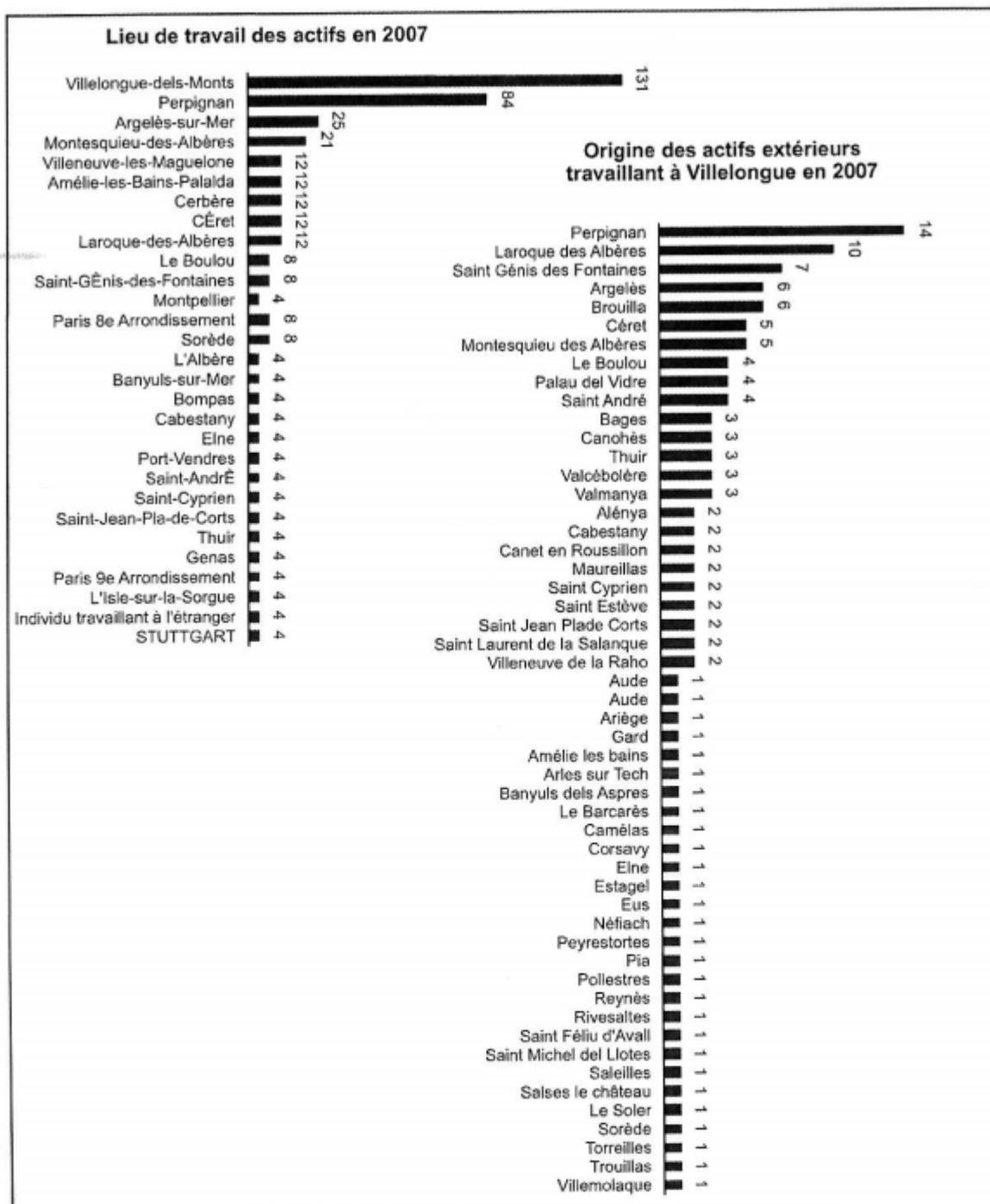
Le principal point d'attraction, outre la commune elle-même reste la ville-centre et le principal pôle d'emplois du Département avec 59 habitants de Villelongue-dels-Monts qui s'y rendent quotidiennement (chiffres 1999).

Les actifs se rendent ensuite dans les pôles secondaires que sont Argelès-sur-mer, Cérêt et Le Boulou qui regroupent la majorité des entreprises localement (l'industrie du liège, le thermalisme notamment).

Il faut aussi noter les 16 actifs qui vont travailler à Saint-Génis-des-Fontaines. Ils se répartissent ensuite dans les communes du bassin d'emplois de Perpignan.

Les graphiques suivants sont basés sur les tableaux détaillés issus des données INSEE 1999 et 2007 (2008 non encore disponibles), à manier avec précaution à cette échelle de commune(INSEE). Ainsi, les chiffres de 2007 ne correspondent pas forcément avec ceux donnés plus haut dans les schémas.





► L'importance de la voiture particulière dans les déplacements domicile-travail

Le graphique ci-contre présente, selon le RGP de 1999, la répartition des actifs selon le mode de déplacements utilisé.

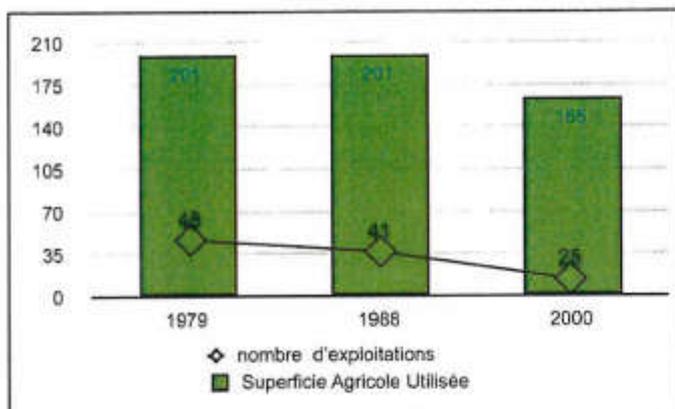
Les déplacements domicile-travail sont donc caractérisés par l'utilisation de la voiture particulière. On note une part importante de la marche à pieds et de l'absence de transport, liée au nombre significatif d'actifs travaillant dans leur commune de résidence.

L'utilisation des transports en commun reste très marginale avec seulement 1% d'actifs concernés certainement faute d'un système assez adapté...

C - ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1 - L'agriculture

(Source : Recensement Général Agricole 1979, 1988 et 2000.)



Les exploitations

La SAU représente 18,2% du territoire communal, soit moins de 1/5 de la surface totale. (Les superficies sont celles qui sont localisées sur la commune).

Le graphique ci-contre présente l'évolution de la SAU et du nombre d'exploitations. Villelongue-dels-Monts a connu avec la crise agricole des années 1980 :

- une première **baisse progressive** du nombre d'exploitations (-7 exploitations) entre les RGA de

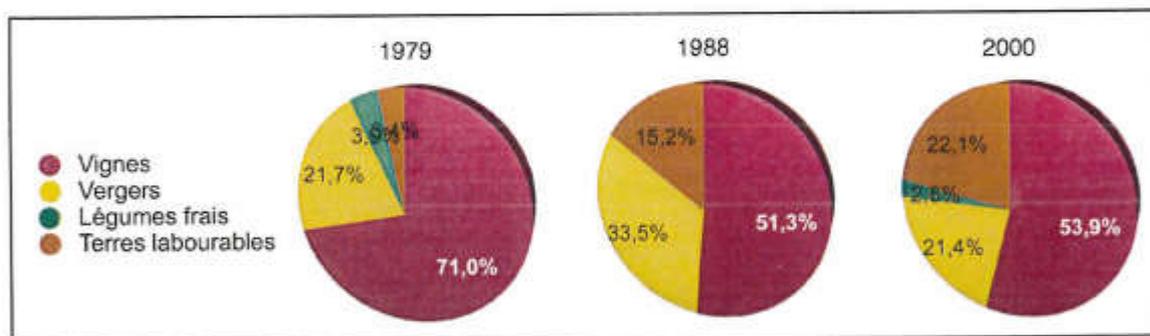
1979 et 1988, malgré la stabilité de sa SAU.

- un **déclin significatif** de l'activité agricole entre 1988 et 2000 marqué par la baisse de la SAU (-30,5%*) et du nombre d'exploitations (-16 exploitations).

* Cette baisse est plus importante que celle observée à l'échelle du SCOT "Littoral Sud" (-24% entre 1979 et 2000).

Les cultures

La production agricole communale se constitue principalement de vignes et vergers.



- Le RGA de 1988 atteste de la crise viticole que connaît le département avec une baisse importante de la SAU dédiée à la production de vin (-20%) entre 1979 et 1988.

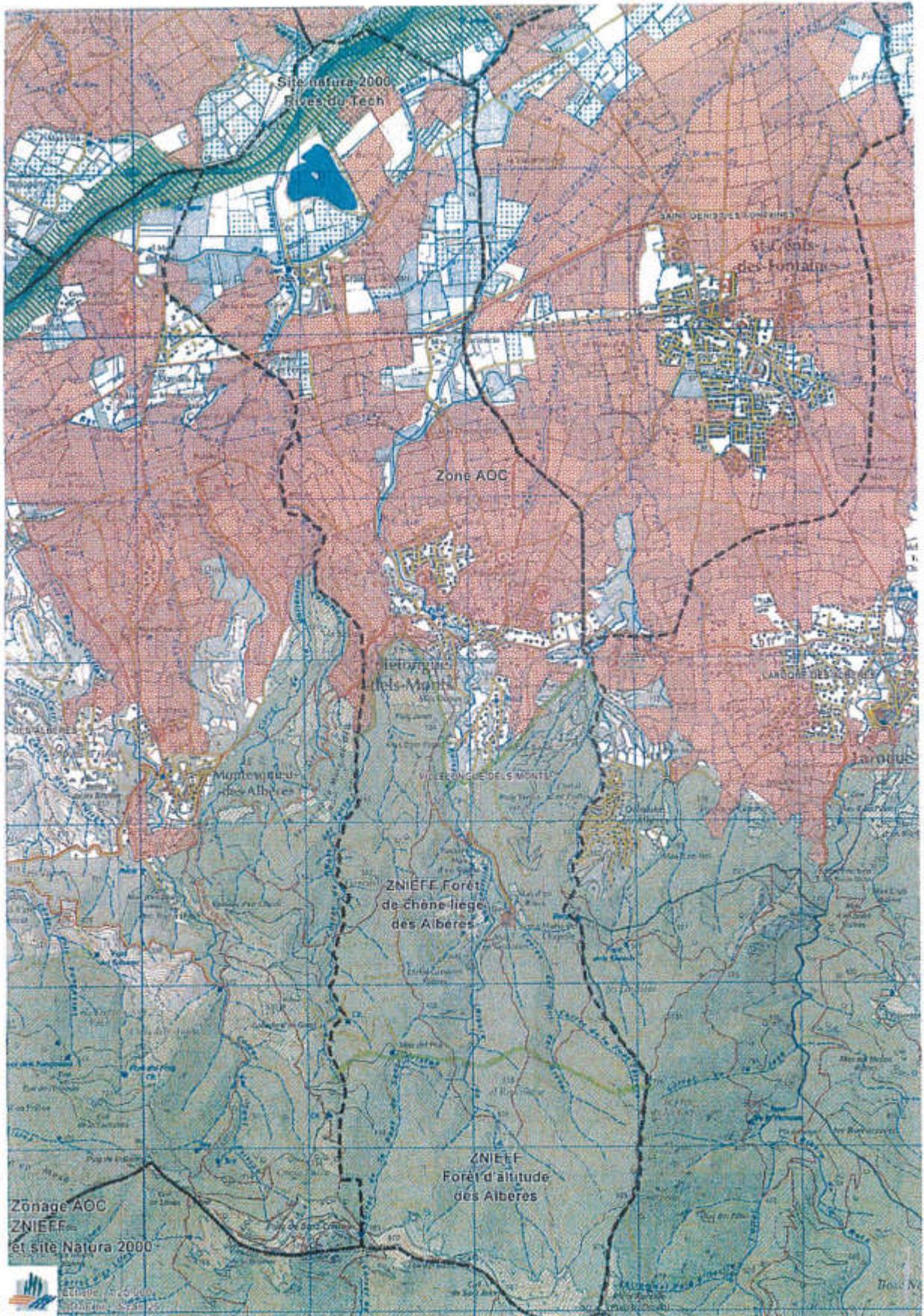
La légère reprise de la viticulture en 2000 (+3%) montre la volonté de la renforcer par le biais d'une reconversion vers un vignoble de qualité. La carte ci-contre présente les AOC de Villelongue-dels-Monts. L'AOC permet la reconnaissance des spécificités des produits agricoles et notamment du vignoble. Elle identifie un produit, l'authenticité et la typicité de son origine géographique. Elle est garante de ses qualités et de ses caractéristiques, de son terroir d'origine et du savoir-faire du producteur.

- Avec cette crise agricole et notamment viticole, **les agriculteurs se sont tournés dans un premier temps vers l'arboriculture** que l'on trouve principalement sur les terrasses alluviales du Tech. En effet, les RGA présentent une augmentation notable, entre 1979 et 1988, de la part des vergers dans la production (+12%) avant un quasi-retour en 2000 aux mêmes proportions qu'en 1979.

- **Progressivement les terres cultivées sont remplacées par des terres labourables** (+19% entre 1979 et 2000).

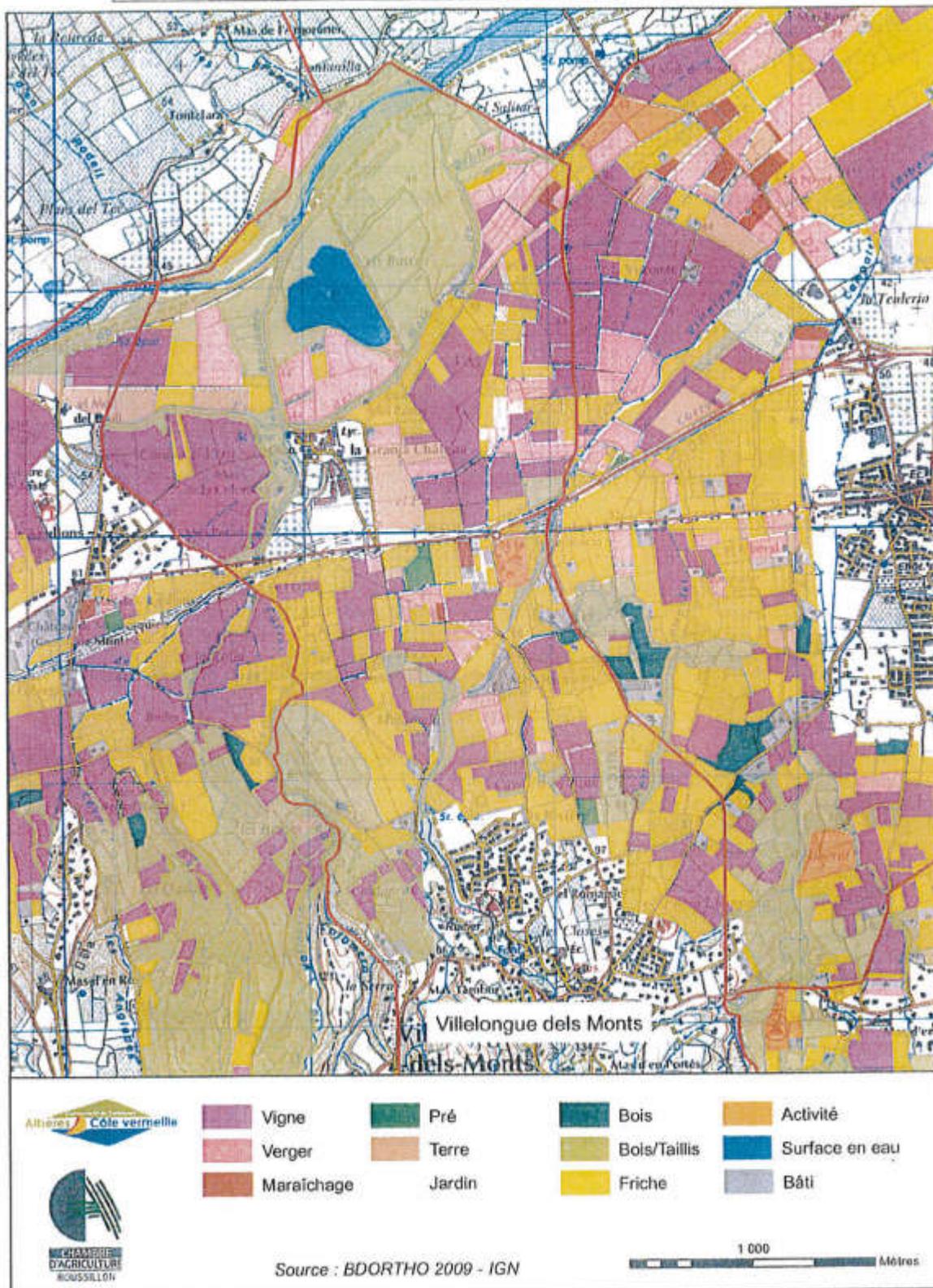
- **L'activité agricole était marquée par l'élevage de volailles**. On comptait en effet, 23 exploitations et 336 têtes en 1979. Il faut noter une baisse significative du cheptel à partir de 1988, passant à 3 exploitations et 37 têtes. Le RGA de 2000 ne nous permet pas de voir la suite de l'évolution, puisque les résultats n'ont pas été publiés.

La carte des parcelles concernées par le classement AOC fournie par la Chambre d'Agriculture dans le cadre du Porter à Connaissance est jointe en page suivante.

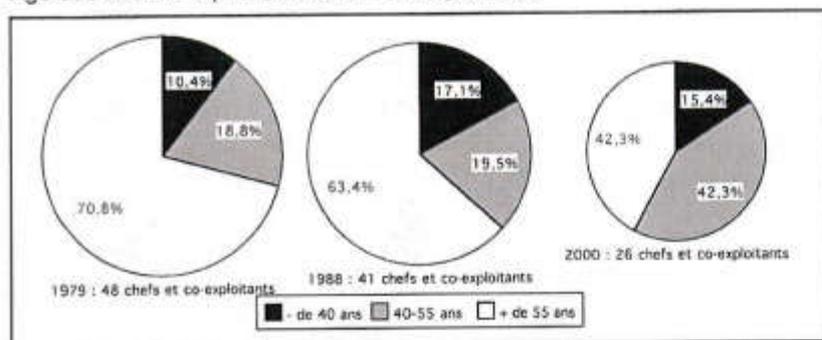


La carte suivante, fournie par la Chambre d'Agriculture, retrace à partir de la photo aérienne 2009 la carte d'occupation des sols.

OCAGER Communauté Albères-Côte Vermeille
Occupation des Sols
Extrait Commune de Villelongue dels Monts



Âge des chefs d'exploitation et des co-exploitants



En 2000, la majorité des chefs d'exploitation et des co-exploitants sont âgés de plus de 40 ans. En proportion, les moins de 40 ans sont tout de même plus importants qu'en 1979 : 10% des chefs d'exploitation avaient -40 ans en 1979 alors qu'ils représentent 15% en 2000.

Globalement, les chefs d'exploitation sont plus jeunes en 2000.

	1979	1988	2000
Chefs et co-exploitants à temps complets	6	17	10
Population familiale active sur les exploitations	76	86	43
Population familiale agricole	33	46	20
Population agricole salariée	26	13	8
Saisonniers	16	9	7

Il est important de noter une augmentation de la population agricole (+14 personnes) et une baisse significative de la main d'oeuvre salariée et du nombre de saisonniers entre 1979 et 1988, traduisant le début de la crise agricole et le remembrement : les possibilités d'emplois sont de plus en plus minces et les exploitations deviennent principalement familiales.

Depuis 1979, la population et la main d'oeuvre agricole ont largement diminué : -50% environ s'expliquant par la forte baisse du nombre d'exploitation et de la SAU. La population familiale agricole reste majoritaire mais sa part dans l'ensemble diminue progressivement.

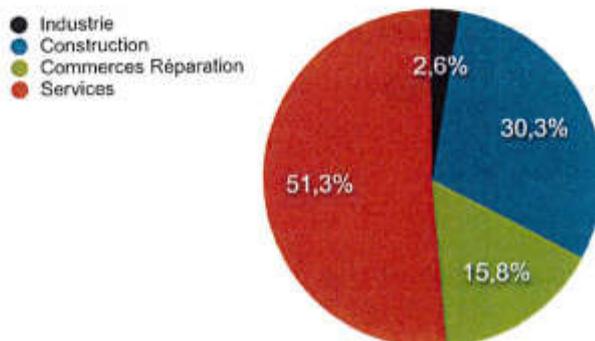
2 - Des entreprises

La commune dispose d'une zone artisanale qui, bien qu'un peu éloignée du village, est bien située, notamment en terme d'accès et de visibilité, en bordure de la D618. Cette zone artisanale est composée de 2 secteurs de part et d'autre de la route menant au village dont le secteur le plus récent offre encore quelques places disponibles pour accueillir des entreprises. On dénombre sur la commune :

- 1 ferronnier
- 2 électriciens
- 3 plombiers
- 2 maçons
- 2 peintres
- 1 entreprise de terrassement
- 1 entreprise de dallages et pierres
- 1 entreprise de travaux publics
- 1 entreprise de travaux mini-pelle, tracto, divers
- 2 architectes
- 1 entreprise de taxi
- une entreprise de livraison
- 1 pisciniste
- 3 bar-restaurants (crêperie-grillade, pizzeria-traiteur)
- 1 tabac-presse
- 2 salons de coiffure
- 1 coiffeur à domicile
- 1 épicier, boucher, charcutier, fruits et légumes, dépôt de pain

La commune présente donc un artisanat riche garantissant un certain dynamisme économique et des commerces qui permettent les services minimum aux habitants.

Au 31 décembre 2007, on recensait sur la commune 76 établissements actifs présentant la répartition suivante :



3 - L'activité touristique : Une réalité ?

Villelongue-dels-Monts se situe au coeur d'une "région" touristique intéressante, les Albères. La commune présente en effet certains atouts majeurs permettant de capter un nombre certain de touristes :

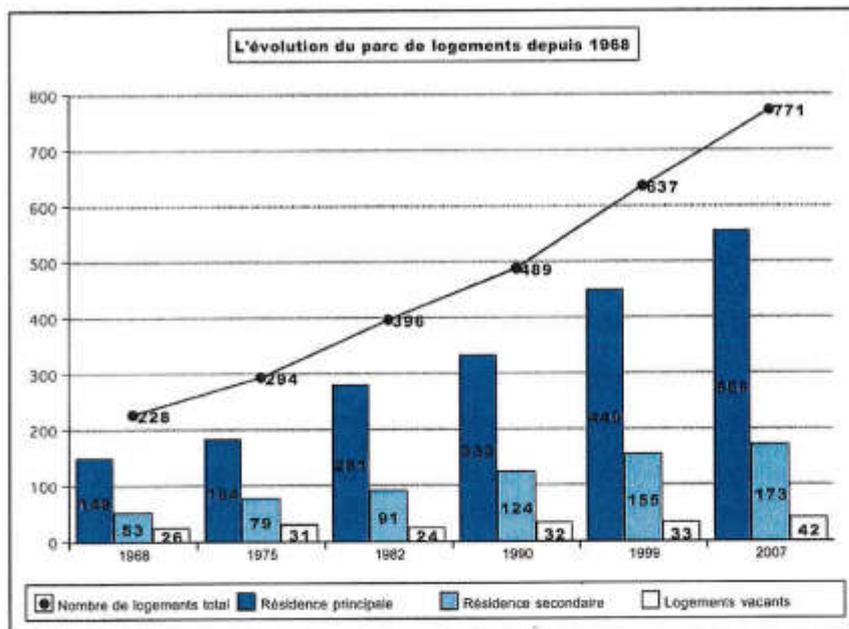
- en terme de **patrimoine culturel** avec le Prieuré Santa Maria de Vilar et son festival lyrique, son église dédiée à Saint-Etienne
- en terme de **patrimoine naturel** avec sa situation au coeur du Massif des Albères permettant un tourisme vert de qualité (randonnées, découvertes...),
- en terme de **manifestations diverses** telles que les feux de la Saint-Jean, la Fête Nationale, le vide grenier ou le bal d'été.
- en terme de **capacité et de qualité d'accueil** diversifiée avec un camping, des gîtes ruraux, pour une capacité d'accueil totale de 190 personnes.
- en terme de **proximité et d'accessibilité vis à vis des pôles touristiques** du département garantissant un lien direct avec le littoral, les divers musées locaux et autres édifices historiques...

Villelongue-dels-Monts bénéficie d'une position stratégique dans les flux "littoral - arrière-pays - Espagne". Cette situation a longtemps facilité le passage des touristes sans qu'ils s'arrêtent.

CONCLUSION,

- * **Population active en progression continue à l'image du développement démographique**
=> 60% des 15-64 ans sont des actifs, parmi eux 52% ont un emploi et 8% sont des chômeurs; 40% d'inactifs et parmi eux 17,2% de retraités
- * **Pas de baisse significative du taux de chômage au contraire une tendance de retour à la hausse**
- * **Villelongue-dels-Monts présente un dynamisme certain et ne peut être considérée comme un village-dortoir.**
=> la commune offre des emplois permettant d'attirer des actifs issus de l'ensemble du bassin d'emplois de Perpignan.
=> la commune présente un tissu commercial et artisanal complet, permettant de répondre aux besoins de la population.
- * **Les actifs se déplacent de plus en plus pour se rendre sur leur lieu de travail et notamment vers la ville-centre du département, principal pôle d'emplois.**
- * **La population active est désormais tournée vers des activités tertiaires et la fonction publique notamment.**
- * **Une agriculture en crise ...**
=> des terres labourables de plus en plus importantes
=> baisse du nombre d'exploitation et de la SAU
=> des emplois principalement occupés par une population familiale et donc baisse significative de la main d'oeuvre agricole (salariés et saisonniers)
- * **Mais une agriculture en pleine reconversion vers un vignoble de qualité et l'arboriculture.**
=> une AOC couvre la majeure partie du territoire agricole
=> des chefs d'exploitation plus jeunes
- * **Des entreprises et une zone artisanale qui offre encore des possibilités d'implantation et d'extension.**

1 - L'évolution du parc de logements



Selon les résultats du recensement 2007, Villelongue-dels-Monts compte 771 logements.

Le parc s'est progressivement développé au gré de la croissance démographique et des besoins en confort et en cadre de vie des nouveaux habitants.

Ainsi, on peut faire les constat suivants :

- le nombre de logements a plus que triplé en 39 ans, permettant une croissance annuelle moyenne du parc de 14 logements / an.

- un essor qui se confirme : entre 1990 et 1999 148 logements supplémentaires et entre 1999 et 2007 134 logements supplémentaires.

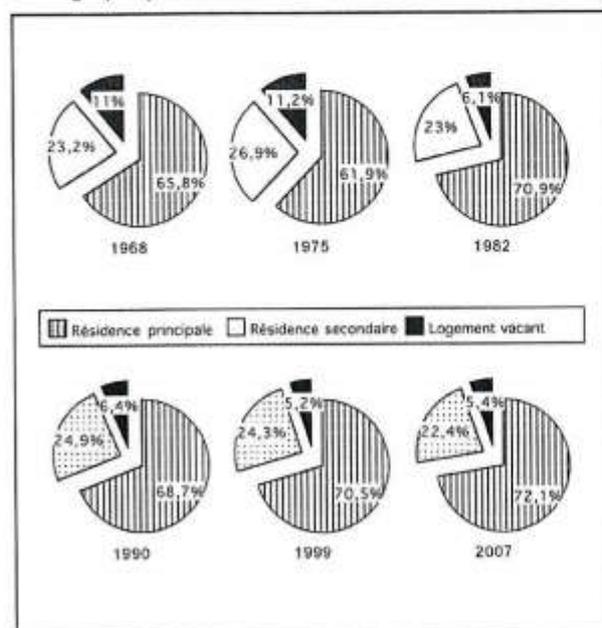
- la progression amorcée à partir de 1975 se poursuit et se renforce et met donc en évidence l'attractivité forte de la commune.

Période	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Evolution	+66	+102	+93	+148	+134

⇒ Une croissance continue du nombre de résidences principales et l'amorce d'une baisse des résidences secondaires ?

La croissance des résidences principales s'est fait globalement selon la courbe de croissance démographique communale. En 2007, la commune compte désormais 556 résidences principales

Dans le parc de logements, la part de résidences principales continue son augmentation : 70,5% en 1999 et 72,1% en 2007.



Le chiffre des logements vacants en hausse (33 en 1999 et 42 en 2007) mais la part des logements vacants dans l'ensemble du parc reste stable avec un pourcentage de 5,4%.

Les résidences secondaires restent importantes dans le parc de logements, tout en progressant plus lentement que les résidences principales.

La croissance progressive du nombre de résidences secondaires atteste certes de l'attractivité de la commune grâce à un cadre de vie agréable et de qualité, faisant de Villelongue-dels-Monts un lieu de villégiature important des Albères.

Toutefois, la part des résidences secondaires dans le parc de logements total s'est stabilisée depuis 1990 pour atteindre 22,4% en 2007 au profit de la part des résidences principales, alors qu'elle augmentait jusqu'en 1975 (26,9%).

On observe donc un phénomène de résidentialisation des "maisons de vacances" amorcé entre 1975 et 1982 (période de forte croissance démographique).

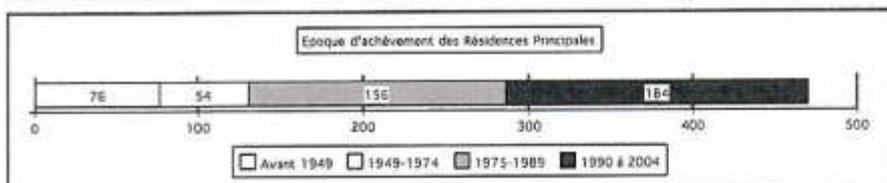
Et, effectivement, en 2007, la part des résidences secondaires baisse clairement : 24,3% en 1999 et 22,4% en 2007.

2 - Les caractéristiques des logements

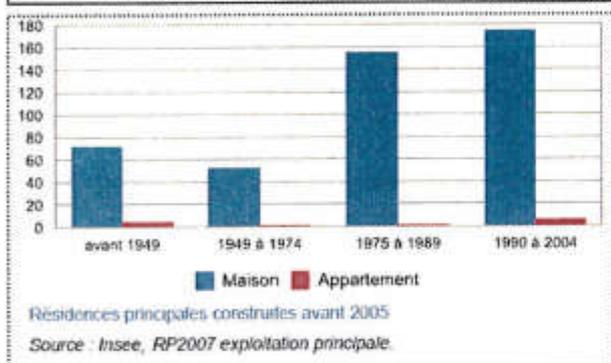
⇒ Un bâti globalement récent :

Jusqu'à la première moitié du XX^{ème} siècle, Villelongue-dels-Monts était un petit village qui ne comptait que 153 logements.

L'essor démographique de la fin des années 1970 a logiquement entraîné l'essor des constructions : 405 habitations ont été édifiées en 24 ans, avec une accélération depuis 1990.

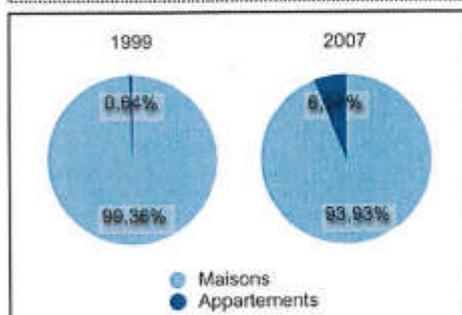


Les graphiques ci-dessous issus du recensement 2007 montrent bien, à compter de l'année 1975, l'essor des résidences principales construites avant 2005.

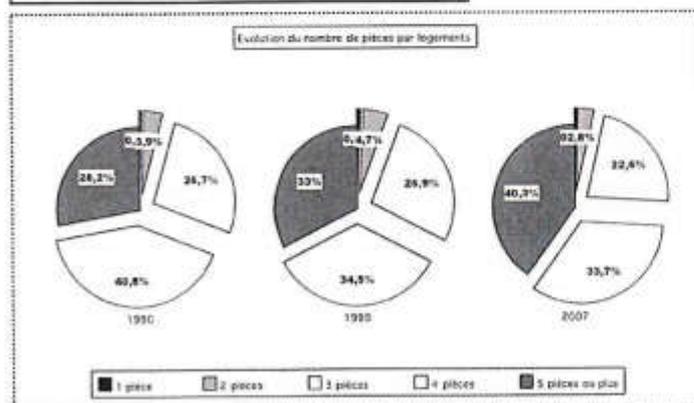


De 1990 à 2004, on constate effectivement l'accélération de la construction des résidences principales.

Celles-ci concernent en majeure partie des maisons, la part des appartements restant très faible.

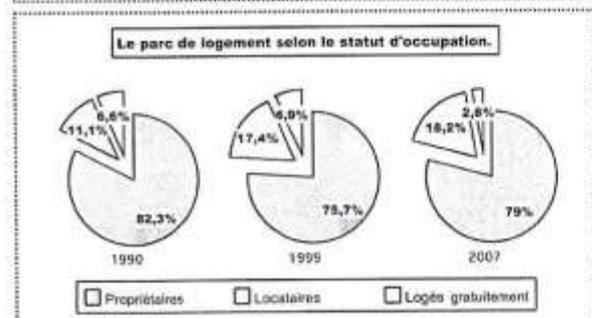


On note cependant aujourd'hui une nouvelle répartition des types de logement : une augmentation du nombre de logements collectifs passant de 0,64% du parc en 1999 à 6,07% selon les derniers résultats de 2007.



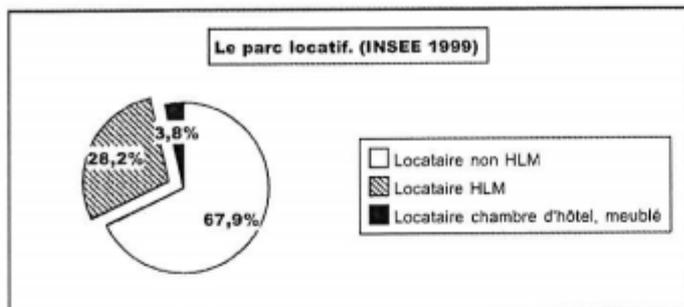
⇒ Des logements spacieux et présentant un confort certain

- une majorité de 4 et 5 pièces, les logements d'une pièce et 2 sont peu représentés
- chauffage, douche, baignoire et WC dans quasiment tous les logements au titre de résidence principale (95% en 2007).



⇒ Une majorité "classique" de propriétaires : Villelongue-dels-Monts présente donc une majorité de propriétaires-occupants, atteignant 79% du parc de logements au titre de résidence principale.

⇒ Il faut noter la place maintenant plus importante des locataires qui représentent 18% en 2007.



3 - Le parc locatif et le logement social

Selon l'INSEE, la commune comptait en 1999, **75 habitations louées au titre de résidence principale soit 22 logements HLM et 53 logements locatifs privés.**

En 2007, on compte sur le territoire communal 103 habitations louées au titre de résidence principale soit 23 logements HLM et 80 logements locatifs privés.

4 - L'hébergement saisonnier

(Source : Commune)

En plus du nombre important de résidences secondaires 173 en 2007, ce qui représente 22,4 % du parc de logements, Villelongue-des-Monts offre quelques possibilités en **hébergement touristique** :

- un logement meublé chez un propriétaire privé (capacité de 4 personnes - 2 étoiles)
- 3 gîtes - Mas Jonca (capacité de 11 personnes de 1 à 3 étoiles)

CONCLUSION

- * Un parc de logements en progression continue, constitué de logements spacieux et confortables
- * Un redressement de la part des locataires => et toujours la nécessité d'une offre adaptée à une demande particulière les jeunes, les populations dépendantes des minima sociaux...
- * Une amorce de résidentialisation avec la baisse du nombre de résidences secondaires.

E - ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX ET D'INFRASTRUCTURES

1 - L'inventaire communal

Villelongue-dels-Monts comptait en 1998 36,1% des équipements essentiels considérés par l'INSEE pour réaliser l'Inventaire Communal.

Depuis 1988, la commune a progressé de 2,8% permettant de répondre un peu mieux à la demande et aux besoins de la population.

*** Equipements publics :**

- Mairie
- Bureau de Poste
- Cimetière
- Ecole
- Eglise

*** Equipements culturels :**

- Médiathèque
- École de musique intercommunale (siège à Saint-Génis-des-Fontaines)

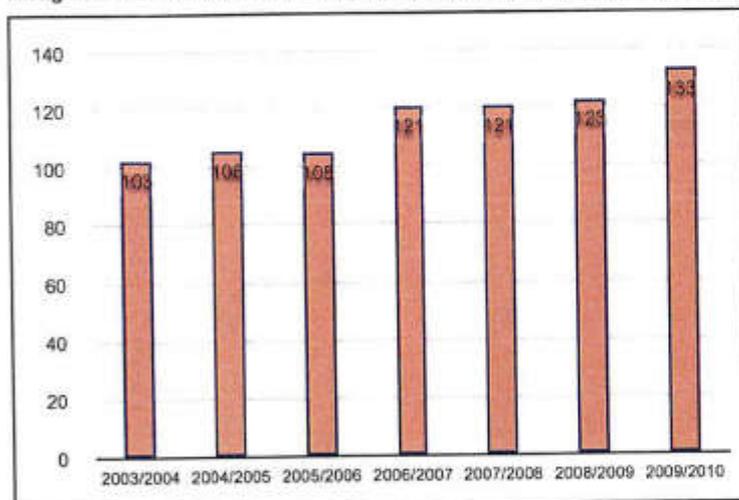
*** Equipement médical et para-médical :**

- 1 médecin généraliste
- 2 infirmiers

Villelongue dispose donc d'un niveau d'équipement à son échelle, les équipements commerciaux venant compléter ce panel correspondent bien à ceux d'un village.

2 - Les équipements scolaires et cantines

La commune dispose d'une école primaire et une école maternelle nouvellement construites en plein coeur du village. Un restaurant scolaire est venu également compléter ces équipements.



Après une période de stabilité dans les effectifs scolaires, la commune présente **une progression notable** du nombre d'élèves pour atteindre 121 pour la rentrée 2006-2007.

Une nouvelle augmentation est perceptible à la rentrée 2009.

Une telle évolution traduit l'arrivée d'une population plus jeune en âge de procréer et le renouveau dans le dynamisme naturel de ces dernières années.

La commune compte aussi un lycée professionnel du Bâtiment pouvant accueillir 600 élèves.

Les collégiens dépendent des collèges de Céret et Argelès-sur-Mer.

3 - Les associations

Villelongue-dels-Monts présente un tissu associatif complet et diversifié qui semble mener une action importante en terme de solidarité, de culture et de loisirs, auprès des toutes les classes d'âge.

- Albères Sardanistes
- Archers des Albères
- Anciens combattants et souvenir français
- Ass des Ass
- Chasse (ACCA)
- Clubs des anciens
- Club bouliste
- Comité des fêtes
- Cyclo club villelonguais
- Gymnastique féminine
- Sports et loisirs
- Tennis club
- Villalonga Fa Temp l Ara
- Amicale laïque
- Les nouveaux contes de Grimm
- Le souvenirs français
- Moto peinard 66
- Association catalane du sang
- Aide à Domicile en Milieu Rural
- Info Paroisse
- La vie en chansons

4 - Le réseau routier et les transports

Le réseau routier



Le territoire de Villelongue-dels-Monts est traversé par 3 routes départementales :

- la RD618 vers Argelès-sur-mer et la RD914 à l'ouest, et vers Le Boulou et l'Espagne à l'est
- la D11 qui traverse la commune d'est en ouest vers Montesquiou-des-Albères et vers Laroque-des-Albères
- la D61a qui relie la D618 à la D11.

C'est au croisement de ces deux dernières voies que le village lui-même s'est développé et, "tout naturellement", c'est à proximité de la D618 que la zone d'activités s'est localisée.

Les transports en commun gérés par le Conseil Général offrent maintenant une desserte régulière et directe par la ligne n°450 Saint-Génis-des-Fontaines / Perpignan avec deux départs et deux retours par jour et une autre desserte régulière N° 401 entre Céret et Argelès sur Mer.

Toutefois, et malgré la mise en place du bus à 1€, le temps de trajet d'environ 1 heure entre Villelongue et Perpignan n'encourage pas au recours aux transports en commun...

Ce temps de trajet reste un point faible et le recours au véhicule individuel reste prédominant dans les déplacements des habitants.

SAINT GENIS DES FONTAINES > PERPIGNAN		
Du Lundi au samedi		
Saint Génis des Fontaines	La poste	08:32 12:15
Montesquiou des Albères	Aix Assolantou	08:40 12:25
Villelongue des Monts	Pace d'en Carre	08:45 12:30
Laroque des Albères	Les Oliviers	08:50 12:35
	La Poste	08:50 12:35
Sorbès	Parking	08:55 12:40
Saint André	Salle des Fées	07:00 13:45
	Intermarché	07:00 12:45
Pérou de Vère	Pace	07:10 13:55
Eine	Terra	07:20 14:05
	Marie	07:20 14:05
	Cerdanère	07:20 14:05
Perpignan	Broadway	07:35 14:20
	Mercader	07:40 14:25
	Care routière Méditerranée (carre ville)	07:45 14:30

PERPIGNAN > SAINT GENIS DES FONTAINES		
Du Lundi au samedi		
Perpignan	Care routière Méditerranée (carre ville)	11:05 15:30
	Mercader	11:05 15:30
	Broadway	11:10 15:35
Eine	Cerdanère	11:20 15:45
	Four à chaux	11:25 15:50
	Agroparc	11:25 15:50
Pérou de Vère	Pace	11:30 16:00
Saint André	Intermarché	11:40 16:10
	Salle des Fées	11:45 16:15
Sorbès	Parking	11:50 16:20
Laroque	La poste	11:55 16:25
	Les Oliviers	11:55 16:25
Villelongue des Monts	Pace d'en Carre	12:05 16:30
Montesquiou	Aix Assolantou	12:10 16:35
Saint Génis des Fontaines	La poste	12:15 16:35

ARGELÈS > CÉRET		
Du Lundi au Samedi		
Argelès sur Mer		
	Rond point de l'Europe	07:45 17:00
	Rond point entre national du centre	07:47 17:02
	Rond point des habités militaires	07:47 17:02
	Rond point des habités de France	07:48 17:04
	Près	07:55 17:10
	La Dord	07:55 17:10
	Zone commerciale	07:55 17:10
Pérou de Vère	Pace	08:30 17:30
Saint André	Salle des Fées	08:35 17:35
Sorbès	Rond point de la poste	08:35 17:35
	Parking	08:35 17:35
Laroque des Albères	Cerdanère	08:35 17:35
	La Poste	08:35 17:35
Saint Génis des Fontaines	La Poste	08:35 17:35
Villelongue des Monts		
	Pace d'en Carre	08:40 17:40
Montesquiou des Albères		
	Agropolis	08:45 18:00
	Grand Rue	08:50 18:05
La Boulou		
	Cérès	09:30 19:10
	Saint Mary	09:35 19:15
	Les Thermes	09:40 19:20
Maurillas	Pace	09:45 19:25
Céret	Rond point de l'Europe	09:50 19:30

CÉRET > ARGELÈS		
Du Lundi au Samedi		
Céret	Rond point de l'Europe	15:00 19:15 19:30
Maurillas	Pace	15:10 19:25 19:40
La Boulou		
	Les Thermes	15:15 19:30 19:45
	Cérès	15:17 19:32 19:47
Montesquiou des Albères		
	Grand Rue	15:25 19:40 19:55
	Agropolis	15:30 19:45 20:00
Villelongue des Monts		
	Pace d'en Carre	15:35 19:50 20:05
Saint Génis des Fontaines	La Poste	15:40 19:55 20:10
Laroque des Albères	La Poste	15:50 20:05 20:20
	Cerdanère	15:55 20:10 20:25
Sorbès	Parking	15:55 20:10 20:25
	Rond point de la poste	15:55 20:10 20:25
Saint André	Salle des Fées	16:05 20:20 20:35
Pérou de Vère	Pace	16:10 20:25 20:40
Argelès sur Mer		
	Zone commerciale	16:20 20:35 20:50
	La Dord	16:20 20:35 20:50
	Road National	16:24 20:39 20:54
	Rond point des habités militaires	16:27 20:42 20:57
	Rond point entre national du centre	16:27 20:42 20:57
	Rond point de l'Europe	16:30 20:45 21:00


Communauté de Communes Pyrénées Catalanes
 Informations communes
 Tel: 04 38 32 22 00 Fax: 04 38 32 22 00
 107, rue de la République 66100 Perpignan
 Site internet: www.pcc-pyrenees-catalanes.fr

Dans le village lui-même, les équipements publics et les commerces sont bien irrigués par les voies et ruelles et il existe de très nombreuses possibilités de stationnement notamment à proximité des équipements publics.

La photo aérienne (geoportail.fr) présentée en page suivante situe les voies principales du village et leur hiérarchie, les équipements publics principaux, les parkings et les différents cheminements doux existants et à créer.

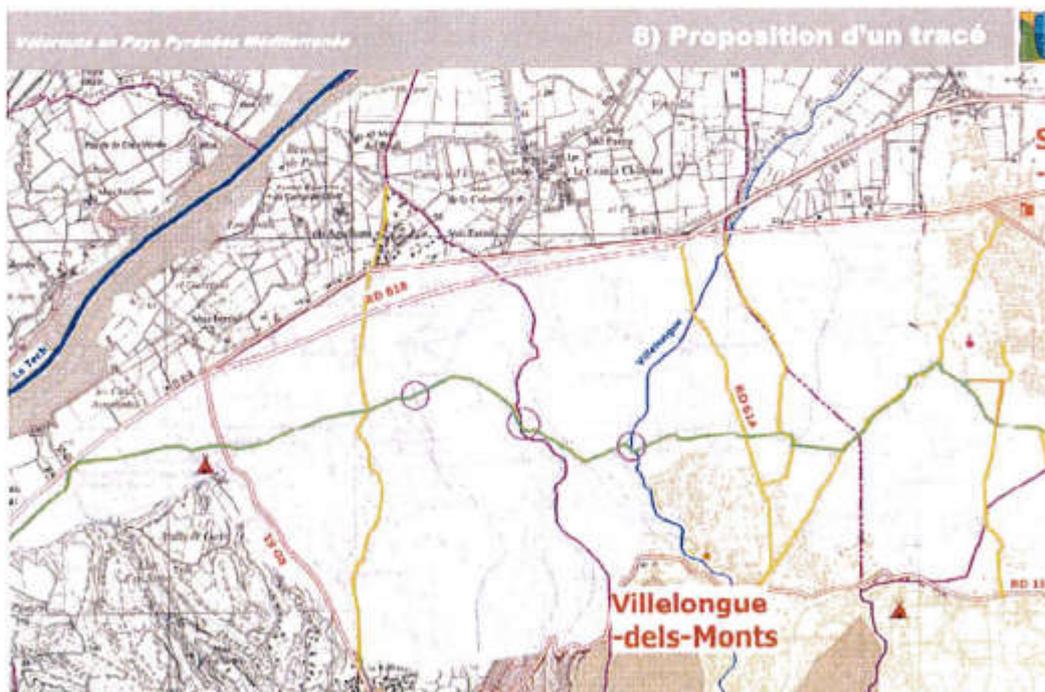
 Voie Verte
en Pays Pyrénées Méditerranée



Il s'agit d'un projet porté par le Pays Pyrénées-Méditerranée et mis en oeuvre par le Conseil Général permettant à terme de relier Argelès sur Mer à Arles sur Tech.

Le Pays Pyrénées Méditerranée cible ce projet comme prioritaire et structurant dans sa Charte de développement

Les cartes ci-contre présentent les tracés possibles à aménager sur le territoire communal, le tracé définitif n'est pas encore arrêté.



5 - Le réseau d'eau potable

*(Source : Porter à Connaissance de l'Etat - Commune et Communauté de communes - ARS)
Les informations complètes figurent dans les annexes*

La commune est membre de la Communauté de communes des Albères et de la Côte Vermeilles dotée de la compétence de la distribution de l'eau potable, la production relève du SMEPTA cette situation permet à la Communauté de communes et à la commune de disposer d'un ensemble plus important de sites de captages

Des servitudes d'utilité publique concernent :

- les forages F1 et F2 du Salita (sur territoire communal de Brouilla) autorisés par DUP du 25 juin 1998. (Périmètre de protection Rapprochée et Périmètre de protection Éloignée)
- le forage P1 du ravin de la garrigue (sur territoire communal de Banyuls des Aspres) autorisé par DUP du 22 décembre 1953 (Périmètre de protection Éloignée)

Il existe un projet de 4 forages sur les communes de St Génis et Brouilla : le rapport géologique en date du 20 juin 1997 propose une délimitation provisoire des périmètres de protection; la commune de Villelongue serait alors concernée par le périmètre de protection éloignée; la ressource est à compléter par le puits P3 sur la commune de Brouilla dont le rapport géologique est en date du 17.9.2007.

L'eau distribuée sur la commune est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique. Elle est traitée par désinfection au chlore gazeux pour les forages du Salita et par ajout de soude pour le forage du grand Bosc (SMEPTA).

Un schéma directeur réalisé en 2007 par la Communauté de communes des Albères et de la Côte Vermeilles a démontré que les besoins varient de manière importante entre la basse saison et le période estivale avec une augmentation globale de 85% pour l'ensemble des communes et de 30% pour Villelongue (à l'instar de Saint-Génis, Saint-André....).

Toutefois si l'équilibre entre besoin et ressource est actuellement satisfait, la Communauté de communes envisage de prévoir de nouveaux ouvrages de stockage pour répondre aux besoins futurs en eau potable. Un réservoir d'une capacité de 1 500m³ est notamment prévu pour l'alimentation de Villelongue, Laroque des Albères, Saint-Génis et peut-être Montesquieu.

6 - Le réseau d'assainissement

*(Source : Porter à Connaissance de l'Etat - Commune et Communauté de communes)
Les informations complètes figurent dans les annexes*

La commune est membre de la Communauté de communes des Albères et de la Côte Vermeilles dotée de la compétence de l'assainissement collectif et non collectif.

Le réseau public d'assainissement de type séparatif est constitué de collecteurs sur une longueur totale de 11 806m et d'un poste de relevage; un seul poste de refoulement; si certains désordres structurels ou hydrauliques ont été mis en évidence par l'étude diagnostique du schéma directeur, le réseau ne connaît pas de défauts de dimensionnement.

Une programmation annuelle de travaux de réhabilitation a permis de traiter le renouvellement de l'ensemble de collecteurs identifiés comme prioritaires

La station d'épuration mise en service en 1980 est dotée d'une capacité de traitement de 1800 Eq/hbts; si les résultats font apparaître que le traitement reste satisfaisant, la station est cependant proche de la saturation.

Un projet de station d'épuration intercommunale (Villelongue-Saint-Génis-Montesquieu + une partie des effluents de Laroque et du Lycée Sauvy) est actuellement en cours, construite sur le territoire de Villelongue, elle disposera d'une capacité de traitement de 13 500Eq/hbts avec une technique de traitement adaptée (boues activées à faible charge avec déphosphatation, nitrification et désinfection) et un rejet des eaux traitées dans le Tech au droit du Lac. Ce projet a fait l'objet d'une révision simplifiée du POS en 2009.

Pour ce qui relève de l'assainissement non collectif, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est opérationnel depuis 2006 et réalise les contrôles périodiques pour les dispositifs existants et les contrôles techniques de conception et de bonne exécution des travaux pour les installations neuves. Villelongue compte 52 installations d'assainissement non collectif dont 75% ont été contrôlés par le SPANC.

7 - Le réseau pluvial

*(Source : Commune et SIEE schéma pluvial
Les informations complètes figurent dans les annexes*

La commune est située au sein du bassin versant du Tech : le Tech, la rivière de Villelongue, le Correc de l'Hort del Forro et la rivière de la Colomère sont les quatre principaux cours d'eaux s'écoulant sur le territoire communal de Villelongue ; le Tech constituant l'exutoire final de l'ensemble du système de collecte des eaux pluviales.

Le territoire présente un réseau de ravins fossés et agouilles se rejetant en aval, soit dans la rivière de Villelongue, dans le Tech ou dans la rivière de la Madronne sur la commune de Saint-Génis. Deux canaux d'irrigation traversent le territoire dans sa partie nord : le canal des Albères et le canal de Palau.

Le réseau pluvial enterré comporte 4,4 km de réseaux spécifiques de collecte; de petits fossés ou canaux bétonnés, localisés en bordure des rues de la vieille ville sont parfois utilisés pour drainer, les eaux de ruissellement pluvial, vers un réseau de collecte spécifique ou dans le milieu naturel.

Il faut noter que globalement aucun problème n'existe sur le réseau pluvial de la commune, à l'exception d'obstructions temporaires des grilles et du réseau dues au transport de matériaux lors d'épisodes pluvieux. Ces problèmes sont sans commune mesure comparables avec ceux causés par les cours d'eau et ravins, qui accroissent la sensibilité hydraulique; l'existence du plan de prévention des risques et de ses prescriptions fortes vient ici limiter la vulnérabilité du territoire.

Pour ce qui concerne les zones d'urbanisation projetées, des prescriptions de maîtrise du ruissellement ont été définies dans l'objectif de maîtriser les débits rejetés et de compenser l'augmentation des surfaces urbanisées.

8 - Les déchets

L'action intercommunale permettant l'harmonisation et une amélioration de la qualité du service sur l'ensemble du territoire les ordures ménagères et le tri sélectif sont collectés au porte à porte, au moins 2 fois par semaine pour les ordures ménagères et une fois pour le tri. Les déchets sont acheminés au Centre de Transfert d'Argelès-sur-Mer. puis transférés au centre du SYDETOM 66 situé à Calce; sur le même lieu, le centre de tri accueille les déchets provenant de la collecte sélective (emballages papiers, boîtes de conserves, plastiques...).

Depuis 2002, les déchets verts sont collectés, à la demande vers une unité de compostage à proximité du centre de transfert d'Argelès-sur-Mer, les déchets sont ainsi recyclés en compost et utilisés pour l'amendement des cultures. Les "encombrants" partent soit vers le centre d'enfouissement (CSDU) à Espira-de-l'Agly, soit en incinération à Calce.

Sur le territoire de Laroque-des-Albères, la déchetterie intercommunale a pour vocation essentielle la réception en vue du traitement des déchets ménagers, mais aussi des produits autres, référencés sous l'appellation "gros objets encombrants" qui regroupe également les déchets verts, les gravats.... La récupération des déchets électriques, électroniques et électroménager est également effective depuis mars 2009

Diverses actions sont en cours pour améliorer le service aux habitants : étude d'optimisation du Service déchets, campagne de communication pour la prévention des déchets en favorisant le compostage de la part fermentescible de déchets ménagers, recrutement d'un "ambassadeur du tri".....

PARTIE II**Sommaire**

II - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	33
A - LES COMPOSANTES DU TERRITOIRE	34
1 - Le climat	34
2 - Le territoire, topographie, hydrographie	35
3 - La couverture végétale, entre paysage naturel et paysage cultivé	37
4 - La faune, la flore, des identifications particulières	38
5 - Le patrimoine historique	59
B - LA LECTURE DU PAYSAGE	60
1 - Les unités paysagères	60
2 - La découverte des paysages	63
3 - Les structures paysagères remarquables	66
4 - Les tendances générales d'évolution	68
C - ORGANISATION URBAINE	70
D - LES CONTRAINTES	78
1 - Les servitudes	78
2 - Les autres contraintes du territoire	79

II - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A - LES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

B - LA LECTURE DU PAYSAGE

C - L'ORGANISATION URBAINE

D - LES CONTRAINTES

A - LES COMPOSANTES DU TERRITOIRE

1 - Le climat

(Source : Marc CALVET, Encyclopédie BONNETON, Pyrénées-Orientales Roussillon - juin 2000)

Le climat est franchement méditerranéen, avec une sécheresse estivale marquée de 2 ou 3 mois au plus comme dans les deux tiers du département. En Roussillon, le calcul précis des bilans hydriques fait apparaître un énorme déficit de mars à septembre inclus, au regard de l'évapotranspiration potentielle, activée en outre par la fréquence des vents violents et l'intensité de l'insolation : seuls les cours d'eau issus de la montagne conservent un écoulement permanent dans ces conditions et les lits à sec sont la norme pour les autres.

Les totaux pluviométriques demeurent modestes avec moins de 700 mm en général dans les bassins et ces pluies sont très mal réparties dans le temps et concentrées sur un très petit nombre de jours : 95 à Perpignan (contre 149 à Carcassonne) dont seulement 58 jours avec des valeurs supérieures à 1 mm et 29 jours dépassant 5 mm. Les saisons pluvieuses se placent très généralement en automne et au printemps, avec un minimum secondaire hivernal habituellement bien marqué en janvier-février.

La douceur des températures n'est pas un mythe. Avec une moyenne annuelle de 15° à 16°, le Roussillon s'avère sensiblement plus chaud que le Languedoc ou le Bas Rhône. La douceur des hivers roussillonnais est un autre cliché qui se vérifie, avec des minima moyens mensuels de 3° à 6° et des maxima de l'ordre de 11° à 14°.

Au chapitre des excès, on ne peut oublier le vent, dont la violence et la persistance, des journées voire des semaines entières surprend les nouveaux venus dans la région. Sur la décennie 1969/1978, on a compté 192 jours de vent par an à Perpignan ; en moyenne, on admet 127 jours de vent violent, avec au moins une rafale à 57 km/h et les 200 km/h sont approchés sinon dépassés sur le littoral et surtout sur les sommets les plus exposés.

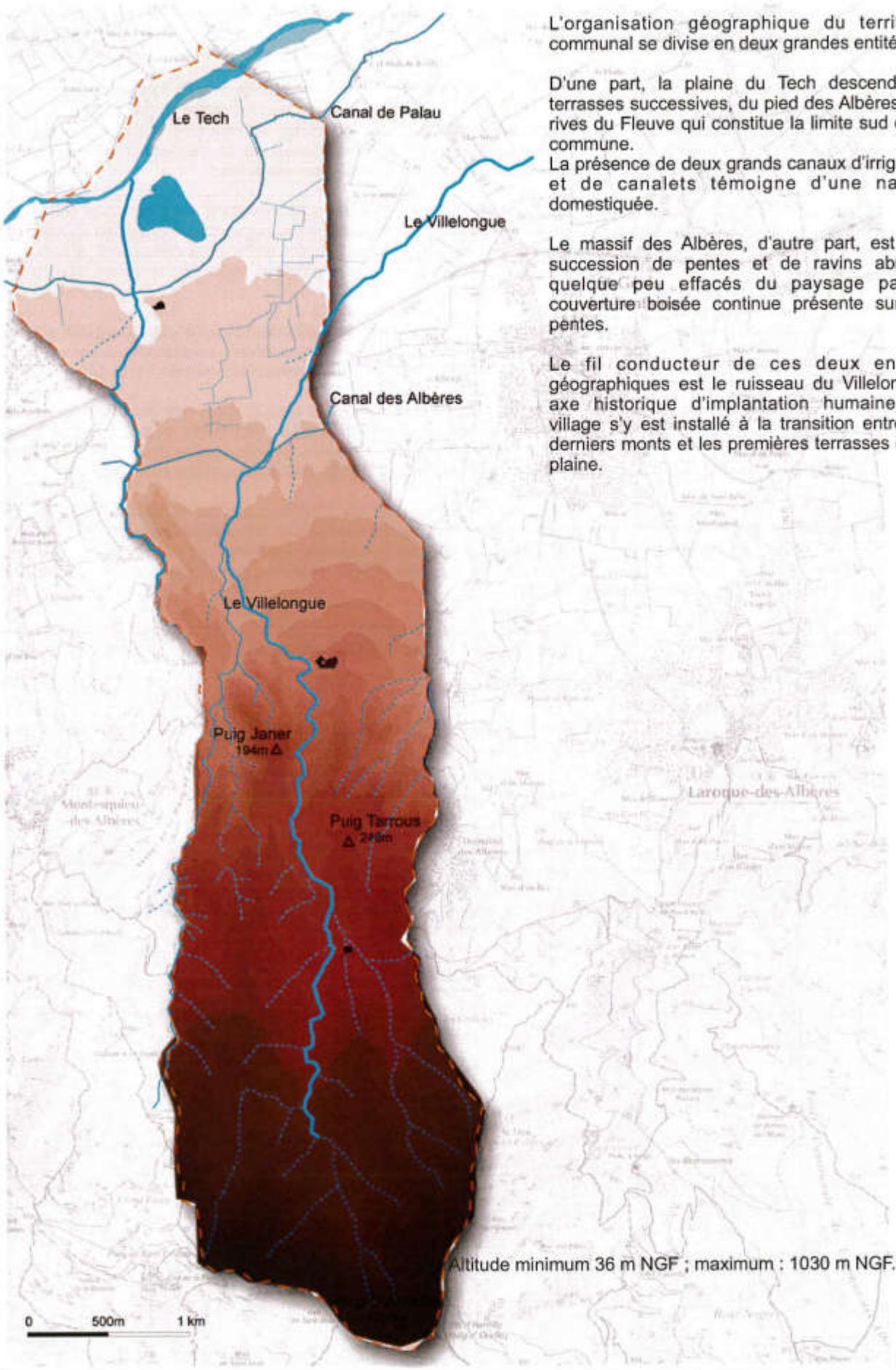
La Tramontane, flux dominant de nord-ouest qui peut souffler près de 150 jours par an et en toute saison, est toujours très sèche, froide en hiver ; elle balaie vite les nuages et assure une insolation intense. Les vents de secteur est viennent en deuxième position : Gregal du nord-est, Llevant, Marinada et Garbi du sud-est, qui traduisent des situations très diversifiées, depuis les simples brises marines jusqu'aux violentes tempêtes associées aux perturbations méditerranéennes.

Les Pyrénées-Orientales présentent enfin des records en matière d'intensité des averses et de violence des crues et les Catalans nomment "aiguat" les pluies intenses et les conséquences hydrologiques, des inondations catastrophiques, qu'elles entraînent.

Les températures, la pluviométrie et l'hygrométrie varient considérablement sur de courtes distances, avec l'altitude et la situation du terrain. Même très rapprochée de la plaine du Roussillon, le massif des Albères subit des modifications rapides et profondes du fait du relief, de l'exposition et de la nébulosité. C'est ainsi que la partie inférieure jouit du climat sec de la plaine alors que les sommets, qui sont à peine à 2 kilomètres de distance, ont un climat humide.

Les variations rapides de climat dues à l'altitude et à l'exposition entraînent des changements rapides et complets de la végétation, analogues à ceux dus aux variations de latitude. À la vigne, aux vergers, aux chênes-liège méditerranéens des parties inférieures, se substituent dans la zone supérieure le hêtre et sa flore associée à des résineux et même des landes de montagne en partie sommitale des Albères. (Source : Rapport de présentation du POS)

2 - Le territoire, topographie, hydrographie



La rivière de Villelongue : source de vie

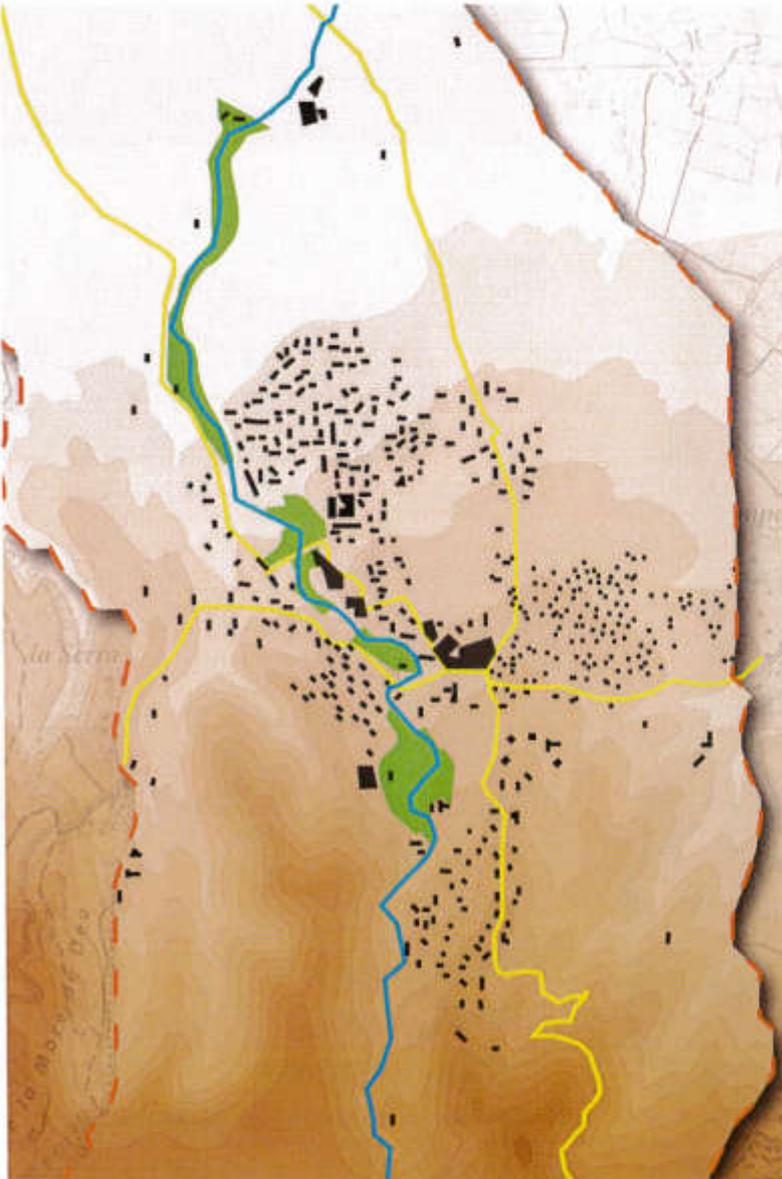
Les abords du ruisseau de Villelongue ont fait l'objet d'aménagements fonctionnels visant à valoriser au mieux cette ressource rare nécessaire aux hommes, aux bêtes et aux jardins.

C'est ainsi que, au coeur même du village, se révèle, au promeneur persévérant ou étourdi, un paysage domestiqué d'une grande richesse mais totalement secret.

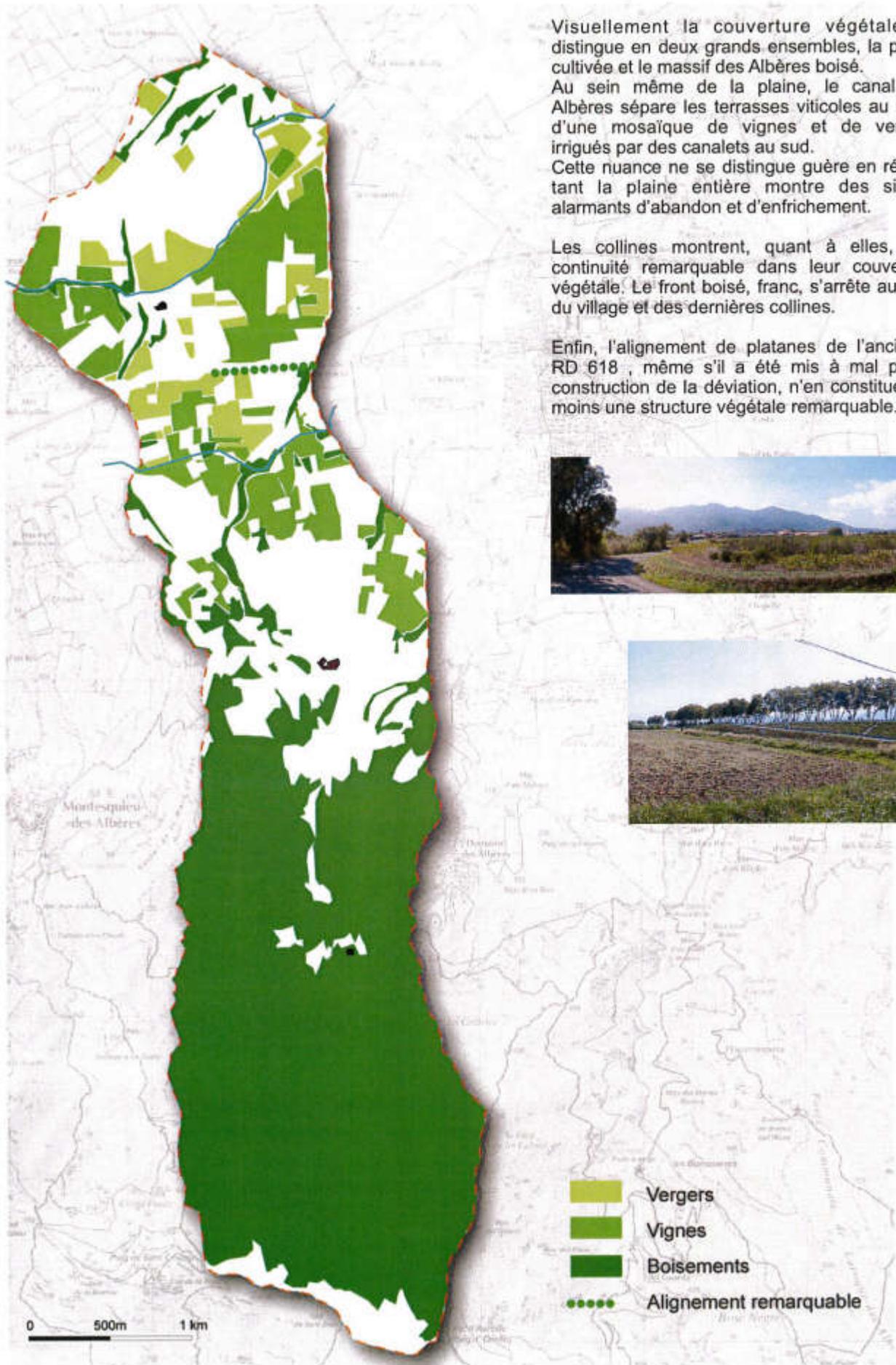
Plus au sud, les continuités ne sont plus assurées, jusqu'à ce que l'urbanisation récente s'en détourne totalement.

Aujourd'hui, ces espaces et cheminements acquièrent un statut patrimonial majeur pour la commune.

Fontaines, chemins creux cadrés par les murs de jardins, constituent un axe naturel structurant à l'intérieur du tissu urbain.



3 - La couverture végétale, entre paysage naturel et paysage cultivé



Visuellement la couverture végétale se distingue en deux grands ensembles, la plaine cultivée et le massif des Albères boisé.

Au sein même de la plaine, le canal des Albères sépare les terrasses viticoles au nord, d'une mosaïque de vignes et de vergers irrigués par des canalets au sud.

Cette nuance ne se distingue guère en réalité, tant la plaine entière montre des signes alarmants d'abandon et d'enfrichement.

Les collines montrent, quant à elles, une continuité remarquable dans leur couverture végétale. Le front boisé, franc, s'arrête au pied du village et des dernières collines.

Enfin, l'alignement de platanes de l'ancienne RD 618, même s'il a été mis à mal par la construction de la déviation, n'en constitue pas moins une structure végétale remarquable.



- Vergers
- Vignes
- Boisements
- Alignement remarquable

4 - La faune, la flore, des identifications particulières

un SCIC

(Site d'Intérêt Communautaire) -Natura 2000- Directive Européenne "Habitats naturels" :

n° FR9101478 Le Tech.

Sous l'impulsion du Sommet de la Terre à Rio, des projets de développement durable ont vu le jour, tel celui européen du Réseau Natura 2000.

L'objectif de ce réseau est d'assurer la pérennité ou, le cas échéant, le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels, des habitats d'espèces de la Directive "Habitats" et des habitats d'espèces de la Directive "Oiseaux".

Il doit aussi contribuer à la mise en œuvre d'un développement durable en cherchant à concilier au sein des sites qui le composeront les exigences écologiques des habitats naturels, et des espèces en cause avec les exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que les particularités régionales et locales.

Ces sites ne seront donc pas des zones protégées d'où l'homme serait exclu, et encore moins des sanctuaires de nature. Ils seront simplement des espaces gérés avec tous les usagers, de telle sorte qu'ils puissent préserver leurs richesses patrimoniales et leur identité en maintenant les activités humaines.

IDENTIFICATION

- ▶ **Appellation :** LE TECH
- ▶ **Statut :** Site ou proposition de Site d'Importance Communautaire (SIC/pSIC)
- ▶ **Code :** FR9101478

Localisation [Afficher les Infos ▼](#)

- * **Région :** Languedoc-Roussillon
- * **Département :** Pyrénées-Orientales
- * **Superficie :** 1460 ha
- * **Altitude maximale :** 735 m
- * **Régions biogéographiques :** Alpine, Méditerranéenne

La surface de ce site intersecte la Zone de Protection Spéciale suivante :
FR9110076 CANIGOU-CONQUES DE LA PRESTE

Vie du site [Afficher les Infos ▼](#)

- * **Mise à jour des données :** 06/2006
- * **Vie du site :** Date de proposition comme SIC : 02/2001

Description du site

Afficher les infos ▼

L'ensemble de ce réseau hydrographique est proposé pour le Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*) qui présente une très grande variabilité génétique dans tout le bassin versant du Tech. Ce site aurait constitué un lieu de refuge pour l'espèce au moment des glaciations. Le haut du bassin est colonisé par le Desman des Pyrénées (*Galemys pyrenaicus*) endémique pyrénéo-cantabrique. Les individus y sont isolés et leur conservation est nécessaire. Ce site est un des derniers secteurs où la Loure (*Lutra lutra*) est connue dans les Pyrénées-Orientales

Le Tech est l'un des plus importants fleuves côtiers des Pyrénées Orientales. Le site concerne les cours moyen et aval du fleuve, la partie amont étant proposée au titre du domaine biogéographique alpin. Ce fleuve est caractérisé par un régime torrentiel très marqué, entraînant de fortes crues lors des épisodes pluvieux qui peuvent être intenses et subits. La vallée constitue un axe important de pénétration vers le massif pyrénéen, Andorre et l'Espagne. Elle accueille encore des activités industrielles (du fait des ressources énergétiques procurées par le fleuve) et thermales actives.

Composition du site :

Forêts caducifoliées	45 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	30 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	10 %
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	10 %
Autres terres arables	5 %

Habitats naturels présents

Afficher les infos ▼

	% couv.	SR ⁽¹⁾
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Aino-Padion, Aïnon <i>incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)*	10 %	C
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	10 %	C

Espèces végétales et animales présentes

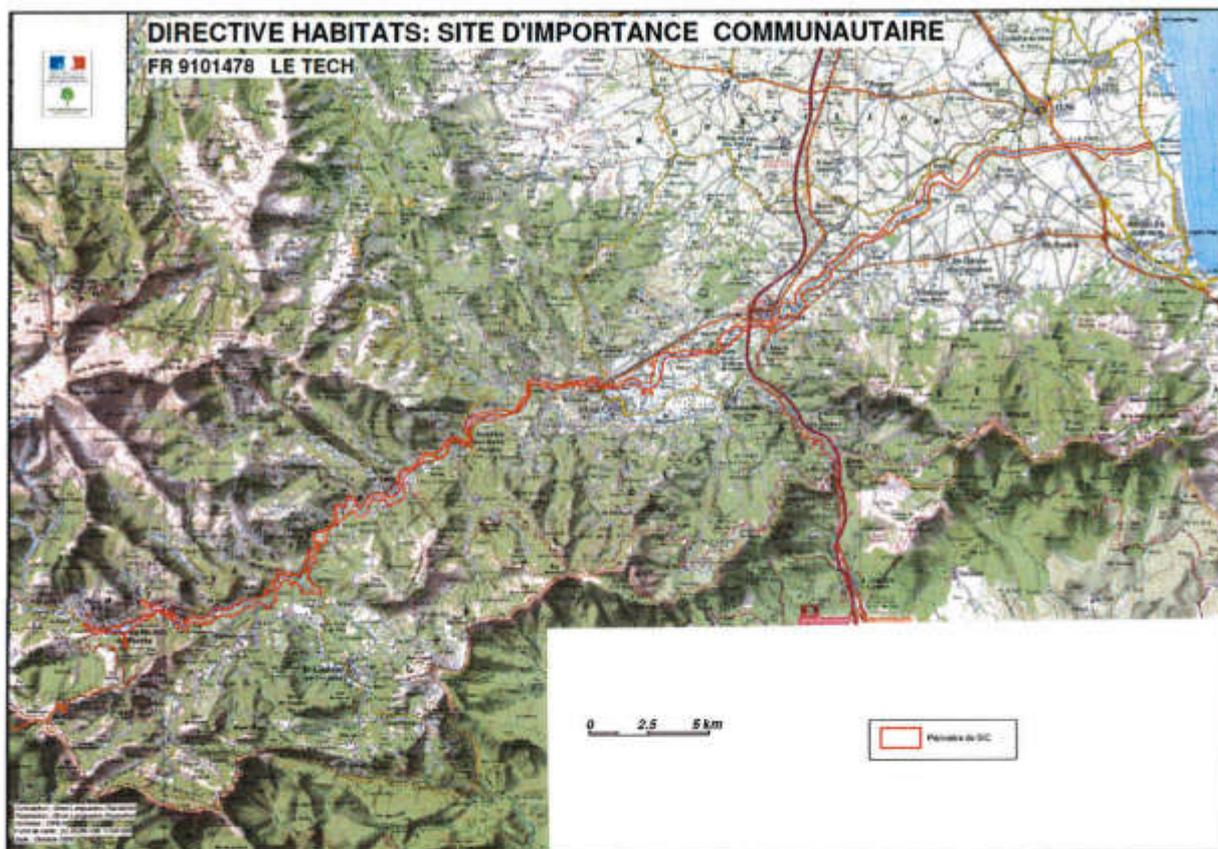
Afficher les infos ▼

Invertébrés	PR ⁽²⁾
Ecrevisse à pattes blanches (<i>Austropotamobius pallipes</i>)	B
Mammifères	PR ⁽²⁾
Desman des Pyrénées (<i>Galemys pyrenaicus</i>)	B
Grand Murin (<i>Myotis myotis</i>)	C
Grand Rhinolophe (<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>)	C
Loutrre (<i>Lutra lutra</i>)	C
Minioptère de Schreibers (<i>Miniopterus schreibersii</i>)	C
Petit Murin (<i>Myotis blythii</i>)	C
Petit Rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	B
Rhinolophe Euryale (<i>Rhinolophus euryale</i>)	C
Vespertillon à oreilles échanquées (<i>Myotis emarginatus</i>)	C
Poissons	PR ⁽²⁾
Barbeau méridional (<i>Barbus meridionalis</i>)	A
Lamprole de rivière (<i>Lampetra fluviatilis</i>)	D

⁽¹⁾ Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

⁽²⁾ Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

* Habitats ou espèces prioritaires (en gras) : habitats ou espèces en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.



Des ZNIEFF :

(source : <http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr>)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional (691 en Languedoc Roussillon) ;
- les ZNIEFF de type II, qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes (229 en Languedoc Roussillon). Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore.

Établi pour le compte du Ministère de l'environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale.

Du nord au sud

ZNIEFF de
type I
n° 6617-5106

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération

Vallée du Tech de Céret à Ortaffa

Identifiant national : 910030498



1. Localisation et description générale

- Communes concernées par la ZNIEFF

Département des Pyrénées Orientales

Code INSEE	Nom de la commune	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
66178	SAINT-JEAN-PLA-DE-CORTS	113.0 ha	18.0 %
66024	LE BOULOU	91.0 ha	15.0 %
66049	CERET	77.0 ha	13.0 %
66115	MONTESQUIEU-DES-ALBERES	78.0 ha	13.0 %
66026	BROUILLA	74.0 ha	12.0 %
66129	ORTAFFA	63.0 ha	10.0 %
66225	VILLELONGUE-DELS-MONTS	49.0 ha	8.0 %
66214	TRESSERRE	39.0 ha	6.0 %
66015	BANYULS-DELS-ASPRES	18.0 ha	3.0 %
66175	SAINT-GENIS-DES-FONTAINES	9.0 ha	2.0 %

La ZNIEFF « Vallée du Tech de Céret à Ortaffa » est située au sud du département des Pyrénées-Orientales. Elle englobe un linéaire d'environ 20 kilomètres du fleuve du Tech, entre la ville de Céret, aux portes du Vallespir, et le village d'Ortaffa, dans la plaine du Roussillon. Le territoire défini occupe une superficie de près de 615 hectares pour une altitude variant entre 20 et 140 mètres.

- Description du Paysage (Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon)

La plaine du Roussillon

Nom de l'unité paysagère	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
<i>La plaine d'Ilhéria</i>	365.0 ha	60 %
<i>L'Aspre viticole</i>	2.0 ha	0 %

Les contreforts de la montagne

Nom de l'unité paysagère	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
<i>La plaine de Céret aux portes du Vallespir</i>	245.0 ha	40 %

- Occupation du sol (ocsol L-R)

Territoires artificialisés

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
112	Tissu urbain discontinu	8.0 ha	1 %
113	Bâti diffus	3.0 ha	1 %
121	Zones industrielles ou commerciales	4.0 ha	1 %
122	Réseaux routier et ferroviaire et espaces associés	1.0 ha	0 %
133	Chantiers	7.0 ha	1 %

ZNIEFF de
type I
n° 6617-5106

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération



Vallée du Tech de Céret à Ortaffa

Identifiant national : 910030498

Territoires agricoles

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
212	Terres arables autres que serres, rizières et zones à forte densité de serres	5.0 ha	1 %
221	Vignobles	53.0 ha	9 %
242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	29.0 ha	5 %

Forêts et milieux semi-naturels

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
311	Forêts de feuillus	90.0 ha	15 %
312	Forêts de conifères	64.0 ha	10 %
321	Pelouses et pâturages naturels	27.0 ha	4 %
323	Maquis et garrigues	88.0 ha	14 %
324	Forêt et végétation arbustive en mutation	63.0 ha	10 %
325	Landes	44.0 ha	7 %
333	Végétation clairsemée	20.0 ha	3 %

Surfaces en eau

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
511	Cours et voies d'eau	83.0 ha	14 %
512	Plans d'eau	22.0 ha	4 %

2. Délimitation du périmètre

- Périmètres d'inventaire et périmètres réglementaires présents sur la ZNIEFF

Intersections avec des périmètres d'inventaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
ZNIEFF de type II	Rivière Le Tech	6617-0000	612 ha	100 %

Intersections avec des périmètres réglementaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
SIC	LE TECH	FR9101478	502 ha	82 %
SAGE	SAGE Tech-Albères	sage_04	612 ha	100 %
SAGE	SAGE Aquifère multicouche du Roussillon	sage_08	612 ha	100 %
SCOT	Littoral sud des Pyrénées-Orientales	scot_01	313 ha	51 %
SCOT	Plaine du Roussillon	scot_09	299 ha	49 %

La délimitation de la ZNIEFF est marquée par deux radiers, à l'amont au niveau de l'agglomération de Céret (en aval du vieux pont), et à l'aval au niveau du village d'Ortaffa.

De part et d'autre du cours d'eau, le périmètre englobe les zones humides riveraines (bras morts, anciennes gravières, prairies et ripisylves).

ZNIEFF de
type I
n° 6617-5106

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération

Vallée du Tech de Céret à Ortaffa

Identifiant national : 910030498



3. Description du fonctionnement écologique

- Etage de végétation : étage mésoméditerranéen

- Espèces végétales déterminantes et remarquables

Végétaux vasculaires

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Andryala raguzina L.</i>	Andryale de Raguse	stricte
<i>Euphorbia terracina L.</i>	Euphorbe de Terracine	stricte
<i>Lamium flexuosum Ten.</i>	Lamier flexueux	stricte
<i>Leersia oryzoides (L.) Sw.</i>	Leersie faux-riz	littorale
<i>Lupinus angustifolius L.</i>	Lupin à feuilles étroites	remarquable
<i>Myosoton aquaticum (L.) Moench</i>	Céraisie aquatique	remarquable
<i>Sedum rubens L.</i>	Orpin rougeâtre	remarquable

- Espèces animales déterminantes et remarquables

Mammifères terrestres

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe	stricte

Oiseaux

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Merops apiaster</i>	Guêpier d'Europe	remarquable
<i>Nycticorax nycticorax</i>	Bihoreau gris	stricte
<i>Upupa epops</i>	Huppe fasciée	remarquable

Reptiles

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Mauremys leprosa</i>	Emyde lépreuse	stricte
<i>Timon lepidus</i>	Lézard ocellé	stricte

Au sein du périmètre de la ZNIEFF, le Tech s'écoule dans une vallée très urbanisée marquant la frontière entre les massifs des Aspres au nord-ouest, du Vallespir en amont, des Albères au sud et la plaine agricole du Roussillon au nord-est. La rivière serpente et forme un vaste lit (plus de 250 mètres de largeur par endroit) dans lequel la ripisylve, bien que discontinue peut atteindre plusieurs dizaines de mètres de large.

Le cours d'eau et ses abords offrent une variété de milieux abritant plusieurs espèces d'intérêt patrimonial.

Parmi la faune, on peut noter :

- la Loutre d'Europe *Lutra lutra*, un mammifère protégé en France surtout présente sur la façade atlantique et dans le Massif Central. Elle a tendance à recoloniser depuis une dizaine d'années un certain nombre de réseaux hydrographiques ;
- l'Emyde lépreuse *Mauremys leprosa*, une tortue palustre du Sud de la France et de la péninsule ibérique, protégée au niveau européen. Elle se rencontre dans les lacs et rivières comme dans les mares et ruisseaux, petits et peu

ZNIEFF de
type I
n° 6617-5106

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération

Vallée du Tech de Céret à Ortaffa

Identifiant national : 910030498



profonds. L'espèce est très rare en France et le Languedoc-Roussillon abrite 100 % de la population nationale ;

- le Bihoreau gris *Nycticorax nycticorax*, un petit héron protégé en Europe. Oiseau migrateur hivernant au sud du Sahara, il vient se reproduire en France et nécessite une végétation abondante en bordure de larges cours d'eau pour chasser et bâtir son nid ;

- le Lézard ocellé *Timon lepidus*, un reptile que l'on retrouve surtout dans le Sud de la France et la péninsule ibérique, dans les milieux de broussaille associés à des zones plus ouvertes. Il est protégé au niveau national.

Les levées sableuses et sèches du lit majeur abritent deux plantes typiques :

- l'Andryale de Raguse *Andryala ragusina*, espèce ibérique atteignant en Languedoc-Roussillon la limite nord de son aire de répartition. Elle n'est connue que dans une quinzaine de communes des plaines et garrigues de l'Aude et des Pyrénées-Orientales ;

- l'Euphorbe de Terracine *Euphorbia terracina*, plante méditerranéenne présente en France dans la plaine du Roussillon et la frange littorale (Aude, Hérault et Pyrénées-Orientales). Elle bénéficie d'une protection régionale.

Les forêts riveraines, quant à elles, offrent des zones favorables au développement du Lamier flexueux *Lamium flexuosum*, une plante de l'ouest méditerranéen, connue en France dans une vingtaine de communes des Albères et de la plaine du Roussillon.

4. Facteurs influençant l'évolution de la ZNIEFF

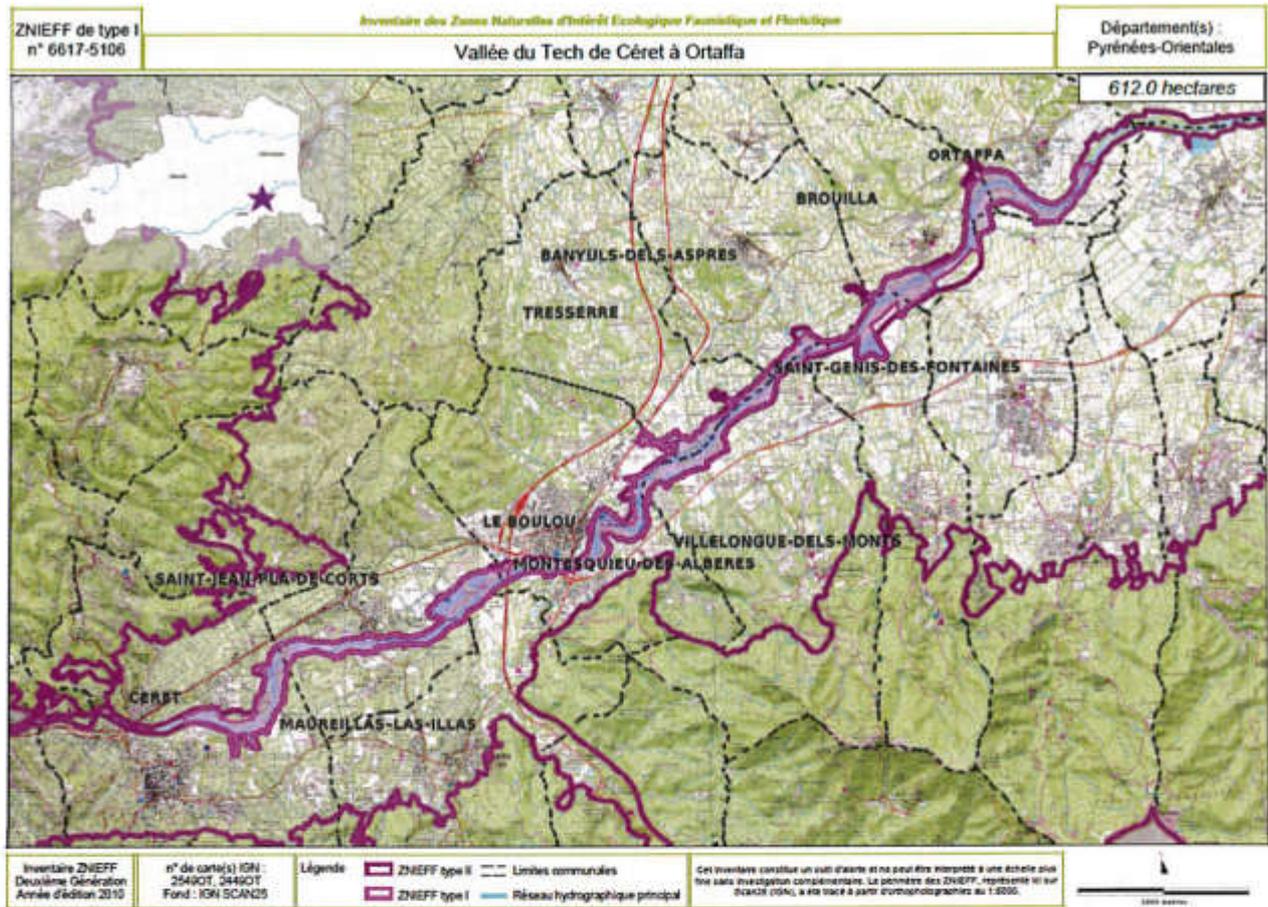
Les ripisylves sont des zones refuges pour de nombreuses espèces. Elles jouent aussi un rôle de piège des polluants entraînés par les eaux de ruissellement et concourent à la stabilisation des berges face à l'érosion (notamment lors des crues). Leur conservation est donc importante, particulièrement dans ce contexte agricole et urbain. Les travaux d'entretien/d'exploitation des zones riveraines (et notamment les coupes et le défrichage), doivent être envisagées avec beaucoup de prudence.

De plus, pour les espèces référencées, la bonne qualité physico-chimique du cours d'eau est essentielle. Tout type de pollution ou de modification de la dynamique de la rivière (seuils, captages, consolidation ou rectification des berges) constitue une menace. Or le Tech s'écoule dans une vallée et une plaine cultivées de manière intensive et est dégradé par une pollution diffuse due aux rejets agricoles (produits de traitement, engrais...) ou domestiques (stations d'épuration). De même, les stations de pompage, les seuils et ouvrages divers (ponts et passages à gué) qui la traversent sont autant de facteurs qui perturbent son fonctionnement écologique (modification des régimes hydrauliques, obstacles aux déplacements des poissons).

D'un point de vue touristique, les berges accueillent plusieurs campings, aires de pique-nique, lieux de baignade qui en font des zones très fréquentées en été, avec les risques accrus de pollution et de dégradation des milieux et de dérangement de la faune que cela entraîne.

L'introduction de la Tortue de Floride pourrait constituer une menace pour la petite population d'Emyde lépreuse (transmission de parasites, concurrence).

5. Sources documentaires et bibliographie



ZNIEFF de
type II
n° 6622-0000

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération

Massif des Albères



1. Localisation et description générale

- Communes concernées par la ZNIEFF

Département des Pyrénées Orientales

Code INSEE	Nom de la commune	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
66196	SOREDE	3075.0 ha	28.0 %
66008	ARGELES-SUR-MER	2704.0 ha	25.0 %
66001	L'ALBERE	1635.0 ha	15.0 %
66093	LAROQUE-DES-ALBERES	1282.0 ha	12.0 %
66115	MONTEQUIEU-DES-ALBERES	694.0 ha	6.0 %
66225	VILLELONGUE-DELS-MONTS	570.0 ha	5.0 %
66063	LES CLUSES	460.0 ha	4.0 %
66024	LE BOULOU	183.0 ha	2.0 %
66106	MAUREILLAS-LAS-ILLAS	171.0 ha	2.0 %
66137	LE PERTHUS	86.0 ha	1.0 %

texte à venir

- Description du Paysage (Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon)

La plaine du Roussillon

Nom de l'unité paysagère	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
<i>La plaine d'Ilhérens</i>	66.0 ha	1 %

Le littoral et ses étangs

Nom de l'unité paysagère	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
<i>La côte sabieuse et lagunaire du Roussillon</i>	0.0 ha	0 %

Les contreforts de la montagne

Nom de l'unité paysagère	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
<i>La côte rocheuse des Albères et son vignoble</i>	37.0 ha	0 %
<i>La plaine de Céret aux portes du Vallespir</i>	233.0 ha	2 %
<i>Le massif des Albères</i>	10526.0 ha	97 %

- Occupation du sol (ocsol L-R)

Territoires artificialisés

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
112	Tissu urbain discontinu	33.0 ha	0 %
113	Bâti diffus	33.0 ha	0 %

ZNIEFF de type II n° 6622-0000	<i>Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération</i>		
	Massif des Albères		

Territoires artificialisés

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
142	Equipements sportifs et de loisirs	7.0 ha	0 %

Territoires agricoles

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
221	Vignobles	40.0 ha	0 %
231	Prairies	18.0 ha	0 %
242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	1.0 ha	0 %

Forêts et milieux semi-naturels

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
311	Forêts de feuillus	4764.0 ha	44 %
312	Forêts de conifères	3098.0 ha	29 %
313	Forêts mélangées	101.0 ha	1 %
321	Pelouses et pâturages naturels	245.0 ha	2 %
323	Maquis et garrigues	565.0 ha	5 %
324	Forêt et végétation arbustive en mutation	1880.0 ha	17 %
325	Landes	71.0 ha	1 %
333	Végétation clairsemée	7.0 ha	0 %

2. Délimitation du périmètre

- Périmètres d'inventaire et périmètres réglementaires présents sur la ZNIEFF

Intersections avec des périmètres d'inventaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
ZNIEFF de type I	Forêt de la Massane	6622-5021	360 ha	3 %
ZNIEFF de type I	Crête du Pic d'Aurelle	6622-5105	270 ha	2 %
ZNIEFF de type I	Crêtes de Pic Neoulos	6622-5107	367 ha	3 %
ZNIEFF de type I	Ravin des Mouchouses	6622-5108	486 ha	4 %
ZNIEFF de type I	Ravin de la Massane	6622-5109	1335 ha	12 %

Intersections avec des périmètres réglementaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
SIC	MASSIF DES ALBERES	FR9101483	3097 ha	29 %
ZPS	Massif des Albères	FR9112023	3097 ha	29 %

ZNIEFF de type II n° 6622-0000	Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération		
	Massif des Albères		

- Périmètres d'inventaire et périmètres réglementaires présents sur la ZNIEFF

Intersections avec des périmètres d'inventaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
ZICO	Massif des Albères	LR10	9684 ha	89 %

Intersections avec des périmètres réglementaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
RNN	Réserve naturelle nationale de la forêt de la Massane	REN66001	338 ha	3 %
SAGE	SAGE Tech-Albères	sage_04	10863 ha	100 %
SAGE	SAGE Aquifère multicouche du Roussillon	sage_06	484 ha	4 %
SCOT	Littoral sud des Pyrénées-Orientales	sco1_01	10863 ha	100 %

texte à venir

3. Description du fonctionnement écologique

- Etage de végétation : non mentionné

- Espèces végétales déterminantes et remarquables

Végétaux vasculaires

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminante
<i>Andropogon distachyos</i> L.	Andropogon à deux épis	stricte
<i>Armeria ruschonensis</i> Girard subsp. <i>litorifuga</i> (Bemis) Malag.	Armerie de Foucaud	stricte
<i>Asperula arvensis</i> L.	Asperule des champs	à critères
<i>Brassica montana</i> Pourr.	Chou des montagnes	stricte
<i>Calcitome infesta</i> (C. Presl) Guss.	-	stricte
<i>Callitriche stagnalis</i> Scop.	Callitriche des marais	remarquable
<i>Carex depauperata</i> Curtis ex With.	Laiche appauvrie	stricte
<i>Carex punctata</i> Gaudin	Laiche ponctuée	stricte
<i>Centaurea harrisi</i> Jord.	Centauree bieustré	stricte
<i>Cytisus arboreus</i> (Desf.) DC. subsp. <i>catalaunicus</i> (Webb) Maire	Cytise de Catalogne	stricte
<i>Dorycnopsis gerardi</i> (L.) Bolss.	Anthyllis de Gérard	stricte
<i>Euphorbia terracina</i> L.	Euphorbe de Terracina	stricte
<i>Festuca glauca</i> Vill.	Fétuque glauque	remarquable
<i>Festuca lambinonii</i> Kerguelen	Fétuque de Lambhôn	remarquable

ZNIEFF de type II n° 6622-0000	<i>Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération</i>	
	Massif des Albères	

- Espèces végétales déterminantes et remarquables

Végétaux vasculaires

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Gagea lutea</i> (L.) Ker Gawl.	Gagée jaune	stricte
<i>Gagea pratensis</i> (Pers.) Dumort.	Gagée des prés	stricte
<i>Hebeptis matronalis</i> L.	Julienne des dames	remarquable
<i>Hieracium alatum</i> Lapeyr.	Epervière allée	remarquable
<i>Lamium flexuosum</i> Ten.	Lamier flexueux	stricte
<i>Lathyrus cirrhosus</i> Ser.	Gesse à vrilles	stricte
<i>Leucanthemum montpensile</i> (L.) H.J.Coste	Marguerite de Montpellier	remarquable
<i>Medicago suffruticosa</i> Ramond ex DC.	Luzerne sous-ligneuse	remarquable
<i>Moehringia muscosa</i> L.	Moehringie mousse	stricte
<i>Pedicularis asparagoides</i> Lapeyr.	Pédiculaire fausse-asperge	stricte
<i>Plantago subulata</i> L.	Plantain caréné	stricte
<i>Ranunculus hederaceus</i> L.	Renoncule lierre	stricte
<i>Sagina procumbens</i> L.	Sagine couchée	remarquable
<i>Scieranthus perennis</i> L. subsp. <i>polycnemoides</i> (W.W. & Costa) Font Quer	Gravelle faux-polycnème	remarquable
<i>Sedum rubens</i> L.	Orpin rougeâtre	remarquable
<i>Selaginella denticulata</i> (L.) Spring	Sélaginelle denticulée	stricte
<i>Silene nemoralis</i> Waldst. & Kit.	Silène des forêts	stricte
<i>Silene viridiflora</i> L.	Silène à fleurs vertes	stricte
<i>Tribulum strictum</i> L.	Tréfle raide	stricte

- Espèces animales déterminantes et remarquables

Amphibiens

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Rana perezi</i>	Grenouille de Perez	stricte
<i>Rana perezi</i> / <i>R. grafi</i>	Grenouille de Perez ou de Graf	stricte
<i>Triturus marmoratus</i>	Triton marbré	remarquable

Chiroptères

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Nyctalus leisleri</i>	Noctule de Leisler	à critères

Coléoptères Carabidae

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Carabus pseudomonticola</i>	-	stricte

ZNIEFF de
type II
n° 6622-0000

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération

Massif des Albères



- Espèces animales déterminantes et remarquables

Coléoptères Carabidae

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Carabus rufus</i>	-	remarquable

Coléoptères Tenebrionidae

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Lagria grenieri</i>	-	stricte
<i>Omophilus picipes</i>	-	remarquable
<i>Proaticus latcolis</i>	-	remarquable
<i>Stenohelops pyrenaicus</i>	-	remarquable

Coléoptères Saproxyliques

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Aesalus scarabaeoides</i>	-	stricte
<i>Agrius massanensis</i>	-	stricte
<i>Ampedus cardinalis</i>	-	stricte
<i>Ampedus elegantulus</i>	-	stricte
<i>Ampedus praestus</i>	-	stricte
<i>Ampedus quadrifasciatus</i>	-	stricte
<i>Anthaxia mixta</i>	-	stricte
<i>Benibotanus alternatus</i>	-	stricte
<i>Eledonoplus armatus</i>	-	stricte
<i>Ischnodes sanguinicollis</i>	-	stricte
<i>Lacon querceus</i>	-	stricte
<i>Leioderes kollari</i>	-	stricte
<i>Megaperthes lugens</i>	-	stricte
<i>Nematodes flum</i>	-	stricte
<i>Ogmoderes angusticollis</i>	-	stricte
<i>Osmoderma eremita</i>	Pique-Prune	stricte
<i>Pycnomerus terebrans</i>	-	stricte
<i>Teredus cylindricus</i>	-	stricte
<i>Tetraloma desmarestii</i>	-	stricte
<i>Triplax lacordairei</i>	-	stricte

ZNIEFF de
type II
n° 6622-0000

Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération

Massif des Albères



- Espèces animales déterminantes et remarquables

Lépidoptères

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Euphydryas aurinia</i>	Damier de la Succise	stricte

Odonates

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Calopteryx haemorrhoidalis</i>	-	remarquable
<i>Grychogomphus unctus</i>	Gomphe à crochets	stricte
<i>Sympetrum meridionale</i>	-	remarquable

Oiseaux

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline	remarquable
<i>Aquila chrysaetos</i>	Aigle royal	stricte
<i>Bubo bubo</i>	Grand-duc d'Europe	à critères
<i>Circus gallicus</i>	Circette Jean-le-Blanc	à critères
<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	remarquable
<i>Emberiza hortulana</i>	Bruant ortolan	à critères
<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin	stricte
<i>Galerida theklae</i>	Cochevis de Thékla	à critères
<i>Hieraetus fasciatus</i>	Aigle de Bonelli	stricte
<i>Hirundo daurica</i>	Hirondelle rousseline	stricte
<i>Lanius senator</i>	Pie-grièche à tête rousse	à critères
<i>Oenanthe hispanica</i>	Traquet oreillard	stricte
<i>Sylvia conspicillata</i>	Fauvette à lunettes	à critères
<i>Upupa epops</i>	Huppe fasciée	remarquable

Orthoptères (criquets et sauterelles)

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Antaxius chopardi</i>	-	stricte
<i>Chorthippus binotatus saulcyi</i>	-	stricte
<i>Eugryllodes pipiens provincialis</i>	-	stricte
<i>Omocestus antilgai</i>	-	stricte
<i>Paracaloptenus bolivari</i>	-	stricte

ZNIEFF de type II n° 6622-0000	Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération	
	Massif des Albères	

- Espèces animales déterminantes et remarquables

Poissons et écrevisses

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Anguilla anguilla</i>	Anguille	remarquable

Reptiles

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Eliaphe longissima</i>	Coluvre d'Esculape	remarquable
<i>Mauremys leprosa</i>	Emyde lépreuse	stricte

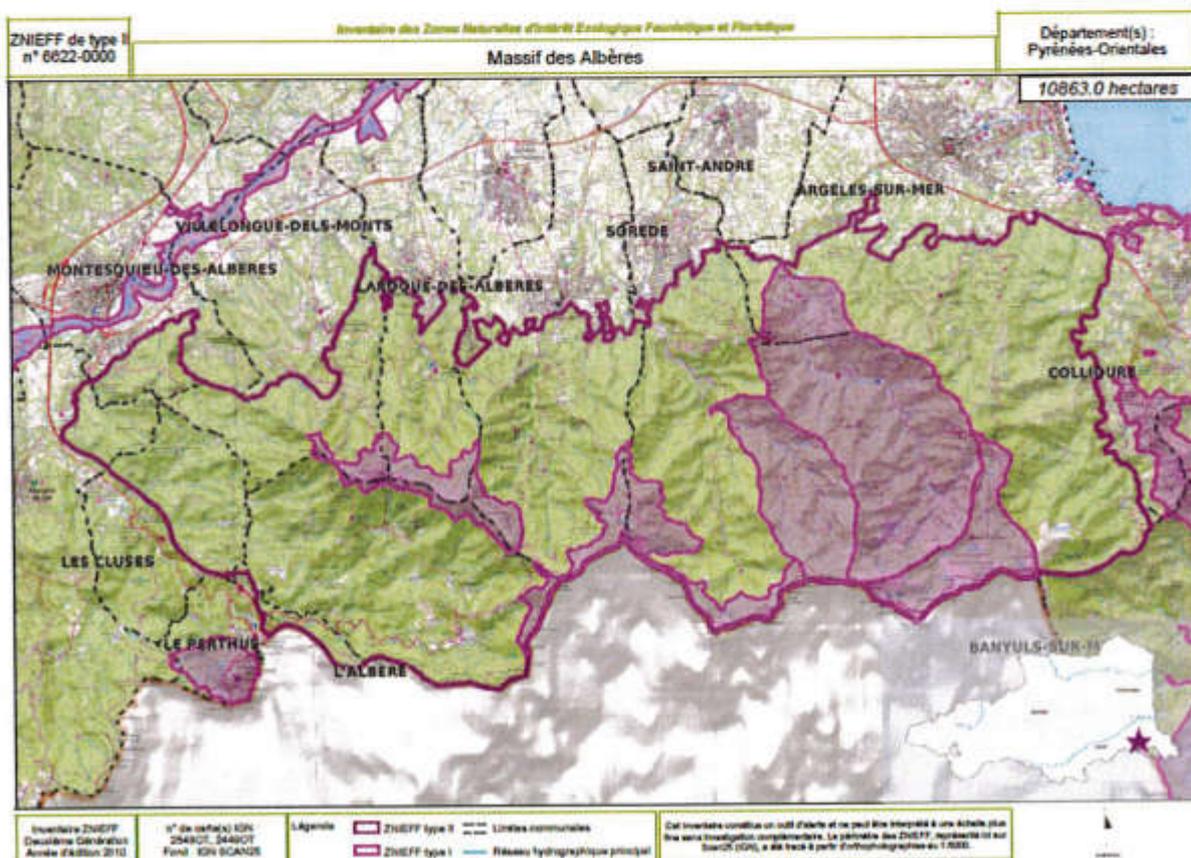
texte à venir

4. Facteurs influençant l'évolution de la ZNIEFF

texte à venir

5. Sources documentaires et bibliographie

texte à venir



ZNIEFF de type I n° 6622-5105	<i>Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération</i>		
	Crête du Pic d'Aureille		
Identifiant national : 910010642			

1. Localisation et description générale

- Communes concernées par la ZNIEFF

Département des Pyrénées Orientales

Code INSEE	Nom de la commune	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
66225	VILLELONGUE-DELS-MONTS	93.0 ha	34.0 %
66093	LAROQUE-DES-ALBERES	63.0 ha	23.0 %
66001	L'ALBERE	62.0 ha	23.0 %
66115	MONTESQUIEU-DES-ALBERES	53.0 ha	19.0 %

La ZNIEFF « Crêtes du Pic d'Aureille » est située dans le massif des Albères, au sud-est du département des Pyrénées-Orientales. Elle englobe les crêtes du Pic d'Aureille (point culminant) et celles des Puigs de Sant Christau et de la Balma situées dans leur continuité vers l'ouest. Le territoire défini occupe une superficie de 270 hectares pour une altitude variant entre 650 et 1035 mètres.

- Description du Paysage (Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon)

Les contreforts de la montagne

Nom de l'unité paysagère	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
<i>Le massif des Albères</i>	270.0 ha	100 %

- Occupation du sol (ocsol L-R)

Forêts et milieux semi-naturels

Code du poste	Libellé du poste	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
311	Forêts de feuillus	155.0 ha	69 %
312	Forêts de conifères	21.0 ha	8 %
321	Peiouses et pâturages naturels	10.0 ha	4 %
323	Maquis et garrigues	23.0 ha	9 %
324	Forêt et végétation arbustive en mutation	30.0 ha	11 %

ZNIEFF de type I n° 6622-5105	Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération		
	Crête du Pic d'Aureille		
Identifiant national : 910010842			

2. Délimitation du périmètre

- Périmètres d'inventaire et périmètres réglementaires présents sur la ZNIEFF

Intersections avec des périmètres d'inventaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
ZNIEFF de type II	Massif des Albères	6622-0000	270 ha	100 %
ZICO	Massif des Albères	LR10	270 ha	100 %

Intersections avec des périmètres réglementaires

Type	Intitulé du Périmètre	Code	Surface absolue (ha)	Surface relative (%)
SAGE	SAGE Tech-Albères	sage_04	270 ha	100 %
SCOT	Littoral sud des Pyrénées-Orientales	scof_01	270 ha	100 %

Le périmètre de la ZNIEFF inclut les crêtes entre le col de la Cortaleta au nord-ouest et celui de l'Ullat au sud-est. Il est matérialisé :

- au nord-est, par des chemins, des thalwegs, la courbe de niveau des 800 mètres et ponctuellement une ligne de crête sous le Pic d'Aureille ;
- au sud-ouest, par la route D71a, les courbes de niveaux des 850 puis des 800 mètres et une ligne de crête.

3. Description du fonctionnement écologique

- **Etage de végétation** : étage des chênes caducifoliés et étage montagnard

- **Espèces végétales déterminantes et remarquables**

Végétaux vasculaires

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Armeria ruscinoensis</i> Girard subsp. <i>ittorifuga</i> (Bemis) Malag.	Amérie de Foucaud	stricte
<i>Gagea lutea</i> (L.) Ker Gawl.	Gagée jaune	stricte
<i>Gagea pratensis</i> (Pers.) Dumort.	Gagée des prés	stricte
<i>Lamium flexuosum</i> Ten.	Lamier flexueux	stricte
<i>Leucanthemum monspeliense</i> (L.) H.J.Coste	Marguerite de Montpellier	remarquable
<i>Medicago suffruticosa</i> Ramond ex DC.	Luzerne sous-ligneuse	remarquable
<i>Silene virdiflora</i> L.	Silène à fleurs vertes	stricte
<i>Tribolium strictum</i> L.	Tréfle ralde	stricte

- **Espèces animales déterminantes et remarquables**

ZNIEFF de type I n° 6622-5105	Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération	
	Crête du Pic d'Aureille Identifiant national : 910010642	

- Espèces animales déterminantes et remarquables

Coléoptères Carabidae

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Carabus pseudomonticola</i>	-	stricte
<i>Carabus rutilans</i>	-	remarquable

Coleoptères Tenebrionidae

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Probatiscus latifollis</i>	-	remarquable
<i>Stenohelops pyrenaicus</i>	-	remarquable

Coléoptères Saproxylique

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Aesalus scarabaeoides</i>	-	stricte
<i>Ampedus praevius</i>	-	stricte
<i>Anthaxia midas</i>	-	stricte
<i>Benibotarus atematus</i>	-	stricte

Oiseaux

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline	remarquable
<i>Bubo bubo</i>	Grand-duc d'Europe	à critères
<i>Circaetus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc	à critères

Orthoptères (criquets et sauterelles)

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Déterminance
<i>Chorthippus binotatus saulcyi</i>	-	stricte

Cette zone plutôt boisée (hêtraies) comporte des pelouses et des pointes rocheuses sur les sommets et les crêtes. Quelques zones de transition sous forme de landes sont également présentes.

Les espèces listées occupent différents milieux.

Les pelouses sont plutôt colonisées par des plantes telles que :

- l'Armérie de Foucaud *Ameria ruscinoensis subsp. littorifuga*, dans les zones les plus rocailleuses. C'est une plante endémique catalane protégée en France. Elle n'est connue que dans une dizaine de communes, essentiellement dans les Albères ;
- la Gagée des prés *Gagea pratensis*, plante protégée en France dont la population régionale est isolée de son aire de répartition principale (Europe centrale) ;
- et le Trèfle raide *Trifolium strictum*, taxon à aire morcelée et présent dans une vingtaine de localités de la région.

Ces zones ouvertes accueillent également une espèce animale, *Chorthippus binotatus saulcyi*. C'est un orthoptère endémique de la partie centrale à orientale des Pyrénées où il est présent en populations localisées.

Dans les sous-bois frais des forêts de versants se développent plusieurs espèces végétales et notamment :

- la Gagée jaune *Gagea lutea*, protégée en France ;
- le Lamier flexueux *Lamium flexuosum*, plante de l'ouest méditerranéen présente en France dans une vingtaine de communes des Albères et de la plaine du Roussillon ;
- ou la Silène à fleurs vertes *Silene viridiflora*, espèce très rare du Sud de la France. Avec moins de dix communes de

ZNIEFF de type I n° 6622-5105	<i>Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique - Deuxième Génération</i>	
	Crête du Pic d'Aureille Identifiant national : 910010842	

présence, la région Languedoc-Roussillon possède la majorité des populations actuellement connue en France. Sa répartition reste très fragmentée, dispersée dans les Albères, les contreforts de l'Espinouse ou les Causses. Elle bénéficie d'une protection régionale.

Ces milieux sont également favorables à plusieurs coléoptères, notamment des espèces se développant dans le bois mort, telles que :

- *Aeolus scarabaeoides* ;
- *Ampedus praeustus* ;
- *Anthaxia midas* ;
- ou *Benibotarus altematus*.

Carabus rutilans, un autre type de coléoptère, est également noté dans le périmètre. Cette espèce vit dans les pinèdes et hêtraies de moyenne altitude surtout dans les thalwegs.

Le périmètre offre des zones de nidification favorables à deux rapaces :

- le Grand-duc d'Europe *Bubo bubo*, plutôt rare en France, nichant à flanc de falaise et dont la population régionale représente plus de 25% des effectifs nationaux ;
- le Circaète Jean-le-Blanc *Circaetus gallicus*, qui niche dans les forêts de pente et chasse dans les milieux ouverts et semi-ouverts. Il serait en déclin en Languedoc-Roussillon, principalement du fait de la diminution de ses territoires de chasse.

4. Facteurs influençant l'évolution de la ZNIEFF

La route D71a monte jusqu'au col de l'Ullat et quelques sentiers longent les crêtes ou les flancs. La fréquentation ne semble pas être un problème majeur sur le site, car la zone est difficile d'accès et présente un attrait moindre que le Pic Neoulos.

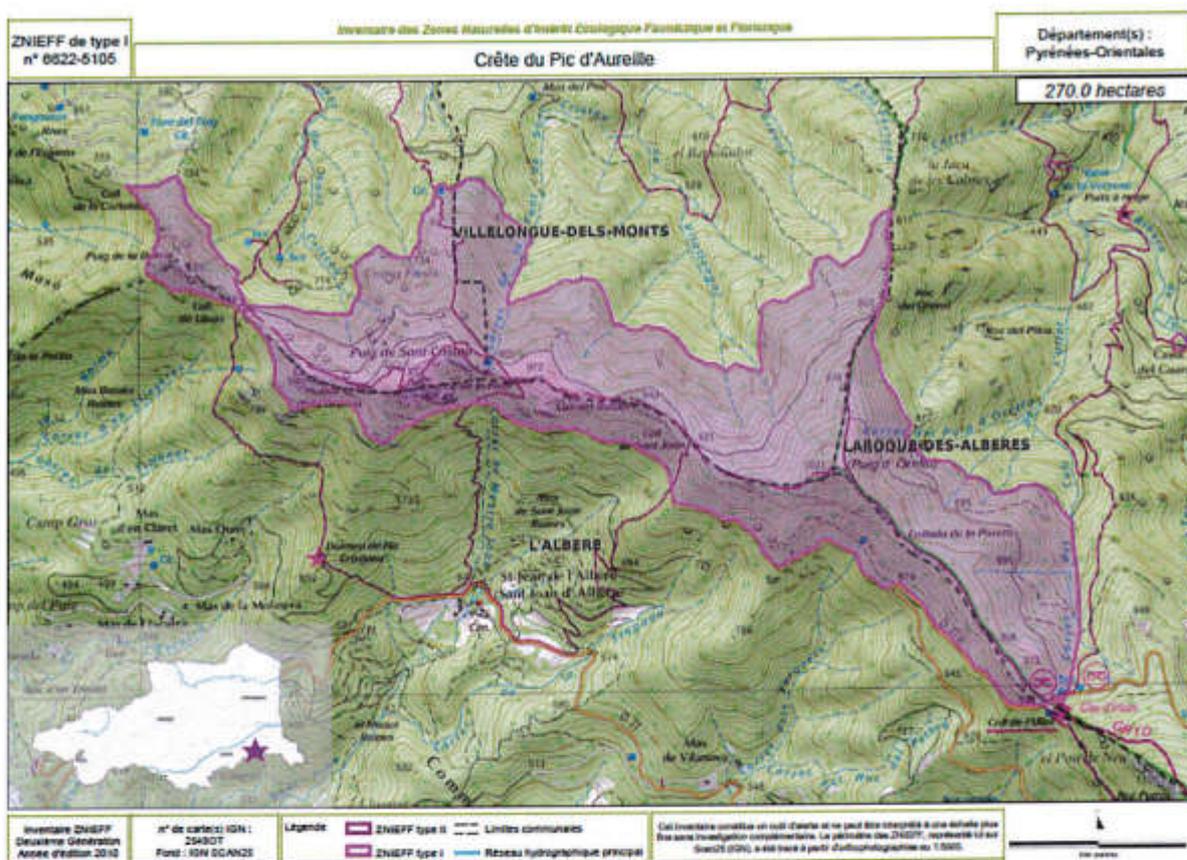
Dans ce contexte plutôt forestier, la colonisation naturelle des pelouses et des landes par les espèces ligneuses peut, à terme, avoir un impact négatif sur les espèces dépendant des milieux ouverts. Le pâturage permet de contenir cette extension sur les pelouses de crêtes.

Les boisements abritent de nombreuses espèces. Leur éventuelle exploitation ainsi que la fréquence du pâturage en sous-bois peuvent avoir des conséquences néfastes sur le patrimoine naturel :

- dérangements et modifications de milieux liés à la circulation d'engins motorisés et au tassement des sols, aux coupes claires ou aux plantations de résineux ;
- surpâturage et problèmes de régénération du couvert végétal.

5. Sources documentaires et bibliographie





LISTE DES ESPECES D'OISEAUX:
année du dernier recueil d'informations ornithologiques: 1990

Code et nom de l'espèce	Nicheurs	Hivernage	Migration
A080* Circaète-Jean-le-Blanc (<i>Circaetus gallicus</i>)	1-5		
A093* Aigle de Bonelli (<i>Hieraaetus fasciatus</i>)	1		
A215* Grand duc d'Europe (<i>Bubo bubo</i>)	5-15		
A227 Martinet pâle (<i>Apus pallidus</i>)	C		
A235 Pic vert (<i>Picus viridis sharpei</i>)	X		
A243* Alouette calandrelle (<i>Calandrella brachydactyla</i>)	X		
A245* Cochevis de Théklia (<i>Galeria thekliae</i>)	C		
A246* Alouette lulu (<i>Lullula arborea</i>)			
A252 Hirondelle rousseline (<i>Hirundo daurica</i>)	1-10		
A255* Pipit rousseline (<i>Anthus campestris</i>)	X		
A279* Traquet rieur (<i>Oenanthe leucura</i>)	-10		
A302* Fauvette pitchou (<i>Sylvia undata</i>)	X		
A379* Bruant Ortoïan (<i>Emberiza hortulana</i>)	X		

**# une ZICO
n° LR10 massif des Albères**

D'une superficie de 17850 ha, elle concerne 12 communes pour une altitude allant de 100m à 1200m



(Source photos : <http://monderapaces.free.fr>)



(Source photos : <http://www.oiseaux.net>)

La directive européenne n°79-409 du 6 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages s'applique à tous les états membres de l'union européenne. Elle préconise de prendre "toutes les mesures nécessaires pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisante d'habitats pour toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen". Les Etats membres doivent maintenir leurs populations au niveau qui réponde notamment aux exigences écologiques, scientifiques et culturelles compte tenu des exigences économiques et récréatives ». Ils doivent en outre prendre "toutes les mesures nécessaires pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisantes d'habitats". Les mêmes mesures doivent également être prises pour les espèces migratrices dont la venue est régulière.

Dans ce contexte européen, la France a décidé d'établir un inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Il s'agit de sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

A noter : tout comme les autres états membres, la France s'est engagée à désigner en Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux les sites nécessitant des mesures particulières de gestion et de protection pour conserver les populations d'oiseaux sauvages remarquables en particulier ceux inscrits à l'annexe I de la directive. Ces désignations qui correspondent à un engagement de l'Etat et ont seuls une valeur juridique, sont pour la plupart effectuées sur la base de l'inventaire des ZICO, ce qui ne signifie pas pour autant que toutes les ZICO devront être systématiquement ou dans leur intégralité désignées en ZPS.

Il n'existe pas pour l'instant de ZPS qui concerne le territoire de Villelongue dels Monts.



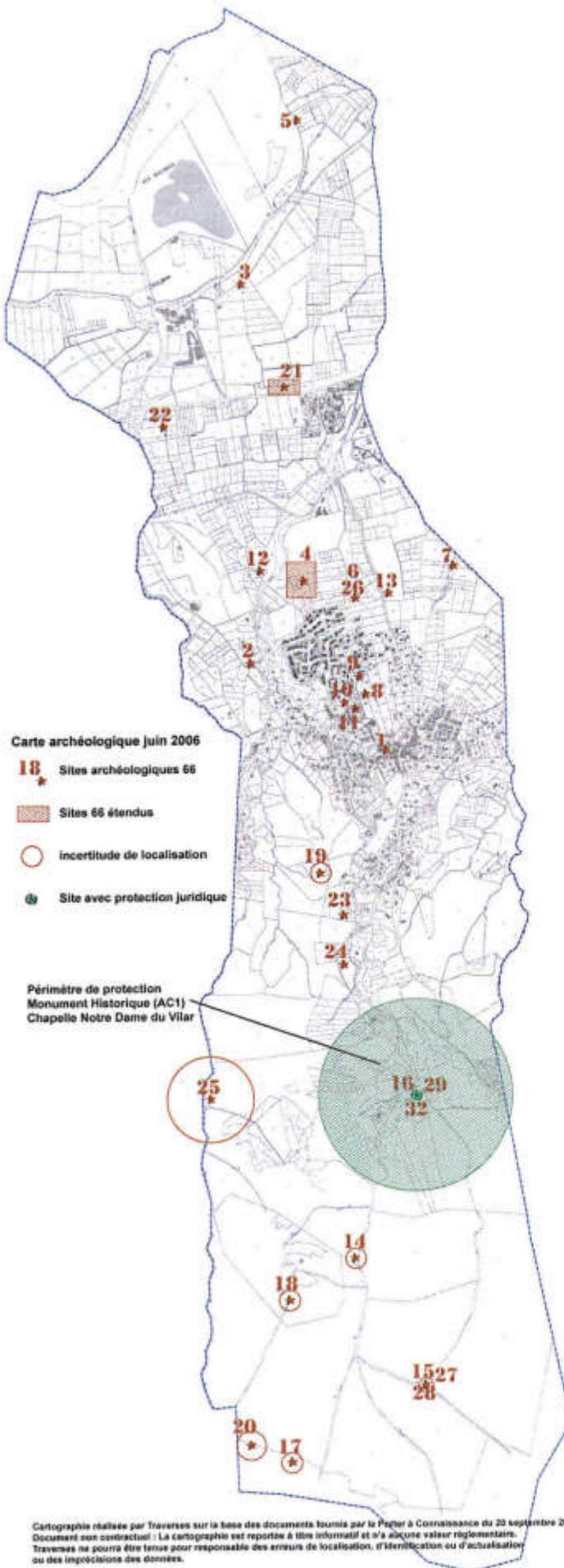
5 - Le patrimoine historique

Un Monument historique classé

La Chapelle Notre Dame du Vilar, y compris les fresques romanes de l'abside, est classée parmi les Monuments historiques, elle fait donc l'objet d'une servitude AC1 et est donc reportée à ce titre sur le plan et la liste des servitudes d'utilité publique.

Un Monument historique inscrit

Sont inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques les ruines du bâtiment des Chanoines mitoyennes de la Chapelle Notre Dame du Vilar ainsi que les vestiges de l'enceinte.



Carte archéologique juin 2006

18 Sites archéologiques 66

Sites 66 étendus

incertitude de localisation

Site avec protection juridique

Périmètre de protection Monument Historique (AC1) Chapelle Notre Dame du Vilar

Cartographie réalisée par Traverses sur la base des documents fournis par le Préfet à Connaissance du 20 septembre 2006. Document non contractuel : La cartographie est reportée à titre informatif et n'a aucune valeur réglementaire. Traverses ne pourra être tenue pour responsable des erreurs de localisation, d'identification ou d'actualisation ou des imprécisions des données.

Des sites archéologiques

Une liste des sites archéologiques préhistoriques et historiques répertoriés sur le territoire communal a été fournie par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Service Régional de l'Archéologie de Languedoc Roussillon dans le cadre du Porter à Connaissance de l'état du 12 septembre 2006.

Cet inventaire et la carte correspondante reflètent l'état actuel des connaissances, ils ne préjugent en rien d'éventuelles découvertes à venir et sont susceptibles de mise à jour.

La réglementation concernant l'archéologie est jointe en annexe au dossier du PLU et les sites répertoriés sont cartographiés sur les documents graphiques du PLU.

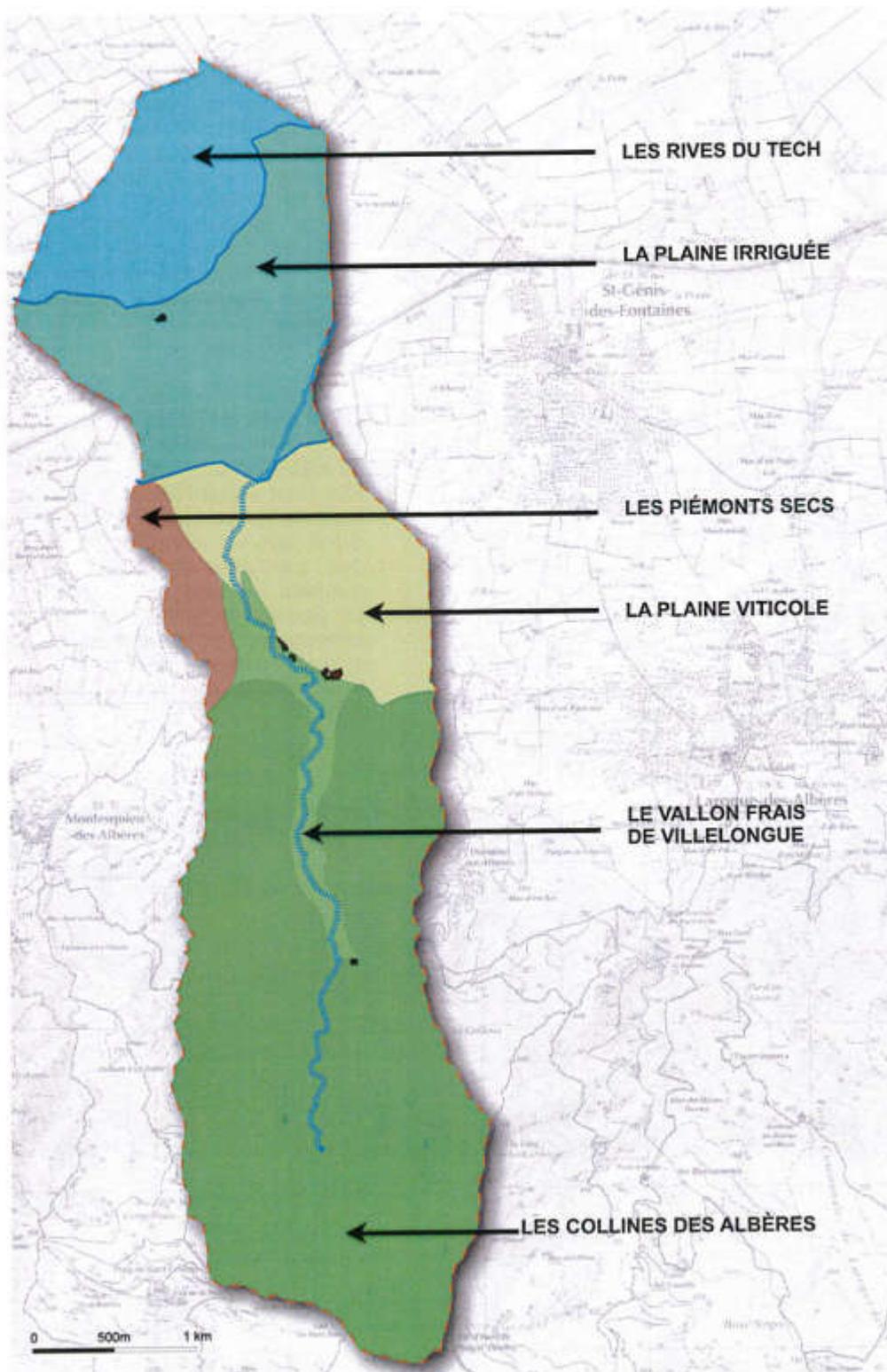
1 - Église Saint-Étienne. 2 - Glory. 3 - Le Pla I. 4 - Matemale I. 5 - Bargeils I. 6 - Cabail d'en Boux I. 7 - Cabail d'en Boux II. 8 - Las Closes I sud. 9 - Las Closes I nord. 10 - Las Closes II. 11 - Las Closes III. 12 - Matemale II. 13 - Cabail d'en Boux III. 14 - El Reposador I. 15 - El Reposador II. 16 - Prieuré de Notre Dame du Vilar. 17 - Camp Mitgdie. 18 - Le Pou I. 19 - Puig Janer I. 20 - Fontaine Saint Christophe. 21 - Le Pla II. 22 - Matemale III. 23 - Mas d'en Clos. 24 - La Resclosa. 25 - Terradeilles I. 26 - Cabail d'en bous I. 27 - El Reposador II. 28 - El Reposador II. 29 - Prieuré de Notre dame du Vilar. 30 - Prieuré de Notre dame du Vilar. 31 - Prieuré de Notre dame du Vilar. 32 - Prieuré de Notre dame du Vilar.

B - LA LECTURE DU PAYSAGE

La lecture du territoire est essentielle pour comprendre et définir un cadre de vie reconnu et partagé par tous. Elle révèle un paysage porteur de sens, de valeurs émotionnelles et culturelles. Les routes et les chemins constituent souvent d'excellents moyens de découvrir et de s'appropriier le paysage par le regard. Les premières images d'un lieu, les entrées sur la commune ainsi que les entrées d'agglomération marquent très fortement et influencent la perception de l'ensemble du territoire.

Les unités paysagères sont définies comme des morceaux du territoire qui s'organisent et s'individualisent selon des caractères géographiques et humains (relief, hydrographie, végétation, occupation du sols...) bien précis. Elles s'articulent entre elles grâce à des zones de transition, ou au contraire, par des limites franches (boisements, voies, cours d'eau)

1 - Les unités paysagères





LES RIVES DU TECH

Le paysage ne se révèle que passé le canal d'irrigation de Palau qui forme une limite franche. Sablière cachée derrière de hauts talus, plan d'eau entouré de végétation, fleuve du Tech caché derrière ses digues renvoient l'image d'un territoire totalement isolé du reste de la commune alors même qu'il pourrait constituer un espace de loisirs très intéressant.



LA PLAINE IRRIGUÉE

Logée entre le canal d'irrigation de Palau et celui des Albères et traversée par la RD 618, la plaine, ouverte, dirige son regard vers le massif des Albères au nord. Mosaïque de vignes et de vergers protégés par des haies, le paysage évolue rapidement, du fait de l'abandon progressif des terres, vers une refermeture. Les canalets, véritables témoins du travail des hommes disparaissent alors visuellement du paysage.



LA PLAINE VITICOLE

Elle s'étend du canal des Albères jusqu'au pied du massif en terrasses successives.

Elle subit aujourd'hui deux facteurs d'évolution importants. La crise de l'économie viticole, d'une part, entraîne très rapidement l'abandon des parcelles de vignes, l'enfrichement s'installe, le paysage se ferme.

La pression foncière, d'autre part, a eu pour conséquence un étalement urbain non réfléchi qui peine à trouver ses limites.

Il en résulte une impression d'abandon très forte.



LES PIÉMONTS SECS

Ce paysage s'étend à l'ouest et n'empiète que très peu sur la commune. Le contraste est saisissant entre la plaine cultivée et ce paysage de collines occupées par une garrigue rase. En retrait des paysages qui caractérisent la commune, il en offre une image moins humanisée et plus sauvage.

LE VALLON FRAIS DE VILLELONGUE

Le cours d'eau de Villelongue est à l'origine de l'installation humaine. Le paysage garde un caractère très intime, les alentours fortement boisés ferment totalement l'horizon. Dans sa traversée du village, petits chemins bordés de murets de pierre, fontaines, potagers renvoient une image discrète mais de grande qualité qu'il conviendra de révéler.

Les quartiers plus récents ont tendance à se détourner de ce ruisseau tempétueux alors qu'il est l'ossature même du village.



LES COLLINES DES ALBERES

Cette unité représente la moitié de la superficie communale. C'est un paysage totalement fermé par les boisements de chênes, entièrement inscrit en Espace Boisé Classé, qui abrite une urbanisation très diffuse dans sa frange sud. Les habitations ont le mérite de rester discrètes et ne perturbent donc pas la vision du massif que l'on peut avoir depuis la plaine.

2 - La découverte des paysages



Les routes constituent souvent d'excellents moyens de découvrir et de s'appropriier le paysage par le regard. Les premières images d'un lieu, les entrées sur la commune, ainsi que les entrées d'agglomération marquent très fortement et influencent la perception du territoire.

Le paysage révélé depuis la RD 618 axe majeur qui fait le lien entre Argelès et la Boulou, doit parler du paysage traversé et donner envie, par sa qualité, de découvrir plus en profondeur le territoire. Le regard est frappé, aujourd'hui, par la présence d'éléments ponctuels qui ne témoignent pas de la réalité des paysages naturels de la commune : rond-point géant, bâtiments disparates de la zone d'activités, volumes imposants et couleurs des nouveaux bâtiments du lycée agricole.

De même, les voies qui mènent au village masquent la réalité paysagère du territoire. Confrontées à l'abandon des terres viticoles, à la diffusion de l'habitat, elles reflètent de plus en plus un paysage fermé qu'il devient difficile d'appréhender et d'apprécier.

Enfin il n'existe pas de vues panoramiques sur la commune qui permettraient d'identifier facilement, et par tous, les composantes naturelles ou humaines qui participent à la spécificité des paysages communaux.



L'alignement de platanes, pourtant remarquable, ne peut rivaliser avec la multitude des signaux provenant de la zone d'activités.



Le nouvel espace public offre une respiration visuelle et une ouverture qui manquait au village.



Le premier plan enrichi ainsi que l'avancée diffuse de l'habitat brouillent la lecture du sombre massif des Albères

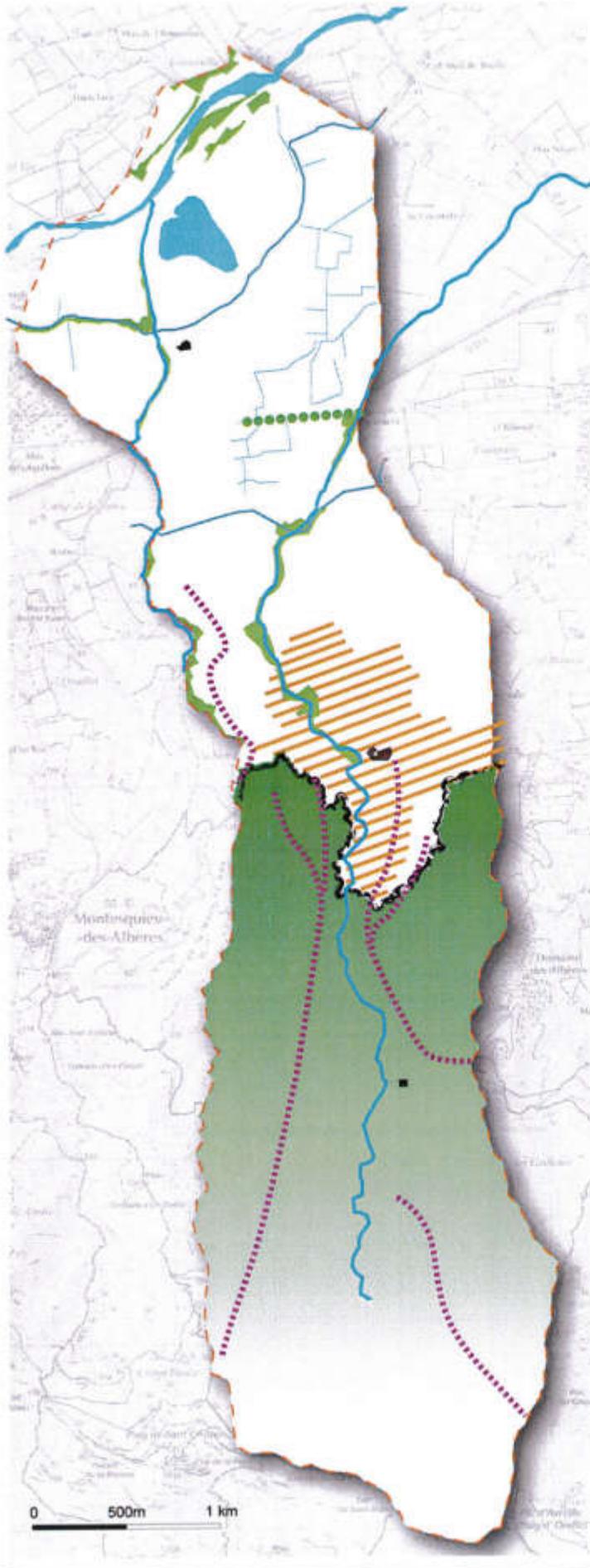


Les entrées sur le village reflètent des paysages confidentiels.



Dans la montée vers Santa Maria, quelques percées vers l'immensité de la plaine.

3 - Les structures paysagères remarquables



L'analyse a montré comment la commune s'organisait entre activités humaines et cadre naturel. Plusieurs éléments structurants du territoire confèrent au paysage de Villelongue son originalité et son identité.

Des espaces remarquables :

- Les reliefs couverts de forêt des Albères qui participent au cadre paysager de toute la région
- Les rives du Tech et l'étang qui dessinent un paysage encore sauvage à transformer en espace naturel de loisirs

Des structures d'accompagnement :

- Le Villelongue, sa ripisylve et tous les espaces d'accompagnement dans sa traversée du village, qui forment l'ossature historique.
- L'alignement remarquable de platanes le long de l'ancienne RD618
- Les canaux d'irrigation

Des motifs patrimoniaux qui donnent du sens au paysage et en rappellent l'évolution :

- Les canelets qui caractérisent la plaine irriguée

-  urbanisation
-  Axe de découverte de la commune
-  Seuil naturel d'entrée dans le village
-  Ligne de crête
-  Front boisé
-  Talus, terrasses
-  Rivière et ripisylve associée



Le cadre paysager du village est dicté par le relief et l'eau.

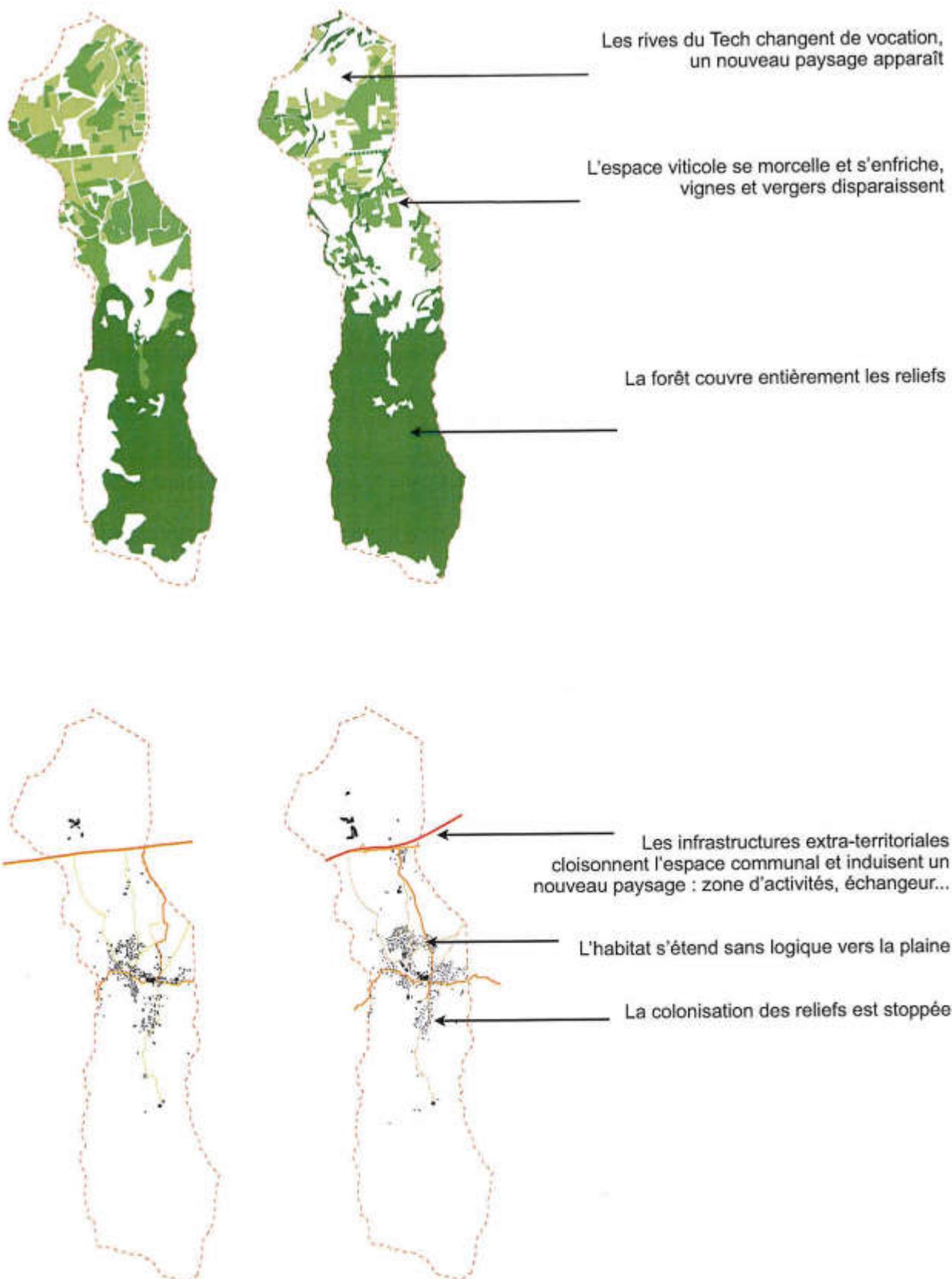
La forêt des Albères, qui recouvre entièrement les reliefs, marque un seuil franc entre l'espace agricole et la montagne. Elles sont **un cadre naturel au village** et lui servent d'écrin de qualité.

Les dernières avancées du relief dessinent aussi, par des seuils topographiques, les limites qu'il conviendra de donner à l'urbanisation.

Dans un axe nord-sud s'écoule ensuite le Villelongue. C'est une **structure incontournable**, sur laquelle s'est toujours appuyé le développement du village et qui, aujourd'hui, se trouve en retrait et visuellement effacée. Cheminements piétons, jardinets, murets de pierre, fontaines, espaces de loisirs sont des atouts de qualité impossibles à ignorer.

L'urbanisation récente se développe au nord-est au détriment de l'espace viticole. Celui-ci s'exprime par de **larges terrasses** délimitées çà et là par des talus empierrés qui sont autant de petites ruptures de pentes. Une végétation d'accompagnement de ruisseaux temporaires vient animer le paysage perpendiculairement aux terrasses.

4 - Les tendances générales d'évolution



Les conclusions de l'analyse ont mis en évidence les caractéristiques paysagères fondamentales du territoire. Ces caractéristiques évoluent sous la pression de diverses dynamiques entraînant des bouleversements qui risquent de faire perdre son identité et sa qualité au village.

Une viticulture en déprise, l'abandon de la plaine viticole et irriguée

L'étude paysagère a mis en évidence la mutation en cours du paysage viticole de la plaine. Les parcelles de vigne dont l'exploitation est abandonnée signifient une refermeture très rapide du paysage.

Or, les espaces ouverts constituent des éléments d'équilibre, des lieux de respiration essentiels autour desquels il devient possible d'organiser un cadre de vie et un urbanisme de qualité.

Face à la refermeture des espaces, les structures et éléments paysagers s'effacent, les contrastes s'estompent : l'originalité des systèmes d'irrigation de la plaine ne se lit plus, la découverte des paysages depuis les voies de communication devient difficile, les entrées sur le village ne sont plus mises en scène...

Une perte de liens avec les structures naturelles sur lesquelles s'est toujours appuyé le village

L'analyse a révélé que le village s'est longtemps appuyé, pour son développement, sur la structure naturelle que représente le Villelongue.

L'importance de cet axe est évidente dans le paysage de proximité, de découverte par le piéton, mais complètement ignorée du reste ainsi que de l'urbanisation récente.

Il s'agit de remettre la rivière et ses espaces attenants au centre des connexions interquartiers et de la vie de la communauté.

Une absence d'identité des nouveaux quartiers, des limites urbaines floues

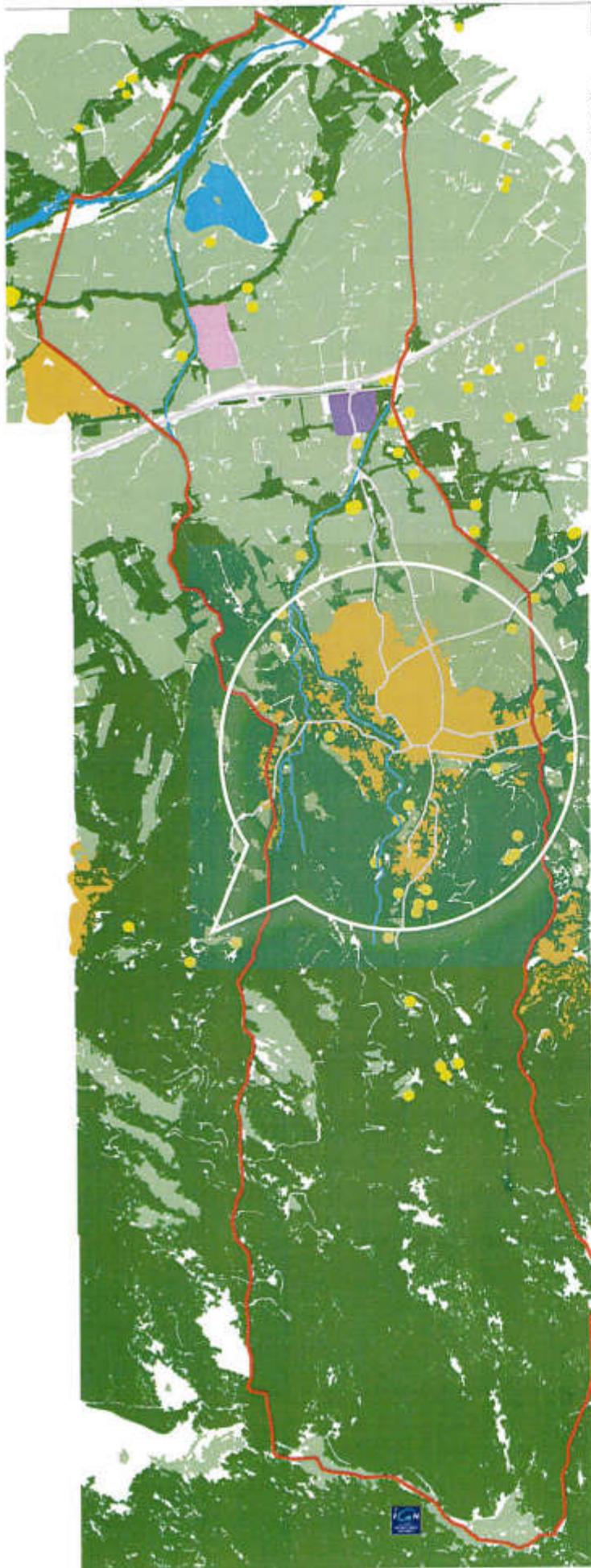
Desservis par les anciens chemins ruraux qui irriguent la plaine au sud, selon un réseau en étoile à partir du centre ancien, les nouveaux quartiers se présentent comme une série de poches urbanisées dissociées les unes des autres.

Les voies de desserte intérieures se terminent souvent en cul de sac.

Respect de la topographie et des structures naturelles, définition des limites avec l'espace agricole, respect de la typologie architecturale et urbaine, jonctions interquartiers sont autant de notions, qui, absentes des réflexions d'urbanisation, font perdre son sens et son identité originelle au village.

C - ORGANISATION URBAINE

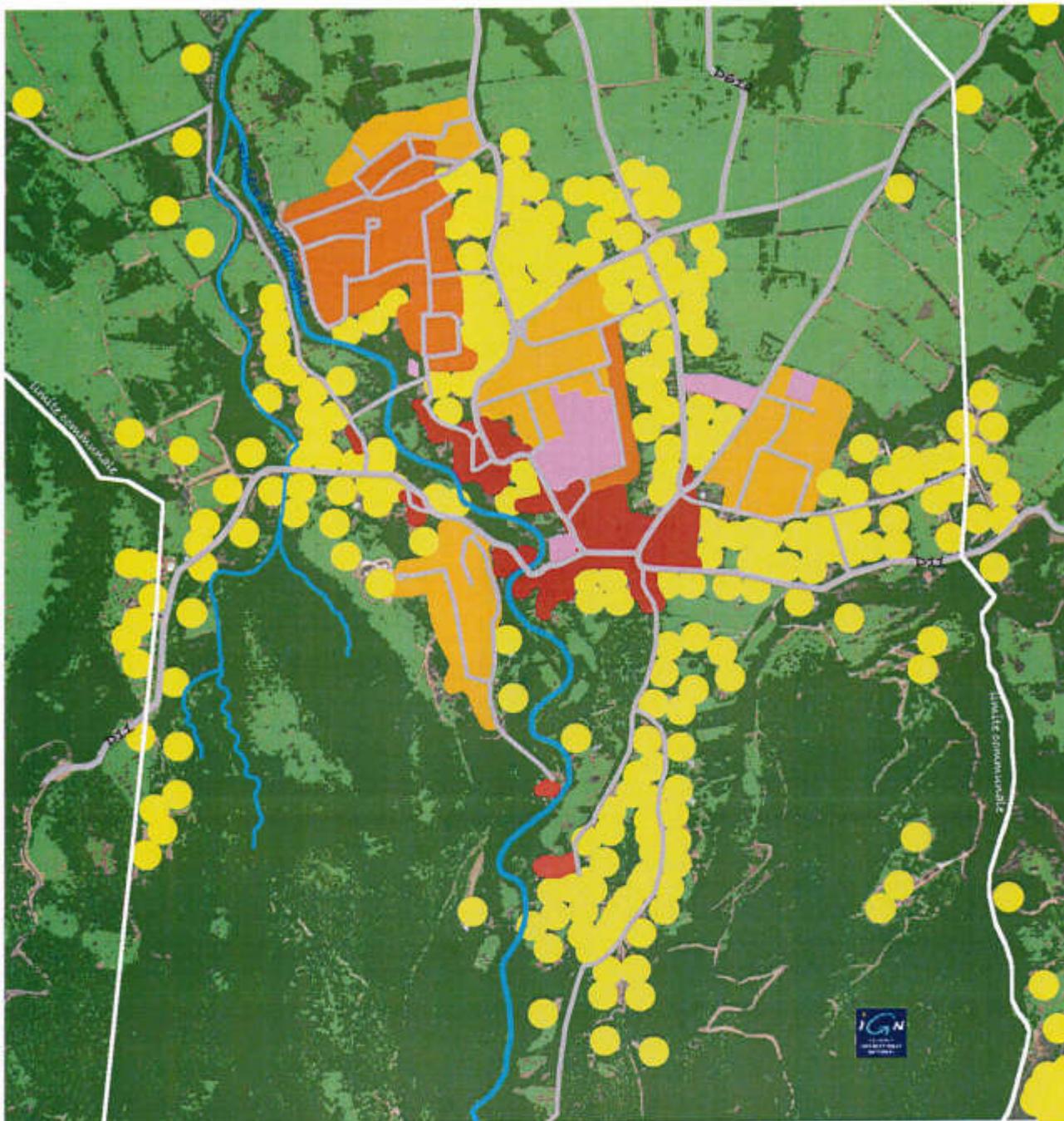
Elle est représentée schématiquement ci-contre à partir de la photo aérienne (source : www.geoportail.fr), d'une part sur la totalité du territoire communal puis sur les secteurs urbanisés de la commune.



Comme présenté précédemment, le territoire communal est de forme très allongée et très étendu et comprend différentes unités paysagères.

En terme de constructions et d'urbanisation, deux entités bâties sont "déconnectées" géographiquement par rapport au village :

- le lycée Alfred SAUVY
- la zone artisanale.



ORGANISATION URBAINE

-  Urbanisation très dense, centre ancien et hameaux
-  Urbanisation dense, constructions relativement continues
-  Urbanisation organisée mais aérée
-  Habitat aéré, constructions éparses
-  Équipements et espaces publics, cimetière
-  Vignes, friches...
-  Boisements, végétation plus dense

Cette photo aérienne permet de repérer, en fonction de la densité et de l'organisation des constructions, de quelle manière s'est développé le village à partir du centre ancien et au gré, soit de quelques opérations de lotissement identifiables, soit, et pour la grande majorité, au gré de constructions individuelles plus ou moins disséminées.

Il faut noter la forte présence végétale dans l'organisation urbaine, vignes en exploitation ou en friches, boisements ou friches naturelles en proximité d'urbanisation ou au coeur même d'îlots bâtis; cette présence végétale donne une qualité de vie "urbaine" à préserver....

Espaces bâtis "déconnectés" du centre : Le lycée, la zone artisanale



Desservi directement par la nouvelle D618, le Lycée Alfred SAUVY est implanté autour du Château de Lagrange, éloigné du centre du village, il permet l'accueil d'environ 600 élèves pour un enseignement d'une qualité reconnue. Il présente un mélange de bâtiments anciens et modernes bien intégrés et agrémentés d'espaces verts.



La zone artisanale présente une image classique quelque peu hétérogène malgré la présence de certaines constructions intéressantes, et accueille une vingtaine d'entreprises ; elle s'est développée de part et d'autre de la D61a et dispose encore de quelques parcelles libres.

1 - Les servitudes

Le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes, dont les détails sont issus du porter à connaissance de l'État du 12 septembre 2006. Elles sont reportées en partie sur la cartographie ci-contre.

AS1 / Protection des eaux potables :

- Forage P1 Ravin de la Garrigue situé sur la commune de Banyuls des Aspres

- Périmètre de protection éloigné

- Forages F1 et F2 Salita situés sur la commune de Brouilla

- Périmètres de protection rapproché et éloigné

AC1 / Protection des Monuments historiques :

- Est classée parmi les Monuments Historiques , en totalité la Chapelle Notre-Dame du Vilar, y compris les fresques romanes de l'abside.

- Sont inscrits sur l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques les ruines du bâtiment des chanoines mitoyennes de la chapelle Notre-Dame du Vilar et les vestiges de l'enceinte.

I4 / Protection des lignes électriques :

- Ligne à 2 circuits 63 kv Argelès - Aspres

PT2 / Protection des télécommunications :

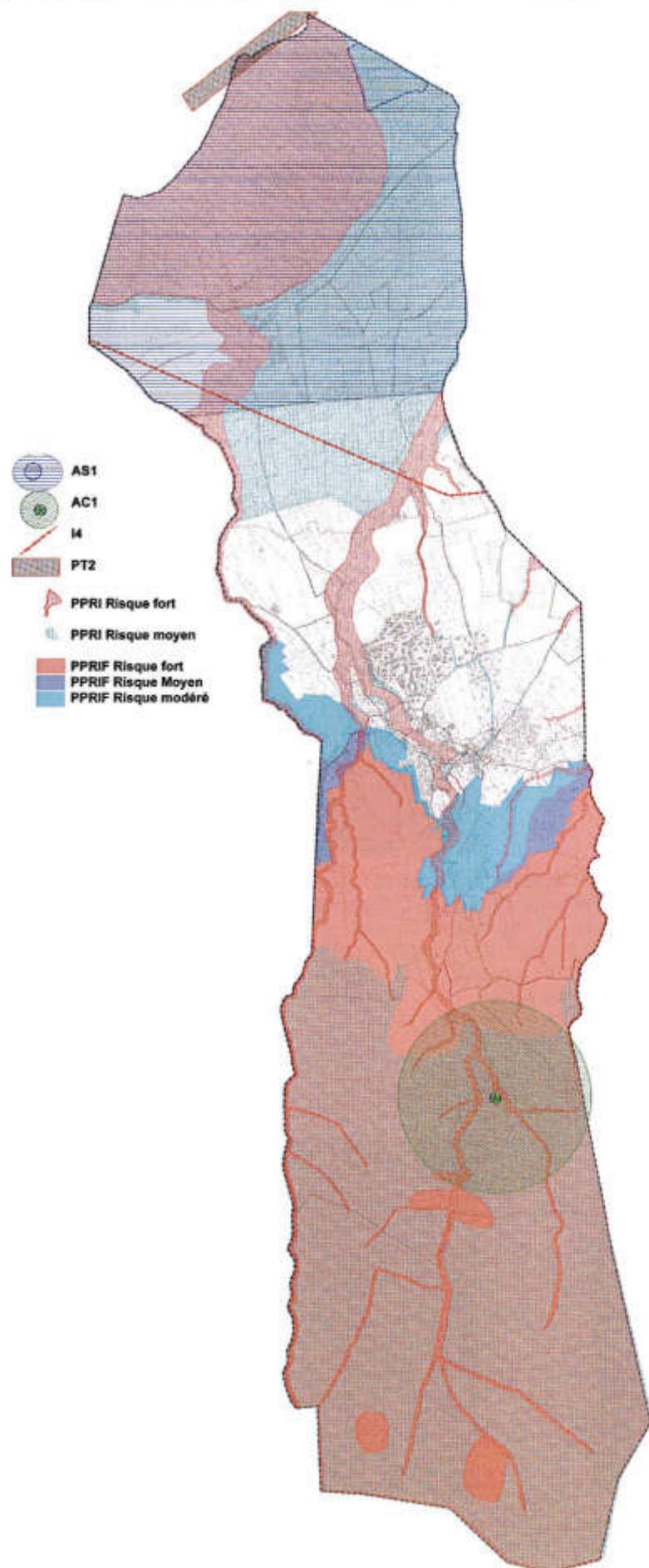
- Liaison hertzienne Le Boulou (Central téléphonique) - Elne (central téléphonique).

PM1 / Sécurité publique :

- Plan de prévention des Risques Naturels Prévisibles, approuvé par arrêté préfectoral du 24 septembre 2001.

PM1 / Sécurité publique :

- Plan de prévention des risques d'incendie de Forêt, approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2007.



2 - Les autres contraintes du territoire

Le territoire de Villelongue est également soumis à d'autres contraintes, certaines ont déjà fait l'objet d'un développement précédemment :

le risque sismique

L'ensemble du territoire est compris dans une zone de sismicité faible (zone Ib). Dès lors, les dispositions du décret du 14 mai 1991 et de l'arrêté du 29 mai 1997 sont applicables en matière de règles de construction.

le respect du contrat de rivière du Tech

Le Tech a fait l'objet d'un contrat de rivière signé le 12 janvier 2001, qui est sous gestion du SIVU du Tech.

le respect du SDAGE

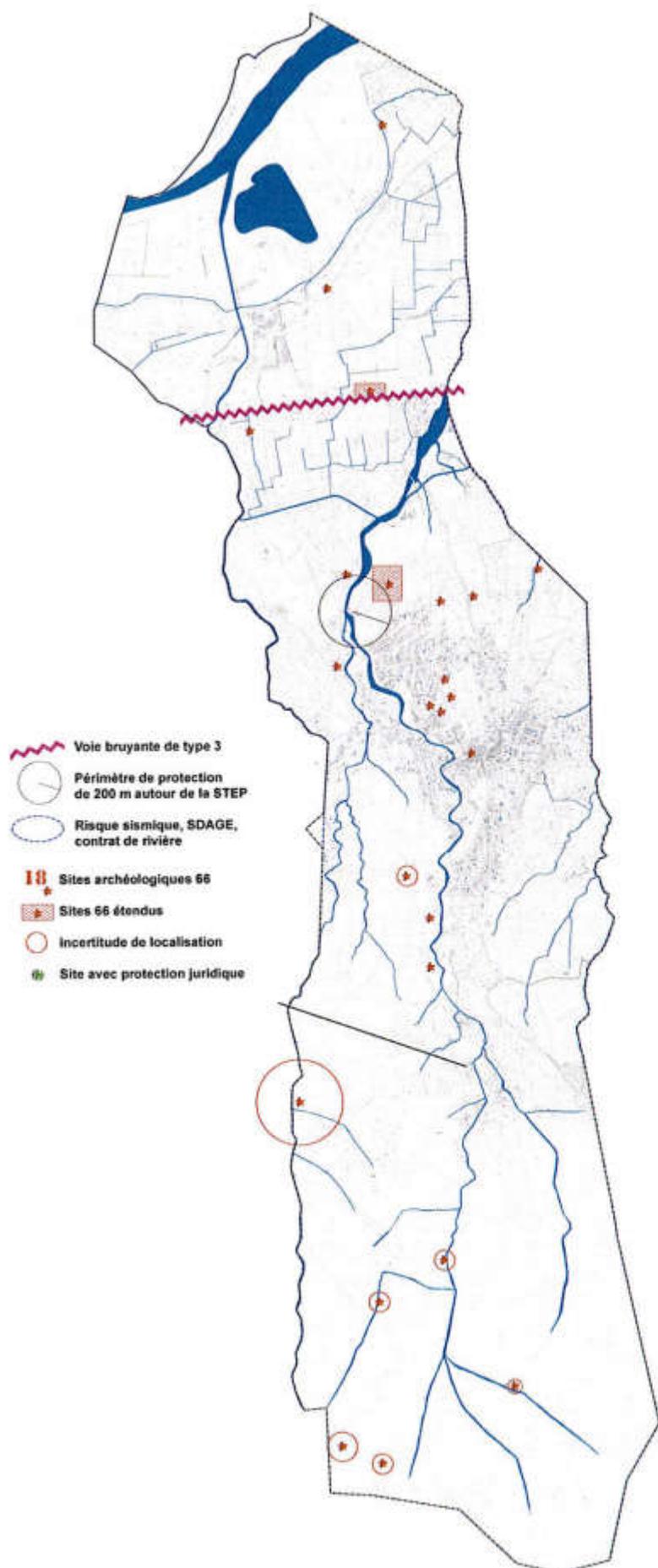
Les 8 orientations fondamentales du SDAGE RMC doivent être respectées par le PLU.

le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

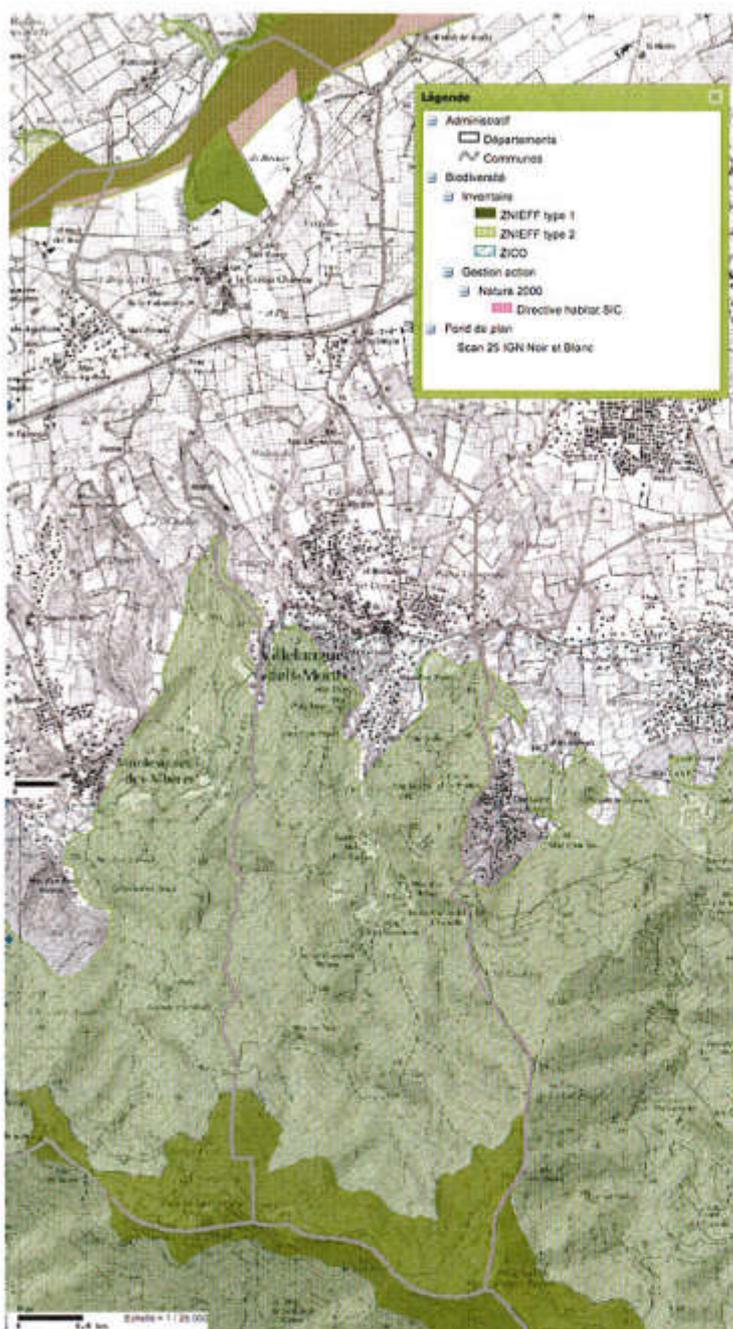
La Route Départementale D618 ainsi que sa déviation est classée en catégorie 3 qui détermine un couloir de bruit de 100 m de part et d'autre de l'axe de la route. Les secteurs ainsi soumis aux nuisances sonores sont reportés sur le plan de zonage.

l'Archéologie

L'état des découvertes archéologiques a été présenté précédemment.



les ZNIEFF - ZICO - SIC



Les différents inventaires et zones de préservation particulières ont été exposés précédemment.

La carte globale des identifications et protections de la faune et de la flore est issue du site internet de la DREAL Languedoc Roussillon.

PARTIES III & IV

Sommaire

III- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSÉ DES MOTIFS	82
A - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD	83
1 - Atouts et faiblesses de la commune	83
2 - Les besoins répertoriés	84
3 - Inscription du projet communal dans le cadre intercommunal	86
4 - Le contexte du Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur	86
5 - Le projet communal dans le Plan Local d'Urbanisme: le PADD	89
B - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	92
1 - Exposé des motifs de la délimitation des zones	92
2 - Objectif communal de population, capacité d'accueil du PLU	103
3 - Exposé des motifs des règles qui y sont applicables	107
4 - Exposé des motifs de l'orientation d'aménagement	111
IV- ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	113
A / ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	114
1 - Les incidences sur les milieux physiques et naturels	115
2 - Les incidences sur le cadre de vie, le paysage, le patrimoine...	118
B - EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	120
1 - Dans le rapport de présentation	120
2 - Dans le projet d'aménagement et de développement durable	120
3 - Sur les documents graphiques	121
4 - Dans le règlement	121
5 - Par les servitudes d'utilité publique	121

III- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSÉ DES MOTIFS

A / LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

**B / EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES
ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DE
L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

A - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Sur la base des constats établis dans le diagnostic, la commune entend proposer un nouveau projet urbain à ses habitants actuels et futurs. Ce nouveau projet urbain se développe autour des 3 Orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune et précisées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Cette partie s'attache à expliciter pourquoi et comment les élus de Villelongue dels Monts ont déterminé ces orientations.

1 - Atouts et faiblesses de la commune

Le premier appui pour déterminer les orientations d'aménagement est le diagnostic exposé dans les chapitres précédents; celui-ci donne à connaître et met en évidence les atouts et la faiblesses spécifiques à ce territoire; cette connaissance renouvelée, au delà des pratiques quotidiennes, permet aux élus de jeter les bases de leurs réflexions...

Le tableau ci-dessous reprend de manière synthétique l'image donnée par la commune.

	ATOUS	FAIBLESSES
DÉMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> - Un essor démographique avec un doublement en 30 ans due à un solde migratoire positif et soutenu - Une attractivité pour les tranches d'âge jeunes due au desserrement des premières couronnes de péri-urbanisation - Une amélioration notable du mouvement naturel avec un équilibre entre naissances et décès - Avec 29,5% de la population de moins de 30 ans et 47,5 de moins de 44 ans, une image démographique en évolution positive - Des perspectives démographiques encourageantes 	<ul style="list-style-type: none"> - Une possible hausse des tranches les plus âgées dans les années à venir
EMPLOIS	<ul style="list-style-type: none"> - Une augmentation nette du nombre d'actifs avec 63,9% de la population en 2006 - Une baisse du taux de chômeurs avec 8,2% de la population - Une stabilité à la baisse des retraités (15,2%) - Une population active tournée principalement vers le secteur tertiaire et la fonction publique, notamment l'éducation (présence du Lycée) - Une offre intéressante d'emplois sur place - Une proximité géographique des centres économiques (Argelès, Le Boulou, Céret) 	<ul style="list-style-type: none"> - Une commune qui ne peut actuellement renforcer elle-même son offre en terme d'emplois - Une augmentation des navettes domicile-travail nécessitant l'utilisation généralisée de la voiture particulière en l'absence de réseau affirmé de transports collectifs
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Un déclin de l'activité agricole malgré les efforts de diversification - Une activité agricole en pleine reconversion tournée vers la qualité et une AOC sur la majeure partie du territoire - Un rajeunissement des chefs d'exploitation. - Une commune économiquement dynamique qui ne peut être considérée comme commune-dortoir - Une commune au coeur d'une région touristique mais tournée vers un tourisme de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> - Une agriculture de moins en moins bien représentée, une nécessité de reconversion
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> - Un parc de logements qui suit la croissance démographique avec une augmentation des résidences principales (71,9%) - Une stabilisation des résidences secondaires (24,1%) - La réalité des logements sociaux (23 logements HLM en 2007) et des projets communaux tournés vers la diversification de l'offre 	<ul style="list-style-type: none"> - Une difficulté d'intervention publique face à la réalité des résidences secondaires

	ATOUTS	FAIBLESSES
ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES	<ul style="list-style-type: none"> - Un niveau d'équipements et de services diversifiés et complets - Une politique volontariste et participative de création d'équipements et de services publics adaptés aux populations actuelles et à venir. - Un bon niveau d'accessibilité et de liens avec les communes voisines - La réalité d'un dynamisme social avec de nombreuses associations et diverses animations tout au long de l'année 	<ul style="list-style-type: none"> - Un défaut en matière de transports collectifs (surtout en temps de trajet) alors que les infrastructures et les liaisons entre villes et villages de proximité existent
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> - Des paysages de qualité et une commune soucieuse de son environnement - Des risques pris en considération et des prescriptions pour la protection des biens et des personnes - Un intérêt faunistique et floristique reconnu - Un patrimoine historique et architectural pris en compte et bien identifié 	<ul style="list-style-type: none"> - Un risque naturel d'inondation avéré et contraignant - Des risques localisés de ruissellement ou d'éboulement répétés - Une relative illisibilité des potentialités paysagères
ORGANISATION URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> - Une volonté d'intervention publique bien traduites par des opérations communales pour plus de mixité urbaine et plus de densité - Des extensions récentes en connexion avec le tissu urbain et de nombreux espaces publics - Des possibilités et des actions de liaison entre le cœur de village et les extensions en dépit des ruptures topographiques : une centralité et une cohésion retrouvées grâce aux dernières interventions publiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Des limites urbaines à mieux définir - Une mutation du paysage viticole difficilement gérable par la collectivité - Des espaces "verts" à conserver comme "respirations" en zone urbanisée

2 - Les besoins répertoriés

Ce second point prend en compte les besoins qui émergent des analyses effectuées ainsi que des réalités locales.

⇒ ... en matière de développement économique

La commune de VILLELONGUE DELS MONTS doit faire face aux enjeux et écueils traditionnels que connaît le Roussillon : la crise agricole, le besoin de trouver des alternatives à l'agriculture, la tertiarisation de l'économie... et toutes les conséquences qui en découlent (l'augmentation du taux de chômage, la multiplication des navettes domicile-travail, la dépendance des communes vis à vis des pôles économiques majeurs et le risque toujours latent de faire des communes périurbaines des cités-dortoirs...).

Le secteur primaire n'occupe plus une part significative de la population active tandis que les activités tertiaires (services et commerces) sont prépondérantes au sein de la population active; il faut noter les 126 actifs qui viennent travailler à Villelongue...

Elle bénéficie aussi d'une vitalité artisanale certaine, lui assurant un dynamisme significatif et important pour le développement de la commune. En effet, elle compte une zone artisanale en deux secteurs le long de la RD618, ce qui permet ainsi de maintenir une activité locale et de répondre aux besoins et attentes de la population.

Enfin, la commune dispose de potentialités certaines en terme d'activité touristique, son propre patrimoine culturel et naturel mais aussi sa proximité et son accessibilité vis à vis des pôles touristiques... l'ensemble de ces potentialités peuvent soutenir un tourisme de qualité, fondé sur une réelle qualité du cadre de vie, l'authenticité et la proximité avec le quotidien des habitants....

La commune de Villelongue dels Monts présente ainsi un dynamisme économique certain et offre de nombreux emplois. Il conviendrait donc :

- De pouvoir assurer la préservation de l'espace agricole pour son rôle économique
- D'appuyer le dynamisme commercial et artisanal
- De conforter un développement économique de qualité (créateur d'emplois, de ressources financières et respectueux de l'environnement)
- De mettre à profit ses potentialités pour assurer une diversification de l'économie locale

⇒ ... en matière d'aménagement de l'espace

Avec une croissance démographique qui se renforce, Villelongue dels Monts est une commune attractive. Même s'il convient de veiller à un certain vieillissement, elle doit donc prendre en compte le renouvellement d'une population aux caractéristiques économiques, culturelles et sociales différentes...

Le développement urbain sous forme de lotissements pavillonnaires, consommant toujours plus d'espace, a été contrecarré par les dernières opérations publiques prenant en compte cette situation et y remédiant par des schémas de composition réfléchis et plus denses.

En ce qui concerne le logement vacant, leur part est en diminution et on assiste à une résidentialisation des résidences secondaires ainsi qu'à un rythme de construction soutenu...

Afin de définir une croissance urbaine future cohérente qui tienne compte de nouveaux besoins, il va être essentiel de :

- favoriser une morphologie urbaine diversifiée pour limiter l'étalement urbain et une consommation excessive d'espace (équilibre entre espace urbain et espace naturel)
- poursuivre la réflexion sur les formes urbaines, les densités de bâti et le traitement des espaces publics pour la gestion des écoulements, le développement de modes alternatifs de rétention des eaux pluviales afin de limiter ou réduire l'impact des zones d'imperméabilisation...
- conserver ou mettre en évidence les "coulées vertes" en zone urbanisée
- permettre la réhabilitation du parc bâti ancien et poursuivre ainsi la diminution de la vacance

⇒ ... en matière d'environnement

Le paysage se partage en deux grands ensembles, la plaine cultivée et le massif des Albères boisé mais l'espace agricole cultivé reste limité et ne représente qu'un cinquième de la superficie totale de la commune

La viticulture est en déprise et progressivement l'on constate l'abandon de la plaine viticole et irriguée tandis que le village s'éloigne de l'axe naturel que constitue le Villelongue; les nouveaux quartiers se présentent comme une série de poches urbanisées dissociées les unes des autres et peuvent faire perdre son sens et son identité originelle au village.

Afin de promouvoir un cadre de vie de qualité et conserver une identité particulière du village, il va être important de :

- maîtriser et limiter le développement urbain afin de trouver un équilibre entre urbanisation et espace naturel
- redonner une identité aux quartiers futurs et mettre en évidence les nouvelles limites urbaines
- maintenir tant que possible l'espace agricole, vecteur d'activité et garant de l'entretien de l'espace.

⇒ ... en matière d'équilibre social de l'habitat

La commune présente un parc de 53 logements locatifs sociaux (LLS) et 22 logements HLM. Toutefois, la diversification des situations sociales liée à l'essor démographique entraîne la diversification des besoins. Mais la commune se trouve confrontée à des demandes particulières notamment de la population jeune qui n'a pas toujours les moyens de commencer son parcours résidentiel par l'achat "classique" d'un logement.

La maîtrise des zones nouvelles à urbaniser permettra à la commune de poursuivre la diversification du parc de logements en prévoyant une offre ouverte dans les nouvelles opérations des lotissements communaux ou des opérations confiées à des opérateurs privés.

Ainsi, il est essentiel de :

- de renforcer la réponse en terme de logements locatifs et notamment en logements locatifs sociaux.
- permettre la remise en logement des vacants et le traitement de l'existant pour la réhabilitation et le renouvellement du bâti ancien.
- répondre aux besoins de toutes les populations et notamment des classes d'âge les plus jeunes, pour faciliter les parcours résidentiels.

⇒ ... en matière de transport

La problématique des déplacements domicile-travail est désormais affirmée et doit faire l'objet d'une attention particulière afin de répondre aux orientations nationales et internationales en matière de réduction de déplacements motorisés.

La commune est particulièrement bien desservie par le réseau routier mais reste démunie pour les parcours directs en transports collectifs, le recours aux véhicules particuliers reste donc prédominant.

La volonté reste cependant forte de limiter au mieux l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité, dans le souci de retrouver un partage équilibré de l'espace public entre les différents usagers. Il s'agit également de participer au maillage en cours entre les réseaux communaux, intercommunaux et départementaux.

Il va donc être essentiel de :

- prévoir les dessertes futures et les liaisons dans les zones de développement urbain envisagées et avec les quartiers existants.
- prendre en compte les circulations douces dès l'origine des projets

⇒... en matière d'équipements et de services

A son échelle, la commune est particulièrement bien dotée en matière d'équipements et de services. La diversité est réelle, répondant ainsi aux besoins de toute la population communale quelque soit son âge, sa situation...

Il va être important de :

- continuer à répondre aux nouveaux besoins identifiés comme l'accueil des jeunes enfants .
- atteindre une taille critique pour accueillir de nouveaux services comme une pharmacie

3 - Inscription du projet communal dans le cadre intercommunal

Le Schéma de Cohérence Territoriale "Littoral Sud" (SCOT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La loi Solidarité, renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 incite à l'élaboration de schémas de cohérence territoriale (SCOT) qui se substituent aux anciens schémas directeurs. Les SCOT doivent permettre aux élus d'organiser l'évolution de leur agglomération, et de définir et mettre en cohérence leurs priorités en matière d'habitat, de développement économique, de commerce, de transports, d'environnement, de loisirs, d'espaces à protéger...

Le Schéma de Cohérence Territoriale "Littoral Sud" se compose des communautés de communes Côte Vermeille, des Albères, du Vallespir ainsi que des communes du Perthus, de l'Albère et des Cluses. Il est actuellement en cours d'élaboration.....

En l'absence de SCOT, la règle qui s'applique est celle de la constructibilité limitée aux parties actuellement urbanisées. Les communes ne peuvent pas modifier ou réviser leur POS ou PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser créées après le 1^{er} juillet 2002 ou des zones naturelles.

Toutefois, un système dérogatoire est prévu à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme : les communes peuvent demander l'accord du Syndicat Mixte pour urbaniser de nouveaux espaces. Celui-ci peut refuser la dérogation si les inconvénients de l'urbanisation envisagée sont excessifs pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles, au regard de l'intérêt que représente l'ouverture à l'urbanisation pour la commune.

4 - Le contexte du Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur

Le POS a été approuvé par DCM du 17/12/1991, il a fait l'objet de plusieurs procédures :

- 1^{ère} modification approuvée en date du 7 septembre 1993 ;
- 2^{ème} modification approuvée en date du 29 Août 1996 ;
- 3^{ème} modification approuvée en date du 27 juin 2000 ;
- 4^{ème} modification en date du 29 janvier 2004 ;
- 5^{ème} modification en date du 10 mars 2005.

- mise à jour par arrêté en date du 16 novembre 2006 concerne l'annulation par le Tribunal Administratif en date du 24 novembre 2005 de la délibération du 27 juin 2000 approuvant la 3^{ème} modification.

- mise à jour par arrêté en date du 6 mars 2007 concerne la prise en compte du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles "Incendies de Forêt" (PPRif) valant servitude d'utilité publique et annexé au POS.

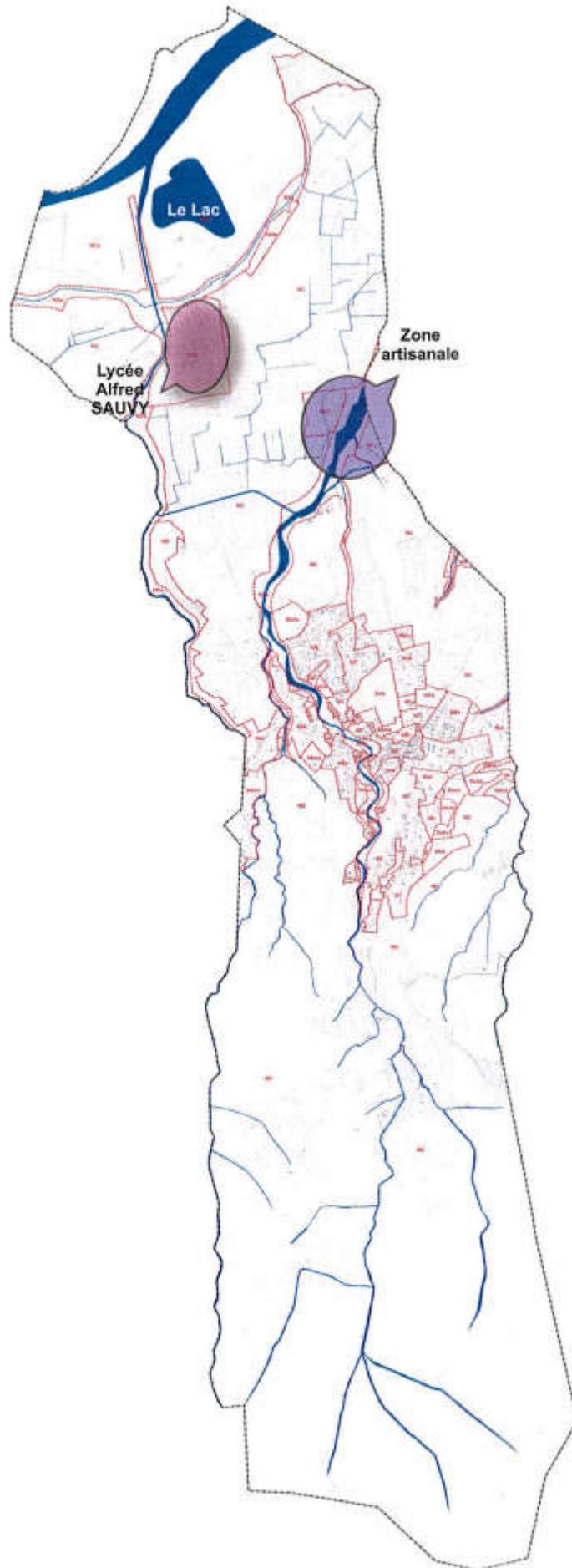
- mise à jour par arrêté en 2009 concernant l'annulation par le Tribunal Administratif en date du 25 septembre 2008 de l'annulation du jugement du Tribunal Administratif du 24 novembre 2005 (annulation de la délibération du 27 juin 2000 approuvant la 3^{ème} modification).

- 1^{ère} révision simplifiée approuvée en décembre 2009 pour la création d'une station d'épuration intercommunale.

- 2^{ème} révision simplifiée approuvée en décembre 2009 pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3NA (maison de retraite/EHPAD et habitations).

En page suivante, le zonage POS sur la totalité du territoire communal qui permet de présenter les 2 secteurs urbanisés éloignés du centre ancien.

Le secteur du lycée doit pouvoir permettre d'éventuelles extensions de celui-ci ; la zone artisanale quant à elle, n'offre que peu de parcelles libres pour accueillir d'autres artisans.

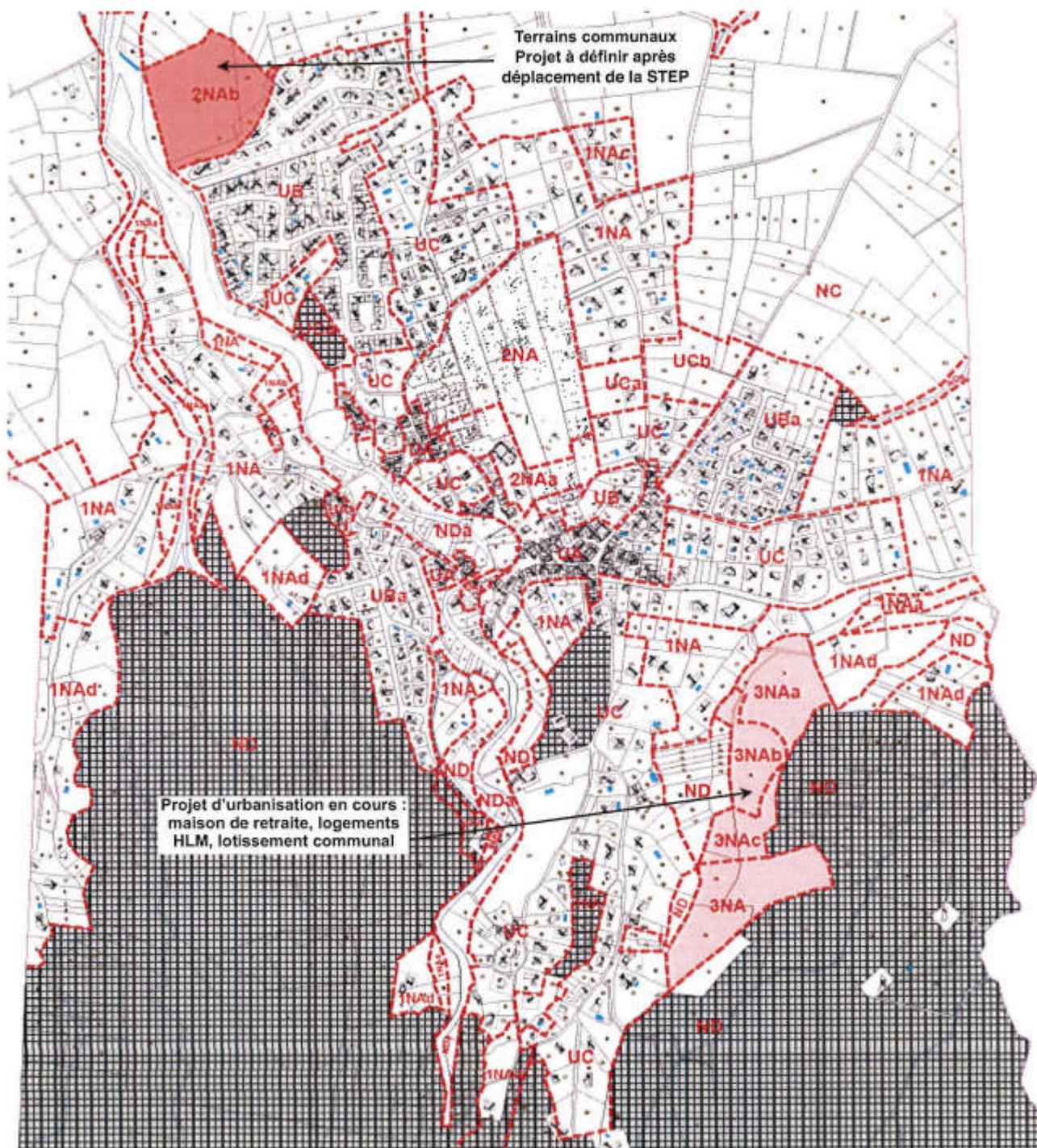


La carte suivante permet de présenter un bilan global de ce POS plus précis et du potentiel restant disponible.

La zone 3NA a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2009 et un projet global a été déposé permettant l'accueil d'une maison de retraite (EHPAD), de logements HLM et d'un lotissement communal. L'urbanisation de cette zone est donc en cours.

La zone 2NAb constitue un potentiel important pour la commune car il s'agit de terrains communaux, mais reste bloquée dans l'attente du déplacement de la Station d'épuration.

Il reste ensuite quelques parcelles privées encore constructibles mais dont le potentiel reste négligeable en UB, UC et 1NA, 1NAa et 1NAc, le secteur 1NAa étant par ailleurs concerné par un risque d'inondation.



5 - Le projet communal dans le Plan Local d'Urbanisme: le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

"Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir, c'est un document qui se doit d'être simple et accessible à tous les citoyens. Il est, de fait, la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU)".

La loi laisse les élus libre dans l'élaboration et dans l'énonciation de leur projet, à condition de respecter les principes légaux qui s'imposent à tous, précisés dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme et de prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal tel le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Prenant en considération l'ensemble des éléments présentés, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) mis en oeuvre dans le Plan Local d'Urbanisme de Villelongue dels Monts entend avant toute chose s'appuyer sur la réalité du village et la positiver pour un nouveau développement.

C'est pourquoi le PADD se décline autour des trois orientations POUR

- le développement urbain et l'habitat
- le dynamisme social et économique
- l'équilibre environnemental et le paysage

Orientation 1 **POUR le développement urbain et l'habitat**

L'évolution démographique de la commune et son attractivité lui permettent d'envisager un développement progressif. Cependant dans le même temps, il convient d'anticiper l'évolution des tranches d'âge et notamment le vieillissement de la population.

Ces deux éléments doivent donc être pris en compte dans le projet communal.

Il s'agit avant tout de prévoir une offre diversifiée en matière de logements afin de conserver l'équilibre social indispensable.

La volonté communale est également de poursuivre la politique d'intervention publique engagée (ZAD, lotissements communaux...) qui lui permet de gérer son développement ainsi que l'offre.

Il sera donc nécessaire d'envisager de nouvelles zones d'extension en conservant la maîtrise et le phasage de ces zones.

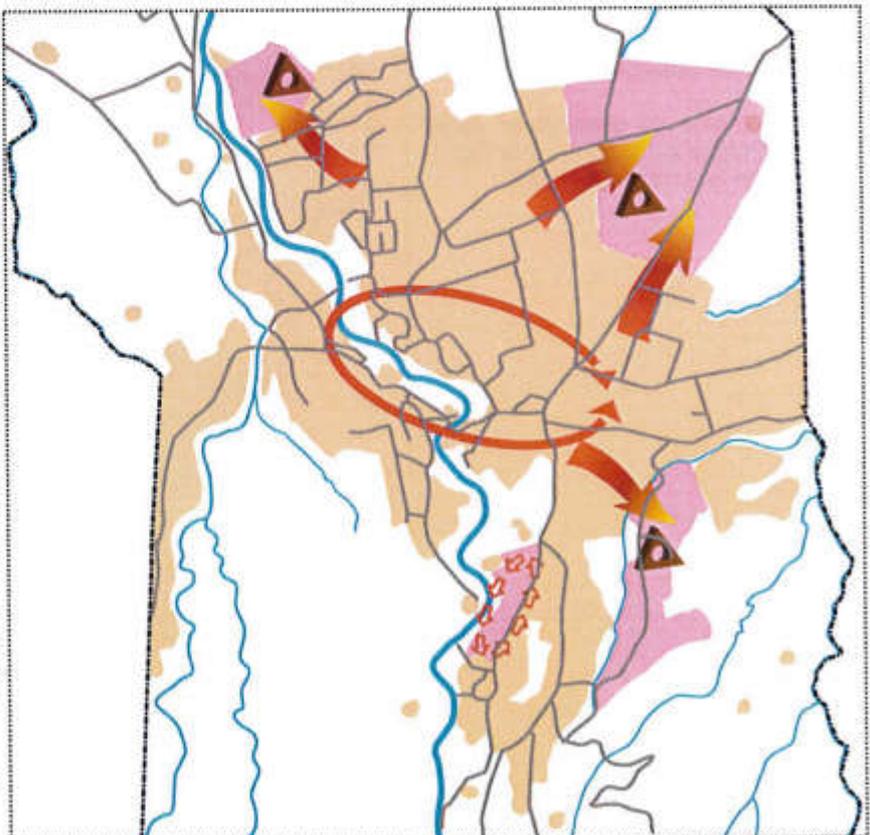
Pour proposer une réelle diversification de l'habitat, la commune souhaite que le logement social soit prévu dans toutes les opérations.

Cependant, la fonction particulière du centre ancien reste un point important tant pour l'identité que pour le lien social, les dernières réalisations ont par ailleurs permis de mieux identifier cette centralité.

Les zones constructibles nouvelles devront donc également être en lien direct avec l'existant.

L'espace communal est contraint tant par la topographie que par les risques naturels reconnus, ses qualités paysagères et environnementales sont évidentes, il convient aussi de limiter l'extension vers le sud, d'optimiser également le potentiel urbain existant et de permettre une densification des secteurs déjà urbanisés.

C'est tout l'objet de la 1^o orientation décidée par les élus.



Orientation 2 POUR le dynamisme social et économique

La croissance démographique remarquée a entraîné la mise en oeuvre d'équipements publics et services afin de répondre aux nouveaux besoins de la population; la première orientation a donné les conditions du nouveau développement urbain et la poursuite du dynamisme social actuel est attendue en conséquence.

Si les programmes d'équipements publics ont su s'adapter aux nouvelles populations ainsi qu'aux différentes tranches d'âge, il s'agit maintenant de compléter de diversifier ces équipements pour poursuivre l'adéquation aux besoins.

De nouveaux équipements seront nécessaires et doivent être pris en compte; ils doivent également être localisés de manière équilibrée dans les nouveaux quartiers (EHPAD, salle des fêtes, STEP.....)

La commune est par ailleurs marquée par la diversité de ses activités économiques et sa potentialité à proposer un certain nombre d'emplois sur place.

Son positionnement géographique lui permet également d'envisager un développement économique équilibré.....

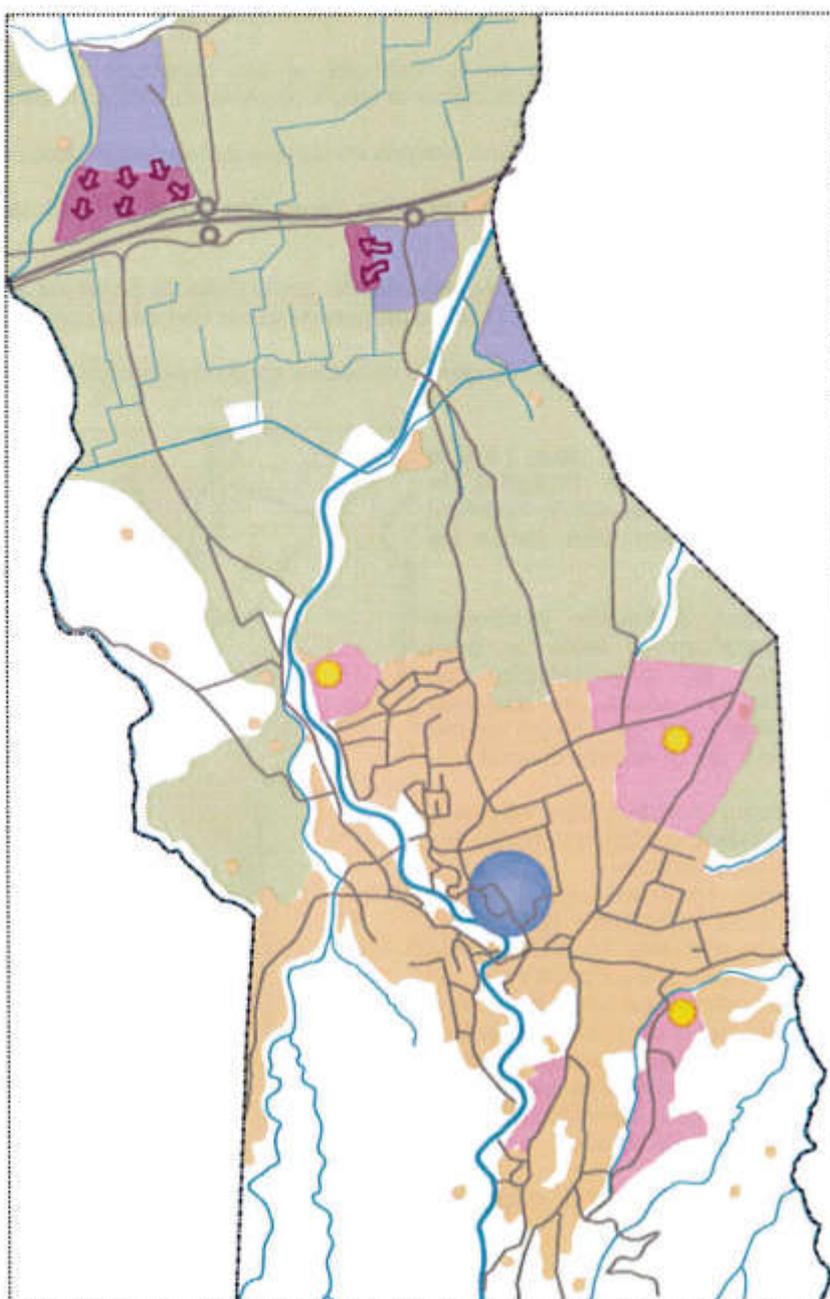
Pour conserver au village son dynamisme, il s'agit donc de maintenir la diversité des activités et le développement des commerces et des services en coeur de village.

Pour pérenniser les activités porteuses d'emplois, il convient aussi de favoriser l'accueil de nouvelles entreprises et de renforcer les pôles d'activités actuels.

Pour diversifier le dynamisme économique, la commune peut également s'appuyer sur ses potentialités en matière de tourisme vert ou de proximité.

Pour renforcer malgré tout la présence de l'activité agricole, la commune souhaite une identification claire de la zone agricole, protégée par une réglementation adaptée

Ainsi, le thème du dynamisme social et économique a été choisi pour définir la seconde orientation du PADD.



Orientation 3 POUR l'équilibre environnemental et paysage

Le territoire communal, à l'instar de nombreux territoires ruraux, subit la déprise agricole et ici plus particulièrement viticole.

La mutation du paysage viticole de la plaine entraîne l'effacement des structures et progressivement les éléments paysagers et les contrastes s'estompent

La structure même du village, s'appuyant sur le Villelongue, a petit à petit été oubliée

Les nouveaux quartiers se présentent trop souvent comme une série de poches urbanisées dissociées les unes des autres et qui mériteraient une meilleure cohérence.

La commune souhaite poursuivre le développement urbain engagé dans un contexte de réflexion différent :

- Respect de la topographie et des structures naturelles,
- Définition des limites avec l'espace agricole,
- Respect de la typologie architecturale et urbaine,
- Jonctions interquartiers

Il s'agit donc ici de valoriser les structures naturelles du territoire pour assurer la cohérence du fonctionnement urbain :

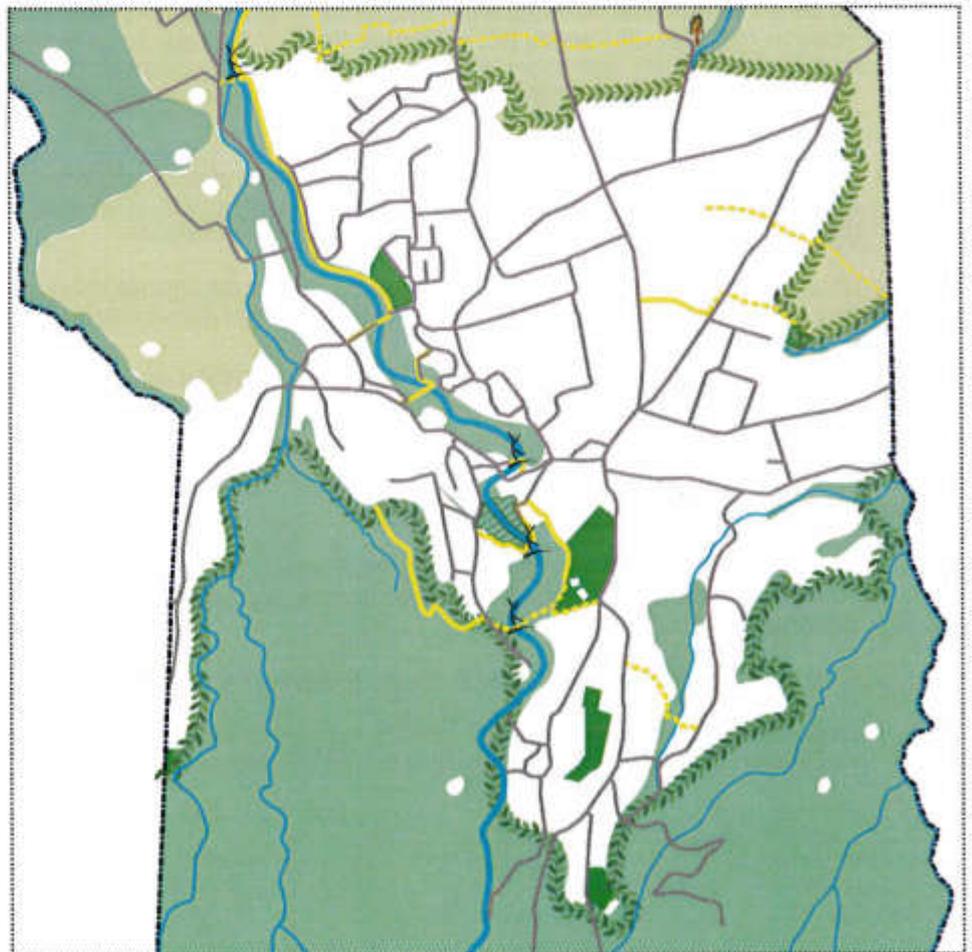
..... en créant ou en recréant les liaisons piétonnes s'appuyant sur les anciens chemins et permettant d'assurer des continuités

..... en retrouvant des liens avec la rivière et en envisageant, tant que possible, de nouvelles traversées

L'objectif est également de préserver les caractéristiques environnementales et d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions :

..... en respectant la topographie particulière et en valorisant les éléments marquants (points de vue, terrasses, ligne de crête...)

..... en préservant les espaces agricoles et forestiers, la ripisylve, les boisements intéressants, les canaux...



B - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1 - Exposé des motifs de la délimitation des zones

Le zonage du PLU présente les dénominations issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et au décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 et plus particulièrement en fonction des articles R.123-4, R.123-5, R.123-6, R.123-7, R.123-8 redéfinissant les différentes zones :

- * **les zones urbaines "zones U"** qui concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réhabilitation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions implantées
- * **les zones à urbaniser "zones AU"** qui concernent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- * **la zone agricole "zone A"** qui concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.
- * **la zone naturelle "zone N"** qui concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

A - Le cadre du projet communal

Ce sont les orientations d'urbanisme et d'aménagement, exposées précédemment, qui viennent en premier lieu opérer la délimitation des zones; s'inscrivant dans le contexte propre à VILLELONGUE DELS MONTS, la volonté communale se manifeste ainsi sur plusieurs plans afin de répondre à ses besoins spécifiques :

♦ Pour répondre aux besoins en terme d'habitat et d'équipements publics :

- La zone UA existante au POS et correspondant à la configuration du coeur ancien du village a été globalement conservée dans sa délimitation POS.
- La zone UB existante au POS a été conservée et agrandie en prenant en compte les extensions urbaines réalisées : les zones UC existantes au POS ainsi que la zone 1NA et une bonne partie de la zone 2NA ont été reclassées en UB - lorsqu'elles sont construites et/ou équipées et permettent l'accueil immédiat des constructions à destination d'habitat ou d'équipements publics, leurs règles s'y apparentant.
- Le secteur 2NAb existant au POS et non bâti a été classé en zone 2AU, cette zone bloquée constitue la réserve foncière pour l'avenir, dès la construction de la nouvelle station d'épuration et donc la mise hors service de la station actuelle située à proximité.
- La zone 3NA ouverte par révision simplifiée du POS a été classée en zone 1AU en conservant ses caractéristiques, ses règles spécifiques et son orientation d'aménagement.
- La ZAD "réserve foncière pour l'habitat" créée par le Préfet en date du 11 janvier 2007 ainsi que quelques parcelles limitrophes ont été classées en zone 2AU bloquée à destination d'habitat et d'équipements publics.

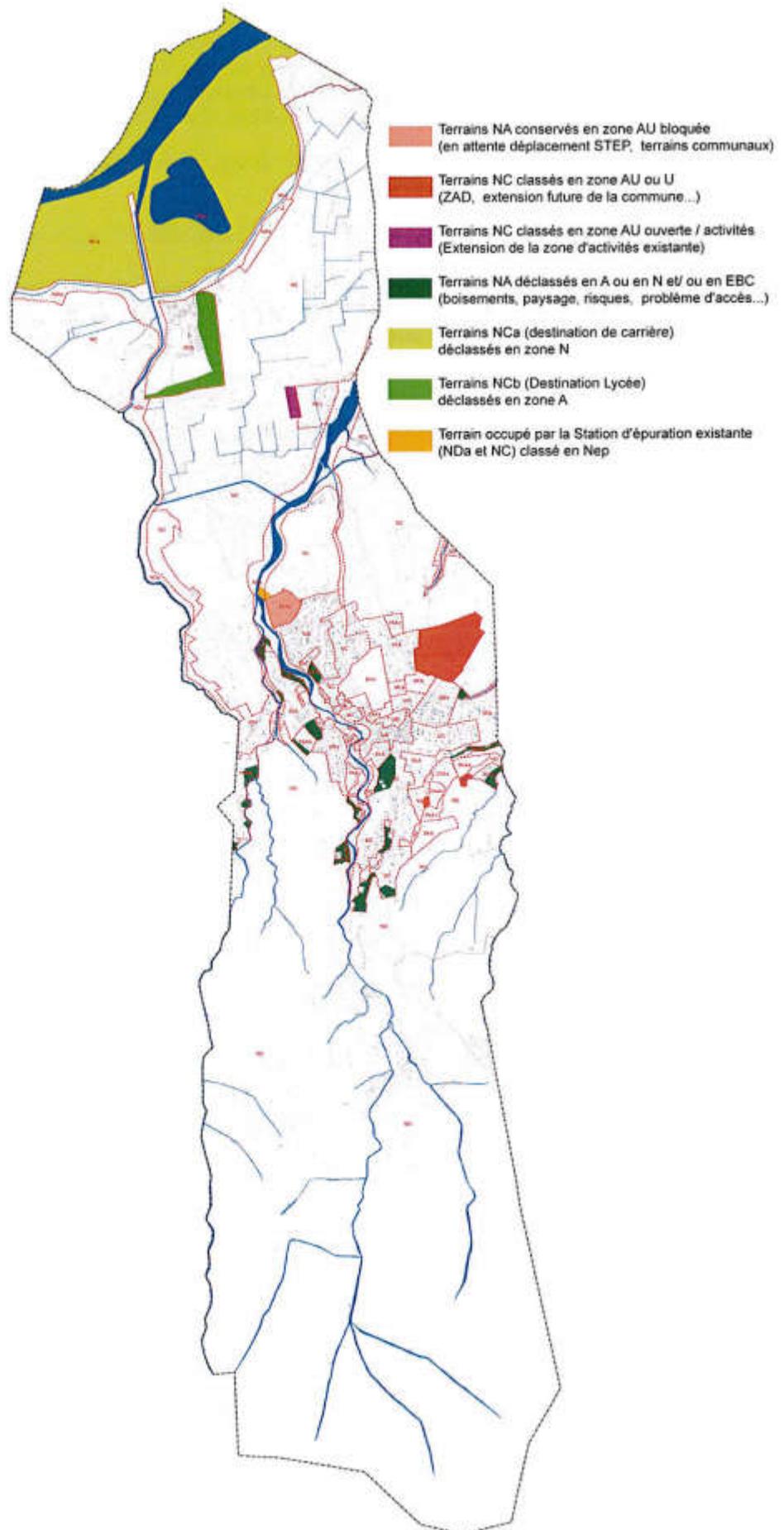
♦ Pour répondre aux besoins en terme d'activités

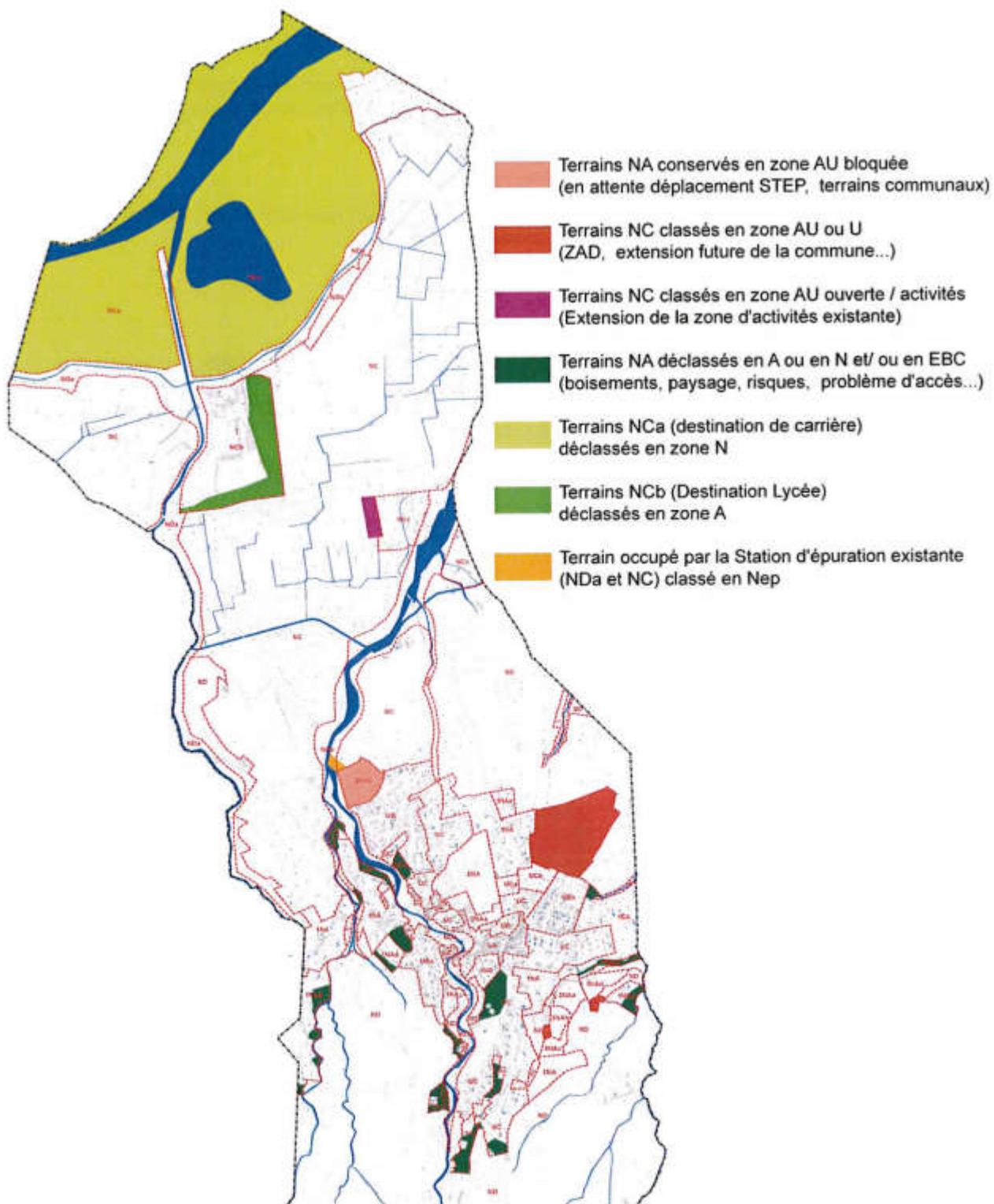
- Les secteurs NCc (activités) existants au POS ont été retirés de la zone agricole dans un souci de cohérence et classés en zone UC; le secteur situé à proximité du nouveau rond-point a par ailleurs été renforcé.
- La zone NC a été classée en zone A afin d'y préserver l'activité agricole existante.
- Le secteur du Lycée Sauvy, classé en NCb au POS, a été retiré de la zone agricole dans un souci de cohérence, identifié spécifiquement et classé en secteur UBe.

♦ Pour identifier des espaces du territoire communal non urbanisés, prendre en considération des situations particulières

- Les constructions éparses existantes en zone NC ont été prises en compte et sectorisées en secteurs Nh lorsqu'elles correspondent à des habitations non agricoles et non situées à proximité immédiate des zones U ou AU à laquelle elles auraient pu être rattachées.
- Des équipements spécifiques existants ou en projet ont été classés en secteurs spécifiques Nep (stations d'épuration existante et future).
- Un secteur Nj a été créé où sera réalisé un projet communal de "jardins ouvriers".
- Des terrains ont été classés en N ou en espaces boisés classés (EBC) pour préserver des secteurs remarquables du territoire, particulièrement boisés et/ou non accessibles, et/ou intéressants du point de vue du paysage et de l'environnement et /ou concernés par les PPRI ou PPRIF.

Les cartographies (globale & zoom) des deux pages suivantes reprennent et précisent l'évolution des zones en fonction des objectifs communaux pour la délimitation des zones.





B - Les nouvelles délimitations

Les zones urbaines "U" : UA - UB - UC

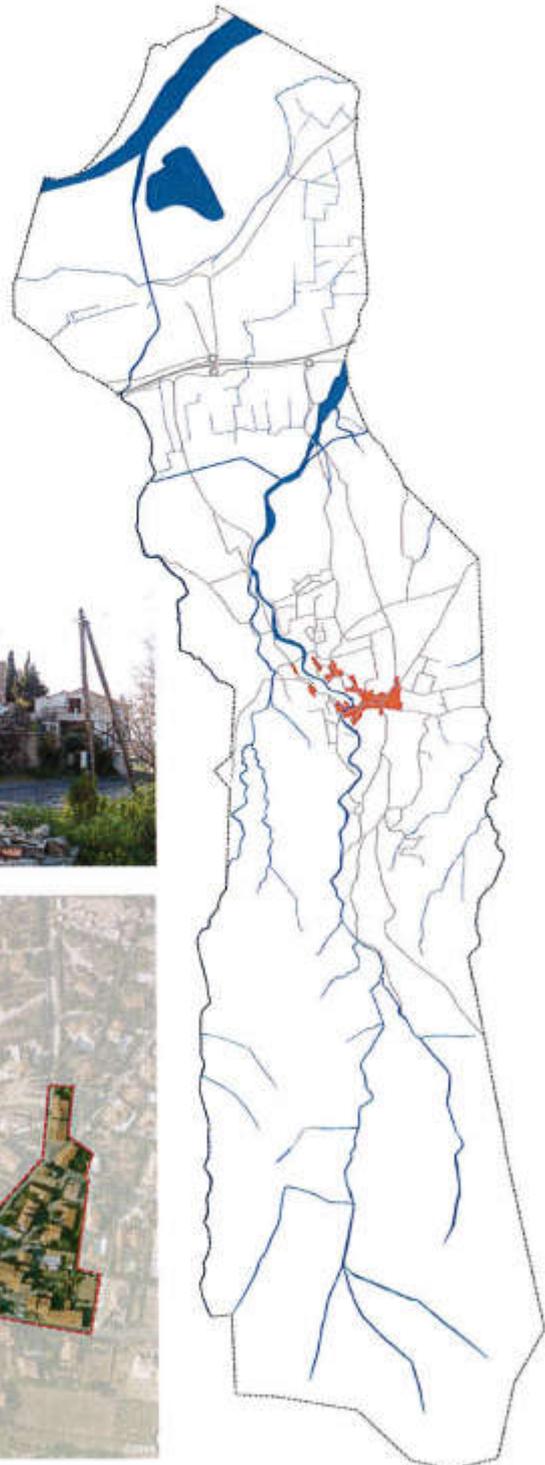
> La zone UA représente le secteur dense aggloméré, c'est le coeur ancien du village au caractère architectural affirmé. Dans ce secteur du village, à vocation d'habitat, de commerces de proximité et de services, les constructions sont édifiées de manière générale en ordre continu.

Évolution :

Le périmètre de la zone UA reprend le périmètre de la zone UA tel que délimité au POS antérieur. Elle est composée de plusieurs secteurs correspondant à différents quartiers.

Objectifs :

Préserver et mettre en valeur l'identité villageoise
 Poursuivre la politique d'aménagement urbain
 Permettre le maintien des activités et des services de proximité
 Encourager la remise en logements des vacants et les rénovations urbaines en prévoyant au mieux les conditions de stationnement des nouveaux logements



> La zone **UB** correspond aux extensions urbaines déjà existantes ainsi qu'aux plus récentes réalisées ; elle a une vocation d'habitat, de services de proximité et d'équipements publics.

Évolution :

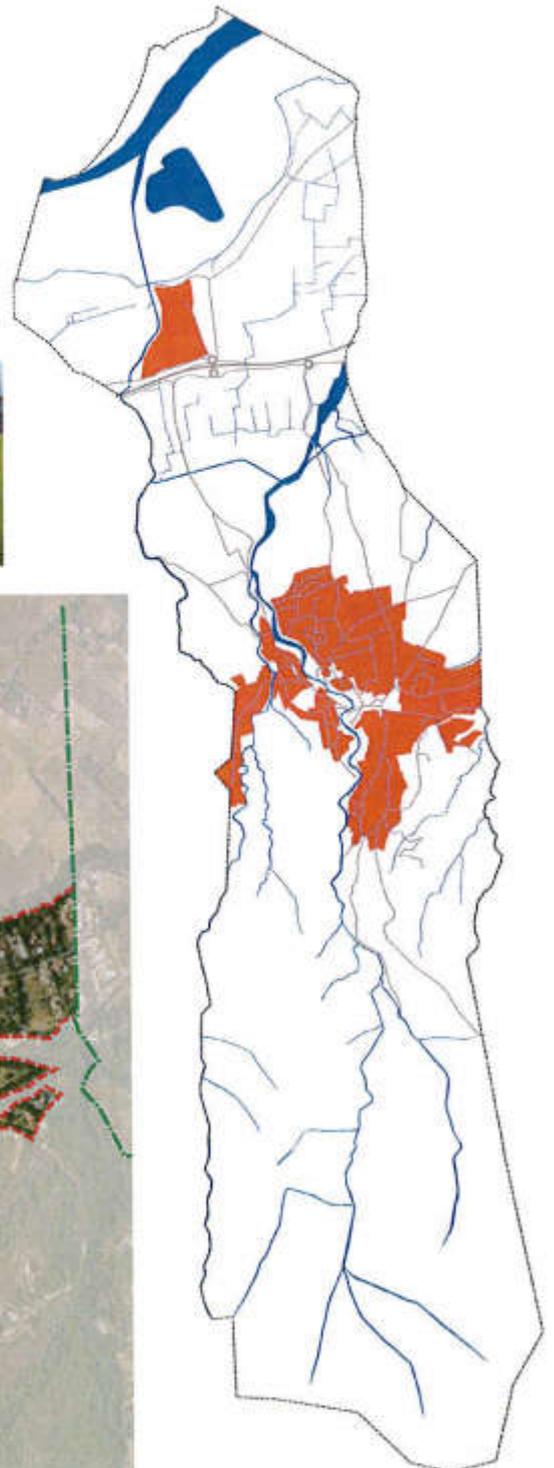
Le périmètre de la zone UB reprend le périmètre des zones UB, UC et 1NA et de ses secteurs ainsi qu'une partie de la zone 2NA tel que délimités au POS antérieur, elle intègre également le secteur du Lycée précédemment zoné en NCc...

La zone présente des secteurs différents pour prendre en compte :

- des hauteurs différentes en secteurs UBa et UBb
- l'obligation d'opérations d'ensemble en secteur UBd
- l'absence de COS en secteur UBb
- la fixation d'un COS à 0,15 en secteur UBc
- des règles spécifiques pour le secteur du lycée UBe

Objectifs :

Prendre en compte les formes urbaines existantes
Autoriser la densification de l'espace urbain
Garantir et améliorer les liaisons avec le centre du village



> La zone UC correspond à l'implantation d'activités spécialisées, commerces, artisanat, activités tertiaires...dans le cadre communautaire

Évolution :

Le périmètre de la zone UC reprend le périmètre des secteurs NCc tels que délimités au POS antérieur et est agrandi sur une partie de la zone NC mitoyenne pour intégrer une parcelle supplémentaire.

Objectifs :

- Prendre en compte les activités existantes
- Garantir le développement économique à partir du potentiel existant
- Conforter le secteurs d'activités le plus proche de la route départementale



Les zones à urbaniser "AU" : 1AU -2AU

> La zone 1AU constitue le potentiel immédiat en terme d'accueil d'habitat et d'équipements publics.

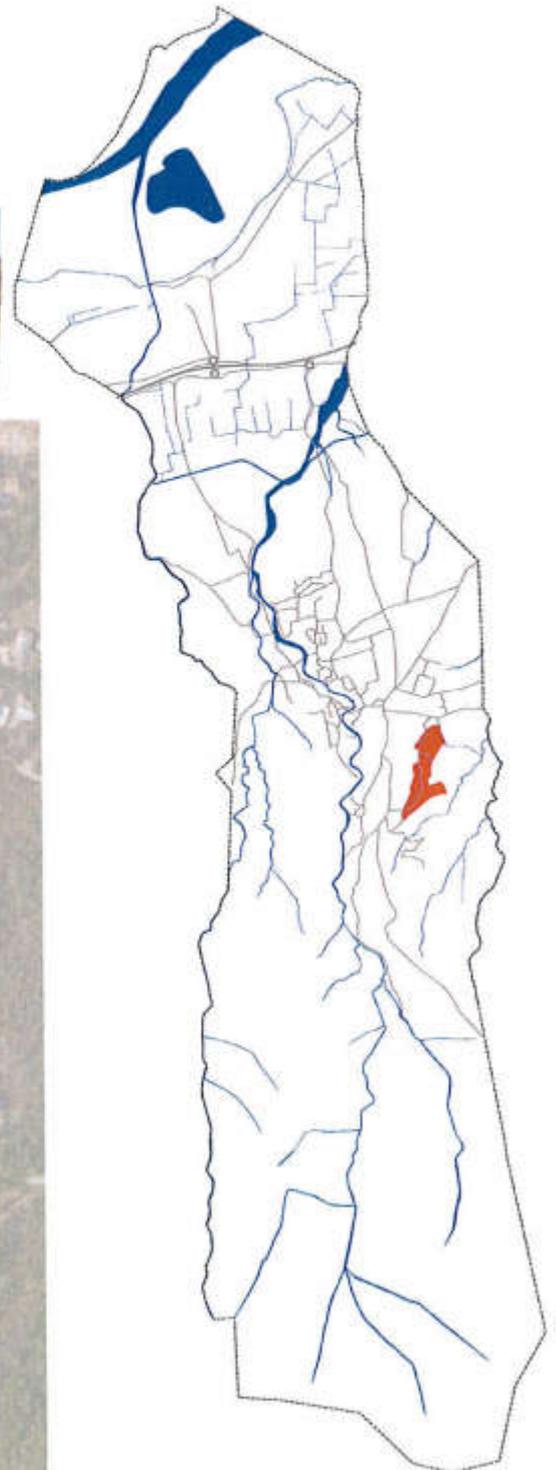
Elle comprend plusieurs secteurs 1AUa (EHPAD), 1AUb et 1AUc dotés de conditions d'implantation particulières. La zone a fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de son urbanisation; par ailleurs, une étude hydraulique à l'instar d'autres études menées dans le cadre du projet lui a permis notamment d'être en adéquation avec le PPR.

Évolution :

Le périmètre de la zone 1AU est issu du périmètre de la zone 3NA tel que délimitée au POS antérieur.

Objectifs :

Prévoir un développement urbain maîtrisé à court terme
Créer un véritable quartier présentant une diversité de fonctions, de densité de bâti, de formes urbaines



> La zone 2AU constitue le potentiel urbanisable à vocation d'habitat et d'équipements publics à moyen et long terme.

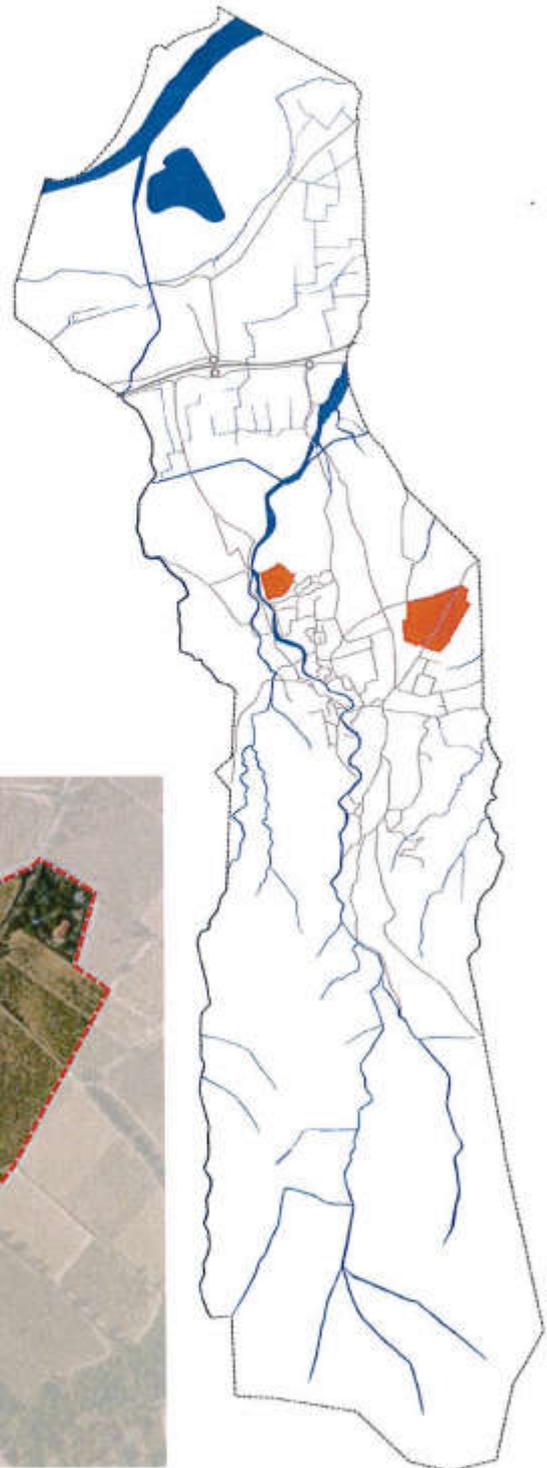
Évolution :

Le périmètre de la zone 2AU correspond à une partie du périmètre de la zone NC ayant fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Différé (réserve foncière à destination d'habitat) ainsi qu'au secteur 2NAb tels que délimités au POS antérieur.

Objectifs :

Prévoir à terme le futur développement urbain

Prendre le temps de la réflexion pour l'intégration urbaine, sociale et financière d'un nouveau projet



La zone agricole A

> La zone A concerne les secteurs du territoire à protéger en raison de la potentialité agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Toutefois eu égard au principe de précaution est interdite l'implantation d'antenne relais ou d'installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée. Par la suite, après approbation du PLU, la commune envisage de procéder, de manière partenariale, à une modification du document d'urbanisme afin de localiser et créer, un secteur spécifique et adapté pour recevoir ces installations pré-citées

Evolution

La zone A reprend pour partie la zone NC (zone agricole) délimitée au POS antérieur.

Objectifs

Affirmer la vocation agricole du territoire communal & Prendre en compte la valeur économique et paysagère de l'agriculture. Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial peuvent changer de destination sans compromettre l'activité agricole (2 bâtiments au Mas Jonca : en jaune sur les cartes)



La zone naturelle N

> La zone N concerne les secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel. Elle comprend des secteurs bien spécifiques :

- des secteurs Nep identifiant les stations d'épuration actuelle et future
- des secteurs Nh qui regroupent les constructions en habitat dispersé existant pour pour lesquelles seuls l'aménagement et l'extension mesurée sont admis; sous conditions du respect des spécificités et dispositions des plans de prévention des risques approuvés.
- un secteur Nj autorisant, sous conditions, les "jardins ouvriers"

Evolution

La zone N reprend pour partie la zone ND (zone naturelle) du POS.

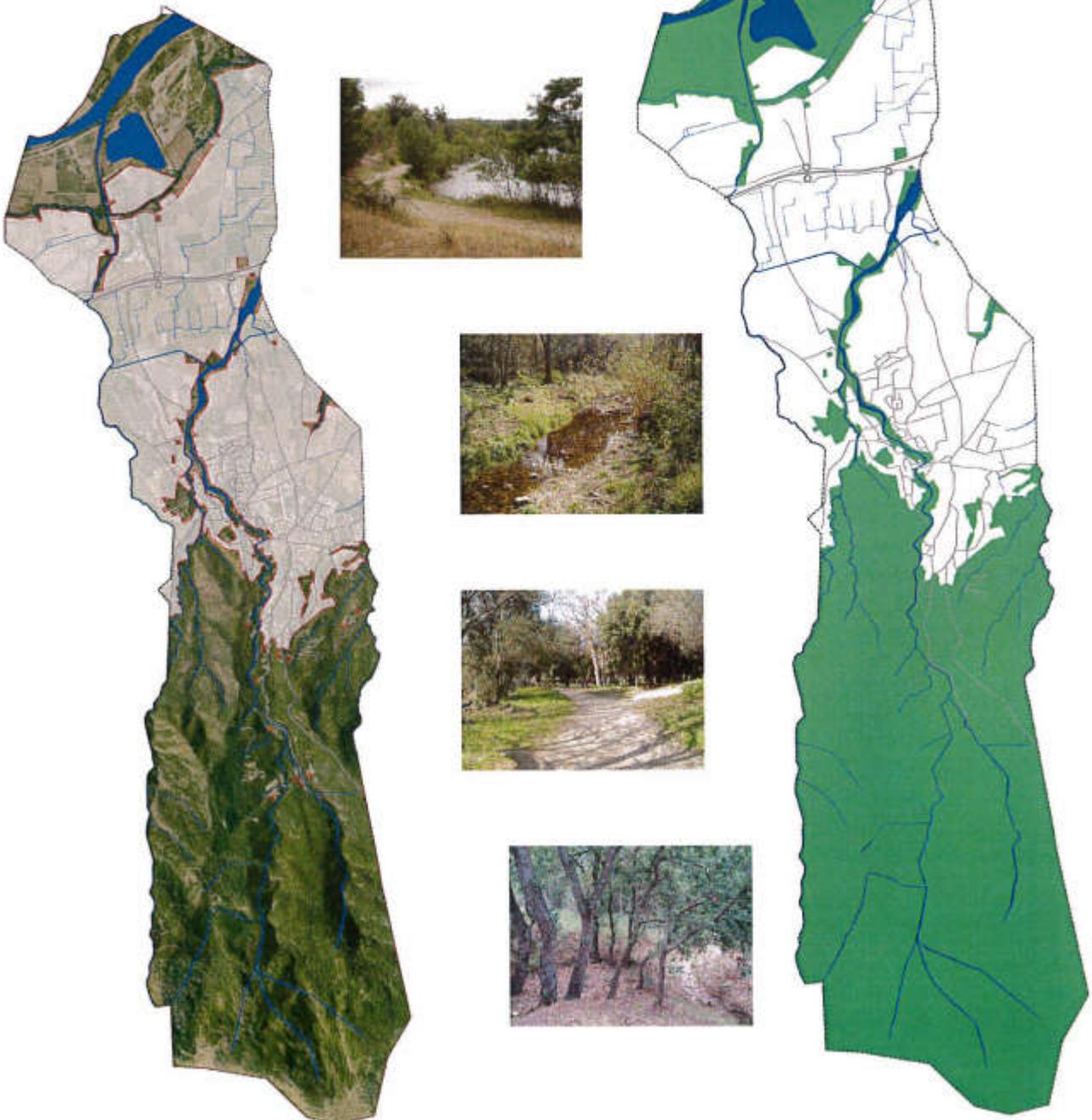
Objectifs

Prendre en considération la valeur environnementale forte du paysage

Identifier les constructions ou installations hors agglomération et lutter contre le mitage du territoire (secteurs Nh)

Identifier les activités spécifiques existantes (Nep : STEP)

Permettre un usage social et organisé de l'espace naturel (secteur Nj des jardins ouvriers)



2 - Objectif communal de population, capacité d'accueil du PLU

L'objectif de la commune dans le cadre de l'élaboration de ce Plan Local d'Urbanisme est d'atteindre les 2 000 habitants à l'horizon 2030.

L'avis de l'État (03/05/2011) donne 1430 habitants en 2010. Ce chiffre sert donc de base aux calculs suivants.

Pour atteindre le seuil "critique" de 2 000 habitants, il faut donc accueillir 570 personnes supplémentaires ce qui correspond à une augmentation de population de 1,7 % par an sur les 20 prochaines années.

Au regard de ce qui s'est passé ces 5 derniers recensements, cela correspond à un ralentissement de la croissance, en effet, la population a augmenté de plus de 6% par an entre 1975 et 1982, et de 2,8% par an entre 1990 et 2008...(INSEE).

Le nombre moyen d'habitants par logement est de 2,3 en 2007, il faut donc construire **248 logements** pour accueillir la nouvelle population ($570/2,3=248$).

Il faut également tenir compte du **phénomène de desserrement des ménages** (dé-cohabitation des jeunes, divorces...) qui nécessite de construire des logements supplémentaires pour conserver la population déjà en place, ce nombre de logements est de **52** (source : courrier du Syndicat Mixte du SCOT en date du 8/06/2007).

---> le nombre total de logements à produire pour atteindre les 2 000 habitants en 2030 est donc de 300 logements.

Cependant, il faut noter que le PLU comporte la zone 1AU qui a été ouverte lors d'une révision simplifiée en 2009 et qui offre un potentiel constructible d'environ 120 à 130 logements (dont 60 à 70 logements sociaux). Une parcelle (propriété communale) a été ajoutée à cette zone dans le cadre de cette révision afin de compléter le secteur, elle permettra d'accueillir entre 12 et 16 logements supplémentaires soit une moyenne de 135 à 145 logements.

Il reste donc à prévoir la possibilité de construire 155 à 165 logements supplémentaires et donc à délimiter de nouvelles zones AU bloquées qui pourront être ouvertes progressivement.

Les premières hypothèses de développement évoquées dans le cadre de l'étude du SCOT annonçaient une densité moyenne de 20 à 25 logements à l'hectare nécessaire pour les zones d'urbanisation future. **Dans le cas de Villelongue, pour construire ces 155 à 165 logements suivant cette densité, il faudrait prévoir entre 6,2 ha et 8,25 ha de terrains constructibles.**

Le PLU prévoit en fait 10,98 ha de zones à urbaniser bloquées, ce qui reste cependant cohérent avec le potentiel nécessaire pour atteindre l'objectif des 2000 habitants étant donné que ces zones prévoient également l'accueil d'équipements publics (salle polyvalente et parking nécessaire, crèche...). Il faut également prendre en compte la toujours possible rétention foncière...

Le PLU ajoute également 9 570 m² en zone UC destinée aux activités, en extension de la zone déjà existante.

Dans le cadre de la modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain mises en avant par le Grenelle 2 de l'environnement, le PLU de Villelongue dels Monts est raisonnable puisqu'il classe en zone constructible seulement 9 ha 89 par rapport au POS en vigueur soit 0,86 % du territoire communal.

De plus, il faut noter que dans le même temps, le PLU rend inconstructible plus de 6,5 ha de terrains en les classant en Espaces Boisés Classés et / ou en zone N ; en raison, soit de leur caractère boisé particulier, soit de la présence de risque (PPRI ou PPRIF ou risque connu de ruissellement ..) ou de problèmes d'accès.

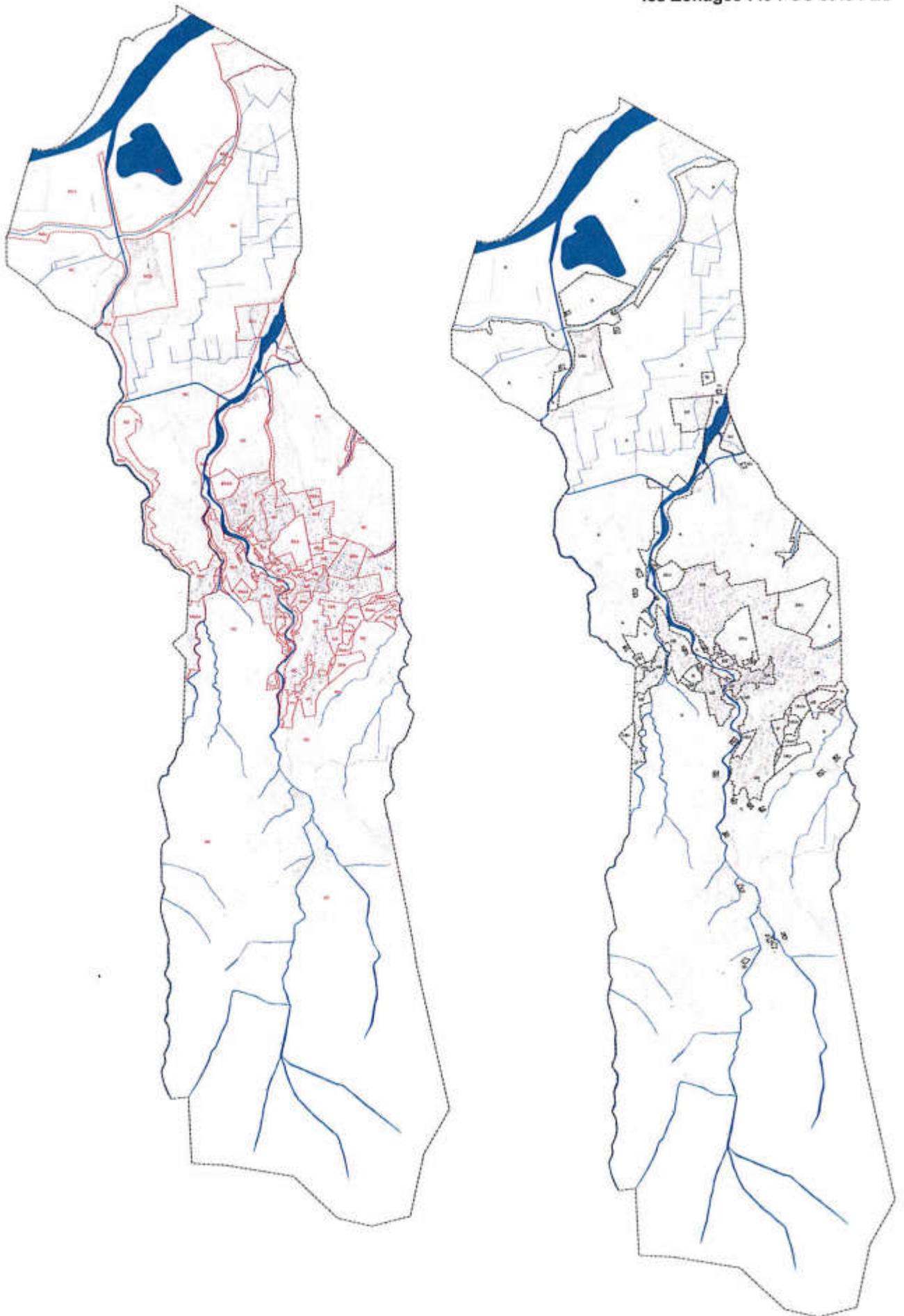
Tableau des SUPERFICIES issu du POS approuvé

ZONES	Superficie En Ha
UA (habitat) UB (habitat) UC (Habitat aéré)	6,5 15 16,33
TOTAUX ZONE U	37,83
1NA (habitat) 2NA (habitat) 3NA (loisirs de plein air) NC (agricole + secteur NCa carrières secteur NCb lycée agricole & secteur NCc activités) ND	36 10 4,80 425,55 640,82
TOTAUX ZONES N	1 117,17
TOTAUX GENERAUX	1 155

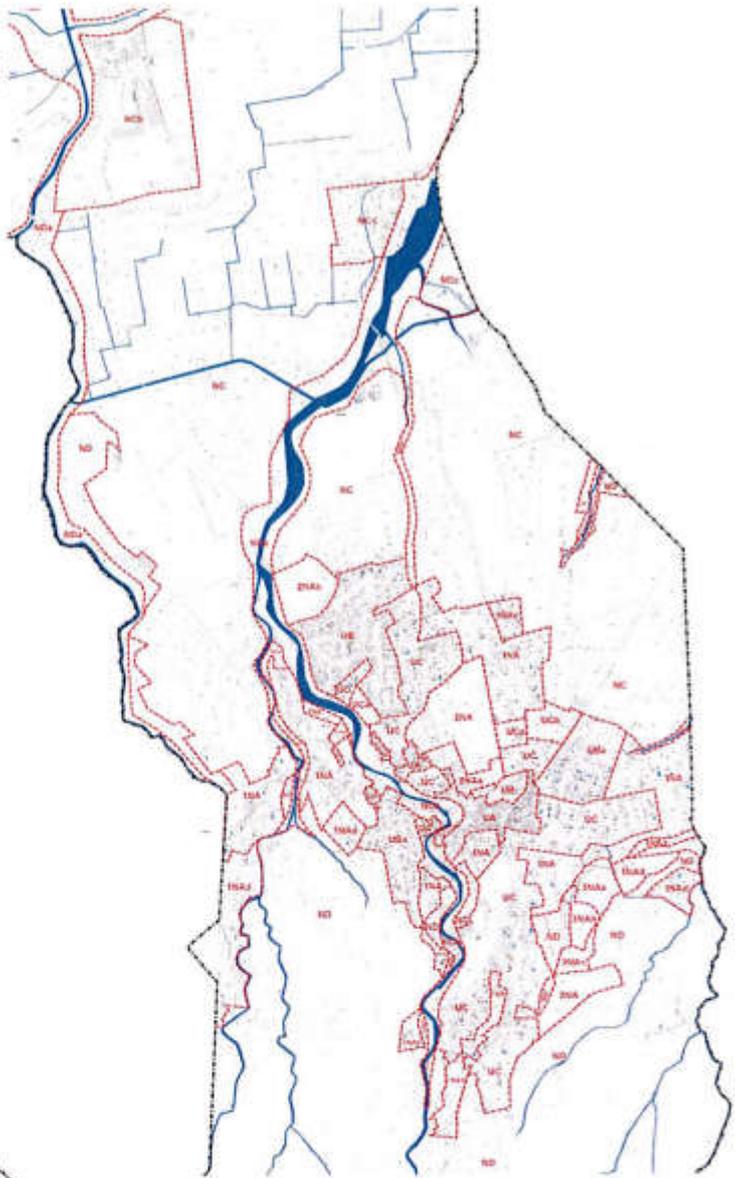
Tableau des SUPERFICIES des ZONES du PLU RÉVISÉ

ZONES & dominante	SUPERFICIE en hectare
UA (habitat)	4 ha 64 a 26 ca
UB (habitat)	98 ha 71 a 84 ca
UC (activités)	7 ha 16 a 31 ca
TOTAL ZONES U	110 ha 52 a 41 ca
1AU (habitat - équipements / ouverte)	5 ha 41 a 91 ca
2AU (habitat équipements / bloquée)	10 ha 98 a 31 ca
TOTAL ZONES AU	16 ha 40 a 22 ca
ZONE A	295 ha 52 a 59 ca
ZONE N	725 ha 24 a 99 ca
TOTAL GÉNÉRAL	1 147 ha 70 a 21 ca

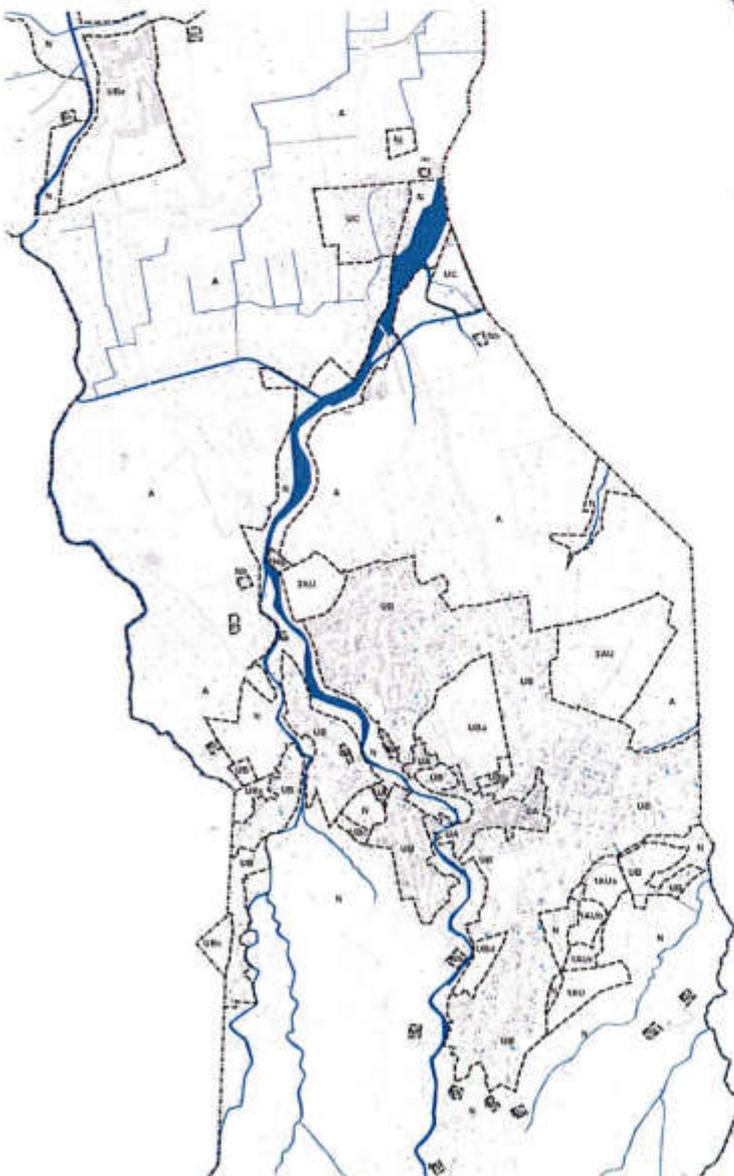
(Nota : précision des calculs informatiques)



Le zonage du POS



Le zonage du PLU



3 - Exposé des motifs des règles qui y sont applicables

Les règles applicables à chaque zone permettent, au moyen des 14 articles qui constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme, de répondre à 4 questions relatives aux possibilités d'occupation et d'utilisation du sol :

DANS QUEL CADRE GÉNÉRAL ? quelles sont les grandes caractéristiques et quels sont les éléments importants concernant la zone en matière de risques naturels, d'emplacements réservés, d'éléments de paysage identifiés, de sites archéologiques, ... (qualification de la zone)

QUOI ? quels types d'occupation ou d'utilisation du sol seront autorisés ou interdits dans la zone (articles 1 et 2)

COMMENT ? de quelle façon ces utilisations du sol seront-elles organisées et implantées (articles 3 à 13)

COMBIEN ? quelle superficie constructible sera autorisée dans la zone (combinaison des articles 6 à 9 et de l'article 14)

Ainsi l'application de chaque article et la prise en compte des caractéristiques générales du territoire permettent d'obtenir l'image, le paysage et l'occupation souhaités pour la zone, soit une trame bâtie définie dans les zones urbaines ou à urbaniser, soit une préservation des espaces dans les zones agricoles et naturelles.

La mise en place du règlement de chaque zone découle à la fois de la prise en compte nécessaire des règles existantes en particulier dans les zones urbaines, et des objectifs d'urbanisme et d'aménagement de la commune dans les zones urbaines ou à urbaniser ainsi que dans les zones agricoles et naturelles.

► Pour la zone UA

C'est le village ancien constitué du cœur historique et de petits hameaux bâtis, caractérisé par un tissu bâti dense, affecté principalement à l'habitat. L'urbanisation y est marquée par une continuité de constructions édifiées à l'alignement des voies.

Dans cette zone, les occupation et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat mais pouvant comporter des équipements, des commerces, des services compatibles avec la présence des habitations

Les règles existantes ont été maintenues afin d'en conserver la cohérence et, notamment en ce qui concerne:

L'implantation des constructions par mesure de préservation de la qualité du tissu ancien en respectant la limite d'implantation des constructions voisines et en ordre continu d'une limite latérale à l'autre et sur une profondeur de 15m.

La hauteur absolue fixée à un maximum de 11m dans le souci du respect des caractéristiques de l'urbanisation existante; des possibilités de dépassement sont par ailleurs prises en compte dans le même souci.

L'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes en centre ville, des dispositions particulières ont été prévues pour ne pas aller à l'encontre de l'unité d'ensemble, mais aussi pour une meilleure adaptation aux modes d'habiter actuels.

Le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et à ne pas renforcer les problèmes inhérents au centre ancien, le choix a été fait d'exiger une place de stationnement par unité de logement créée ou rénovée et de donner des règles spécifiques pour les activités.

Les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.



► Pour la zone UB et ses secteurs a - b - c - d - e

La zone présente un caractère résidentiel dense, déjà fortement occupée, à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services d'équipements publics et d'activités commerciales.

Toute construction qui a vocation industrielle est interdite afin de garantir la sécurité et une certaine qualité de vie aux habitants, toutefois, les activités de commerces ou de services et celles nécessaires au bon fonctionnement de la zone sont autorisées, permettant ainsi une mixité fonctionnelle.

Les points majeurs concernent :

L'occupation et l'occupation des sols pour ce qui concerne l'identification spécifique des secteurs UBd où l'urbanisation doit se réaliser sous forme d'opérations d'ensemble et le secteur doté de règles spécifiques UBe dédié au lycée Alfred Sauvy

L'implantation des constructions pour répondre aux caractéristiques d'implantation existantes et ne pas remettre en cause la morphologie urbaine :

- en arrière de l'alignement des voies, sans pouvoir être inférieure à 5m, sauf en secteur UBe où la distance est fixée à 15m, du fait de sa localisation et de sa fréquentation par le public
- au moins à 4m pour ce qui relève de l'implantation par rapport aux limites séparatives

La hauteur s'appuyant sur les caractéristiques du tissu urbain existant et fixée à 7,5m; dans le même esprit, elle est fixée à 8,5m en secteur UBa et 11,50m en secteur UBb.

L'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, mais en permettant aussi une architecture plus fine....;

Le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et pour prendre en compte le nombre toujours plus important de véhicules par ménage : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement crée ou rénové à destination d'habitat; des contraintes spécifiques ont été édictées pour les activités.

Les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le coefficient d'occupation des sols pour favoriser une réelle densité urbaine, celui-ci est fixé à 0,50 de manière générale, mais à 0,15 en secteur UBc où l'urbanisation est plus lâche. Dans le secteur UBb, aucun COS n'est applicable pour garantir une densité suffisante.

► Pour la zone UC

Il s'agit d'une zone - auparavant secteur dédié aux activités mais cependant classé en zone agricole au POS - sa vocation est de recevoir des activités spécialisées : commerce, artisanat, activités tertiaires..., l'implantation de logements y est donc fortement restreinte : ils doivent être directement nécessaires au fonctionnement de l'activité; leur édification doit être postérieure ou concomitante au bâtiment concerné; ils doivent être incorporés au bâtiment principal à usage d'activité ou accolé par une face au moins et ne pas dépasser une superficie de 150m² de SHON.

Cette mesure vise à éviter la construction de bâtiments à usage d'habitations qui deviennent par la suite indépendants des activités ou encore les dérives d'occupation des sols.

Les points majeurs concernent :

La limite SHON donnée aux constructions à usage d'habitation (150m² SHON maximum) pour préserver l'identité "activité" de cette zone.

L'implantation des constructions pour répondre aux caractéristiques d'implantation existantes et réduire les nuisances : implantation à 5m des voies et à 35m de la RD618

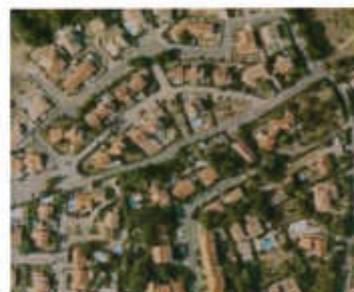
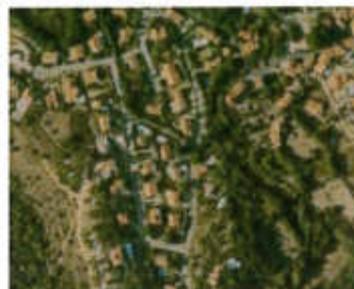
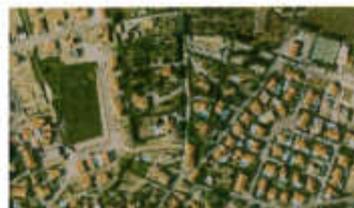
La hauteur pour répondre aux besoins des activités : 7,50 m

L'aspect extérieur afin d'inciter à la qualité architecturale et viser l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement

Le stationnement pour lequel les mesures prescrites très spécifiques visent un objectif de satisfaction des besoins en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement.

Les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le coefficient d'occupation des sols pour favoriser le développement d'activités, celui-ci est fixé à 0,70.



► Pour la zone 1AU

Cette zone correspond aux secteurs à urbaniser situés en proximité immédiate des dernières extensions du village, elle est plus particulièrement dédiée à l'accueil d'un établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes, pour de l'habitat diversifié ainsi que les services et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone; elle permet donc de prévoir le développement urbain à court terme.

Elle comporte également un secteur 1AUa destiné à accueillir la construction d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EOHAD).

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, elle a fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de son urbanisation. Une étude hydraulique, menée dans le cadre des études préalables, précise notamment les conditions de réalisation des ouvrages de franchissement du ravin de Puig Terrus.

Toute construction à vocation industrielle est interdite afin de garantir la sécurité et une certaine qualité de vie aux habitants, toutefois, les activités de commerces ou de services et celles nécessaires au bon fonctionnement de la zone n'y sont pas interdites, permettant une mixité fonctionnelle.

Les points majeurs concernent notamment

Les implantations des constructions correspondent à des choix volontaires pour donner l'image et la densité attendues :

- pour ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies : soit à l'alignement soit avec un recul de 5m pour le stationnement des véhicules, à 6m minimum de l'alignement pour le secteur 1AUa (EHPAD), à l'alignement des voies avec une possibilité de recul de 5m pour le stationnement en secteur 1AUb, à 5m minimum de l'alignement en secteur 1AUc.
- pour ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives : au moins 4m en secteur 1AUa, sur une limite séparative au moins en secteur 1AUb; soit sur les limites séparatives soit à 3 mètres au moins en zone 1AU et secteur 1AUc

La hauteur

Elle est différente selon les secteurs afin de respecter leurs spécificités : 9 m en zone 1AU et secteur 1AUb; 12,50 m dans le secteur 1AUa ,7,50 m en secteur 1AUc

L'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes

Le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et pour prendre en compte le nombre toujours plus important de véhicules par ménage : deux places de stationnement par unité de logements. Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations une aire de stationnement visiteur par 3 logements devra également être prévue.

Les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le coefficient d'occupation des sols pour favoriser une réelle densité urbaine, il n'est pas fixé de COS.



► Pour la zone 2AU

Cette zone correspond à deux secteurs à urbaniser situés en proximité immédiate des dernières extensions du village classés en zone UB.

Ces deux secteurs sont plus particulièrement dédiés à des constructions à usage d'habitat et équipements publics et ont pour objectif de prévoir le développement urbain à moyen terme.

L'un de ces secteurs fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Différé (réserve foncière à destination d'habitat) et l'autre secteur était déjà classé en zone NA au POS.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée, pour chacun des deux secteurs, à la production d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de leur urbanisation.

Les articles 5 à 14 ne disposent pas de règles de sorte que toute urbanisation que ce soit ne s'effectue qu'après évolution du document



d'urbanisme conformément à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme.

Seuls y sont autorisés :

- les travaux de restauration, d'aménagement ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans des limites claires (30% et un maximum de 50m² de SHON), si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.

La zone A

Elle correspond à une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, son règlement a été mis en place afin de la préserver et de la valoriser.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, à l'exception toutefois de toute implantation d'antenne relais ou d'installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzien à une distance inférieure à 500 m de toute zone habitée.

Des limites claires sont données aux possibilités d'implantation des maisons d'habitation.

Certains bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial peuvent changer de destination sans compromettre l'activité agricole (2 bâtiments au Mas Jonca).

Les points majeurs concernent :

Les limites claires données aux possibilités d'implantation des maisons d'habitation.

Les réseaux afin notamment de préserver la qualité des rejets dans l'environnement

L'emprise au sol réglementée pour les serres afin de limiter l'imperméabilisation des sols

La hauteur pour répondre aux besoins des activités et de l'habitation, respectivement 13 m et 9 m.

L'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes

La zone N

Elle correspond à une zone à protéger en raison de la qualité du site, du milieu naturel, du paysage et de son intérêt, notamment du point de vue écologique, de son caractère d'espace naturel et des risques naturels prévisibles.

Les possibilités d'utilisation du sol sont particulièrement limitées dans le souci de la préservation des richesses écologiques ou paysagères, le règlement est donc adapté à cette situation en prévoyant des secteurs bien spécifiques :

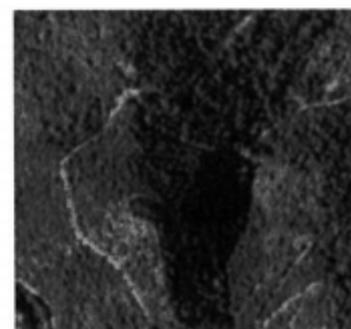
- des secteurs Nep où sont autorisées les stations d'épurations (actuelle et future)
- des secteurs Nh correspondant à des constructions existantes.
- un secteur Nj autorisant, sous conditions, les "jardins ouvriers" dans une portion de territoire proche de la départementale 618.

Les points majeurs concernent :

- le contexte des risques naturels identifiés et leurs contraintes

- en secteurs Nh, les limites données à l'aménagement des constructions existantes pour ne pas entraîner un mitage du territoire : une seule extension mesurée dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de SHON.

-en secteur Nj : -les limites données aux abris de jardins : aucune habitation possible, un abri par parcelle dsans pouvoir excéder 4m² de superficie et 2,50m de hauteur; la partie pleine des éventuelles clôtures ne devant pas excéder 0,25m de haut.



4 - Exposé des motifs de l'orientation d'aménagement

L'article L.123-1 stipule que le PLU "peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques."

Et l'article R.123-3-1 stipule que "les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

En application de ces articles, et en fonction de la maturation nécessaire, la commune a souhaité définir une orientation d'aménagement sur la zone d'urbanisation ouverte,

suivant très clairement ainsi les indications mêmes du Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement durables au travers des documents émis par le CERTU - Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions -

"les orientations d'aménagement ont la forme de schémas d'aménagement.
(ils sont) différents des plans de composition lorsque les projets d'aménagement ou d'organisation d'un quartier sont avancés en terme de composition (esquisse) ainsi que des plans masses cotés que l'on peut trouver dans des DCE....
Il s'agit de schémas de principe dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion sur le devenir du quartier ou du secteur ainsi que du niveau d'engagement souhaité par la collectivité."

Il faut par ailleurs remarquer les conclusions du GRIDAUH (fiche 4 - 15.9.2009)

- Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat : groupement d'intérêt public de recherche, créé par arrêté interministériel pour le développement de la recherche juridique et institutionnelle dans les domaines de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'habitat. - **qui précisent que :**

..... **Les débats parlementaires précédant l'adoption de la loi « Urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 sont clairs sur ce point : contrairement au projet d'aménagement et de développement durable qui est obligatoire, les orientations particulières permettent de préciser de « manière facultative » certains aménagements particuliers en énonçant « en termes généraux positifs, ce qui figure de manière détaillée et négative dans le règlement du document d'urbanisme »**

l'existence d'orientations d'aménagement est (donc) facultative en zone à urbaniser.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone doivent être précisées soit dans le règlement seul lorsque la commune n'a pas prévu d'orientations d'aménagement, soit à la fois dans le règlement et les orientations d'aménagement lorsque les auteurs du PLU ont choisi d'utiliser cette possibilité.

C'est dans cet esprit qu'a été mise au point l'orientation d'aménagement relative à la zone 1AU ouverte à l'urbanisation lors d'une précédente révision simplifiée du POS.

Cette orientation traduit ainsi la volonté et l'engagement souhaités par la commune dans son projet "politique".

La zone 1AU : Habitat et équipement public (EHPAD)

Le contexte

- L'orientation d'aménagement de cette zone est issue de la dernière révision simplifiée du POS (décembre 2009), du fait de son caractère récent, elle a été totalement reprise dans le PLU à l'exception d'une parcelle limitrophe ré-intégrée en zone U.
- Il s'agissait ici d'intervenir sur des terrains appartenant déjà à la commune, situés dans un cadre privilégié à forte valeur environnementale, situés à proximité du village, initialement à destination d'accueil touristique. La volonté communale est de réaliser une opération globale mixant plusieurs types de logements du collectif à l'individuel, en intégrant des logements sociaux; créant ainsi un nouveau quartier privilégiant la diversité des fonctions et permettant à des nouveaux habitants de travailler et résider sur place.
- L'analyse du terrain, les cheminements et routes existants et la topographie des lieux ont permis de schématiser les futurs accès et dessertes du site et les liaisons avec les quartiers alentours.
- Une étude hydraulique a permis de calculer le volume de bassins de rétention à créer et leur localisation optimale sur le terrain compte tenu de la superficie de l'opération, des caractéristiques prévisibles des constructions en terme d'imperméabilisation et de la topographie particulière des lieux. Ainsi, le bassin le plus au sud est idéalement situé en zone rendue inconstructible du fait de l'application du PPRIF, il pourra éventuellement servir de pare-feu... Le bassin intermédiaire pourra être aménagé de façon à servir d'agrément et d'espace vert pour les habitants et usagers alentours.

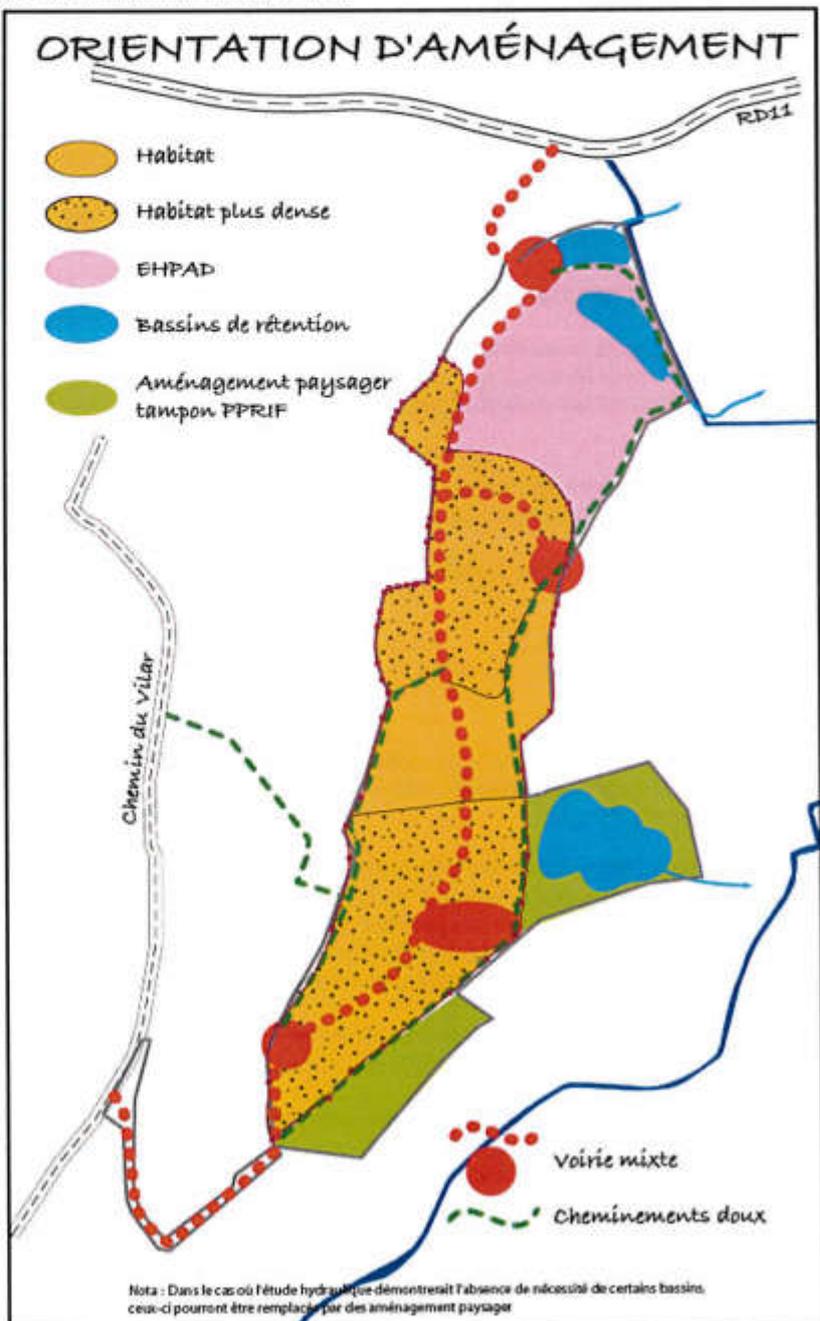
- D'autre part, la gestion des eaux pluviales pourra être utilement complétée par des solutions alternatives aux bassins de rétention, à savoir, toitures terrasses pour ralentir les écoulements, toitures végétalisées, chaussées réservoirs et autres revêtements perméables...
- Ces solutions sont d'ores et déjà envisagées dans le cadre de la construction de l'EHPAD et la commune souhaite encourager ce type de démarche, au même titre que l'utilisation des énergies renouvelables dans le cadre des constructions de logements.

Les grands points qui soutiennent cette orientation concernent

- la desserte principale du site se fera à partir de la RD11 et du chemin du Vilar, la route structurante permettant de relier ces deux points en suivant globalement une parallèle à la ligne de crête.
- les dessertes secondaires s'organisant à partir de cette voirie structurante et s'appuyent sur les ondes formées par les différentes courbes de niveau du terrain.
- la mise en place de cheminement "doux" permettant de relier le futur quartier aux dernières maisons de ce secteur de la commune.
- la déclinaison progressive des différentes composantes du futur quartier en respectant les courbes naturelles de façon à s'intégrer au mieux dans le paysage des contreforts des Albères.

- la volonté de conserver les structures végétales existantes les plus importantes seront préservées à savoir en particulier les ripisylves des ravins.

- l'organisation volontaire des constructions selon des densités différentes pour permettre l'accueil de typologies d'habitat diverses (maisons en bande, pavillonnaire, petit collectifs...).



**IV- ÉVALUATION
DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU
PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSÉ
DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND
COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION
ET DE SA MISE EN VALEUR**

**A/ EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU
PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

**B/EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN
COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE
EN VALEUR**

A / ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Si le développement des villes et des villages se fait toujours finalement au détriment de zones naturelles ou agricoles, la prise en compte de l'environnement, des paysages et des risques est désormais une composante incontournable tant au regard des attentes des populations que des législations; pour ce qui relève de l'urbanisme, les lois Solidarité, Renouvellement Urbains de 2000, Urbanisme Habitat de 2003 et le décret d'application de 2004 réaffirment des principes majeurs inscrits dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, **en respectant les objectifs du développement durable** ;

diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Pour répondre aux préoccupations actuelles et aux principes ainsi énoncés, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de VILLELONGUE DELS MONTS et ses orientations traduites dans le PADD se placent, au regard de l'environnement, dans le contexte des grands enjeux du territoire tels qui ont été décelés :

- *conserver le dynamisme démographique*
- *clarifier les limites urbaines et maîtriser les conditions du développement*
- *diversifier l'offre en logements pour l'adapter aux demandes comme aux besoins*
- *tenir compte des caractéristiques géographiques et paysagères dans le développement*
- *ne pas augmenter la vulnérabilité vis à vis des risques naturels*
- *préserver le potentiel paysager et environnemental*

Les orientations du Plan s'inscrivent donc avant tout dans un projet de développement cohérent et hiérarchisé; elles visent notamment à :

- prévoir en continuité du village des zones d'urbanisation à destination d'habitat suffisantes et maîtrisées et déterminer un phasage clair

- ... *rechercher une cohésion urbaine dans le choix de localisation des zones à urbaniser*
- ... *définition d'une zone 1AU ouverte à l'urbanisation, dotée d'une orientation d'aménagement ;*
- ... *prévision de zones 2AU bloquées (ouverture à l'urbanisation conditionnée par études de composition globale traduites sous la forme d'orientations d'aménagement) dont une dans le contexte de l'institution d'une Zone d'Aménagement Différé, et l'autre pré-existante au POS et propriété de la commune.*

- préserver et renforcer les activités sur le territoire, permettre de conserver les emplois "sur place" et limiter d'autant les déplacements

- ... *prise en compte de l'activité existante sous ses diverses formes (secteur UBe du lycée ; zones UC reprenant les anciens secteurs d'activités situés auparavant en zone agricole),*
- ... *légère extension de la zone d'activités UC en continuité de la zone existante et proche des voies de circulation actuelles;*
- ... *proposer un développement des possibilités de circulations "douces" pour inciter à cet usage*

- favoriser l'utilisation optimale du tissu urbain et prendre en compte les potentialités actuelles en terme d'habitat notamment par :

- ... *densification tant que possible du tissu urbain,*
- ... *prise en compte de l'existant par le reclassement des zones NA remplies en zones UB*

- préserver la fonction économique et paysagère de l'agriculture

- ... *délimitation et réglementation stricte des zones agricoles A,*
- ... *identification en secteurs Nh des constructions à usage d'habitation existantes en zone A,*
- ... *identification de bâtiments présentant un intérêt patrimonial et pouvant changer de destination (Mas Jonca)*

- valoriser les potentialités environnementales du territoire et protéger la biodiversité

- ... *délimitation et réglementation de zones naturelles N, dont le lac, devenu un site privilégié pour la faune et la flore*
- ... *limitation du mitage du territoire,*
- ... *création d'Espaces Boisés Classés pour préserver des parcelles particulièrement intéressantes du point de vue paysager*

Les incidences des orientations du Plan sur l'environnement restent mesurées, elles sont reprises ici en fonction des milieux physiques et naturels, du cadre de vie, du paysage et du patrimoine.

1 - Les incidences sur les milieux physiques et naturels

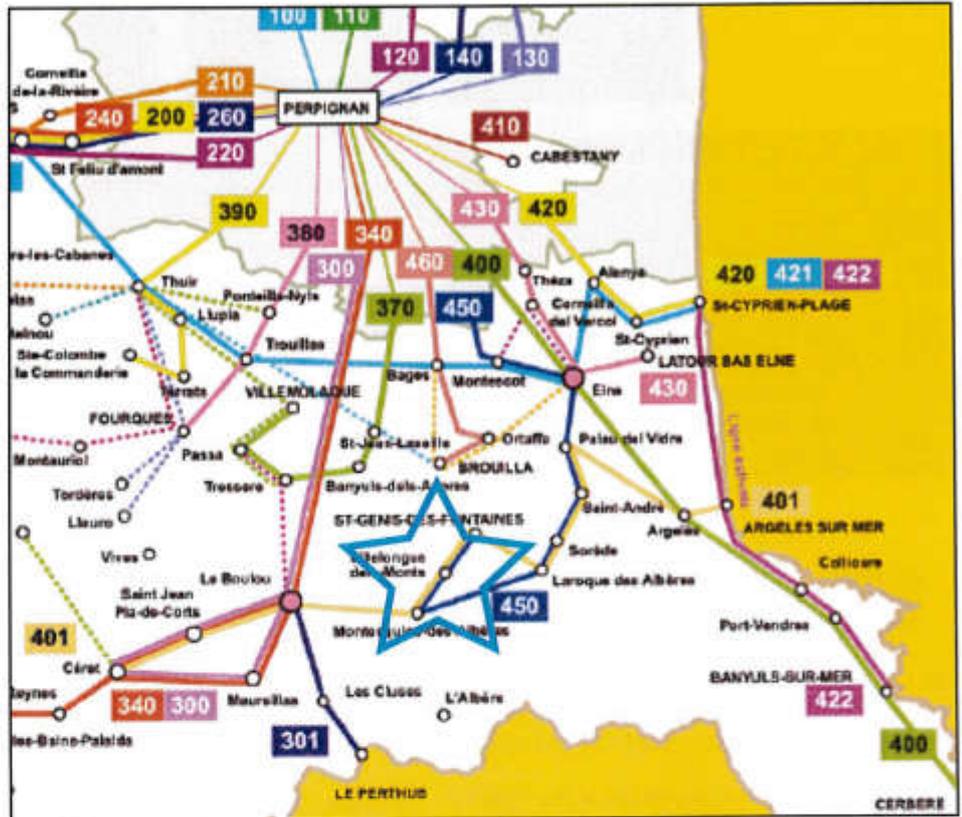
Le climat, l'air, le bruit...

- **A noter :** Il n'existe pas pour la commune de relevé de stations permanentes de la mesure de la qualité de l'air ou de relevé d'installations polluantes.

X La commune dispose d'un réseau routier efficace et grâce à la récente politique départementale du "bus à 1€," elle bénéficie d'une ligne de transports en commun. Mais sa situation géographique rend bien évidemment les déplacements en transports en commun d'autant plus longs et dissuasifs...

Cette situation ne permet donc pas, actuellement, d'envisager une amélioration vers l'usage du transport en commun dans les migrations alternantes pendulaires.

La nouvelle zone d'urbanisation prévue comportera des voies mixtes avec des circulations "douces" permettant un maillage avec les autres quartiers, à l'instar de la zone 1AU.



Une relative évolution favorable de la qualité de l'air et une limitation de la pollution atmosphérique due aux déplacements automobiles pourrait être attendue au moins localement grâce à la volonté de mise en place progressive de pistes cyclables et piétonnes; leur localisation et leur liaison devraient concourir à un meilleur usage....

X Aucune urbanisation à vocation d'habitat n'est prévue en bordure immédiate de la RD618 identifiée comme une infrastructure de transport terrestre "bruyante" au regard de la loi "bruit" du 31 décembre 1992. Seule la zone d'activités UC (très spécifique et où les conditions d'admissions de constructions à usage d'habitat sont très limitées) et le secteur du Lycée se situent à proximité de cette route départementale qui a déjà été soumise à de grands travaux d'aménagement routiers.

Les nuisances en terme de bruit ne seront donc pas renforcées.

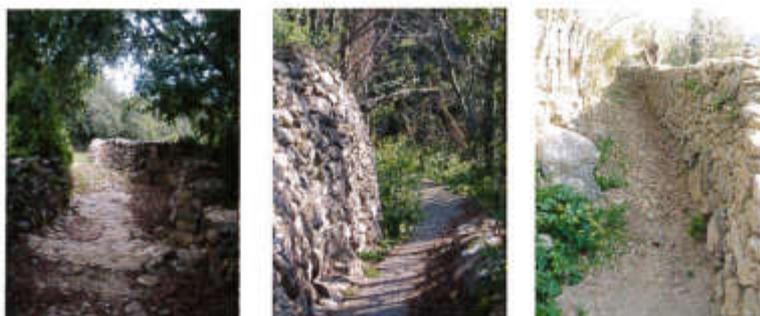
La terre ... géologie, géographie, topographie ...

- **A noter :** Aucune modification importante de topographie n'est prévue du fait du PLU. Seul un secteur de carrières reprenant la partie déjà délimitée et non encore exploitée a été conservé.

X Les affouillements et exhaussements des sols autorisés sont limités.

X Les sols ne seront pas profondément modifiés : aucune modification topographique importante n'étant envisagée à l'exception du bassin de rétention d'eaux pluviales en zone 1AU pour lequel un traitement paysager est par ailleurs prévu.

X Un secteur de carrières était délimité au POS; après les extractions nécessaires, le secteur du Lac a été réhabilité, il a pu ainsi retrouver une réelle qualité environnementale, il a donc été identifié en zone naturelle N ; la partie non exploitée a également été ré-intégrée en zone naturelle.



L'eau ... potable, pluviale, usée... l'hydrographie...

- ***A noter*** : Les problématiques relatives à la ressource en eau et à l'assainissement sont gérées par l'intercommunalité qui a pour souci d'anticiper sur les besoins; un schéma pluvial global a été réalisé et permet à la commune de prévoir les conditions de son urbanisation future.

X Le développement communal entraînera l'augmentation de la population et par voie de conséquence la consommation d'eau potable, cependant, si les ressources en eau suffisantes à l'heure actuelle permettent sans problème l'approvisionnement de la population il convient d'anticiper d'ores et déjà les besoins futurs.

Une gestion dynamique a été mise en place au niveau intercommunal et un schéma directeur réalisé en 2007 a mis en évidence la nécessité de prévoir des volumes de stockage plus importants; c'est dans ce cadre qu'entre la prévision de l'implantation à Villelongue d'un réservoir supplémentaire de 1 500m³ pour l'alimentation d'au moins Villelongue, Laroque, Saint-Génis des Fontaines.....

X Les extensions urbaines participent, par force, à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du ruissellement; la maîtrise des rejets pluviaux est désormais une obligation au regard de la loi, soit par aménagements spécifiques, soit par bassins de rétention étudiés au cas par cas en terme de superficie, de profondeur, de situation et d'insertion paysagère.

La rétention des eaux pluviales participera à la maîtrise et éventuellement à la dépollution des rejets dans le milieu naturel et dans le réseau hydrographique, l'organisation urbaine exigée par les orientations d'aménagement et les schémas de fonctionnement attendus devraient permettre d'en limiter les impacts. C'est bien le cas de la zone 1AU pour laquelle le volume des bassins de rétention, leur localisation optimale sur le terrain compte tenu de la superficie de l'opération ainsi que l'évacuation des eaux pluviales sont prévues.

X Les eaux usées augmenteront bien évidemment en terme de volume suivant l'accroissement de la population, mais la capacité de la nouvelle station d'épuration intercommunale d'une capacité de 13 500 équivalent-habitants et sa gestion par l'intercommunalité, consciente de ces enjeux, garantissent la qualité de l'assainissement.

X Conformément à la loi sur l'eau n°92-3, les nouvelles zones à urbaniser devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement relié à la future station d'épuration limitant ainsi les pollutions. Toutes les surfaces urbanisées et urbanisables sont raccordables aux réseaux d'assainissement afin de limiter la pollution des sols; le lycée Sauvy sera raccordé à la nouvelle station et seul un secteur bien identifié et délimité (UC) restera, pour le moment, non raccordable au réseau d'assainissement.

X Les problématiques eau et assainissement sont évoquées, sur la base des informations existantes, de manière condensée dans la partie diagnostic du rapport de présentation et de manière détaillée dans la partie annexes au titre de l'article R.123-14 - données sanitaires.

Les choix retenus dans le PLU sont la traduction, en terme de planification urbaine, du projet "politique" des élus pour leur commune; ces choix s'appuient sur le croisement cohérent entre différents enjeux, entre autres, urbains, sociaux, économiques et environnementaux....

En ce qui concerne la ressource en eau, la commune est membre de la Communauté de communes des Albères et de la Côte Vermeille; cette situation lui permet de disposer d'un nombre plus important de sites de captages. Un schéma directeur a été réalisé au niveau intercommunal en 2007 et l'équilibre entre besoin et ressource est actuellement satisfait; de nouveaux ouvrages de stockages ont par ailleurs été prévus pour anticiper les besoins futurs. D'autre part, le phasage du développement urbain permet également de conserver l'équilibre besoin/ressource.

En ce qui concerne l'assainissement, il faut noter le projet de nouvelle station d'épuration actuellement en cours, celui-ci permettra à la commune de disposer, dans un cadre intercommunal, d'une capacité (13 500 équivalents/habitants) et d'une technique de traitement adaptées à son développement ainsi qu'au milieu récepteur.

Le PLU ne prévoit pas d'occupation ou d'utilisation des sols susceptibles de générer des pollutions du milieu naturel; aucune zone de développement urbain n'est prévue à proximité du Tech ou encore du Lac; la nouvelle station de traitement des eaux usées répondra obligatoirement aux nouvelles normes de rejet dans le milieu naturel. Les eaux pluviales des nouvelles zones d'urbanisation seront, conformément à la législation, récupérées par des dispositifs spécifiques qui en assureront la rétention et la décantation, avant rejet dans le milieu naturel.

Les choix communaux dans le PLU, les options d'aménagement, les destinations des sols ne vont donc pas à l'encontre et ne compromettent pas les orientations du SDAGE, ils ne menacent pas non plus les objectifs de bon état des masses d'eau de la commune, notamment du fait de la localisation des zones, du phasage du développement urbain, des zonages protecteurs N et du classement de nombreux espaces boisés classés, du règlement des différentes zones et notamment des articles 4, de la prise en considération de la ressource en eau, des décisions relatives à la mise en oeuvre d'une nouvelle station d'épuration, de la gestion du risque inondation...

Le PLU apparaît donc compatible avec les objectifs du SDAGE.

X Le territoire communal est concerné :

- par les dispositions du Plan de Prévention des risques naturels : dans les secteurs concernés par le risque fort, aucune zone constructible n'est envisagée; dans les autres secteurs, des prescriptions spécifiques s'appliquent. Le zonage a été revu pour s'adapter à cette situation.
- par les dispositions du Plan de Prévention des risques incendie de forêt: dans les secteurs concernés par le risque fort, aucune zone constructible n'est envisagée; dans les autres secteurs des prescriptions spécifiques s'appliquent.



La faune, la flore, la biodiversité...

- **A noter** : Comme le mentionne l'analyse de l'état initial de l'environnement, le territoire communal présente une faune et une flore formellement identifiées et donc à préserver particulièrement.

X Une attention globale et les limites claires données à l'urbanisation contribueront à préserver l'environnement dans son ensemble. Il faut noter que l'ancien secteur destiné à l'exploitation de carrières a été réintégré en zone N pour la partie exploitée et réhabilitée ainsi que pour la partie non encore exploitée.

X La prise en compte des espaces boisés permet la préservation de ces éléments essentiels, quelques espaces boisés classés (EBC) nouveaux ont été créés dans le cadre de ce PLU. Les espaces boisés classés existants ont été conservés, d'autres ont été créés pour tenir compte de leur intérêt paysager, notamment en coeur de ville, parfois au sein d'îlots bâtis, réalisant ainsi des "coulées vertes" en zone urbaine, ajoutant à la qualité de vie des riverains et conservant au mieux le caractère rural du village....

X Le développement de l'urbanisation tant pour l'habitat que pour les activités sur des terrains actuellement en culture (pour les zones AU) aura forcément un impact sur la faune et la végétation des lieux, cependant aucune

des trois zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique n'est concernée par les projets communaux d'urbanisation dans le PLU, il en est de même pour ce qui concerne la zone d'importance communautaire pour les oiseaux (ZICO) et le site d'intérêt communautaire (SIC).

Les incidences sur la faune, la flore et la biodiversité resteront donc limitées.



2 - Les incidences sur le cadre de vie, le paysage, le patrimoine...

Le cadre de vie, le paysage...

- ***A noter :*** *En terme d'incidences, agir positivement sur le cadre de vie des habitants actuels et futurs, gérer les impacts du développement urbain sur le paysage et contribuer à préserver le paysage naturel ou façonné par l'homme sont des éléments importants portés par le PLU.*

X Les orientations du plan prennent en considération les espaces urbanisés existants, le cœur de village et les extensions récentes du village, les équipements publics... les nouvelles zones d'urbanisation - qu'elles soient ouverte (1AU) ou bloquées (2AU) - s'inscrivent pour leur part dans un espace lisible et bien encadré, en continuité directe du village et de ses quartiers qui poursuit ainsi un développement cohérent.

X L'accompagnement du développement urbain dans la zone 1AU, zone d'importance du fait de la localisation du de l'EHPAD et des logements sociaux, par une orientation d'aménagement, permet à la commune de gérer le devenir de ce nouveau quartier.

X La nécessité de schémas globaux de fonctionnement (orientation d'aménagement) pour l'urbanisation des futures zones à vocation d'habitat - (2AU) permet d'envisager l'émergence de projets de qualité urbaine et environnementale, pour mieux organiser et gérer l'utilisation de l'espace, limitant ainsi également l'étalement urbain et les impacts sur l'environnement.

X L'accent mis sur les déplacements doux reliant, tant que possible, les nouveaux quartiers au cœur de village et aux équipements publics offrira également aux habitants actuels et futurs une alternative aux déplacements motorisés et limitera les incidences de déplacements des habitants.

Il faut noter que tous les nouveaux projets d'urbanisation obligeront à la mise en oeuvre de pistes cyclables et piétonnes. Cette situation a été mise en avant dans l'orientation d'aménagement de la zone 1AU, prévoyant et organisant d'ores et déjà les liaisons douces...la volonté communale est qu'elle soit également prise en compte dans les futures opérations en zones 2AU.

X La mise en oeuvre de bassins de rétention dans la zone 1AU dont la configuration permet un usage social au delà des aspects techniques, la préservation des espaces verts naturels ou créés déjà existants contribueront à la qualité environnementale du cadre communal, offrant des espaces de loisirs "verts" et de qualité et participant ainsi à l'amélioration de la qualité de vie au quotidien .

X L'activité agricole reste bien sûr un élément économique et paysager fort dans le territoire, si des terres cultivées ou potentiellement agricoles sont effectivement concernées par les projets d'extension.

Toutefois, le développement maîtrisé de l'urbanisation par phases successives (zones 2AU bloquées) permettra de préparer progressivement les évolutions nécessaires; l'urbanisation en continuité directe avec le village permet également de limiter les impacts sur l'activité agricole elle-même.

D'autre part, les constructions existantes à usage d'habitation et non agricoles ont été identifiées (secteurs Nh) et leur extension a été limitée pour diminuer l'impact sur l'espace agricole, enrayant ainsi un possible mitage du territoire.

X Un secteur spécifique autorisant les jardins ouvriers (Nj) a été créé afin de renforcer les liens sociaux dans un usage maîtrisé et organisé de l'espace naturel.



Le patrimoine...

• ***A noter*** : Les éléments de patrimoine ne sont pas, du fait du PLU, soumis à dévalorisation, au contraire....

X Les orientations du plan ne mettent pas en danger les éléments patrimoniaux identifiés de la commune.

X Certaines zones d'extension prévues par les orientations du plan comportent des sites archéologiques actuellement répertoriés par la DRAC, ces sites sont précisés sur les plans de zonage. Des mesures relevant de l'archéologie préventive devront donc y être appliquées avant tout aménagement

X Des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et pouvant changer de destination, sans nuire toutefois à l'activité agricole, ont été identifiés permettant ainsi d'éviter la "ruinification" de bâti de qualité (Mas Jonca).



B - EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement se traduit dans le Plan notamment par:

- la préservation du coeur de village et de l'identité propre au village,
- la volonté d'une maîtrise du développement urbain par le phasage progressif de l'ouverture à l'urbanisation et la nécessité de schémas globaux,
- la mise en évidence de l'importance des déplacements doux vers les équipements publics, vers et dans les nouvelles zones d'habitat,
- l'obligation du raccordement au réseau collectif d'assainissement des nouvelles constructions,
- la protection des espaces identifiés du point de vue écologique et environnemental par un zonage N strict,
- la création et le maintien d'espaces boisés significatifs au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme,
- la limitation de l'occupation de l'espace naturel et agricole notamment par l'identification des constructions existantes isolées en secteurs Nh, de l'encadrement des "jardins-ouvriers" en secteur Nj, du lac et de ses abords en zone N
- la reconnaissance claire de l'activité agricole dans le zonage et le règlement restrictifs de la zone A,
- la prise en compte des risques naturels et notamment du risque inondation et incendie de forêt.
- la prise en compte du SIC du TECH notamment par le classement protecteur N du périmètre SIC et de sa proximité et de l'appréciation des incidences du projet sur le site Natura 2000.

La note d'incidences jointe au présent dossier PLU permet de conclure que :

- le PLU ne présente pas d'incidence significative sur l'état de conservation des habitats et espèces ayant justifié la désignation du site
- il n'a pas non plus d'impact notable dommageable qui remettrait en cause l'intégrité du site tant en terme de qualité qu'en terme d'aptitude à évoluer de manière positive, en cohérence avec les objectifs de leur conservation.

Cette note démontre ainsi l'absence d'incidences notables sur l'état de conservation du site Natura 2000 du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLELONGUE DELS MONTS et permet de préciser que ce projet n'est pas soumis à une évaluation environnementale

Il se décline au travers des documents constitutifs du dossier :

1 - Dans le rapport de présentation

par les états des lieux, les analyses et informations apportés sur :

- l'état actuel de l'environnement urbain et paysager,
- le développement de l'urbanisation et les formes urbaines induites
- les risques naturels identifiés, le risque incendie de forêt, sismique et le risque inondation encadrés par les PPR
- les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses
- le risque d'exposition au plomb
- le classement sonore des infrastructures terrestres
- le réseau d'assainissement collectif et la station d'épuration
- les espaces boisés classés significatifs
- la valeur paysagère et environnementale du territoire communal
- les sites archéologiques actuellement répertoriés

2 - Dans le projet d'aménagement et de développement durable

par les orientations générales retenues

-----> **la troisième orientation** plus spécifiquement dédiée à l'environnement "**POUR L'ÉQUILIBRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**" se décline ainsi en principes de base rappelés ici dont découlent également des actions particulières :

- **Valoriser les structures naturelles du territoire pour assurer la cohérence du fonctionnement urbain**

Créer des liaisons piétonnes qui s'appuient sur les anciens chemins, assurer des continuités

Retrouver des liens avec la rivière et envisager des traversées

- Préserver les caractéristiques environnementales et assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions

Respecter la topographie particulière et valoriser les éléments marquants (points de vue, terrasses, ligne de crête...)

Préserver les espaces agricoles et forestiers, la ripisylve, les boisements intéressants, les canaux...

----> **la première orientation** dont le sujet est **LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET L'HABITAT** ainsi que **la seconde orientation** qui met en avant **LE DYNAMISME SOCIAL ET ÉCONOMIQUE** participent également à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement par :

- le choix de la continuité urbaine et les limites données à l'urbanisation
- la volonté de densification de l'existant
- la mise en valeur du patrimoine
- l'identification claire de l'espace agricole, garant d'une certaine qualité paysagère et acteur dans le maintien de la biodiversité

3 - Sur les documents graphiques

par la délimitation des différentes zones et les reports graphiques d'éléments particuliers

- la délimitation claire et stricte de la zone agricole A assure la préservation de l'activité agricole d'abord dans sa fonction économique majeure mais aussi dans sa fonction d'entretien de l'espace et du paysage
- la délimitation de la zone naturelle N permet également de limiter le mitage par l'identification des constructions existantes non agricoles (secteurs Nh) et du secteur de jardins ouvriers (Nj)
- la délimitation précise des Espaces Boisés Classés ou encore la localisation des sites archéologiques renforcent la protection d'éléments remarquables du patrimoine communal.
- l'identification de bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial et pouvant changer de destination,
- le report graphique du classement sonore des infrastructures terrestres précise l'importance de la protection contre le bruit et de l'application des textes
- les emplacements réservés notamment relatifs aux projets de voie de desserte, chemin piétonnier et espace public en coeur de village

4 - Dans le règlement

par les prescriptions spécifiques qu'il donne :

- d'une manière générale, pour chaque zone du PLU, certains articles du règlement permettent d'apporter une préconisation particulière permettant la préservation et la mise en valeur de l'environnement :

- l'article 4 permet d'imposer le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif dans les zones d'urbanisation U et AU ;
- les articles 6-7-8-9-14 permettent de définir la forme urbaine et donc l'impact sur le paysage, l'image de la ville et les conditions d'imperméabilisation des sols ;
- l'article 10 permet de réglementer la hauteur des constructions et d'en limiter ainsi l'impact sur le paysage ;
- l'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions pour une meilleure insertion dans le paysage et l'environnement ;
- l'article 13 qui impose des plantations et des espaces libres
- le caractère restrictif des zones A et N et les articles 1 et 2 correspondants permettent de définir les occupations et activités admises ou non afin de préserver l'environnement agricole et naturel :
 - la zone A est strictement dévolue à l'activité agricole et à ses besoins réels;
 - la zone N vise à protéger l'espace non agricole du territoire ; le secteur des jardins ouvriers dispose de conditions particulières
- les constructions existantes ont été identifiées en secteurs Nh où leurs possibilités d'extension sont limitées.

5 - Par les servitudes d'utilité publique

qui permettent d'assurer directement la préservation de l'élément pour lequel elles ont été instituées dont, pour ce qui concerne plus particulièrement, la préservation et la mise en valeur de l'environnement :

- AC1 Chapelle Notre Dame du Vilar, ruines mitoyennes et vestiges de l'enceinte
- AS 1 relative à la protection des eaux potables et concernant les forages P1 du Ravin de la Garrigue (Périmètre de protection éloignée) Forage F1 F2 Salita (Périmètre de protection rapprochée et Périmètre de protection éloignée)
- PM1 relative aux Plans de Préventions des risques naturels prévisibles "Inondation-Mouvement de terrain" & "Incendies de forêt"

