

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES, DE LA CÔTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS ◆ Siège : 3 Impasse de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER	EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS N° DL2023-0252 Séance du Conseil : 17 NOVEMBRE 2023
AVIS À DONNER AU TITRE DU PLH SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLELONGUE-DELS-MONTS	

L'an deux mille vingt-trois, le vendredi 17 novembre à 18 heures 30, les conseillers communautaires de la Communauté de Communes des Albères, de la Côte Vermeille et de l'Illobérès se sont réunis, sur la convocation qui leur a été adressée le 10 novembre 2023, au siège de la Communauté de communes Albères Côte Vermeille Illobérès situé 3 impasse de Charlemagne à Argelès-sur-Mer (66700), sous la Présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président.

Étaient présents :

Antoine PARRA, Julie SANZ, Isabelle MORESCHI, Philippe RIUS, Lydie FOURC, Aimé ALBERTY, Guy ESCLOPE, Maria CABRERA, Anne MAURAN, Guy VINOT, Christian GRAU, Jean-Marie LEFEVRE, Christian NAUTE, Huguette PONS, Raymond PLA, Marie-Pierre SADOURNY GOMEZ, Bruno GALAN, Françoise DARCHE, Grégory MARTY, José BELTRA, Samuel MOLI, Marie-Thérèse IMBARD, Nathalie REGOND PLANAS, Jacques GODAY, Didier CHOPLIN, Yves PORTEIX, Frédérique MARESCASSIER, Yvette PERIOT, Christian NIFOSI.

Étaient représentés :

Antoine CASANOVAS donne procuration à Lydie FOURC, Georges GUARDIA donne procuration à Maria CABRERA, Jean-Michel SOLE donne procuration à Guy VINOT, Marie-Clémentine HERRE donne procuration à Anne MAURAN, Laëtitia COPPEE donne procuration à Christian NAUTE, Hervé VIGNERY donne procuration à Huguette PONS, Patricia HECQUET donne procuration à José BELTRA, Vincent NETTI donne procuration à Grégory MARTY, Gilbert CRITELLI donne procuration à Marie-Thérèse IMBARD, Sylvie VILA donne procuration à Christian NIFOSI.

Étaient absents/excusés :

Patrice AYBAR, Marie ARIZA, Guy LLOBET, Annie LAMARQUE, Nicolas GARCIA, Roland CASTANIER, Sylvaine CANDILLE, Anne-Lise MIRAILLES, Annie PEZIN, Fabrice WATTIER, Marcel DESCOSY.

Nombre de membres en exercice : 50

Nombre de membres présents : 29

Nombre de suffrages exprimés : 39

Nombre de procurations : 10

Secrétaire de Séance :

Christian NAUTE

Monsieur le Président expose :

Accusé de réception en préfecture
066-200043602-20231117-DL2023-0252-DE
Date de télétransmission : 28/11/2023
Date de réception préfecture : 28/11/2023

En tant que personne publique associée, la Communauté de communes, autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) s'est vue notifier le 13 septembre 2023, par la commune de Villelongue-dels-Monts, le projet de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

L'objet de cette procédure est :

- De reclasser en zone Naturelle une parcelle située en zone 1AU (non urbanisée à ce jour)
- D'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située au Nord-Ouest du village (2,3ha). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a ainsi été créée et la zone 2AU a été reclassée en zone 1AUh avec un règlement spécifique et une modification du plan de zonage.

Il est précisé que la ville a déjà la pleine propriété des parcelles et que l'enjeu de cette nouvelle urbanisation 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). Ce nouveau quartier est destiné à accueillir une quarantaine de logements. La réalisation de cette opération permettra également l'implantation d'un équipement public (salle communale) afin de satisfaire les besoins de la commune.

L'OAP prévoit pour cette zone une densité de 20 log/ha, une mixité des types d'habitats (individuels, collectifs...) et un taux de logements locatifs sociaux compris entre 10% et 15%. Elle précise également que l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, que l'offre devra être diversifiée au titre de la mixité sociale et générationnelle, que le quartier devra tendre vers des principes d'aménagement durable ; qu'une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses,) sera recherchée.

Le rapport additif de présentation justifie la comptabilité de la modification au regard du PLH 2015-2020 et en référence à une conformité avec la loi SRU. Or, depuis le 17 juillet 2023, le nouveau PLH 2022-2027 de la Communauté de communes a été approuvé. La compatibilité du projet doit dès lors être regardée par rapport au nouveau PLH. De plus, les communes de la Communauté de communes ne sont pas soumises aux objectifs de la loi SRU.

La programmation prévisionnelle du PLH 2022-2027 a été élaborée en lien avec les objectifs sectorisés de production immobilière issus du DOO du SCOT Littoral Sud et de réduction de la consommation d'espace et d'artificialisation des sols prévues par la loi climat et résilience de 2021, ainsi qu'au regard de l'ensemble des productions prévisionnelles des communes membres de l'EPCI.

Les objectifs de production immobilière nouvelle du PLH en termes de mixité sociale ont été définis afin d'atteindre 20% de logements locatifs sociaux (LLS) et 15% de Logements en Accession Sociale (LAS) à l'échelle de l'intercommunalité avec 20% de LLS et 10% de LAS pour le secteur « Albères ». Le PLH s'est également fixé pour objectif de produire 10% de résidence principales adaptées aux personnes âgées et/ou handicapées.

Les objectifs de consommation de l'espace du PLH visent une densité de l'urbanisation par extension urbaine de 30 log/ha à l'échelle de l'intercommunalité avec 20 log/ha pour le secteur « Albères », ainsi que de limiter à moins de 50 hectares l'urbanisation par extension urbaine pour l'ensemble de l'intercommunalité.

De plus, le projet de programmation du PLH ambitionne de produire 55% des logements neufs via la mobilisation du tissu urbain existant ainsi que de remettre sur le marché des logements vacants, et de mettre sur le marché des logements après changement de destination.

Le quartier visé par le projet de modification du PLU pour une ouverture à l'urbanisation n'a pas été intégré à la programmation communautaire. De plus, la modification fait état de 24 parcelles en dents creuses potentiellement mobilisables représentant 41 logements.

A noter que depuis la transmission du dossier, la mairie a notifié à la Communauté de communes ses intentions de faire évoluer son projet en s'engageant à produire 10% de logements en accession sociale et a précisé qu'entre 2022 et 2024, hors de l'opération en question, 31 logements locatifs sociaux devraient être livrés (soit 25 LLS supplémentaires par rapport à ce que prévoyait le PLH). Elle a également réaffirmé sa volonté de fermer toutes les autres ouvertures à l'urbanisation (reclassement de la dernière zone AU en zone N).

Vu les articles L153-40 et L132-7 du code de l'urbanisme relatifs à la transmission du projet aux personnes publiques associées,

Vu le PLH 2022-2027 approuvé par la délibération du Conseil communautaire du 17 juillet 2023, devenu exécutoire le 17 octobre 2023 ;

Vu le courrier de notification du projet de la modification n°2 du PLU de Villelongue-dels-Monts, reçu le 13 septembre 2023,

Considérant que le projet de modification se réfère au PLH 2015-2020 arrivé à échéance et que la compatibilité du projet doit être regardée par rapport au nouveau PLH 2022-2027 ;

Considérant que les modifications portent sur le reclassement d'une parcelle (non urbanisée ce jour) classée en zone AU en zone naturelle ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ;

Considérant que le nouveau quartier dont il est prévu une urbanisation vise à accueillir 40 logements sur une superficie de 2,3 ha ;

Considérant que la programmation prévisionnelle du PLH pour la commune n'intègre pas cette nouvelle urbanisation, qu'ainsi aucun objectif ciblé de mixité sociale et de densité n'a été déterminé par le PLH pour ce quartier, que dès lors il devra respecter au minimum les objectifs globaux du PLH afin de préserver la dynamique intercommunale;

Considérant que l'OAP sur ce secteur prévoit une densité de 20 log/ha et entre 10 et 15% de logements locatifs sociaux ; respectant ainsi l'objectif de densité mais pas celui de mixité sociale, l'OAP n'ayant pas prévu de logements en accession sociale et ayant inclus un taux de logements locatifs sociaux inférieur à 20% ;

Considérant que l'OAP prévoit que l'offre devra être diversifiée au titre de la mixité sociale et générationnelle, prenant ainsi en compte l'objectif de production de logements adaptés aux personnes âgées et/ou handicapée ;

Considérant que l'objectif de production du PLH pour la commune devrait être dépassé de 40 logements en cas de livraison de ce quartier avant la fin de l'année 2027 et en cas de réalisation des autres projets prévus par le PLH pour la commune ;

Considérant cependant que les objectifs de production immobilière du PLH s'entendent en seuil plancher autrement dit minimum dans un objectif de livraison jusqu'en 2027 ;

Considérant aussi qu'en cas de réalisation des projets prévus par la fiche-engagement de la commune, cette urbanisation nouvelle augmentera de 2,3 ha l'enveloppe prévisionnelle de consommation d'espace en extension urbaine identifiée par le PLH, entachant ainsi potentiellement la possibilité d'atteinte globale de l'objectif que s'est fixé le PLH de limiter à moins de 50 hectares l'urbanisation par extension urbaine afin de respecter la dynamique de la loi climat et résilience ;

Considérant que la commune justifie cette extension en invoquant que la municipalité a la pleine propriété des terrains, que ce secteur constitue le dernier secteur à urbaniser du PLU et de la nécessité de diversifier l'offre au titre de la mixité sociale et générationnelle, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ;

Considérant également que la modification du PLU a identifié 24 parcelles en dents creuses soit 41 logements en réinvestissement urbain ;

Considérant enfin que depuis le projet notifié aux personnes publiques associées, la commune a apporté des précisions et affirmé de nouvelles intentions, que le présent avis n'intègre pas, les éléments ayant été apportés postérieurement ;

Au vu de ce qui précède, le Conseil communautaire est invité à se prononcer.

Sur proposition de son Président et après en avoir préalablement délibéré, le Conseil communautaire, à la majorité des membres présents et représentés,

Donne un avis favorable sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villelongue-dels-Monts sous réserve :

- De prévoir au minimum 10% des logements en accession sociale dans l'OAP ou d'en justifier la programmation ailleurs dans la commune ;
- D'intégrer 10% de logements locatifs sociaux supplémentaires dans l'OAP ou d'en justifier la programmation ailleurs dans la commune ;
- De veiller à la diversification de l'offre générationnelle telle que prévue par l'OAP ;
- De justifier de la prise en compte des objectifs de réduction de la consommation d'espace afin de s'inscrire dans la dynamique du PLH et de la loi Climat et résilience ;
- D'accompagner l'urbanisation de cette extension urbaine par une politique de réinvestissement urbain (dents creuses, remises sur le marché de logements vacants, mises sur le marché de logements après changement de destination).

Dit qu'ampliation de cet acte sera transmis à Monsieur le Maire de la commune de Villelongue-dels-Monts.

Résultat du vote :

Pour : 38

Contre : 1

Abstention : 0

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

Fait à Argelès-sur-Mer, le 20/11/2023

**Pour extrait certifié conforme et exécutoire, du fait de
sa publication et sa transmission en Préfecture
Le Président de la Communauté de Communes**

Antoine PARRA

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Antoine Parra', written over a red circular official stamp. The stamp contains the text 'Communauté de Communes' around the top and 'ACVI' at the bottom, with a central emblem featuring a sun and a star.

***La délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Montpellier dans
un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.***