

Réunion publique du 05.04.17

Personnes présentes : 14 personnes

Rappel de Madame le Maire en préambule de la présentation sur l'état d'avancement de la procédure.

Présentation réalisée par Archi Concept ; rappel de la procédure, des enjeux du territoire, des contraintes et règlementations. Les axes du PADD sont listés, et leur traduction au travers du zonage, ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentées.

La présentation réalisée, la discussion est ouverte avec le public (questions/réponses)

1/ Madame le Maire évoque tout d'abord un courriel reçu de Monsieur Denis RAULIN transmis le 03.04.17 par Madame Nathalie PUJOL, conseillère municipale de l'opposition (cf annexe) et apporte les éléments de réponses, à savoir :

- « Des terrains privés seront valorisés ».

C'est toute la commune de Montesquieu-des-Albères qui est valorisée (famille, enfants, TH, TF,...) à travers le développement du territoire et au bénéfice de l'intérêt général. La commune n'a pas la maîtrise foncière, cette situation est indépendante de la volonté de la municipalité, celle-ci a besoin de se développer.

- « Le PLU prévoit-il les aménagements de viabilisation : accès routiers, énergies, eaux usées, courants faibles ? »

Tous ces paramètres ont été pris en compte c'est incontournable. La DDTM et les autres personnes publiques associées n'ont pas demandé la création de nouveaux accès, d'aménagement de voirie ou de nouveaux réseaux. Une étude des annexes sanitaires a été produite par le bureau d'étude « PURE ENVIRONNEMENT » concernant les réseaux eau potable et assainissement. La commune n'est pas propriétaire des réseaux secs (électricité, télécom,...).

- « A qui la charge des travaux à venir »

La commune et parfois en partage avec l'aménageur dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial par exemple.

- « Qui perçoit les taxes d'équipement, en fait la gestion, sur quel compte ? »

La Taxe d'Aménagement (anciennement la taxe d'équipement) est en grande partie due à la commune qui en bénéficie, notamment en recette d'investissement dans budget principal. La TA est décomposée en part départementale (2%) et part communale (5%). La TA est perçue par le Conseil Départemental qui redistribue ensuite aux communes, suivant un calcul qui lui est propre.

- « Pour exemple, le chemin des Anglades : le lotissement est en partie réalisé mais le chemin est toujours dans le même état ».

Les travaux sont loin d'être fini car la 2ème tranche en est au balbutiement et une nouvelle demande de permis d'aménager est obligatoire. De ce fait, la commune aménagera cette partie du chemin des Anglades dès l'achèvement des travaux afin que le passage des camions ou des engins de chantier n'occasionne pas de travaux de reprise.

- « Quel est le bilan des taxes d'équipement à ce jour? »

C'est l'administration fiscale qui gère le règlement de ces taxes et il est très difficile de faire un suivi précis. C'est très variable d'une année sur l'autre puisqu'elle dépend du nombre de constructions, d'agrandissements, d'équipements, et celle-ci est payable sur 2 années lorsque le montant de la taxe excède 1500 €.

- « La prévision des travaux ? »

Il faut attendre l'avancement du programme de la tranche 2 du Clos des Anglades, car il s'agit d'une opération privée.

- « Les constructions d'habitations après la rue de la Fontaines ont eu pour conséquence la création d'une voie pour les pompiers à la charge de la commune. »

La réalisation de cet ouvrage est liée aux réglementations du Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF) approuvé en 2007. Le secteur du Della la Fount doit être mis en sécurité. Ce n'est pas simplement une piste réservée aux pompiers, c'est aussi surtout une piste de désenclavement et d'évacuation des personnes en cas sinistre et imposée par le PPRIF.

- « Idem, le renforcement du pont de la fontaine serait aussi très onéreux. »

La commune est dans l'obligation de faire avec le passif et de se conformer à la réglementation qui n'impose pas de modifier ledit pont.

- « J'espère que ce PLU prévoit une répartition équitable des charges engendrées par les futurs lotissements. »

Ce n'est pas le rôle du PLU de prévoir ces problèmes. La commune peut négocier avec l'aménageur, la création d'une Zone d'Aménagement Concertée ou mettre en oeuvre un Projet Urbain Partenarial. Le ratio généré par ces nouveaux lotissements permettra de développer la commune et d'offrir aux habitants et aux visiteurs une qualité de vie et ceci, au delà des aménagements de réseaux secs et humides.

La discussion est ouverte avec le public (questions/réponses)

Mme LIKIERNIK : Interrogations sur le classement des zones UA et UB au Mas Santrail

M.DESSANG : les zones UA concernent essentiellement le vieux village, et le Mas Santraille, elles ont une typologie du bâti (implantations, hauteurs...), et une architecture spécifique. Les zones UB concernent essentiellement les extensions récentes du village, essentiellement des lotissements.

Mme LIKIERNIK : Souhaite augmenter la hauteur de sa clôture en bord de route départementale, et s'interroge sur le classement UA/UB au Mas Santraille. Réponse est faite par Archi Concept (typologie du bâti/architecture). Elle indique que le Mas Santraille est situé sur la route départementale, cela induit du bruit et de la poussière des camions et des véhicules. Elle demande si les hauteurs de murs pourraient être augmentées, car limite à 1.30 m au Mas Santraille en UA actuellement.

MLM et M.DESSANG: le règlement du PLU peut être adapté, le PLU est là pour prendre en compte certains points spécifiques. Dans ce cas, il est possible de mettre en place des sous-secteurs au niveau du zonage.

M DESSANG et MLM : rappellent que le registre de concertation est à disposition du public, depuis le début de la procédure. L'enquête publique sera ouverte après l'arrêt du projet de PLU, notamment après la consultation des personnes publiques associées (PPA). Suite à l'enquête publique, le commissaire enquêteur rendra un rapport et ses conclusions sur le projet de PLU, au regard notamment des observations faites par le public.

M.RAULIN : s'interroge sur le projet des « Famades », les nouvelles constructions pourraient engendrer des conséquences sur l'environnement et la circulation dans le village. Existe-t-il des alternatives pour urbaniser le village ?

M.DESSANG : le PLU a identifié les dents creuses, les secteurs potentiels de développement, et a pris en compte les contraintes liées au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP), au PPRIF, ainsi que les autres dispositions propres au territoire (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zone importante pour la conservation des oiseaux (ZICO)...). L'objectif principal est de renforcer le village avant d'urbaniser les « Agouillous ».

MLM : rappelle que le POS inscrivait déjà « Les Famades » comme secteur à urbaniser. Le PADD a donc inscrit ce secteur comme un développement principal du village, traduit dans le zonage, et dans une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique.

MLM : rappelle que ce secteur avait été identifié par « l'ATELIER LITTORAL » en 2008 lors de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCOT), comme un secteur privilégié en terme de développement, notamment du point de vue de sa localisation.

Mme DEFRUYT : s'interroge sur les accès de l'opération des « Famades » et des conséquences du nombre de véhicules qui pourrait traverser le village. Elle s'interroge aussi sur les accès des autres zones à urbaniser. Elle demande aussi une précision sur les anciennes zones NB.

M.DESSANG : rappelle la distinction des zones N et NB au village pour Mme DEFRUYT et précise les conséquences du classement en zone UC des anciennes zones NB du Plan d'Occupation des Sols. Il s'agit de les inscrire en « U » puisque le secteur a perdu son caractère naturel du fait des constructions, avec un secteur spécifique au niveau du zonage, lié à l'assainissement autonome de ces secteurs.

MLM : rappelle les objectifs et l'intérêt du PLU en terme d'aménagement, et la volonté de développer le village tout en tenant compte des contraintes et de la législation en vigueur.

Mme LIKIERNIK : indique qu'il serait possible de réfléchir sur des secteurs autres que les « Famades ».

M.DESSANG : le village est contraint, à la fois en terme d'urbanisation existante (PPRIF/PPRNP). Il faut aussi tenir compte de l'habitat diffus présent (Serrat de la Bruixes, Della la Fount, Les Trompettes Hautes...), et entamer une réflexion en terme de développement. De plus, il faut prendre en compte les dispositions règlementaires (SCOT/PLH), et suivre les préconisations des services de l'Etat. Cela induit des prescriptions et obligations en termes de fins d'urbanisation, de densité, réalisation de logements sociaux.

Mme LIKIERNIK : indique que l'aménagement des « Famades » est contraint, et cela va engendrer un flux de véhicules dans le village. Cet aménagement est mal adapté au regard de l'identité du village.

M.RAULIN : indique que le projet des « Famades » dévaloriserait le vieux village, un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) aurait pu être réalisé.

MLM : indique que les communes ne peuvent pas tenir si ces dernières ne se développent pas. Cette opération peut permettre le développement et le maintien de commerces. Concernant l'EHPAD, cela aurait pu être envisagé, mais c'est l'agence régionale de santé (ARS) qui statue sur ces projets. Les « Sénioriales », à l'époque, avaient été contactées, mais le site n'était pas adapté à leur cahier des charges.

Mme REGNAULT : verrait bien l'implantation d'un carrefour Market à la zone artisanale.

MLM : Le SCOT Littoral Sud identifie les pôles économiques LE BOULOU, ARGELES et CERET. Le développement de commerce sur le territoire doit tenir compte de ce document.

M.PRUNEAU : s'interroge sur le projet des « Famades », à savoir ; la conservation du sentier botanique dans l'opération et le coût de l'accès à créer (tourne à gauche et voie d'accès depuis la route départementale).

MLM : le ratio taxe d'aménagement et coût est intéressant en ce qui concerne l'opération des « Famades », le sentier botanique existera toujours, nous en tiendrons compte. Les OAP dans le cadre du projet de PLU prévoient déjà la préservation d'éléments paysagers, ainsi que des murets (cela est d'ordre technique).

Mme LAURENT : a du mal à imaginer la circulation de 120 véhicules au niveau du village, si 60 logements sont créés, car les constructions nouvelles vont engendrer plus de population et donc plus de déplacements.

MLM : rappelle que des modalités de circulation seront prévues (sens unique, voie de circulation douce, par exemple) et que le registre de concertation est à disposition du public en ce qui concerne ce projet.

M.MONTOR (secrétaire général de la mairie) : indique à Mme LIKIERNIK qu'elle peut faire des propositions écrites sur l'aménagement d'autres secteurs sur la commune, via le registre de concertation ou courriers.

Mme LIKIERNIK : se préoccupe du passage des camions dans le village pour les travaux de l'aménagement des « Famades ».

MLM : rappelle que des véhicules importants peuvent traverser le village, et tous les travaux engendrent de fait des passages d'engins à un moment donné, mais cela ne dure que le temps de l'aménagement du secteur.

----- Message transféré -----

Sujet : Questions PLU

Date : Mon, 3 Apr 2017 14:48:56 +0200

De : Mas Rous

Pour : MAIRIE MONTESQUIEU <mairie@montesquieu-des-alberes.fr>

Bonjour,

Comme convenu avec Madame Le Maire, je vous transmets ci-dessous les questions auxquelles un administré de Montesquieu souhaite qu'ils oit apporté une réponse lors de la réunion du PLU qui aura lieu mercredi.

Bonne journée

Nathalie Pujol

From: [Denis RAULIN](#)

Sent: Thursday, March 30, 2017 1:45 PM

To: [Nathalie PUJOL](#)

Subject: PLU

Bonjour,

Etablir des zones constructibles dans le PLU, c'est très bien.

Des terrains privés seront valorisés.

Le PLU prévoit-il les aménagements de viabilisation : accès routiers, énergies, eaux usées, courants faibles. ?

A qui la charge des travaux à venir. Qui perçoit les taxes d'équipement, en fait la gestion, sur quel compte ?

Pour exemple, le chemin des Anglades : le lotissement est en partie réalisé mais le chemin est toujours dans le même état.

Quel est le bilan des taxes d'équipement à ce jour ? La prévision des travaux ?

Les construction d'habitations après la rue de la Fontaines ont eu pour conséquence la création d'une voie pour les pompiers à la charge de la commune.

Idem, le renforcement du pont de la fontaine serait aussi très onéreux. Erreurs des anciennes municipalités ?

J'espère que ce PLU prévoit une répartition équitables des charges engendrés par les futurs lotissements

Denis Raulin"

Révision

Compte rendu de réunion publique du jeudi 18 août 2016 / Révision du PLU de Montesquieu des Albères

Présents

Madame Huguette Pons : Maire de Montesquieu des Albères, et l'équipe municipale.

Céline Henry : Cabinet HG&C Avocats

Jean Dessang : Archi Concept

Introduction de Madame le Maire.

La commune souhaite arrêter son PLU fin septembre début octobre. Présentation est faite des différents éléments concernant la traduction réglementaire du PADD, zonage, et présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur les secteurs de développement, ainsi que les objectifs de population définis.

La présentation réalisée, la discussion est ouverte avec le public.

Interrogation sur la gestion de la zone agricole, une personne interroge les intervenants sur le fait que ne soit pas permis la réalisation d'habitations individuelles nouvelles.

Rappel des règles en zone agricole / Dérogations très limitées. Les extensions des habitats existants sont également limitées, la dérogation existante dans le règlement concerne donc l'existant. De même pas de problématique pour les bâtiments agricoles, ou ceux identifiés par le PLU afin de permettre leur changement de destination (la commune n'a toutefois pas souhaité identifier des Mas ou habitations pour permettre leur changement destination).

La personne indique que la commune lui aurait « fait miroiter » que des dérogations soit possibles. La Mairie répond qu'il n'a jamais été indiqué cela, le PLU en révision permet de revoir le zonage, et éventuellement d'intégrer à la marge de nouveaux secteurs en zone U, issus des zones A ou N. Toutefois, pas n'importe ou ni sans cohérence d'ensemble.

Céline Henry revient sur les principes issus de la législation, les principes normatifs s'imposant aux communes, et imposés ainsi aux PLU (Loi SRU, Grenelle...).

Proposition est faite à l'intervenant de rencontrer Monsieur Aylagas, avec la Mairie, car il l'aurait rencontré pour lui exposer ses demandes sur la zone agricole.

Interrogation sur la constructibilité des terrains ? Pourquoi tel ou tel secteur en lieu et place d'autres.

Il est rappelé que les PLU sont des documents prospectifs à une échelle de 15 ans. Le PADD peut définir des zones d'urbanisation plus grandes que celles effectivement zonées, allant au delà de 15 ans, permettant par la suite une procédure d'adaptation du document d'urbanisme plus souple (modification simplifiée par exemple), qu'une révision générale. La législation a beaucoup évolué, les POS permettaient l'urbanisation de secteurs sur la commune, qui aujourd'hui ne pourraient pas être réalisés (Trompettes Hautes par exemple). Il faut aujourd'hui réfléchir en termes de limitation de consommation d'espace, de densification... Donc renforcer dans un premier temps le village, avant de permettre un développement potentiel d'habitat aux Agouillous. Ensuite, la commune souhaite développer une offre en matière touristique et de vente de produits locaux, au Mas Santraille, et d'équipements, accueil d'un camping potentiel aux Agouillous.

Interrogations sur les continuités routières dans le Clos des Anglades.

La commune répond à l'intervenant, mais sans rapport avec le PLU.

Pourquoi conserver l'emplacement réservé du Chemin des Anglades ?

La commune répond qu'un élargissement à terme de cet axe sera nécessaire, il est donc conservé du POS, et intégré dans le PLU.

Secteur des Famades, pourquoi développer ce secteur ? Il pose un problème d'accès depuis le village ou la traversée est étroite.

La commune souhaite conserver ce potentiel urbanisable dans une logique de confortement du vieux village, secteur situé en dehors du PPRIF et du PPRNI . Les accès seront traités depuis la RD11, et des continuités douces assurées.

N'est-il pas contradictoire de permettre l'accès depuis la RD11 par le sentier botanique ? Il faudrait le conserver.

Il faut assurer un accès sécurisé, les études préalables ont permis de valider un principe. Le sentier sera préservé dans la mesure du possible.

Concernant l'assainissement et le développement futur, cela a t il été réfléchi ?

Oui, dans le cadre de l'élaboration du PLU, des annexes sanitaires sont réalisées, permettant de valider ou non l'ouverture de nouvelles zones en plus de l'existant.

COMPTE RENDU PROVISoire 14 JUIN 2016

REUNION PUBLIQUE

Présentation du diagnostic territorial, des enjeux de territoire, et du PADD par Archi Concept.

Questions/Réponses

M.JOUBERTOUT

Indique que des éléments ont été oubliés dans le diagnostic, sa résidence principale aux Agouillous n'apparaît pas. Il indique que le secteur était prévu pour permettre le développement de l'urbanisation. Le PADD prévoit un secteur d'équipements, mais il ne souhaite pas cela sur ses parcelles.

La commune indique que le PADD prévoit des zones de développement à long terme dans le cadre du PLU, le PADD peut aller au delà de ce qui sera inscrit dans le zonage. Cela préfigure une intention, celle de créer des équipements en complément aux Agouillous. Pour autant le zonage ne viendra pas forcément inscrire une zone ouverte.
Une enquête publique aura lieu après arrêt du PLU, et il pourra y indiquer les différents éléments lui semblant nécessaire.

Mme LIKIERNIK

- problématique des cheminement doux entre différents hameaux (Mas SANTRAILLE, Agouillous, secteur du Tech,...) quelles sont les possibilités de leur mise en œuvre ?

ARCHI CONCEPT indique que les déplacements doux doivent être envisagés dans une logique globale à l'échelle du territoire. Il est évident sur la commune, en raison du dénivelé et des largeurs de voirie, que des pistes ou autres aménagements ne sont pas envisageables partout. En revanche cela signifie un objectif de promouvoir les modes doux, cela peut être matérialisé par du balisage, indications, autres aménagements possibles... Différents aménagements sont déjà présents, à l'image de la voie verte.

- Quel projet d'agrotourisme sur le secteur du Mas Santraille ?

ARCHI CONCEPT + MAIRIE: Rien n'est prévu actuellement, il s'agit de conserver ce secteur potentiel, propriété communale, déjà inscrit au POS.

M.DEFOUCHER

- 2/3 de forêt sur la commune, pourquoi maintenir les coupures vertes en bord de la RD618 et du CAMP DE LA ROUA alors que l'on pourrait favoriser l'urbanisation et le développement économique ?

REP ARCHI : - problématique de la bande de retrait 75 m de la RD618

- Pôles économique définis dans le SCOT

- Les zones économiques sont de compétence communautaire
- le projet présenté permet de maintenir un cadre de vie qualitatif de part le paysage et les forêts sur la commune.

Un secteur pour le stationnement est-il prévu pour les camping cars ?

REP ARCHI Un secteur est prévu au Mas Anglade.

M.MASGRAU :

- Problème de stationnement des tracteurs sur les voies vertes, notamment pour les agriculteurs
- Problème de vitesse ~~de vitesse~~ des cyclistes

Ces questions dépassent le cadre du PADD