

# Plan Local d'Urbanisme

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable



PLU ARRETÉ par DCM du 27 juin 2012  
PLU APPROUVÉ par DCM du



**Le cadre de l'élaboration du PLU (Plan Local d'Urbanisme) est l'occasion pour la commune de formuler dans un document unique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'ensemble de sa politique d'urbanisme et d'aménagement sur le territoire pour les années à venir.**

**Dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121.1, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la commune en terme d'urbanisme et d'aménagement afin de satisfaire aux exigences en matière de renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et environnementale : principe d'équilibre, principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, principe de respect de l'environnement.**

**Le PADD s'appuie sur le diagnostic de la commune que constituent les deux premières parties du rapport de présentation du dossier de PLU, duquel découlent les enjeux essentiels pour la commune.**

## **MONTESCOT**

### **En quelques données ...**

**Une croissance démographique spectaculaire due essentiellement aux apports migratoires  
Une irrégularité au gré des extensions urbaines et un certain ralentissement ces dernières années  
Un certain vieillissement de la population**

**Une évolution à la hausse des actifs ayant un emploi  
Une forte augmentation du nombre d'emplois sur la commune mais plutôt occupés par des non résidents  
Des navettes domicile / travail très importantes puisque peu d'actifs travaillent sur place**

**Une forte hausse du parc de logements, 4,5 % de logements sociaux en 2007  
L'habitation type à Montescot : une grande maison individuelle, récente, occupée par son propriétaire...**

### **En terme de territoire ...**

**Une localisation en 2ème couronne de Perpignan et une desserte rapide qui assure une réelle attractivité  
Un village qui s'est développé de façon cohérente autour de son centre ancien mais 2 quartiers excentrés au sud**

**Un POS en vigueur dont les zones de développement vers le nord sont fortement contraintes par le risque inondation et par les enjeux environnementaux  
La présence de ZNIEFF de type 1 à prendre en compte dans l'évolution urbaine**

**Les constats établis dans le cadre du diagnostic et l'état des lieux réalisé dans le cadre de l'analyse urbaine et paysagère ont permis de dégager 2 enjeux majeurs pour la commune :**

**--> Réorienter le développement urbain de façon à relier entre eux les quartiers excentrés et le centre ancien et accueillir une nouvelle population**

**--> Prendre en compte le risque inondation avéré et sa gestion dans le développement de l'urbanisation**

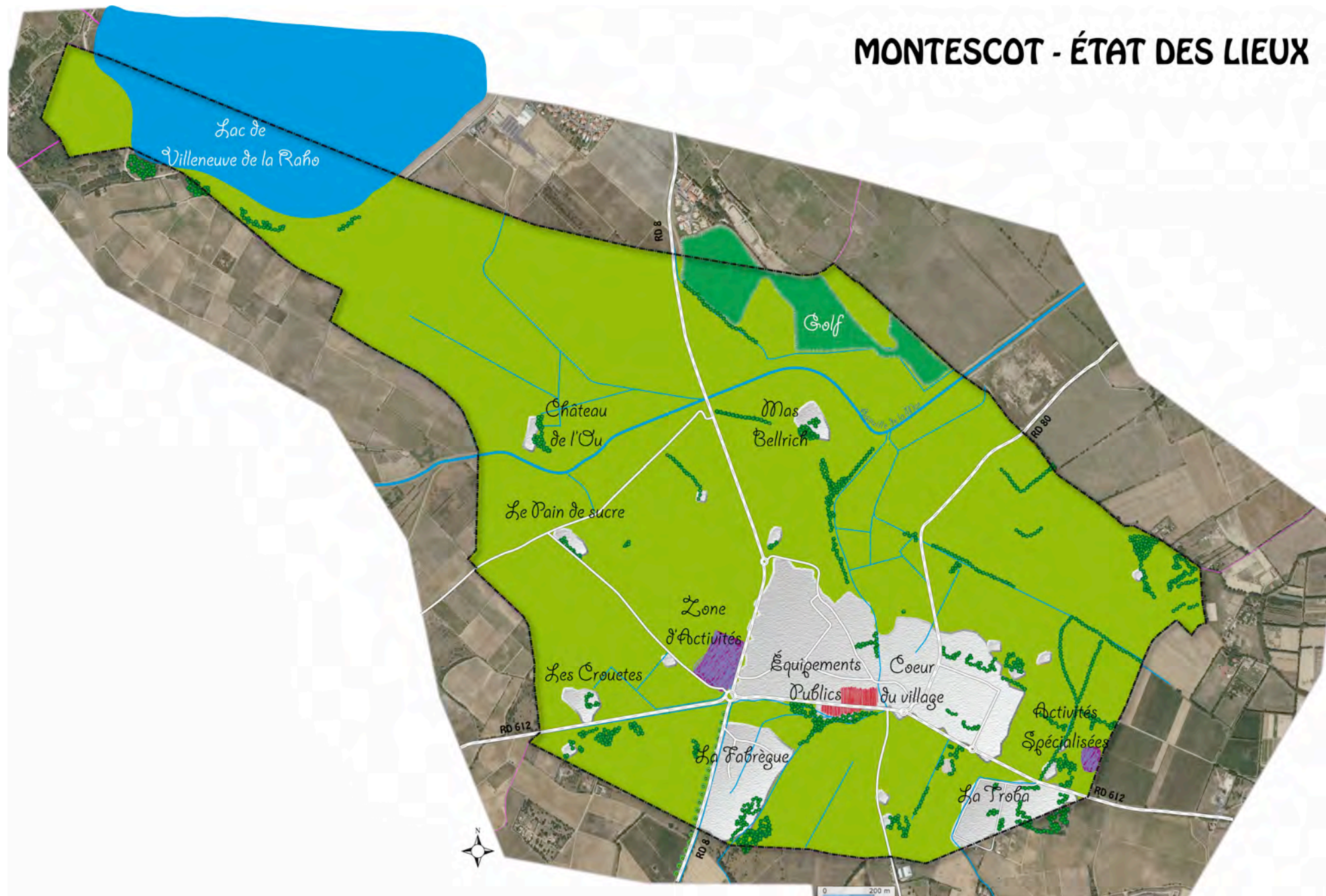
**Au regard de ces enjeux, trois orientations ont été identifiées et développées dans le respect des principes d'équilibre, de diversité, de mixité et d'utilisation économe de l'espace énoncés au code de l'urbanisme.**

**Le projet urbain de MONTESCOT s'inscrit donc sur la base de l'état des lieux dressé, de son évolution, de ses atouts comme de ses contraintes pour se projeter vers son avenir en réfléchissant à l'aménagement de son territoire de façon cohérente.**

**Les orientations définies de façon thématiques sont successivement schématisées de façon spatiale sur le territoire communal mais il est bien évident que chacune a des interactions sur les trois autres ; c'est la complémentarité de ces orientations qui crée la cohérence du projet urbain.**

**La cartographie ci-contre présente un état des lieux global du territoire communal et de son organisation urbaine actuelle; elle sert de base aux représentations des orientations d'urbanisme et d'aménagement.**

# MONTESCOT - ÉTAT DES LIEUX



## **ORIENTATION 1**

### **REDÉFINIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS**

Comme expliqué dans les choix retenus, le **PLU** réorganise le développement urbain initialement prévu dans le **POS**. Cependant, pour terminer l'urbanisation vers le nord, les élus ont souhaité pouvoir urbaniser le seul terrain qui n'est pas concerné par l'identification **ZNIEFF 1** et qui permettra à la commune de réaliser une opération d'habitat à court terme puisque la parcelle est communale et déjà raccordée aux réseaux.

Ensuite, pour atteindre à plus long terme soit d'ici une vingtaine d'années, autour de 2500 habitants selon la volonté communale, le **PLU** réoriente le développement du village en mettant à profit la contrainte inondation existante au nord pour préserver les terrains identifiés dans le cadre de la **ZNIEFF** de type 1 et en reportant au sud les futures zones à urbaniser. Cette nouvelle zone **AU** permettra en outre une connexion urbaine entre les 2 quartiers excentrés au sud et entre cette nouvelle entité formée et le centre ancien pour une meilleure cohérence de l'ensemble du village.

Cette nouvelle zone à urbaniser qui pourra se développer suivant un phasage assurant l'intégration des habitants au fur et à mesure, sera mixte en terme de forme urbaine (pavillonnaire, habitat groupé et petits collectifs), de type d'occupation (locataires et propriétaires) et de qualité du bâti intégrant tant que possible la notion de développement durable. Pour atteindre cet objectif de mixité et de diversité, et économiser l'espace, une densité minimale de constructions sera imposée dans les zones **AU** ainsi que l'obligation de réaliser au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

Pour que ces quartiers soient animés, et permettent une vraie vie sociale, la diversité des fonctions urbaine sera inscrite en permettant l'accueil d'activités de proximité non nuisantes (commerces et services...).

Dans le même esprit de meilleure utilisation de l'espace, l'augmentation des **COS** dans les zones urbaines est aussi prévue dans le **PLU** afin de permettre une densification des zones existantes.

Enfin, le **PLU** prévoit l'encadrement des possibilités d'extension des constructions éparses existantes pour lesquelles l'évolution sera limitée afin de contenir tout nouveau mitage de l'espace agricole et naturel.



## ORIENTATION 2

### SOUTENIR LE TISSU ÉCONOMIQUE ET PERMETTRE SON RENFORCEMENT

Une zone commerciale existe sur le territoire de Montescot, elle comprend un supermarché et l'extension du centre commercial est en cours de travaux. Cette zone ajoutée aux autres commerces et services variés existants dans le coeur du village permet aux habitants de trouver sur leur commune les éléments nécessaires à la vie quotidienne.

D'autre part, un certain nombre d'activités agricoles, artisanales et industrielles sont représentées et assurent des emplois sur place aux habitants et à un grand nombre d'actifs non résidents et venant travailler sur la commune.

Toutes ces activités assurent la vie et l'animation dans le village et le zonage du PLU permettra donc à la fois celles-ci de se maintenir et à d'autres de pouvoir s'installer. En effet, dans un souci de mixité des fonctions urbaines, lors de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux quartiers, les activités non nuisantes seront autorisées dans les zones d'habitat de manière à créer des lieux de vie et non uniquement des quartiers "dortoirs".

Le plan d'occupation des sols prévoyait déjà une possibilité d'extension de la zone commerciale sur les parcelles limitrophes à l'ouest, ces parcelles sont maintenues en zone AU à destination d'activités et pourront être ouvertes par modification ultérieure du PLU lorsque le besoin s'en fera sentir.

D'autre part, en limite communale avec ELNE existe un petit secteur qui accueille une entreprise de haute technologie qui emploie une trentaine de personnes. La commune a souhaité étendre l'emprise de ce secteur dans le cadre du PLU pour que cette activité particulière puisse se développer.

Le golf existant sur le territoire en limite nord envisage à terme une extension que la commune pourrait permettre ultérieurement sous réserve de la présentation d'une étude environnementale qui démontre que cette extension ne portera pas atteinte à des espèces protégées qui ont justifié la désignation de la ZNIEFF 1.

Enfin, l'activité agricole bien présente sur le territoire communal et qui en assure l'entretien doit être préservée mais doit pouvoir également se diversifier. Le zonage et le règlement de la zone A seront donc définis en ce sens.





## ORIENTATION 3

### AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Cette orientation d'aménagement encadre le projet global du PLU de MONTESCOT. En effet, le souci de la préservation de l'environnement est bien présent tout au long de la démarche de développement de l'urbanisation puisque celui-ci s'oriente vers les terres qui ne présentent aucune identification particulière de type ZNIEFF par exemple et cela permet de préserver des prairies de qualité initialement zonées en NA au POS au nord.

Des milieux naturels très différents sont identifiés sur la commune qui présente donc une biodiversité dont la préservation est assurée par un zonage protecteur "N" pour le lac et "A" pour la majorité du territoire. Le Golf déjà existant n'a pas été un obstacle à l'identification de la ZNIEFF 1 et son éventuelle extension, qui ne sera pas accompagnée de construction, ne pourra se faire qu'en garantissant la préservation des espèces protégées.

La maîtrise de l'étalement urbain et l'encadrement des possibilités d'extension des constructions éparses pour limiter le mitage permettront également de préserver la majorité du territoire pour l'agriculture, et éventuellement sa diversification, garante d'un territoire entretenu et valorisé.

La localisation de la nouvelle zone à urbaniser de façon à relier entre eux et avec le centre ancien les 2 quartiers excentrés contribuera à réorganiser le village et à recréer du lien, et la sécurisation des accès sur les RD et la multiplication des cheminements doux iront dans le sens de la limitation des déplacements automobiles. Ces futurs quartiers accueilleront de nouvelles populations selon un phasage qui leur permettra de s'intégrer peu à peu à la vie du village.

La nouvelle organisation de l'urbanisation prend en compte le risque inondation et sa gestion contribuera à la fois à offrir des terrains hors risque aux nouveaux habitants mais également, à terme, à améliorer la situation actuelle du village au regard de ce risque. En effet, des études hydrauliques ont été menées qui ont montré la nécessité de conserver entre le centre ancien et les zones à urbaniser, un vaste espace tampon qui servira à la fois de bassin d'épandage des crues et de poumon vert paysager.

L'adoption d'une démarche qualitative dans tous les aménagements urbains que ce soit sur l'existant ou dans les nouveaux quartiers, la préservation tant que possible de la trame végétale existante (haies bocagères, alignements d'arbres...) et l'intégration de la mixité des fonctions dans les zones à urbaniser garantiront à terme une vraie qualité de vie.

