COMMUNE DE MONTESCOT

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE
SECTEUR OUEST
"CHEMIN DE SAINT MARTIN"

03. RAPPORT DE PRÉSENTATION

DOSSIER DE CREATION

MAI 2016

SOMMAIRE

1. L'OBJET, LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE L'OPERATION 3

1.1. Objet de l'opération 4
1.2. Le contexte de l'opération 4
1.3. Les objectifs de l'opération 6

2. LA DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT 7

2.1. Le milieu physique du site 8
2.2. Le contexte communal général 8
2.3. Le contexte paysager et le milieu naturel 13
2.4. Le foncier 16

3. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE 17

3.1. Le programme prévisionnel des constructions 18
3.2. La surface de plancher globale prévisionnelle instituée dans le cadre de la ZAC 18

4. LES RAISONS POUR LESQUELLES AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET A ETE RETENU 19

4.1. Les raisons au regard des dispositions d'urbanisme 20
4.2. Les raisons au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain 27

CONCLUSION 28

5. TABLE DES MATIERES 29

1. L'OBJET, LE CONTEXTE ET LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

1.1. OBJET DE L'OPERATION

Le présent projet d'aménagement a pour objet ***la création d'un nouveau quartier destiné principalement à de l'habitat*** sur le territoire communal de Montescot, sur un secteur situé à l'Ouest du Chemin de Saint Martin.

La commune de Montescot, souhaitant maîtriser l'aménagement de ce secteur, a décidé de mettre en œuvre une procédure de ZAC. L'objectif poursuivi par la commune, est de réaliser, grâce à cette procédure et après aménagement du site, un programme mixte de logements et de services de proximité, structuré autour d'espaces publics et paysagers, et en particulier d'ouvrages de rétentions paysagers, accessibles à tous les modes de déplacements et permettant de répondre à la problématique d'inondabilité du village participant ainsi à conforter la trame verte et le cadre de vie agréable de la commune. La Municipalité souhaite donc favoriser la mixité sociale et fonctionnelle. Le projet revêt un intérêt général du fait de la réalisation d'un ouvrage de rétention permettant de mettre hors d'eau le futur quartier et de manière plus global de solutionner en partie la problématique d'inondabilité du village.

L'opération d'aménagement doit permettre à terme de respecter les continuités (routières, écologiques, paysagères,...) du secteur. Ce projet se réalisera dans la continuité du lotissement « Lafabrègue », situé à l'Ouest de l'opération.

1.2. LE CONTEXTE DE L'OPERATION

Le projet d'aménagement se localise sur la commune de Montescot située à l'Est du département des Pyrénées-Orientales, il est inscrit au sein de l'unité paysagère de la plaine d'Illibéris, composante paysagère de la Plaine du Roussillon et désignant les terres basses et aplanies du sud de la Plaine du Roussillon.

La commune de Montescot n'a cessé de voir sa population augmenter depuis 1968 et plus fortement depuis les années 80. En effet, le nombre d'habitants moyen depuis 1982 a presque triplé pour atteindre 1 712 habitants, en 2012 d'après le recensement général de population.

Le dynamisme et l'attractivité du Village de Montescot permettent à la commune de bénéficier d'une évolution démographique croissante. Consciente de sa position géographique, la commune souhaite donc répondre à la demande locale de logements et élargir son offre d'habitat tout en maîtrisant le développement de l'urbanisation de son territoire grâce au projet de ZAC « Chemin de Saint Martin ». En effet, la commune souhaite poursuivre ses efforts en termes de mixité sociale en proposant une diversité de l'offre de logements tant dans les formes que dans les typologies d'habitat. Ce projet s'articulera pour cela autour de logements individuels et/ou semi-collectifs et collectifs.

Le PLU de la commune de Montescot a défini son développement de l'urbanisation en tenant compte des contraintes et enjeux identifiés sur le territoire, en particulier le risque naturel d'inondation.

Le projet d'aménagement est classé dans le PLU :

- En zone 2AU, correspondant au potentiel urbanisable de la commune à moyen et long terme en matière d'accueil d'habitat.
- En zone N, destiné à être 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.
- En partie Nord, en zone Na, destiné à des aménagements hydrauliques et espaces verts. De plus, l'emprise de la zone Na est grevée d'un emplacement réservé destiné à la réalisation d'aménagements hydrauliques et paysagers, espaces verts, cheminements…

En effet, au regard du caractère inondable de la commune, une étude hydraulique a été réalisée en 2014 dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elle a permis de déterminer l'inondabilité de la partie Sud de la commune pour un événement centennal en situation actuelle. Les ouvrages hydrauliques en place aujourd'hui apparaissent très largement sous dimensionnés pour laisser transiter un événement centennal sans générer des débordements. Cette étude a permis de conclure sur le fait qu'il est nécessaire de réaliser des aménagements afin de sécuriser le périmètre urbanisé existant et futur.

La zone 2AU a été déterminée suite à la prise en compte du risque inondation et de sa gestion dans le développement de l'urbanisation. Son urbanisation permettra de réaliser les ouvrages hydrauliques nécessaires pour régler les problématiques d'inondabilité qui existent sur le secteur ainsi que sur l'ensemble du village.

D'une superficie totale d'environ 20,7 ha, le secteur d'études voit son emprise délimitée par des éléments paysagers majeurs :

- La RD 612 au Nord (Avenue de la Méditerranée)
- Le Chemin de Saint Martin à l'Est
- Présence en limite de la ZAC de fossés drainants accompagnés de leur ripisylve
- Présence d'un alignement de cyprès à l'extrémité Sud de l'opération marquant la limite avec la commune d'Elne.
- Au Sud Ouest, par le lotissement « Lafabrègue ».

⇒ ***Carte : « Etat actuel »***

SECTEUR CHEMIN DE SAINT MARTIN
COMMUNE DE MONTESCOT

ETAT ACTUEL

Source(s)/Elaboration				Fond(s) de plan			
ARCHI CONCEPT				Photo aérienne			
Dossier	**Emetteur**	**Phase d'étude**		**Echelle**	**Format**	**Indice**	
21260	ARC	CRÉA		-	A3	A	
Indice	**Date**	**DESS**	**VISA**	**Indice**	**Date**	**DESS**	**VISA**
A	04/2016	AA		E			
B				F			
C				G			
D				H			

LEGENDE

- Limite communale
- Secteur d'étude
- Front végétal à valoriser
- Front bâti à prendre en compte dans l'opération

NORD, Tramontane, Levant, OUEST, EST, Vent d'Espagne, Marin, SUD

RD 612
RD 8
Avenue de la Méditerranée
Centre ancien
Lotissement Lafabrègue
Chemin de Saint Martin
Secteur d'étude
Mas Charpeil
La Trobe

1.3. LES OBJECTIFS DE L'OPERATION

La commune de Montescot bénéficie d'une situation de choix entraînant une forte attractivité pour le territoire communal. Le secteur de projet fait partie d'un projet de développement de l'urbanisation à plus long terme, dont l'objectif à terme est de permettre une connexion urbaine entre deux quartiers d'habitats, actuellement excentrées : le lotissement Lafabrègue et La Trobe.

Ainsi, le site choisi, pour la création du nouveau quartier, fait l'objet d'un projet d'ensemble, apte à garantir les objectifs suivants, fixés par la commune :

- **Maîtrise du développement urbain de la commune** : Le choix de ce secteur de développement, destiné à de l'habitat a été établi dans le cadre de la révision du document d'urbanisme approuvée en juin 2013. En ce sens, ce site a fait l'objet d'une réflexion et d'une planification dans le cadre du PLU communal. Actuellement bloqué à l'urbanisation, ce secteur constitue une opportunité de développement intéressante pour la commune, pour accueillir de nouveaux habitants.

- **Répondre à la problématique hydrauliques** que connaît actuellement le village de Montescot, en réalisant, dans le cadre de cette opération, un ouvrage de rétention constitutif d'un projet hydraulique plus vaste, s'étendant sur l'ensemble de la zone Na du PLU.

- **Intégrer le projet dans son environnement :** une réflexion importante sera menée sur l'intégration du projet dans le site et son environnement, ce futur quartier étant en effet bordé par des éléments structurants tels que :
  - les ripisylves qui accompagnent les différents fossés situés en limite de zone,
  - le chemin de Saint Martin, en limite Est du secteur, correspondant à la voie d'accès principal au futur quartier.
  - les quartiers d'habitats limitrophes et leur forme de développement, notamment le lotissement « Lafabrègue ».
  - l'intégration de l'ouvrages de rétention situé au cœur de l'urbanisation existante et futur, nécessaire à l'opération mais aussi permettant de protéger le village du risque inondation. Cet ouvrage permet de créer un véritable poumon vert paysager, qui sera traité dans le cadre de ce projet comme un véritable parc urbain. Une partie de cet ouvrage se situe à l'extérieur du périmètre de ZAC. Cet aménagement hydraulique externe est nécessaire à l'opération et de manière général au village.
  - Les chemins existants qui seront préservés et valorisés. Ils permettent de créer des continuités douces avec le village.

- **Créer des liens forts entre la zone d'étude, le lotissement existant « Lafabrègue » et le village** : la connexion principale du secteur sera effectuée, depuis la route départementale 612, par le Chemin de Saint Martin, reliant ainsi le futur quartier au reste du village. La réalisation d'une déviation de la RD 612 passant au Sud des habitations existantes, situées en bordure de celle-ci, a été réfléchie dans le cadre de cette étude. L'objectif est de sécuriser la desserte de ce secteur ainsi que la traversé du village. En terme de déplacements doux l'enjeu est de créer un véritable réseau de cheminements doux sécurisés depuis ce futur quartier avec le lotissement « Lafabrègue » et le centre du village, en s'appuyant sur les cheminements existants mais également en proposant des connexions traversant l'ouvrage de rétention.

- **Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale :** Le projet devra avoir pour objectif de favoriser une mixité sociale en proposant notamment l'implantation de divers types d'habitat (maisons individuelles, petits collectifs...) en travaillant sur leur hauteur, leur implantation, leur affectation à différentes typologies d'habitats, dynamisant ainsi la perception de ce quartier. Dans le cadre de cette mixité sociale, et en respectant les prescriptions du document d'urbanisme en vigueur, des logements locatifs sociaux seront répartis au sein d'un point de centralité permettant de créer un cœur de quartier. A proximité des habitations existantes et des franges urbaines, l'urbanisation qui sera réalisée, sera plutôt orientée vers de la maison individuelle afin de s'intégrer au contexte environnant et de créer une continuité sans rupture brutale avec le contexte urbain limitrophe. Le travail sur la densité sera mené en raisonnant avec la nécessité de créer un lien urbain fort avec le village et en tenant compte du contexte environnant et du voisinage.

La réflexion du projet doit être assurée de la façon la plus cohérente possible et en accord avec les différents objectifs affichés. Néanmoins, outre ces aspects urbanistiques, économiques et sociaux, le contexte environnemental du site doit être pris en compte afin d'assurer une intégration optimale du projet, que ce soit du point de vue des particularités physiques, de la présence humaine, du contexte paysager ou encore du milieu naturel existant.

2. LA DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1. LE MILIEU PHYSIQUE DU SITE

2.1.1.LA TOPOGRAPHIE

La topographie du périmètre de la ZAC « Chemin de Saint Martin » est relativement plane.

⇒ ***Carte : « Contexte Topographique à l'échelle du territoire de Montescot ».***

2.1.2.LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE

La commune de Montescot se situe sur le bassin versant du Réart. Au Nord du territoire communal se trouve une retenue, la retenue de Villeneuve de la Raho, qui a été réalisée à partir d'un étang existant et alimentée par le Canal de Perpignan. Elle se raccorde à l'Agouille de la Mar côté Est. Cette agouille draine les bassins de Bages, Montescot, Corneilla-del-Vercol, Villeneuve–de-la-Raho et se déverse dans l'étang de Canet. Le réseau hydrographique communal se compose également de nombreux petits ruisseaux qui sont à sec une bonne partie de l'année. A l'échelle de la zone d'étude, il existe un fossé drainant qui la contourne.

Par temps de grosses pluies, les terres en dessous de la côte de 10 mètres d'altitude du bocage sont inondables. Avec une pente moyenne de 5mm/m, le drainage des eaux s'effectue lentement. Le sous-sol imperméable s'oppose aux infiltrations et les eaux doivent s'évacuer naturellement ou s'évaporer, ce qui demande un certain temps.

⇒ ***Carte : « Le contexte hydrographique à l'échelle du territoire communal »***

2.1.3.LES RISQUES MAJEURS

Le site est concerné par deux risques majeurs naturels :

- ***Le risque majeur naturel d'inondation :*** En effet, la commune de Montescot est concernée par des zones inondables provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et canaux. La situation topographique, pédologique et climatique occasionne des inondations de plaine semi-rapides. A ce jour, aucun plan de prévention des risques d'inondation n'a été élaboré sur la commune.
  L'atlas des zones inondables n'étant pas complet sur la commune, il ne permet pas de connaître le caractère inondable des terrains par les ravins en provenance du Sud et donc du site d'étude. Ainsi, une étude hydraulique a été réalisée en parallèle de la révision du Plan Local d'Urbanisme dans le but de définir l'hydrologie et le caractère inondable des ravins, l'impact sur les zones d'urbanisations futures et les aménagements nécessaires à la sécurisation hydraulique de ces zones.

⇒ ***Carte : « Atlas des zones inondables à l'échelle du territoire communal » .***

⇒ ***Carte : « Zone inondable centennale», source : Etude hydraulique d'aléas en situation actuelle et propositions d'aménagements - commune de Montescot - Janvier 20014 – CIEEMA.***

- ***Le risque majeur naturel de séisme :*** le site d'étude est classé en zone 3 de « sismicité modérée ».

Le contexte climatique de la Plaine du Roussillon est propice à l'exploitation de l'énergie solaire, ressource renouvelable, mais est également source de risques liés aux forts coups de vent et aux pluies torrentielles.

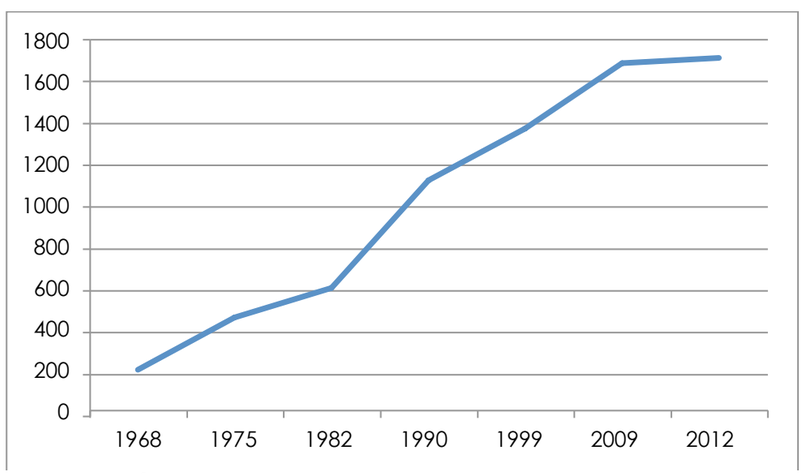
2.2. LE CONTEXTE COMMUNAL GENERAL

2.2.1.DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION - DEMOGRAPHIE LOGEMENT

La commune de Montescot se situe à proximité de la route départementale 914, l'une des plus importantes qui drainent le département des Pyrénées Orientales lui permet de relier Perpignan, l'aéroport et la sortie de l'autoroute A9 la plus proche (Sud) en quelques minutes. Cette situation lui permet également un accès rapide aux différents pôles touristiques situés en bord de mer.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2012
Montescot	221	471	612	1 128	1 374	1 686	1712

⇒ ***Tableau 1 : Evolution démographique de Montescot entre 1968 et 2009 (Source : Insee, recensement de la population, 2009)***



⇒ ***Graphique : Evolution démographique de Montescot entre 1968 et 2012.***

ARCHI concept

SECTEUR CHEMIN DE SAINT MARTIN
COMMUNE DE MONTESCOT

CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE DE MONTESCOT

Source(s)/Elaboration				Fond(s) de plan			
ARCHI CONCEPT				Rapport de présentation du PLU			
Dossier	**Emetteur**	**Phase d'étude**		**Echelle**		**Format**	**Indice**
21260	ARC	CRÉA		-		A3	A
Indice	**Date**	**DESS**	**VISA**	**Indice**		**DESS**	**VISA**
A	04/2016	AA		E			
B				F			
C				G			
D				H			

LEGENDE

- Ligne de crête
- Secteur d'étude
- Limite communale

NORD
Tramontane
Llevant
OUEST
EST
Vent d'Espagne
Marin
SUD

Val Marie
Mas Val Marie
Mas Bellric
Village
20
30
25
35
15
10

Ligne de crête

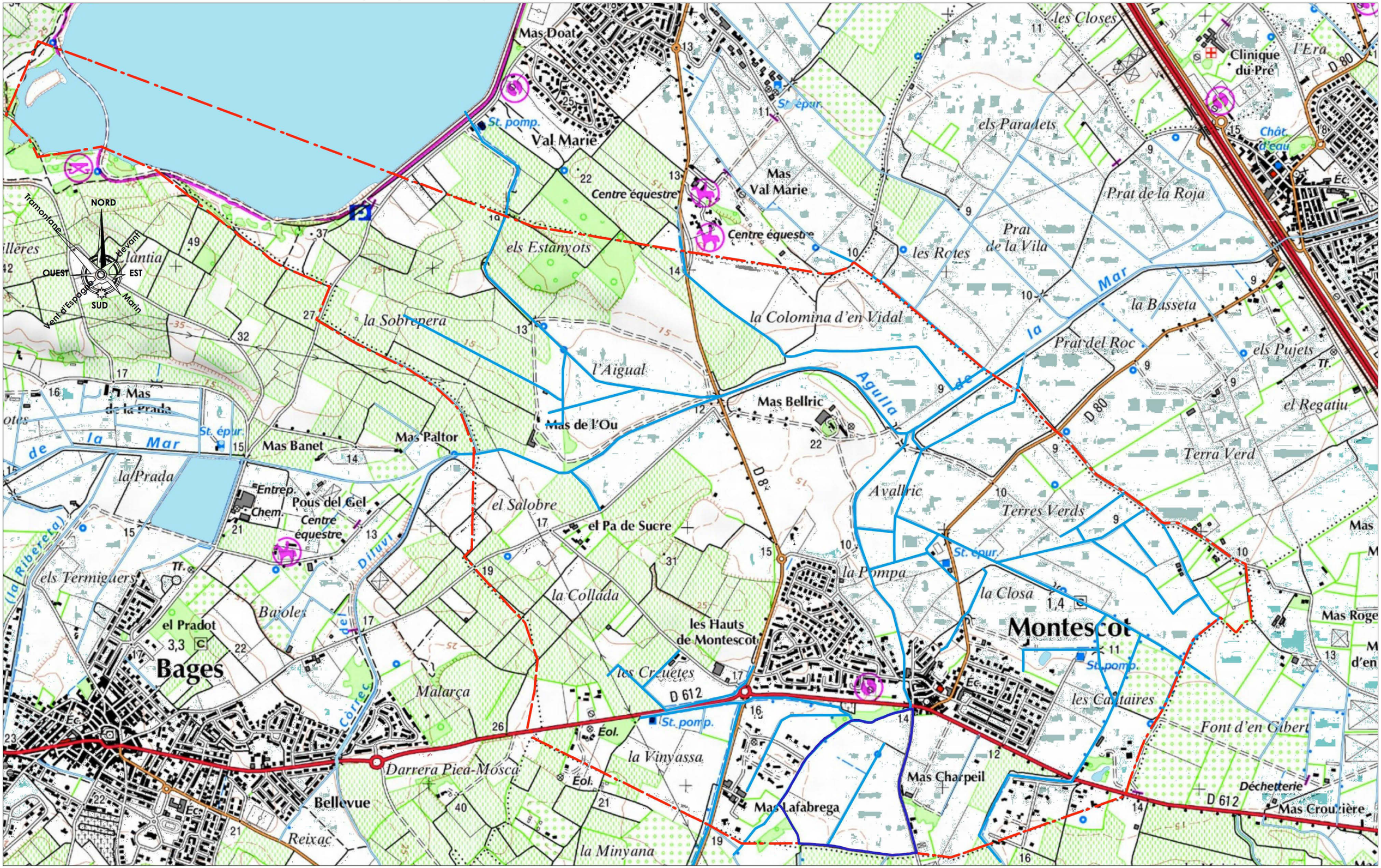
SECTEUR CHEMIN DE SAINT MARTIN
COMMUNE DE MONTESCOT

LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Source(s)/Elaboration				Fond(s) de plan			
ARCHI CONCEPT				Photo aérienne			
Dossier	**Emetteur**	**Phase d'étude**		**Echelle**	**Format**	**Indice**	
21260	ARC	CRÉA		-	A3	A	
Indice	**Date**	**DESS**	**VISA**	**Indice**	**Date**	**DESS**	**VISA**
A	04/2016	AA		E			
B				F			
C				G			
D				H			

LEGENDE

- Cours d'eau
- Secteur d'étude
- Limite communale



ARCHI concept

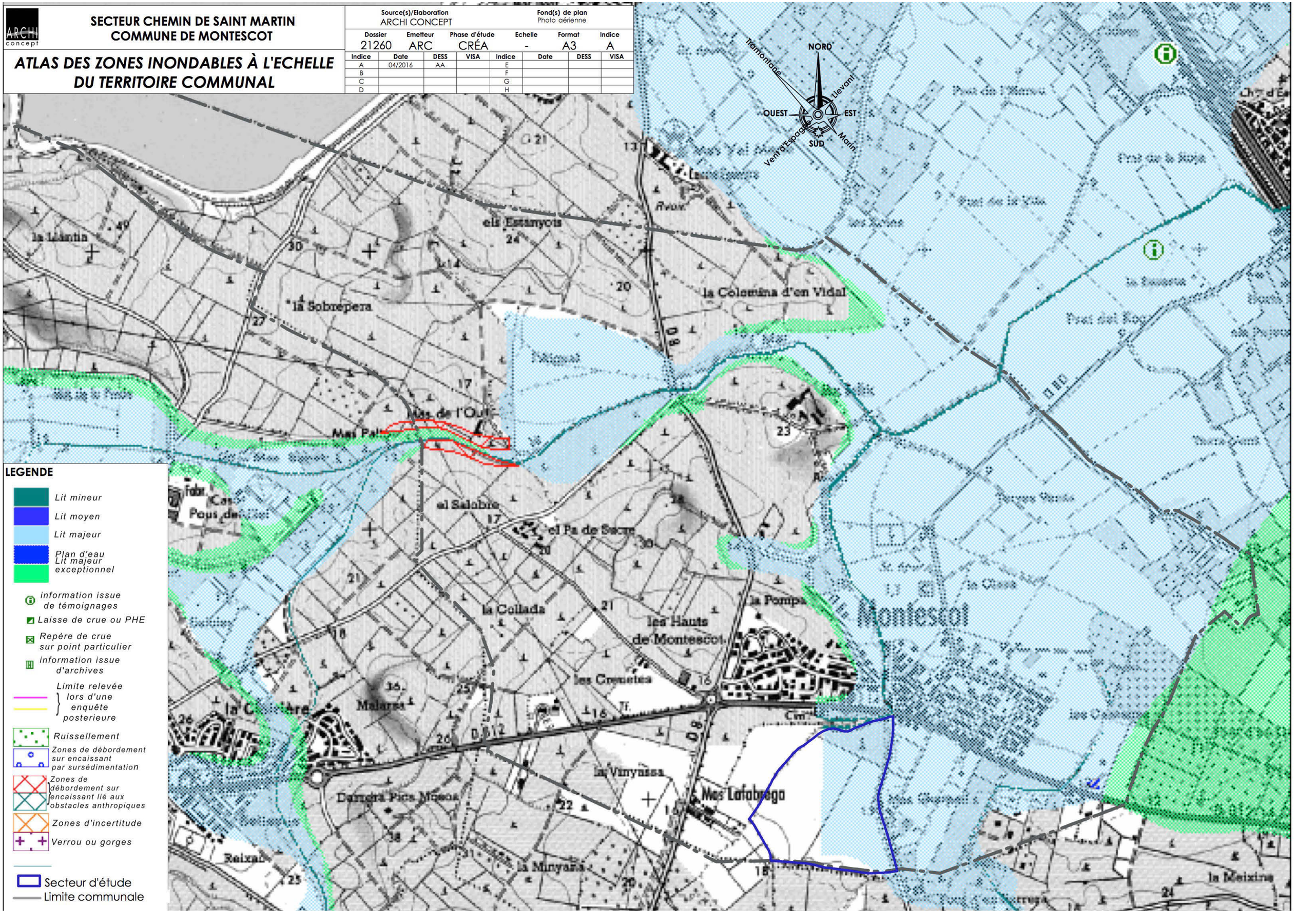
SECTEUR CHEMIN DE SAINT MARTIN
COMMUNE DE MONTESCOT

ATLAS DES ZONES INONDABLES À L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Source(s)/Elaboration	Fond(s) de plan
ARCHI CONCEPT	Photo aérienne

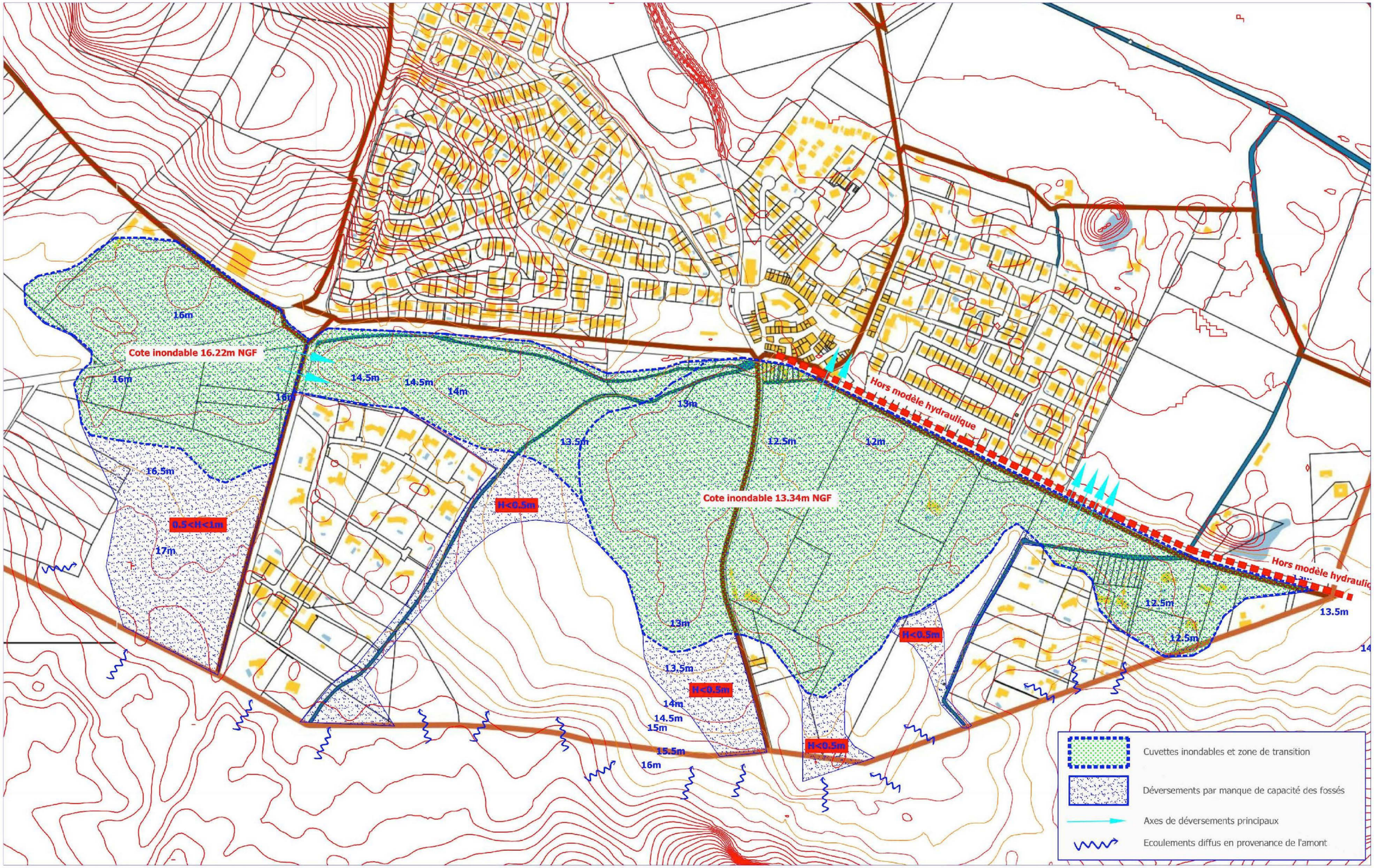
Dossier	Emetteur	Phase d'étude	Echelle	Format	Indice
21260	ARC	CRÉA	-	A3	A

Indice	Date	DESS	VISA	Indice	Date	DESS	VISA
A	04/2016	AA		E			
B				F			
C				G			
D				H			



LEGENDE

- *Lit mineur*
- *Lit moyen*
- *Lit majeur*
- *Plan d'eau*
- *Lit majeur exceptionnel*
- *information issue de témoignages*
- *Laisse de crue ou PHE*
- *Repère de crue sur point particulier*
- *information issue d'archives*
- *Limite relevée lors d'une enquête posterieure*
- *Ruissellement*
- *Zones de débordement sur encaissant par sursédimentation*
- *Zones de débordement sur encaissant lié aux obstacles anthropiques*
- *Zones d'incertitude*
- *Verrou ou gorges*
- Secteur d'étude
- Limite communale



CHARLET CIEE MA	Ville de Montescot		Zone inondable centennale	-	5
	Aménagement			Echelle : 1 / 5 000 format A3	
	CE 09 10	Dec 2010	Note hydraulique		

La commune de Montescot est restée faiblement peuplée jusqu'à la fin des années 60. En effet, sa courbe démographique n'a pratiquement pas évolué entre 1936 et 1968, atteignant environ 230 habitants en 1970. A partir de cette date, le nombre d'habitants a augmenté de façon importante entre 1968 et 1975, la population a été multipliée par deux. A partir de 1990, la barre des 1000 habitants est nettement dépassée avec une population de 1128 habitants pour atteindre, en 2012, 1 712 habitants.

En 2012, la population de Montescot représente 10,7 % du nombre d'habitants recensés sur le territoire intercommunal de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

Située dans un cadre naturel attractif, elle atteint donc un taux de croissance important, ces dernières années, grâce à l'arrivée de nouvelles populations jeunes et dynamiques. Cela peut s'expliquer grâce à la proximité des axes de communication départementaux qui se sont améliorés, notamment avec le doublement de la RD 914 qui relie Perpignan à Port-Vendres ce qui confère à cette commune une accessibilité importante.

La commune s'est tout d'abord urbanisée sous forme de « cellera ». Le bâti y est très dense et les rues sont étroites. Durant l'essor viticole de la fin du XIX^{ème} siècle, une deuxième phase entraîne un développement urbain de manière concentrique autour de la structure originelle du village. A partir de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle, l'organisation compacte explose sous la pression démographique. Les premiers lotissements à l'Est se développent en continuité du village, tandis que les plus récents, moins denses, se connectent aux voies principales de circulation.

Toutefois, entre 1999 et 2012, il est constaté que la part d'appartements a augmenté, passant ainsi de 10 à 28. Cette augmentation des appartements sur la commune permet de confirmer l'attractivité du territoire de Montescot. La Municipalité souhaite évoluer dans ce sens afin de favoriser la mixité sociale et d'utiliser l'espace de manière économe.

A défaut de disponibilités foncières actuellement sur le territoire, la commune de Montescot dans le cadre de la révision du PLU, a été identifié une zone 2AU correspondant au potentiel urbanisable de la commune à moyen et long terme. Cette zone est destinée à satisfaire les besoins à moyen et long terme en terrains urbanisables pour l'habitat. Le secteur d'étude situé en partie dans ce potentiel urbanisable va permettre de répondre aux demandes croissantes en logements sur la commune.

2.2.2.L'OCCUPATION DES SOLS DU SITE

Le secteur d'études était auparavant occupé par des cultures de céréales. Aujourd'hui, le secteur se caractérise par des terres labourées.

En bordure du site se développe une ripisylve qui longe les canaux, composée de chênes, de peupliers, platanes et cannes de Provence. L'extrémité Sud de la zone d'étude est marquée par un alignement de cyprès marquant la limite communale avec Elne.

⇒ ***Carte : « Habitats naturels ».***

Pour ce qui est du bâti existant autour du secteur d'études, la ZAC devra prendre en compte la forme urbaine actuelle pour créer une cohérence et une continuité avec la morphologie urbaine environnante.

L'occupation bâtie à proximité du site s'exprime sous plusieurs formes :

- Au Nord, le bâti dense du centre ancien, en R+2/R+1, séparé du secteur d'étude par la RD 612.
- Des habitations qui se sont développées dans le cadre d'opérations d'ensemble, essentiellement sous la forme d'un lotissement, formant une tâche urbaine à caractère résidentiel dans cette zone. Ces habitations se situent au Sud-Ouest du site, il s'agit du lotissement « Lafabrègue ».Il se compose de grandes propriétés de type 4 faces en RDC/R+1 sur de grandes parcelles.
- De l'habitat isolé à l'Est, correspondant au Mas Charpeil, situé en bordure du Chemin de Saint Martin.

⇒ ***Carte : « Les espaces limitrophes du site »***

2.3. LE CONTEXTE PAYSAGER ET LE MILIEU NATUREL

2.3.1.SYNTHESE DU CONTEXTE PAYSAGER

Divers éléments (fossés, haies ...) sont à considérer non seulement comme un témoignage du passé agricole mais également comme un héritage à gérer intelligemment et durablement. Ces éléments sont à intégrer dans le paysage afin d'apporter une transition entre avec les espaces urbains au nord et à l'ouest, les espaces agricoles au sud mais également afin de préserver ces corridors écologique pour la faune locale, et aussi en terme d'assainissement pluvial....

CRB environnement
5, allée des Villas Amiel
66000 PERPIGNAN - FRANCE
Tél:04.68.82.62.60 Fax:04.68.68.88.25
Siège social : 42, Rue Courteline 66000 PERPIGNAN

13 - PS - 483 A

Projet d'aménagement "Chemin de Saint-Martin" sur la commune de Montescot

HABITATS NATURELS

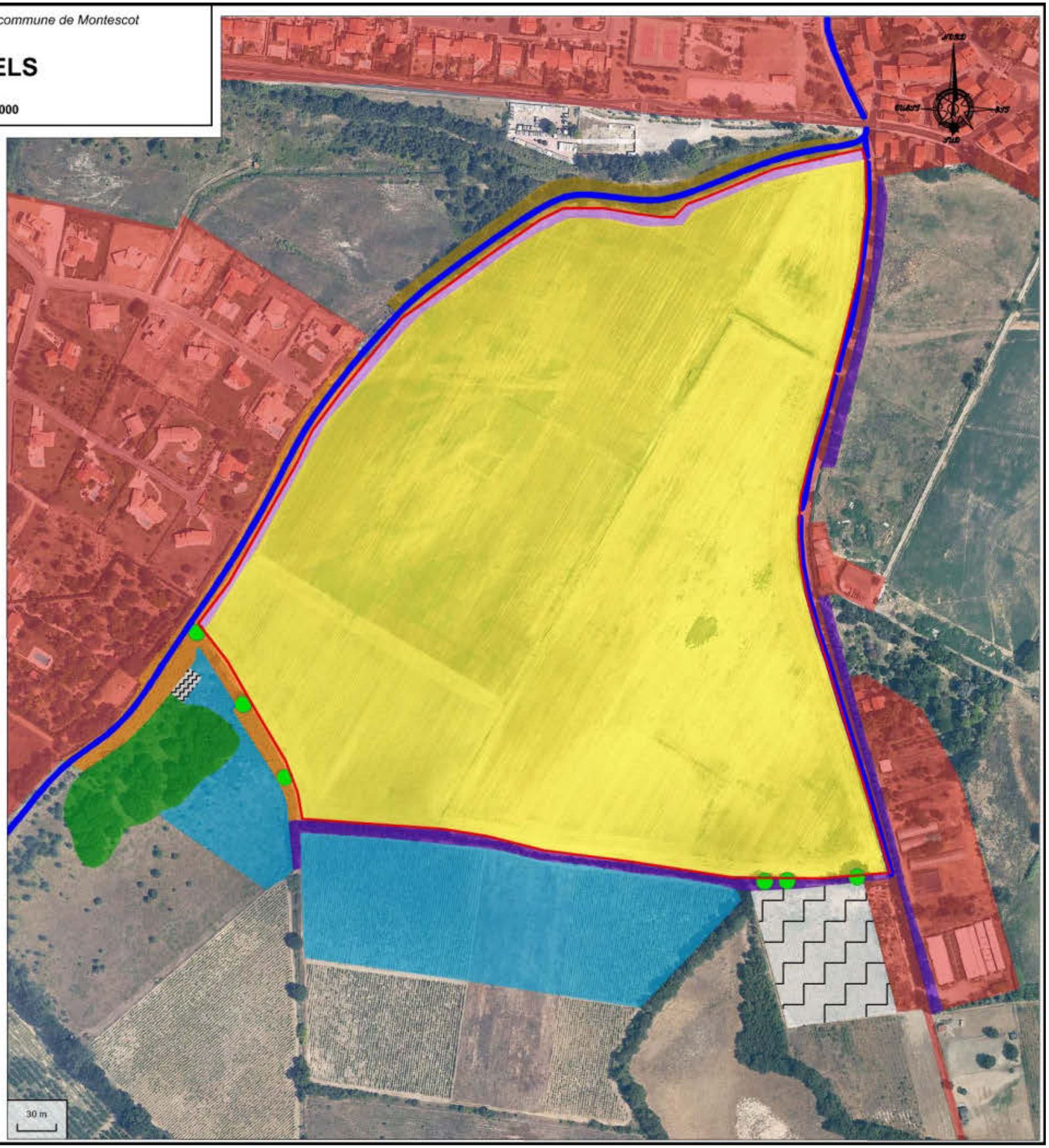
Extrait orthophotoplan - Echelle: 1/3000

Légende

Code CORINE Biotopes		Habitats	NAT 2000
	34.8	Pelouses méditerranéennes subnitrophiles	-
	41.711	Bois occidentaux de *Quercus pubescens*	-
	44.6	Forêts méditerranéennes de peupliers, d'ormes et de frênes	92A0.9
	53.63	Peuplements de Canne de Provence	-
	82.1	Champs d'un seul tenant intensément cultivés	-
	84.1	Alignement d'arbres	-
	85.32	Jardins potagers de subsistance	-
	86	Bâti	-
	87.1	Terrains en friche	-
	89.22	Fossés et petits canaux	-

Périmètre du projet

Grands arbres



ARCHI concept

SECTEUR CHEMIN DE SAINT MARTIN
COMMUNE DE MONTESCOT

LES ESPACES LIMITROPHES DU SITE

Source(s)/Elaboration				Fond(s) de plan			
ARCHI CONCEPT				Photo aérienne			
Dossier	**Emetteur**	**Phase d'étude**		**Echelle**	**Format**		**Indice**
21260	ARC	CRÉA		-	A3		A
Indice	**Date**	**DESS**	**VISA**	**Indice**	**Date**	**DESS**	**VISA**
A	04/2016	AA		E			
B				F			
C				G			
D				H			

LEGENDE

Limite communale

Secteur d'étude

NORD, Tramontane, Llevant, OUEST, EST, Vent d'Espagne, Marin, SUD

1

2

3

4

5

Avenue de la Méditerranée

Carrer del Pardal

Chemin de Saint Martin

1

2

3

4

5

2.3.2. SYNTHESE DU MILIEU NATUREL

Aucune zone d'inventaire ou de protection écologique n'a été recensée sur le secteur. Néanmoins, il convient de prendre en compte l'impact potentiel du projet sur les inventaires situés sur le territoire communal, à savoir la ZNIEFF de type I « Prade de Montescot » et l'ENS « Prade de Montescot ».

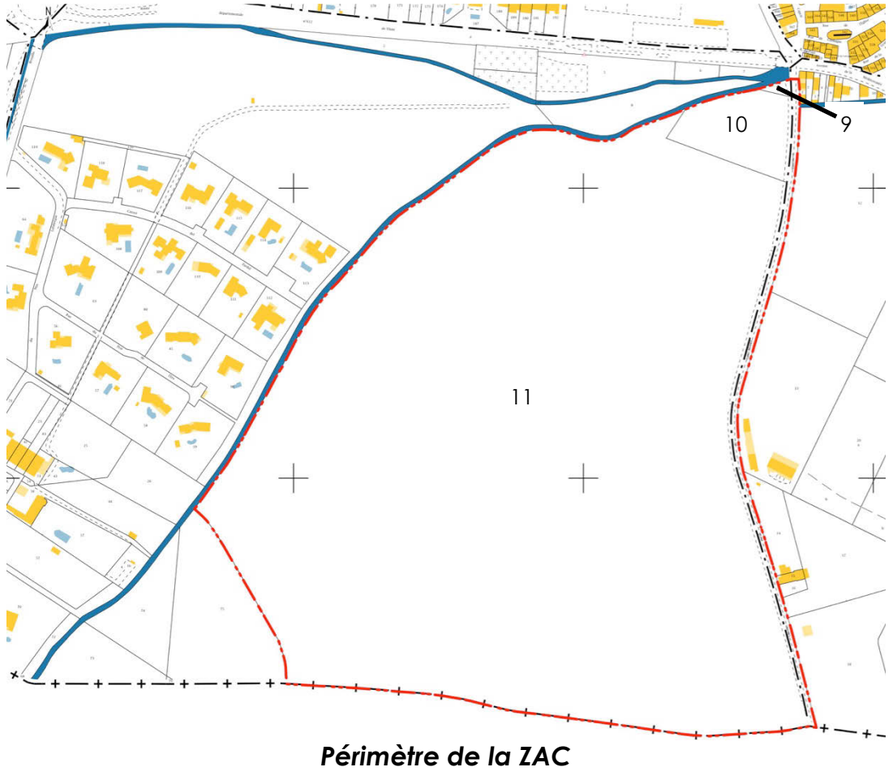
En grande majorité, la sensibilité écologique est moyenne, elle comprend notamment les fossés intermittents accompagnés de leur ripisylve qui constituent des corridors écologiques ainsi que des murs pierreux. Toutefois, au Nord-Ouest du secteur, le niveau de sensibilité est élevé en raison de l'habitat naturel d'intérêt communautaire accueillant des chiroptères protégés. Cet habitat est constitué de forêt méditerranéenne de peupliers, d'ormes et de frênes. Il est composé de la ripisylve du canal dominée par les chênes pubescents. Il constitue un corridor écologique à conserver.

Un descriptif plus détaillé de l'état du site et de son environnement a été réalisé dans le cadre de l'étude d'impact composant ce dossier de création de ZAC.

2.4. LE FONCIER

Le périmètre opérationnel de la ZAC intègre en totalité 3 parcelles cadastrales, lieu dit Prat de l'Era, ainsi que l'emprise du chemin de Saint Martin non cadastré.

Parcelles cadastrales	
AM 9	232 m²
AM 10	5 634 m²
AM 11	198 380 m²
Emprise Chemin St Martin	
Non cadastré	3 170 m²
Superficie de la ZAC = 207 416 m²	



Périmètre de la ZAC