

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

Le site d'études, secteur Ouest du « Chemin de Saint Martin », dont le périmètre occupe approximativement une surface de 20,7 ha, doit permettre à la commune de créer un nouveau quartier d'habitat sur la commune de Montescot. Une partie de ce secteur est destinée à la réalisation d'un ouvrage de rétention qui sera aménagé paysagèrement. 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 générale au village. Un dossier autorisation loi sur l'eau doit être déposé déterminant ainsi précisément les ouvrages à réaliser.

Ainsi, sur les 20,7 ha, environ 12 hectares sont destinés à l'urbanisation nouvelle du futur quartier d'habitat et environ 8 ha à l'ouvrage de rétention et au traitement des franges urbaines.

### **3.1. LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS**

La commune de Montescot n'est pas assujettie à l'article 55 de la loi SRU qui lui impose un quota minimum de logements sociaux. Néanmoins, consciente qu'un parc diversifié et accessible constitue un facteur d'attractivité supplémentaire auprès de populations nouvelles notamment jeunes, la commune souhaite diversifier son parc de logements en proposant des logements locatifs sociaux sur le secteur. La programmation de ces logements sera définie dans le dossier de réalisation de la ZAC.

De plus, afin de répondre à des objectifs de consommations économes de l'espace, il a été choisi d'appliquer une fourchette de 20 à 25 logements/ha sur les 12 hectares relatifs à la zone d'urbanisation future (classée en zone 2AU du PLU) correspondant ainsi à l'emprise du futur quartier d'habitat hors emprise de l'ouvrage de rétention (8 ha).

Ainsi, le programme prévisionnel aujourd'hui imaginé en termes de constructions à usage d'habitation doit permettre la réalisation d'environ 300 à 350 logements. Cet aménagement permet l'accueil d'environ 780 à 900 personnes (2,6 personnes par ménage – source INSEE).

L'habitat individuel sera de types 2, 3 et 4 faces en R+1 maximum. Le projet permettra également la réalisation de logements sous la forme de petits collectifs et/ou semi-individuels.

Dans la composition et la morphologie urbaine proposée, le projet tiendra compte du contexte bâti environnant tout en proposant une mixité dans l'offre d'habitat développée. Ainsi, le projet permettra la réalisation de logements individuels et collectifs.

### **3.2. LA SURFACE DE PLANCHER GLOBALE PREVISIONNELLE INSTITUEE DANS LE CADRE DE LA ZAC**

Dans le cadre de la ZAC, le programme prévisionnel des constructions doit permettre l'implantation d'environ 300 à 350 logements et d'équipements publics.

La Surface de Plancher Globale prévisionnelle déterminée afin de permettre la réalisation de ce programme est de 52 500m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la ZAC.

Les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas compris dans la Surface de Plancher Globale de la ZAC.

**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**

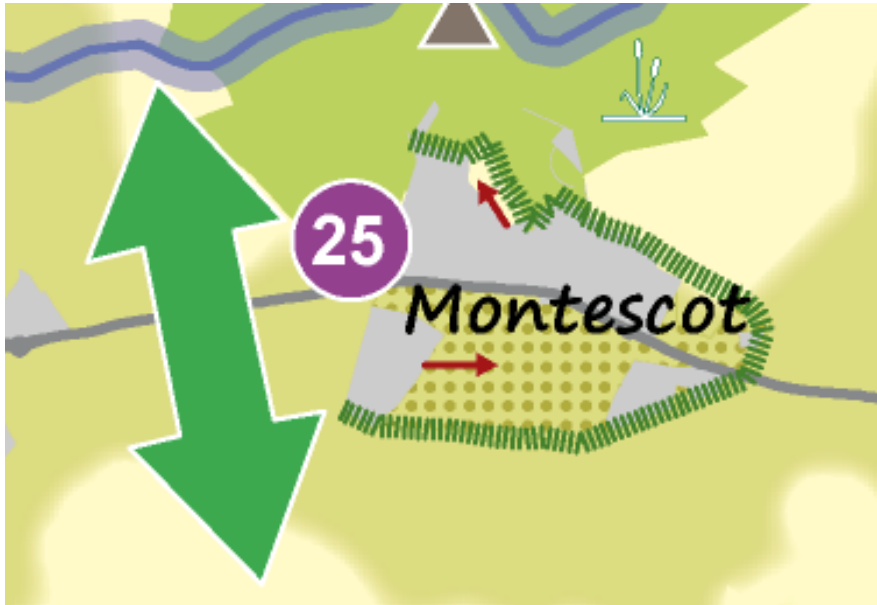
4.1. LES RAISONS AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME

4.1.1. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SCOT

A ce jour, la commune de Montescot fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial « Plaine du Roussillon ».

L'opération d'aménagement a tenu compte des orientations définies dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT « Plaine du Roussillon », à savoir :

- Préserver les continuités écologiques.
- Affirmer les limites urbaines.
- Produire une offre en logement plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale, puisque l'opération prévoira la création de logements sociaux, dont la part sera déterminée dans le dossier réalisation.
- Assurer la mixité des fonctions dans les espaces urbains.
- Favoriser les modes de déplacements doux.
- Conditionner les secteurs de développement.



Réconcilier l'urbanisme avec l'agriculture et l'environnement

- cœur de nature à protéger
- zone humide à délimiter finement et à protéger (zonage non exhaustif)
- autre milieu d'intérêt écologique à préserver
- principale continuité hydrographique, support de la trame bleue, à préserver
- corridor ou continuité non bâtie à maintenir
- espace agricole à fort potentiel, à protéger en priorité
- nature ordinaire à préserver (espaces à vocation agricole et naturelle)
- secteur de développement urbain potentiel soumis à conditions particulières
- ▲ patrimoine bâti rural à sauvegarder et valoriser
- coupure verte à préserver entre les villes et les villages
- espace à vocation agri-paysagère à valoriser (dont la future ceinture verte de l'agglomération)
- frange urbaine et rurale à qualifier
- îlot de nature en ville à créer ou préserver

Construire la ville durable

- espace urbanisé à renouveler et valoriser
- zone d'hébergement de plein air à maîtriser et qualifier
- ★ développement rural de qualité à promouvoir
- axe potentiel de développement urbain
- SPS secteur de projet stratégique à dominante d'habitat
- R potentiel de renouvellement urbain à analyser et mobiliser
- R potentiel de résidentialisation à analyser et mobiliser
- secteur d'étalement urbain diffus à maîtriser
- Zone d'Aménagement Commercial à conforter et requalifier
- P parc d'activité de proximité à promouvoir
- SPS secteur de projet stratégique à dominante d'activité
- E projet de grand équipement
- U pôle universitaire à consolider
- périmètre soumis aux dispositions d'un schéma de secteur

⇒ Carte : « Extrait de la carte de synthèse du DOO du SCOT Plaine du Roussillon »

« Outre les espaces agricoles et naturels qui jouxtent la ville, des espaces verts accessibles aux populations doivent être préservés et développés. Ainsi, la préservation et la création d'îlots verts et de fraîcheur dans les espaces urbains doivent être prévues dans les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement. Dans les zones faisant l'objet d'une ouverture l'urbanisation, un objectif de mobilisation d'au moins 10% du terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation (supérieures à 1 hectare) est nécessaire pour le maintien ou la création d'espaces verts. Ces espaces, à paysager, peuvent concilier différentes fonctions récréatives, sportives, de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales, d'observation de la faune mais également des jardins familiaux,... Ces objectifs peuvent être nuancés selon l'importance des contraintes techniques et financières liées à la réalisation de l'espace vert ou compensées par la réalisation ou l'extension d'un espace vert en dehors de la zone faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation » (Source : DOO du SCOT Plaine Roussillon).

Dans le cadre du projet de ZAC, cette notion est très largement respectée puisqu'en effet le projet doit permettre la réalisation d'ouvrage de rétention, ce qui marquera un véritable espace tampon situé entre la RD612 et le futur quartier d'habitat. Le projet respectera ainsi l'objectif énoncé dans le SCOT Plaine du Roussillon, soit 10% du terrain d'assiette destinés au maintien ou la création d'espaces verts. En effet, le projet prévoit 8 ha d'espaces verts ce qui représente plus 38,6%, soit plus d'un tiers de la surface opérationnelle qui est de 20,7 ha.

Le projet de ZAC répondra donc aux spécificités attendues par le SCOT.

4.1.2. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SDAGE

Le SDAGE, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, définit la politique à mener pour stopper la détérioration et atteindre le bon état de toutes les eaux, cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales. Il s'agit d'un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée, et fixe pour 6 ans, les grandes priorités, appelées « Orientations fondamentales », de gestion équilibrée de la ressource en eau. Le SDAGE est entrée en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021.

Huit orientations fondamentales ont été défini :

- S'adapter aux effets du changement climatique.
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics et d'assainissement.
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.

- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le SDAGE s'accompagne d'un programme de mesures qui propose les actions à engager sur le territoire pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques, il en précise l'échéancier et les coûts. Ces documents permettent de respecter les obligations définies par la directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre un bon état des eaux.

En 2015, 52% des milieux aquatiques sont en bon état écologique et 87,9% des nappes souterraines en bon état quantitatif. Les objectifs du SDAGE visent à atteindre pour 2021, 66% des milieux aquatiques en bon état écologique et 99% des nappes souterraines en bon état quantitatif.

Le projet de ZAC prendra en compte l'ensemble des orientations du SDAGE.

#### 4.1.3.LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente. Ce document fixe, pour une durée de 6 ans, les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il doit être compatible avec le SDAGE.

Le SAGE se compose d'un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques, dans lequel sont définis les objectifs partagés par les acteurs locaux, d'un règlement fixant les permettant d'atteindre ces objectifs et d'un rapport environnemental.

La commune de Montescot se situe dans le SAGE des nappes Plio-quaternaires de la Plaine du Roussillon dont le périmètre a été approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 13 avril 2016.

Le projet de ZAC prendra en compte l'ensemble des objectifs du SAGE Plaine du Roussillon.

#### 4.1.4.LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SRCE

Le Schéma de Régional de Cohérence Ecologique Languedoc Roussillon, approuvé, le 20 novembre 2015, est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour tous les 6 ans et suivi conjointement par le Conseil régional et l'Etat en association avec un Comité régional trame verte et bleue (CRTVB). Le SRCE comprend un **diagnostic du territoire**

**régional, un volet identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, un plan d'action stratégique, un atlas cartographique au 1/100 000<sup>ème</sup> identifiant les éléments retenus dans la trame verte et bleue, un dispositif de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du schéma et enfin un résumé non technique du document.**

Le SRCE est opposable juridiquement aux documents d'urbanisme et aux projets de l'Etat et des collectivités territoriales.

Les enjeux régionaux qui ont été définis dans le SRCE sont les suivants :

- Intégration des continuités écologiques dans les politiques publiques.
- Ménager le territoire par l'intégration de la trame verte dans les décisions d'aménagement.
- Transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques.
- Des pratiques agricoles et forestières favorables au maintien et à la restauration des continuités écologiques.
- Les continuités écologiques des cours d'eau et des milieux humides.
- Des milieux littoraux uniques et vulnérables.

Le territoire de Montescot est concerné par le SRCE Languedoc Roussillon. Des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques ont ainsi été identifiés sur l'atlas cartographique.

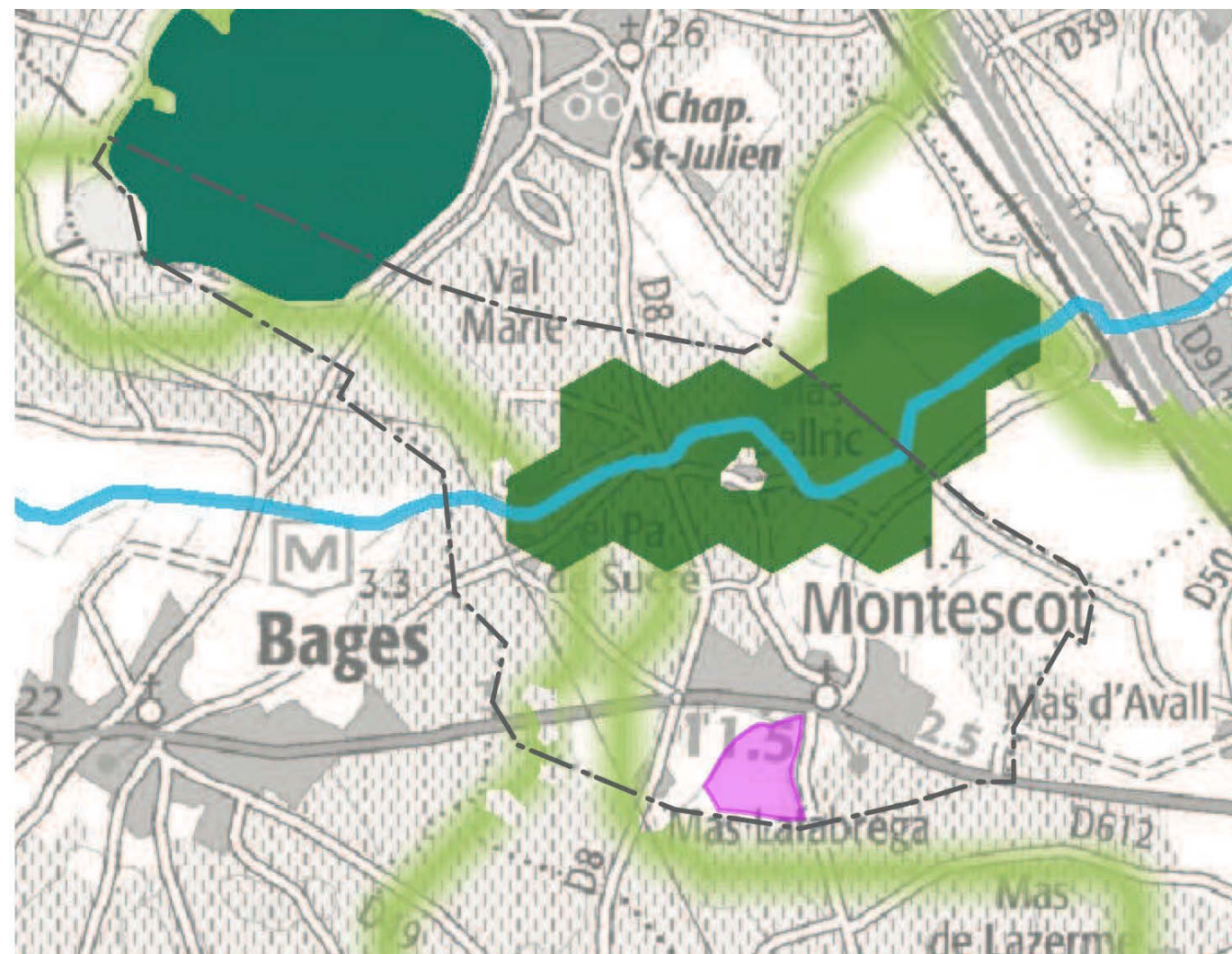
⇒ **Carte : « Atlas cartographique SRCE LR » ci-contre.**

Le périmètre du projet de ZAC ne comporte pas de secteurs identifiés comme trame verte et bleue dans le SRCE LR. De plus, il est relativement éloigné du réservoir de biodiversité, situé à l'extrémité Nord du village et correspondant en partie à l'emprise de la Prade de Montescot. Le projet de ZAC est également éloigné du corridors écologique situé en partie sur la commune d'Elné. De plus, dans le cadre de la révision du PLU, le classement en zone Naturelle de parcelles situées en limite territoriale et à l'extrémité Sud du périmètre de ZAC renforce ainsi cette coupure entre le futur quartier d'habitat et ce corridor écologique.

Le projet d'aménagement de la ZAC prendra en compte l'ensemble des enjeux et mesures identifiés dans le SRCE et notamment la préservation des continuités écologiques.



### Atlas cartographique, SRCE LR approuvé par arrêté le 20 novembre 2015.



### SRCE L-R : Trame verte et bleue

#### Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.

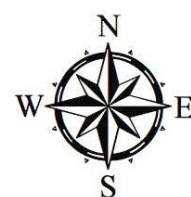
#### Trame bleue

- Graus
- Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau : Corridors écologiques

- Réservoirs de biodiversité : zones humides, plans d'eau et lagunes



Espaces de mobilité



- Maîtrise de la consommation énergétique et développement des énergies renouvelables,
- réduction des émissions de gaz à effets de serre et adaptation aux changements climatiques,
- réduction de la pollution atmosphérique et amélioration de la qualité de l'air.

Ces orientations et objectifs sont établis sur la base des potentialités et spécificités régionales et permettent l'articulation des stratégies nationales, régionales et locales.

Le SRCAE comprend trois volets :

- le rapport comportant un état des lieux du profil « climat-air-énergie » de la région, une description des objectifs définis par le SRCAE et illustrés au travers de scénarii aux horizons 2020 et 2050, ainsi qu'une présentation synthétique des 12 orientations proposées par le SRCAE pour atteindre ces objectifs,
- une première annexe : le Schéma Régional Éolien,
- une seconde annexe avec le détail des 12 orientations proposées. Les 12 orientations sont les suivantes :

- Préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique.
- Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'aire.
- Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes :
- Favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises :
- Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain :
- Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires :
- La transition climatique et énergétique, une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires
- Préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique :
- Favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air.
- Vers une exemplarité de l'Etat et des collectivités territoriales.
- Développer la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie.
- Animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée.

Le projet de ZAC prendra en compte les orientations fixées par le SRCAE du Languedoc Roussillon.

#### 4.1.5.LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE SRCAE

Le SRCAE Languedoc-Roussillon a été approuvé par la Région et l'Etat, respectivement en session plénière du Conseil Régional le 19 avril 2013, et par arrêté préfectoral du 24 avril 2013.

le SRCAE définit les grandes orientations et objectifs régionaux, aux horizons 2020 et 2050, en matière de :

#### 4.1.6.LA COMPATIBILITE VIS A VIS DU RISQUE D'INONDATION

La doctrine de l'Etat, qui est notamment présentée dans les circulaires du 24 janvier 1994 et du 24 avril 1996, repose sur deux principes : interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses, et réduire la vulnérabilité.

A ce jour, aucun plan de prévention des risques d'inondation n'a été élaboré sur le territoire de Montescot. Néanmoins, d'après l'Atlas des zones inondables et l'étude hydraulique réalisée en 2014, dans le cadre de la révision du PLU et comme indiqué précédemment, le site est classé en partie en zone inondable. Cette étude hydraulique a permis de démontrer l'hydrologie et le caractère inondable des ravins, l'impact sur les zones d'urbanisations futurs et les aménagements nécessaires à la sécurisation hydraulique de ces zones et de manière plus générale, du village.

Ainsi, le projet présente en sa partie Nord une zone destinée à la création d'un ouvrage hydraulique et identifié dans le PLU en zone Na, destiné à accueillir des aménagements hydrauliques et espaces verts. Cette zone Na a été déterminée suite aux résultats de l'étude hydraulique réalisée en parallèle de la révision du PLU.

Le projet prévoit ainsi la réalisation d'un ouvrage de rétention au Nord du futur quartier d'habitat, dont une partie se situe à l'extérieur du périmètre de ZAC mais dont la réalisation est nécessaire à l'opération et de manière plus générale au village. Il prévoit également la réalisation d'un fossé d'interception, classé en zone N du PLU, s'appuyant sur le fossé existant, sur la frange Sud du quartier d'habitats, ce qui permettra d'éviter l'écoulement des eaux sur le secteur. Enfin, le règlement du PLU prévoit, qu'un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau soit respecté pour toute construction ou installation nouvelle.

⇒ **Carte : « Proposition d'aménagement hydrauliques tranche 01 et 02 » source : Etude hydraulique d'aléas en situation actuelle et propositions d'aménagements - commune de Montescot - Janvier 2014 – CIEEMA.**

Le projet d'aménagement de la ZAC a pris en compte l'ensemble des préconisations permettant une sécurisation vis à vis du risque inondation nécessaire à l'opération et au secteur.

#### 4.1.7.LA COMPATIBILITE VIS A VIS DU RISQUE SISMIQUE

L'ensemble du territoire communal et par voie de conséquence le site d'étude, est classé en zone 3 de « sismicité modérée ».

Le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, qui modifie les articles R.563-1 à 8 du code de l'environnement, définit les grands principes relatifs aux règles parasismiques applicables aux bâtiments, équipements et installations.

- L'article R.563-2 distingue deux classes de bâtiments, équipements et installations : les ouvrages dits à risque normal, définis dans l'article R.563-3, et les ouvrages dits à risque spécial, définis dans l'article R.563-6.

- L'article R.563-4 définit le zonage sismique du territoire national, comportant cinq zones (1, 2, 3, 4 et 5), applicable aux ouvrages à risque normal. La répartition des communes entre ces zones est effectuée dans le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010.

- Les articles R.563-5 et 7 précisent la nature des arrêtés réglementaires spécifiant les mesures préventives et, en particulier, les règles de construction à respecter pour les ouvrages à risque normal et à risque spécial. Trois arrêtés d'application ont pour le moment

été signés : pour les bâtiments le 22 octobre 2010, pour les ICPE le 24 janvier 2011, pour les ponts le 26 octobre 2011.

- L'article R.563-8 précise qu'un plan de prévention des risques naturels peut fier des règles de construction mieux adaptées au contexte local.

Cette nouvelle réglementation améliore la prévention du risque sismique pour un plus grand nombre de personnes : plus de 21000 communes sont concernées par les nouvelles règles de construction parasismique contre environ 5000 par la réglementation précédente.

Le projet d'aménagement de la ZAC prendra en compte l'ensemble des préconisations permettant une sécurisation vis à vis du risque sismique.

#### 4.1.8. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montescot a été approuvé en date du 27 juin 2013.

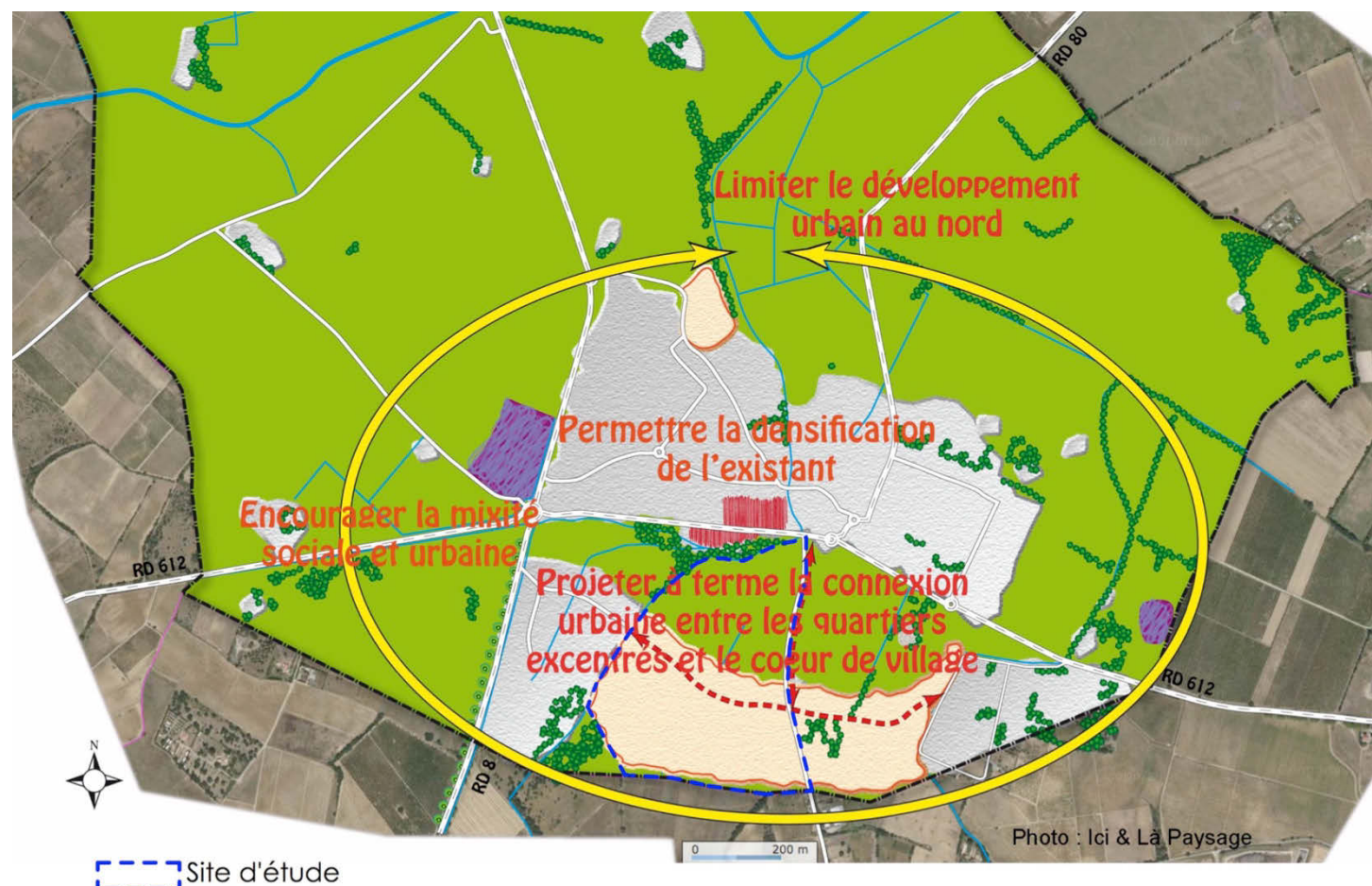
Le projet d'aménagement proposé répond aux grandes orientations qui ont été fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Redéfinir le développement urbain pour accueillir de nouveaux habitants :**
  - Permettre une meilleure cohérence de l'ensemble du village en créant des connexions urbaines entre les quartiers excentrés au Sud et entre cette nouvelle entité formée et le centre ancien.
  - Assurer un phasage du développement de l'urbanisation assurant ainsi l'intégration des habitants au fur et à mesure, elle sera mixte en terme de forme urbaine ...
  - Préconiser une densité minimale des constructions dans les futures zones de développement ainsi que l'obligation de réaliser au moins 20% de LLS.
- **Améliorer le cadre de vie et la prise en compte de l'environnement :**
  - Maîtriser l'étalement urbain,
  - Les futures zones de développement de l'urbanisation contribueront à réorganiser le village, recréer du lien, sécuriser les accès sur la RD et la multiplication des cheminements doux iront dans le sens de la limitation des déplacements automobiles
  - Prendre en compte le risque inondation et sa gestion, ce qui contribuera à terme d'améliorer la situation actuelle du village au regard de ce risque



- Conserver un vaste espace tampon entre le centre ancien et les zones de développement, qui servira à la fois de bassin d'épandage des crues et de poumon vert paysager.
- Préserver tant que possible la trame végétale existantes (haies bocagères, alignements d'arbres...)
- Intégrer la mixité des fonctions afin de garantir à terme une vraie qualité de vie.

⇒ Carte : « Zonage PLU »

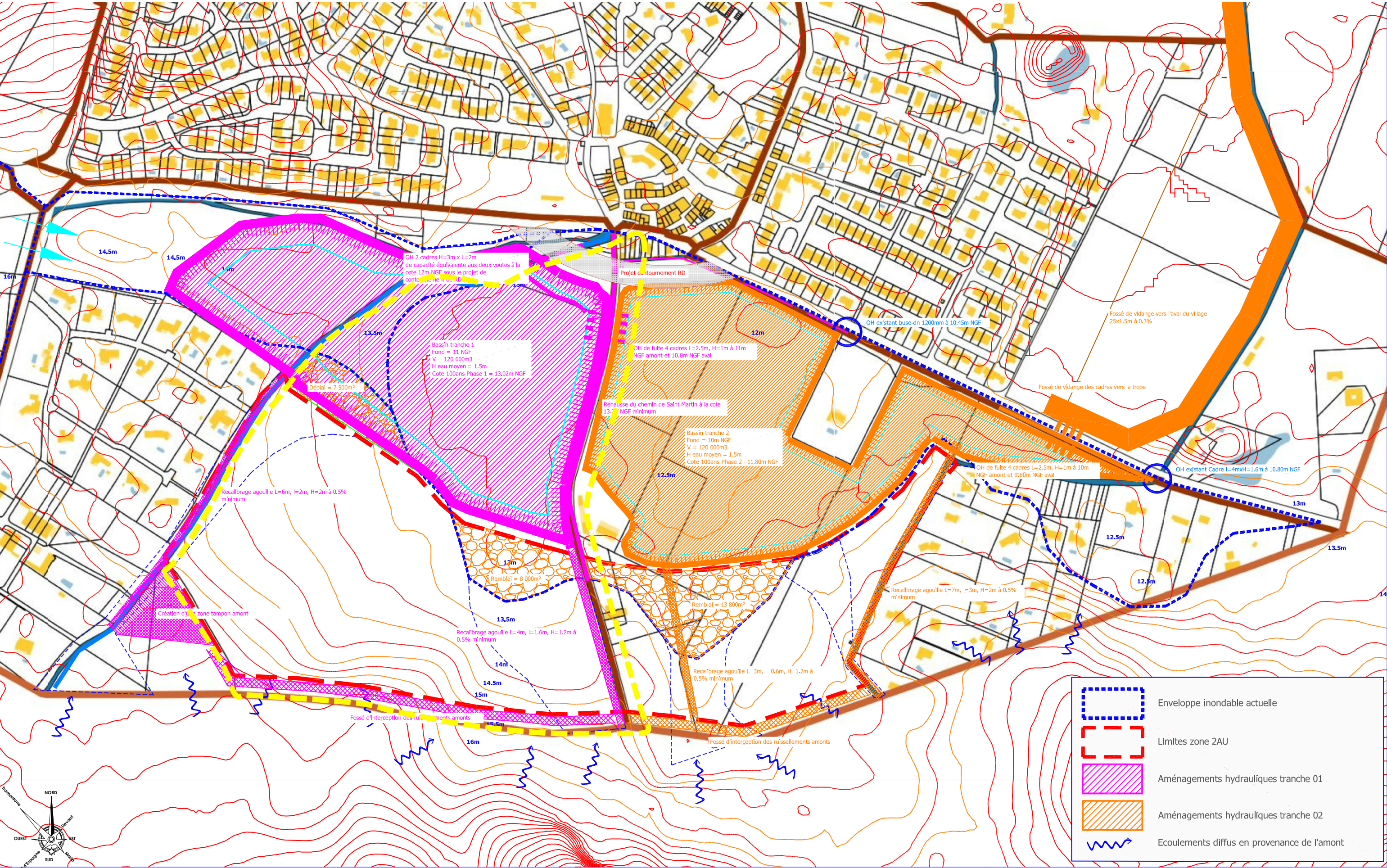


⇒ Carte : « Extrait du PADD-PLU approuvé »

L'opération d'aménagement de la ZAC s'appuie sur le PLU approuvé qui prévoit un secteur de développement de l'urbanisation. Dans le projet arrêté de PLU, le périmètre opérationnel est classé en zone 2AU, N et Na :

- **zone 2AU**, correspondant au potentiel urbanisable de la commune à moyen et long terme en matière d'accueil d'habitat.
- **zone N**, destinée à être protégée 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.
- **zone Na**, destinée 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...









SECTEUR CHEMIN DE SAINT MARTIN  
COMMUNE DE MONTESCOT

Source(s)/Elaboration				Fond(s) de plan			
ARCHI CONCEPT				Cadaastre			
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			

ZONAGE PLU

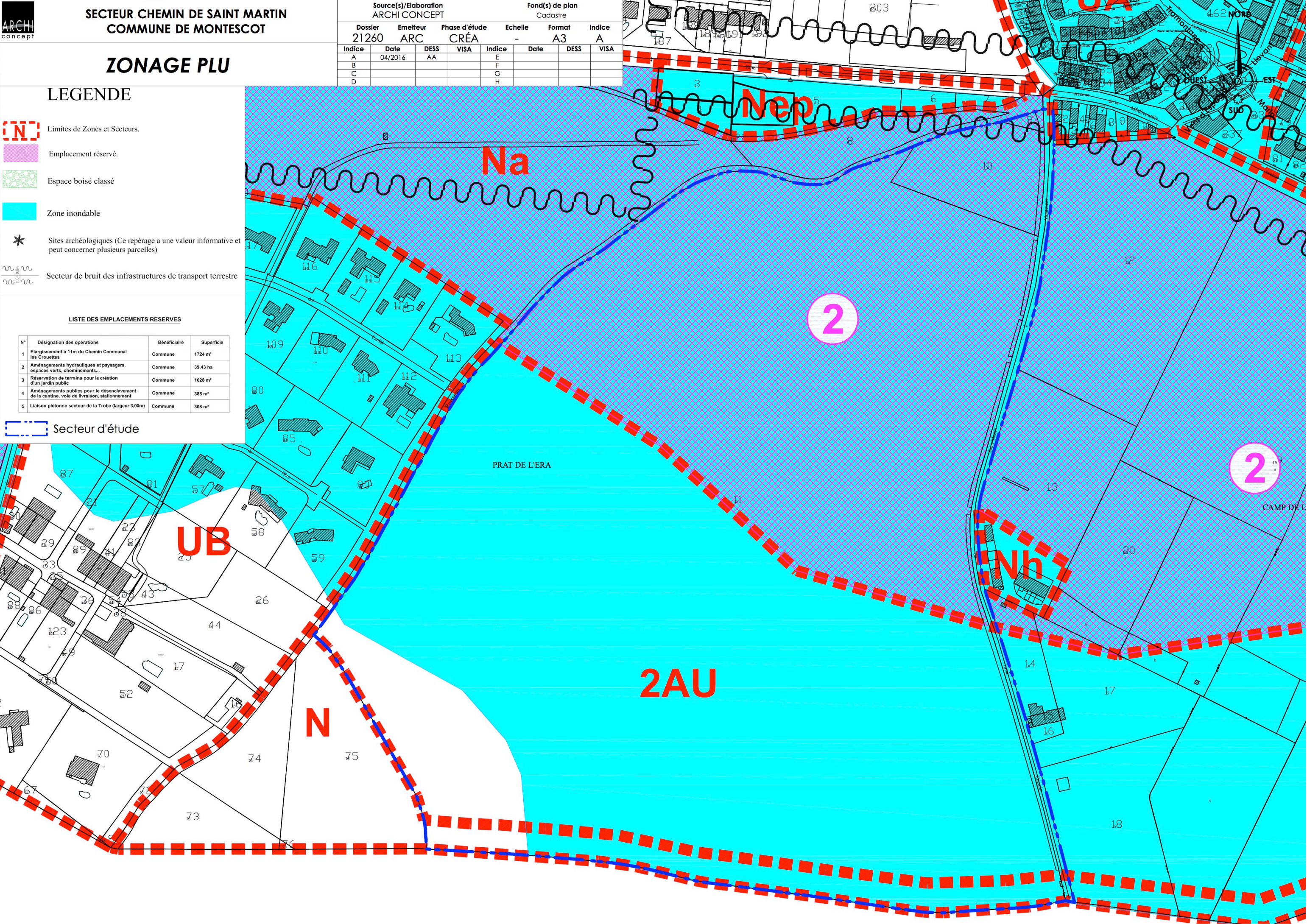
LEGENDE

- Limites de Zones et Secteurs.
- Emplacement réservé.
- Espace boisé classé
- Zone inondable
- Sites archéologiques (Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles)
- Secteur de bruit des infrastructures de transport terrestre

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie
1	Elargissement à 11m du Chemin Communal las Crouettes	Commune	1724 m²
2	Aménagements hydrauliques et paysagers, espaces verts, cheminements...	Commune	39,43 ha
3	Réservation de terrains pour la création d'un jardin public	Commune	1628 m²
4	Aménagements publics pour le désenclavement de la cantine, voie de livraison, stationnement	Commune	388 m²
5	Liaison piétonne secteur de la Trobe (largeur 3,00m)	Commune	308 m²

Secteur d'étude





## **4.2. LES RAISONS AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN**

### **4.2.1.AU REGARD DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE OU SCIENTIFIQUE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

La ZAC n'est pas comprise au sein d'un zonage réglementaire ou scientifique. Cependant il est situé à proximité d'un même site cumulant deux désignations d'inventaires remarquables : ZNIEFFE type I n° 000-5035 « Prade de Montescot » et l'ENS « Prades de Montescot » n°7, à 250 m au Nord du projet.

Aucun site Natura 2000 n'est répertorié à moins de 2 km du projet. En effet le Natura 2000 le plus proche est le SIC – FR9101478 « Le Tech » situé à 2070 m au Sud de la zone d'étude.

Ces 3 zonages réglementaires et scientifiques sont liés pour deux d'entre eux (ZNIEF et ENS) à la zone humide relative à la Prade de Montescot et pour le site Natura 2000, au fleuve du Tech et sa ripisylve. Le projet ne s'installe que sur des espaces anciennement agricoles et n'altère aucun milieu naturel lié ou semblable à la Prade de Montescot et au Tech.

### **4.2.2.AU REGARD DES HABITATS NATURELS ET DE LA FLORE**

Les habitats présents sur le site de projet sont relativement communs. La ripisylve située le long du fossé au Nord du projet, présente néanmoins des arbres de haute tiges, elle est d'intérêt communautaire. Néanmoins, cet habitat d'intérêt communautaire ne se localise pas sous emprise des futurs bâtiments du projet, de plus le projet prévoit de le préserver.

Le projet prévoit également de préserver et de valoriser les ripisylves qui accompagnent les différents fossés situés en limite de zone, par la mise en place notamment d'un recul de 10 mètres depuis les berges du cours d'eau en limite avec le lotissement de Lafabrègue.

De manière générale l'emprise du projet n'impactera pas les habitats naturels et la flore répertoriée.

### **4.2.3.AU REGARD DE LA TRAME VERTE ET BLEUE**

La zone d'études participe à la trame verte et bleue via les fossés et la ripisylve qui les accompagnent.

La trame verte et bleue au sein de la zone se résume :

- Aux fossés situés en bordure Nord-Ouest et Est de la zone de projet dont la ripisylve constitue des réservoirs de biodiversité.
- De même que les alignements de Cyprès situés au Sud et à l'Est du site d'étude.

Dans le cadre du projet, l'ensemble des ces éléments environnementaux seront préservés, notamment ceux présentant des sensibilités écologiques forte, en raison de leur situation à l'extérieur du site d'étude. De plus, dans le cadre du projet certains éléments vont même être renforcés. En effet, le projet prévoit la mise en place d'un recul de 10 m depuis les berges du cours d'eau situé en limite avec le lotissement Lafabrègue, participant à la végétalisation de la frange urbaine entre les deux entités, existante et futur.

Dans le cadre du projet, l'aménagement d'un ouvrage de rétention participera à la trame bleue et verte (alignements arborés) du site. Cet ouvrage de rétention sera accessible et traité comme un véritable parc urbain. Ainsi, cet espace vert aura une double fonction :

- Celle de créer un espace public offert à la population, espace de balade, de détente, sportif, de loisirs,... mais également de créer un lieu d'échanges et de connexions des différents quartiers existants et du projet (Lotissement Lafabrègue, centre ancien du village...).
- Celle de gestion des eaux pluviales de l'opération.

Dans cette dernière fonction, cet espace sera aménagé avec des pentes très douces et une faible profondeur qui à l'échelle du parc devrait se fondre dans l'aménagement. Des cheminements doux y seront créés et réalisés en dehors des bassins de rétention afin de permettre les continuités même si ces derniers sont en eau.

L'impact du projet sur la trame verte et bleue est donc très faible voire positif grâce aux espaces verts prévus dans le projet.

### **4.2.4.AU REGARD DES PAYSAGES**

Divers éléments (fossés, haies...) présentent un intérêt visuel. Ces éléments, situés en bordure du site d'étude, sont à intégrer dans le paysage afin d'apporter une transition entre les espaces urbains au Nord et à l'Ouest, les espaces agricoles au Sud. Ces espaces naturels boisés d'intérêt seront conservés par le projet.

Ces sur ces éléments que devra se tisser une urbanisation respectant les critères de traitement particulier des franges urbaines en assurant une transition de l'espace urbain vers l'espace rural.

Depuis la RD 612, la zone d'étude est invisible car occultée par une végétation dense, constitutive des fossés. Cette façade végétale sera préservée dans le cadre du projet.

## CONCLUSION

Le projet d'aménagement défini va permettre d'assurer un renouvellement de la population en satisfaisant la diversité des demandes en logement et en proposant une forme et une typologie d'habitat adaptée. Il sera donc réalisé une mixité sociale et fonctionnelle.

Une diversité dans la forme urbaine est concrètement proposée. La morphologie urbaine ainsi développée respecte également une consommation raisonnée exploitant réellement les espaces constructibles par une densité importante et se servant des espaces inconstructibles afin de répondre à la problématique hydraulique et dans le but de créer des liaisons sociales, paysagères et environnementales.

L'objectif de la Municipalité, au travers ce projet de ZAC secteur Ouest « Chemin de Saint Martin », est de maîtriser le développement urbain, de favoriser une urbanisation cohérente en identifiant les enjeux forts du site, notamment les enjeux environnementaux en particulier le risque inondation.



# 5. TABLE DES MATIERES

**SOMMAIRE..... 2**

**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

2.1.1. La topographie .....8

2.1.2. Le contexte hydrographique .....8

2.1.3. Les risques majeurs .....8

2.2. Le contexte communal général ..... 8

2.2.1. Développement de l'urbanisation - démographie logement .....8

2.2.2. l'occupation des sols du site..... 13

2.3. Le contexte paysager et le milieu naturel..... 13

2.3.1. Synthèse du contexte paysager ..... 13

2.3.2. Synthèse du milieu naturel ..... 16

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

4.1.1. La compatibilité du projet avec le SCOT.....20

4.1.2. La compatibilité vis à vis du Risques d'Inondations ..... 22

4.1.3. Le plan local d'urbanisme..... 23

**4.2. Les raisons au regard de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain ..... 27**

4.2.1. Au regard du contexte réglementaire ou scientifique de protection de l'environnement ..... 27

4.2.2. Au regard des habitats naturels et de la flore ..... 27

4.2.3. Au regard de la trame verte et bleue ..... 27

4.2.4. Au regard des paysages ..... 27

**CONCLUSION .....28**

**5. TABLE DES MATIERES.....29**