

# PARTIE III

## SOMMAIRE

<b>III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSÉ DES MOTIFS</b>	<b>70</b>
<b>A - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD</b>	<b>71</b>
1 - Conclusion du Diagnostic : Bilan Atouts / Faiblesses	71
2 - Les besoins répertoriés ...	72
3 - Inscription du projet communal dans le cadre intercommunal	74
4 - Le projet communal : Le PADD	75
<b>B - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>79</b>
1 - Objectif communal de population : capacité d'accueil du PLU et consommation de l'espace	79
2 - Exposé des motifs de la délimitation des zones	80
3 - Du POS au PLU...	87
4 - Les emplacements réservés	91
5 - Les espaces boisés classés	91
6 - Exposé des motifs des règles qui sont applicables à la délimitation des zones	92
7 - Exposé des motifs de l'orientation d'aménagement	97
<b>IV - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</b>	<b>98</b>
<b>A / ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>99</b>
1 - Les incidences sur les milieux physiques et naturels	100
2 - Les incidences sur le cadre de vie, le paysage, le patrimoine...	114
<b>B - EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</b>	<b>115</b>
1 - Dans le rapport de présentation	115
2 - Dans le projet d'aménagement et de développement durable	116
3 - Sur les documents graphiques	116
4 - Dans le règlement	117
5 - Par les servitudes d'utilité publique	117

## **III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSÉ DES MOTIFS**

**A / EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD**

**B / EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

## A - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Sur la base des constats établis dans le diagnostic, la commune entend proposer un nouveau projet urbain à ses habitants actuels et futurs. Ce nouveau projet urbain se développe autour des trois orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune et précisées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Cette partie s'attache à expliciter pourquoi et comment les élus de MONTESCOT ont déterminé ces orientations; il faut noter, à cette occasion que le diagnostic, le contexte communal, les besoins locaux, les volontés municipales ne sont jamais les mêmes, les conclusions et les documents d'urbanisme qui sont rédigés sur ces bases ne sont donc jamais non plus les mêmes....

### 1 - Conclusion du Diagnostic : Bilan Atouts / Faiblesses

Le premier appui pour déterminer les orientations d'aménagement est le diagnostic exposé dans les chapitres précédents; celui-ci donne à connaître et met en évidence les atouts et les faiblesses spécifiques à ce territoire; cette connaissance renouvelée, au delà des pratiques quotidiennes, permet aux élus de jeter les bases de leurs réflexions...

Le tableau ci-dessous reprend de manière synthétique l'image donnée par la commune.

THÈME	ATOUS	FAIBLESSES
<b>Démographie</b>	Doublements de population plutôt récents et deux étapes importantes entre 1968 et 1975 puis entre 1982 et 1990 Croissance régulière; solde migratoire très important,	Premiers signes de vieillissement de la population, Veille à prévoir quant aux tranches "jeunes" Solde naturel tout juste positif.
<b>Activités économiques</b>	La part des actifs est en augmentation constante Une proportion relativement importante d'emplois sur place	Des migrations alternantes établies depuis longtemps et principalement vers la ville-centre du département
<b>Habitat</b>	Une image plutôt classique du développement urbain Une réelle diversité urbaine et sociale par la présence de logements sociaux Des logements vacants en forte baisse	La diversité de l'offre à renforcer Un équilibre social toujours à conforter
<b>Équipements et infrastructures</b>	Un bon niveau d'équipements publics bien situés en coeur de village Une station d'épuration intercommunale conforme et adaptée	Des transports en commun encore trop peu utilisés Une desserte surtout scolaire... La nécessité d'un équipement public polyvalent
<b>Agriculture - Environnement</b>	Des paysages très différenciés Un environnement relativement préservé Des hameaux existants mais d'étendue limitée	Un déclin global confirmé de l'agriculture Des contraintes fortes notamment hydrographiques
<b>Organisation urbaine</b>	Un noyau historique compact Un premier tissu urbain en lien direct avec le village, pensé et articulé. Des espaces publics nombreux	A partir des années 80, des lotissements, de plus en plus faible densité Deux zones de développement sans aucun lien entre elles et avec le village (La Fabrègue - La Troba)

***... en matière de développement économique***

MONTESCOT a connu le déclin agricole et la crise économique latente et toutes les conséquences qui en découlent telles notamment l'augmentation du taux de chômage, la multiplication des navettes domicile-travail, la prépondérance de la ville centre, la hantise de la cité-dortoir et de la perte de l'identité propre du village. Le cœur de village permet aux habitants de disposer des commerces et services de proximité de base.

Le secteur commercial et de services situé à proximité de la RD8 vient d'être renforcé, il permet l'accueil de nouveaux commerces et services dans une galerie marchande et une station service et de lavage de véhicules.

Une entreprise d'informatique de pointe doit également connaître une extension de son activité, donnant ainsi une image renouvelée de la commune.

La commune attend la création de nouveaux emplois sur le territoire communal et une attractivité renouvelée, tant pour une clientèle de passage que pour de futurs habitants potentiels.

**MONTESCOT présente cependant un réel dynamisme économique et offre 207 emplois sur la commune** dont la moitié occupée par des habitants.

**Afin d'asseoir le développement économique, il conviendrait donc :**  
**d'assurer la préservation de l'espace agricole pour son rôle économique**  
**de conserver la diversité économique actuellement constatée**

***... en matière d'aménagement de l'espace***

La croissance de la population s'est réalisée à compter des années 1970 et a, bien sûr marqué l'image urbaine en premier lieu autour du village et par la suite sous forme de lotissements plus lâches, deux secteurs se sont développés de l'autre côté de la RD612. La "tache urbaine" n'est pas ici issue de siècles de développement urbain a contrario de bien des communes rurales, mais récente ....

Une nouvelle population plus jeune aux caractéristiques économiques, culturelles et sociales différentes. La commune doit donc savoir répondre à ces besoins afin de préserver son attractivité et conserver son dynamisme.

La commune souhaite maintenant relier au village les deux entités excentrées en sécurisant leurs accès

**Afin de définir une croissance urbaine future cohérente et économe en terme de gestion de l'espace urbain, il va être essentiel :**  
**de favoriser l'organisation urbaine diversifiée et de limiter l'étalement urbain**  
**d'approfondir la réflexion sur les formes urbaines, les densités de bâti et le traitement des espaces publics**

***... en matière d'environnement***

L'espace naturel et agricole reste prépondérant....et la commune connaît et reconnaît la qualité de son environnement ....cette situation a, parfois, mis en péril des projets urbains et sociaux pour conserver certaines espèces en voie de disparition.....mais la commune est aussi tributaire de fortes contraintes inondation !

**Afin de prendre en compte l'environnement dans son sens global et renforcer un cadre de vie de qualité, il va être important :**  
**de maîtriser le développement urbain afin de conserver l'équilibre entre urbanisation et espace naturel**  
**de maintenir l'espace agricole vecteur d'activité et garant de l'entretien de l'espace**  
**de prendre en compte le risque inondation dans les projets**

***... en matière d'équilibre social de l'habitat***

Peu de logements restent vacants et leur nombre est toujours en diminution tandis que le logement social est venu diversifier l'offre en logements, progressivement la typologie des logements change et s'adapte aux changements sociaux et culturels,.....

La volonté d'organiser les zones nouvelles à urbaniser permettra à la commune de poursuivre cette tendance à la diversification de l'habitat dans les nouvelles opérations des lotissements communaux ou des opérations confiées à des opérateurs privés.

**Ainsi pour prendre en considération cet aspect important, il est essentiel :**  
**de diversifier l'offre en logements notamment en terme de en logements locatifs et locatifs sociaux.**  
**de répondre aux besoins de toutes les populations pour faciliter les parcours résidentiels.**

*... en matière de transport*

Retrouver ou créer des liaisons avec le coeur de village est un des points importants pour la commune. Si le développement des transports en commune et la diminution des navettes travail-habitat et du recours à l'automobile ne relèvent pas de sa compétence, l'organisation des différents quartiers, la mise en place de déplacements doux, permet progressivement d'apporter des réponse en terme de transport

**Afin de trouver progressivement ces réponses, il va être important :**  
**de prévoir et de hiérarchiser les dessertes futures**  
**de créer et de sécuriser les liaisons**  
**de développer le réseau de voies piétonnes et cyclables**

*... en matière d'équipements et de services*

La commune propose à ses habitants des équipements publics suffisants et bien localisés qui lui permettent de répondre aux besoins ....un équipement public polyvalent a été identifié comme nécessaire et devrait trouver sa place dans la partie déjà urbanisée du village

**Afin de prendre en compte cette thématique, il conviendra :**  
**de veiller à l'adaptation des équipements publics aux nouvelles populations**  
**de créer les nouveaux équipements répondant aux besoins**

### 3 - Inscription du projet communal dans le cadre intercommunal

#### Le SCOT Plaine du Roussillon et le PLU

La loi Solidarité, renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 incite à l'élaboration de schémas de cohérence territoriale (SCOT) qui se substituent aux anciens schémas directeurs. Les SCOT doivent permettre aux élus d'organiser l'évolution de leur agglomération, et de définir et mettre en cohérence leurs priorités en matière d'habitat, de développement économique, de commerce, de transports, d'environnement, de loisirs, d'espaces à protéger...

#### Le périmètre du SCOT Plaine du Roussillon

au 1<sup>er</sup> janvier 2012



Les EPCI des Pyrénées-Orientales sont des communautés de communes, sauf la communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée  
 \*La commune de Fitou appartient au département de l'Aude.  
 Elle a rejoint la communauté de communes de Salanque Méditerranée au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Sources : IGN BD Topo® 2011, Préfecture des Pyrénées-Orientales 2012, AURCA 2012 - Réalisation : AURCA/janvier 2012. Tous droits réservés.

La commune de MONTESCOT fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale "Plaine du Roussillon" qui est actuellement en cours d'élaboration mais a d'ores et déjà débattu des orientations du PADD.

En l'absence de SCOT, la règle qui s'applique est celle de la constructibilité limitée aux parties actuellement urbanisées. Les communes ne peuvent pas modifier ou réviser leur POS ou PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser créées après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou des zones naturelles.

Toutefois, un système dérogatoire est prévu à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme : les communes peuvent demander l'accord du Syndicat Mixte pour urbaniser de nouveaux espaces. Celui-ci peut refuser la dérogation si les inconvénients de l'urbanisation envisagée sont excessifs pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles, au regard de l'intérêt que représente l'ouverture à l'urbanisation pour la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

*"Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir, c'est un document qui se doit d'être simple et accessible à tous les citoyens. Il est, de fait, la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU)".*

La loi laisse les élus libre dans l'élaboration et dans l'énonciation de leur projet, à condition de respecter les principes légaux qui s'imposent à tous, précisés dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme et de prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal tel le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ou le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable expose le projet politique des élus pour leur commune pour les années à venir, ce projet se traduit ensuite dans le document d'urbanisme en terme de zonage, de règlement et éventuellement d'orientations d'aménagement.

Pour MONTESCOT, ce qui guide la municipalité, c'est la volonté de poursuivre l'accueil de populations et d'activités dans un cadre environnemental qualitatif et dans le respect des différentes contraintes du territoire, notamment en matière de risques.

La vision à moyen terme des élus est donc transcrite dans les 3 orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune :

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

**SOUTENIR LE TISSU ÉCONOMIQUE ET PERMETTRE SON RENFORCEMENT**

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

## 1 -REDÉFINIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS



Le Plan d'occupation des Sols de MONTECOT prévoyait à l'origine de vastes zones à urbaniser vers le Mas Bellrich au nord, entre les routes départementales 8 et 80.

Cependant, la superposition sur ces secteurs des contraintes hydrauliques liées au caractère inondable et environnementales liées à la présence de la ZNIEFF de type I "La Prade de Montescot", ont conduit les élus à souhaiter réorganiser le développement.

D'autre part, la RD 612 contre laquelle est adossé le centre ancien fait l'objet d'un projet de déviation pour lequel les emplacements réservés initialement prévus au POS et qui bloquaient le sud du village ne sont plus d'actualité car ne correspondent plus aux dernières études du Conseil Général.

En effet, la déviation, si elle se fait, passera beaucoup plus au sud au-delà de la limite communale et sur le territoire de la commune d'Elné.

Il s'agit donc de mettre 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.

La création de cette nouvelle zone AU permettra en outre une connexion urbaine entre les 2 quartiers excentrés au sud et entre cette nouvelle entité et le centre ancien pour une meilleure cohérence de l'ensemble du village.

## 2 -SOUTENIR LE TISSU ÉCONOMIQUE ET PERMETTRE SON RENFORCEMENT



Le projet communal entend soutenir le tissu économique, en effet le coeur de village est doté des commerces et services de proximité nécessaires à la population et MONTECOT dispose également d'une zone commerciale dont l'extension du centre commercial est en cours.

Une possibilité d'extension future qui existait au POS a été conservée afin de permettre d'adapter ce secteur aux nouveaux besoins en regroupant les activités sur le même lieu facilement accessible.

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 souhaite donc que l'activité très spécifique de cette entreprise puisse se développer grâce à une emprise supplémentaire.

Une structure de golf bien fréquentée existe sur le territoire en limite nord et pourrait connaître, à terme, une extension.

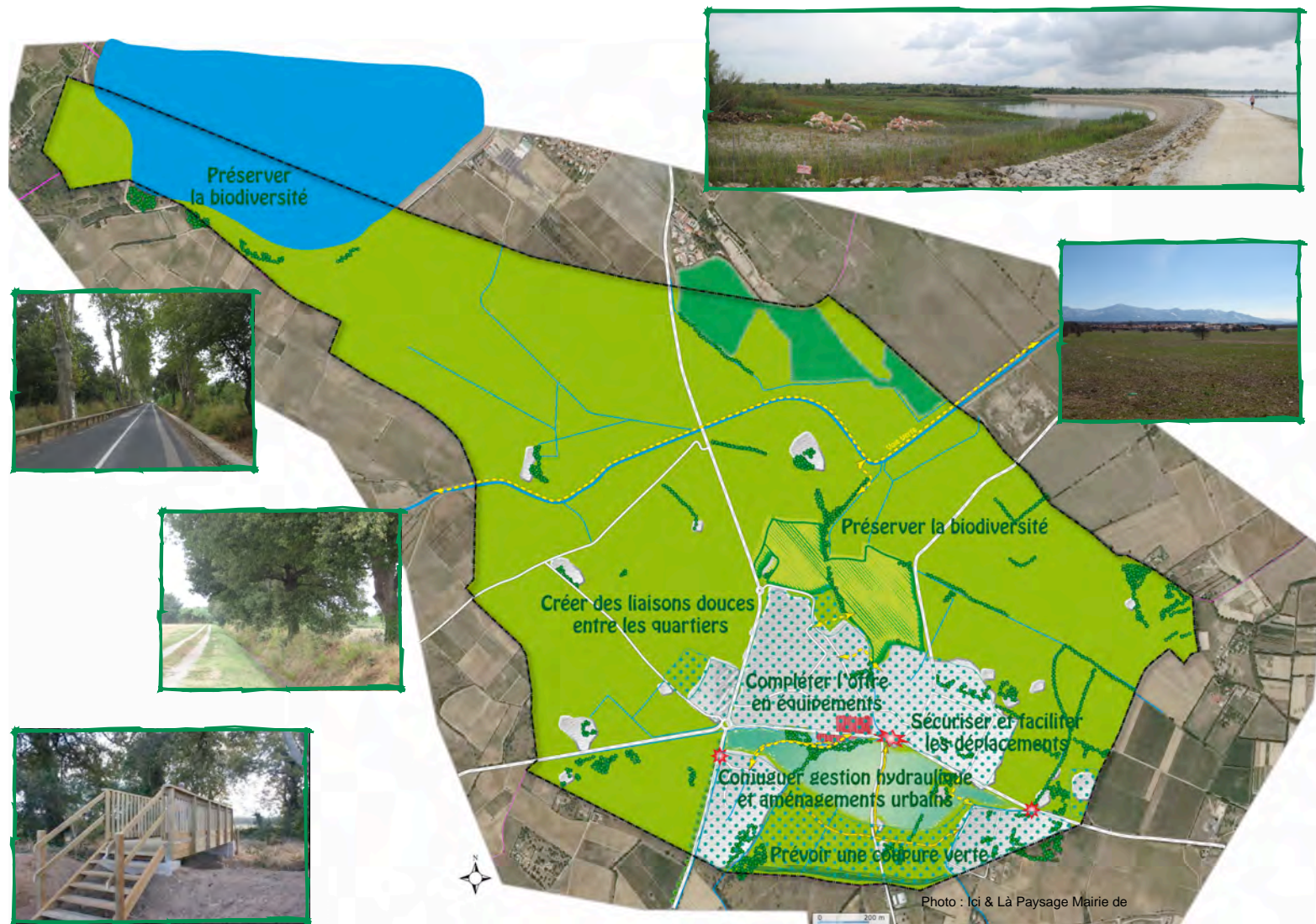
Cette possibilité est prise en compte sous réserve de la présentation d'une étude environnementale qui démontre que cette extension ne

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.

Globalement, pour cette orientation, il s'agit de maintenir la vie dans le village, de permettre aux activités actuelles de se maintenir et s'étendre, à d'autres de pouvoir s'installer....

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



Des milieux naturels très différents sont identifiés sur la commune qui présente donc une biodiversité, il s'agit donc de préserver au mieux cette biodiversité et la qualité de vie dont bénéficie la commune : globalement, la première orientation entend maîtriser l'étalement urbain, la seconde orientation reconnaît la place des activités en leur donnant à la fois lisibilité et limites.

La localisation de la nouvelle zone à urbaniser de façon à relier 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; cette nouvelle organisation prend également en compte le risque inondation.

Sa gestion, grâce à des études hydrauliques complémentaires fines permettra que l'urbanisation s'effectue sur des terrains hors risque.

A terme, elle permettra également une amélioration de la situation actuelle du village au regard de ce risque.

En effet, les premières études hydrauliques 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 garantiront à terme une vraie qualité de vie.

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 pourront contribuer sa diversification.

## **B - EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

### **1 - Objectif communal de population : capacité d'accueil du PLU et consommation de l'espace**

Les discussions dans le cadre du Document d'Objectifs du SCOT Plaine du Roussillon ont mis en évidence la grande disparité de taille de population entre Perpignan et les petites communes du territoire du SCOT comme Montescot. Cette disparité doit se traduire également dans les possibilités de développement données à chaque commune, à son échelle. Le seuil de "taille critique" est donc une notion vitale pour les communes de 500 à 2000 habitants qui ont besoin de se développer de façon sensiblement plus importante que les autres pour garantir leur existence et leur équilibre. C'est donc sur cette notion de "taille critique" que Montescot a basé son développement dans le cadre de la révision de son POS et l'élaboration de son PLU.

**L'objectif de la commune est d'atteindre si possible le nombre de 2500 habitants dans les 20 ans à venir, qui lui permettrait de garantir la présence d'un nombre suffisant d'habitants pour les commerces et services existants et pour l'utilisation des équipements publics en place.**

L'INSEE donne le dernier chiffre officiel de population soit 1686 habitants en 2009, chiffre officiel de 2012. Ce chiffre sert donc de base aux calculs suivants.

Pour atteindre le seuil de **2500 habitants**, il faudrait donc accueillir **814 personnes supplémentaires** ce qui **correspondrait** à une augmentation de population de **1,9 % par an sur les 20 prochaines années**.

Au regard de ce qui s'est passé pendant la dernière période intercensitaire, cela correspond à la poursuite de la même croissance, en effet, la population a augmenté de 1,9% par an entre 1999 et 2008 (INSEE).

Suivant la source, le nombre moyen d'habitants par logement est soit de **1,7** (Source SCOT) soit de **2,6** (source INSEE/2008 = 1628 habitants/629 résidences principales), il faudrait donc construire entre **313 et 479 logements** pour accueillir la nouvelle population ( $814/2,6=313$  et  $814/1,7=479$ ).

Il faut également tenir compte du phénomène dit du "**point mort**" qui se base notamment sur le desserrement des ménages (dé-cohabitation des jeunes, divorces...) qui nécessite de construire des logements supplémentaires pour conserver la population déjà en place, ce nombre de logements est de **16**.

**Le nombre total de logements à produire pour atteindre les 2500 habitants en 2032 serait donc de :**

**+ 329 logements selon le ratio INSEE** (qui se base sur le territoire de Montescot...)

**+ 495 logements selon le ratio SCOT** (qui se base sur la totalité du territoire du SCOT, soit 83 communes dont Perpignan...)

Il faut donc délimiter des zones AU correspondantes qui pourront être ouvertes progressivement.

Les hypothèses de développement évoquées dans le cadre de l'étude du SCOT annoncent une densité moyenne de 20 logements à l'hectare nécessaire pour les zones d'urbanisation future. Dans le cas de Montescot, **pour construire ces 329 à 495 logements suivant cette densité, il faudrait prévoir de 16,45 à 24,75 ha de terrains constructibles**.

**Le PLU prévoit 19,19 ha en zone à urbaniser 1AU ouverte (1,71) et 2AU bloquée (17,48) ce qui est cohérent avec les chiffres annoncés ci-dessus étant donné qu'il est impossible de connaître le ratio réel d'habitants par logement que l'on aura à terme dans la commune.**

Si l'on reste sur le scénario basé sur les chiffres INSEE de la commune -soit sur la réalité actuelle- la superficie constructible du PLU est justifiée dans le sens où il faut également compter environ 20 % de surfaces pour les voiries et bassins de rétention qui seront nécessaires pour la gestion hydraulique.

Produire 329 logements sur 20 ans, cela revient à construire entre 16 et 17 logements par an ce qui ne semble pas démesuré pour la commune et permettra d'accueillir petit à petit les nouvelles populations.

Le PLU **ajoute également 4200 m2 en zone UC** destinée à l'extension d'une **activité existante** et importante pour la commune car elle emploie à l'heure actuelle environ 30 personnes. La zone 3AU bloquée (2,25 ha) déjà pré-existante au POS en zone 11NA est conservée pour permettre à terme et suivant les besoins, l'extension de la zone d'activités existante qui accueille l'Intermarché en UC.

Dans le cadre de la **modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain** mises en avant par le **Grenelle 2** de l'environnement, le PLU de Montescot est **très raisonnable et équilibré** puisqu'il classe en zone constructible environ **18 ha par rapport au POS en vigueur soit 2,97 % du territoire communal** et que **dans le même temps il décline des zones 4NA et 8NA et 9NA en zones A et en zone N** pour une superficie de **19,21 ha soit une superficie supérieure** à celle qui est classée en zone 2AU et en UC, la zone 1AU étant déjà zonée en NA au POS..

## 2 - Exposé des motifs de la délimitation des zones

**Le zonage du PLU présente les dénominations issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains** et au décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 et plus particulièrement en fonction des articles R.123-4, R.123-5, R.123-6, R.123-7, R.123-8 redéfinissant les différentes zones :

- \* **les zones urbaines “zones U”** qui concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réhabilitation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions implantées
- \* **les zones à urbaniser “zones AU”** qui concernent les secteurs destinés à être ouverts à l’urbanisation.
- \* **la zone agricole “zone A”** qui concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.
- \* **la zone naturelle “zone N”** qui concerne les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d’espaces naturels.

Le POS comportant de nombreuses délimitations assorties de secteurs rendant complexes la compréhension du découpage spatial des zones, tant que possible la délimitation a été simplifiée.

**Mais, ce sont bien les orientations d’urbanisme et d’aménagement et le projet communal, exposés précédemment,** et non d’abord des calculs et de la simplification de zonages - **qui viennent en premier lieu opérer la délimitation des zones.**

Cette démarche s’inscrit dans le contexte propre à MONTECOT et sur plusieurs plans, afin de répondre aux besoins spécifiques de la commune :

### ◆ **Pour répondre aux besoins en terme d’habitat et d’équipements publics :**

- La zone UA existante au POS et correspondant à la configuration du coeur ancien du village a été globalement conservée dans sa délimitation POS.
- La zone UB existante au POS a été conservée et agrandie en prenant en compte les extensions urbaines réalisées lorsqu’elles sont construites et/ou équipées et permettent l’accueil immédiat des constructions à destination d’habitat ou d’équipements publics, leurs règles s’y apparentant.  
Ont donc été reclassés en zone UB :
  - les secteurs 1NAa & 1NAb
  - la zone 2NA et le secteur 2NAa
  - la zone 3NA
  - les secteurs 5NAa et 5NAb
  - la zone 7NA,
  - la zone 10NA pour la partie correspondant à un futur parc de jeux
  - le secteur 1NAc a été classé en secteur UBa : opération d’ensemble eu égard à sa localisation en coeur de village
  - la zone NB a été classé en secteur UBb : non raccordé au réseau d’assainissement
- Une partie de l’ancienne zone 4NA située hors ZNIEFF “Dépression salée de la Prade de Montescot” nouvelle génération (2008-2010) mais considérée comme zone “humide” par l’étude Biotope de 2008, propriété communale destinée à un lotissement communal et des logements sociaux est conservée en zone 1AU pour une superficie de 1,71 ha. Elle constitue la seule zone constructible immédiatement dans le cadre du PLU.  
Des mesures compensatoires seront donc mises en place au moment de son aménagement dans le cadre du dossier “loi sur l’eau”.  
Cependant, il faut noter que dans le même temps, l’ensemble des zones 4NA et 8NAb sont préservées au titre de la ZNIEFF et zonées en N. D’autre part, la commune a d’ores et déjà entrepris des travaux de remise à l’état naturel des anciens espaces sportifs et de la station d’épuration désaffectée qui a été démolie....
- Une partie de la zone NC a été classée en zone 2AU bloquée (habitat) afin de disposer de potentialité à terme pour l’accueil de nouvelles populations.

### ◆ Pour répondre aux besoins en terme d'activités :

- La zone UC existante au POS et bâtie a été conservée; elle a été classée UC (activités).
- La zone 11NA existante au POS a été conservée et classée 3AU pour disposer d'un potentiel d'extension en continuité de la zone UC (activités).
- La zone 6NA existante au POS et occupée par une entreprise informatique a été conservée, elle a été agrandie, par prélèvement sur la zone NC pour permettre le développement de l'entreprise et classée UC (activités).
- Une grande partie de la zone NC ainsi que le secteur 8NAb présentant une potentialité agricole, en référence à la carte d'aptitude culturales des sols, ont été classés en zone A afin d'y préserver l'activité agricole existante ou potentielle.
- Le secteur du Golf, zoné au POS NDg a été classé en secteur Ng. La carte d'aptitude culturales des sols ne lui donne pas d'aptitude particulière repérée.

### ◆ Pour identifier des espaces du territoire communal non urbanisés, prendre en considération des situations particulières

- Les constructions existantes en zone NC ont été prises en compte et sectorisées :
  - en secteurs Ah ou Nh selon leur localisation en zone A ou N, identifiant ainsi les habitations existantes et limitant leurs possibilités d'extension.
  - en secteur Aa pour le secteur du Mas Bellrich classé en secteur 8NAa au POS (mutation du Mas)
- Des équipements spécifiques existants ou en projet ont été classés en secteurs spécifiques
  - Nep correspondant au cimetière et classé au POS en NC
  - Na correspondant à des aménagements hydrauliques, cheminements verts, plantations, aménagement d'un parc urbain....et classé au POS en NC
- Les secteurs naturels constituant des secteurs remarquables du territoire et/ou intéressants du point de vue du paysage et de l'environnement ont été classés en N, en référence à la carte d'aptitude culturales des sols ne leur donnant pas d'aptitude particulière repérée.
- La zone 4NA (à l'exception de la partie conservée en 1AU) et le secteur 4NAa ont été classés en zone N en raison des contraintes environnementales et en référence à la carte d'aptitude culturales des sols ne leur donnant pas d'aptitude particulière repérée.
- Le secteur NCb correspondant à l'ancienne station d'épuration a été reclassé en zone N.

**Il faut noter la contrainte que constitue le risque "inondation" provenant du Réart, de l'Agouille de la Mar et d'un ensemble de ravins et de canaux**, en référence au Porter à connaissance, la délimitation de la zone inondable figurant au POS antérieurement opposable est reportée au document graphique.

Ce risque est repéré par un certain nombre d'études et de cartographies notamment géomorphologiques constituant les documents de connaissance de l'aléa, elles peuvent induire des règles de précaution préventives particulières relatives aux constructions et installations.

## Les zones urbaines "U" : UA - UB - UC - UD

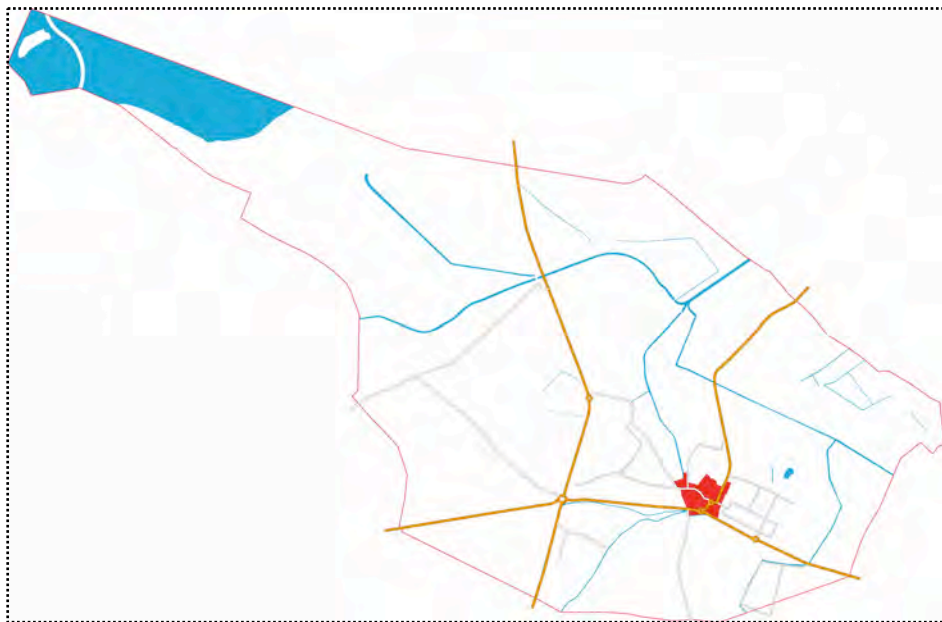
> **La zone UA** représente le secteur dense aggloméré, c'est le coeur ancien du village au caractère architectural affirmé. Dans ce secteur du village, à vocation d'habitat, de commerces de proximité et de services, les constructions sont édifiées de manière générale en ordre continu.

### Évolution :

Le périmètre de la zone UA reprend le périmètre de la zone UA du centre ancien tel que délimité au POS antérieur.

### Objectifs :

Préserver le caractère et mettre en valeur l'identité villageoise  
 Maintenir les activités économiques de proximité existantes  
 Conserver la vitalité du coeur de village grâce notamment à la présence des commerces et d'équipements publics d'importance sociale claire (écoles, salles associatives, future salle polyvalente...)



> **La zone UB** correspond aux secteurs déjà urbanisés de la ville qui se sont développés le plus souvent sous forme de lotissements plus ou moins denses. Elle accueille à la fois des logements, des équipements, services et activités de proximité.

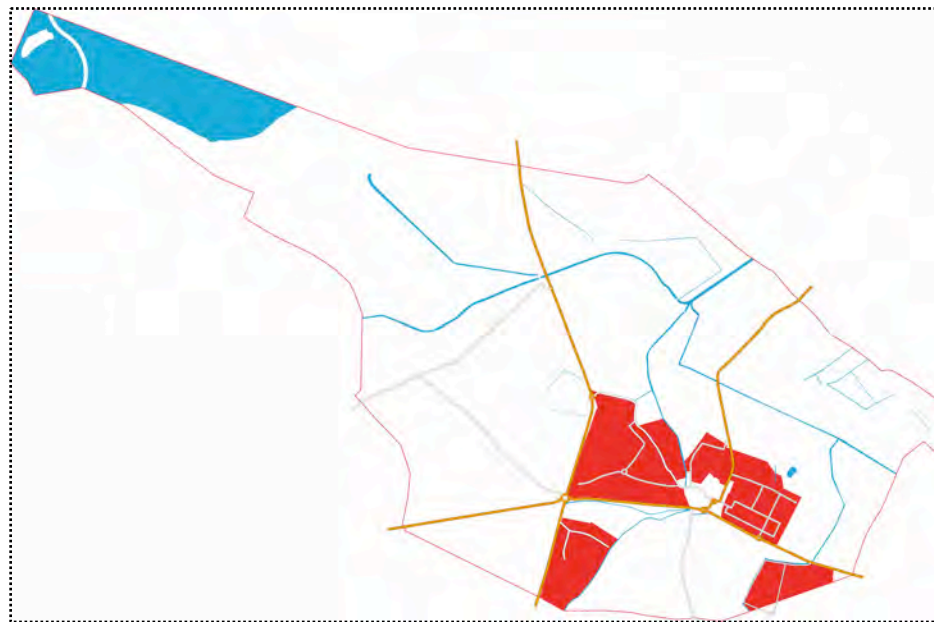
La zone comporte un secteur UBa qui doit accueillir une opération d'ensemble eu égard à sa localisation en coeur de village.

### Évolution :

Le périmètre de la zone UB reprend le périmètre des secteurs 1NAa & 1NAb, de la zone 2NA et du secteur 2NAa, de la zone 3NA, des secteurs 5NAa et 5NAb, de la zone 7NA, de la zone 10NA pour la partie correspondant à un parc de jeux, du secteur 1NAc, de la zone NB tel que délimités au POS antérieur.

### Objectifs :

Simplifier le zonage pour des portions de territoire présentant les mêmes caractéristiques  
 Autoriser la densification de l'espace urbain  
 Garantir et améliorer les liaisons avec le centre de la ville  
 Prendre en compte les formes urbaines existantes



> La zone UC correspond à des zones d'activités existantes.

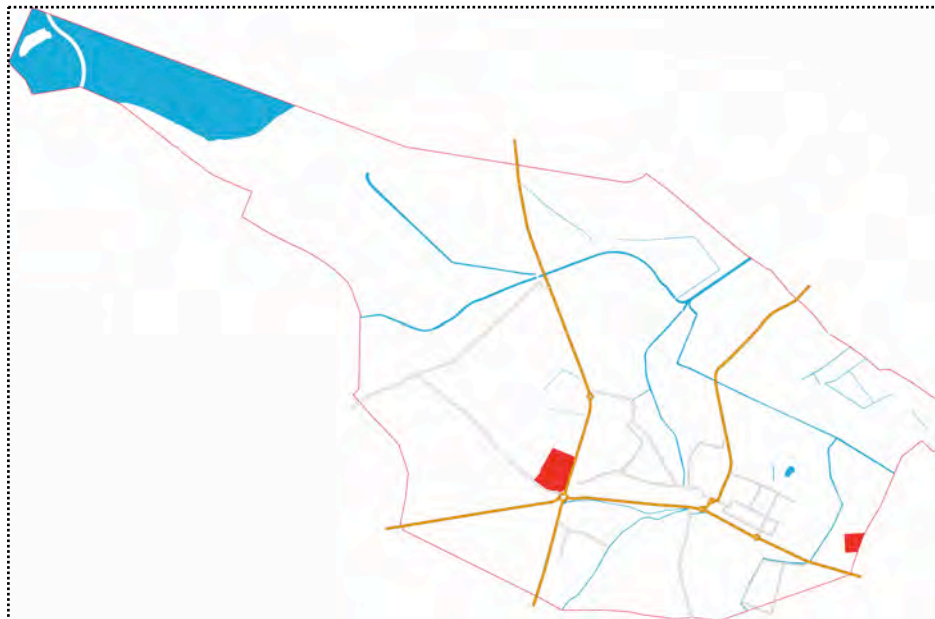
**Évolution :**

Le périmètre de la zone UC reprend le périmètre de la zone UC telle que délimitée au POS antérieur située en entrée de village sur la RD8 et RD 612 et inclue la zone 6NA (bureaux et logements de fonction) existante au POS et occupée par une entreprise d'informatique lui permettant également un développement.

**Objectifs :**

Reconnaître l'intérêt des activités économiques pour la commune et ses habitants

Permettre la pérennité des activités présentes



## Les zones à urbaniser "AU" : 1AU - 2AU - 3AU

> **La zone 1AU** constitue le potentiel immédiat en matière d'accueil d'habitat.

### Évolution :

Le périmètre de la zone 1AU reprend le périmètre d' une partie de la zone 4NA du POS antérieur.

### Objectifs :

Permettre l'accueil de nouveaux habitants en continuité de secteurs déjà bâtis  
Donner une limite nord à l'urbanisation hors contrainte environnementale notamment d'inondation

> **La zone 2AU** constitue le potentiel urbanisable de la commune à moyen et long terme en matière d'accueil d'habitat.

### Évolution :

Le périmètre de la zone 2AU est prélevé sur une partie de la zone NC telle que délimitée au POS antérieur.

### Objectifs :

Satisfaire les besoins à moyen terme et long terme en terrains urbanisables pour l'habitat et les équipements public  
Relier deux entités proches excentrés (La Fabrègue & La Trobe)  
Prendre en compte la particularité du site, en particulier en matière d'hydraulique.



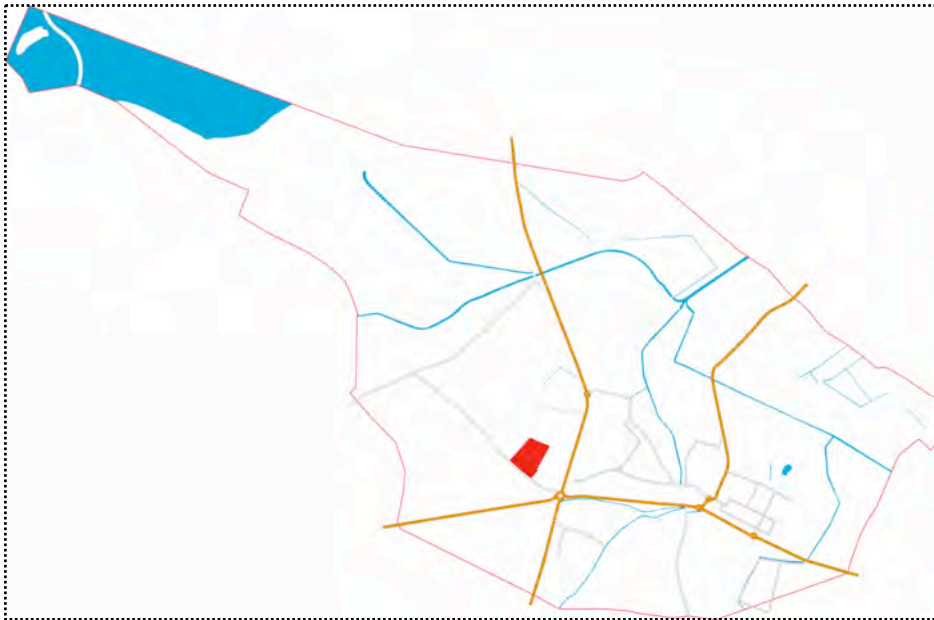
> **La zone 3AU** constitue le potentiel urbanisable de la commune à moyen et long terme en matière d'accueil d'activités.

**Évolution :**

Le périmètre de la zone 3AU reprend le périmètre de la zone 11NA telle que délimitée au POS antérieur.

**Objectifs :**

Éviter la dispersion de zones d'activités sur le territoire communal  
Anticiper la réponse aux besoins futurs des habitants en terme de commerces et de services.



## La zone agricole A

> **La zone A** concerne les secteurs du territoire à protéger en raison de la potentialité agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

### Evolution :

La zone A reprend une partie du périmètre NC ainsi que le secteur 8NAb tel que délimitée au POS antérieur.

Elle comprend des secteurs Ah qui correspondent à des habitations existantes dont les possibilités d'évolution sont strictement limitées pour ne pas renforcer le mitage et ne pas nuire, notamment, à l'exploitation agricole.

### Objectifs :

Conforter et préserver l'activité agricole

Prendre en compte la potentialité agronomique, biologique ou économique des terres

Permettre la diversification de l'activité agricole

Limiter le mitage du territoire en encadrant strictement les possibilités d'évolution des constructions existantes



## La zone naturelle N

> **La zone N** concerne les secteurs du territoire à 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 et des risques d'inondation.

Elle comprend des secteurs bien spécifiques :

- le secteur Na destiné à des aménagements hydrauliques et espaces verts
- le secteur Nep correspondant au cimetière
- le secteur Ng correspondant au golf existant
- des secteurs Nh qui correspondent à des habitations existantes dont les possibilités d'évolution sont strictement limitées

### Evolution :

La zone N reprend une partie du périmètre ND et de la zone NC ainsi que le secteur NCa, le secteur NCb, la zone 4NA et le secteur 4NAa tels que délimités au POS antérieur.

### Objectifs :

Prendre en considération la valeur environnementale forte du paysage

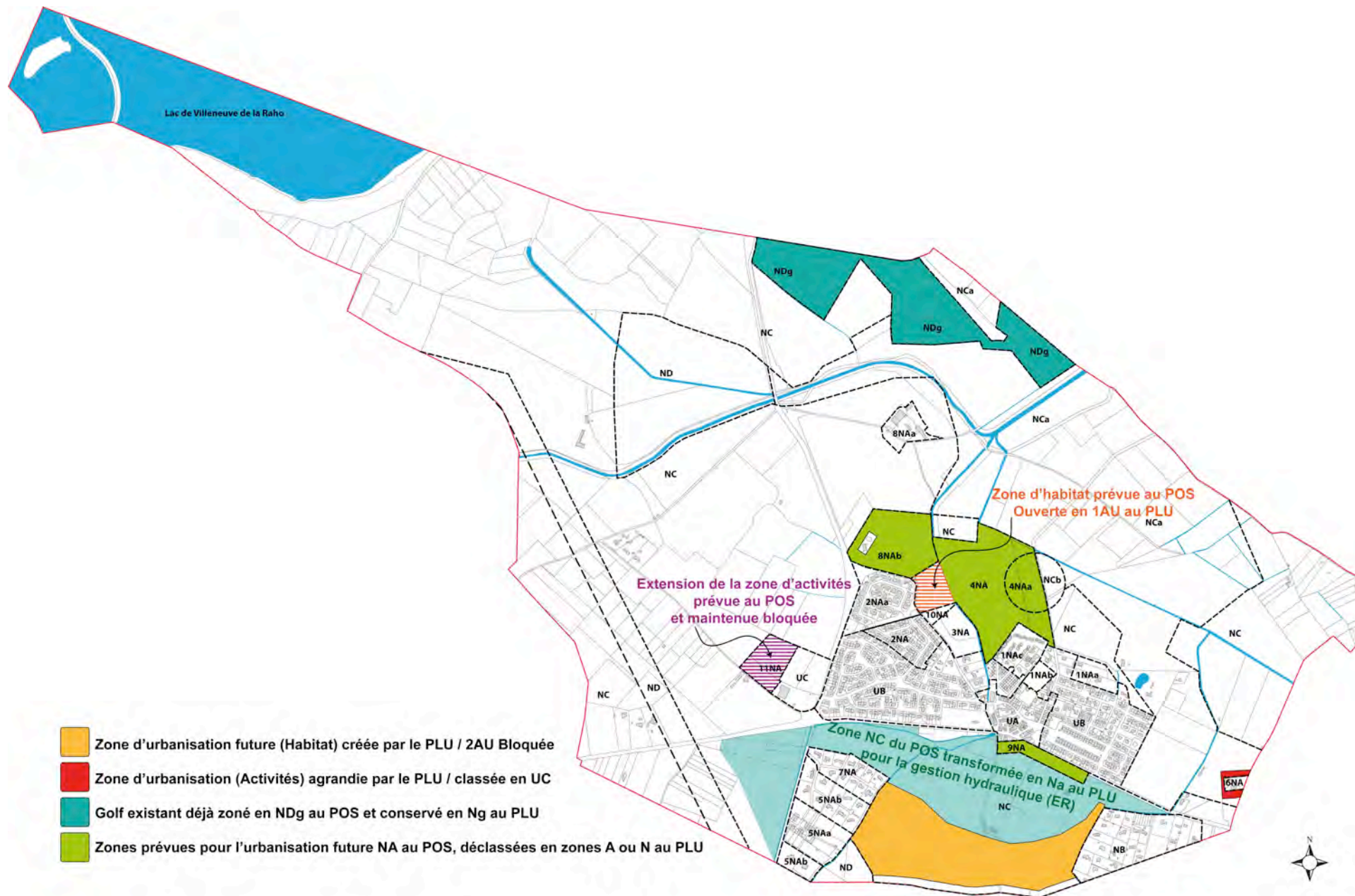
Prendre en compte des usages particuliers (Nep, Ng, Na)



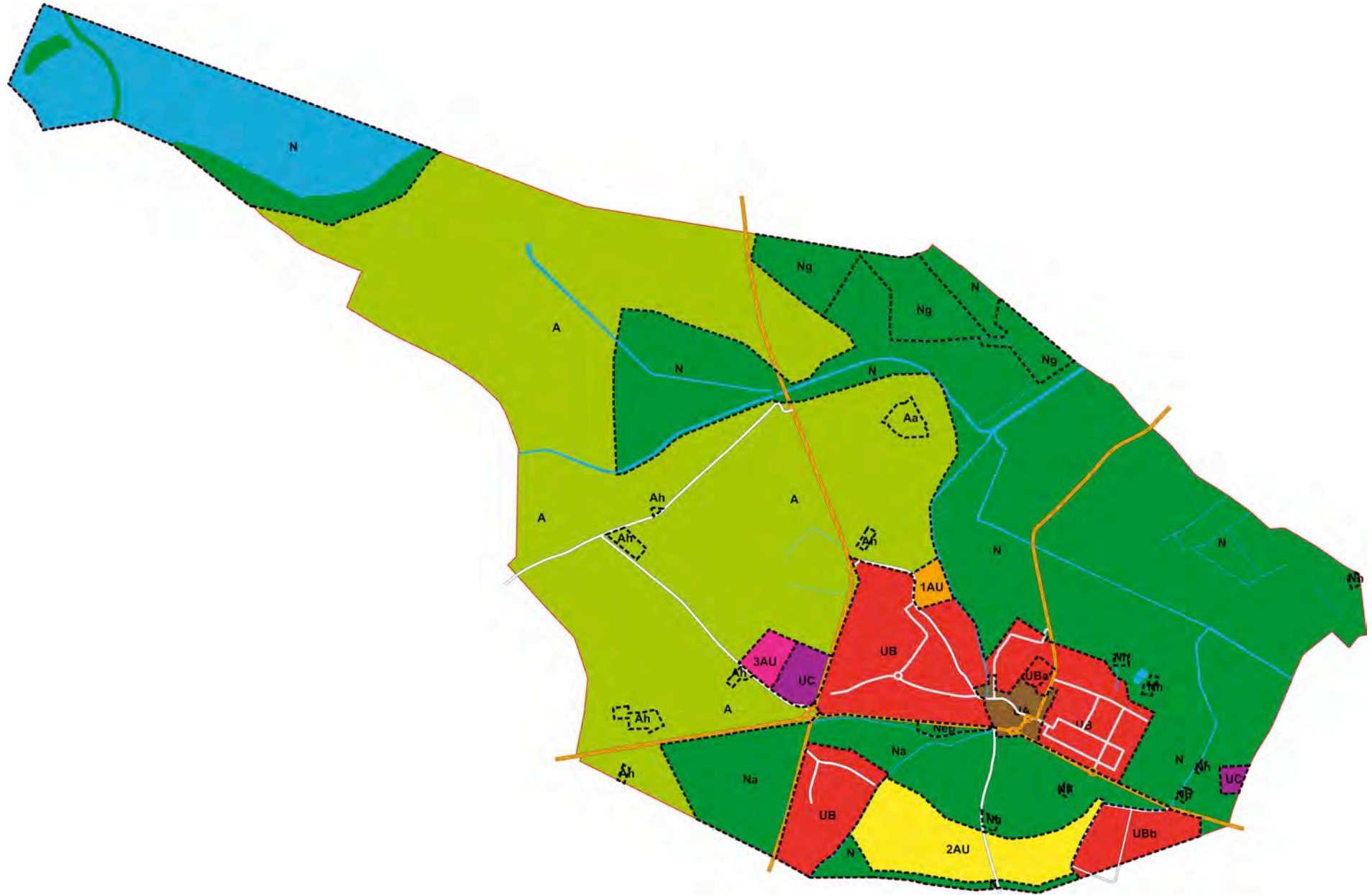
LE POS antérieur



## Les grandes évolutions



## Le PLU



**Tableau de superficies du POS..... Tableau de superficies du PLU**

ZONES	SECTEURS	SUPERFICIES / ha
Zones U		<b>32,52</b>
UA		3,49
UB est		10,98
UB ouest		15,1
UC		2,95
Zones NA à règlement alternatif		<b>37,22</b>
1NA		5,02
	1NAa	1,3
	1NAb	1,59
	1NAc	2,13
2NA		6,65
3NA		1,98
4NA		12,12
5NA		7,65
	5NAa	3,25
	5NAb Nord	3,21
	5NAc Sud	1,19
6NA		0,36
7NA		3,44
Zones NA à règlement strict		<b>12,03</b>
8NA		7,39
	8NAa	1,94
	8NAb	5,45
9NA		1,7
10NA		0,77
11NA		2,17
Zone NB		7,39
Zone NC		309,86
	NCa	104,27
Zone ND		97,69
<b>TOTAL SUPERFICIE</b>		<b>601</b>

ZONES et Secteurs	Superficies en ha
UA	3,8898
UB	51,0549
UBa	0,6826
UBb	7,0366
UC	3,8826
<b>Total U</b>	<b>66,5465</b>
1AU	1,7133
2AU	17,4861
3AU	2,2554
<b>Total AU</b>	<b>21,4548</b>
A	232,0137
Ah	2,3749
Aa	1,3814
<b>Total A</b>	<b>235,77</b>
Nh	1,2567
Na	42,1887
Ng	17,5837
Nep	0,858
N	225,6492
<b>Total N</b>	<b>287,5363</b>
<b>Total Commune</b>	<b>611,3076</b>

Calcul informatique sur la base du cadastre numérisé DGI

## **4 - Les emplacements réservés**

Pour préparer les futurs aménagements et anticiper le développement de la ville, un certain nombre d'emplacements réservés ont été déterminés par la commune selon les dispositions de l'article L.123-1-8° du Code de l'urbanisme.

Prévue pour accueillir la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'intérêt général, la création d'emplacements réservés permet donc à la commune :

- de planifier la localisation des équipements,
- d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet correspondant, tout en désignant le bénéficiaire et le responsable,
- de préserver la localisation de toute utilisation contraire

Les emplacements déterminés par la commune de MONTECOT figurent sur la liste ci-dessous et sont reportés sur le plan de zonage

N°	Désignation	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

## **5 - Les espaces boisés classés**

Il existait des Espaces Boisés Classés (EBC) au POS en vigueur reprenant des alignements d'arbres remarquables, leur tracé a été repris et adapté au PLU pour respecter les tracés des chemins concernés.

En effet, les trames identifiant les EBC étaient tracés sur les chemins alors que les alignements d'arbres se situent de part et d'autre des chemins.

Ce tracé a donc été rectifié au PLU.

## 6 - Exposé des motifs des règles qui sont applicables à la délimitation des zones

Les règles applicables à chaque zone permettent, au moyen des 14 articles qui constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme, de répondre à 4 questions relatives aux possibilités d'occupation et d'utilisation du sol :

**DANS QUEL CADRE GÉNÉRAL ?** quelles sont les grandes caractéristiques et quels sont les éléments importants concernant la zone en matière de risques naturels, d'emplacements réservés, d'éléments de paysage identifiés, de sites archéologiques, ... (qualification de la zone)

**QUOI ?** quels types d'occupation ou d'utilisation du sol seront autorisés ou interdits dans la zone (articles 1 et 2)

**COMMENT ?** de quelle façon ces utilisations du sol seront-elles organisées et implantées (articles 3 à 13)

**COMBIEN ?** quelle superficie constructible sera autorisée dans la zone (combinaison des articles 6 à 9 et de l'article 14)

Ainsi l'application de chaque article et la prise en compte des caractéristiques générales du territoire permettent d'obtenir l'image, le paysage et l'occupation souhaités pour la zone, soit une trame bâtie définie dans les zones urbaines ou à urbaniser, soit une préservation des espaces dans les zones agricoles et naturelles.

La mise en place du règlement de chaque zone découle à la fois de la prise en compte nécessaire des règles existantes en particulier dans les zones urbaines, et des objectifs d'urbanisme et d'aménagement de la commune dans les zones urbaines ou à urbaniser ainsi que dans les zones agricoles et naturelles.

Pour répondre aux prescriptions actuelles en matière de risque inondation et sécuriser au mieux les personnes et les biens : dans les secteurs identifiés comme inondables selon les cartographies d'inondabilité, l'emprise au sol est limitée à 0,30, les planchers habitables des nouvelles constructions doivent être à la cote "terrain naturel +0,70 m"; toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul d'au moins 20m par rapport à la berge de l'Aguille de la Mar, 15m par rapport à la berge du Correch, 10m par rapport à la berge des autres cours d'eau

### ► Pour la zone UA

C'est le centre ancien de la commune, coeur historique à l'image bien caractéristique, constitué par un tissu bâti dense de constructions édifiées à l'alignement des voies, affecté à l'habitat ainsi qu'aux activités commerciales et de services de proximité qui en sont le complément habituel.



Dans cette zone, afin de maintenir la mixité des fonctions et la vie sociale, les occupation et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans le tissu urbain à vocation principale d'habitat pouvant comporter des équipements, des commerces, des services compatibles avec la présence des habitations. Les règles existantes ont été maintenues afin d'en conserver la cohérence urbaine et, notamment en ce qui concerne :

L'implantation des constructions avec le respect de la limite d'implantation des constructions voisines et l'édification en ordre continu d'une limite latéral à l'autre afin de préserver la qualité du tissu ancien.

La hauteur absolue fixée à un maximum de 13,50m dans le souci du respect des caractéristiques de l'urbanisation existante, avec dans le même esprit, des possibilités de dépassement selon la localisation et l'implantation d'immeubles voisins.

L'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes en centre ville; mais des dispositions particulières ont été prévues pour une meilleure adaptation aux modes d'habitat actuels.

Le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et à ne pas renforcer les problèmes inhérents au centre ancien tout en le laissant vivre.. le choix a été fait d'exiger une place de stationnement par logement pour l'habitat et de préciser, pour les activités, que le stationnement doit présenter des capacités suffisantes.

Les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le coefficient d'occupation des sols : aucun COS n'est applicable pour garantir une densité suffisante correspondante aux caractéristiques urbaines de cette zone.

#### ► Pour la zone UB et les secteurs UBa & UBb

La zone, déjà fortement occupée, présente un caractère résidentiel assez dense, constituée des premières extensions urbaines à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales.



Les activités de commerces ou de services et celles nécessaires au bon fonctionnement de la zone sont autorisées, permettant ainsi une mixité fonctionnelle, mais toute construction à vocation industrielle ou agricole est interdite afin de garantir la sécurité et une certaine qualité de vie aux habitants.

Le secteur UBa correspond à un secteur où une opération d'ensemble est exigée, du fait de sa localisation en secteur dense et dans la volonté d'organiser et densifier le développement, le secteur UBb correspond à secteur non raccordé au réseau d'assainissement.

Les points majeurs concernent :

L'implantation des constructions pour répondre aux caractéristiques d'implantation existantes et ne pas remettre en cause la morphologie urbaine :

- en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m des voies.

- au moins à 4m pour ce qui relève de l'implantation par rapport aux limites séparatives

- au moins à 4m pour ce qui relève de l'implantation sur une même propriété

Des conditions différentes permettent toutefois d'adapter ces règles d'implantation selon le projet et le site

La hauteur s'appuyant sur les caractéristiques du tissu urbain existant est fixée à 8,00m.

L'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, mais en permettant aussi une architecture plus fine, in projet plus original.....

Le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et pour prendre en compte le nombre toujours plus important de véhicules par ménage : une place de stationnement par unité de logement; des contraintes

plus spécifiques ont été édictées pour les activités, le stationnement des deux-roues est pris en compte pour les éventuelles opérations d'une certaine importance...

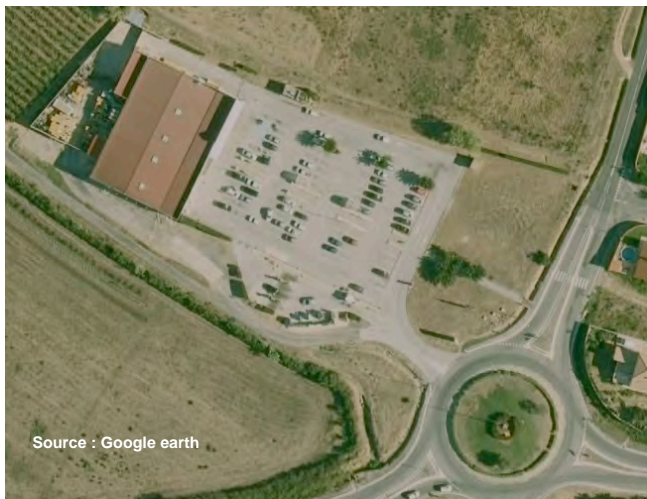
Les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le coefficient d'occupation des sols : aucun COS n'est applicable pour garantir une densité suffisante correspondante aux caractéristiques urbaines de cette zone et permettre une densification des constructions.

#### ► Pour la zone UC

La zone est destinée à accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles. Les points majeurs des règles adoptées concernent :

Les habitations de gardiennage intégrée au bâtiment principal avec une surface de plancher ne pouvant excéder 120m<sup>2</sup>.



L'implantation des constructions pour répondre aux caractéristiques d'implantation existantes  
 -en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 15m.

-au moins à 4m pour ce qui relève de l'implantation par rapport aux limites séparatives

La hauteur s'appuyant sur les caractéristiques de l'existant est fixée à 9,00m

L'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, mais en permettant aussi une architecture plus fine....

Le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement : une place de stationnement par logement mais aussi des règles adaptées et plus spécifiques édictées selon les activités.

Les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie et donner de l'importance à l'image souvent délaissée des zones d'activités ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le coefficient d'occupation des sols : le COS est fixé à 0,70 pour correspondre aux caractéristiques particulières de cette zone.

#### ► Pour la zone 1AU

Il s'agit là d'une zone située à proximité d'extensions urbaines récentes et d'un futur espace public de jeux pour enfants. Elle constitue le potentiel immédiat d'urbanisation, une orientation d'aménagement donne les conditions de cette continuité de l'urbanisation. Ses règles viennent rejoindre celles de la zone UB contigüe afin de créer une unité dans le développement. Elle est soumise à une orientation d'aménagement et à une densité moyenne de 20 logements à l'hectare et 20% de logements locatifs sociaux pour garantir l'organisation, la mixité sociale et la diversification des logements. Il conviendra de prendre en compte également les mesures compensatoires relatives à cette zone, considérée comme zone humide ainsi que le risque faible d'incendie de forêt par la mise en place d'espaces paysagers entretenus et débroussaillés entre le bâti et les espaces naturels.



L'implantation des constructions pour répondre aux caractéristiques d'implantation existantes et ne pas remettre en cause la morphologie urbaine :

- en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m des voies.

- au moins à 4m pour ce qui relève de l'implantation par rapport aux limites séparatives

- au moins à 4m pour ce qui relève de l'implantation sur une même propriété

Des conditions différentes permettent toutefois d'adapter ces règles d'implantation selon le projet et le site

La hauteur s'appuyant sur les caractéristiques du tissu urbain limitrophe est fixée à 8,00m.

L'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes, mais en permettant aussi une architecture plus fine, un projet plus original.....

Le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et pour prendre en compte le nombre toujours plus important de véhicules par ménage : une place de stationnement par unité de logement; des contraintes plus

spécifiques ont été édictées pour les activités, le stationnement des deux-roues est pris en compte pour les éventuelles opérations d'une certaine importance...

Les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Le coefficient d'occupation des sols : aucun COS n'est applicable pour garantir une densité suffisante correspondante aux caractéristiques urbaines de cette zone et permettre une densification des constructions.

### ► Pour la zone 2AU

Cette zone 2AU constitue le potentiel à moyen et long terme en matière d'urbanisation; son ouverture à l'urbanisation est donc différée et subordonnée à une (ou des)



modification (s) successive(s) du document d'urbanisme et doit donc s'inscrire dans une étude spécifique globale garantissant la cohérence de l'aménagement tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers, sécurisation des accès) et de superstructure, que de la qualité des opérations (et notamment la qualité d'intégration du projet dans l'environnement naturel et paysager).

Celle-ci doit donc prendre en compte la particularité du site, en particulier en matière d'hydraulique, des études conséquentes devront notamment être menées, préalablement au déblocage de la zone, pour définir les aléas et les travaux susceptibles de les limiter; elles porteront également sur les questions de continuité et de sécurité des accès lors d'épisodes pluvieux.

Il conviendra de prendre en compte également le risque faible d'incendie de forêt par la mise en place d'espaces paysagers entretenus et débroussaillés entre le bâti et les espaces naturels.

Dans cette zone, susceptible d'accueillir des opérations de construction (opérations groupées ou lotissements), il convient de tendre vers une production de 20% de logements locatifs sociaux.

Les articles 5 à 14 ne disposent pas de règles (sauf en ce qui concerne les articles 6 et 7 conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 6° et 7° du Code de l'urbanisme) de sorte que toute urbanisation que ce soit ne s'effectue qu'après évolution du document d'urbanisme conformément à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme. Seuls y sont autorisés :

- les travaux de restauration, d'aménagement des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune ou de l'intercommunalité.

### ► Pour la zone 3AU



Cette zone correspond à une portion de territoire à urbaniser dédiée à des constructions à usage d'activités notamment commerciales, en continuité de la zone d'activité existantes sur la RD8 et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone ou de la commune. Il conviendra de prendre en compte également le risque faible d'incendie de forêt par la mise en place d'espaces paysagers entretenus et débroussaillés entre le bâti et les espaces naturels.

L'ouverture à l'urbanisation est donc différée et subordonnée à une (ou des) modification (s) successive(s) du document d'urbanisme nécessitant un regard spécifique, à l'échelle des zones, aboutissant à la production d'une (ou des) orientation(s) d'aménagement.

Les articles 5 à 14 ne disposent pas de règles (sauf en ce qui concerne les articles 6 et 7 conformément aux articles L.123-1 et R.123-9 6° et 7° du Code de l'urbanisme) de sorte que toute urbanisation que ce soit ne s'effectue qu'après évolution du document d'urbanisme conformément à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme.

Seuls y sont autorisés

- les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune ou de l'intercommunalité.

## ► Pour la zone A

Elle correspond à une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, son règlement a été mis en place afin de la préserver et de la valoriser. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Le projet de voie verte est cité du fait de son intérêt collectif particulier.



Des secteurs spécifiques Ah sont délimités identifiant des constructions à usage d'habitation existantes et soumises à des conditions particulières.

Un secteur Aa est délimité correspondant à un secteur d'activité touristique ((Mas Belric : hébergement, restauration...))

Les points majeurs concernent :

Les précisions quant aux occupations et utilisations du sol admises et notamment le cadre de l'activité agricole pour laquelle sont ainsi précisées les conditions d'exercice de l'activité et des possibilités quant à la diversification de l'activité agricole. Ces occupations et utilisations du sol différencient clairement :

- ce qui relève de l'activité agricole proprement dite avec des précisions relatives aux conditions d'exercice de l'activité et des possibilités quant à la diversification de l'activité agricole.
- ce qui relève des constructions existantes, à destination d'habitation, non liées à l'activité agricole, zonées Ah et pour lesquelles sont autorisés l'aménagement et la restauration des constructions à destination d'habitation, existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sans extension ni création de nouveau logement, sans changement de destination.

Les réseaux afin notamment de préserver la qualité des rejets dans l'environnement

L'implantation des constructions pour éloigner les constructions des voies de circulation et limiter leur perception directe à une distance ne pouvant être inférieure à 15m des voies, avec un traitement particulier pour les serres où le recul est porté à 15m de l'emprise publique des routes départementales et à 7m minimum de l'emprise publique pour les autres voies.

La hauteur pour répondre aux besoins des activités est fixée à 9,00 m.

L'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes.



## ► Pour la zone N

Il s'agit d'une zone à 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. Le projet de voie verte est cité du fait de son intérêt collectif particulier. Elle identifie clairement les destinations des différents secteurs qu'elle comporte :

- un secteur Na correspondant à des aménagements hydrauliques, cheminements verts, plantations, aménagement d'un parc urbain....
- un secteur Nep identifiant le cimetière et ses installations
- un secteur Ng identifiant le golf existant.
- des secteurs spécifiques Nh identifiant des constructions à usage d'habitation existantes et soumises à des conditions particulières.

## 7 - Exposé des motifs de l'orientation d'aménagement

L'article L.123-1 stipule que le PLU "peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques."

Et l'article R.123-3-1 stipule que "les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

**Seule la zone 1AU est ouverte à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLU.**

Cette zone déjà inscrite au POS en zone 10NA vient terminer le lotissement communal récent issu également de la zone 10NA et se trouve en continuité d'une zone UB déjà réalisé (secteur 2NAa du POS).

Ce terrain est déjà propriété communale ce qui permet d'envisager un développement urbain cohérent et la mixité nécessaire.

Un espace vert, futur parc de jeux, est envisagé en zone UB entre ces deux opérations; un cheminement doux est également prévu avec liaison entre les deux opérations.

Un bassin de rétention situé en limite de zone, à l'instar du bassin réalisé pour le lotissement communal, joue ainsi un rôle technique, mais également paysager et social

La desserte s'effectue grâce à la liaison prévue avec le lotissement limitrophe et avec une sortie permettant de rejoindre le chemin d'Avall Rich et plus loin le giratoire nord sur la RD2.



Cette zone devra se réaliser sous la forme d'une opération d'ensemble selon une densité moyenne de 20 logements à l'hectare et 20% de logements locatifs sociaux.

**IV - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU  
PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSÉ DE LA MANIÈRE  
DONT LE PLAN PREND COMPTE LE SOUCI DE SA  
PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

**A / EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR  
L'ENVIRONNEMENT**

**B / EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA  
PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

## A / ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation "évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur".

Il est rappelé que la présente évaluation des incidences ne se substitue pas aux études d'impacts ou environnementales de projets susceptibles d'être mises en oeuvre par la suite; ces études, spécifiques selon les caractéristiques du projet lui-même définiront les incidences et mesures à appliquer selon une grille d'analyse différente et plus fine.

La présente analyse évalue les incidences du PLU au niveau stratégique. Elle s'attache donc à anticiper les incidences prévisibles sur l'environnement du PLU (à travers son PADD, son règlement et ses orientations d'aménagement).

Car, si le développement des villes et des villages se fait souvent finalement au détriment de zones naturelles ou agricoles, la prise en compte de l'environnement, des paysages et des risques est désormais devenue une composante incontournable tant au regard des attentes des populations que des législations.

Pour ce qui relève de l'urbanisme, les lois Solidarité, Renouvellement Urbains de 2000, Urbanisme Habitat de 2003 et le décret d'application de 2004, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour le logement et de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche réaffirment des principes majeurs inscrits dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

✓ **L'équilibre** entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

✓ **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

✓ **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie** et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**Pour répondre aux préoccupations actuelles et aux principes ainsi énoncés, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MONTESCOT et ses orientations traduites dans le PADD se placent, au regard de l'environnement, dans le contexte des enjeux du territoire et s'inscrivent avant tout dans le contexte dans le projet de développement cohérent et hiérarchisé, décrit aux chapitres précédents.**

**Les orientations du Plan ont bien évidemment des incidences sur l'environnement, elles sont explicitées dans les pages suivantes, en fonction des grands enjeux environnementaux et des milieux physiques et naturels, du cadre de vie, du paysage et du patrimoine.**

## 1 - Les incidences sur les milieux physiques et naturels

### Le climat, l'air, le bruit...

- **A noter** : Il n'existe pas pour la commune de relevé de stations permanentes de la mesure de la qualité de l'air ou de relevé d'installations polluantes.

X En terme de desserte routière, la commune est bien desservie par les RD 2 et RD 612 qui lui permettent de relier rapidement des voies de desserte plus importante comme la RD900 et la RD914

X Grâce à la récente politique départementale du "bus à 1€," la commune bénéficie de lignes régulières de transports en commun. Avec cette tarification unique, "le Conseil Général fait le choix des transports collectifs pratiques et adaptés à vos attentes, à l'heure ou la voiture devient un luxe" (Source CG 66).

X Une relative évolution favorable de la qualité de l'air et une limitation de la pollution atmosphérique due aux déplacements automobiles pourrait être attendue au moins localement grâce à la localisation en continuité des zones d'urbanisation ainsi qu'à la mise en place progressive de pistes cyclables et piétonnes; leur localisation et leur liaison devraient ainsi concourir à un meilleur usage.....

Il faut garder en mémoire que l'amélioration progressive de l'usage des transports en commun et des voies piétonnes et cyclables devrait devenir progressivement réalité du fait des avancées en terme de réflexion sur les économies d'énergie et de la prise de conscience "politique" qui s'en suit (ou devrait....).

X De nouveaux maillages entre quartiers sont en projet et sont également attendus dans les nouvelles zones d'urbanisation qui devront par ailleurs comporter des voies mixtes avec des circulations "douces".

X Le territoire, du fait du trafic constaté sur les RD612-RD8 et le réseau ferré est largement concerné par les nuisances sonores au sens de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et selon les dispositions de l'arrêté préfectoral n°3995 du 27 novembre 1998 et de l'arrêté préfectoral n°772/2002 du 15 mars 2002, des prescriptions de protection acoustiques sont donc imposées en terme de constructions.



### La terre ... géologie, géographie, topographie ...

- **A noter** : Aucune modification importante de topographie n'est prévue du fait du PLU.

X Les affouillements et exhaussements des sols autorisés sont limités.

X Les sols ne seront pas profondément modifiés, aucune modification topographique importante n'étant envisagée.

X Seule l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU bloquée ainsi que la mise en oeuvre des aménagements hydrauliques en secteur Na devraient apporter des modifications topographiques mais celles-ci seront étudiées lors de l'approfondissement préalable du futur projet. L'extension éventuelle du golf est évoqué dans le PADD et constitue seulement une éventualité, des études environnementales fines seront nécessaires, si toutefois un projet émergerait.....

- **A noter : Les problématiques relatives à la ressource en eau et à l'assainissement sont confiées à un exploitant dont les missions doivent aussi permettre d'anticiper sur les besoins; les orientations du plan envisagent un développement maîtrisé qui permettra de mettre en place progressivement les raccordements nécessaires.**

✗ Les problématiques eau et assainissement sont évoquées, sur la base des informations existantes, de manière condensée dans la partie diagnostic du rapport de présentation et de manière détaillée dans la partie annexes au titre de l'article R.123-14 - données sanitaires. Les choix retenus dans le PLU sont la traduction en terme de planification urbaine du projet "politique" des élus, ces choix s'appuient sur le croisement cohérent entre différents enjeux, entre autres, urbains, sociaux, économiques et environnementaux....

✗ Le développement communal entraînera bien entendu l'augmentation de la population et par voie de conséquence la consommation d'eau potable, cependant, si les ressources en eau suffisantes à l'heure actuelle permettent sans problème l'approvisionnement de la population il convient d'anticiper d'ores et déjà les besoins futurs.

- Il existe une certaine marge de manoeuvre par rapport aux besoins quand la ressource est sollicitée au maximum; toutefois un maillage entre les deux entités Grand Bosc et Tech Aval serait nécessaire pour assurer l'alimentation de toutes les collectivités.

- En ce qui concerne les pertes sur le réseau, l'objectif est d'améliorer le rendement sur les réseaux dont le rendement est inférieur à 70%

- Les capacités de pompage sont largement inférieures au débit de DUP pour certaines installations et aucun "gros consommateurs" n'est envisagé. D'autre part, le phasage du développement urbain participe également à conserver l'équilibre besoin/ressource.

✗ La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement pluvial qui lui permet de disposer de préconisations adaptées et spécifiques.

Le réseau de collecte enterré présente une densité suffisante pour assurer un assainissement des voiries pour des pluies dites communes ou de faibles intensités. La présence de ruissellement sur voirie n'apparaît pas problématique car le réseau dense de ravins et fossés permet une collecte rapide de ces écoulements et un drainage suffisant.

Les extensions urbaines contribuent, par force, à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du ruissellement, la maîtrise des rejets pluviaux est désormais une obligation au regard de la loi, soit par aménagements spécifiques, soit par bassins de rétention étudiés au cas par cas en terme de superficie, de profondeur, de situation et d'insertion paysagère.

La rétention des eaux pluviales participera à la maîtrise et éventuellement à la dépollution des rejets dans le milieu naturel et le réseau hydrographique, l'organisation urbaine exigée par les orientations d'aménagement attendues pour toute nouvelle opération devrait permettre d'en limiter les impacts ; volume, localisation optimale, insertion de bassin(s) de rétention et évacuation des eaux pluviales devront ainsi être pris en compte en amont.

Les eaux pluviales des nouvelles urbanisations seront, conformément à la législation, récupérées par des dispositifs spécifiques qui en assureront la rétention et la décantation, avant rejet dans le milieu naturel. La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement pluvial rendu en mai 2011 afin de disposer de préconisations adaptées et spécifiques, une synthèse de ce document figure aux annexes du dossier.

**✗ Au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'aménagement des zones urbanisées et de celles potentiellement urbanisables a été étudié notamment au regard de l'aléa inondation.**

En ce qui concerne l'extension de son urbanisation, la commune souhaitait initialement se développer vers le Nord, mais les contraintes hydrauliques imposées par les crues du Réart et de l'agouille de la Mar n'ont pas permis de poursuivre en ce sens.

La cartographie réalisée dans le cadre de l'atlas de zone inondable du Réart par la méthode hydrogéomorphologique, n'est d'une part pas complète sur la commune, mais ne permet surtout pas de connaître le caractère inondable des terrains par les ravins en provenance du Sud.

En 2009, le directeur de la DDEA invitait la commune à mener une étude sur l'inondabilité des ravins s'écoulant au Sud de la commune, afin de définir leurs potentiels inondables et d'identifier ainsi des secteurs pouvant être urbanisés sans risque. Des études spécifiques ont donc été engagées par la commune (CIEEMA) pour apporter des précisions hydrauliques sur toute la partie Sud de la RD 61, pour un évènement centennal en situation actuelle.

Ces études hydrauliques fines permettent de disposer d'un véritable état des lieux et ont été présentées à la DDTM en septembre et octobre 2010 Puis accédant à la demande des services de l'Etat, la commune a fait établir une modélisation de la cure centennale qui a également été présentée à la DDTM (Services risques et Urbanisme/Habitat). Les zones sèches du village sont à l'ouest, au-delà de la RD8, mais étirer encore le village vers le hameau du Pain de sucre poserait de réels

problèmes de traversée de la RD8 et reviendrait à une perte évidente de centralité et laisserait pour compte les 2 quartiers excentrés de la Fabrègue et de La Trobe qui demandent pourtant des liaisons avec le centre ancien...

D'autre part, ces terres "sèches" sont maintenant contraintes par la couverture ZNIEFF 1 nouvelle génération (information sur site internet DREAL), de plus elles sont cultivées et présentent une aptitude culturale en référence à la carte d'aptitude des sols.

Le développement logique se situe donc vers le sud, au-delà de la RD612 pour relier les 2 quartiers excentrés, et ce projet déjà proposé en 1996 lors de la précédente révision du POS...elle avait dû être abandonné en raison de la mise en place d'une DUP (finalement caduque) pour la déviation de la RD612.

Le Projet communal dans le PLU est donc de relier les deux quartiers sud excentrés au village et entre eux en retrouvant une cohérence urbaine, et ce, malgré le risque inondation présent sur ce secteur. Il est également important de sécuriser les accès routiers de ces deux quartiers/ Au regard des études produites, entre dépression naturelle et ravins, la zone sud est potentiellement inondable sur une grande partie mais le risque est cependant limité car il s'agit d'une mise en charge lente consécutive à un fort cumul de précipitations; les ouvrages hydrauliques en place apparaissent sous-dimensionnés dans le cas notamment de débits d'occurrence 100 ans générés en crue.

Pour la commune, il s'agit donc de trouver les nouvelles limites de l'urbanisation, de rechercher le lien avec l'urbanisation actuelle, de prendre en compte l'état initial en matière d'hydraulique mais aussi l'adaptation possible et "soutenable" eu égard aux possibilités techniques de report de terrassements et donc de rétention notamment dans le bassin de rétention du secteur sud-ouest (triangle de terre à l'intersection des RD 612 et 8.

Les travaux correspondants tant en terme de capacités de rétention que d'amélioration du fonctionnement des ravins auront également des conséquences favorables sur la protection du village et ce point n'est pas négligeable. Les terrains ainsi non urbanisables pourraient constituer un "parc urbain" naturel accompagné de liaisons routières et de traversées plus sécurisées ainsi que de voies douces transversales vers le village.....correspondant au secteur Na (aménagement hydrauliques, cheminements verts, plantations, aménagement d'un parc urbain...).

Le projet communal s'appuie donc sur un modelé global qui représentera le potentiel communal total "à terme". Le zonage proposé dans le PLU tient compte de cette situation. Lors de l'ouverture à l'urbanisation, des études complémentaires devront être prévues pour tenir compte de cette contrainte hydraulique incontournable.

**X** La commune disposait d'une station d'épuration unique sur son territoire, mise en service en 1985 fonctionnant en boues activées en aération prolongée d'une capacité de 1 800 équivalents/habitants Un poste de relevage privé pour le lotissement de La Fabrègue.

Celle-ci a été remplacée en 2007 par une nouvelle station d'épuration intercommunale située sur la commune de Corneilla del Vercol.

Elle concerne les communes adhérentes au service soit MONTESCOT - THEZA - CORNEILLA DEL VERCOL et sa capacité nominale est de 8 000 habitants, ce qui est suffisant pour répondre aux habitants actuels et futurs de la commune.

**X** Conformément à la loi sur l'eau n°92-3, toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au réseau d'assainissement collectif ce qui permettra d'éviter tout rejet dans le milieu.

Les opérations projetées doivent faire l'objet d'opération(s) d'ensemble et sont soumises à un dossier "Loi sur l'eau" qui apportera les garanties nécessaires notamment en terme d'incidences sur l'environnement qui devra comporter :

- un diagnostic de l'état initial du site : sensibilité de l'environnement et identification des risques pour le site, les usagers et les riverains,
- l'évaluation de l'impact de l'opération projetée sur la ressource en eau et le milieu aquatique (écoulement, niveau et qualité des eaux),
- la préconisation de mesures compensatoires adaptées au projet et destinées à réduire les incidences sur l'environnement,
- la vérification de la compatibilité du projet avec les objectifs de qualité des eaux.

Aucune zone d'urbanisation nouvelle n'est prévue hors assainissement collectif.

Seule l'ancienne zone NB du POS (secteur UBb au PLU) n'est pas raccordée au réseau d'assainissement.

Plusieurs habitats isolés (secteurs Ah et Nh) ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif et doivent se conformer aux préconisations suivantes issues du plan de zonage de l'assainissement autonome, soit une superficie minimale par construction de 3 000m<sup>2</sup>. Seuls sont autorisés l'aménagement et la restauration des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

✗ Le SDAGE et la compatibilité du PLU : la notion de compatibilité exige qu'il n'y ait pas de contradiction majeure vis à vis des objectifs généraux; les choix communaux dans le PLU ne vont pas à l'encontre et ne compromettent pas les orientations du SDAGE, et notamment du fait que :

- le PLU organise les vocations des espaces et l'usage des sols de manière à assurer la compatibilité de ces activités avec les objectifs du SDAGE. Dans ce cadre, il tient compte de l'existant et prévoit une urbanisation maîtrisée pour assurer logements et activités aux habitants actuels et futurs;
  - le PLU prévoit un zonage N approprié pour la portion du Lac se trouvant sur son territoire ainsi que la majeure partie de la ZNIEFF Prade de Montescot, contribuant à la non dégradation des milieux ;
  - le règlement prend en compte dans son article 4 les conditions relatives à l'écoulement des eaux pluviales ou au raccordement au système d'assainissement des eaux usées et précise les contraintes en terme de forages.
  - le PLU analyse la démographie actuelle et ses composantes, il tient compte de l'accroissement prévisible de population : les besoins actuels et la ressource en eau disponible, volumes et production et de stockage s'avérant suffisants. Ces perspectives sont également compatibles avec la capacité de traitement de la station d'épuration.
  - le PLU prend en considération la lutte contre les inondations et les prescriptions du Service des Risques.
  - le PLU conserve en zone 1AU une zone de 1,71 ha (précédemment en 4NA au POS) considérés comme "zone humide" lors d'une étude en 2008 alors que la redéfinition de la ZNIEFF (2008-2010) comprenant la dépression salée de la Prade de Montescot exclue ce terrain.
- Dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU, des mesures compensatoires devront donc être mises en oeuvre afin de garantir la compatibilité avec le SDAGE selon l'objectif 6b6 :

*"Lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leur biodiversité, le SDAGE préconise que les mesures compensatoires prévoient dans le même bassin versant, soit la création de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit la remise en état d'une surface de zones humides existantes, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200 % de la surface perdue."*

Afin de respecter cet objectif du SDAGE, dans le cadre du dossier loi sur l'eau du projet de lotissement, la commune mettra en oeuvre ces mesures afin de remettre en état la superficie nécessaire sur les terrains situés à proximité dans la zone N (ancienne zone 4NA et 4NAa du POS). Dans un premier temps, les bâtiments désaffectés de l'ancienne station d'épuration ont été démolis par la commune qui entend poursuivre la remise en état naturel de ces terrains ; ainsi que des terrains de sports abandonnés. Cette obligation de mesures compensatoires est inscrite dans le règlement de la zone 1AU.

Les choix communaux dans le PLU, les options d'aménagement, les destination des sols, ne vont donc pas à l'encontre et ne compromettent donc pas les orientations du SDAGE, notamment du fait de la localisation des zones, du phasage du développement urbain, du zonage protecteur N, du règlement des différentes zones et notamment des articles 4 ; de la prise en considération de la ressource en eau, de la capacité de la station d'épuration et de son fonctionnement, de la gestion du risque inondation...

Le PLU apparaît donc compatible avec les objectifs du SDAGE.

✗ Le territoire communal prend bien évidemment, en l'absence de Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, les prescriptions du Porter à connaissance.

### ***La faune, la flore, la biodiversité...***

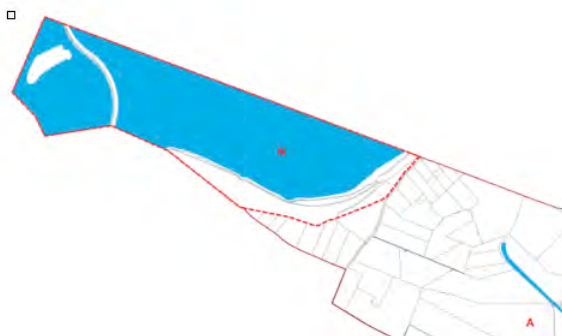
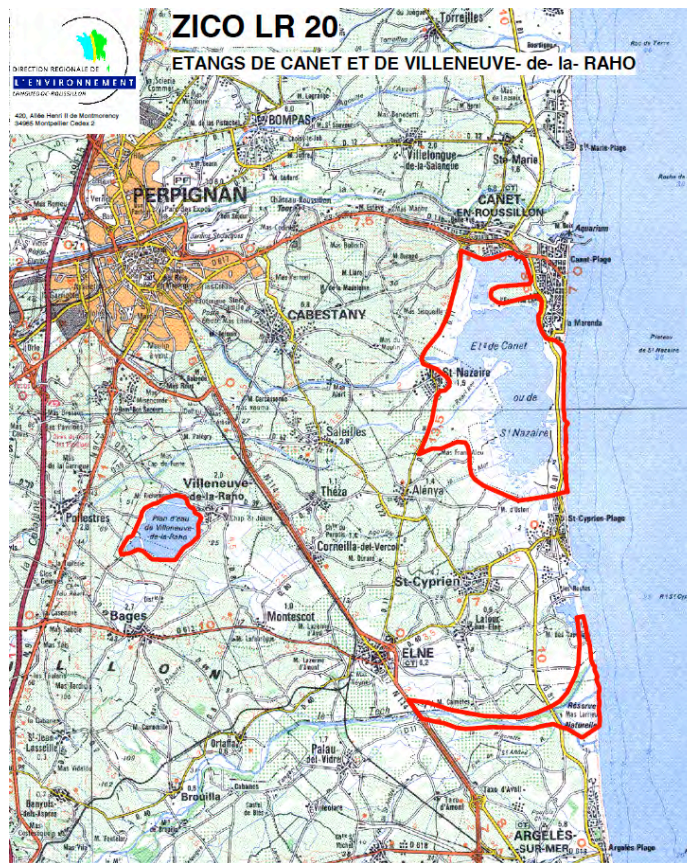
- ***A noter : Comme le mentionne l'analyse de l'état initial de l'environnement, le territoire communal est concerné par des identifications environnementales comme les ZNIEFF ou la ZICO qu'il convient de prendre en compte mais est également limitrophe d'une commune concernée par un Site d'Intérêt Communautaire appartenant au réseau Natura 2000 (SIC du TECH) , à ce titre, il convient de vérifier notamment si le PLU a des incidences éventuelles sur le site Natura 2000.***

✗ **Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont des sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.**

Au niveau local, il est important d'intégrer la notion de ZICO lors de l'établissement des PLU de façon à éviter toute destruction d'habitat d'oiseaux supplémentaire, en tenant compte des secteurs et des milieux les plus sensibles pour les espèces à protéger.

**Le territoire communal est concerné par la localisation sur son territoire d'une portion du Lac de Villeneuve de la Raho classée ZICO LR20 "Étang de Canet, de Villeneuve de la Raho et embouchure du Tech"**

.....Aucun projet communal du PLU ne concerne la ZICO; toute cette portion de lac, classée auparavant en NC au POS, a été reclassée au PLU de MONTESCOT en zone N protectrice.



Code et nom de l'espèce	Nicheurs	Hivernage	Migration
A021* <b>Butor étoilé</b> ( <i>Botaurus stellaris</i> )	Δ		
A022* <b>Biongios nain</b> ( <i>Ixobrychus minutus</i> )	10-30		
A023* <b>Bihoreau gris</b> ( <i>Nycticorax nycticorax</i> )	X		
A026* <b>Aigrette garzette</b> ( <i>Egretta garzetta</i> )		X	20-200
A029* <b>Héron pourpre</b> ( <i>Ardea purpurea</i> )	20-30		
A031* <b>Cigogne blanche</b> ( <i>Ciconia ciconia</i> )			X
A034* <b>Spatule blanche</b> ( <i>Platalea leucorodia</i> )			X
A035* <b>Flamant rose</b> ( <i>Phoenicopterus ruber</i> )		100-200	300-800
A048 <b>Tadorne de Belon</b> ( <i>Tadorna tadorna</i> )	15-20		
A050 <b>Canard siffleur</b> ( <i>Anas penelope</i> )		100-200	
A052 <b>Sarcelle d'hiver</b> ( <i>Anas creca</i> )		100-200	
A053 <b>Canard colvert</b> ( <i>Anas platyrhynchos</i> )	10-20	200-400	
A056 <b>Canard souchet</b> ( <i>Anas clypeata</i> )		50-500	
A059 <b>Fuligule milouin</b> ( <i>Aythya ferina</i> )		200-7000	
A061 <b>Fuligule morillon</b> ( <i>Aythya fulgula</i> )		1-500	
A081* <b>Busard des roseaux</b> ( <i>Circus aeruginosus</i> )	3-5		
A094* <b>Balbuzard pêcheur</b> ( <i>Pandion haliaetus</i> )			X
A099 <b>Faucon hobereau</b> ( <i>Falco subbuteo</i> )	X		
AT25 <b>Fouleque macroule</b> ( <i>Fulica atra</i> )		2000-10000	
AT30 <b>Huitrier pie</b> ( <i>Haematopus ostralegus</i> )	10-20		
AT31* <b>Echasse blanche</b> ( <i>Himantopus himantopus</i> )			X
AT32* <b>Avocette élégante</b> ( <i>Recurvirostra avosetta</i> )			X
AT36 <b>Petit Gravelot</b> ( <i>Charadrius dubius</i> )	X		
AT151* <b>Combattant varié</b> ( <i>Philomachus pugnax</i> )			X
AT166* <b>Chevalier sylvain</b> ( <i>Tringa glareola</i> )			X
AT189* <b>Sterne hansel</b> ( <i>Gelochidon nilotica</i> )			X
AT191* <b>Sterne caugek</b> ( <i>Sterna sandvicensis</i> )		X	X
AT193* <b>Sterne pierregarin</b> ( <i>Sterna hirus</i> )			X
AT195* <b>Sterne naine</b> ( <i>Sterna albifrons</i> )			X
Code et nom de l'espèce	Nicheurs	Hivernage	Migration
A222* <b>Hibou des marais</b> ( <i>Asio flammeus</i> )		X	X
A230 <b>Guépier d'Europe</b> ( <i>Merops apiaster</i> )	>100		
A231* <b>Rollier d'Europe</b> ( <i>Coracias garrulus</i> )	5-10		
A243* <b>Alouette calandrelle</b> ( <i>Calandrella brachydactyla</i> )	B		
A255* <b>Pipit rousseline</b> ( <i>Anthus campestris</i> )	X		
A293* <b>Lusciniole à moustaches</b> ( <i>Acrocephalus melanopogon</i> )	B		
A302* <b>Fauvette pitchou</b> ( <i>Sylvia undata</i> )	X		
A336 <b>Remiz penduline</b> ( <i>Remiz pendulinus</i> )	X		
A338* <b>Pie-Grièche écorcheur</b> ( <i>Lanius collurio</i> )			X
A339* <b>Pie-grièche à poitrine rose</b> ( <i>Lanius minor</i> )	X		

X En facilitant l'identification des secteurs d'intérêt majeur en matière de biodiversité, l'inventaire des ZNIEFF, récemment modernisé, constitue un outil de connaissance primordial en matière d'aménagement du territoire. La prise en compte des ZNIEFF et des espèces protégées est donc nécessaire dans le document d'urbanisme.

1 - PRÉSENTATION DES ZNIEFF SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL(Modernisation de l'inventaire ZNIEFF)

\* La ZNIEFF PLAN D'EAU DE VILLENEUVE DE LA RAHO 000-50039 Type 1 est une retenue écologique située dans la plaine du Roussillon, zone artificielle de 20 hectares, elle a été créée en compensation de la réalisation des deux retenues d'eau à but touristique et hydraulique.

La ZNIEFF se positionne à l'extrême sud-ouest de ces retenues, composée d'un plan d'eau et de ses berges, elle forme une unité fonctionnelle et cohérente.

La description qui en est faite à l'Inventaire indique :

*“Le paysage de cette zone humide se compose d'un plan d'eau, d'une roselière, d'une forêt alluviale, de pelouses, friches et pinèdes. Une petite île émerge au nord du plan d'eau. La roselière, de faible superficie, est située au nord de la ZNIEFF.*

*Elle constitue un biotope favorable pour l'alimentation de **deux espèces nicheuses de hérons paludicoles** (inféodées aux marais). Les buissons dont elle est parsemée sont utilisés par ces espèces pour nicher. Il s'agit du :*

- *Blongios nain, petit héron dont les populations paraissent en déclin depuis les années 1970 sur l'ensemble de l'aire de répartition européenne, et notamment en France où l'espèce a disparu de nombreuses régions. Un couple se reproduit chaque année sur le site.*

*Les comptages actuels estiment la population du Languedoc-Roussillon à une cinquantaine de couples, mais les effectifs réels sont probablement sous-estimés ;*

- *Bihoreau gris, héron de taille moyenne pour lequel le site de la Raho représente l'un des seuls sites de reproduction dans le département des Pyrénées-Orientales. Un à trois couples s'y reproduisent chaque année.*

*La retenue d'eau de la " réserve écologique ", avec la retenue hydraulique, constituent une importante remise diurne et une zone d'hivernage pour de nombreuses espèces de Canards en lien avec l'étang de Canet.*

*La gestion de cette " réserve écologique ", par le Groupe Ornithologique du Roussillon, permet une conservation efficace du patrimoine de la ZNIEFF.*

*Différentes actions de gestion participent à la préservation des milieux et des espèces - comme l'entretien des roselières, des friches (gyrobroyage et pâturage) et l'éclaircissement des pinèdes.”*

\* **LA ZNIEFF PRADE DE MONTECOT** 0000-5035 Type 1, située au sein d'un territoire viticole, couvre une superficie globale de 457ha dont 236 ha situés sur la commune de Montescot; 163ha sur la commune de Corneilla del Vercol et 58ha sur la commune de Villeneuve de la Raho.

La description qui en est faite à l'Inventaire (Source dreaf LR) indique :





- la Jacinthe romaine (*Bellevalia romana*), inféodée aux prairies humides et bordures des canaux de la Prade, en régression sur tout le littoral méditerranéen du fait de la disparition de son habitat ;
- et la Massette de Laxman (*Typha laxmannii*), connue dans moins de dix localités en Languedoc-Roussillon. Elle est présente dans les fossés de la dépression.

**La principale menace pour la zone humide est la création de fossés de drainage.**

Autour de la ZNIEFF, la pression d'urbanisation est forte : au nord Villeuneuve-de-la-Raho, à l'est Corneilla-del-Vercol et au sud Montescot.

L'extension de ces zones urbaines et les projets d'aménagement menacent directement le patrimoine de la ZNIEFF. La proximité de cette urbanisation induit des perturbations indirectes comme les dépôts d'ordures.

Des espèces végétales exotiques comme l'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*) ou l'Aster écaillé (*Aster squamatus*), envahissent certaines zones.

Ce paysage prairial, très rare dans le Midi méditerranéen, est l'un des derniers du département et mérite d'être conservé dans son ensemble.

Le respect du fonctionnement naturel hydrologique de la ZNIEFF est primordial. Il sera alors important d'encadrer les conditions d'entretien des fossés (définition de calendriers d'intervention par exemple).

Tout aménagement important qui aurait pour effet de détruire directement (par comblement) ou indirectement (par modification de l'hydraulique) les espèces et leur habitat devra être proscrit.

Il est préférable que l'entretien des routes départementales (D 3 et D 80) ne soit pas réalisé avec des phytocides. Le maintien de la fauche et du pâturage est nécessaire. "

## **2 - LA PRISE EN COMPTE DES ZNIEFF DANS LE PROJET DE PLU**

### **\* LA ZNIEFF "PLAN D'EAU DE VILLENEUVE DE LA RAHO"**

**Aucun projet communal du PLU ne concerne la ZNIEFF PLAN D'EAU DE VILLENEUVE DE LA RAHO.**

.....La réserve écologique, fermée par ailleurs au public et gérée par le GOR, a été classée au PLU de MONTESCOT en zone N protectrice, permettant une conservation efficace du patrimoine de la ZNIEFF.

### **\* LA ZNIEFF "PRADE DE MONTESCOT"**

**\* Le projet de PLU classe cette ZNIEFF en majeure partie en zone N ou en zone A** selon la potentialité agricole des sols (cartographie culturelle des sols) alors que seule une portion de la zone était classée au POS en zone ND ou NC avec un règlement ouvert.

Il faut également noter que les secteurs 4NAa et 8NAb (destinés au POS à l'urbanisation future) ont été déclassés et inscrits en zone N ou A.

.....Le classement N permet une conservation efficace du patrimoine de la ZNIEFF; le classement A et les conditions très restrictives du règlement contribue également à la bonne conservation de la ZNIEFF.

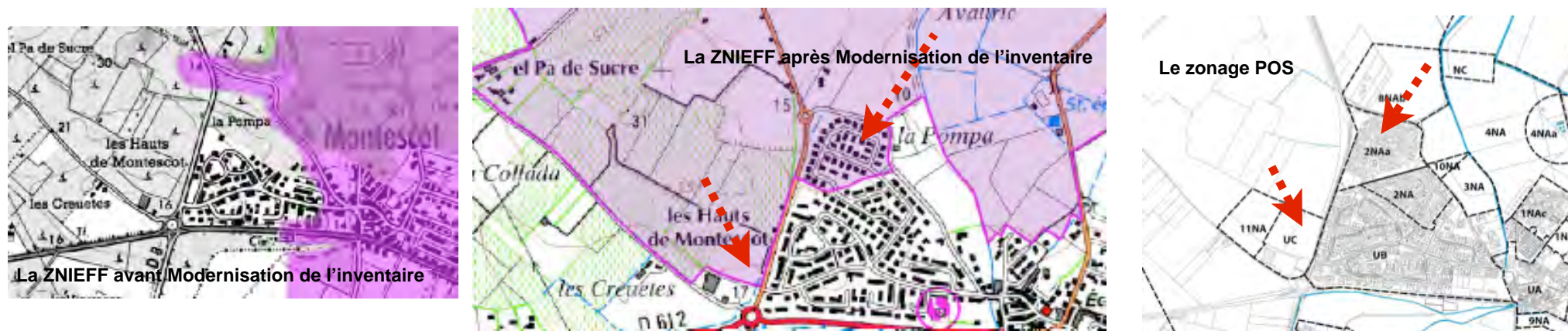
**\* Le projet de PLU identifie clairement les usages du sol en présence** tels le golf en secteur Ng (zoné au POS en secteur NDg parcours de golf), les habitations non-agricoles (non identifiées au POS) en secteurs Ah ou Nh selon leur localisation en zone A ou N , le Mas Bellrich en secteur Aa (zoné au POS en secteur 8NAa : mutation du Mas) en secteur Aa. Cette identification permet d'encadrer de manière précise l'évolution de ces secteurs.



.....Les secteurs identifiant des usages pré-existants (Na-Ng-Ah- Nh) sont conservés au PLU et ne peuvent être considérés comme des secteurs qui viendraient perturber ou menacer la ZNIEFF, du fait même de leur réalité physique et, au delà, de l'encadrement strict de leur évolution.

\* Le projet de PLU prend en compte des zones urbanisées et déjà artificialisées comme le lotissement réalisé de longue date et situé en zone UB (2NAa au POS) ou encore l'extension de la zone commerciale en fonctionnement UC.

.....Les zones déjà artificialisées (zones UB & UC) ne peuvent être considérées comme des secteurs qui viendraient perturber ou menacer la ZNIEFF du fait même de la réalité physique et du bâti effectif qui aurait pu être pris en compte dans le nouveau périmètre, d'autant plus que le périmètre de la ZNIEFF a largement été modifié lors de la modernisation, comme le montrent les cartographies ci-dessous.



\* Le projet de PLU reprend également une zone classée comme urbanisable au POS : la zone 3AU (11NA au POS) conservée en zone bloquée et également concernée par le changement de périmètre de la ZNIEFF.



.Cette zone se situant en limite d'une zone artificialisée et à proximité des très passantes RD612 et RD8 a pour objectif de permettre à terme, une extension en continuité de la zone d'activités actuelle; cette extension ne saurait donc être prévue sur une autre portion de territoire pour des raisons économiques et de logique urbaine.

Elle ne couvre que 2 ha 25 à rapprocher des 236 ha de ZNIEFF que compte le territoire communal.

Occupée actuellement par des vignes et limitrophe de la zone d'activités, **elle se trouve peu caractéristique de la description de la ZNIEFF :**

*“zone humide de prés humides plus ou moins halophiles ponctués de haies lui donnant l'aspect d'un paysage bocager et quadrillée par un réseau d'agouilles et de fossés. Elle englobe l'ensemble des prairies situées au nord du village de Montescot, suivant globalement les limites entre les parcelles de prés humides et les cultures.”*

**Du fait de sa localisation et de son peu de rapport avec le paysage prairial qui caractérise la ZNIEFF, elle est peu propice à l'accueil des quatre espèces d'oiseaux identifiés et n'est pas concernée par le cortège d'espèces inféodées aux zones humides.**

.....**Au vu de ces éléments, elle ne peut donc être considérée comme un espace sensible situé en ZNIEFF. De plus, la zone est bloquée et la mise en oeuvre de son ouverture à l'urbanisation devra faire l'objet d'une réflexion globale, incluant également les aspects environnementaux et la prise en compte d'éventuelles compensations en cas d'atteinte à des espèces protégés.**



**Le PLU, raisonnable et raisonné, identifie clairement les ZNIEFF mais également les espèces et les habitats qui en justifient la désignation; il n'aménage pas des secteurs sensibles situés en ZNIEFF et sa mise en oeuvre ne portera pas atteinte à des espèces protégées.**



**X L'évaluation des incidences Natura 2000** est instaurée par le droit de l'Union européenne (article 6 paragraphe 3 de la directive « habitats, faune, flore») pour prévenir les atteintes aux objectifs de conservation (c'est-à-dire aux habitats naturels, d'espèces, espèces végétales et animales) des sites Natura 2000, désignés au titre, soit de la directive «oiseaux», soit de la directive «habitats, faune, flore ».

Une étude relative aux incidences Natura 2000 a été réalisée et figure en entier en annexe du dossier PLU. Elle a été transmise en amont à la DREAL et a reçu un avis favorable.

❖ **Le site Natura 2000 «Les rives du Tech»**

“Il s’étend sur environ 70 km depuis Argelès-sur-mer et Elne jusqu’à Prats-de-Mollo. Ces berges ont été classées au titre de Natura 2000 car elles hébergent des habitats et des espèces animales d’intérêt communautaire. Ainsi, les ripisylves à Aulnes glutineux, Saules drapés et Frênes oxyphylles s’érigent en une mosaïque d’habitats.

Cette biodiversité végétale accueille une faune tout aussi remarquable ainsi que des zones de chasse pour sept espèces de Chiroptères insectivores.

Ses eaux, et celles de ses affluents, de qualité «très bonne» à «bonne» sont l’habitat privilégié du Barbeau méridional et de l’Ecrevisse à pattes blanches. La valeur patrimoniale de ce bassin versant est telle qu’il est un des rares endroits de France à abriter l’Emyde lépreuse (tortue aquatique) et l’Euprocte des Pyrénées (petit amphibien urodèle).

Cette biodiversité doit être préservée. Il ne s’agit pas de mettre «sous cloche» ce site mais de gérer au mieux les activités humaines et la présence des espèces animales et végétales.” (Extraits du DOCOB Tome 1 juillet 2010)

❖ **Les habitats et espèces Natura 2000** (FSD Commission européenne - Site INPN septembre 2010).

Les types d’habitats présents sont :

- forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (habitat prioritaire)
- forêt-galerie à Salix alba et Populus alba

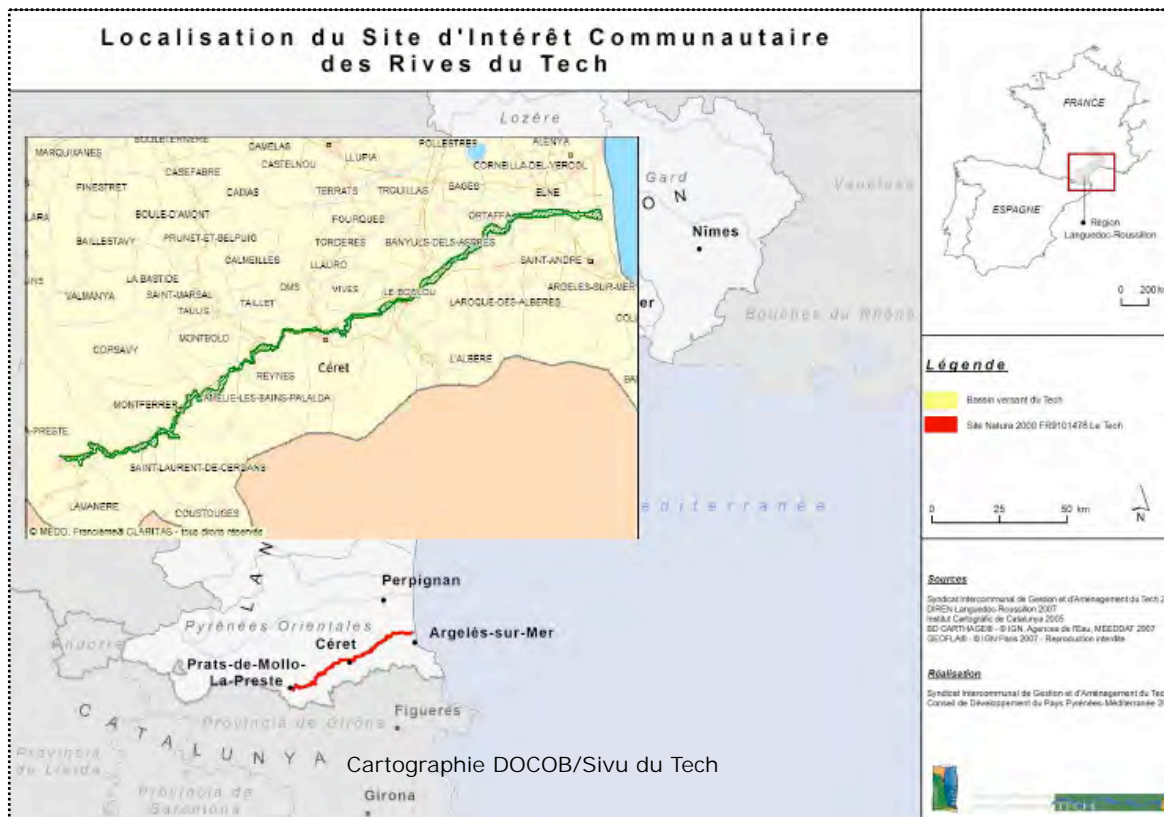
Les espèces présentes :

Invertébrés :

Ecrevisse à pattes blanches – Austropotamobius pallipes

Mammifères

- Desman des Pyrénées – Galemys pyrenaicus
- Grand murin – Myotis myotis
- Grand Rhinolophe – Rhinolophus ferrum-equinum
- Petit Rhinolophe - Rhinolophus hipposidéros
- Loutre – Lutra lutra
- Minioptère de Schreibers – Miniopterus schreibersi
- Petit murin – Myotis blythii
- Rhinolophe Euryale – Rhinolophus euryale



Vespertilion à oreilles échanrées - *Myotis emarginatus*

Poissons

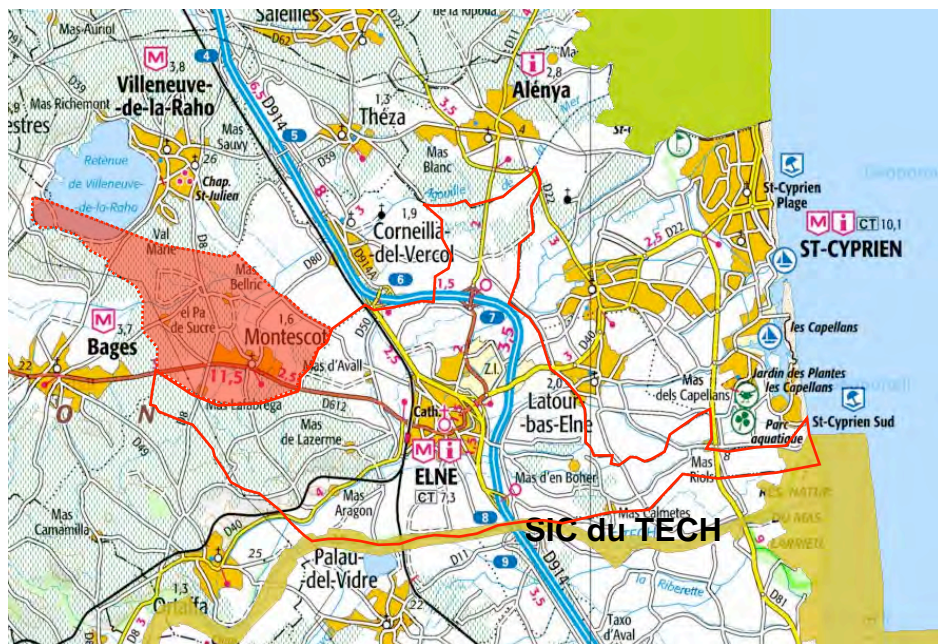
Barbeau méridional – *Barbus meridionalis*

Lamproie de rivière – *Lampetra fluviatilis*

+ L'Émyde lépreuse

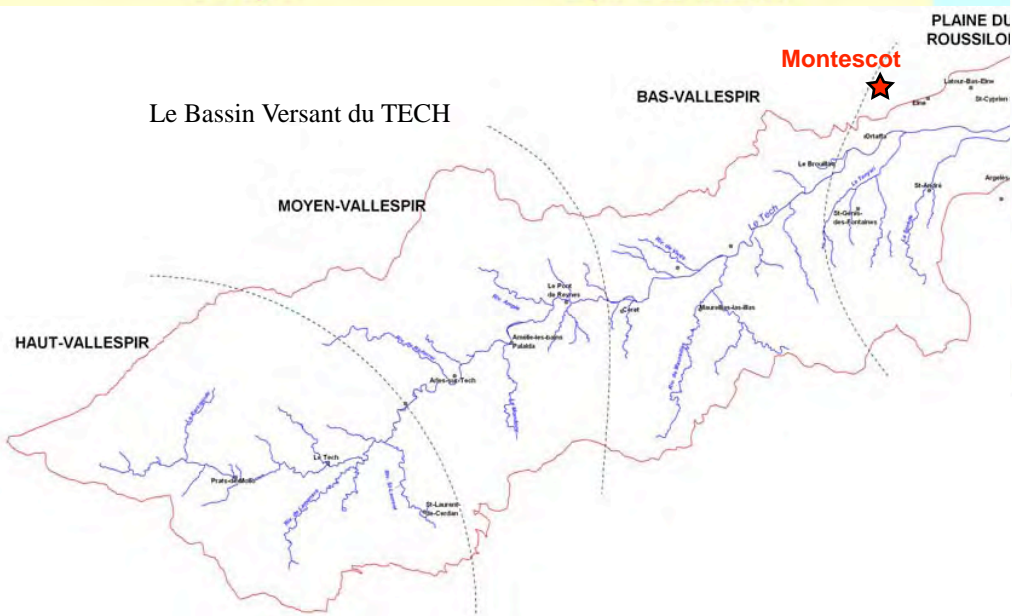
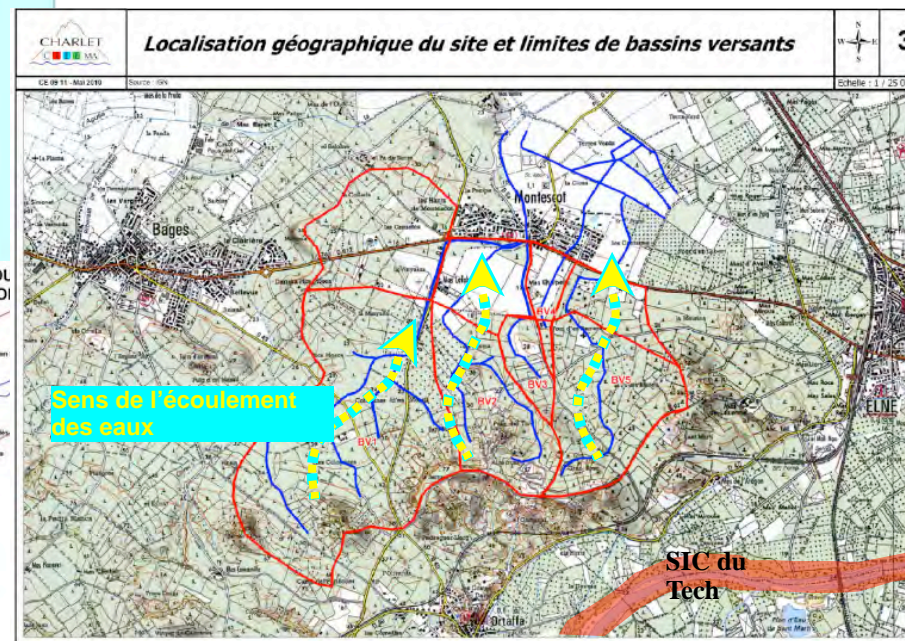
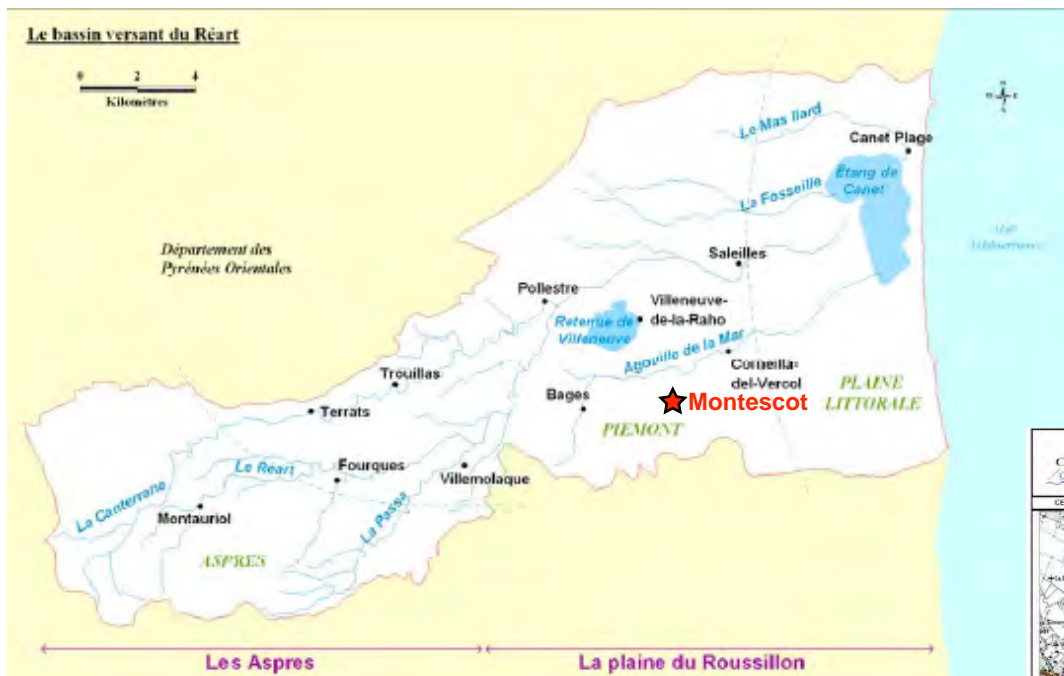
❖ Si le site Natura 2000 SIC - FR9101478 “LES RIVES DU TECH” concerne 21 communes du bassin versant, MONTESCOT ne figure pas sur cette liste mais se trouve limitrophe du territoire communal d'ELNE, pour sa part, directement concernée par le SIC.

❖ L'éloignement géographique du site Natura 2000 est ici manifeste.



❖

❖ Le territoire de MONTESCOT se situe dans le bassin versant du Réart et non dans celui du Tech comme l'indiquent les cartes suivantes. Ce qui signifie que les eaux de ruissellement qui circulent sur le territoire de Montescot s'orientent vers le Réart et s'y déversent suivant les courbes topographiques et qu'il n'y a donc aucun lien fonctionnel hydraulique ni physique avec le Tech.



❖ **Les incidences sont évaluées sur la base des éléments objectifs tels :**

- la situation totalement hors SIC du territoire communal
- l'appartenance du territoire communal au bassin versant du Réart et non du Tech
- l'absence en conséquence de toute connexion biologique et hydrographique
- l'éloignement manifeste du territoire communal du périmètre du site Natura 2000

➤ **Aucune superficie d'habitat en bon état de conservation n'est détruite ou dégradée, aucune destruction ou perturbation d'espèces ne peut être observée, le projet de PLU n'aura donc pas d'incidence directe sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation du site.**

➤ **Aucune influence indirecte ou cumulée sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation du site du fait de l'absence totale de liens fonctionnels d'ordre physique (logique de bassin versant sans influence sur la qualité de l'eau et des milieux aquatiques par le réseau hydrographique....) le projet de PLU n'aura donc pas d'incidence indirectes ou cumulée sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation du site.**

**Il peut donc être objectivement conclu qu'il ne risque pas d'y avoir d'incidences significatives sur l'état de conservation du site Natura 2000 "Les rives du Tech" du fait du projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTECOT.**

Selon les termes de l'article L.121-10 (modifié par la loi du 12 juillet 2010) et de l'article R.121-14 (modifié par décret du 6 octobre 2010) du Code de l'urbanisme, **le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTECOT ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale :**

- **Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001; compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

- Le Plan Local d'Urbanisme ne comprend pas les dispositions d'un plan de déplacements urbains.

- Le Plan Local d'Urbanisme ne permet pas la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du code de l'environnement.

- Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale mais :  
 - il n'est pas relatif à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants  
 - il ne prévoit pas non plus la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares.

✗ **Volet majeur du Grenelle de l'environnement, la trame verte et bleue (TVB) en est au stade expérimental.** Elle s'élabore dans les régions sous l'égide des Schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) et devrait mobiliser les acteurs les plus divers....

Dans l'attente de cette élaboration et pour ce qui concerne le territoire communal lui-même, les espaces écologiques majeurs qui pourraient par la suite intégrer la trame verte et bleue, ont été mis en évidence par le zonage N comme la réserve écologique ou une majeure partie de la Znieff de La Prade affirmant ainsi leur valeur environnementale et la reconnaissance de leur statut patrimonial.

✗ **Le développement de l'urbanisation (zones AU) tant pour l'habitat que pour les activités pourrait avoir un impact sur la faune et la végétation des lieux, mais celui-ci doit être relativisé au regard de la valeur sociale ou économique des projets.**

**La zone 1AU ouverte à l'urbanisation et la zone 2AU bloquée, à destination d'habitat, se situent hors ZNIEFF et identifications environnementales.**

**Si la zone 3AU bloquée à destination d'activités, se trouve localisée en ZNIEF , comme indiqué plus haut, elle n'en présente pas les caractéristiques, ce n'est pas une zone humide, sans haies, sans caractère bocager; elle ne se situe pas dans un secteur sensible.**

## **2 - Les incidences sur le cadre de vie, le paysage, le patrimoine...**

*Le cadre de vie, le paysage, le patrimoine...*

...

- ***A noter*** : En terme d'incidences, agir positivement sur le cadre de vie des habitants actuels et futurs, gérer les impacts du développement urbain sur le paysage et contribuer à préserver le paysage naturel ou façonné par l'homme sont des éléments importants portés par le PLU; les éléments de patrimoine ne sont pas, du fait du PLU, soumis à dévalorisation....

X Les orientations du plan prennent en considération les espaces urbanisés existants, le coeur de village et les extensions récentes, les équipements publics ainsi que la nouvelle zone d'urbanisation bloquée. Elles s'inscrivent, pour leur part, dans un espace lisible et bien encadré, en continuité la plus directe du village et de ses quartiers qui poursuit ainsi un développement cohérent avec de plus une ré-utilisation de terres inondables en tant qu'espaces publics de transition et de liaison.

X La nécessité d'un schéma global de fonctionnement aboutissant à une orientation d'aménagement pour l'urbanisation de la future zone à vocation d'habitat (2AU) permet d'envisager l'émergence de projets de qualité urbaine et environnementale, pour mieux organiser et gérer l'utilisation de l'espace, limitant ainsi également l'étalement urbain et les impacts sur l'environnement.

X Dans le cadre de la modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain mises en avant par le Grenelle 2 de l'environnement, le PLU de Montescot est très raisonnable et équilibré, **en effet, il classe en zone constructible environ 18 ha par rapport au POS en vigueur soit 2,97 % du territoire communal, dans le même temps il décline des zones 4NA et 8NAb et 9NA en zone A et en zone N pour une superficie de 19,21 ha.**

X L'accent mis sur les déplacements doux offrira également aux habitants actuels et futurs une alternative aux déplacements motorisés grâce au maillage progressivement mis en place et limitera les incidences de leurs déplacements. Il faut noter que tous les nouveaux projets d'urbanisation obligeront à la mise en oeuvre de pistes cyclables et piétonnes dans toutes les futures opérations. Le PLU comporte un certain nombre d'emplacements réservés pour des cheminements doux et des voiries mixtes, d'autres projets ou réalisations sont en cours, ils ne sont pas reportés car ne faisant pas spécifiquement l'objet d'emplacements réservés.

X Les constructions existantes à usage d'habitation et non agricoles ont été identifiées (secteurs Ah ou Nh) et leur extension a été limitée pour diminuer l'impact sur l'espace agricole, enrayant ainsi un possible mitage du territoire.

X Les sites archéologiques actuellement répertoriés par la DRAC sont précisés et identifiés sur les documents graphiques. Des mesures relevant de l'archéologie préventive devront donc y être appliquées avant tout aménagement

## **B - EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

### **Le souci de préservation et de mise en valeur de l'environnement se traduit dans le Plan notamment dans les grands thèmes :**

- la préservation du coeur de ville et de l'identité patrimoniale de MONTECOT
- la volonté d'une maîtrise du développement urbain (zones 2AU et 3AU bloquées).
- la mise en évidence de l'importance des déplacements doux et de l'amélioration des conditions de circulation.
- l'obligation du raccordement au réseau collectif d'assainissement des nouvelles constructions.
- la protection des espaces identifiés du point de vue écologique et environnemental par un zonage N strict.
- la limitation de l'occupation de l'espace naturel et agricole notamment par l'identification en tant que secteurs de la zone A ou N selon leur localisation dans l'une ou l'autre de ces zones :
  - des constructions existantes isolées à destination d'habitation en secteurs Ah ou à destination d'habitation/activités en secteurs Nh.
  - des aménagements hydrauliques et paysagers en secteur Na
- la reconnaissance claire de l'activité agricole dans le zonage et le règlement restrictif de la zone A.
- la prise en compte des risques naturels et notamment du risque inondation.

### **Et se décline au travers des documents constitutifs du dossier :**

#### **1 - Dans le rapport de présentation**

**par les états des lieux, les analyses et informations apportés sur :**

- l'état actuel de l'environnement urbain et paysager
- le développement de l'urbanisation et les formes urbaines induites
- les risques naturels identifiés, inondation et risque sismique
- les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses
- le risque d'exposition au plomb (+Annexes)
- le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (+Annexes)
- les réseaux d'eau & d'assainissement collectif (+Annexes)
- les incidences du Plan sur les identifications environnementales
- les sites archéologiques actuellement répertoriés

## 2 - Dans le projet d'aménagement et de développement durable

par les orientations générales retenues

----> **la troisième orientation** plus spécifiquement dédiée à l'environnement et qui vise à **AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT** se *décline ainsi en principes de base rappelés ici dont découlent également des actions particulières* :

- ❖ Identifier clairement les espaces agricoles et les préserver et permettre une diversification de l'activité agricole
- ❖ Valoriser et entretenir les paysages du territoire communal
- ❖ Mettre en évidence les espaces ZNIEFF non essentiels du point de vue cultural et les préserver par un classement N protecteur.
- ❖ Adopter 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....)
- ❖ Localiser la zone d'urbanisation de manière à relier le coeur de village et les deux quartiers excentrés
- ❖ Créer un vaste espace "vert", futur parc urbain naturel ayant également une fonction précise d'épandage des crues et de protection contre les inondations
- ❖ Prendre en compte les contraintes qui grèvent le territoire communal : les infrastructures, les risques notamment d'inondation, les sites archéologiques

----> **la première orientation** dont le sujet est de **REDÉFINIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS** et **la seconde orientation** qui met en avant la nécessité de **SOUTENIR LE TISSU ÉCONOMIQUE ET PERMETTRE SON RENFORCEMENT** participent respectivement également à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement par :

*le choix du phasage et de la continuité urbaine  
la volonté d'organisation et de densification tant que possible de l'existant  
les préconisations pour assurer la mixité de l'habitat et l'accueil de toutes les catégories de population  
la volonté de qualité des espaces publics et du maillage des différents quartiers  
le maintien et la valorisation des activités existantes notamment de proximité  
le soutien aux projets économiques et commerciaux  
la préservation de l'activité agricole*

## 3 - Sur les documents graphiques

par la délimitation des différentes zones et les reports graphiques d'éléments particuliers

- la délimitation claire et stricte de la zone agricole A et des secteurs spécifiques dont les constructions existantes non agricoles
- la préservation de l'activité agricole d'abord dans sa fonction économique majeure puis, ensuite, dans sa fonction d'entretien de l'espace et du paysage
- la délimitation de la zone naturelle N et de ses secteurs spécifiques dont les constructions existantes non agricoles
- l'identification des constructions existantes non agricoles et l'ensemble des destinations non agricoles existantes permet également de limiter le mitage
- la localisation des sites archéologiques
- le report graphique du classement sonore des infrastructures terrestres précise l'importance de la protection contre le bruit et de l'application des textes
- les emplacements réservés notamment relatifs aux aménagements
- le maintien et l'adaptation d'espaces boisés classés par rapport au POS pour préserver des haies et alignements d'arbres caractéristiques.

## **4 - Dans le règlement**

### **par les prescriptions spécifiques qu'il donne**

- d'une manière générale, pour chaque zone du PLU, certains articles du règlement permettent d'apporter une préconisation particulière permettant la préservation et la mise en valeur de l'environnement :

- l'article 4 permet d'imposer le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif dans les zones d'urbanisation U et AU, sauf pour le secteur UBb non raccordé ;
- les articles 6-7-8-9-14 permettent de définir la forme urbaine et donc l'impact sur le paysage, l'image de la ville et les conditions d'imperméabilisation des sols ;
- l'article 10 permet de réglementer la hauteur des constructions et d'en limiter ainsi l'impact sur le paysage ;
- l'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions pour une meilleure insertion dans le paysage et l'environnement ;
- l'article 13 qui impose des plantations et des espaces libres ;
- le caractère restrictif des zones A et N et les articles 1 et 2 correspondants permettent de définir les occupations et activités admises ou non afin de préserver l'environnement agricole et naturel :
  - la zone A est strictement dévolue à l'activité agricole et à ses besoins réels
  - la zone N vise à protéger l'espace naturel du territoire
  - les règles très spécifiques et réductrices des différents secteurs identifiés en zones A et N telles l'identification précise de la spécificité de destination, la limitation des extensions....

En particulier pour la zone 1AU, l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires adaptée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement.

## **5 - Par les servitudes d'utilité publique**

### **qui permettent d'assurer directement la préservation de l'élément pour lequel elles ont été instituées**

pour ce qui concerne plus particulièrement, la préservation et la mise en valeur de l'environnement :

- AS1 relative à la protection des eaux destinées à la consommation humaine.