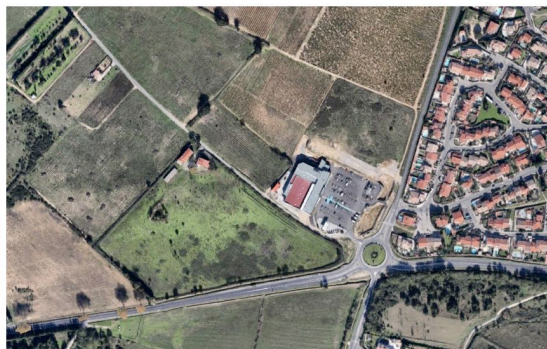


DECLARATION DE PROJET

COMMUNE DE MONTESCOT



PROVISOIRE

DECLARATION DE PROJET

*PLU approuvé - 27 juin 2013
Modification n°1 approuvée - 15 novembre 2017
Modification n°2 approuvée - 6 mai 2019
Déclaration de Projet n°1 -
Déclaration de Projet n°2 -*

1. SOMMAIRE

1. SOMMAIRE	2
2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	3
2.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF	3
2.2. DOCUMENT CREES OU MODIFIES	5
2.3. LA PROCEDURE.....	5
3. DECLARATION DE PROJET	5
3.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	5
3.2. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	6
3.3. PRESENTATION DU PROJET.....	15
3.4. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	18
4. MISE EN COMPATIBILITE	19
4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS	19
4.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME	32
4.3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS	33
5. TABLE DES MATIERES	47

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

2.1. LE CONTEXTE LEGISLATIVE

2.1.1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Conformément à l'article L 300-6 du code de l'Urbanisme, « l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.** » Au titre de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et de l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

La procédure de déclaration de projet est encadrée par les articles L 153-49 et suivants et l'article R 153-15 du code l'urbanisme.

L'article L153-54 prévoit « qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

A l'issue de l'enquête publique, la commune décide la mise en compatibilité du plan, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier et du résultat de l'enquête. Le conseil municipal adopte la déclaration de projet. Celle-ci emporte approbation des nouvelles dispositions du plan.

Dans le respect des conditions précédemment évoquées, la commune de Montescot souhaite donc procéder à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme.

2.1.2. L'évaluation environnementale

La présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumise à évaluation environnementale, dans la mesure où elle emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

Article R.104-11 du Code de l'urbanisme : « I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II ».

Article 153-31 du Code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

L'article L103-2 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée par la loi du 7 décembre 2020 prévoit que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, afin de faire participer le public dans le domaine de l'urbanisme et ce, avant l'examen conjoint prévu à l'article L.153-54...

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet sera réalisée par LETICEEA. Elle sera jointe au dossier de Déclaration de Projet, emportant mise en compatibilité du PLU.

2.2. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées ou les pièces complémentaires apportées, dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU sont :

- Les pièces du PLU modifiées en vigueur :
 - o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - o Le règlement écrit ;
 - o Le règlement graphique (plan de zonage au 1/2500^{ème} et au 1/5000^{ème}) ;
- Les pièces complémentaires apportées dans le cadre de cette procédure ;
 - o Le présent dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;
 - o L'évaluation environnementale ;
 - o Le résumé non technique de l'évaluation environnementale.

2.3. PROCEDURE

Cette procédure permet donc à la commune de Montescot de se prononcer sur l'intérêt général du projet d'extension de la zone d'activités économique et d'engager la mise en compatibilité du PLU.

La procédure de Déclaration de Projet prévoit que les dispositions proposées, pour assurer la mise en compatibilité du plan fassent l'objet d'un examen conjoint, à l'initiative de la commune, avec les personnes publiques associées.

Une enquête publique sera menée. À l'issue de celle-ci, le Conseil Municipal adoptera la déclaration de Projet et approuvera la mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et du résultat de l'enquête.

3. DECLARATION DE PROJET

3.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet, objet de la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU doit permettre l'extension de la zone d'activités économique de Montescot.

Aujourd'hui, au regard du PLU, ce projet ne peut se réaliser. En effet, une partie de la zone d'étude est classée :

- En zone 3AU bloquée à l'urbanisation. Cette zone a été classée lors de la révision générale du PLU le 27 juin 2013. Elle a plus de 9 ans aujourd'hui. Une Modification du PLU, pour permettre son ouverture à l'urbanisation ne peut donc être engagée.
- En zone agricole, destinée à la réalisation des ouvrages de rétention nécessaire au fonctionnement hydraulique de l'opération.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU destinée à ouvrir à l'urbanisation les zones actuellement bloquées à l'urbanisation (3AU et Agricole) par leur classement en zone 1AUe.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général car l'extension de la ZAE de Montescot doit permettre de répondre à la demande croissante d'entreprises en recherche de foncier artisanal, économique et commercial pour leur approvisionnement et leur développement local et permettra la création d'emplois sur le territoire communal. Ce projet d'extension permettra également la réalisation d'une salle polyvalente communale répondant à une demande sur le territoire.

Le document présente d'une part le projet et les justifications de son intérêt général, sa compatibilité avec les documents de planification et d'orientations supra-communaux et d'autre part les modifications apportées au PLU pour permettre sa réalisation.

3.2. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

L'état actuel du site consiste à réaliser une description de la zone sur laquelle porte la Déclaration de Projet, afin d'en déterminer les principales caractéristiques. Il conviendra alors de définir le périmètre du projet puis de réaliser une analyse sur :

- L'état actuel,
- Les risques majeurs naturels auxquels la zone d'étude est soumise,
- Le contexte environnemental.

3.2.1. Situation et périmètre de la zone d'étude

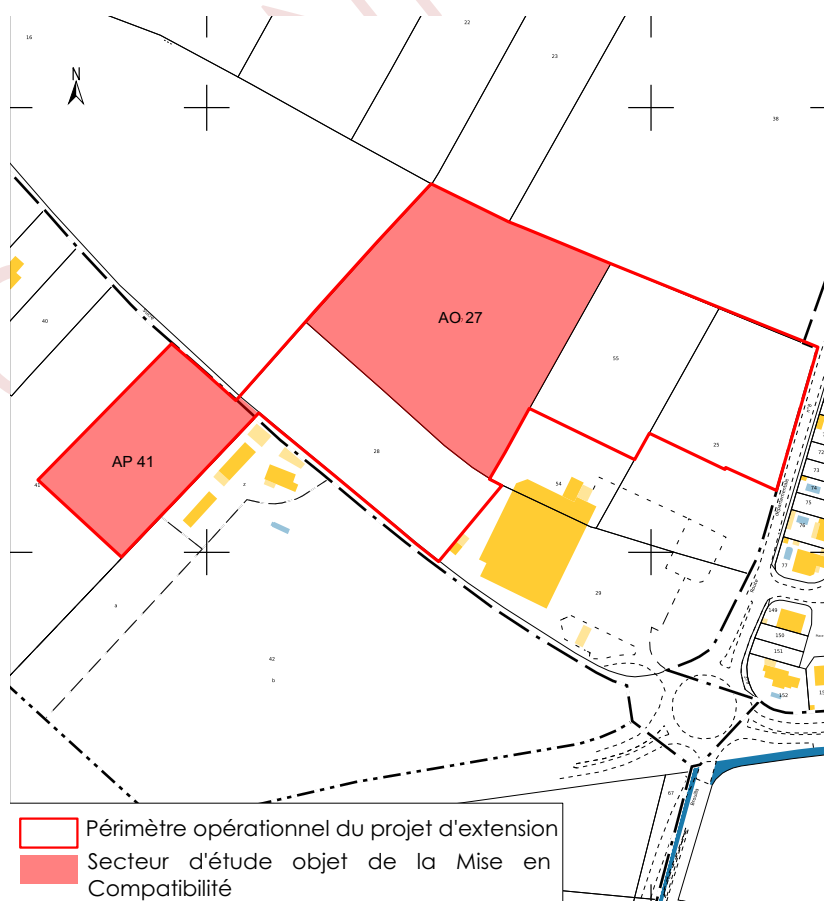
Le périmètre opérationnel du projet d'extension, d'une superficie d'environ 4ha se situe à l'entrée Ouest du village de Montescot, en continuité de la zone d'activité existante, composée d'un hypermarché doté d'une galerie marchande, d'une station-service et lavage des véhicules.

Ce projet d'extension est classé en zones Uc, 3AU, 1Au et A du PLU.

La mise en compatibilité portera sur les zones 3AU et A, d'une superficie de 2,2 ha. Son emprise est délimitée par la zone agricole au Nord, au Sud et à l'Ouest et par la zone d'activités existante à l'Est.



Le secteur d'études qui fait l'objet de la Mise en compatibilité est composé des parcelles AO 27 classée en zone 3AU du PLU et AP 41, en partie, classée en zone Agricole.



3.2.2. Desserte de la zone d'étude

Le secteur est desservi principalement au Sud depuis le chemin « Pa de Sucre » et au Sud-Est depuis le parking de l'hypermarché par une voie en attente. Il est à noter également la présence d'un chemin d'exploitation longeant le Nord de la zone et desservant des terres agricoles.



La desserte de la zone d'étude



Vue du Chemin Pa de Sucre



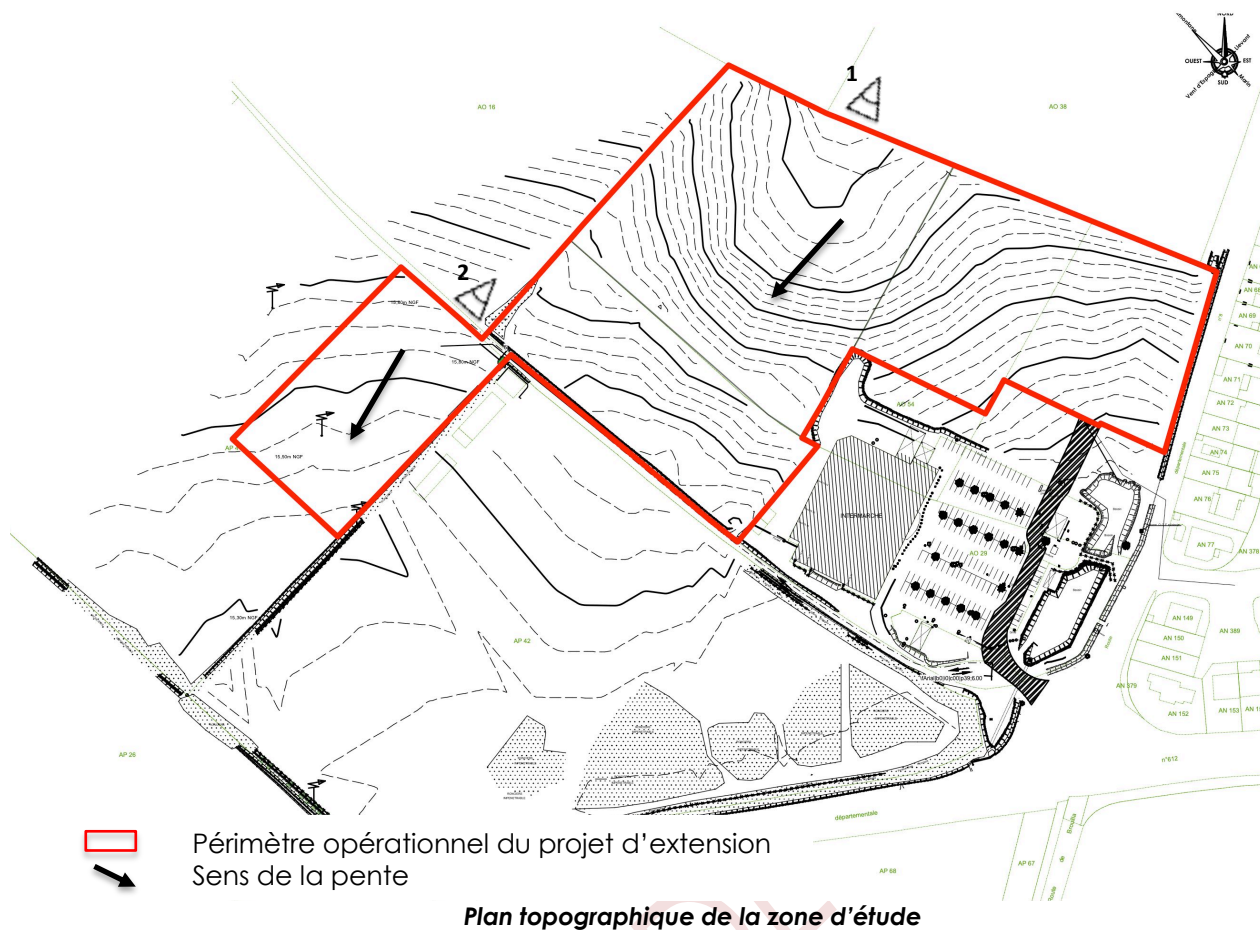
Vue du Chemin d'exploitation au Nord de la zone



Vue de l'entrée du parking de l'hypermarché

3.2.3. Occupation des sols et topographie

Le terrain présente un dénivelé d'environ 7,56 mètres entre le point le plus haut du terrain au Nord-Est et le plus bas au Sud-Ouest. La pente générale, variant entre les altitudes +24,29 NGF et +16,73 NGF, est donc principalement orientée dans le sens Nord-Est et Sud-Ouest.



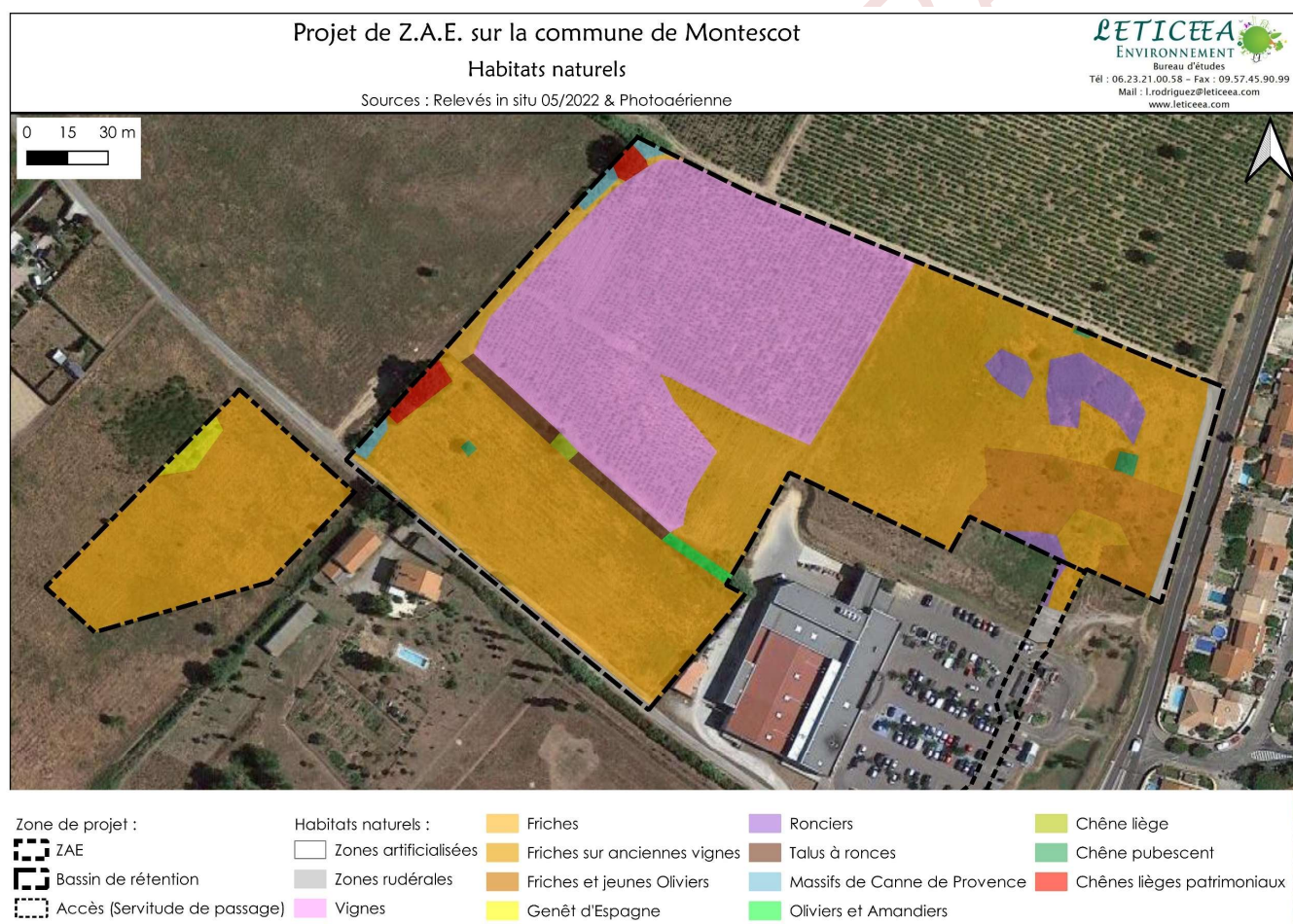
Les friches occupent une part importante de la zone d'étude. Elles se développent sur plus de la moitié du site dans les parties situées en zones 1AUe et A. La partie Nord du site, classée en zone 3AU, est occupée quant à elle par des vignes.



Vue sur les vignes au Nord de la zone d'étude depuis le chemin d'exploitation



Vue sur les friches au Sud de la zone d'étude depuis le chemin « Pa de Sucre »



Carte occupation des sols LETICEEA

3.2.4. Risques majeurs

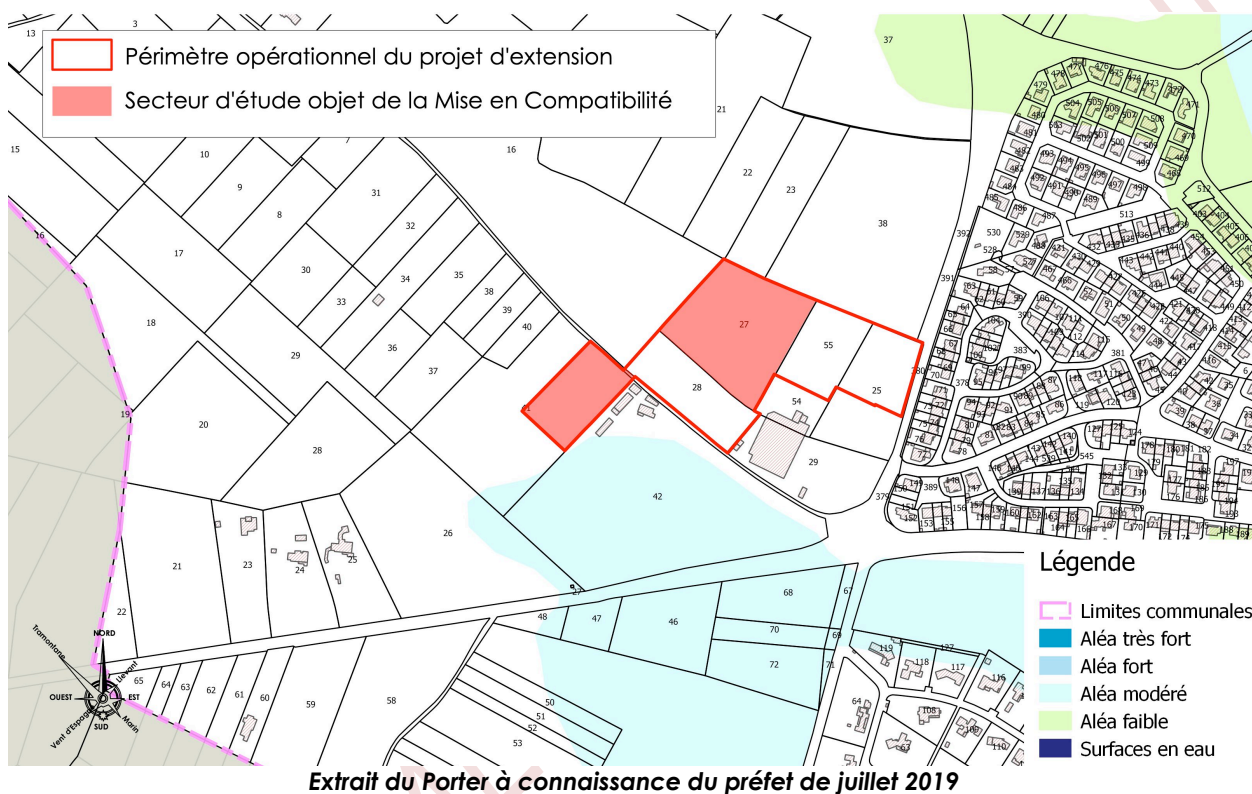
La commune de Montescot est concernée par trois risques naturels : le risque majeur d'inondation, le risque majeur sismique et le risque majeur mouvement de terrains / retrait-gonflement d'argile.

3.2.4.1. Risque inondation

La commune de Montescot ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques inondation. Elle est concernée néanmoins par la dernière cartographie du risque inondation réalisée par les services de l'État en juillet 2019 (Porter à connaissance) .

Ce porter à connaissance concernant le risque inondation comprend la cartographie des aléas sur le territoire communal. Il est accompagné des règles d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour les projets en zone inondable.

Le périmètre d'étude se situe hors de tout aléa inondation.



3.2.4.2. Risque sismique

L'ensemble de la commune de Montescot se situe en zone de sismicité modérée (niveau 3). Ce classement induit des mesures de prévention particulières en ce qui concerne les constructions de bâtiments (habitation, établissements recevant du public, etc...).

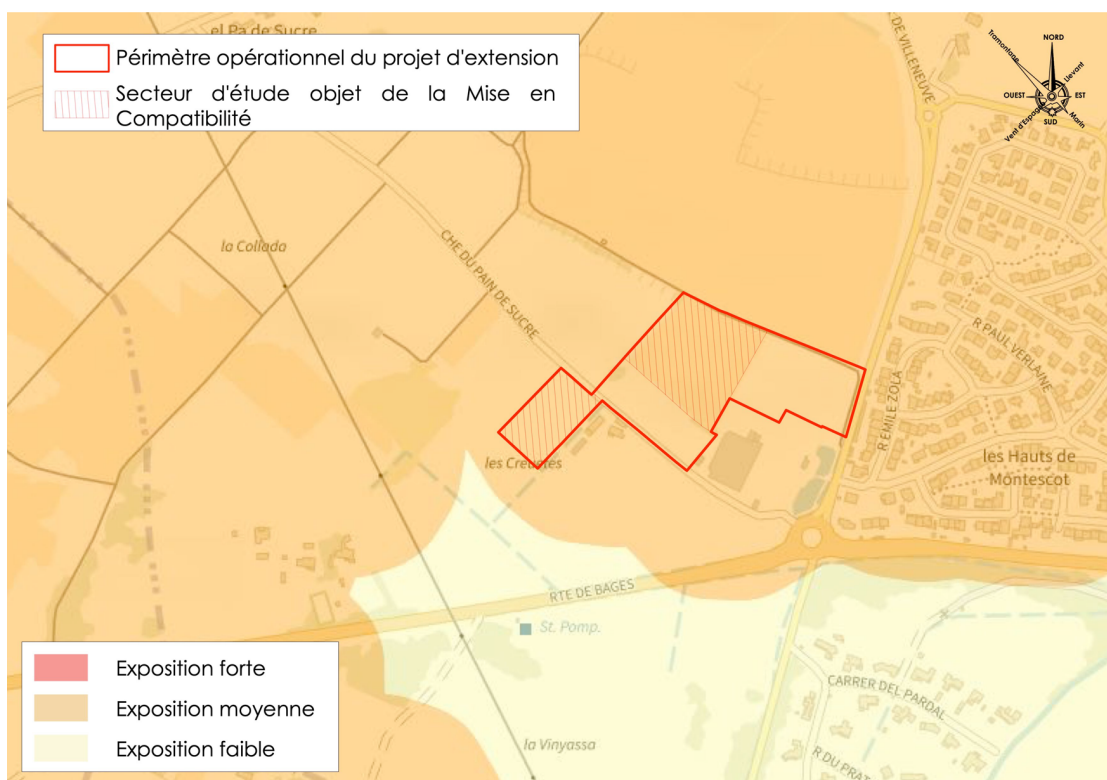
Les mesures préventives et notamment les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation intégrant le risque sismique devront par conséquent, être prises en compte.

3.2.4.3. Risque de retrait-gonflement des argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement créent des tassements différentiels du sol à l'origine de désordres plus ou moins marqués sur les structures. Ces phénomènes prennent une ampleur particulièrement importante lors d'épisodes de forte sécheresse.

Montescot est classée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM / service géologique national français) en zone d'aléa retrait-gonflement des argiles allant de « faible » à « moyen » sur la totalité du territoire communal.

La zone d'étude est exposée à un aléa moyen.



Risque de retrait et de gonflement des argiles – Source : BRGM

3.2.5. Contexte environnemental

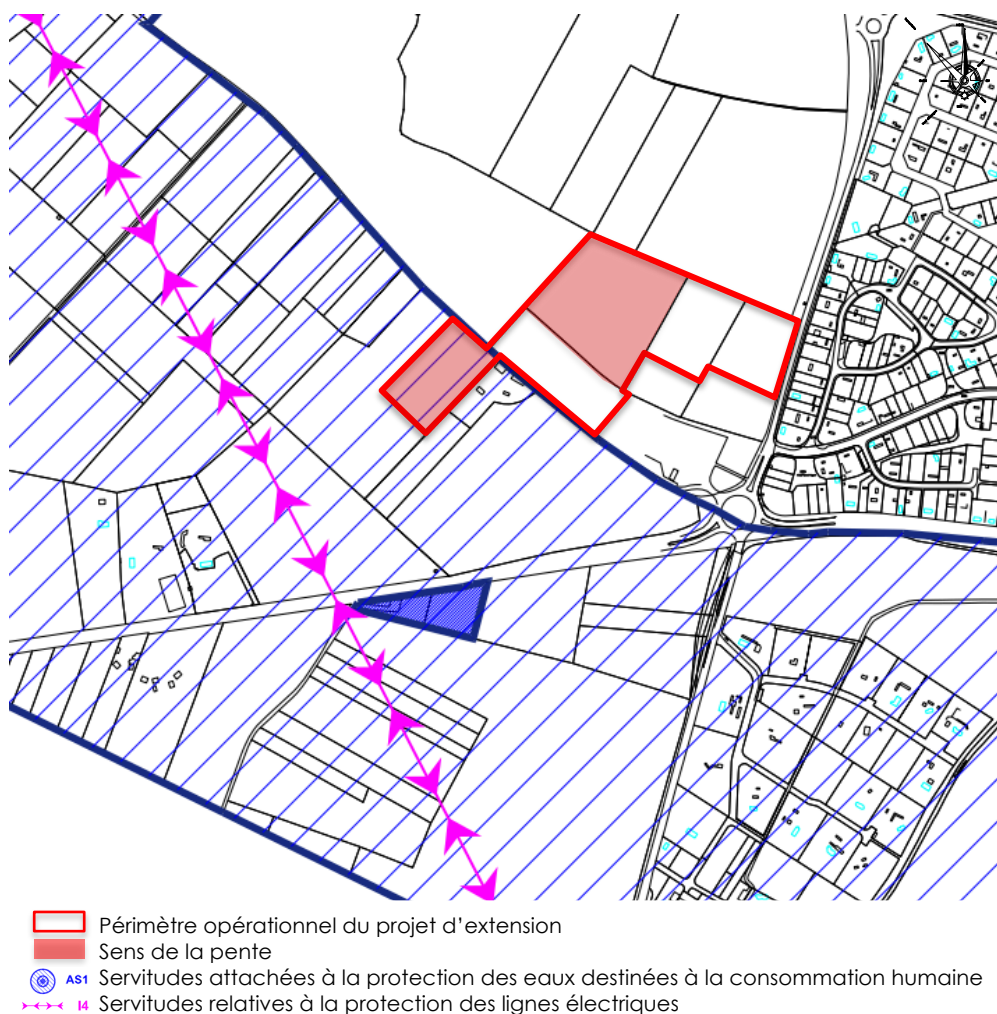
Cf. Évaluation Environnementale LETICEEA

3.2.6. Servitudes d'utilité publique

La commune de Montescot est concernée par deux servitudes d'utilité publique :

- AS1 : Servitude attachée à la protection des eaux destinées à la protection humaine.
- I4 : Servitude de protection des lignes électriques.

La partie du secteur destinée à la réalisation du bassin de rétention est concernée par la servitude d'utilité publique AS1 attachée à la protection des eaux destinées à la consommation humaine. La mise en place du bassin de rétention au sein de cette S.U.P est compatible avec la D.U.P l'ayant instaurée.



Extrait du Plan des Servitudes d'Utilité Publique (PLU de Montescot)

3.2.7. Réseaux

La Z.A.E. sera connectée aux réseaux d'eaux usées, d'eau potable, de télécommunication et électriques présents à l'Est de la zone, au droit du quartier d'habitations.

Les réseaux desserviront l'ensemble de la Z.A.E. (passage sous voiries).

Les eaux pluviales seront récoltées par le bassin de rétention à créer au Sud-Ouest de la zone. Son volume sera d'environ 3000 m³.

3.3. PRESENTATION DU PROJET

Cette partie permettra de présenter le projet d'extension de la zone d'activités économique dans sa globalité.



Plan de masse du projet d'extension de la ZAE

3.3.1. Accessibilité et Voirie

L'opération d'aménagement sera desservie principalement au Sud depuis le chemin « Pa de Sucre » permettant ainsi de mutualiser l'accès marchandise de l'hypermarché avec l'accès à la zone d'activités. Ce chemin va être recalibré avec une emprise à 6 mètres de chaussée. Les camions et autres véhicules lourds devront accéder depuis ce chemin.

La zone sera également accessible à l'Est depuis la voie qui dessert le parking de l'hypermarché. Seul les accès véhicules légers seront autorisés depuis cette voie. Il est envisagé de mettre des portiques limitant la hauteur à l'entrée de l'hypermarché.

Ces deux accès seront reliés entre eux par une voie à double sens desservant l'ensemble de la ZAE. Cette voie sera accompagnée d'un trottoir sécurisé d'une emprise minimale de 1,5 mètre permettant ainsi de réaliser une véritable continuité des dessertes douces au sein de la zone.

Cette desserte sera complétée par le projet de piste cyclable envisagé le long de la RD 8.

Le chemin d'exploitation longeant le Nord de la zone est préservé, permettant ainsi de maintenir l'accès aux parcelles cultivées situées hors opération. Ainsi, une liaison sera prévue depuis la voie de desserte principale.

Situation des dessertes



Légende

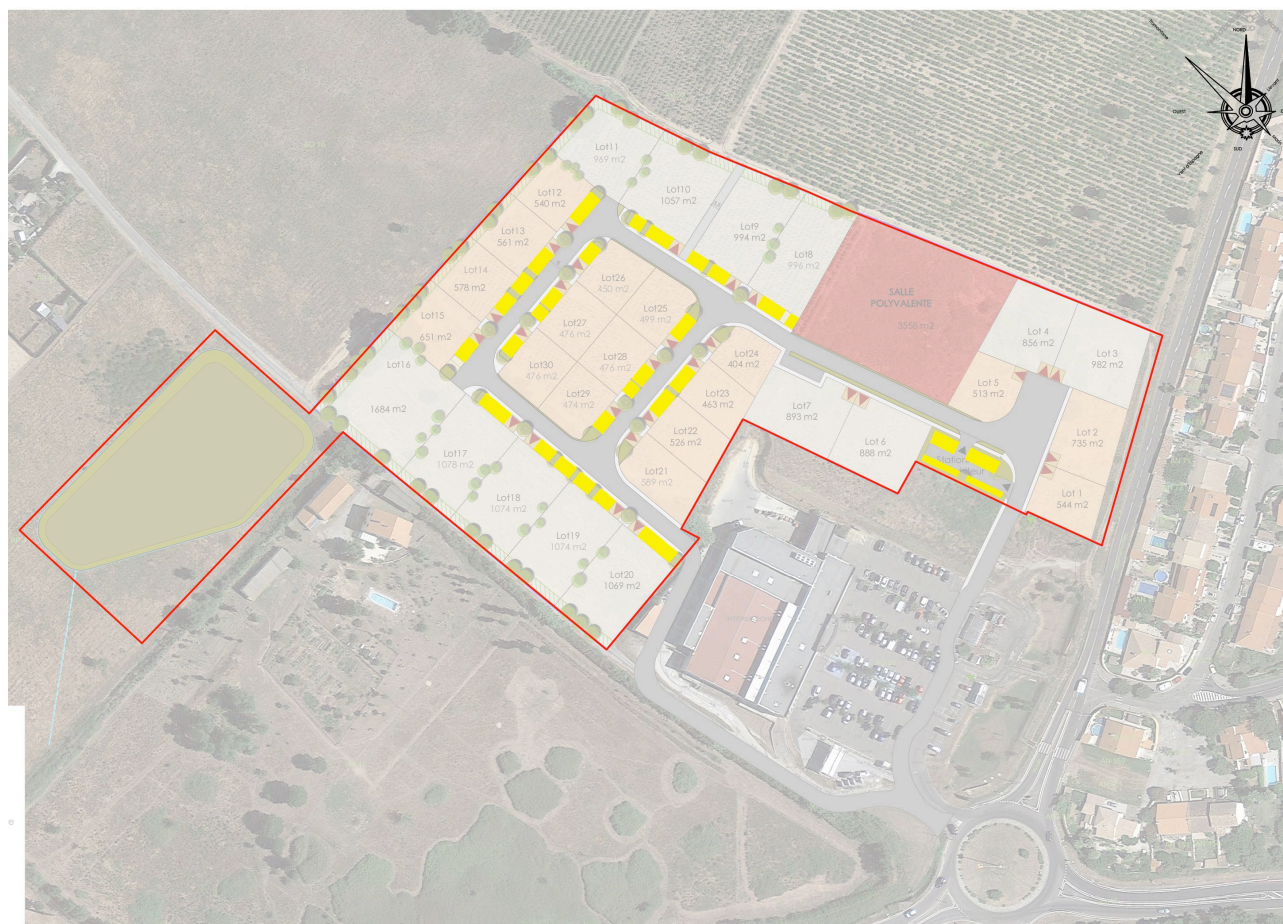
- Périmètre opérationnel du projet d'extension
- Principale voie de desserte
- Liaison douce
- Trottoirs

3.3.2. Stationnement

Le choix a été fait de regrouper le stationnement en accompagnement de la voirie principale. Les places de stationnement seront tracées en bordure de voirie en façade de chaque lot. Le nombre prévisionnel de stationnement visiteurs est ainsi estimé à 89 places et 3 places destinées aux personnes à mobilité réduite.

De plus, une poche de stationnement d'une quinzaine de places sera créée et positionnée à l'entrée Est du secteur.

Une mutualisation des stationnements sera permise avec les autres activités présentes.

**Légende**

- Périmètre opérationnel du projet d'extension
- Aires de stationnement

3.3.3. Bâti

Le projet d'extension de la ZAE prévoit un îlot dense composé des parcelles de tailles moyennes d'environ 400m² situées principalement au cœur de la zone et des parcelles d'emprises plus importantes comprises entre 1000 et 2000 m² en périphérie.

Le projet accueillera également une salle polyvalente communale sur la partie Nord permettant ainsi de répondre à une demande sur le territoire communal.

**Légende**

- Ilots de forte densité
- Ilots de faible densité
- Lot destiné à la salle polyvalente

3.3.4. Les aménagements paysagers

L'ensemble du projet d'aménagement a fait l'objet d'une approche dans le traitement paysager. Plusieurs aménagements contribuent ainsi à l'intégration du projet dans son environnement et à la qualité paysagère de l'opération.

L'espace dédié à l'ouvrage de rétention situé au Sud-Ouest de l'opération sera traité de manière paysagère afin de d'assurer la transition avec les milieux agricoles périphériques.

Un traitement paysager sera également réalisé sur les espaces de stationnement et en accompagnement des voies de desserte.

Afin d'assurer une intégration paysagère qualitative, les franges Nord, Sud et Ouest en interface avec les espaces agricoles seront plantées et traitées paysagèrement.

3.4. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Les justifications présentées ci-dessous ont pour objectif de présenter l'intérêt général du projet.

Le projet d'extension de la ZAE est l'occasion de répondre à la demande croissante d'entreprises en recherche de foncier artisanal, économique ou commercial pour leur développement local.

En effet, la commune de Montescot est consciente de l'augmentation des friches sur son territoire, a ouvert à l'urbanisation le secteur 1AUe, et procède à la mise en compatibilité de son Plan Local d'Urbanisme pour le présent projet (Ouverture de la zone 3AU) afin de permettre de répondre à la demande croissante d'entreprises en recherche de foncier artisanal, économique ou commercial pour leur approvisionnement et leur développement local.

Ce projet permettra également la création d'emplois sur le territoire communal.

La commune de Montescot a une population qui travaille très majoritairement à l'extérieur de la commune (89 % en 2019, d'après les données INSEE). La création d'activités sur l'opération en objet favorisera le maintien et/ou la création d'emplois sur place. En effet, la diminution constante sur ces dernières décennies du nombre d'exploitants agricoles doit en effet être compensée par une progression des activités tertiaires. Cela aura pour effet l'apport et le maintien de la population, une limitation de déplacement et une limitation de l'empreinte carbone.

L'extension de la zone d'activités économique permettra d'accueillir un nouvel équipement public.

La commune de Montescot souhaite développer son offre en équipement en profitant de l'extension de la ZAE pour réaliser une nouvelle salle polyvalente.

Les équipements actuels ne répondent plus aux demandes actuelles en terme de superficie, notamment. Il est devenu nécessaire pour la commune de se doter de ce nouvel équipement.

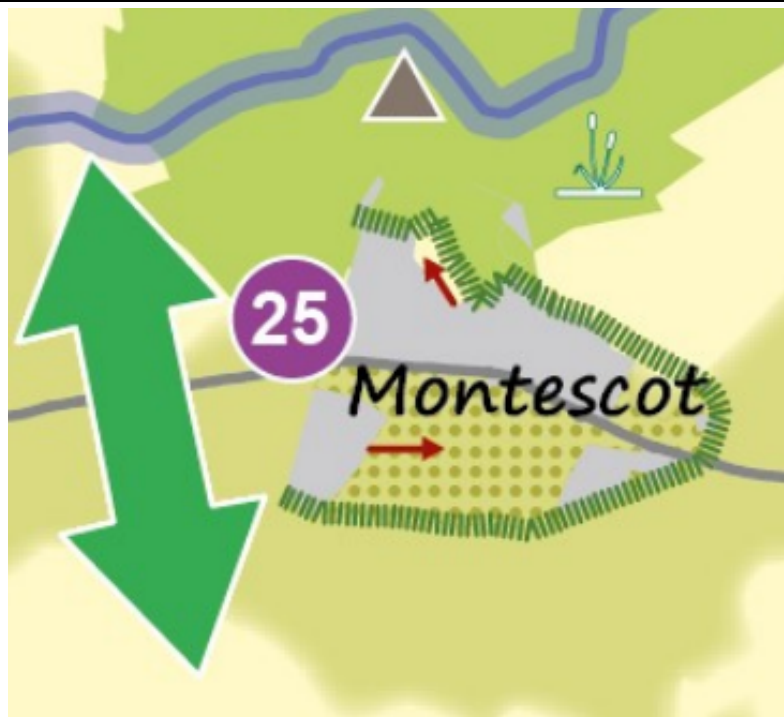
4. MISE EN COMPATIBILITE

4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

4.1.1. La compatibilité au regard du SCOT Plaine du Roussillon

La ville de Montescot s'inscrit dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial « Plaine du Roussillon » approuvé le 13 novembre 2013. La révision du SCOT a été lancée en 2017.

La carte de synthèse du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT « Plaine du Roussillon » en vigueur qualifie la zone d'étude comme un **Parc d'activité de proximité à promouvoir**.



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

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

Construire la ville durable

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

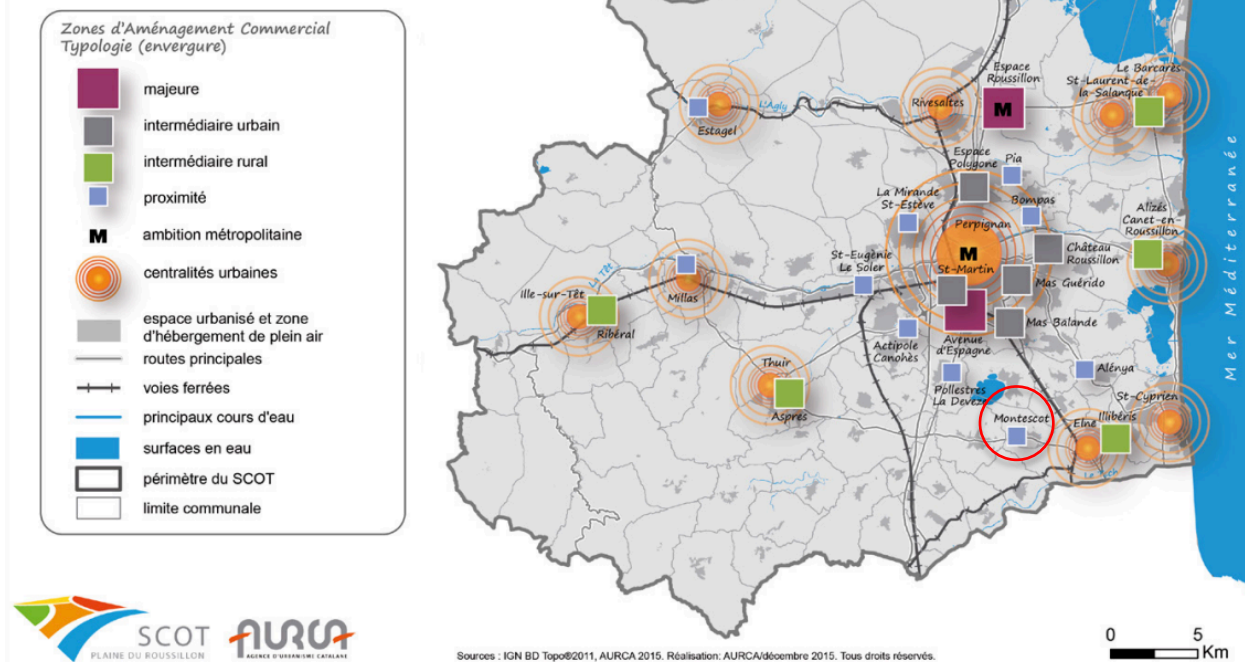
Extrait du DOO du SCOT « Plaine du Roussillon » en vigueur

Cette zone est aussi reconnue par le SCoT dans le DACOM en tant que l'une des 22 Zones d'Aménagement Commerciales avec une moyenne de 36 ha de superficie et 21780 m2 de surfaces de vente.

Suivant le DACOM, les zones commerciales de proximité situées en dehors des centralités urbaines se caractérisent par un rayonnement essentiellement communal dans le cœur d'agglomération et intercommunal sur le reste du territoire (pôles intermédiaires de Millas et Estagel, **communes de Montescot** et Alénia). Une offre commerciale de proximité s'y développe souvent composée d'un supermarché auquel se sont adossées des surfaces complémentaires dédiées à l'équipement de la maison ou au jardin et/ou culture et loisirs, automobile...

Ces zones se répartissent sur 11 sites, avec une moyenne de 10 ha de superficie et 2565 m2 de surfaces de vente.

Les Zones d'Aménagement Commercial et les centralités urbaines



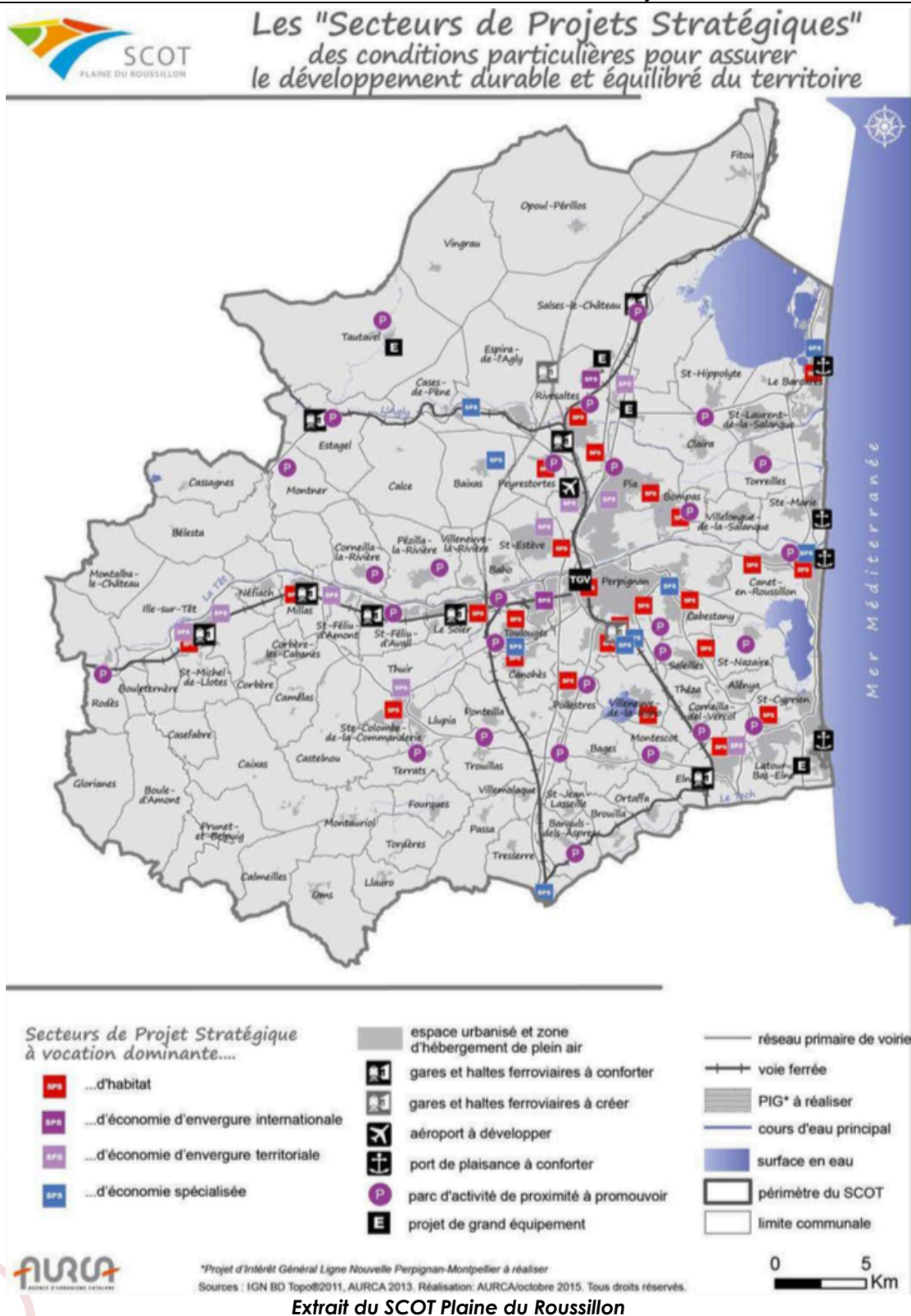
Extrait du SCOT Plaine du Roussillon en vigueur

Le document graphique suivant extrait du DACOM permet de délimiter la présente zone d'aménagement en tant que « zone d'aménagement commercial ».



Extrait du SCOT « Plaine du Roussillon » en vigueur

La mise en place de Secteurs de Projets Stratégiques à dominante d'Activités entend répondre à l'objectif de renouveler le développement économique du territoire. Ces secteurs ont été définis en fonction de plusieurs critères : capacité de renforcement de l'armature urbaine territoriale, accessibilité routière voire ferroviaire ou maritime, respect de l'armature verte et bleue du territoire, desserte par les transports collectifs, importance et typologie des activités existantes, potentiel de développement, contraintes particulières (notamment risques naturels). Le projet d'extension de la ZAE est identifié comme parc d'activités de proximité à promouvoir.



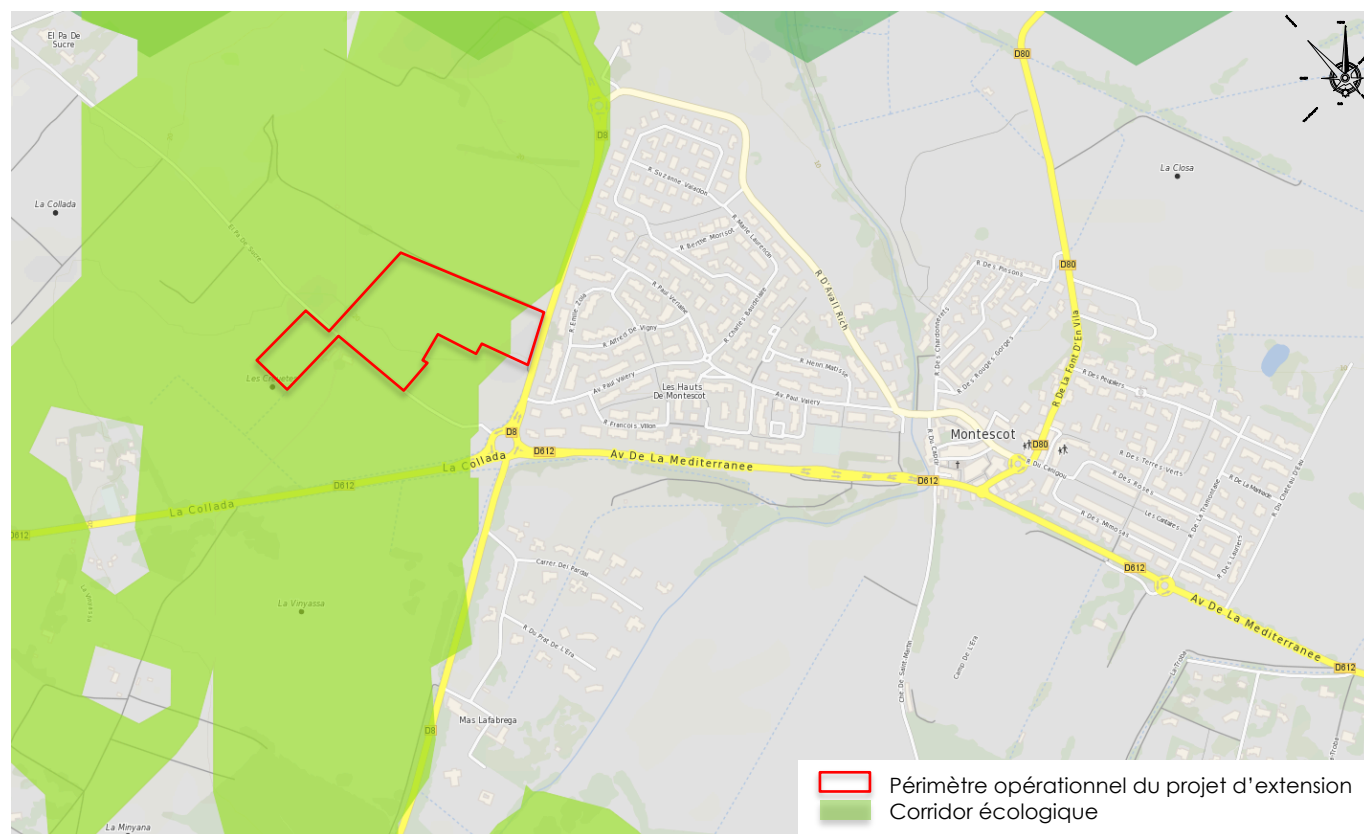
Le projet de développement de la ZAE relevant d'un intérêt général est compatible avec les orientations du SCoT « Plaine du Roussillon ».

4.1.2. La compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique Languedoc Roussillon, approuvé le 20 novembre 2015, est un document cadre élaboré dans chaque région, mis à jour tous les 6 ans et suivi conjointement par le Conseil régional et l'État en association avec un Comité régional

trame verte et bleue (CRTVB). Il est intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui est un document stratégique de planification qui détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement du territoire à moyen et long terme.

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



Extrait du SRCE

4.1.3. La compatibilité avec le schéma régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie ou SRCAE est issu des lois Grenelle et vise à mieux prendre en compte les problématiques liées au changement climatique et à l'énergie.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- De développement des énergies renouvelables.
- De maîtrise des consommations énergétiques.
- De réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- De qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques.
- D'adaptation au changement climatique.

Le projet de SRCAE du Languedoc Roussillon a été approuvé le 24 avril 2013 par arrêté préfectoral. Il fixe les 12 objectifs principaux à atteindre à l'échelle régionale :

- Préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique
 - Réduction des consommations d'eau de 5 à 10 %.
 - Rendement des réseaux AEP de 85 à 90 %.
 - Améliorer l'arrosage et la réutilisation des eaux de pluie.
 - Diviser par 2 la perte de superficie agricole.
 - Classer 10 % de l'aire maritime régionale en aire marine.
- Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air :
 - Augmenter de 30 % le nombre de déplacements en transport en commun entre 2010 et 2020.
 - Augmenter la part de nature en ville.
 - Permettre une gestion intégrée des territoires grâce aux documents d'urbanisme.
- Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes :
 - 100 % du territoire couvert par le haut débit.
 - Interconnecter les différents modes de transport.
 - Augmenter le taux de remplissage des voitures.
 - Porter à 5 % la part des véhicules électriques.
- Favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises :
 - 22 % de fret ferré.
 - Développement de l'activité portuaire.
 - Améliorer le remplissage du fret routier.
- Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain :
 - 125 000 logements d'avant 1975 rénovés BBC-Effinergie.
 - 55 % des bâtiments d'après 2005 conformes à la RT2012.
 - 3 % des logements et 5 % du tertiaire à énergie positive.
- Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires :
 - Éolien : 6 250 GWh/an.
 - Biomasse chaleur : 5 145 GWh/an.
 - Biomasse électricité : 413 GWh/an.
- La transition climatique et énergétique, une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires :
 - Développer les filières de l'éco-construction, des énergies renouvelables et de la rénovation.
 - Diversifier et convertir l'offre touristique.
 - Encourager les évolutions du secteur industriel.
- Préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique :
 - Réduire l'exposition de la population à la pollution atmosphérique.
 - Prévenir et protéger la population des épisodes caniculaires estivaux.
 - Améliorer les systèmes d'alerte en cas de risques naturels.
- Favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air :
 - Mobiliser autour d'une évolution des modes de déplacements.
 - Permettre une prise de conscience pour une consommation éco-responsable.
 - Inciter les particuliers à être acteurs de l'amélioration.

- Vers une exemplarité de l'État et des collectivités territoriales.
- Suivi des consommations d'énergie et d'eau du patrimoine de l'État et des collectivités engagées dans un PCET.
- Plan de Déplacement d'Administration pour toutes les administrations et les collectivités engagées dans un PCET.

- Développer la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie.

- Animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée.

Le projet de ZAE prend en compte les orientations fixées par la SRCAE du Languedoc Roussillon.

4.1.4. La compatibilité avec le Plan Climat-Energie départemental

Dans le département des Pyrénées-Orientales, un Plan Climat-Energie Territorial (P.C.E.T.) a été adopté en novembre 2013.

Le P.C.E.T. a pour ambition :

- d'identifier les enjeux du territoire en matière de lutte contre le changement climatique,
- de définir des objectifs stratégiques et opérationnels (sur les volets atténuation et adaptation) qui constituent la stratégie territoriale,
- de décliner de façon opérationnelle la stratégie à travers l'élaboration d'un programme d'actions,
- de mettre en œuvre un dispositif de suivi-évaluation afin de réajuster si nécessaire les actions et politiques mises en œuvre.

Les objectifs opérationnels s'inscrivent dans la perspective des objectifs nationaux, à savoir réduire les émissions de gaz à effet de serre de 20 % d'ici 2020 et d'un « facteur 4 » (75%) à l'horizon 2050.

Le P.C.E.T. s'articule autour de 2 volets, « Adaptation » et « Atténuation », comprenant chacun 4 enjeux au sein desquels sont réparties 24 orientations.

VOLET ADAPTATION DU P.C.E.T. DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

- Enjeu 1 : Favoriser la préservation des ressources naturelles du département
 - o 1.1 Préserver la ressource en eau et anticiper les conflits d'usage
 - o 1.2 Préserver la biodiversité et les milieux pour maintenir les services écosystémiques rendus
 - o 1.3 Anticiper et s'adapter à l'évolution du trait de côte

- Enjeu 2 : Accompagner l'adaptation des activités économiques clés
 - o 2.1 Aider à la préservation et à la diversification de l'économie touristique
 - o 2.2 Accompagner l'adaptation des activités agricoles, sylvicoles et de pêche

- Enjeu 3 : Œuvrer en faveur de la santé de tous et d'un cadre de vie agréable et attractif malgré les fortes chaleurs
 - o 3.1 Prévenir et limiter les risques sanitaires exacerbés par le changement climatique

o 3.2 Améliorer les pratiques en matière d'urbanisme et lutter contre les îlots de chaleur

- Enjeu 4 : Aider à la sécurisation des personnes, des biens et des réseaux
 - o 4.1 Réduire la vulnérabilité du patrimoine et des services du Conseil Général
 - o 4.2 Aider pour une meilleure prise en compte des contraintes exercées par le changement climatique

VOLET ATTÉNUATION DU P.C.E.T. DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

- Enjeu 5 : Contribuer à construire une alternative à la voiture individuelle pour favoriser une mobilité durable quotidienne ou de loisirs
 - o 5.1 Améliorer la maîtrise des déplacements sur le territoire
 - o 5.2 Encourager la mobilité durable au Travail
 - o 5.3 Inciter à l'utilisation des transports en commun et renforcer l'intermodalité comme alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle
 - 5.4 Aider au développement des modes de déplacements doux
 - 5.5 Contribuer à faire des Pyrénées-Orientales une destination « écotouristique » sur le volet « déplacement »
 - 5.6 Développer et conforter les infrastructures et superstructures
- Enjeu 6 : Impulser la réhabilitation du parc bâti pour améliorer le confort de vie en été comme en hiver
 - o 6.1 Renforcer l'exemplarité du Département et améliorer la performance énergétique de son patrimoine bâti
 - o 6.2 Favoriser les techniques de construction répondant aux exigences de maîtrise de l'énergie et d'adaptation au changement climatique dans le bâtiment
 - o 6.3 Inciter à la rénovation du parc bâti dans un objectif d'amélioration de performance énergétique
- Enjeu 7 : Œuvrer en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et aider à garantir le droit à l'énergie pour tous
 - o 7.1 Informer, sensibiliser et former les professionnels de l'action sociale à la lutte contre la précarité énergétique
 - o 7.2 Mettre en place un dispositif de prévention du risque de précarité énergétique par la maîtrise de l'énergie
- Enjeu 8 : En tant que chef de file, mobiliser le territoire autour du défi de la lutte contre le changement climatique
 - o 8.1 Responsabiliser et accompagner les décideurs locaux à s'engager dans la lutte contre le changement climatique
 - o 8.2 Travailler de concert avec les partenaires proches du Département afin de lutter efficacement contre le changement climatique
 - o 8.3 Sensibiliser, informer la population sur le changement climatique pour aider à l'évolution des pratiques
 - o 8.4 Poursuivre le développement des énergies renouvelables (EnR) sur le territoire et valoriser cet engagement

Le projet est compatible avec le P.C.E.t départemental.

4.1.5. La compatibilité avec le Plan Climat Air Energie territorial de la Communauté de Communes Sud Roussillon

La Communauté de communes Sud-Roussillon a adopté un Plan Climat Air Energie territorial. Le P.C.A.E.t s'articule autour de 7 ambitions :

- **AMBITION 1 : Réunir les conditions de mobilités sobres, efficaces et durables pour tous**
 - o Développer les services de location de véhicules et de tout engin alternatif, notamment le vélo
 - o Équiper le territoire en bornes de recharge électriques et GNV
 - o Élever le niveau de service en transports en commun vers Perpignan, Canet-en-Roussillon et Elne
 - o Aménager plusieurs aires multimodales et de covoiturage
 - o Accompagner l'élaboration de plans de circulation communaux
 - o Rendre les équipements accessibles à tous
 - o Créer et animer une Maison des Mobilités et du Climat
 - o Soutenir l'élaboration et la mise en œuvre de Plans de Mobilité Entreprises
 - o Mettre en place un réseau de lieux de télétravail
 - o Élaborer et mettre en œuvre un Plan Vélo intercommunal
 - o Élaborer et mettre en œuvre un Schéma Directeur de Mobilité
 - o Étudier l'opportunité de mettre en place un service de navettes intercommunales
 - o Développer des offres de mobilités spécifiques aux touristes
- **AMBITION 2 : Garantir la sobriété énergétique et le confort thermique du bâti**
 - o Sensibiliser tous les publics aux eco gestes
 - o Accompagner le déploiement d'un parcours de rénovation de l'habitat à destination des particuliers
 - o Soutenir les rénovations exemplaires et performantes
 - o Étudier la mise en œuvre d'une OPAH
 - o Repérer et accompagner les ménages en situation de précarité énergétique
 - o Impliquer les propriétaires bailleurs dans la lutte contre la précarité énergétique
 - o Accompagner les entreprises vers les dispositifs de soutien à la transition énergétique et écologique
 - o Se doter d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)
 - o Engager les acteurs de la filière tourisme dans une démarche écoresponsable
 - o Mener une réflexion stratégique sur l'approvisionnement local de la filière BTP
 - o Promouvoir la gestion exemplaire et la rénovation performante des bâtiments publics
- **AMBITION 3 : Accompagner l'agriculture locale vers un moindre impact Carbone**
 - o Améliorer l'efficacité énergétique des serres
 - o Engager une réflexion pour s'approvisionner en chaleur renouvelable après la fin des contrats de cogénération
 - o Déployer une démarche expérimentale de serre agrivoltaïque avec panneaux orientables
- **AMBITION 4 : Réduire l'empreinte Carbone de l'alimentation**
 - o Informer et sensibiliser la population sur l'empreinte carbone de son alimentation
 - o Favoriser et promouvoir les producteurs locaux auprès de la population et des touristes
 - o Favoriser l'approvisionnement local de la restauration collective grâce au déploiement d'une plateforme de produits locaux
 - o Engager un Projet Alimentaire Territorial (PAT)
- **AMBITION 5 : Améliorer le mix énergétique en développant les énergies renouvelables localement**
 - o Identifier l'opportunité de produire des EnR par les communes et la CCSR et caractériser le potentiel et la faisabilité des projets
 - o Identifier un site propice au déploiement d'une centrale solaire au sol

- o Favoriser l'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelable dans les documents d'urbanisme
 - o Encourager le déploiement des EnR thermiques et des réseaux de chaleur
 - o Organiser une ou des journée(s) de sensibilisation / formation sur les projets EnR citoyens
 - o Identifier un site propice au développement d'un projet d'EnR citoyen
- **AMBITION 6 : Réduire la vulnérabilité du territoire face aux effets du changement climatique**
- o Améliorer le rendement du réseau d'Alimentation en Eau Potable, encourager la récupération des eaux pluviales et étendre le réseau d'eau brute non potable
 - o Réutiliser les eaux traitées par les stations d'épuration et les eaux de la piscine intercommunale
 - o Acquérir des connaissances pour mieux prévenir et gérer les risques d'inondation
 - o Mettre en œuvre des mesures pour accroître la protection du territoire face aux risques d'inondation
 - o Mieux gérer les risques côtiers grâce à l'Observatoire de la Côte Sableuse Catalane
 - o Protéger la population face aux fortes chaleurs via l'élaboration d'un Plan Canicule
 - o Intégrer un chapitre dédié à l'adaptation de l'espace urbain et à urbaniser dans le guide pour l'articulation des documents d'urbanisme et du PCAET
 - o Mener des actions de sensibilisation sur le changement climatique à destination du grand public et des scolaires
 - o Travailler avec la sphère agricole sur l'adaptation au changement climatique
 - o Protéger les espaces ruraux les plus menacés, en déployant un ou plusieurs PAEN, en complément de la mise en œuvre du PAEN d'Alénia existant.
 - o Développer une offre touristique diversifiée en s'appuyant sur les richesses et le potentiel de l'arrière-pays
 - o Conduire une réflexion approfondie sur l'avenir de la station balnéaire de Saint Cyprien
 - o Elaborer des Plans Locaux d'Adaptation au Changement Climatique, en complément du PLACC d'Alénia
- **AMBITION 7 : Devenir une collectivité exemplaire**
- o Animer, mettre en œuvre et évaluer le PCAET, et informer la population sur la démarche et ses résultats
 - o Ratifier la Convention des Maires pour le Climat et l'Énergie
 - o Suivre les émissions de polluants de l'air pour mieux les prévenir
 - o Reconquérir les « centres-bourgs »
 - o Articuler les documents d'urbanisme avec le PCAET
 - o Engager la mutation du parc de véhicules de la CCSR et former les agents à l'éco-conduite
 - o Promouvoir la gestion exemplaire et la rénovation performante des bâtiments publics
 - o Développer les projets d'autoconsommation et de production d'EnR sur le patrimoine des collectivités
 - o Faire du quartier de l'Aygual à Saint-Cyprien un quartier pilote en matière de rénovation et d'adaptation
 - o Tisser un partenariat avec la ressourcerie d'Elne

Le projet est compatible avec le P.C.A.E.t de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

4.1.6. La compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 aujourd'hui codifiée, le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) a pour objet de définir ce que doit être la gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Rhône-Méditerranée-Corse.

Le projet étudié est concerné par le SDAGE RMC. Dans sa nouvelle version, le SDAGE RMC 2016-2021 fixe la stratégie pour l'atteinte du bon état des milieux aquatiques en 2021 et a donné un avis favorable au Programme de mesures qui définit les actions à mener pour atteindre cet objectif.

Plusieurs orientations fondamentales du SDAGE RMC constituent les axes essentiels à promouvoir sur le bassin dans les années à venir.

Elles sont déclinées comme suit :

- Orientation n°0 S'adapter aux effets du changement climatique
- Orientation n°1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Orientation n°2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques
- Orientation n°3 Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- Orientation n°4 Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Orientation n°5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Orientation n°6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et zones humides
- Orientation n°7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Orientation n°8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE définit également des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral

Le projet est concerné et compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE RMC, notamment avec l'orientation n°8 « augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations... ».

L'aménagement réalisé et les précautions qui seront prises pour respecter l'environnement visent à **respecter le fonctionnement naturel des milieux (en rétablissant l'écoulement des eaux) et à s'investir plus efficacement dans la gestion des risques.**

4.1.7. La compatibilité avec le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) sont les déclinaisons locales des SDAGE réalisés à l'initiative des acteurs locaux. Il s'agit d'un outil de planification et

de la gestion de l'eau sur dix ans.

La commune de Montescot se situe dans le SAGE des Nappes du Roussillon. Le SAGE a été validé par la Commission Locale de l'Eau le 11 avril 2019 et entre dans sa dernière phase qui consiste à consulter tous les partenaires concernés pour avis : consultation des assemblées de mi-avril à mi-août 2019 et enquête publique à l'automne 2019. L'approbation définitive du SAGE est prévue pour 2020.

La Commission Locale de l'Eau a voté six « orientations stratégiques » :

- Articuler la préservation des nappes et l'aménagement du territoire pour préserver l'avenir de la plaine du Roussillon,
- Partager l'eau des nappes entre les différents usages, dans le respect de l'équilibre quantitatif,
- Réguler la demande en eau par une politique volontariste d'économies,
- Connaître tous les forages et leurs prélèvements associés et faire en sorte qu'ils soient de bonne qualité,
- Protéger les captages AEP en adaptant la réponse à leur niveau de contamination,
- Organiser la gouvernance par une gestion efficace des nappes.

Le projet de ZAE prend en compte l'ensemble des orientations du SAGE.

Le SAGE Nappes plio-quaternaires de la plaine du Roussillon a été approuvé par arrêté Préfectoral du 03 avril 2020 (DDTM/SER/2020094-0001).

Les objectifs de ce SAGE sont les suivants :

- QUANTITE : restauration et préservation de l'équilibre quantitatif permettant un bon état de la ressource et la satisfaction des usages
- QUALITE : restauration et préservation de la qualité des nappes profondes et superficielles, pour tous les usages, et prioritairement pour l'alimentation en eau potable
- FORAGES : amélioration de la connaissance et de la gestion des points de prélèvements et des volumes associés
- COMMUNICATION / SENSIBILISATION : communication et sensibilisation aux enjeux des nappes
- GOUVERNANCE : instauration d'une vision globale de toutes les ressources à l'échelle de la plaine du Roussillon, et intégration du lien à l'aménagement du territoire

Le projet de ZAE n'est pas de nature à aggraver les risques d'inondation et de pollution vers le milieu récepteur. Ainsi, il reste compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE et du SAGE.

4.1.8. La compatibilité avec le risque inondation

A ce jour, aucun Plan de Prévention des Risques inondation n'a été élaboré sur le territoire de Montescot, mais la commune dispose du Porter à connaissance du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation. La modélisation de ce document est en partie basée sur la modélisation de l'état initial actuel réalisé dans le cadre du présent projet.

Le PGRI 2016-2021 a été approuvé par arrêté du 7 décembre 2015 et est entré en vigueur le 23 décembre 2015. Un PGRI élaboré pour la période 2022-2027, a été approuvé en mars 2022.

Les modifications apportées par rapport au PGRI 2016-2021 ont pour but de renforcer sa portée sur les territoires, sans en modifier sa structure et en particulier ses 5 grands objectifs (GO).

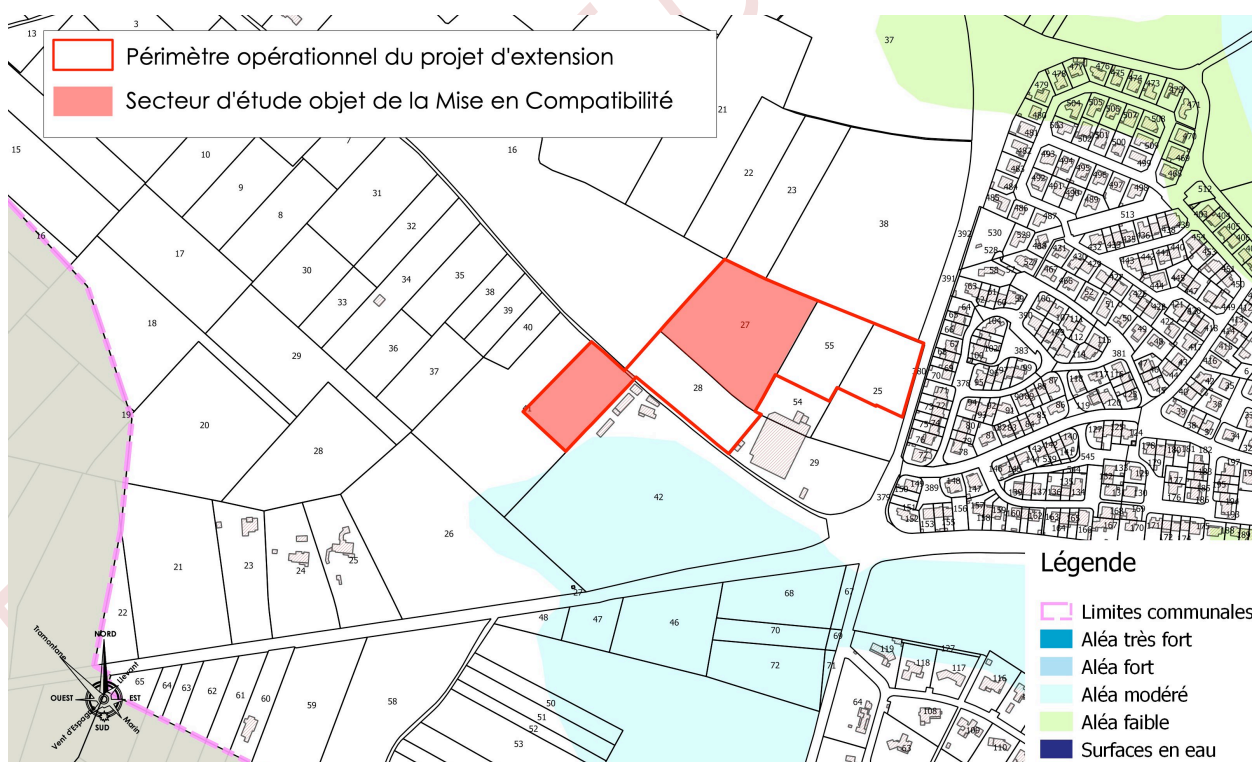
Le PGRI Rhône Méditerranée 2022-2027 prévoit toujours 5 grands objectifs de gestion des risques d'inondation déclinés en dispositions destinées à permettre l'atteinte des objectifs fixés par le PGRI.

Tout projet doit donc prendre en compte les orientations et les dispositions du PGRI :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
- Améliorer la résilience des territoires exposés.
- Organiser les acteurs et les compétences.
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Le porter à connaissance concernant le risque inondation comprend la cartographie des aléas sur le territoire communal et est accompagné des règles d'application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme pour les projets en zone inondable. Le périmètre d'étude se situe hors tout aléa inondation.

Le projet de ZAE prévoit la réalisation d'un ouvrage de rétention sur la parcelle actuellement classée en zone A. Ce dernier s'avère nécessaire à l'urbanisation de la zone et contribue à la gestion des eaux pluviales de l'opération.



Extrait du Porter à connaissance du préfet de juillet 2019

4.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLU

4.2.1. Compatibilité au regard du PADD

Le plan d'aménagement du projet d'extension de la ZAE répond aux grandes orientations qui ont été fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montescot, à savoir « **Soutenir le tissu économique et permettre son renforcement** ».



Extrait du PADD

La Déclaration de Projet respecte les principes énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montescot.

4.2.2. Évolutions proposées en vue de la mise en compatibilité du PLU

Aujourd'hui, au regard du PLU, ce projet ne peut se réaliser. En effet, une partie de la zone d'étude est classée :

- En zone 3AU bloquée à l'urbanisation. Cette zone a été classée lors de la révision générale du PLU le 27 juin 2013. Elle a plus de 9 ans aujourd'hui. Une Modification du PLU, pour permettre son ouverture à l'urbanisation ne peut donc être engagée.
- En zone agricole, destinée à la réalisation des ouvrages de rétention nécessaire au fonctionnement hydraulique de l'opération.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'extension de la ZAE, il est nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLU destinée à ouvrir à l'urbanisation ces zones actuellement bloquées à l'urbanisation (3AU et Agricole) par leur classement en zone 1AUe destinée à accueillir des activités notamment artisanales, industrielles, de bureaux, de commerces et d'entrepôts.

4.3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS

Pour permettre la réalisation de ce projet d'extension de la ZAE, des adaptations du Plan Local d'Urbanisme sont nécessaires. Elles vont porter sur :

- La modification de l'OAP destinée à la zone d'activités économique,
- L'adaptation du règlement de la zone 1AUe, la suppression du règlement de la zone 3AU et la modification de l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UC,
- La modification du règlement graphique.

4.3.1. La modification de l'OAP

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU et A nécessite l'adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par la modification de l'OAP destinée à la zone d'activités économiques, ceci afin de prendre en compte le projet présenté.

Zone d'activités économique ZAE à Montescot

Principales caractéristiques de la zone

L'OAP couvre près de 4 hectares. Le secteur se situe au Sud-Ouest du village de Montescot en bordure de la RD 8.

Il s'agit d'une zone de développement destinée à recevoir des constructions à usage artisanales et industrielles.

Le secteur est desservi principalement au Sud depuis le chemin « Pa de Sucre » et au Sud-Est depuis le parking de l'hypermarché par une voie en attente. Il est à noter également la présence d'un chemin d'exploitation longeant le Nord de la zone et desservant des terres agricoles.



Vue depuis le chemin « El Pa de sucre »



Vue depuis l'entrée du parking de l'Intermarché



Vue depuis le chemin d'exploitation



Enjeux du secteur

Intégrer le projet dans son environnement

Traiter paysagèrement l'entrée de ville

Requalifier la desserte du secteur

Traiter qualitativement l'impact visuel de la zone depuis la RD 8, notamment par un traitement paysager des abords.

Réfléchir à l'aménagement relatif à la gestion des eaux pluviales.

Zone d'activités économique ZAE à Montescot

L'aménagement

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les principes d'aménagements durables devront être pris en compte.

Compte tenu du risque inondation important de la commune de Montescot, des systèmes de rétention devront être aménagés.

L'insertion paysagère

Réaliser un traitement paysager le long de la RD 8 afin de marquer et de valoriser paysagèrement l'entrée du village.

La frange urbaine au Nord, au Sud et à l'Ouest de la zone sera renforcée pour traiter progressivement la limite d'urbanisation en privilégiant des essences variées, locales et robustes adaptées au contexte géographique et climatique. Les essences locales privilégiées permettront de limiter la consommation de l'eau.

L'espace dédié à l'ouvrage de rétention sera traité de manière paysagère afin de d'assurer la transition avec les milieux agricoles périphériques.

Prévoir des espèces végétales locales afin de limiter la consommation de l'eau.

Les transports et les déplacements

Requalification de la route du « Pa de sucre » qui est la desserte principale de la zone d'étude.

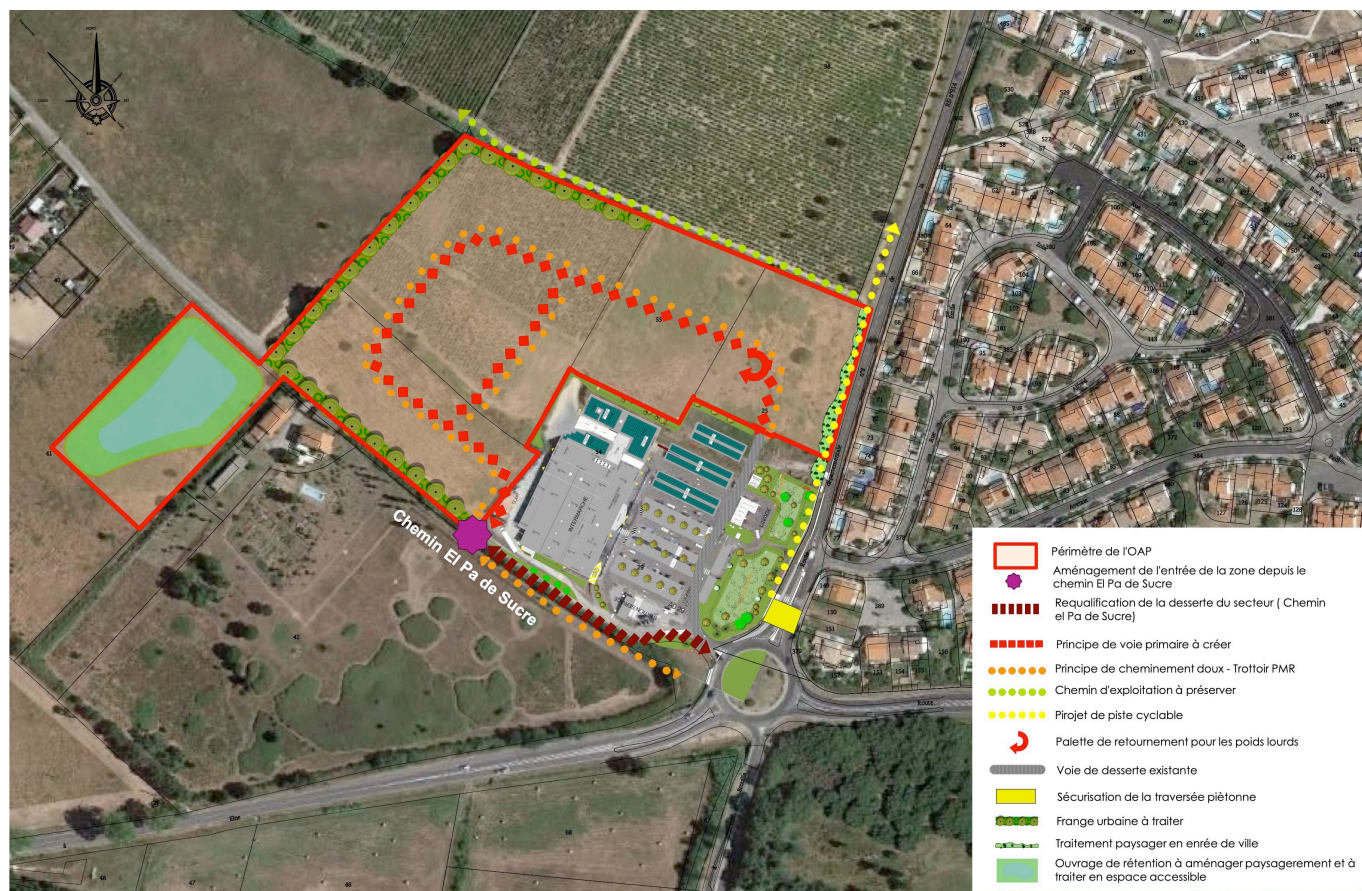
Développement des voies douces permettant de relier la zone d'activités économiques au village. L'accessibilité PMR sera assurée sur l'ensemble de ces liaisons en créant des trottoirs de 1,50 m de largeur minimum libres de tout obstacle.

Des connexions douces seront aménagées sur l'ensemble de la zone et il conviendra d'assurer l'accessibilité multimodale (routier, piéton) sécurisée de la zone ainsi que l'accessibilité PMR.

Un projet de piste cyclable doit être envisagé à l'Est de l'opération le long de la RD 8.

Un chemin d'exploitation longeant le Nord de la zone doit être préservé permettant ainsi de préserver l'accès aux parcelles cultivées situées hors opération. Ainsi, des liaisons devront être prévues depuis la voie de desserte.

Les places de stationnement des visiteurs seront regroupées en accompagnement de la voie. Il convient de prendre en compte le nombre de places de stationnements nécessaires par entreprise en fonction de leurs activités.



4.3.2. L'adaptation du règlement

Le règlement du PLU approuvé de Montescot, classe actuellement une partie de la zone d'étude en zone 3AU bloquée à l'urbanisation et une autre partie en zone Agricole. Il s'agit, par le biais de la mise en compatibilité, d'ouvrir à l'urbanisation ces zones actuellement bloquées (3AU et Agricole) par leur classement en zone 1AUe destinée à accueillir des activités notamment artisanales, industrielles, de bureaux, de commerces et d'entrepôts. La mise en compatibilité doit également permettre de modifier l'article 6 de la zone UC relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

4.3.2.1. L'adaptation du règlement écrit

EN VERT : compléments apportés

EN ROUGE : éléments supprimés

L'adaptation du règlement consiste à modifier le règlement de la zone 1AUe.

ZONE 1AUe

QUALIFICATION DE LA ZONE 1AUe

La zone 1AUe est destinée à accueillir des activités notamment artisanales, industrielles, de bureaux, de commerces, d'entrepôts, mais également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

***En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^{er} mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563- 1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

ARTICLE 1AUe 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées à l'article 1AUe **2.**
2. Les constructions à destination d'habitation, excepté pour les habitations exigées par le type d'activité (chambrefunéraire par exemple).
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R. 421- 19j du Code de l'Urbanisme, **le recyclage et la casse automobile, sauf exceptions prévues à l'article 1AUe 2.**
4. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

6. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. L'implantation d'antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile à une distance inférieure à 500 mètres de toute zone habitée.

ARTICLE 1AUE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les constructions à usage artisanal, **industriel**, commercial et d'entrepôt.
2. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité.
3. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Dans le cas où l'activité nécessite la création d'habitation, la surface destinée à l'habitation ne peut excéder 20m².
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
Le projet devra également répondre aux Orientations d'Aménagement et de Programmation définie sur la zone notamment en termes d'aménagement, de déplacements et d'approche paysagère et environnementale.
- 6. Toute activité en lien avec la réparation et la rénovation des véhicules automobiles avec vente automobile seulement à titre accessoire.**

ARTICLE 1AUE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur au moins un des deux côtés latéraux.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite sera assurée sur l'ensemble de ces liaisons en créant des trottoirs de 1,50 mètre de largeur minimum libres de tout obstacle.

Le projet doit répondre aux orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone en matière de déplacement.

2- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 1A^{ue} 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1- Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

Tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit faire l'objet d'une déclaration en Mairie (en référence au Décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 et au Code général des collectivités territoriales notamment ses articles R.2224-22 à R.2224-22-6).

2- Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain vers le réseau séparatif. Un pré traitement approprié (**bacs décanteurs, déshuileurs, dessableurs**) des eaux pluviales devra être réalisé sur la parcelle avant rejet dans le réseau.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit. Une séparation stricte des eaux pluviales « propres » et des eaux potentiellement chargées et polluées devra être assurée par chaque propriétaire sur sa parcelle.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées

au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié **(bacs décanteurs, déshuileurs, dessableurs, dégraisseurs)** à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé publique.

3- Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

4- Déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes. Les déchets spécifiques **et professionnels** produits par les activités seront collectés et évacués par les propriétaires.

ARTICLE 1AUe 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à 5,00 mètres de l'alignement des voies.
2. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 1AUe 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L=H/2$).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées en cas de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale qui peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sous réserve des impératifs techniques liés à la protection incendie.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises dans le cas d'un projet d'ensemble cohérent et justifié ainsi que pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 1AUe 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AUe 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 9,00 m hors-tout. Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUe 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**1. Principes généraux**

a) Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Une architecture de qualité, contemporaine, avec des volumes simples et fonctionnels.

b) Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

c) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

d) Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- Utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - paragraphe 2)

Dispositions générales ou bien

- Proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

2. Dispositions générales

- Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc... **Le pourcentage de la pente doit être entre 30 et 33 %. Un pourcentage minimum de la pente est accepté à 10 %.**

- Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...) ou d'une démarche Haute qualité environnementale (HQE), les pentes ainsi que la couleur de la toiture peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

- Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...). - Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie. Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

3.Éléments techniques : énergie et communication

- a) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.
- b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.
- c) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.
- d) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde- corps, allège.).

4.Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois si elles sont envisagées, elles doivent être traitées simplement. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

La hauteur des clôtures sera fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 2,00m hors-tout sur les voies publiques ou privées ainsi que sur les limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,40 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

ARTICLE 1A^Ue 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

*Pour les constructions à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- Pour le stationnement des véhicules du personnel, ~~des visiteurs ou des usagers.~~

Le stationnement des véhicules des visiteurs ou des usagers doit être regroupé en accompagnement des voiries. Il convient de prendre en compte le nombre de places de stationnements nécessaires par entreprise en fonction de leurs activités. Un traitement paysager doit être réalisé sur les espaces de stationnement.

- Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50m² de surface de plancher

- Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25m² de surface de vente ou d'atelier

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins à raison d'une place de stationnement deux roues (1,5m²) par tranche de 100m² pour les constructions à destination d'activité, commerce, tertiaire, de service.

ARTICLE 1AUe 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Les espaces collectifs et les aires de stationnement doivent être plantées au minimum un arbre pour 500 m² de la superficie totale du terrain et un arbre pour 3 places de stationnement pouvant être regroupées pour assurer une composition paysagère et leur pérennité. Des écrans d'arbres et de haies vives doivent masquer les aires de stockage extérieures.

Ces diverses plantations doivent obligatoirement apparaître sur le plan de masse et la demande de permis de construire et sur les profils et coupe du "volet paysager" afin de mettre en évidence les justifications du parti d'intégration proposé.

Le long des limites séparatives une haie végétale continue, constituée d'arbustes, doit être plantée.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE 1AUe 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

En second lieu, la mise en compatibilité doit permettre de modifier l'article 6 de la zone UC relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, le règlement prévoit, dans cette zone, un retrait des constructions de 25 mètres depuis l'axe de la RD 8. La mise en compatibilité doit permettre de réduire ce recul à 15 mètres, afin d'optimiser les surfaces construites et non-construites et de rendre par la même le plus efficace possible cet outil économique. Le front de la RD sera traité qualitativement avec une interface paysagère conformément aux dispositions de l'OAP.

ZONE UC

ARTICLE UC 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées à ~~25~~ 15 mètres de l'axe de la R.D. 8 et du carrefour giratoire de la R.D. 612 et à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

3. Les nouvelles constructions devront respecter le retrait minimum de 15,00m par rapport à la berge du Correch et de 10,00m par rapport aux berges des autres cours d'eau.

4.3.2.2. L'adaptation du règlement graphique

Sur les plans graphiques, la mise en compatibilité entraîne une adaptation des plans de zonage (plan de zonage à l'échelle 1/5000 et plan de zonage à l'échelle 1/2500), par le classement des parcelles identifiées en zone 3AU et A en zone 1AUe. Cette adaptation entraîne la suppression de la zone 3AU et la réduction de la zone A.

Tableau de superficies du PLU avant mise en compatibilité

ZONES et Secteurs	Superficie en ha
UA	3,8898
UB	40,4549
UBa	0,6826
UBb	7,0366
UBc	10,6
UC	3,8826
Total U	66,5465
1AU	1,7133
1AUe	0,8
1AUh	12,0669
2AU	5,4192
3AU	1,4554
Total AU	21,4548
A	232,0137
Ah	2,3749
Aa	1,3814

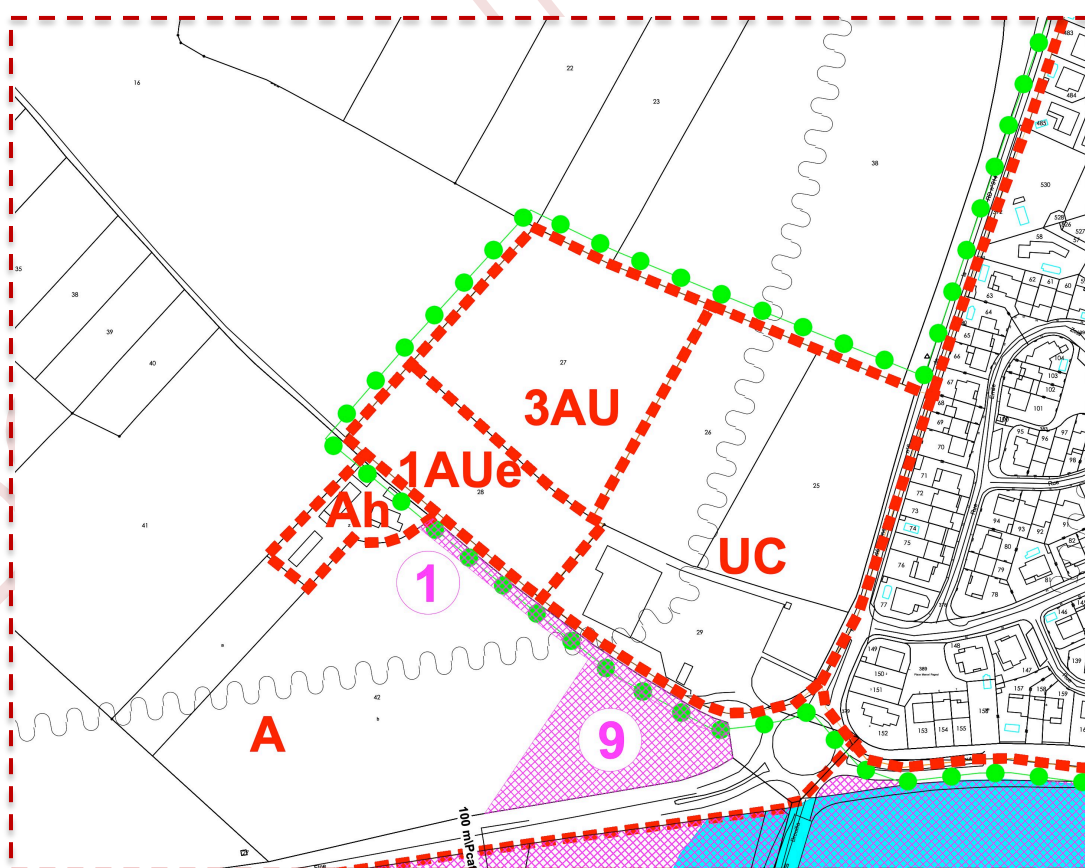
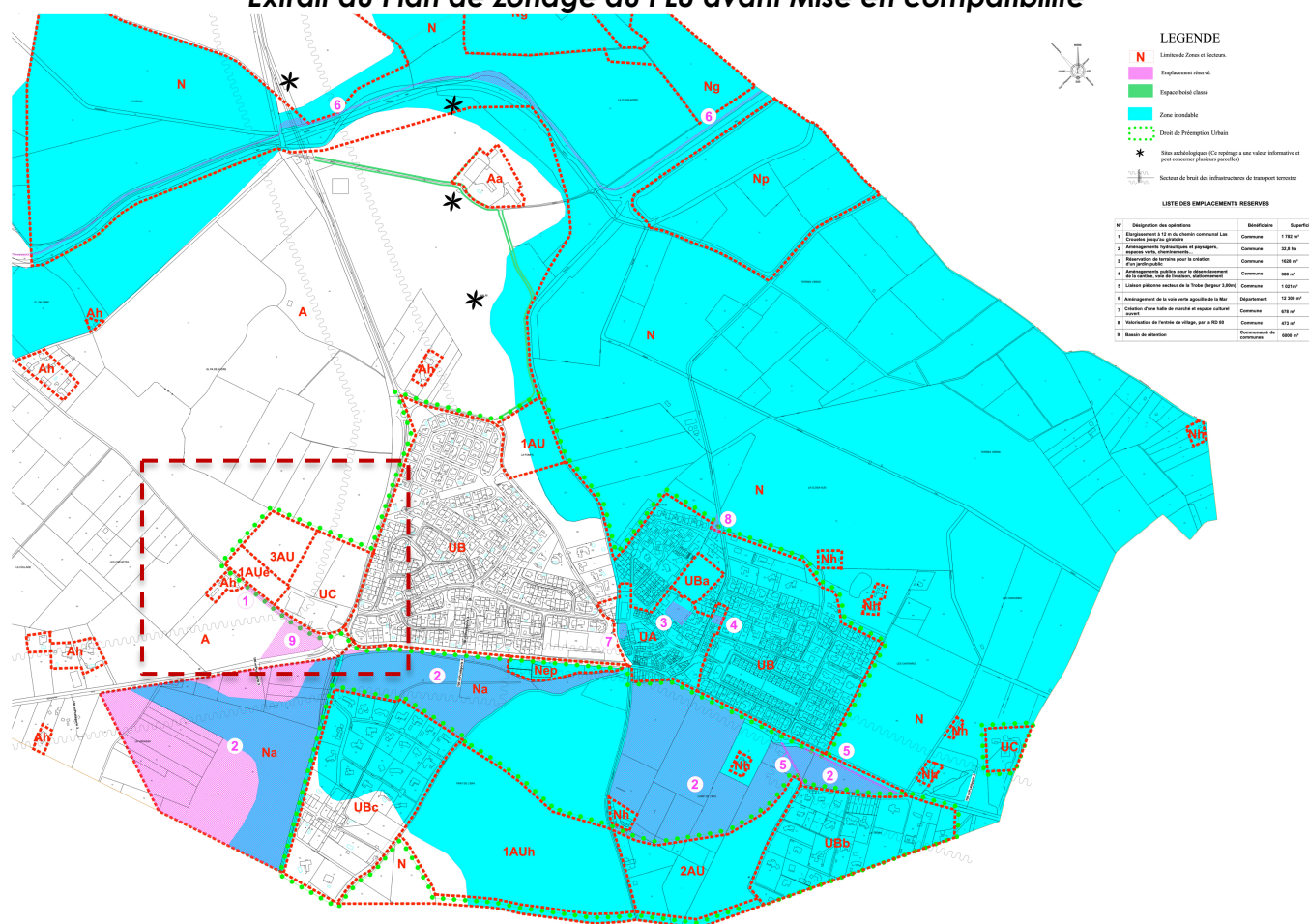
Tableau de superficies du PLU après mise en compatibilité

ZONES et Secteurs	Superficie en ha
UA	3,8898
UB	40,4549
UBa	0,6826
UBb	7,0366
UBc	10,6
UC	3,8826
Total U	66,5465
1AU	1,7133
1AUe	2,9389
1AUh	12,0669
2AU	5,4192
Total AU	22,1383
A	231,3302
Ah	2,3749
Aa	1,3814
Total A	235,0865

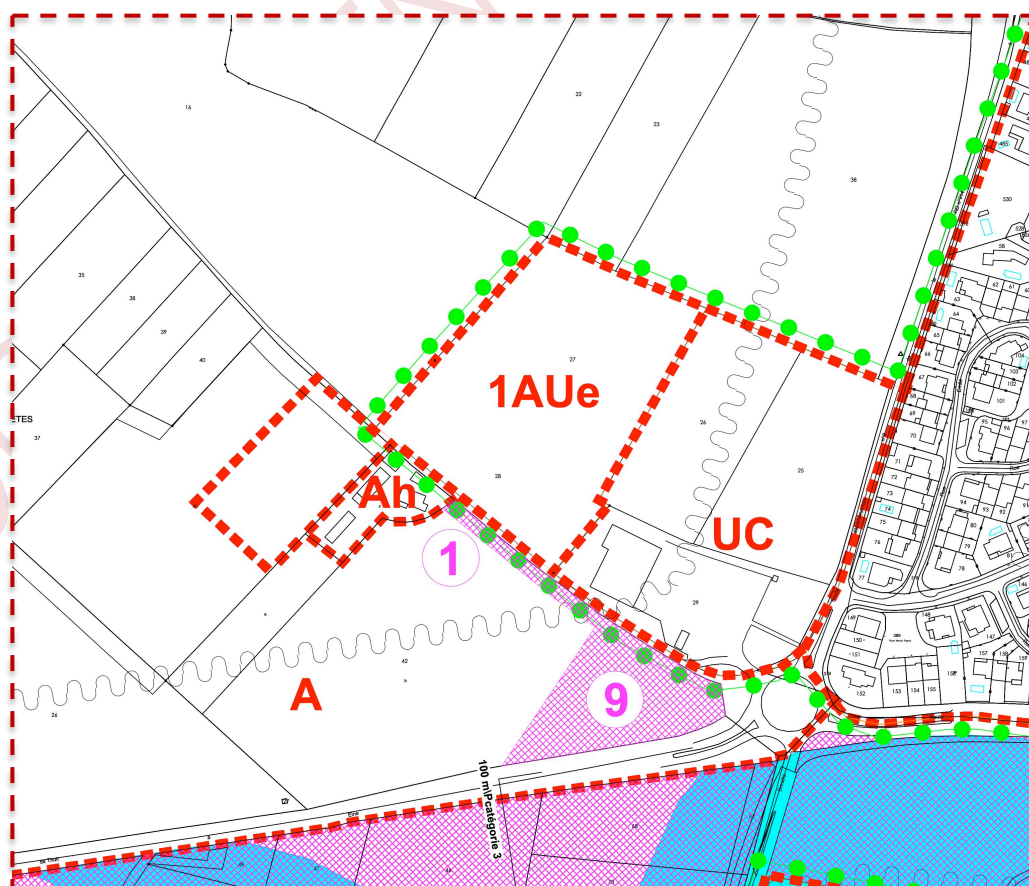
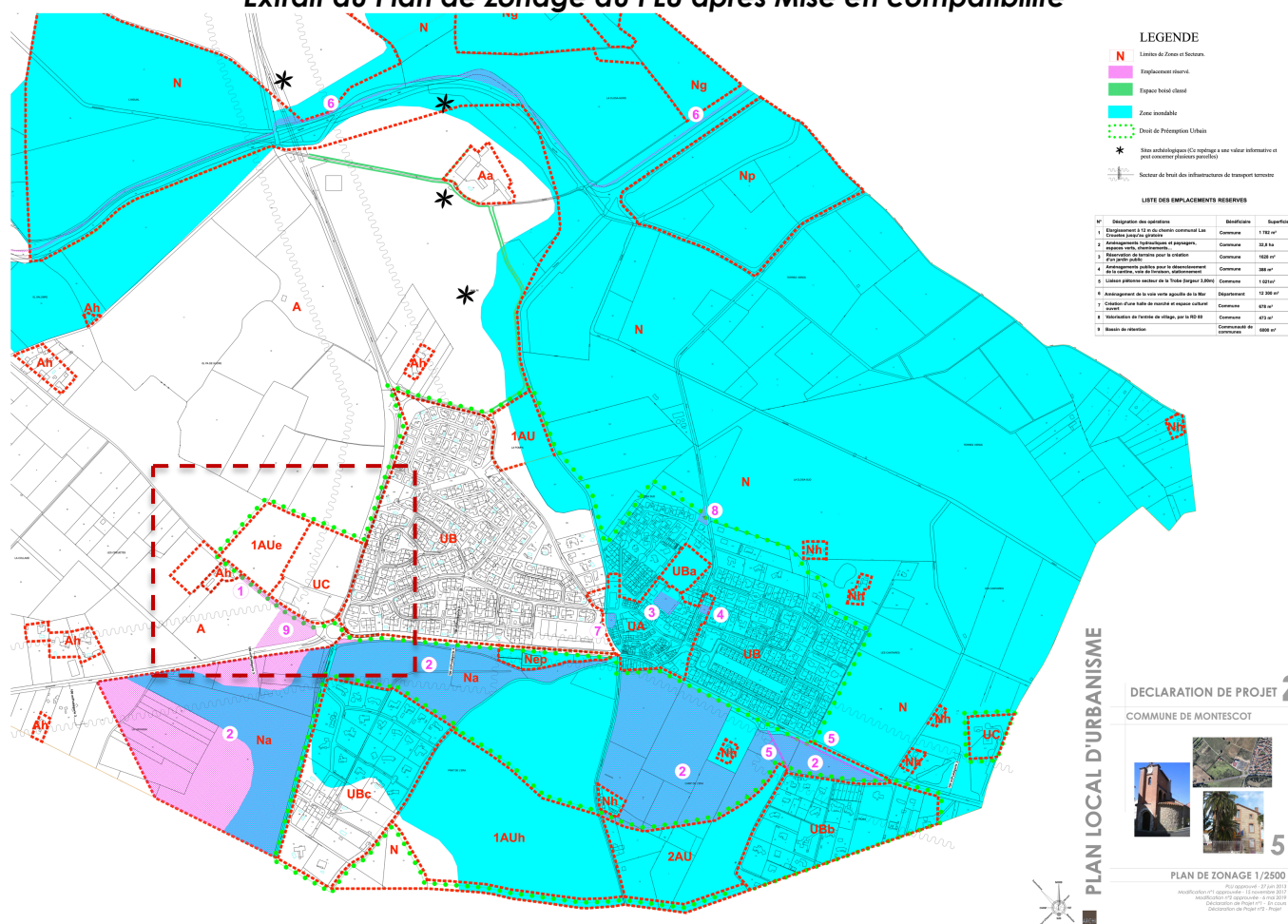
Total A	235,77
Nh	1,2567
Na	42,1887
Ng	21,3886
Nep	0,858
N	221,8443
Total N	287,5363
Total Commune	611,3076

Nh	1,2567
Na	42,1887
Ng	21,3886
Nep	0,858
N	221,8443
Total N	287,5363
Total Commune	611,3076

Extrait du Plan de zonage du PLU avant Mise en compatibilité



Extrait du Plan de zonage du PLU après Mise en compatibilité



5. TABLE DES MATIERES

1. SOMMAIRE	2
2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	3
2.1. LE CONTEXTE LEGISLATIF	3
2.1.1. la déclaration de projet emportant mise en comptabilité du PLU	3
2.1.2. l'évaluation environnementale	4
2.2. DOCUMENT CREES OU MODIFIES	5
2.3. LA PROCEDURE.....	5
3. DECLARATION DE PROJET	5
3.1. OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	5
3.2. ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET	6
3.2.1. situation et périmètre de la zone d'étude	6
3.2.2. desserte de la zone d'étude	8
3.2.3. occupation des sols et topographie	9
3.2.4. risques majeurs.....	11
3.2.4.1. Risque inondation.....	12
3.2.4.2. Risques sismique.....	12
3.2.4.3. Risques de retrait-gonflement de terrain	12
3.2.5. Contexte environnemental.....	13
3.2.6. Sservitudes d'utilité publique	13
3.2.7. Réseaux.....	14
3.3. PRESENTATION DU PROJET.....	15
3.3.1. Accessibilité et voirie	15
3.3.2. Stationnement.....	16
3.3.3. Bati	17

3.3.4. Les aménagements paysagers	18
---	----

3.4. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	18
---	----

4. MISE EN COMPATIBILITE 19

4.1. LA COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS	19
---	----

4.1.1. La compatibilité au regard du SCOT Plaine du Roussillon	19
--	----

4.1.2. La compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique	22
---	----

4.1.3. La compatibilité avec le schéma régional Climat Air Energie (SRCAE)	24
--	----

4.1.3. La compatibilité avec le Plan Climat-Energie départemental	26
---	----

4.1.3. La compatibilité avec le Plan Climat Air Energie territorial de la Communauté de Communes Sud Roussillon.....	27
---	----

4.1.4. La compatibilité avec le schéma directeur d'Aménagement et Gestion des eaux (SDAGE) Rhone Méditerranée	29
--	----

4.1.5. La compatibilité avec le schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)	30
---	----

4.1.6. La compatibilité avec le risque inondation.....	31
--	----

4.2. LA COMPATIBILITE AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	32
---	----

4.2.1. Compatibilité au regard du PADD.....	32
---	----

4.2.2. evolution proposées en vue de la mise en compatibilité du PLU.....	33
---	----

4.3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS	33
--	----

4.3.1. La modification de l'OAP.....	33
--------------------------------------	----

4.3.2. L'adaptation du règlement	36
--	----

4.3.2.1. L'adaptation du règlement écrit.....	36
---	----

4.3.2.2. L'adaptation du règlement graphique	43
--	----

5. TABLE DES MATIERES 47