



# REVISION 1

## COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBERES



***Note de présentation non  
technique du projet de PLU arrêté***

*(Article R.123-5, du code de l'environnement)*

**Avril 2018**

## **SOMMAIRE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLU DE MONTESQUIEU DES ALBERES</b><br>..... | <b>2</b>  |
| <b>2. LE PROJET DE PLU DE MONTESQUIEU DES ALBERES</b> .....                       | <b>9</b>  |
| <b>3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b> .....                                       | <b>25</b> |
| <b>4. LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....                           | <b>31</b> |

# 1. LE CONTEXTE DE L'ELABORATION DU PLU DE MONTESQUIEU DES ALBERES

**Maître d'ouvrage, autorité compétente pour élaborer le PLU :**  
**Mairie de Montesquieu des Albères**  
**1 Place San Cristau**  
**66 740 Montesquieu des Albères**

## 1.1. LES MOTIFS ET LES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU DE MONTESQUIEU DES ALBERES

Le Plan d'Occupation des Sols de Montesquieu des Albères a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 janvier 1990. Une révision a ensuite été approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 4 septembre 2000. Le document a par la suite été modifié :

- 1<sup>ère</sup> modification approuvée par délibération du 20 août 2002.
- 2<sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du 6 octobre 2006.
- 1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée par délibération du 8 octobre 2009.
- 3<sup>ème</sup> modification approuvée par délibération du 11 octobre 2012.
- 2<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée par délibération du 20 décembre 2012.
- 3<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée par délibération du 21 novembre 2013.
- 4<sup>ème</sup> modification simplifiée approuvée par délibération du 26 juin 2014.

La présente révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 07 octobre 2010. Une délibération de relance du PLU a été prescrite le 19 mars 2015 afin de compléter la délibération initiale qui aurait pu s'avérer incomplète au regard des nouvelles exigences législatives. [1] [2] [3] [4] [5] [6] [7] [8] [9] [10] [11] [12] [13] [14] [15] [16] [17] [18] [19] [20] [21] [22] [23] [24] [25] [26] [27] [28] [29] [30] [31] [32] [33] [34] [35] [36] [37] [38] [39] [40] [41] [42] [43] [44] [45] [46] [47] [48] [49] [50] [51] [52] [53] [54] [55] [56] [57] [58] [59] [60] [61] [62] [63] [64] [65] [66] [67] [68] [69] [70] [71] [72] [73] [74] [75] [76] [77] [78] [79] [80] [81] [82] [83] [84] [85] [86] [87] [88] [89] [90] [91] [92] [93] [94] [95] [96] [97] [98] [99]

Cette délibération a fixé les objectifs poursuivis par cette révision :

- Développer le vieux village et étoffer les parties basses de la commune ;
- Offrir une capacité d'accueil tout en maîtrisant l'habitat, élargir et excentrer l'activité artisanale ;
- Prévoir les espaces destinés aux infrastructures nécessaires et donc répondre à des besoins d'équipements publics notamment ceux liés au scolaire, espaces verts...
- Promouvoir d'une manière générale le commerce et service de proximité
- Préserver les espaces agricoles et naturels qui caractérisent le paysage et le patrimoine communal.

---

## 1.2. LE PLAN LOCAL D'URBANISME, GENERALITES

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire et de planification qui d'une part, définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, fixe la règle d'urbanisme en fonction de laquelle les demandes d'occuper et d'utiliser le sol, telles que les déclarations préalables, les permis de construire, sont instruits. Cette règle d'urbanisme est une traduction des choix formulés dans le PADD.

### Le dossier de PLU comprend :

- **un rapport de présentation**, qui expose le diagnostic de la ville dans toutes ses composantes (économique, démographique, d'aménagement de l'espace, environnement, équilibre social de l'habitat, transports, commerce, équipement, services, agriculture). Il explique les choix retenus par la ville pour définir son projet urbain et la règle d'urbanisme qui en découle. Le rapport de présentation évalue également les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de préservation et de mise en valeur.
- **un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels agricoles et forestiers. Ces choix sont déclinés dans des orientations spatialisées. Le PADD est l'expression du projet de la commune pour les années à venir. **Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire.**
- **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : qui définissent dans le respect du PADD, sur des secteurs spécifiques, le parti d'aménagement retenu pour concevoir leur organisation urbaine, fonctionnelle, architecturale et paysagère. Ces orientations sont opposables en termes de compatibilité à tout projet localisé dans l'un de ces secteurs. Les orientations d'aménagement sont complémentaires au règlement.
- **un règlement**, établi en cohérence avec le PADD, qui comporte **une partie graphique, délimitant notamment les différentes zones** urbaines, à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger (plan de zonage) **et une partie écrite qui définit les règles et servitudes d'utilisation des sols applicables dans ces différentes zones.**
- **des annexes informatives qui regroupent des documents et des règles** qui, bien que distinctes du PLU, **ont des effets sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol** (v. sur le contenu exhaustif du dossier de PLU, les articles L 123-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

---

## **1.3. LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU**

---

### **1.3.1. De l'élaboration à l'approbation du projet de PLU**

---

La procédure se décompose en plusieurs étapes :

- La première étape a été une phase de travail, d'élaboration du dossier de PLU . Cette phase a été accompagnée par la concertation avec les habitants ainsi que d'une association avec les Personnes Publiques Associées (PPA) au cours de réunions (Services de l'Etat, Département, Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris, Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Littoral Sud..).

Au cours de cette phase le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal (séance du CM du 29/07/2015).

Elle s'est achevée avec le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU par délibération du Conseil Municipal.

- Dès lors que le PLU est arrêté (séance du CM du 11/12/2017), une seconde phase débute :
  - o le dossier arrêté est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) qui disposent de trois mois pour faire connaître leur avis, qui sera joint au dossier d'enquête publique (04/01/2018 au 04/04/2018) ;
  - o une enquête publique, d'un mois minimum, met l'intégralité du dossier de PLU à la disposition du public ; un registre d'enquête publique permet de consigner les remarques qui sont ensuite étudiées par un commissaire enquêteur ;
  - o pour tenir compte des résultats de cette enquête publique et des avis émis par les personnes publiques, le dossier de PLU est amendé
  - o le dossier de PLU est enfin soumis au conseil municipal pour approbation

### **1.3.2. La concertation**

---

Pendant la durée de la révision du PLU, la commune de Montesquieu des Albères a organisé la concertation publique par un nombre d'actions de concertation et de communication qui ont été fixées dans la délibération de lancement de la révision du PLU

- Affichage en mairie de la délibération pendant toute la durée d'élaboration du projet.
- Articles dans le bulletin municipal.
- Réunions publiques avec la population.
- Mise à disposition en Mairie des différents éléments du dossier au fur et à mesure de leur avancée.
- Mise en ligne sur le site internet communal du projet au fur et à mesure de son élaboration.
- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture.
- La possibilité d'écrire au Maire.

Le bilan de la concertation, tiré par le conseil municipal lors de la séance du 11/12/2017, sera annexé au dossier d'enquête publique.

## **La mise en œuvre de la concertation**

### **La concertation s'est déroulée selon les modalités suivantes :**

- Publication dans le bulletin communal N°3 de juillet 2015 pour informer la population de la procédure de révision du document d'urbanisme.
- Publication dans le bulletin communal N°6 de janvier 2017 pour informer la population de la procédure de révision du document d'urbanisme.
- Affichage en mairie de la délibération du 19.03.2015 pendant toute la durée de l'élaboration du projet + insertion de la délibération dans les annonces légales « L'Indépendant » et information sur le internet de la mairie.
- Mise à disposition du public des documents faisant apparaître les dispositions relatives au contenu de la révision en mairie et sur le site internet de la commune.
- Mise à disposition du public d'un dossier de consultation accompagné d'un registre où les observations sont consignées et réception des courriers.
- Exposition des planches descriptives relatives à l'avancée du PLU à l'accueil de la mairie (diagnostic, PADD, OAP, zonage, et évolutions réglementaires).
- Débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui a eu lieu en Conseil municipal le 29.07.2015.

## **LES REUNIONS PUBLIQUES**

- Réunion publique n°1 du 14.06.16 :  
Information par voie d'affichage (8 panneaux d'affichage sur le territoire) ainsi que sur le site internet de la commune.  
Objet : - Présentation du diagnostic communal et enjeux territoriaux.  
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Réunion publique n°2 du 18.08.16 :  
Information par voie d'affichage (8 panneaux d'affichage sur le territoire) ainsi que sur le site internet de la commune (c.  
Objet : Traduction réglementaire du PADD et présentation du zonage ainsi que les Orientations d'Aménagement et de programmation définies sur les secteurs de développement
- Réunion publique n°3 du 05.04.17 :  
Information par voie d'affichage (8 panneaux d'affichage sur le territoire), site internet de la commune, journal local « L'Indépendant » du dimanche 19 mars 2017 + Article dans le journal local « L'Indépendant » du mardi 11 avril 2017.  
Objet : Présentation de l'avancement de la procédure de révision

### **1.3.3. L'évaluation environnementale**

---

Conformément aux articles R 104-9 du Code de l'urbanisme, , le projet de PLU de Montesquieu des Albères est soumis obligatoirement à évaluation environnementale, en raison de la présence sur le territoire communal d'une partie du site NATURA 2000 du Tech.

### **1.3.4. L'insertion de la présente enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLU**

---

Délibération du Conseil municipal du 19 mars 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les objectifs et modalités de la concertation



Débat du Conseil municipal en séance du 29/07/2015 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables



Délibération du Conseil municipal du 11/12/2017 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation menée sur l'élaboration du PLU et arrêtant celle-ci.



Notification du projet de PLU arrêté aux Personnes Publiques Associées pour avis.



Saisine du président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur



Arrêté du maire fixant les modalités de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU



**Enquête publique**

*Les avis qui seront éventuellement émis par des personnes publiques reçus seront joints au dossier soumis à l'enquête publique*



Remise du rapport du Commissaire Enquêteur au maire dans les 30 jours suivants la clôture de l'Enquête Publique



Modification éventuelle du dossier pour tenir compte des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, et des avis des personnes publiques et organismes associés



Approbation du PLU en Conseil Municipal

### **1.3.5. Les Personnes Publiques Associées (PPA)**

---

Selon l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU est soumis, avant l'ouverture de l'enquête publique, pour avis au Préfet et Personnes Publiques Associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112- 1-1 du code rural et de la pêche maritime

Le projet de PLU de Montesquieu des Albères a été adressé aux Personnes Publiques suivantes :

ARCHITECTE DES BATIMENTS DE France  
AGENCE REGIONALE DE LA SANTE  
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)  
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES  
COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES DE LA COTE VERMEILLE ET ILLIBERIS  
CHAMBRE DE COMMERCE ET D INDUSTRIE  
CONSEIL DEPARTEMENTAL 66  
CHAMBRE D AGRICULTURE  
CHAMBRE DES METIERS  
INAO  
PREFECTURE ET SOUS PREFECTURE DE CERET  
PREFET DE REGION LANGUEDOC ROUSSILLON  
SCOT LITTORAL SUD  
OFFICE NATIONAL DES FORETS  
CONSEIL REGIONAL LANGUE DOC ROUSSILLON OCCITANIE  
CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE LR  
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE PERPIGNAN ET CERET  
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA COHESION SOCIALE  
DIRECTION DEPARTEMENTALE D LA PROTECTION DES POPULATIONS  
DIRECTION REGIONALE DE L ENVIRONNEMENT DE L AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT  
COMMUNES :  
BANUYLS DELS ASPRES  
L ALBERES  
LE BOULOU  
LES CLUSES  
MAUREILLAS  
TRESSERRE  
VILLELONGUE DELS MONTS

Leurs éventuels avis seront annexés au dossier d'enquête publique.

## 2. LE PROJET DE PLU DE MONTESQUIEU DES ALBERES

### 2.1. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT DE MONTESQUIEU DES ALBERES INSCRITS DANS LE PADD ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PROJET DE PLU

*Lors de l'élaboration du diagnostic, plusieurs enjeux ont été soulevés :*

En terme de développement démographique :

- Maîtriser l'accueil de nouvelles populations et conserver l'attractivité de la commune.
- Maintenir une population jeune.

En terme de logement :

- Favoriser la requalification des logements vacants.
- Favoriser la densification des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation, assurer une diversification des types d'habitations et en particulier développer la part de logements locatifs sociaux conformément aux objectifs du PLH.

En terme d'activité agricole :

- Protéger et valoriser les espaces agricoles.
- Mettre en valeur le secteur des jardins et les activités maraîchères.

En terme d'équipements et services :

- Maintenir les équipements et services dans la commune en les rendant plus accessibles.
- Développer ces équipements et services au vu de l'accueil de nouveaux habitants.
- Assurer le développement de nouveaux équipements nécessaires au développement communal.

En terme de déplacements :

- Réfléchir à l'amélioration de la traversée du village, des Agouillous, et du Mas Santraille afin de valoriser l'image de la commune.
- Créer des accès au secteur des Famades.
- Continuer de valoriser les entrées de ville.
- Développer les aménagements doux en continuité de l'existant.
- Renforcer la trame douce à l'échelle du territoire.
- Développer un ensemble de cheminements doux à l'échelle du territoire communal (cheminements à proximité du village, voie verte, chemins de randonnées, le long du Tech...).
- Poursuivre la politique de valorisation des espaces publics et d'organisation des stationnements.

En terme de paysage :

- Maintenir et développer les secteurs agricoles et la qualité environnementale et paysagère des espaces naturels et urbanisés.
- Prendre en compte l'existence des risques majeurs.
- Préserver les abords du Saint Christophe.

En terme de tourisme :

- Préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux existants sur le territoire communal.
- Promouvoir les activités touristiques.
- Développer une offre touristique nouvelle.
- Pérenniser les loisirs de plein-air, développer de nouvelles offres sur le territoire communal.

En réponse aux enjeux définis dans le diagnostic et aux objectifs inscrits dans la délibération de lancement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré en 8 axes, l'objectif général du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est de « **préserver l'identité de Montesquieu des Albères et son cadre de vie qualitatif, en créant des espaces de convivialité riches, en préservant et en valorisant les milieux urbains, agricoles et naturels, tout en permettant un développement maîtrisé et limité pour l'accueil de nouveaux habitants et intégré dans le paysage** ».

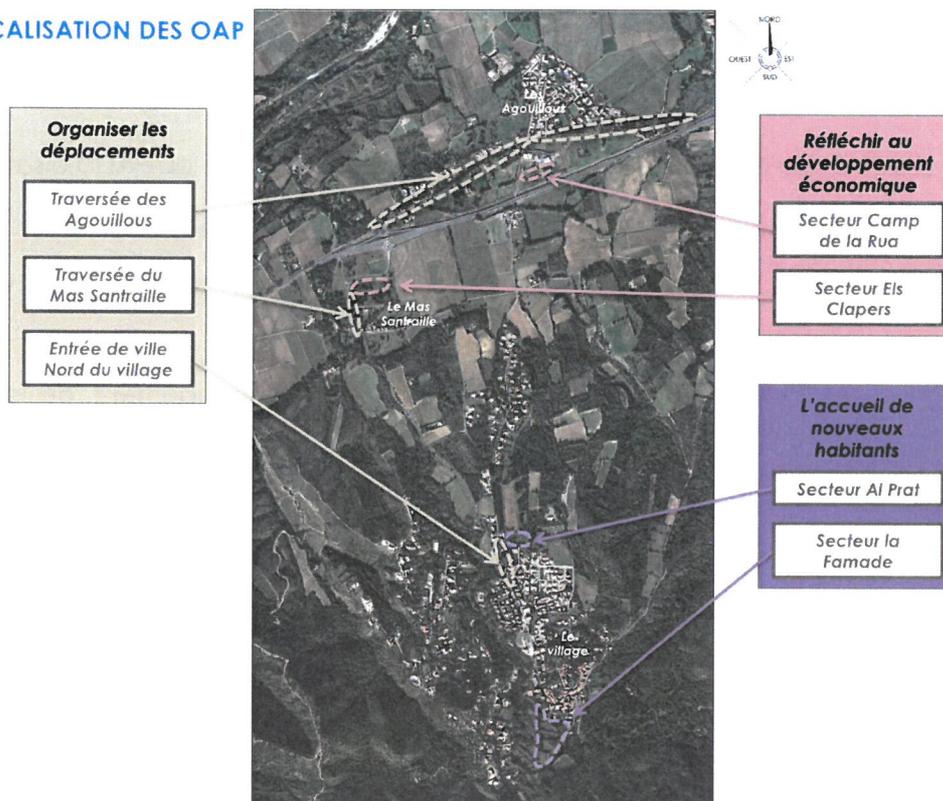
- 1/ Poursuivre la valorisation du cadre de vie du village.
- 2/ Permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- 3/ Organiser les déplacements.
- 4/ Maintenir et valoriser l'activité agricole sur le territoire.
- 5/ Réfléchir à l'attrait et l'accueil touristique.
- 6/ Réfléchir au développement économique.
- 7/ Préserver la qualité environnementale et paysagère.
- 8/ Favoriser la production d'énergies à partir de ressources renouvelables et réduire les consommations.

## 2.2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU de Montesquieu des Albères présente des OAP sur plusieurs thèmes, dans le respect des grands objectifs fixés dans le PADD :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- Développer l'activité d'hôtellerie et vente de produits locaux.
- Valoriser les entrées de ville.

### CARTE DE LOCALISATION DES OAP



- Permettre l'accueil de nouveaux habitants.

#### OAP sur le secteur « La Famade » :

Ce secteur constitue une fin d'urbanisation au Sud du village, contraint par le PPRIF et diverses protections au delà de ce secteur, représentant ainsi une opportunité dans l'aménagement du cœur du village.

L'opération doit permettre de créer les accès au secteur, sécuriser et renforcer les cheminements doux, en particulier les connexions avec le centre du village, traiter des espaces paysagers, et préserver les espaces boisés existants.

Les OAP ont été définies dans le respect des orientations du PADD à savoir :

- Réalisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.
- Réalisation de 20% de LLS.
- Densité de 20 logements/ha.
- Prise en compte des principes d'aménagements durables.
- Création de cheminements doux en lien avec l'espace boisé préservé, et les bassins de rétention paysagers.
- Prévoir un traitement paysager qualitatif des bassins de rétention, les rendre accessible lorsque cela est techniquement possible.
- Développer le réseau de communication numérique sur l'opération d'aménagement d'ensemble.

#### OAP sur le secteur « Al Prat » :

Ce secteur constitue un potentiel de développement au Nord du village, il sera destiné principalement à de l'habitat.

Il devra organiser l'urbanisation dans une démarche de développement durable, et assurera une continuité d'urbanisation à proximité immédiate de lotissements essentiellement pavillonnaires.

L'aménagement de la Rue Longue, du carrefour d'accès au quartier, et de la façade urbaine, doit permettre un traitement qualitatif du secteur.

Les OAP ont été définies dans le respect des orientations du PADD à savoir :

- Réalisation sous la forme d'une opération d'aménagement.
  - Densité de 20 logements/ha.
  - Prise en compte des principes d'aménagements durables.
  - Création d'espaces publics, d'espaces verts.
  - Traitement de la façade urbaine donnant sur la Rue Longue.
  - Prise en compte du risque inondation, par l'aménagement de dispositifs de rétention paysagers et accessibles.
  - Développer le réseau de communication numérique sur l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Développer l'activité d'hôtellerie et vente de produits locaux.

#### OAP sur le secteur « Els Clapers » au Mas Santraille :

Ce secteur constitue une opportunité de développement à proximité du Mas Santraille, en lien avec l'accès au village depuis la RD618 et la RD61, afin d'accueillir une zone mixte destinée à de l'hébergement hôtelier et du commerce.

L'opération doit permettre de créer les accès au secteur, traiter des espaces paysagers, ainsi que la façade urbaine longeant la RD61.

Son accès est aisé via la RD61, et la proximité de la RD618 en fait un secteur privilégié pour le développement d'une zone destinée au développement économique. Le terrain appartient à la commune, et représente une réserve foncière dont la localisation permet un développement cohérent pour une offre nouvelle sur le territoire communal.

Les OAP ont été définies dans le respect des orientations du PADD à savoir :

- Prise en compte des principes d'aménagements durables.
- Composition d'une façade urbaine de qualité et traitement paysager en bordure de la RD61.
- Développer une identité visuelle homogène sur l'ensemble du secteur traduite sur le mobilier (mâts d'éclairage, bornes, clôtures...) et la signalétique en relation avec l'aspect architectural (cahier des prescriptions architecturales et paysagères à élaborer).
- Prévoir un traitement paysager qualitatif des bassins de rétention, les rendre accessible lorsque cela est techniquement possible
- Développer le réseau de communication numérique sur l'opération d'aménagement d'ensemble.

La prise en compte de ce secteur dans le PLU et la volonté communale d'améliorer l'image de cette zone répond à deux orientations du PADD :

- Pérenniser et maintenir les activités économiques existantes.
- Réfléchir à l'attrait et l'accueil touristique.
  - Valoriser les entrées de ville.

#### OAP sur les entrées de ville :

Des OAP sont réalisées sur le traitement des entrées de ville qui ont été identifiées comme majeures et nécessitant un traitement spécifique ; Secteur du Village / Secteur des Agouillous / Secteur du Mas Santraille.

Au Nord, le principe d'aménagement global du secteur consiste à renforcer le marquage de l'entrée Nord du village de Montesquieu des Albères, la sécuriser et la rendre accessible aux modes de déplacements doux.

Dans la continuité du giratoire existant, un aménagement destiné à la continuité des modes de transports doux et des traversées piétonnes devra être pensé. Il permettra notamment de sécuriser les mobilités douces entre le centre du village et son entrée Nord.

Aux Agouillous, le principe d'aménagement consiste à marquer l'entrée de ville de cette entité, la sécuriser et la rendre accessible aux modes de déplacements doux. L'aménagement de l'avenue de la Mer devra être pensé afin de marquer l'entrée de ville et permettre la sécurisation de la traversée du hameau.

De ce fait, des aménagements destinés à réduire la vitesse routière devront être envisagés. Le traitement des abords de l'axe routier devra aussi être envisagés afin de donner un caractère urbain au secteur et favoriser ainsi l'abaissement de la vitesse routière. Ces aménagements permettront également la préservation et la mise en valeur des alignements d'arbres existants, le long de l'Avenue de la Mer.

La rue Longue devra être pensée afin de permettre la connexion douce avec le Sud de la commune. Le croisement, situé sur l'Avenue de la Mer, devra permettre la sécurisation des traversées et les continuités douces vers le Nord, en continuité des cheminements existants le long du Tech et vers le Sud avec la voie verte.

Au Mas Santraille, le principe d'aménagement global du secteur consiste à marquer l'entrée du hameau du Mas Santraille et sécuriser sa traversée.

Un aménagement devra être pensé afin de limiter la vitesse routière et ainsi rendre le croisement plus sécurisant. Le traitement d'une traversée piétonne devra également être mis en

place afin que les mobilités douces de part et d'autre de la départementale soient rendues possible de manière sécurisée. Tout projet d'aménagement sur les routes départementales devra faire l'objet d'une association avec les services concernés du Département suffisamment en amont, afin d'obtenir leur accord

Pour chacune des entités, les aménagements seront accompagnés d'espaces paysagers afin de marquer et embellir les différentes traversées.

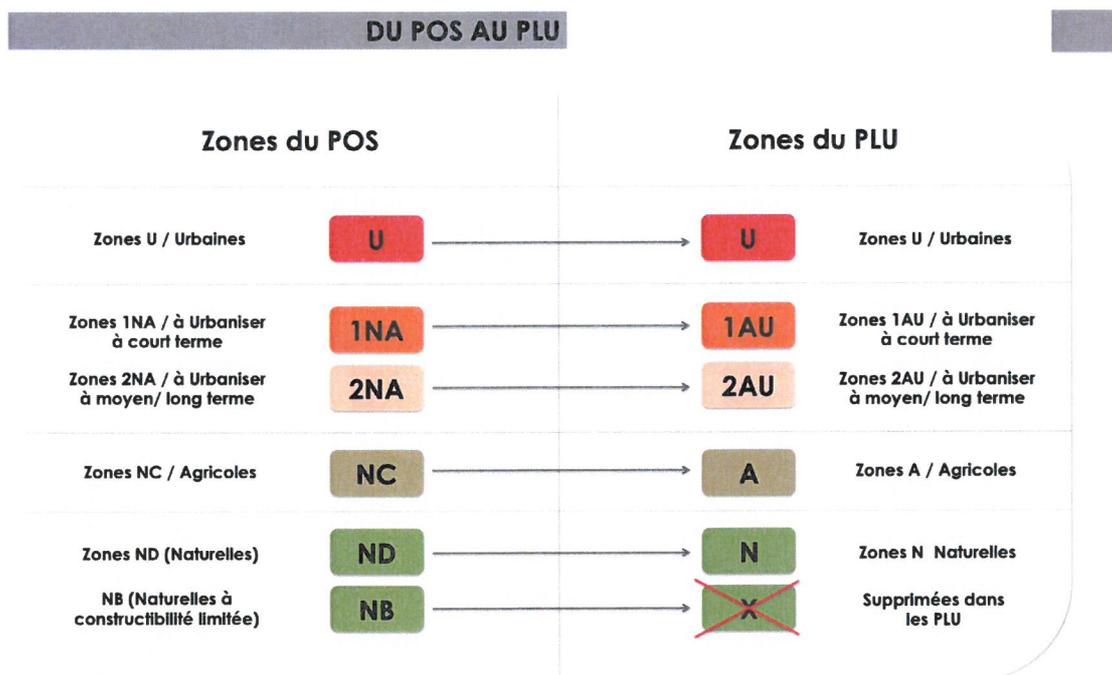
Chaque entrée de ville du territoire a fait l'objet d'une analyse précise qui se voit retranscrite dans les OAP. Des actions par entrée sont définies pour répondre aux orientations du PADD sur plusieurs thèmes :

- Valoriser le cadre de vie par un traitement des entrées de ville.
- Améliorer l'ensemble des axes principaux du village.
- Favoriser les modes doux de circulation.
- Sécuriser les déplacements.

## 2.3. LE ZONAGE

Les choix retenus pour la délimitation des zones, dans le plan de zonage, résultent de :

- l'analyse des caractéristiques morphologiques et géographiques des différents espaces composant le territoire ;
- la traduction des orientations définies dans le PADD ;
- la prise en compte des grands projets urbains de la commune.



Le zonage se traduit par un règlement applicable sur chacune des quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines définies par la lettre « U ».
- Les zones à urbaniser définies par les lettres « AU ».
- Les zones agricoles définies par la lettre « A ».
- Les zones naturelles par la lettre « N ».

Ainsi ont été délimitées :

**la zone UA :** Il s'agit de la partie dense correspondant au centre ancien du village, dont le caractère architectural est affirmé. La partie ancienne du Mas Santraille est également classée en zone UA car sa morphologie et les caractéristiques urbaines et architecturales sont identiques au centre du village.

La zone est édiflée de manière générale en ordre continu et il convient d'en préserver les caractéristiques. La zone UA correspond au tissu urbain du village de Montesquieu des Albères et d'une partie du Mas Santraille

**la zone UB :** Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles groupées à usage d'habitation. Un secteur UBa et un secteur UBb ont été identifiés à proximité du vieux village afin de tenir compte des caractéristiques propres à ces secteurs.

Une petite partie du Mas Santraille est également classée en zone UB car sa morphologie et les caractéristiques urbaines et architecturales sont identiques à celles des extensions récentes du village.

**la zone UC :** Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements et de permis de construire, comportant de façon générale des constructions individuelles à caractère résidentiel aéré, anciennement classées en zone NB du POS.

Les zones anciennement dénommées NB dans le POS, naturelles à constructibilité limitée ne sont plus permises dans les PLU. Les anciennes zones NB sont classées en zone UC dans le PLU.

Ces zones ont un caractère urbanisé ayant fait perdre l'aspect dit naturel de ces secteurs. Leur développement sur 3 secteurs du territoire communal a induit une urbanisation importante ;

- Une partie des zones UC est située à l'Est du Saint-Christophe, secteur de la Rue du faisan.
- L'autre zone UC principale à proximité du village est située à l'Ouest du Saint-Christophe, secteurs Serrat de Las Bruixes, Della la Fount...
- Enfin, au Nord Ouest du territoire communal, en limite communale avec le Boulou, est située la dernière zone UC correspondant au lotissement des Trompettes Hautes.

Ces secteurs sont ainsi urbanisés, le développement de logements et d'équipements publics a largement fait perdre le caractère naturel, ne justifiant pas de leur maintien en zone N.

La spécificité de ces secteurs a induit une constructibilité limitée en raison du non raccordement au réseau collectif d'assainissement.

Le classement tient compte du fait que ce secteur demeure en assainissement autonome.

**la zone UE :** Il s'agit de la zone d'activité économique existante, lieu-dit « Les Agouillous ».

**la zone 1AUh :** Destinées à l'urbanisation à court terme, se compose de 4 secteurs de développement, au village « La Famade », « Els Espirassos », « El Prat » et aux Agouillous « Camp de la Capella » qui correspond à un secteur ou un permis est déposé. Ces secteurs se situent en continuité de l'urbanisation. A l'exception d'« El Prat », ils étaient déjà destinés à de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le POS, ils sont aujourd'hui les secteurs de développement à court terme de la commune. Dans un souci de cohérence et de maîtrise de l'accueil de nouvelles populations, les secteurs seront aménagés sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, qui impose que l'aménagement de ces zones soit réfléchi à une échelle globale.

**la zone 1AUh : Destinée** à l'urbanisation à moyen et long terme. Elle est composée de trois secteurs : au village « Camp d'en Panissou », aux Agouillous « Camp de la Rua » et « Camp De la Capella ». La vocation de cette zone est d'accueillir une urbanisation à destination d'habitat principalement, à l'échelle de la commune. Il s'agit d'un développement en continuité de lotissements existants. Dans une volonté de maîtriser le développement de l'urbanisation, conformément aux orientations du PADD, un phasage de l'urbanisation a été réalisé.

**la zone 1AUa :** Il s'agit de l'extension de la zone d'activité économique existante. Cette zone est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'activités artisanales, industrielles et commerciales ainsi que les habitations et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence

permanente est nécessaire à l'activité. Elle est également destinée à recevoir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.

**la zone 1AUe :** Il s'agit d'une zone, située à proximité du Mas Santraille, appelée à être aménagée à court-moyen terme à destination d'activités d'hébergement touristique et de vente de produits locaux.

**la zone 2AUa :** Il s'agit d'une zone située aux Agouillous, en continuité de l'urbanisation existante, destinée à recevoir à moyen et long terme une urbanisation destinée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. En effet, ce secteur constitue un point central par rapport à l'urbanisation des Agouillous. Ce type d'équipement permettra de créer une centralité à cette échelle, il s'agit donc d'un potentiel qui pourrait être exploité lors du déblocage des zones 2AUh en accompagnement de la future urbanisation

**La zone A :** Elle représente près de 30% du territoire communal. Dans la zone agricole, ne sont autorisées que les constructions et installations si elles sont nécessaires :

- à l'exploitation agricole.
- aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agisse de constructions légalement autorisées et sous les conditions suivantes :

**La zone N :** Elle représente plus de 60% du territoire communal. Ces zones correspondent aux espaces naturels sur le territoire communal destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans la zone naturelle, ne sont autorisées que les constructions et installations si elles sont nécessaires :

- à l'exploitation agricole et forestière.
- aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agisse de constructions légalement autorisées et sous certaines conditions prévues dans le règlement de la zone.

# Le plan de zonage du projet de PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME



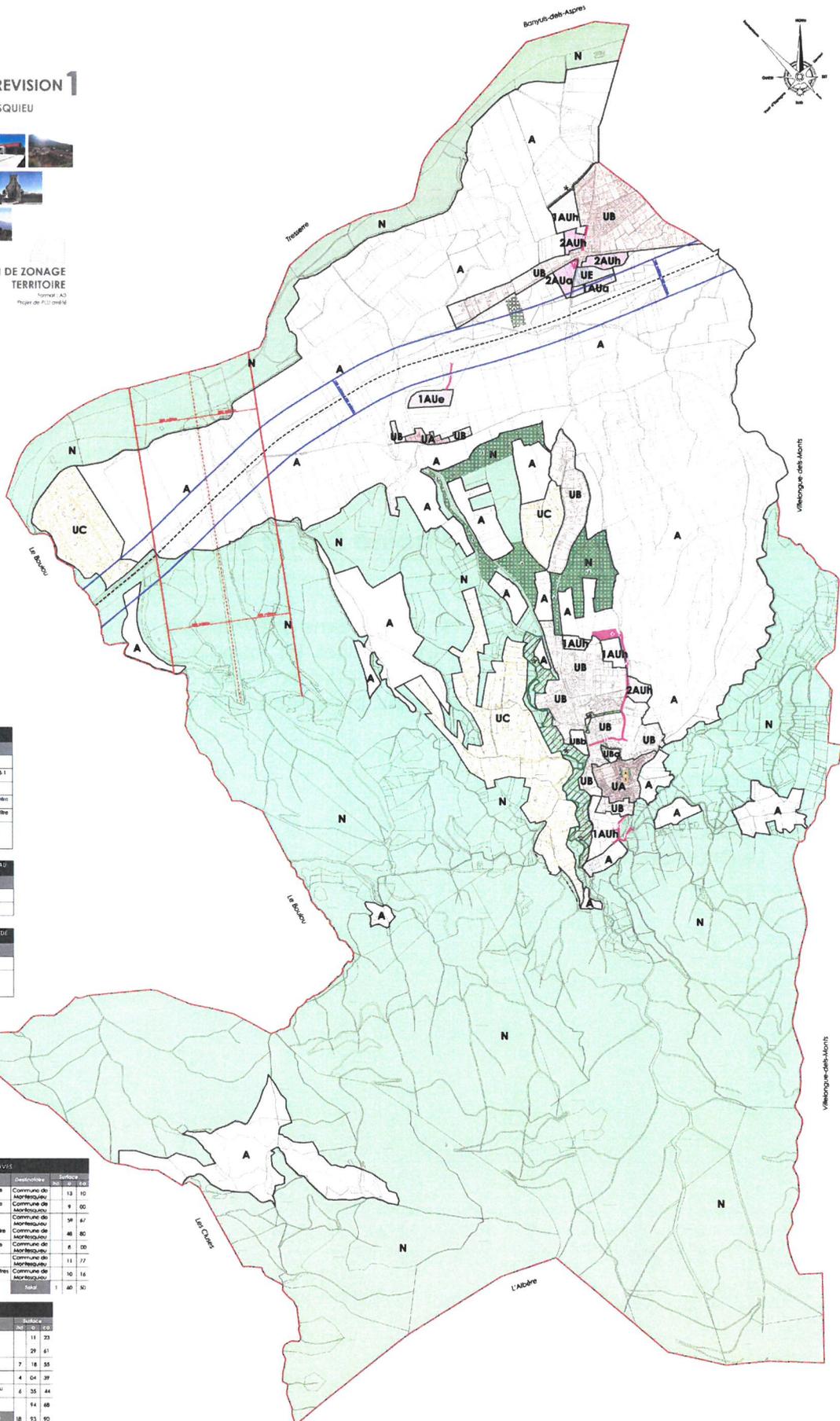
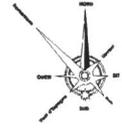
REVISION 1

COMMUNE DE MONTESQUIEU DES ALBERES



PLAN DE ZONAGE TERRITOIRE

Titre AD  
Projet de PLU 2018/19



| LEGENDE             |   |
|---------------------|---|
| Symbole             | Définition  |
| [Ligne pointillée]  | Limite de zone  |
| [Lignes parallèles] | Repère tous côtés ou fil de fornice de L131-CU                  |
| [Lignes parallèles] | Emparement élevé ou fil de fornice de L131-41-CU                |
| [Lignes parallèles] | Niveau du pavillon L28 à protéger ou fil de fornice L131-11-CU  |
| [Lignes parallèles] | Départ du domaine rural à protéger ou fil de fornice L131-23-CU |
| [Lignes ondulées]   | Secteur de ruisseau soumis à des ordres protecteurs             |

| LISTE DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉS AU TITRE DU PARCOURS L131-11-CU DE L'URBANISME |                       |
|---|-----------------------|
| Symbole   | Définition            |
| [Étoile]  | Le clocher d'ail      |
| [Étoile]  | Le Château de village |

| LISTE DES ÉLÉMENTS DU PAYSAGE À PROTÉGER AU TITRE DU PARCOURS L131-23-CU DE L'URBANISME |   |
|---|---|
| Symbole   | Définition                                  |
| [Lignes ondulées]   | Empreinte des oratoires de Saint-Christophe |
| [Lignes ondulées]   | Empreinte des oratoires de l'Église         |
| [Lignes ondulées]   | Linéaire de tous bords aux Agoutious        |

| LISTE DES EMPACEMENTS RELEVÉS |   |                        |            |            |
|-------------------------------|---|------------------------|------------|------------|
| Symbole                       | Définition  | Désignation            | Surface    | Volume     |
| [Cercle]                      | Reservoir de terres pour création d'une voie en 400 mètres d'emprise sur la Forêt         | Commune de Montesquieu | 13         | 10         |
| [Cercle]                      | Reservoir de terres pour création d'une voie en 400 mètres d'emprise sur la Forêt         | Commune de Montesquieu | 9          | 00         |
| [Cercle]                      | Emparement du chemin des Angolades à 8.00 mètres d'emprise                                | Commune de Montesquieu | 59         | 47         |
| [Cercle]                      | Reservoir de terres pour création d'une aire d'emparement de camping sur site de la Forêt | Commune de Montesquieu | 48         | 80         |
| [Cercle]                      | Reservoir de terres pour création d'une voie en 400 mètres d'emprise sur site de la Forêt | Commune de Montesquieu | 6          | 00         |
| [Cercle]                      | Reservoir de terres pour aménagement du chemin de l'Arbre                                 | Commune de Montesquieu | 11         | 77         |
| [Cercle]                      | Emparement du chemin de l'Arbre en 800 mètres d'emprise                                   | Commune de Montesquieu | 10         | 16         |
|                               |   | <b>Total</b>           | <b>147</b> | <b>140</b> |

| LISTE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS |   |              |            |
|----------------------------------|---|--------------|------------|
| Symbole                          | Définition  | Surface      | Volume     |
| [Cercle]                         | Château de village  | 11           | 73         |
| [Cercle]                         | Panorama de la Rue des Remparts                               | 29           | 41         |
| [Cercle]                         | Des Angolades   | 7            | 18         |
| [Cercle]                         | Rue du Record et Rue du Foin                                  | 4            | 04         |
| [Cercle]                         | Saint-Christophe et pavillon en surplomb du chemin de l'Arbre | 6            | 35         |
| [Cercle]                         | Boulevard Camp d'en Boubou                                    | 14           | 68         |
|                                  |   | <b>Total</b> | <b>183</b> |

---

## **2.4. LES AUTRES ELEMENTS DE DELIMITATION DE ZONES**

---

### **2.4.1. Les éléments de paysage à préserver**

---

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune de Montesquieu des Albères a souhaité mettre en place plusieurs éléments du patrimoine et du paysage (article L151-23 du Code de l'urbanisme) qui s'avèrent intéressants pour la commune dans le but de conserver son patrimoine bâti et naturel. Ceci répond ainsi à l'orientation générale d'aménagement du PADD « Poursuivre la valorisation du cadre de vie du village » et « Préserver la qualité environnementale et paysagère ».

3 éléments sont identifiés :

- Les Abords du Saint Christophe.
- Les abords de l'Eglise.
- Les talus boisés (frange Nord des Agouillous).

### **2.4.2. Les éléments du patrimoine bâti à protéger**

---

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

2 éléments sont identifiés :

- Le clocher civil.
- Le Château.

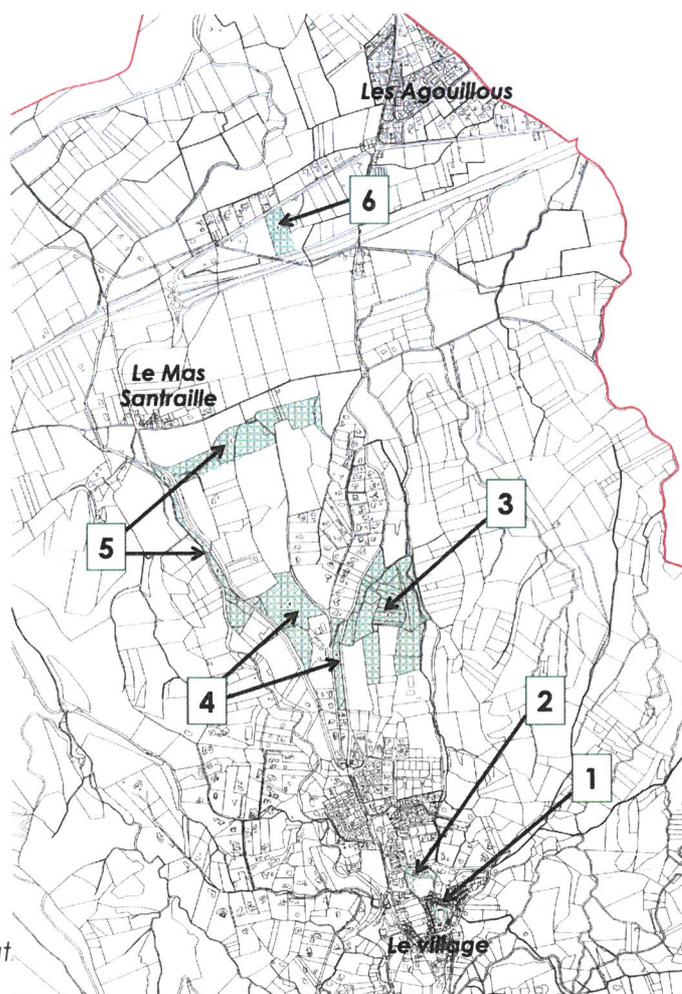


## 2.4.1. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés (EBC), sont prévus par l'article L113-1 du Code de l'urbanisme. Certains EBC ont donc été créés, d'autres supprimés ou adaptés en fonction d'éléments existants pris en compte (zones agricoles cultivées, boisements, urbanisation). Les EBC répondent ainsi à l'orientation générale d'aménagement du PADD dans son axe n°5 « Préserver la qualité environnementale et paysagère ». Il s'agit de boisements de différentes superficies.

6 EBC ont été définis sur la commune de Montesquieu des Albères, représentant une surface de 18,93 ha (soit 0,9% du territoire).

| LISTE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS |  |           |           |
|----------------------------------|--|-----------|-----------|
| Symbole                          | Définition   | Surface   |           |
|                                  |  | ha        | ca        |
| ①                                | Château du village   | 11        | 23        |
| ②                                | Promontoire de la Rue des Remparts                                     | 29        | 61        |
| ③                                | Bois des Anglades  | 7         | 55        |
| ④                                | Rue du Renard et Rue du Faisan   | 4         | 39        |
| ⑤                                | Saint Christophe et boisements en surplomb du Chemin du Mas Santraïlle | 6         | 44        |
| ⑥                                | Boisement Camp d'en Bauda  | 94        | 68        |
| <b>Total</b>                     |  | <b>18</b> | <b>90</b> |

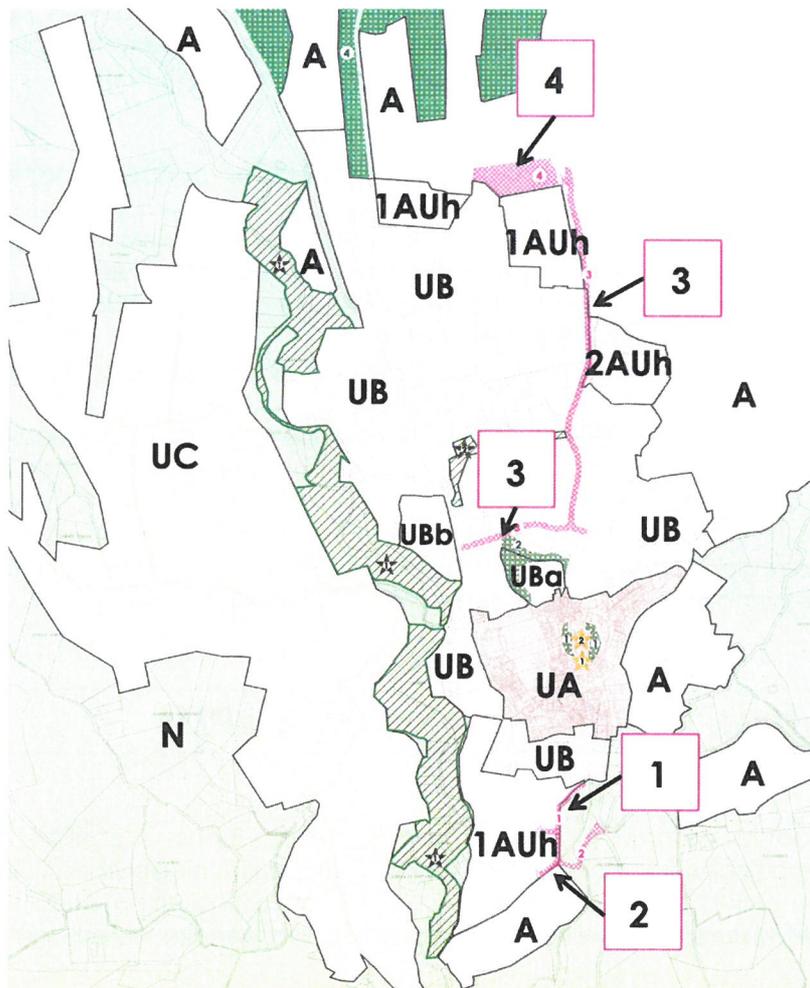


## 2.4.2. Les emplacements réservés

La commune a choisi de mettre en œuvre plusieurs emplacements réservés sur le territoire communal afin d'atteindre divers objectifs que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a déterminé.

7 emplacements réservés ont été définis, quelques uns étaient déjà existants dans le POS, retravaillés pour certains, ou créés.

| LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES |   |                        |          |           |
|---------------------------------|---|------------------------|----------|-----------|
| Symbole                         | Définition  | Destinataire           | Surface  |           |
|                                 |   |                        | ha       | ca        |
| ①                               | Réservation de terrains pour création d'une voie en 6,00 mètres d'emprise lieu dit La Famade      | Commune de Montesquieu | 13       | 10        |
| ②                               | Réservation de terrains pour création d'une voie en 6,00 mètres d'emprise lieu dit La Famade      | Commune de Montesquieu | 9        | 00        |
| ③                               | Elargissement du chemin des Anglades à 8,00 mètres d'emprise                                      | Commune de Montesquieu | 59       | 67        |
| ④                               | Réservation de terrains pour réalisation d'une aire d'accueil de camping cars, aire de loisirs    | Commune de Montesquieu | 48       | 80        |
| ⑤                               | Réservation de terrains pour création d'une voie en 6,00 mètres d'emprise lieu dit Mas Santraille | Commune de Montesquieu | 8        | 00        |
| ⑥                               | Réservation de terrains pour amélioration du carrefour de l'avenue de la Mer aux Agouillous       | Commune de Montesquieu | 11       | 77        |
| ⑦                               | Elargissement du chemin du Moulin en 8,00 mètres d'emprise  | Commune de Montesquieu | 10       | 16        |
| <b>Total</b>                    |   |                        | <b>1</b> | <b>60</b> |



### **2.4.3. La prise en compte des normes supérieures**

Conformément à l'article L131-4 du code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT Littoral Sud) applicable sur la commune de Montesquieu des Albères), ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat (PLH Albères Côte Vermeille Illibérés applicable). Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux en application de l'article L.212-1 du Code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux en application de l'article L. 212-3 du même Code.

La commune s'est attachée à réaliser un document d'urbanisme compatible avec les documents supracommunaux existants précédemment cités ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique instituées en vigueur à la date de réalisation dudit document d'urbanisme.

La commune est également couverte par plusieurs plans de prévention des risques, ceux-ci ont été pris en compte lors de la révision du PLU :

- Plan de prévention des risques naturels (PPRN) inondations et mouvements de terrain.
- Plan de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF).
- 

Le territoire communal de Montesquieu des Albères est concerné par plusieurs servitudes d'utilité publique engendrant des prescriptions à prendre en compte dans le cadre de son développement et de son aménagement. Le document graphique et le tableau annexé reprennent l'ensemble des servitudes d'utilité publique (extrait des annexes du PLU).

Le territoire communal de Montesquieu des Albères est concerné par les servitudes suivantes :

La servitude AS1 attachées à la protection des eaux potables.

Les servitudes AC1 attachées à la protection du patrimoine culturel.

Les servitudes I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques.

La servitude T1 relative aux chemins de fer.

Les servitudes EL11 relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations.

Les servitudes PT1 et PT2 attachée aux réseaux de télécommunications.

La servitude PM1 relative à la sécurité publique, Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles.

L'affectation et le règlement d'urbanisme des zones concernées sont en cohérence avec les prescriptions issues de ces servitudes.

---

## **2.5. L'EVOLUTION DU POS PAR RAPPORT AU PLU**

---

Le POS de la commune de Montesquieu des Albères identifiait 49 hectares de zones urbanisées (toute occupation confondue). Il prévoyait un développement de cette urbanisation de l'ordre de 36,7 hectares dont 10,6 hectares ouverts à l'urbanisation et 25,1 hectares bloqués. Les zones agricoles et naturelles représentaient alors 95% du territoire communal, au sein de la zone N,

des secteurs d'urbanisation diffuse étaient identifiés (NB et NBa), représentant 3,5% du territoire communal.

| Zones                           | Principales vocations  | Superficies en hectares |
|---------------------------------|--|-------------------------|
| <b>Zones urbaines U</b>         |  |                         |
| UA                              | Habitat dense  | 5,4                     |
| UB                              | Habitat  | 16,6                    |
| UBa                             | Habitat  | 3,2                     |
| UBb                             | Habitat  | 0,7                     |
| UC                              | Habitat  | 23,1                    |
| <b>Superficie des zones U</b>   |  | <b>49</b>               |
| <b>Zones à urbaniser</b>        |  |                         |
| 1NA                             | Habitat  | 6,6                     |
| 1NAa                            | Habitat  | 4                       |
| 2NA                             | Habitat  | 2,9                     |
| 3NA                             | Activités économiques  | 4,8                     |
| 3NA1                            | Activités économiques  | 1                       |
| 4NA                             | Campings, hébergements banalisés, sport et loisirs             | 5,4                     |
| 5NA                             | Zone destinée à la vente de produits locaux                    | 1,8                     |
| 6Na                             | Activités de loisirs   | 10,2                    |
| <b>Superficie des zones NA</b>  |  | <b>36,7</b>             |
| <b>Zones agricoles</b>          |  |                         |
| NC                              | Agricoles  | 432,7                   |
| NCa                             | Station d'épuration  | 6                       |
| <b>Superficie des zones NC</b>  |  | <b>438,7</b>            |
| <b>Zones naturelles</b>         |  |                         |
| NB                              | Urbanisation diffuse en zone naturelle                         | 36,6                    |
| NBa                             | Urbanisation diffuse en zone naturelle                         | 24,2                    |
| ND                              | Zone naturelle   | 1126,4                  |
| NDa                             | Château du village   | 0,2                     |
| NDb                             | Aménagements et locaux liés à une aire de sports et de loisirs | 1,8                     |
| NDC                             | Château des Agouillous   | 1,2                     |
| NDd                             | Equipement contre les risques incendie et inondation           | 0,7                     |
| <b>Superficie des zones ND</b>  |  | <b>1191,1</b>           |
| <b>Superficie du territoire</b> |  | <b>1715,6</b>           |

La comparaison entre le zonage du POS et le zonage du PLU va permettre de déterminer la consommation des terres agricoles et naturelles au profit des zones urbaines.

Le précédent document d'urbanisme identifiait 109,8 hectares de surfaces urbanisées, dont 48,8 hectares en zones U, et 60,8 hectares classés en zones NB et NBa, urbanisation en assainissement autonome (secteurs Della La Fount/Las Bruixes/Le Craps/Trompettes Hautes). Le POS identifiait 36,7 hectares potentiels de développement, dont 10,6 hectares ouverts à destination d'habitat, et 1,0 hectare à destination d'artisanat.

Comparativement, le nouveau PLU identifie 118,6 hectares de zones urbanisées. Ainsi, les zones urbaines en assainissement collectif représentent 57,8 hectares. Ces zones sont conservées et inscrites en zone UC dans le PLU. Leur urbanisation potentielle demeure limitée (limitation effective due également aux règles liées à l'assainissement autonome, et application du PPRIF, et du PPRN dans ces secteurs).

| Zones                           | Principales vocations                                     | Superficies en hectares |
|---------------------------------|---|-------------------------|
| <b>Zones urbaines U</b>         |   |                         |
| UA                              | Habitat dense   | 5,2                     |
| UB                              | Habitat   | 53,2                    |
| UBa                             | Habitat   | 0,5                     |
| UBb                             | Habitat   | 0,7                     |
| UC                              | Habitat   | 57,8                    |
| UE                              | Zone artisanale   | 1,2                     |
| <b>Superficie des zones U</b>   |   | <b>118,6</b>            |
| <b>Zones à urbaniser</b>        |   |                         |
| 1AUh                            | Habitat (dont 3,4 hectares en cours d'urbanisation)       | 7,0                     |
| 2AUh                            | Habitat   | 3,3                     |
| 1AUa                            | Activités économiques                                     | 0,9                     |
| 1AUe                            | Zone mixte hébergement hôtelier, vente de produits locaux | 1,5                     |
| 2AUa                            | Equipements publics                                       | 1,2                     |
| <b>Superficie des zones AU</b>  |   | <b>13,9</b>             |
| <b>Zones agricoles</b>          |   |                         |
| A                               | Agricoles   | 511                     |
| <b>Superficie des zones A</b>   |   | <b>511</b>              |
| <b>Zones naturelles</b>         |   |                         |
| N                               | Naturelles  | 1072                    |
| <b>Superficie des zones N</b>   |   | <b>1072</b>             |
| <b>Superficie du territoire</b> |   | <b>1715,6</b>           |

Les objectifs du PLU sont plus raisonnables et montrent une volonté de maîtriser le développement à venir du village. En effet, le document d'urbanisme prévoit 13,9 hectares de surfaces à urbaniser dont 7,0 hectares sont destinés principalement à de l'habitat. Dans ces 7,0 hectares, 3,4 hectares sont en cours d'urbanisation (Permis d'aménager déposés). 3,6 hectares sont donc ouverts immédiatement à l'urbanisation, représentant des secteurs pour la plupart déjà inscrits dans le POS.

Le reste des secteurs est intégré en 2AUh dont l'urbanisation potentielle pourra être réalisée après modification du document d'urbanisme.

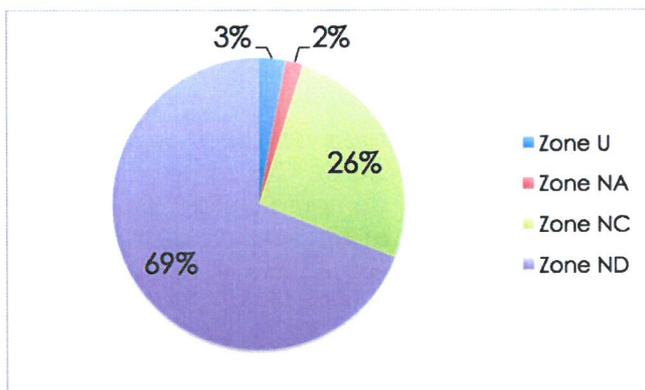
Un secteur issu du POS est maintenu afin d'accueillir une zone mixte d'hébergement hôtelier, vente de produits locaux. Il correspond à la volonté communale de développer un tel secteur dans un secteur à proximité d'axes importants de circulation, et dont le foncier est maîtrisé.

L'autre zone 2AU est destinée à un secteur d'équipements publics, à la réalisation d'un camping, représentant 1,2 hectares.

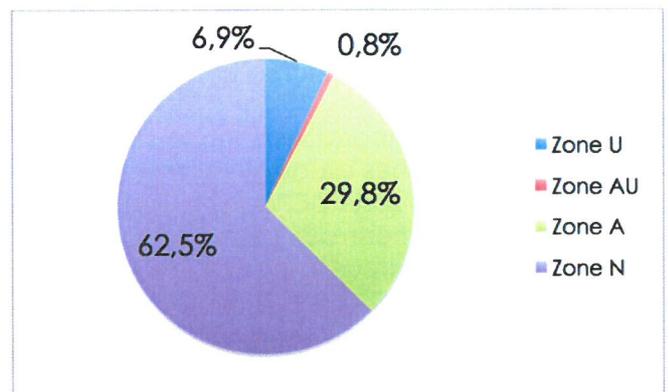
Le pourcentage des zones à urbaniser est moins important dans la révision du PLU (0,5%) que dans l'ancien document d'urbanisme (2,1%), en effet, certaines zones n'ont pas été conservées en zones à urbaniser et ont été classées en zone agricole ou naturelle.

Sur l'ensemble des zones urbaines, 57,8 hectares correspondent à la superficie des zones anciennement classées en Nb dans le POS (Zones naturelles à constructibilité limitée). Le caractère naturel de ces espaces urbanisés n'est pas cohérent avec leur réalité sur le terrain. Ces anciennes zones NB ne sont desservies que partiellement par les réseaux (elles sont en assainissement autonome), elles comptent de nombreuses constructions déjà édifiées. Ainsi le PLU les a inscrites en zone UC, ce qui réduit inévitablement la surface de la zone naturelle.

Répartition des zones du POS antérieur



Répartition des zones du PLU



Les graphiques ci-dessus indiquent la répartition des surfaces de chacune des zones et leur évolution entre le POS antérieur et le PLU à l'échelle du territoire.

Tableau synthétique de comparaison POS / PLU

| POS antérieur | Surface en ha | %          | PLU          | Surface en ha | %          |
|---------------|---------------|------------|--------------|---------------|------------|
| Zones U       | 49            | 3%         | Zones U      | 118,6         | 6,9%       |
| Zones NA      | 36,7          | 2%         | Zones AU     | 13,9          | 0,8%       |
| Zones NC      | 438,7         | 26%        | Zones A      | 511           | 29,8%      |
| Zones ND      | 1191,1        | 69%        | Zones N      | 1072          | 62,5%      |
| <b>Total</b>  | <b>1715,5</b> | <b>100</b> | <b>Total</b> | <b>1715,5</b> | <b>100</b> |

Cette comparaison montre une évolution des zones urbaines correspondant à la consommation de l'espace de ces dernières années entre le précédent document d'urbanisme et le PLU révisé. Le basculement des zones Nb, urbanisation en zone N du POS, vers les zones U du PLU, explique également cette différence de superficies.

Les cartes suivantes permettent de localiser les évolutions réalisées entre le POS et le PLU. Une partie des secteurs INA ont été urbanisés depuis leur inscription au POS, et ont été reclassés en zone UB dans le secteur du village.

Les secteurs à urbaniser ont été retravaillés afin de conserver un potentiel de développement, prioritairement au niveau du village, et des Agouillous, mais en figeant le secteur des Trompettes Hautes et du Mas Santraille.

## 3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 3.1. INCIDENCES GLOBALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est le document décrivant les orientations que les élus veulent insuffler à leur territoire. Il s'agit ici de présenter le projet de développement urbain de la commune dans le cadre environnemental qui la définit.

Le but de l'évaluation environnementale dans ce chapitre est de s'assurer de la prise en compte des enjeux environnementaux au stade des grandes idées et orientations, avant d'entrer dans le détail des projets.

L'analyse des incidences du P.A.D.D. sur l'environnement est présentée dans le tableau ci-après. Les incidences notables du plan étant liées aux choix qui ont guidé l'élaboration du P.A.D.D. et la détermination des 5 grandes orientations qui le composent, une approche des effets induits orientation par orientation est la façon la plus rationnelle d'aborder leur identification.

Ainsi, pour chaque thématique environnementale, les incidences de chacune des 5 grandes orientations du P.A.D.D. sont notées par le système suivant :

- incidences positives  
(mesures en faveur de l'environnement) : +
- absence d'incidence : 0
- incidences négatives : -

Cette analyse vise à apprécier les effets globaux des orientations sous la forme d'un système de notation. Ce tableau offre donc une vue d'ensemble des incidences du P.A.D.D. et permet d'apprécier la prise en compte de l'environnement dans le document. De plus, le système de pondération caractérise l'impact global du P.A.D.D. sur l'environnement et définit la plus-value ou la moins-value globale sur l'environnement.

|  |                                   | INCIDENCES DU P.A.L.D.D.                               |   |                            |                                      |  |  |   |  |  |  |
|--|-----------------------------------|--|---|----------------------------|--------------------------------------|--|--|---|--|--|--|
| THEMATIQUE ENVIRONNEMENTALE                  | COMPONENTES                       | POUR SUIVRE LA VALORISATION DU CADRE DE VIE DU VILLAGE | PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS | ORGANISER LES DEPLACEMENTS | RETECHIR AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | MAINTENIR ET VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE | RETECHIR A L'ATTRAIT ET L'ACCUEIL TOURISTIQUE | FAVORISER LA PRODUCTION D'ENERGIES A PARTIR DE RESSOURCES RENOUVELABLES ET REDUIRE LES CONSOMMATIONS |  |  |
| Sol  | Relief                            | 0  | -   | 0                          | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0  |  |  |
|  | Géologie                          | 0  | 0   | 0                          | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0  |  |  |
| Eaux   | Hydrogéologie                     | 0  | 0   | 0                          | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0  |  |  |
|  | Chevelu hydrographique            | +  | 0   | 0                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | +  |  |  |
|  | Hydrologie                        | 0  | -   | 0                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | +  |  |  |
|  | Climat                            | +  | 0   | +                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | +  |  |  |
|  | Changements climatiques           | 0  | 0   | +                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | +  |  |  |
| Facteurs climatiques                         | Qualité de l'air                  | +  | -   | +                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | +  |  |  |
|  | Risque sismique                   | +  | 0   | 0                          | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0  |  |  |
|  | Mouvements de terrain             | 0  | 0   | 0                          | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0  |  |  |
|  | Inondation                        | 0  | 0   | 0                          | 0                                    | 0  | 0  | 0   | 0  |  |  |
| Risques naturels                             | Feux de forêt                     | 0  | 0   | 0                          | 0                                    | 0  | +  | 0   | 0  |  |  |
| Protection européenne                        | Natura 2000                       | 0  | 0   | 0                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | 0  |  |  |
| P.N.A.                                       | Espèces protégées nationales      | 0  | 0   | 0                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | 0  |  |  |
|  | ZNIEFF                            | 0  | 0   | 0                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | 0  |  |  |
| Zones écologiques patrimoniales inventoriées | Z.I.C.O.                          | 0  | 0   | 0                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | 0  |  |  |
|  | Faune, flore et habitats naturels | +  | 0   | 0                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | +  |  |  |
| Trame Verte et Bleue                         | Faune et habitats naturels        | +  | 0   | 0                          | 0                                    | +  | 0  | 0   | +  |  |  |
|  | Trame Verte et Bleue              | +  | +   | +                          | 0                                    | +  | 0  | +   | 0  |  |  |
| <b>TOTAL</b>                                 |                                   | <b>8+</b>  | <b>2-</b>                                 | <b>4+</b>                  | <b>0</b>                             | <b>14+</b>   | <b>3+</b>                                  | <b>2+</b>                                     | <b>7+</b>  |  |  |

Il ressort de la confrontation des enjeux environnementaux et des orientations du P.A.D.D. que le projet politique mis en place par la commune de Montesquieu des Albères pour son P.L.U. intègre parfaitement les grands enjeux environnementaux auxquels le territoire va être confronté dans les années à venir.

Les problématiques liées aux risques et aux changements climatiques, aux milieux naturels et agricoles transparaissent principalement dans la volonté de mieux réorganiser l'urbanisation et les déplacements sur le territoire.

Malgré quelques aspects négatifs, tout projet d'aménagement urbain présentant de manière inéluctable certaines incidences négatives, le P.A.D.D. présente des orientations, en termes de protection des milieux naturels, de logique de déplacement alliant des modes doux, tout en proposant un réel projet de ville et de développement économique basé sur les atouts de la commune, dont la mise en place devrait constituer une véritable plus-value pour l'environnement.

---

## **3.2. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PROBABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

Les incidences majeures liées à la mise en œuvre du P.L.U. peuvent être identifiées relativement simplement et appréciées de façon positive ou négative.

Ces incidences sont à évaluer notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement définis à l'échelle internationale, communautaire ou nationale.

Il est certain que les incidences les plus notables se concentrent au niveau des zones à urbaniser (AU) et des Emplacements Réservés :

- Les zones 1AU : Située dans la continuité directe du bâti existant pour les 1AUh, elles s'ouvrent à l'urbanisation dès approbation du P.L.U. Toutes ces zones sont soumises aux Orientations d'Aménagement et de Programmation incluses dans le P.L.U. et font donc l'objet d'une approche environnementale avec la prise en compte des principes du développement durable et une maîtrise des impacts sur l'environnement de l'aménagement de la zone.
- Les zones 2AU : elles nécessitent une modification du P.L.U. pour être ouvertes à l'urbanisation. Elles font également l'objet d'une approche environnementale assurant la prise en compte des principes du développement durable.

---

### **3.2.1. Impacts sur les Reliefs et géologie**

---

En limitant la pression foncière sur le reste de l'agglomération par une offre suffisante offerte dans le cadre du P.L.U., ce dernier va permettre de préserver les sols en place sur les zones N et A et de préserver l'agriculture péri-urbaine du phénomène de délaissement et d'enfrichement par attente foncière. En ce sens, il présente une incidence neutre, voire positive, sur les sols et leur aptitude agronomique en dehors des zones AU.

---

### **3.2.2. Incidences sur l'Hydrographie et l'hydrogéologie**

---

L'artificialisation des sols imperméabilise leur surface et engendre de nombreuses conséquences environnementales, notamment sur la ressource en eau.

A l'échelle du P.L.U., ces incidences sont localisables, mais elles demeurent difficilement qualifiables et en aucune façon quantifiables. En effet, bien que les O.A.P. et le règlement régissent

les aménagements futurs, ces derniers conservent une amplitude de réalisation qui ne permet pas, à ce stade, d'analyser précisément leurs incidences futures sur les eaux.

Néanmoins il est important de rappeler que chaque projet d'urbanisme de plus de 1 ha avec un rejet dans le milieu naturel, est soumis à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006).

Les incidences possibles sur les eaux souterraines sont faibles car principalement liées à des infiltrations d'eaux polluées par le sol. Toutefois, le règlement du P.L.U. met en avant des outils favorisant la protection du milieu aquifère : en limitant l'imperméabilisation, en protégeant la ressource et en sécurisant l'alimentation et la protection des ressources en eau (en premier lieu, par la mise en place de périmètres de protection de captages et de forages reportés sur la carte des servitudes).

### **3.2.3. Prise en compte des risques naturels**

---

Les risques naturels sont des éléments dont la prise en compte est indispensable pour une planification responsable et sans risque pour les personnes et les biens.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral du 19 novembre 1997 (P.P.R.N) et Plan de Prévention des Risques d'Incendie et de Feux de Forêts (P.P.R.I.F.) approuvé par arrêté Préfectoral du 17 octobre 2007 s'imposent au P.L.U.

### **3.2.4. Effets sur le Paysage**

---

Les incidences paysagères : cette thématique fait l'objet d'une orientation particulière du P.A.D.D. (Cf. AXE 5), en outre, elle est largement abordée et intégrée dans les O.A.P. du présent dossier de P.L.U. Ainsi, le règlement des zones AU stipule, par exemple, que : « Les constructions ne doivent pas (par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur) porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales. »

Les incidences peuvent donc être jugées comme faibles à modérées.

### **3.2.5. Impacts sur les zones écologiques patrimoniales**

---

Le cœur du projet communal (zones 1AU et 2AU) ne concerne aucune zone écologique patrimoniales (Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O., E.N.S.). Seul le secteur de « La Famade » (zone 1AUh) se situe en bordure immédiate de la Z.N.I.E.F.F. de type 2 « Massif des Albères » et en partie au sein de l'extrémité de la Z.I.C.O. du même nom.

Les atteintes sur ces périmètres sont considérées comme très faibles.

Aucune zone à urbaniser n'est présente sur le site Natura 2000 ou en bordure immédiate.

Le site Natura 2000 est inscrit en zone N.

En son point le plus proche, le site Natura 2000 du Tech est à 580 m de la zone 1AUh des Agouillous et aucun lien écologique direct n'est observé entre le site Natura 2000 et la zone AU proche.

En conséquence, le P.L.U. de Montesquieu-des-Albères n'induit aucun effet significatif dommageable sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites

### **3.2.6. Effets sur la flore et les habitats naturels**

---

L'urbanisation et les infrastructures de transport fragmente les paysages, les habitats naturels et dégrade les continuités écologiques.

Aussi, afin de conserver au maximum les continuités écologiques :

- l'urbanisation proposée a été contenue à l'écart des zones naturelles d'intérêt telles que les Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O. et sites Natura 2000, qui ont été classés en zones A et N ;
- la majorité des boisements d'intérêt ont été classés :
  - soit en Espaces Boisés Classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme), garantissant leur protection et leur sauvegarde :
    - les bois de Chênes du Château du village et du promontoire de la Rue des Ramparts (entre le P.O.S. et le P.L.U., ces E.B.C. ont été redessinés pour mieux calquer la réalité du terrain et retenir les secteurs réellement boisés),
    - le bois des Anglades,
    - le bois de la Rue du Renard et de la Rue du Faisan,
    - la ripisylve du Saint-Christophe,
    - le bois en surplomb du Chemin du Mas Santraille ;
  - soit en éléments du patrimoine naturel à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) :
    - l'autre partie de la ripisylve du Saint-Christophe,
    - un talus boisé au Nord des Agouillous.

### **3.2.7. Effets sur la faune**

---

De nombreuses espèces animales utilisent les milieux présents, sur les zones dites à urbaniser, comme site de reproduction et/ ou d'alimentation. Les projets d'aménagement engendrent donc la disparition de leurs habitats.

Toutefois, globalement, à l'échelle du territoire communal, l'incidence des zones AU et des Emplacements Réservés sur la faune est jugée faible au regard de la faible superficie des secteurs de projet, ainsi que de l'absence d'enjeux forts observés sur les secteurs impactés.

---

## **3.3. MOTIFS POUR LESQUELS LE PROJET A ETE RETENU AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

---

Cette Evaluation Environnementale a été une démarche de projection dans l'avenir qui a contribué au respect des exigences réglementaires en matière d'environnement, mais aussi qui a facilité l'intégration des politiques environnementales dans la planification, en concrétisant les principes d'une qualité urbaine plus durable et en promouvant la qualité environnementale dans les projets.

En définitive, l'Evaluation Environnementale a été une sorte de guide méthodologique qui a permis de garder à l'esprit les questions essentielles au regard de la prise en compte de l'environnement.

---

### **3.4. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET, SI POSSIBLE, COMPENSER S'IL Y A LIEU, LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

#### ***3.4.1. Mesures pour les continuités écologiques, la faune et la flore***

---

D'une façon générale sur l'ensemble des zones AU, les haies, lisières et bosquets composant le paysage jouent un rôle majeur pour la faune patrimoniale.

La conservation et/ou l'implantation de haies devra permettre de maintenir et de favoriser des axes de déplacements de la faune, et de procurer des secteurs attractifs pour l'alimentation et la reproduction des espèces.

#### ***3.4.2. Règles de plantation***

---

Le Conservatoire Botanique National Méditerranéen (de Porquerolles) dispose d'une liste noire qui identifie les espèces pouvant présenter des effets sur la santé animale, végétale ou celle de l'environnement. Ces espèces invasives sont à proscrire.

*Cf Liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale  
Rapport de présentation partie 2 p. 120*

---

### **3.5. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR SUIVRE LES EFFETS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

L'évaluation environnementale du P.L.U. amènera la commune à procéder à une analyse des résultats de son application, dans 9 ans.

Les critères proposés sont des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du P.L.U.

*Cf Indicateurs de suivi de la mise en œuvre du P.L.U. complétés par quelques indicateurs de suivi de l'état environnemental indépendant du P.L.U.*

*Rapport de présentation partie 2 p. 122*

## 4. LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'urbanisme de la commune de Montesquieu des Albères est régie par les articles aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-11 du code de l'environnement

**COMPOSITION DU DOSSIER  
DU PLAN LOCAL URBANISME  
DE MONTESQUIEU DES  
ALBERES**

- 1.1 Rapport de présentation 1<sup>ère</sup> partie
- 1.2 Rapport de présentation 2<sup>ème</sup> partie
- 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4.1 Zonage du PLU – Echelle du territoire
- 4.2 Zonage du PLU – Partie Nord du territoire
- 4.3 Zonage du PLU – Partie Sud du territoire
- 4.4 Zonage du PLU – Echelle du village
- 5 Règlement
- 6.1 Servitudes d'utilité publique
- 6.2 Plans de Prévention des Risques (Inondations et mouvements de terrains / Incendies de forêt)
- 6.3 Droit de préemption urbain
- 6.4 Sites archéologiques
- 6.5 Annexes sanitaires

## TABLE DES MATIERES

|  |    |
|--|----|
| 1. Le contexte de l'élaboration du plu de montesquieu des alberes .....  | 2  |
| 1.1. Les motifs et les objectifs de l'elaboration du plu de montesquieu des alberes.....   | 2  |
| 1.2. Le Plan Local d'Urbanisme, généralités .....  | 3  |
| 1.3. La procédure d'elaboration du PLU .....   | 4  |
| 1.3.1. De l'élaboration à l'approbation du projet de PLU .....   | 4  |
| 1.3.2. La concertation.....  | 4  |
| 1.3.3. L'évaluation environnementale.....  | 6  |
| 1.3.4. L'insertion de la présente enquête publique dans la procédure d'élaboration du PLU .....  | 7  |
| 1.3.5. Les Personnes Publiques Associées (PPA) .....   | 8  |
| 2. Le projet de PLU de montesquieu des albberes .....  | 9  |
| 2.1. Les enjeux du développement de montesquieu des alberes inscrits dans le PADD et leur traduction reglementaire dans le projet de PLU.....                                | 9  |
| 2.2. Les Orientations d'Amenagement et de Programmation.....   | 10 |
| 2.3. Le zonage .....   | 13 |
| 2.4. Les autres elements de delimitation de zones.....   | 17 |
| 2.4.1. Les éléments de paysage à préserver .....   | 17 |
| 2.4.2. Les éléments du patrimoine bâti à protéger .....  | 17 |
| 2.4.1. Les espaces boisés classés.....   | 19 |
| 2.4.2. Les emplacements réservés.....  | 20 |
| 2.4.3. La prise en compte des normes supérieures.....  | 21 |
| 2.5. L'evolution du POS par rapport au PLU .....   | 21 |
| 3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....  | 25 |
| 3.1. INCIDENCES GLOBALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) SUR L'ENVIRONNEMENT .....   | 25 |
| 3.2. Analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement .....   | 27 |
| 3.2.1. Impacts sur les Reliefs et géologie .....   | 27 |
| 3.2.2. Incidences sur l'Hydrographie et l'hydrogéologie.....   | 27 |
| 3.2.3. Prise en compte des risques naturels.....   | 28 |
| 3.2.4. Effets sur le Paysage.....  | 28 |
| 3.2.5. Impacts sur les zones écologiques patrimoniales.....  | 28 |
| 3.2.6. Effets sur la flore et les habitats naturels.....   | 29 |
| 3.2.7. Effets sur la faune .....   | 29 |
| 3.3. Motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement .....  | 29 |
| 3.4. Mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'environnement ..... | 30 |
| 3.4.1. Mesures pour les continuités écologiques, la faune et la flore.....   | 30 |
| 3.4.2. Règles de plantation .....  | 30 |
| 3.5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du P.L.U. sur l'environnement .....   | 30 |
| 4. Les textes regissant l'enquete publique .....   | 31 |