#### **SOMMAIRE**

l -	LE C	ONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU	. 2
		PROJET COMMUNAL	
II II	- 1 - 2	DENSIFICATION / MUTATION ZONES URBAINES ET A URBANISER	. 4
Ш	- 3	Orientations d'Amenagement et de Programmation (OAP)	. 5
III -	SUR	FACES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES CONSOMMEES PAR LE PROJET	. 6
II II	- 1   - 2	Analyse de la consommation d'espace	. 6 . 7
IV -	CON	NSTRUCTIONS DANS LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	. 8
٧ -	CON	MMUNE EN ZONE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE (L.142-4 CU)	. 8
		SURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLE LS ET FORESTIERS	
VII -	CON	MMENTAIRES	. 9
VIII	-JUST	TIFICATION DE L'OUVERTURE DE LA ZONE	. 9

# I - LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de MONTREAL dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 2 Septembre 2013.

3 ans après son approbation, un nouveau projet d'aménagement présentant un intérêt général (mise en place d'un Foyer d'Accueil Médicalisé) a émergé sur le territoire. Afin de favoriser son installation, **Mr le Maire a décidé par arrêté municipal en date du 16 janvier 2017** de procéder à une modification de son document d'urbanisme.

Ce Foyer d'Accueil Médicalisé est un projet porté par l'Association « Autisme France » ; il devrait accueillir à terme 32 résidents dans 9 bâtiments (5 destinés à des activités administratives et aux activités éducatives, 4 pour l'hébergement des résidents).

#### Cette modification concerne:

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU située au Sud du chemin des Albières, au lieu-dit « Peyrounet », afin de permettre la réalisation du projet de Foyer d'Accueil Médicalisé
- ▶ La création d'un emplacement réservé au Nord du Chemin des Albières pour élargir la voie et organiser la desserte du Foyer d'Accueil Médicalisé.

#### Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- 1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduisent pas 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° N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

Ce dossier a pour objectif de soumettre le projet à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) afin de procéder à la demander de dérogation préfectorale prévue à l'article L 142-4 du Code de l'urbanisme.

#### Article L 142-5 du Code de l'Urbanisme

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de 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 et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

## <u>II - LE PROJET C</u>OMMUNAL

#### Prescription le :

Arrêté du Municipal décidant la modification du PLU le 16/01/2017

L'aménagement de cette zone est destiné à la création d'un Foyer d'Accueil Médicalisé.

Ce projet est porté par l'Association «Autisme France », il devrait accueillir à terme 32 résidents. Le Foyer s'organise en un ensemble de 9 bâtiments, dont 4 bâtiments destinés au logement des résidents et 5 à l'administration et aux activités éducatives.

Les bâtiments destinés à l'administration et aux activités éducatives seront implantés en bande au Sud du Chemin des Albières ; les bâtiments d'hébergement (3 dans une première phase, puis 1 supplémentaire dans une seconde phase), seront implantés au Sud de la zone. L'ensemble sera aéré par des **espaces verts séparant tous les bâtiments et sera desservi par une voie centrale réservée au foyer**. L'accès général au Foyer se fera par le Chemin des Albières (nommé par l'équipe de Maîtrise d'œuvre « Chemin de Peyrounet »).

#### Schéma d'aménagement du site :



#### **Population Communale actuelle:**

#### Population projetée sur le site :

2 089 habitants (Population Légale 2014)

Cet objectif sera fixé dans le cadre de la révision générale du PLU.

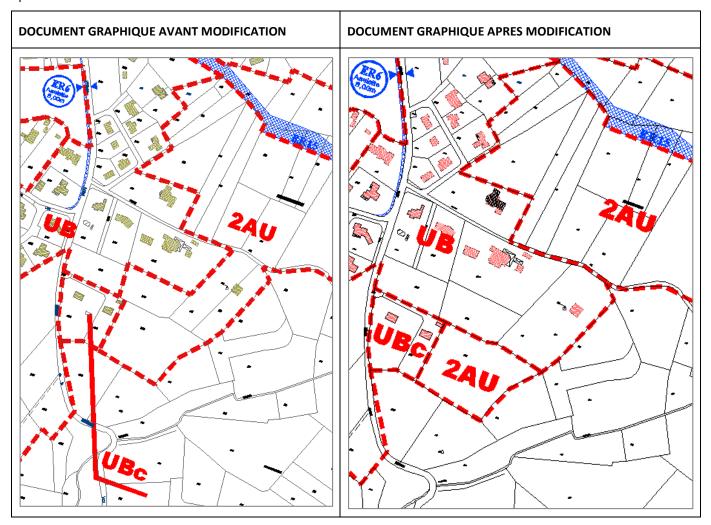
L'ouverture du Foyer d'Accueil Médicalisé augmentera la population communale de 32 résidents permanents. Le nombre d'emplois devrait atteindre 32 personnes supplémentaires.

# II - 1 DENSIFICATION / MUTATION

	NOMBRE TOTAL DE BATIMENTS OU DE LOTS	PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS)
LOGEMENTS VACANTS	Aucun logement existant sur le site concerné par la modification du PLU.	Sans objet pour la modification.
DEPENDANCES	Sans objet pour la modification.	Sans objet pour la modification.
LOTS PEU DENSES DIVISIBLES	Sans objet pour la modification.	Sans objet pour la modification.
DENTS CREUSES EN ZONES URBAINES	Il n'existe pas de dents creuses d'une superficie suffisante pour accueillir dans l'espace urbain le FAM.	Sans objet pour la modification.

#### II - 2 ZONES URBAINES ET A URBANISER

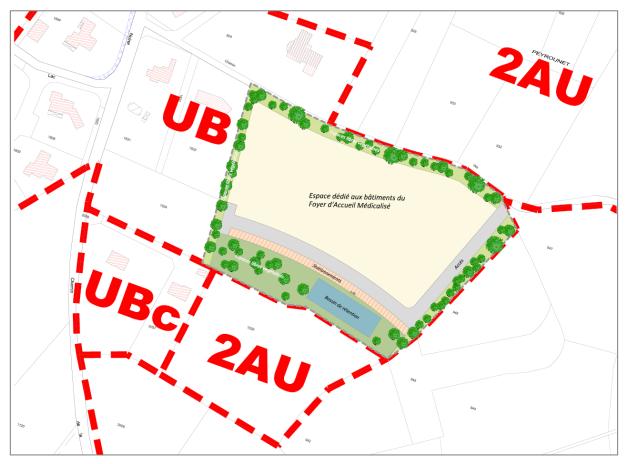
Le projet de modification ouvre à l'urbanisation un secteur de 1,09 ha classée en zone 2AU. Il sera, suite à cette procédure classé en zone UB.



		Surface actuelle	Surface projetée	Nombre de logements	Densité de logements / ha
U	Habitat	<b>UB</b> : 27,70 ha	UB: 28,79 ha  Autres surfaces inchangées	<b>32 logements</b> médicalisés supplémentaires sur le secteur.	Sans objet pour la modification
	Économie				
	Équipement	-			
	Habitat	<b>2AU</b> : 21,96 ha	<b>2 AU</b> : 20,84 ha		
AU	Économie				
	Équipement				

# II - 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION(OAP)

Une orientation d'aménagement et de programmation est élaborée pour la modification du PLU. Elle reprend de manière simplifiée le plan d'aménagement proposée par l'équipe de Maîtrise d'œuvre. Ce schéma d'aménagement sera joint au dossier de Plan Local d'Urbanisme. Il a pour objectif d'encadrer l'aménagement futur de la zone.



## III - SURFACES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES CONSOMMEES

#### **PAR LE PROJET**

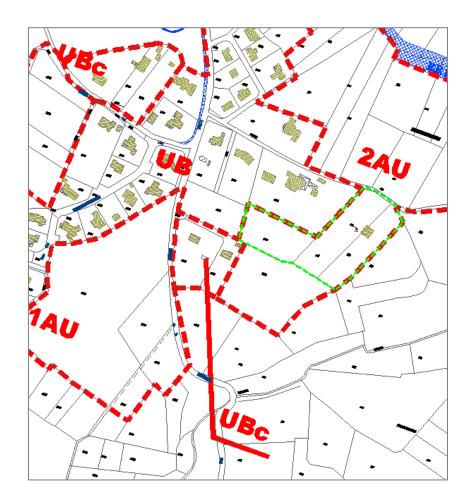
#### III - 1 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

# Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme

Le PLU approuvé en 2013 ne prévoyait pas la réalisation d'un espace à vocation d'équipement au Sud de la zone 2 AU de Peyrounet. Cette zone étaient destinée à l'accueil de 63 logements et 151 habitants sur une superficie de 6,30 ha.

Cette zone n'a pour l'instant pas reçu d'urbanisation.

La modification du PLU ouvre à l'urbanisation 1,09 ha (en vert sur la cartographie ci-dessous) de cette zone 2AU en le classant en zone UB.



#### III - 2 SURFACES URBANISABLES PAR LE PROJET

Espaces Naturels (préciser le classement*)	Aucun classement	
Surfaces urbanisables (ha)	1,89 ha (dont 0,8 ha déjà classé en zone UB et 1,09 ha classé en zone 2AU)	

<sup>\*</sup> N2000, ZNIEFF, ENS, zone humide...

Les terrains ouverts à l'urbanisation sont occupés par une pinède sans intérêt écologique ; il n'est pas observé d'habitat ou d'espèce remarquable.

Espaces agricoles	Usage agricole	Irrigués	AOC/AOP	IGP
Surfaces urbanisables (ha)	0	non	non	non
Dont déclarées à la PAC (ha)	0	non	non	non

Le projet concerne-t-il des terres d'une exploitation bénéficiant d'un Signe officiel d'Identification de la Qualité et de l'Origine tel que Agriculture Biologique, Label Rouge ou Spécialité Traditionnelle Garantie ?

Non. Le projet ne réduit aucun espace agricole. La cartographie du Registre Parcellaire Graphique de 2014 précise qu'aucune des parcelles du projet ne fait partie d'un espace agricole déclaré à la PAC.



Quel est l'impact du projet au regard du fonctionnement des exploitations agricoles : accès aux parcelles, desserte, conflits d'usages, impact pour les cultures proches des secteurs à urbaniser ?

L'espace prévu pour l'implantation du projet n'est traversé par aucune voie d'accès à des parcelles agricoles. Il ne coupe pas de parcelles agricoles. Aussi il est sans incidence sur les espaces agricoles proches.

L'espace agricole, intégré au périmètre de l'opération et déclaré à la PAC en 2012, ne présente pas d'enjeux et de valeur agronomique avérée : il est composé de 2 jardins privatifs et d'une petite surface de prairie.

Espaces forestiers (préciser la fonction*)	Non concerné	
Surfaces urbanisables (ha)	Non concerné	
Dimension de l'îlot initial (ha)	Non concerné	

<sup>\*</sup> productive (bois énergie, bois d'œuvre... ) ou de protection des sols (Forêt de protection, boisement réglementaire... )

# IV - CONSTRUCTIONS DANS LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

#### Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL)

Non concerné

#### Extension et annexes des habitations en zones A et N

Non concerné

#### Changement de destination au titre du L151-11

Non concerné

# V - COMMUNE EN ZONE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE (L.142-4 CU)

La modification du document d'urbanisme ne porte pas atteinte à un espace boisé classé et ne réduit pas d'espace agricole du PLU. A l'heure actuelle, le site est partiellement recouvert d'une pinède qui ne présente pas de qualité naturelle remarquable. Elle est amenée à disparaître et à être remplacée par un aménagement paysager de qualité.

Les espaces verts qui vont agrémenter le Foyer d'Accueil Médicalisé seront plantés d'essences d'arbres et d'arbustes diversifiées. Leur positionnement a été réfléchit dans une logique de traitement des franges avec les espaces naturels et agricoles alentours.

Le projet de Foyer d'Accueil Médicalisé accueillera également un bassin de rétention pour la gestion des ruissellements.

D'autre part, le choix de ce site vient conforter le fonctionnement communal autour du centre bourg (le FAM se situera à une distance de 700 m du centre) et à proximité de la zone d'équipements de loisirs et de sport (400 m).

Les flux de déplacements induits par la création du FAM seront principalement limités aux navettes quotidiennes des personnels de l'établissement et des visiteurs. On peut estimer ces déplacements induits à un maximum d'une cinquantaine par jour. Un emplacement réservé à été positionné en partie Nord du Chemin des Albières. Il aura pour objet la réalisation d'un élargissement de voirie permettant de concilier déplacements motorisés et modes doux sur un même espace en assurant la sécurité des usagers et la qualité des aménagements.

# VI - MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORES-TIERS

Les aménagements et travaux permis dans le cadre de cette modification n'auront aucune incidence directe ou indirecte sur le site Natura 2000, présent sur la commune mais situé sur la partie sud du territoire communal, distant de 2 km du projet de FAM (FR9101452, Massif de Malepère). La qualité écologique du site retenu pour le projet n'en fait pas un élément de la trame verte et bleue que la révision générale en cours va définir précisément.

### VII - COMMENTAIRES

La commune de Montréal est couverte par un périmètre de ZPPAUP; le site prévu pour le projet est l'une des seules possibilités dont dispose encore la commune pour implanter un nouvel équipement tel que le Foyer d'Accueil Médicalisé. Le site d'implantation du projet est situé en dehors des zones urbaines contraintes par la ZPPAUP. Cet équipement sera sans impact visuel sur la silhouette urbaine et il sera établi en contrebas de la ligne de crête qui est définie par la ZPPAUP comme limite d'implantation.

# VIII - JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE DE LA ZONE

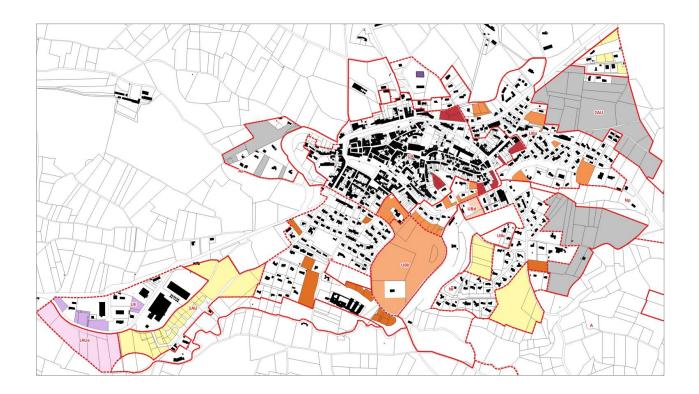
L'article L 153-38 du Code de l'urbanisme précise que :

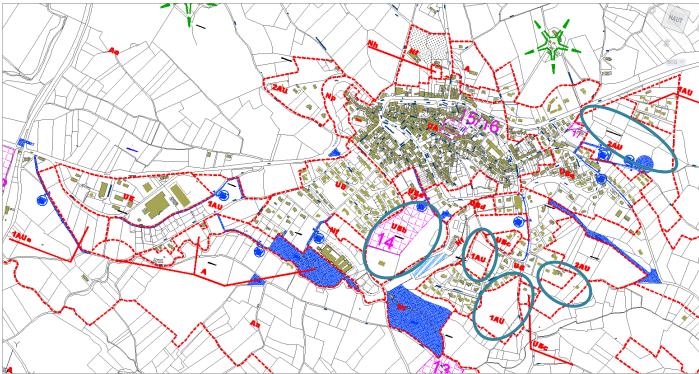
« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Dans le cadre de la présentation du dossier en CDPENAF et au titre de la dérogation à l'article L142-4 du Code de l'Urbanisme il apparaît opportun de justifier précisément le choix de la zone d'implantation du projet au regard des dispositions de l'article L 153-38 du Code de l'Urbanisme :

Ainsi, une analyse des capacités de développement à l'intérieur des zones urbanisées a été effectuée en 2017. Elle met en évidence les éléments suivants :

Type de zone	Surface urbanisable restante (en m²)	Surface urbanisable restante (en ha)
1AU	101921,83	10,19
1AUe	33744,98	3,37
2AU	187628,12	18,76
UA	10434,5	1,04
UB	21073,18	2,11
UBa	27662,49	2,77
UBb	61148,65	6,11
UBd	3128,55	0,31
UE	9653,02	0,96





Document Graphique du PLU opposable en 2016

Pour mémoire, l'ensemble du projet nécessite une superficie de 1,8 ha pour être réalisable. La multiplicité des petites parcelles en zone UA et UB n'a pas permis d'implanter cet équipements dans la trame urbaine existante. Au regard de cette contrainte, plusieurs secteurs d'un seul tenant ont été envisagés sur le territoire communal :

- La zone UBb au lieu-dit « Le Courral » ;
- Les zones 1 AU au lieu-dit « La Mataleno » ;
- Une partie de la zone 2AU au lieu-dit « Moulin du Viguier » ;
- Une partie de la zone 2AU au lieu-dit « Peyrounet ».

Tous ces secteurs bénéficient d'une emprise foncière suffisante pour l'implantation du FAM.

Trois de ces secteurs font l'objet de blocages fonciers de la part des propriétaires. Il s'agit de la zone UBb et des deux zones 1AU. En outre, la zone UBb a été recensée dans la liste des secteurs de présomptions de prescriptions archéologiques. Face à ces contraintes, la municipalité a souhaité écarter ces secteurs.

La zone 2AU au lieu-dit « Peyrounet » a été privilégiée à celle du « Moulin du Viguier » de par sa proximité avec le centre du village et l'espace de loisirs, son accessibilité, son positionnement face à la chaine des Pyrénées et la municipalité en était propriétaire.

En dehors des zones évoquées ci-dessus, les autres secteurs identifiés dans le tissu urbain et sur les franges présentaient plusieurs contraintes :

- soit une taille insuffisante pour accueillir ce projet ;
- soit une multiplicité de propriétaires rendant longues et difficiles les acquisitions ;
- soit un éloignement trop important par rapport au centre bourg ;
- soit une vocation dédiée à une autre activité importante pour le développement du territoire.