MONTREAL
PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°1

NOTICE DE PRESENTATION

Pièce 1

Tampon de la commune	Tampon de la Préfecture

PLU APPROUVE	12 décembre 2022
DELIBERATION DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N°1	
ARRETE DE PRECRIPTION DE LA MODIFICATION N°1	
CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	
ENQUETE PUBLIQUE	
APPROBATION	

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION 5
1.1. Rappel des règles relatives aux procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanismes (PLU) 5
1.2. Les modifications envisagées par le conseil municipal 5
1.3. Justification de l'emploi de la procédure de droit commun 5

2. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION 6
2.1 La mise en cohérence des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination entre la ZPPAUP et le PLU 6
2.1.1 Justifications du choix 6
2.1.2 Les modifications apportées au dossier : le règlement graphique 6
2.1.3 Les modifications apportées au dossier : la notice de présentation 8
2.1.4 Incidences sur l'agriculture 8
2.1.5 Incidences sur l'environnement 9
2.1.6 Prise en compte des risques naturels 11
2.1.7 De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 12
2.1.8 De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale 13
2.2 La réappréciation des jardins et espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme 14
2.2.1 Justifications du choix 14
2.2.2 Les modifications apportées au dossier : le règlement graphique 14
2.2.3 Incidences sur l'agriculture 15
2.2.4 Incidences sur l'environnement 15
2.2.5 De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 17
2.2.6 De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale 17
2.3 La création d'un sous-secteur Na 18
2.3.1 Justifications du choix 18
2.3.2 Les modifications apportées au dossier : le règlement graphique, le tableau des surfaces et le règlement écrit 18
2.3.1 Incidences sur l'agriculture 19
2.3.2 Incidences sur l'environnement 19
2.3.1 Prise en compte des risques naturels 21
2.3.2 De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 21
2.3.3 De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale 22
2.4 L'ajout d'un emplacement réservé 23
2.4.1 Justifications du choix 23
2.4.2 Les modifications apportées au dossier : le règlement graphique et la liste des emplacements réservés 23
2.4.3 Incidences sur l'agriculture 24
2.4.4 Incidences sur l'environnement 25
2.4.5 Prise en compte des risques naturels 26
2.4.6 De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 27
2.4.7 De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale 27
2.5 La reprogrammation des zones à urbaniser sur les secteurs Mataleno et Peyrounet 28
2.5.1 Justifications du choix sur le secteur Mataleno 28
2.5.2 Justifications du choix sur le secteur Peyrounet 28
2.5.3 Les modifications apportées au dossier : le règlement graphique, le tableau des surfaces et les OAP ..28

2.5.4 Incidences sur l'agriculture 30
2.5.5 Incidences sur l'environnement 31
2.5.6 Prise en compte des risques naturels.....32
2.5.7 De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 33
2.5.8 De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale 33
2.6 Modifications et adaptations mineures du règlement écrit 34

3. LE DOSSIER DE PLU APRES LA MODIFICATION 37

1. La procédure de modification

1.1. Rappel des règles relatives aux procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanismes (PLU)

Afin d'être en constante adéquation avec le cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur ou simplement avec les projets de la collectivité, le code de l'urbanisme a prévu plusieurs procédures permettant aux documents d'urbanisme d'évoluer.
Les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme régissent ces conditions d'évolution au travers des diverses procédures à engager selon l'évolution souhaitée et les incidences de celle-ci sur le territoire en question d'une part, mais aussi sur le projet de PLU approuvé d'autre part.
La modification du PLU est engagée, selon les conditions régies aux articles L.153-36 et suivant dès lors que le Conseil Municipal ou le Conseil Communautaire décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

1.2. Les modifications envisagées par le conseil municipal

Une évolution du document d'urbanisme est aujourd'hui nécessaire, essentiellement pour permettre :

- la mise en cohérence des bâtiments susceptibles de changer de destination repérés dans la ZPPAUP et dans le PLU ;
- la suppression de certains jardins et espaces boisés protègeś au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en raison de permis ou constructions existants ;
- l'ajout de certains jardins et espaces boisés protègeś au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en compensation ;
- la création d'un sous-secteur Na autorisant la construction de constructions nécessaires aux exploitants agricoles ;
- l'ajout d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune pour l'aménagement d'une voie douce et coulée verte ;
- la réappréciation de la limite entre les zones à Urbaniser 1AU1 et 1AU2 et modification de l'OAP du secteur la Mataleno ;
- la reprogrammation des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU1a du secteur du Peyrounet ;
- la modification mineure de certains points du règlement écrit.

1.3. Justification de l'emploi de la procédure de droit commun

Cette modification de droit commun intervient après approbation du PLU le 12 décembre 2022.
Les changements envisagés par le conseil municipal cités ci-dessus, ne relèvent pas des dispositions contenues dans l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. Ils peuvent donc être réalisés selon une procédure de modification de droit commun (article L.153-36 et suivants).

2. Les objectifs de la modification

2.1 La mise en cohérence des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination entre la ZPPAUP et le PLU

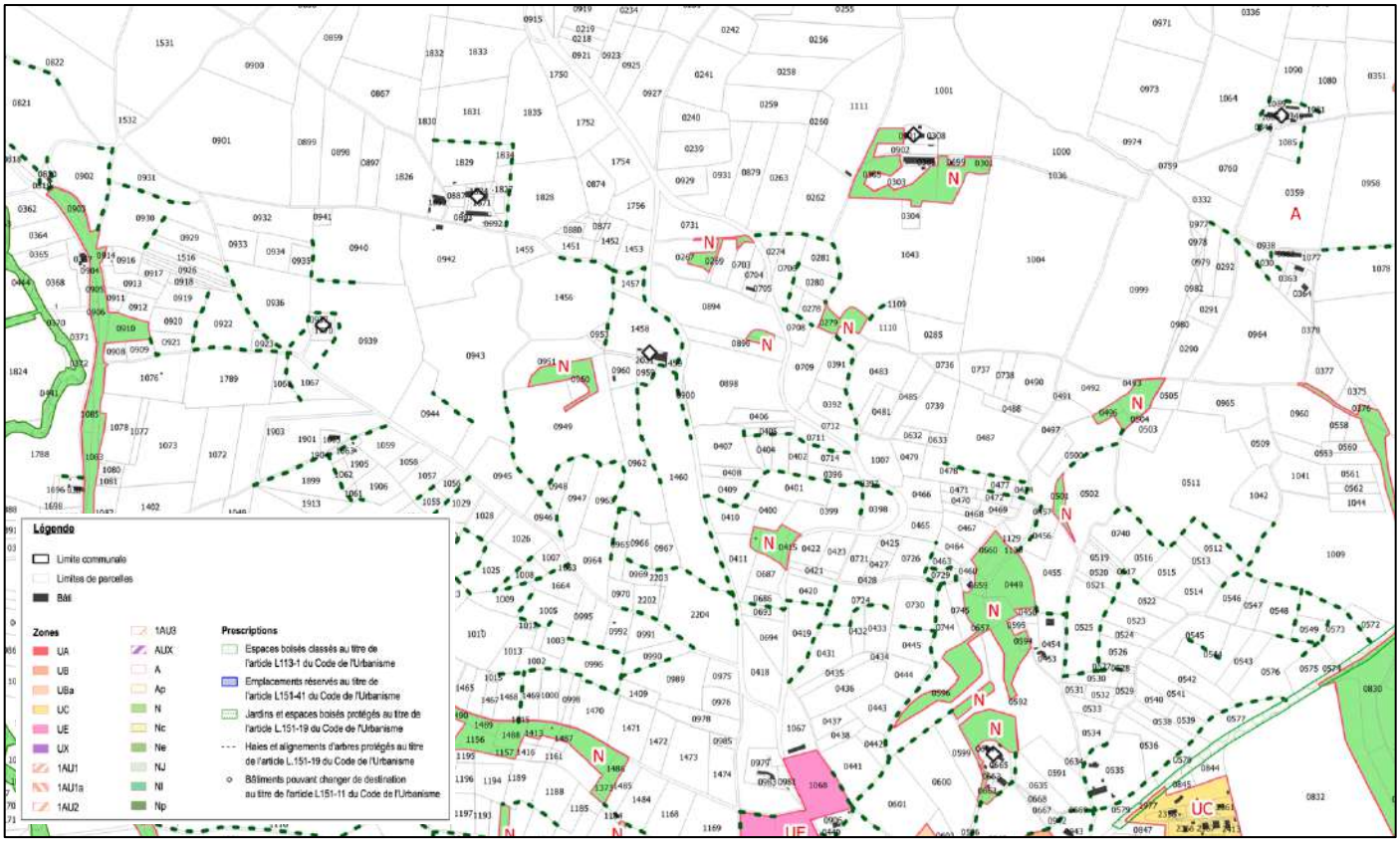
2.1.1 Justifications du choix

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) recense 81 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination. Le PLU n'en a repéré que 47 et la cohérence entre les documents n'est pas toujours garantie.
Une nouvelle lecture des deux documents implique une mise à jour des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
Au total, ce sont 99 bâtiments agricoles qui sont recensés.

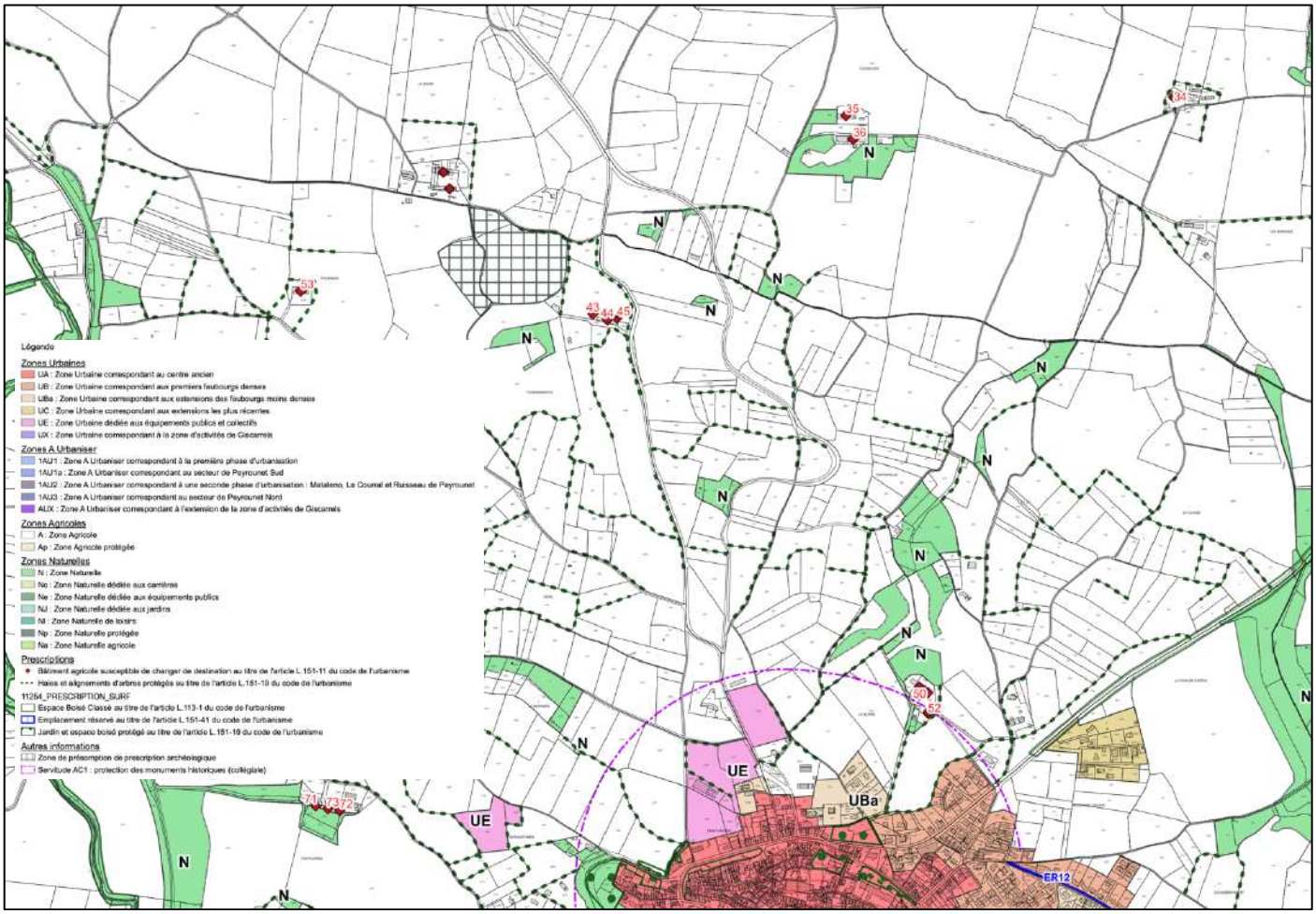
2.1.2 Les modifications apportées au dossier : le règlement graphique

Les pièces relatives au règlement graphique, pièces 3.2 sont remplacées.

Extrait du règlement graphique avant modification



Extrait du règlement graphique après modification



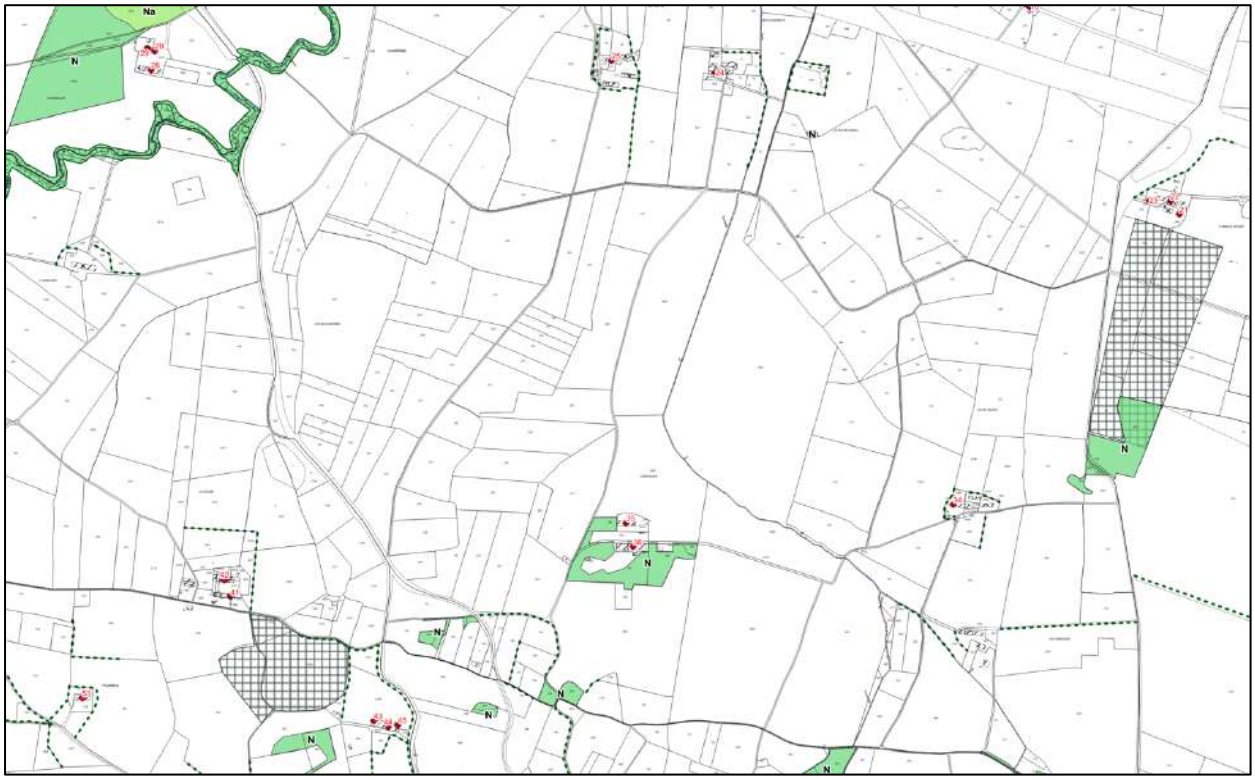
2.1.3 Les modifications apportées au dossier : la notice de présentation

Un atlas photographique des bâtiments agricoles pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est ajouté en annexe du dossier.

2.1.4 Incidences sur l'agriculture

Les bâtiments repérés se localisent dans les zones A et N du PLU. Ce sont des bâtiments existants dont la vocation agricole n'est plus avérée. Les surfaces autour de ces bâtiments sont déjà souvent artificialisées.

Extrait du règlement graphique après modification

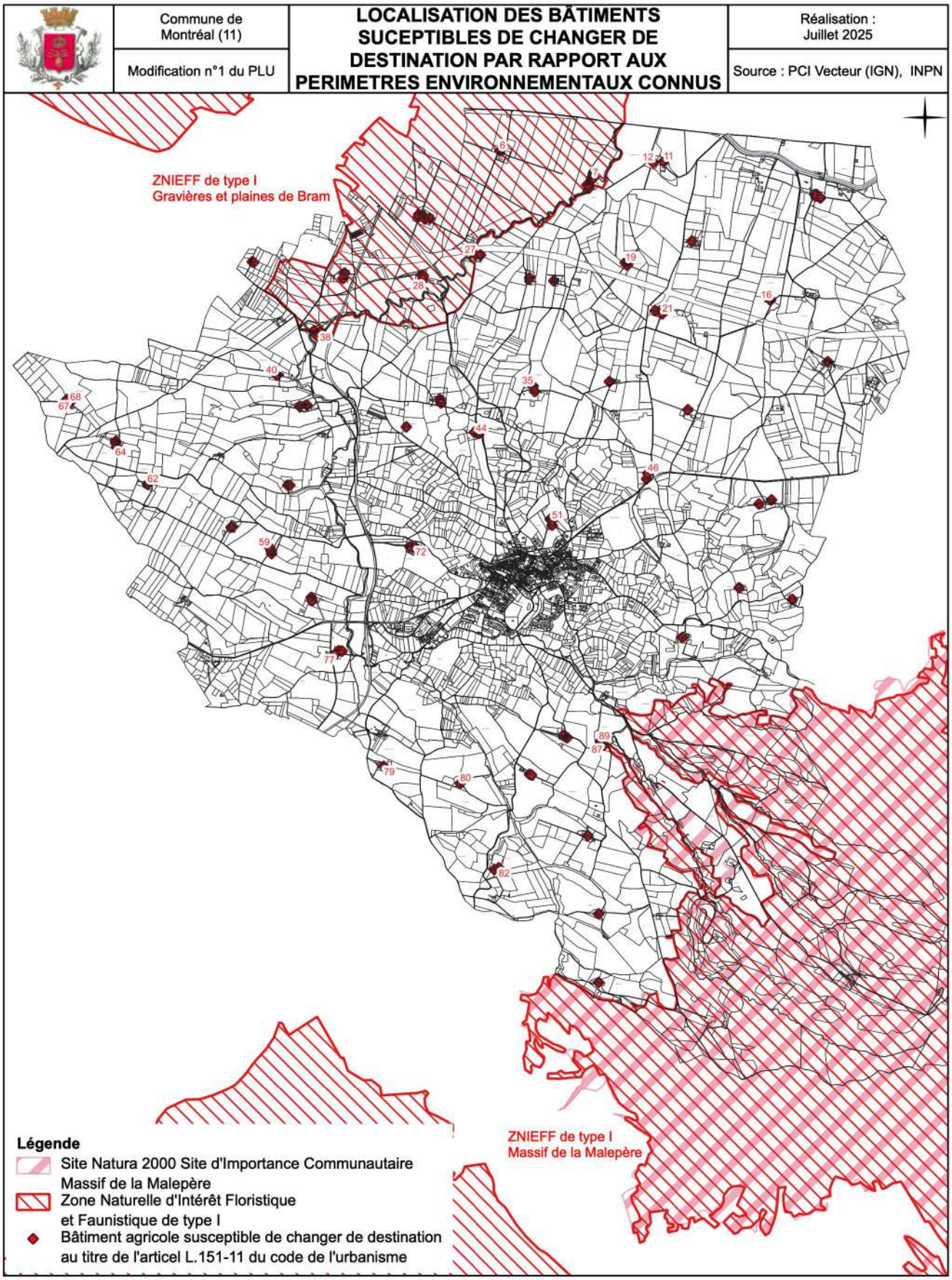


Extrait du Registre Parcellaire Graphique de 2023 (source : géoportail)

L’analyse du Registre Parcellaire Graphique 2023, dernière version publiée, montre que les surfaces agricoles ne sont pas impactées par les changements de destination des bâtiments au titre de l’article L.151-11 du code de l’urbanisme. Les incidences peuvent être jugées nulles.
Lorsque les propriétaires souhaiteront rendre effectifs ces changements de destinations, leur dossier d’autorisation sera soumis pour avis à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

2.1.5 Incidences sur l’environnement

Dans le cadre du projet de modification, les périmètres des zones urbaines et à urbaniser sont restés inchangés afin de ne pas impacter les milieux agricoles et naturels et de ne pas, par l'artificialisation des terrains, réduire le potentiel de biodiversité du territoire et/ou fragiliser les connections fonctionnelles liées aux corridors écologiques.
Les changements de destination repérés par la présente modification sont destinés à préserver et valoriser le patrimoine bâti présent sur le territoire communal.
La commune de Montréal est concernée par la présence d’un Site d’Importance Communautaire (Natura 2000) qui impacte le Sud du territoire : il s’agit du Massif de la Malepère. Ce site n’est pas impacté par le repérage des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination.
La commune est également concernée par deux Zones Naturelles d’Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique. L’une se localise au Sud du territoire, il s’agit du Massif de la Malepère, l’autre se situe au Nord du territoire : Les gravières et plaines de Bram.

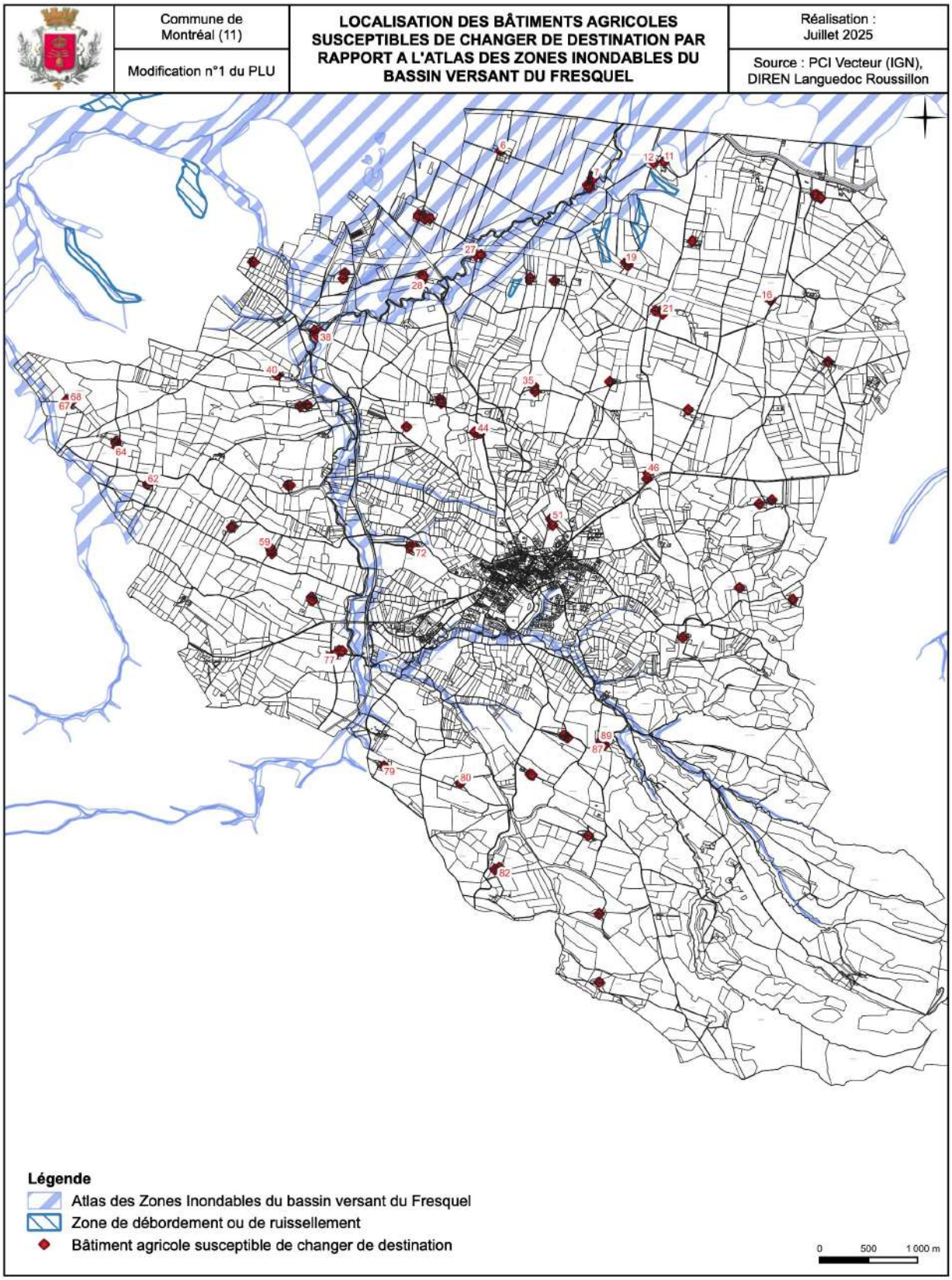


Dans un objectif de protection des paysages, des enjeux environnementaux et patrimoniaux, des zones non constructibles ont déjà été instituées par le PLU, afin de préserver le caractère naturel du territoire. La zone naturelle (N) est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. La zone agricole (A) est une zone à protéger en raison non seulement de l'apport économique du foncier agricole et viticole, mais également du potentiel agronomique qui les caractérisent.

Seuls 16 bâtiments agricoles repérés comme susceptibles de changer de destination se situent dans le périmètre de la ZNIEFF de type I, Gravières et plaines de Bram. Le PLU approuvé en 2022 en localisait déjà 5 : ce sont 11 bâtiments supplémentaires qui ont été repérés et qui se situent dans le périmètre de la ZNIEFF. Ces secteurs de protection environnementale ne sont que légèrement affectés par le repérage des bâtiments agricoles susceptible de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme puisque tous ces bâtiments étaient déjà existants.

2.1.6 Prise en compte des risques naturels

La commune est concernée par l'atlas des Zones Inondables (CIZI) du bassin versant du Fresquel.
Seuls l'extrême Nord de la commune et les abords du ruisseau du Rebenty sont concernés par ce zonage.
Les changements de destination envisagés se situent en majorité hors zone inondable (80%). Seuls 19 bâtiments sont situés dans l'emprise de l'atlas des zones inondable : 11 se situent dans le lit majeur exceptionnel, 8 dans le lit majeur.
Ces bâtiments sont tous des bâtiments anciens constituant des annexes aux exploitations agricoles historiquement existantes, et situés aux abords de maisons d'habitation.
Ce repérage n'augmente pas le risque lié à ce risque d'inondation.



2.1.7 De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dans son orientation numéro 1, le PADD prévoit de mettre en valeur les paysages et le patrimoine de la commune notamment en préservant les éléments bâtis de caractère qui marquent l'identité communale dans les secteurs agricoles : fermes, petit patrimoine rural. Les bâtiments agricoles pour lesquels un changement de destination est possible sont identifiés au règlement.
Ainsi le projet de repérage des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination est en accord avec les objectifs définis dans le PADD.

2.1.8 De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale

La commune fait partie du bassin de vie Ouest Audois.
La commune est actée comme un pôle de proximité principal.
Le Document d'Orientation et d'Objectifs aborde dans sa partie 2 la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et plus précisément comme prescription 9 « la possibilité de définir des changements de destination de bâtiments agricoles à condition de ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole et de sauvegarder le patrimoine agricole historique présentant un intérêt architectural et patrimonial.
Le chapitre 2.1.4 a démontré que l'incidence sur l'activité agricole des changements de destination envisagés est jugée nulle.
C'est dans cette optique compatible que s'inscrira la modification n°1 du PLU pour les repérages des changements de destination.

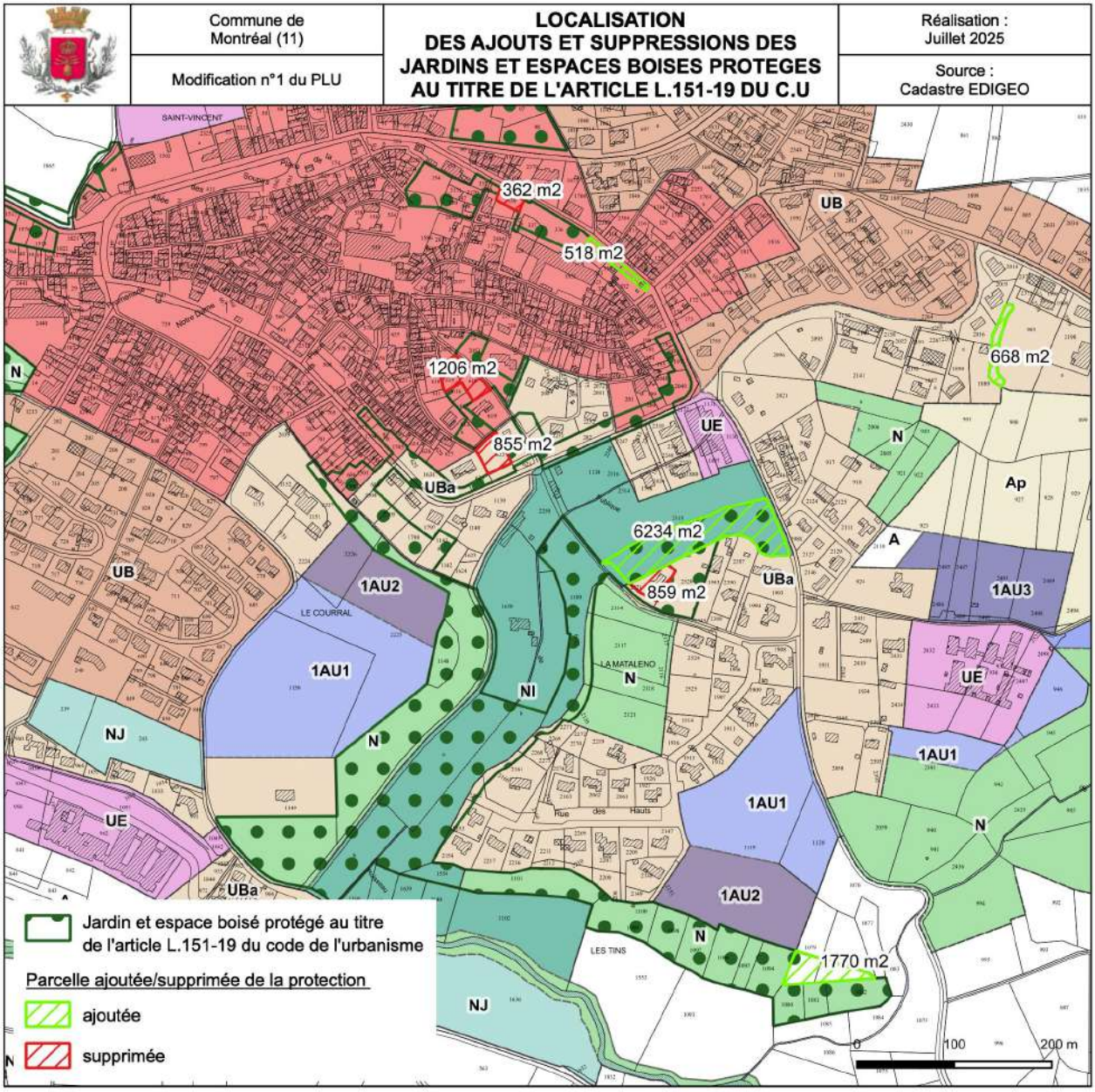
2.2 La réappréciation des jardins et espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

2.2.1 Justifications du choix

Les protections qui ont été mises en place lors de l'élaboration du PLU présentent aujourd'hui des incohérences. En effet, certaines protections concernent des parcelles qui ont été depuis bâties ou sur lesquelles des autorisations d'urbanisme sont en cours de validité.
Ainsi, la protection initialement prévue sur certaines parcelles va être supprimée mais en compensation, elle sera reportée sur d'autres secteurs.

2.2.2 Les modifications apportées au dossier : le règlement graphique

Les pièces relatives au règlement graphique, pièces 3.2 sont remplacées.



Bilan des ajouts/suppressions des jardins et espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Parcelle	Surface (m^2)	Zone du PLU	Cause
D 0339 en partie	- 362	Ua	Cette parcelle a été classée sans justification lors de l'élaboration du PLU. Elle ne présente pas d'enjeu environnemental avéré.
D 0335 – 0334 – 0332 en partie	+ 518	Ua	Compensation. Ces parcelles ne présentent pas de potentiel de construction.
D 0622 en partie	- 855	UBa	Permis en cours de validité

D 0615 - 0617 - 0618	- 1206	Ua	Permis en cours de validité
D 2521	- 859	UBa	Il y a déjà une construction sur cette parcelle.
D 1078 - 1079	+ 1770	A	Compensation : parcelle déjà classée en zone A
D 2315 en partie	+ 6234	Nl	Compensation : parcelle déjà classée en zone Nl
D 0903	+ 668	UBa	Compensation : la bande classée correspond à une zone d'écoulement des eaux
Bilan	**+ 5908**		

La réappréciation des protections des jardins et espaces boisés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est positive puisque ce sont près de 6000 m^2 supplémentaires qui se trouvent protégés par cette modification.

2.2.3 Incidences sur l'agriculture

Il s'agit ici de supprimer des protections sur des parcelles urbaines (zones Ua et UBa du PLU) et d'en ajouter sur d'autres parcelles urbaines ou naturelles ou agricoles.

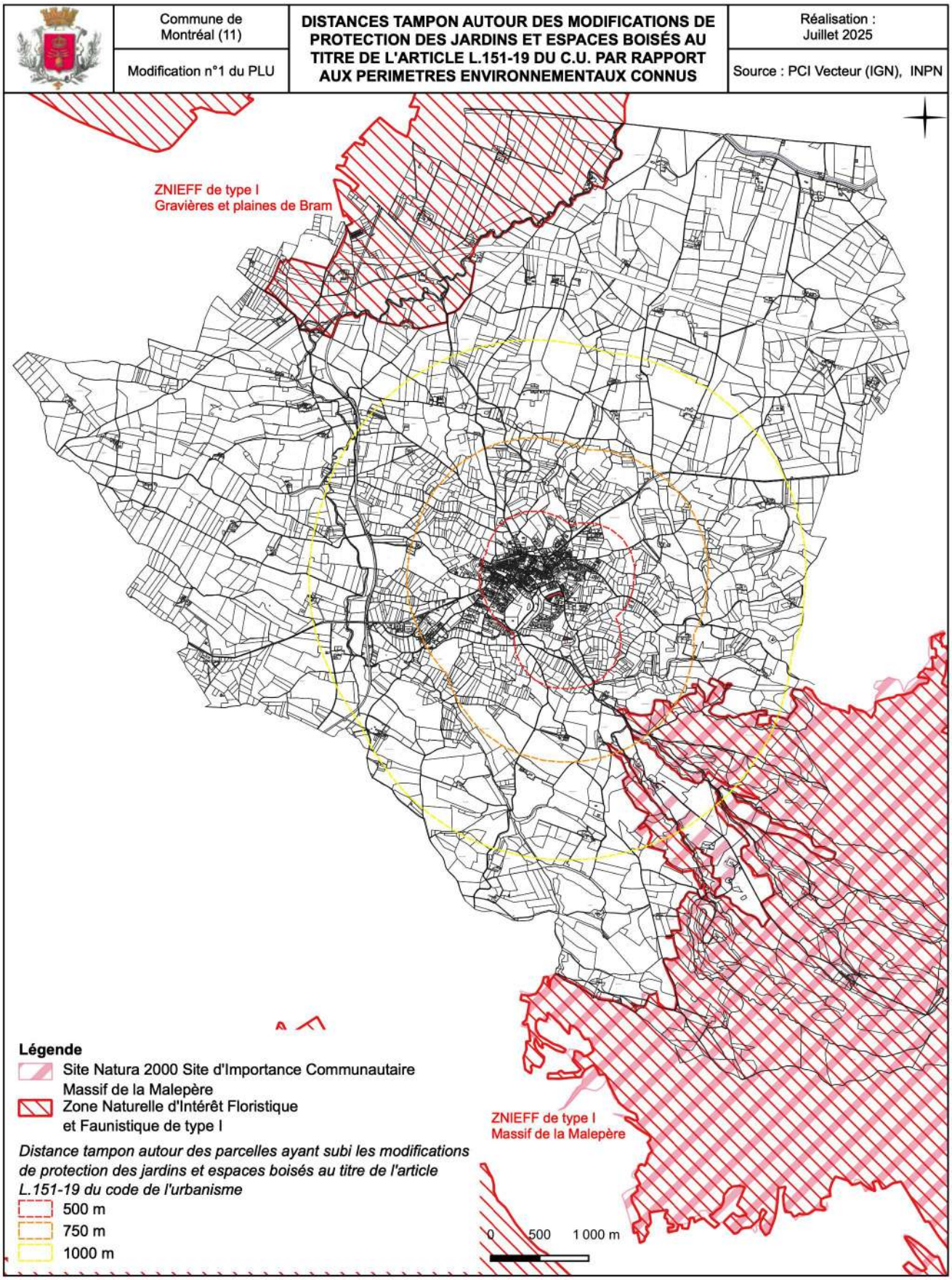
Extrait du Registre Parcellaire Graphique de 2023 centré sur la zone A du PLU concernée par le classement (source : géoportail)

La protection ajoutée impacte donc 1770 m^2 de surface agricole déclarée en tournesol.
Ainsi, les incidences sur l'activité agricole de cette modification peuvent être jugées très faibles.

2.2.4 Incidences sur l'environnement

Ce point de modification concerne le village de Montréal et ses abords directs. Ainsi les espaces naturels à haute valeur patrimoniale d'un point de vue environnemental, abordés dans le point précédent, sont préservés puisque distants de la réappréciation des protections des jardins et espaces boisés classés abordés ici.
Les périmètres environnementaux connus les plus proches se situe à environ 750 mètres. Il s'agit du Site d'Importance Communautaire « Le Massif de la Malepère » et de la ZNIEFF de type I éponyme.
Dans un objectif de protection des paysages, des enjeux environnementaux et patrimoniaux, des zones non constructibles ont déjà été instituées par le PLU, afin de préserver le caractère naturel du territoire. La zone

naturelle (N) est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Ces secteurs n'ont pas été affectés par le la réappréciation des jardins et espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Au contraire, les espaces naturels ont été doublement préservés par l'ajout de près de 6000 m^2 de protection.
L'incidence sur l'environnement de cette modification peut être jugée nulle.



2.2.5 De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dans son orientation numéro 1, le PADD prévoit de mettre en valeur les paysages et le patrimoine de la commune notamment en préservant la qualité des alignements arborés aux entrées de ville. L'orientation n°2 quant à elle a pour objectif de définir des espaces qui forment une trame verte et bleue au sein du territoire communal et en continuité avec les espaces naturels environnants et plus précisément, au sein du village, les alignements arborés et le vallon de la Grande Fontaine.
Ainsi, la réappréciation des jardins et espaces boisés protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est en accord avec les objectifs définis dans le PADD.

2.2.6 De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale

La commune fait partie du bassin de vie Ouest Audois.
La commune est actée comme un pôle de proximité principal.
Le Document d'Orientation et d'Objectifs aborde dans sa partie 2 la préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et plus précisément comme prescription 10 « l'obligation d'identifier les éléments paysagers marquants et constitutifs de l'identité du territoire et d'instaurer des mesures de protection adaptées.
C'est dans cette optique compatible que s'inscrira la modification n°1 du PLU pour la réappréciation de la protection des jardins et espaces boisés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

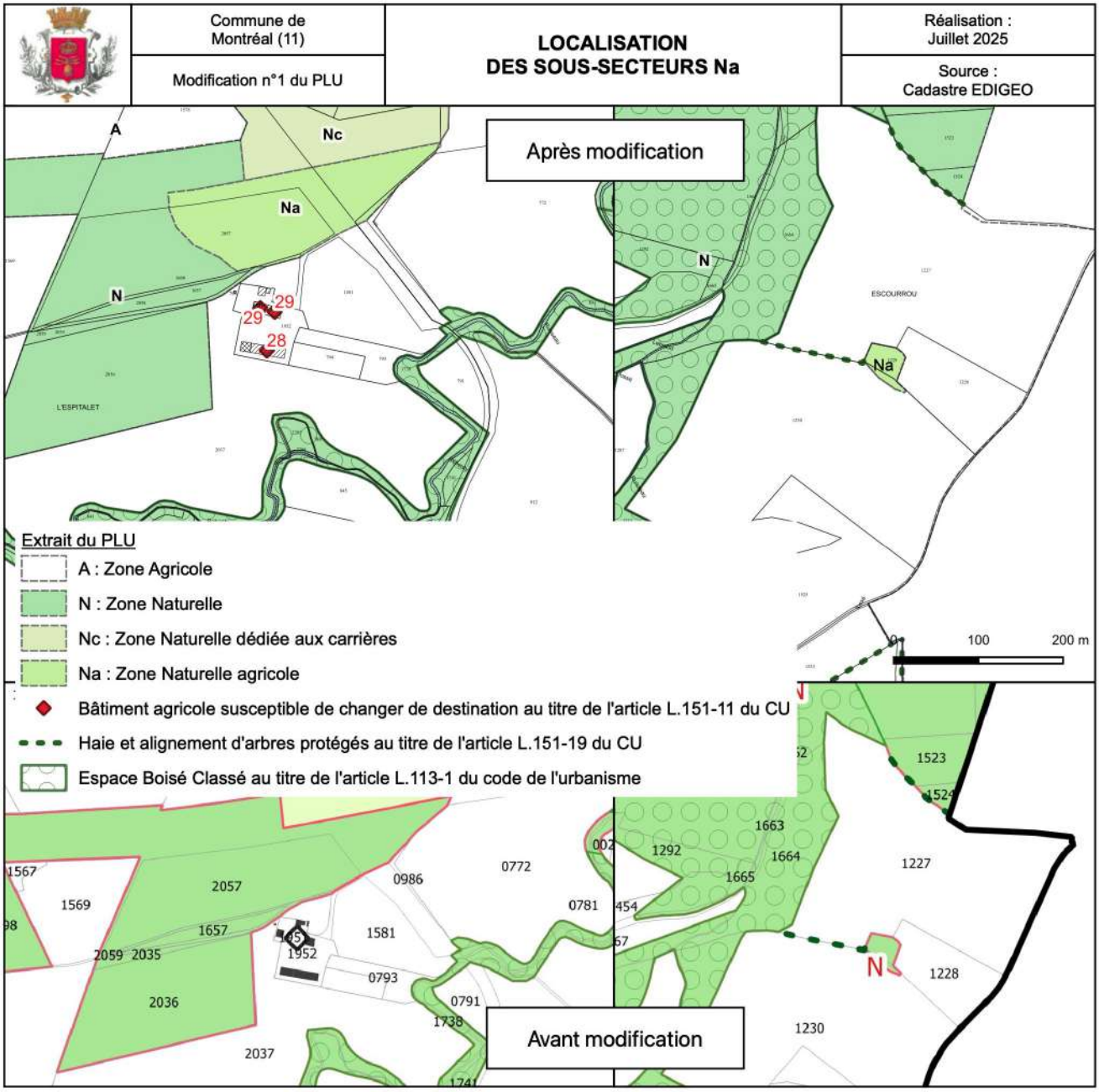
2.3 La création d'un sous-secteur Na

2.3.1 Justifications du choix

Certains projets n'ont pu être réalisés en raison de l'impossibilité de construire des bâtiments agricoles ou des maisons d'habitation pour les agriculteurs justifiant de la nécessité de résider à proximité de leur exploitation en zone N. Ainsi, afin de permettre ces projets isolés et en maintenant le caractère naturel de la zone N, un sous-secteur Na a été créé au sein duquel seront permis les constructions en lien avec l'activité agricole.
Concrètement ce sous-secteur Na concerne deux lieudits : L'Espitalet et Escourrou.
Sur le lieudit Escourrou, un permis a été accordé pour un bâtiment agricole sur la parcelle voisine, de même qu'un projet agrivoltaïque. Le propriétaire agriculteur souhaite construire, en accord avec l'ABF sur l'ancienne ruine. C'est la raison de la définition de sous-secteur.
Pour le lieudit l'Espitalet, l'exploitant a un projet de construction de bâtiment agricole sur la parcelle A 2057, pour la partie située à côté de l'étang, classée en zone naturelle dans le PLU actuel. Afin de permettre la réalisation de ce projet, le reclassement en zone Na est nécessaire.

2.3.2 Les modifications apportées au dossier : le règlement graphique, le tableau des surfaces et le règlement écrit

Les pièces relatives au règlement graphique, pièces 3.2 sont remplacées.



Bilan des surfaces des zones

Zone	PLU en vigueur		PLU modifié	
	Surface (ha)	Part (%)	Surface (ha)	Part (%)
Zone Naturelle	1558,80	27,67	1558,80	27,67
N	1382,62	24,55	1380,09	24,50
Nc	55,34	0,98	55,34	0,98
Ne	1,62	0,029	1,62	0,029
Nj	2,83	0,050	2,83	0,050
Nl	10,59	0,188	10,59	0,188
Np	105,80	1,88	105,80	1,88
Na			2,54	0,045

Les deux sous-secteurs Na couvrent une surface de 25373 m^2, soit 23680 m^2 sur le lieudit L'Espitalet et 1693 m^2 sur le lieudit Escourrou. Ces surfaces sont basculées de la zone N vers la zone Na. L'ensemble des surfaces de la zone naturelle reste inchangé.

Le règlement écrit de la zone N est ajusté pour prendre en compte ce nouveau sous-secteur (Cf. chapitre 2.6).

2.3.1 Incidences sur l'agriculture

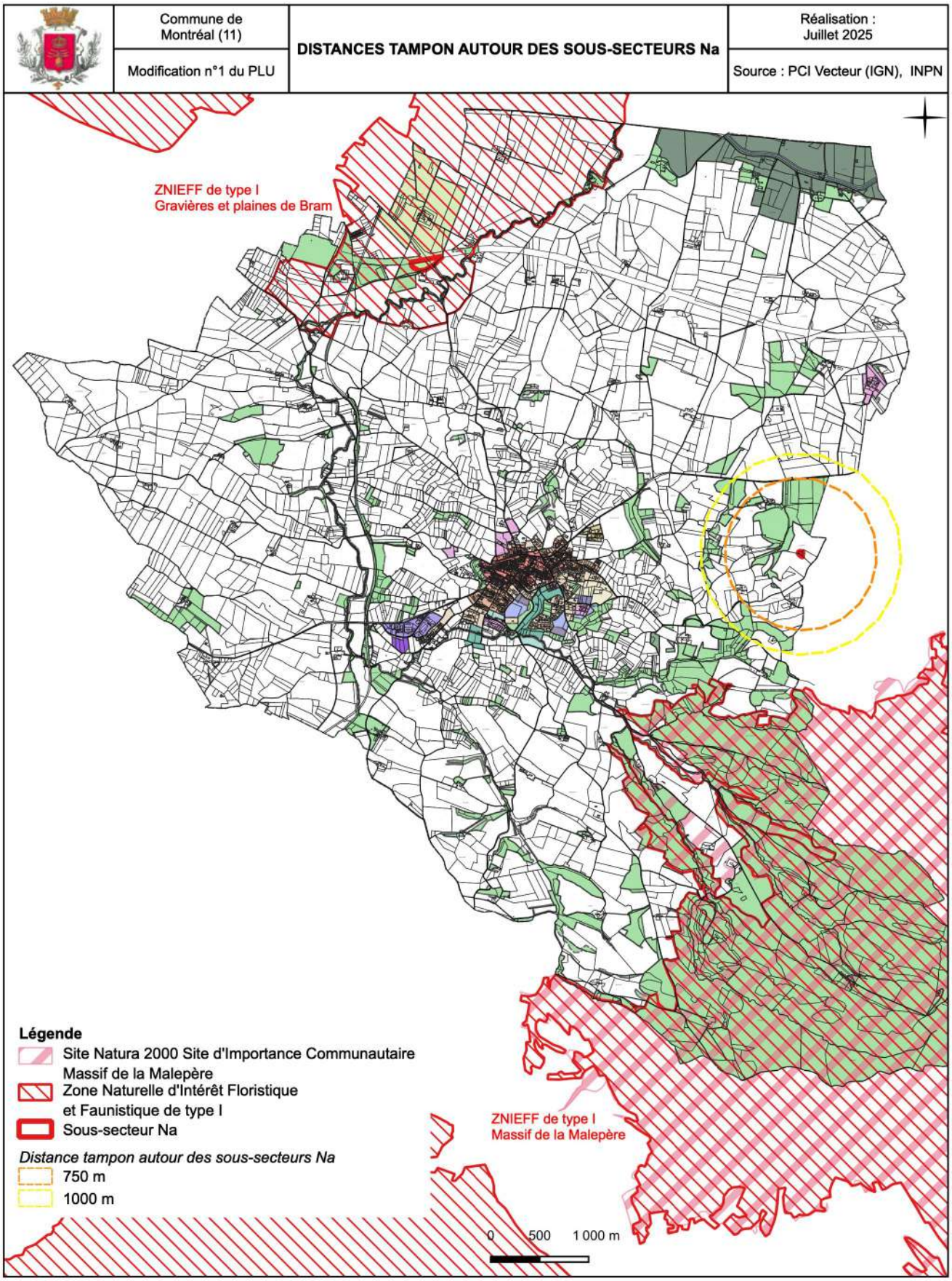
Extrait du Registre Parcellaire Graphique de 2023 centré sur les secteurs Na aux lieudits L'Espitalet (à gauche) et Escourrou (à droite) (source : géoportail)

Sur le lieudit l'Espitalet, la définition du sous-secteur Na impacte 12300 m^2 de surface agricole déclarée en surface gelée. Cela illustre bien que cette surface est déclarée en surface agricole et pas en zone naturelle.
Sur le lieudit Escourrou, aucune surface agricole n'est impactée par le sous-zonage Na.
Ainsi, les incidences sur l'activité agricole de cette modification peuvent être jugées plutôt faibles.

2.3.2 Incidences sur l'environnement

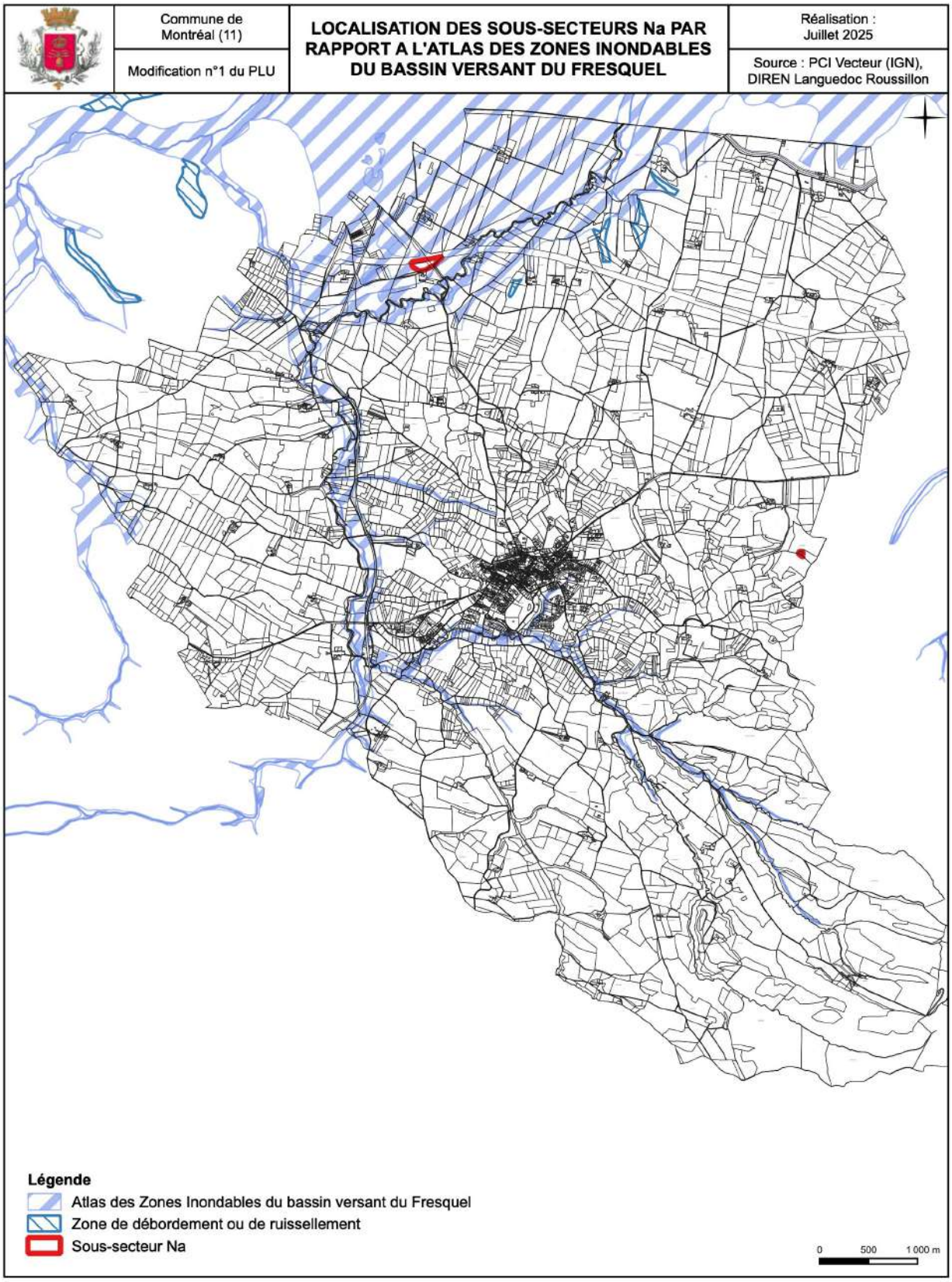
Ce point de modification concerne les lieudits de L'Espitalet, situé au Nord du territoire, aux abords de l'autoroute A61 et Escourrou, situé à l'Est, à proximité du chemin de l'Horte.
Le secteur de l'Espitalet se localise au sein de la ZNIEFF de type I « Gravières et plaines de Bram ».
La modification consistant en la création d'un sous-secteur Na, la qualification de la zone reste naturelle et son intégrité est par conséquent assurée.
Pour le secteur d'Escourrou, il se localise à plus de 1000 mètres de la ZNIEFF de type I « Massif de la Malepère » et le Site d'Importance Communautaire (Natura 2000) du même nom.

La zone naturelle (N) est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Ces secteurs de protection environnementale n'ont pas été affectés ou peu affectés par la création de ces deux sous-secteurs : l'incidence sur l'environnement de cette modification peut être jugée très faible.



2.3.1 Prise en compte des risques naturels

Le sous-secteur de l'Espitalet se situe au sein de l'atlas des zones inondables du bassin du Fresquel : il se trouve dans le lit majeur exceptionnel.
La définition de sous-secteur n'augmente pas le risque lié au risque d'inondation.
Le sous-secteur sur le lieudit Escourrou est situé hors atlas des zones inondables du bassin du Fresquel.



2.3.2 De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dans son orientation numéro 2, le PADD envisage de protéger les espaces agricoles et naturels et plus précisément de maintenir les espaces agricoles et viticoles en limitant l'étalement urbain et en gérant de

façon économe la consommation foncière. C'est avec cette orientation qu'est compatible la définition de ces sous-secteurs Na permettant de maitriser la consommation foncière des terres agricoles et naturelles.

2.3.3 De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale

Le Document d'Orientation et d'Objectifs aborde dans sa partie 2 la préservation et la valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers et plus précisément comme prescription 5 « La préservation et la reconnaissance des espaces agricoles, afin de conserver le potentiel de production du territoire et de faciliter l'installation de jeunes agriculteurs. »
La définition de ces deux sous-secteurs Na, zone naturelle agricole, permet aux agriculteurs d'intensifier leur activité en les autorisant à construire des bâtiments nécessaires à leur exploitation.

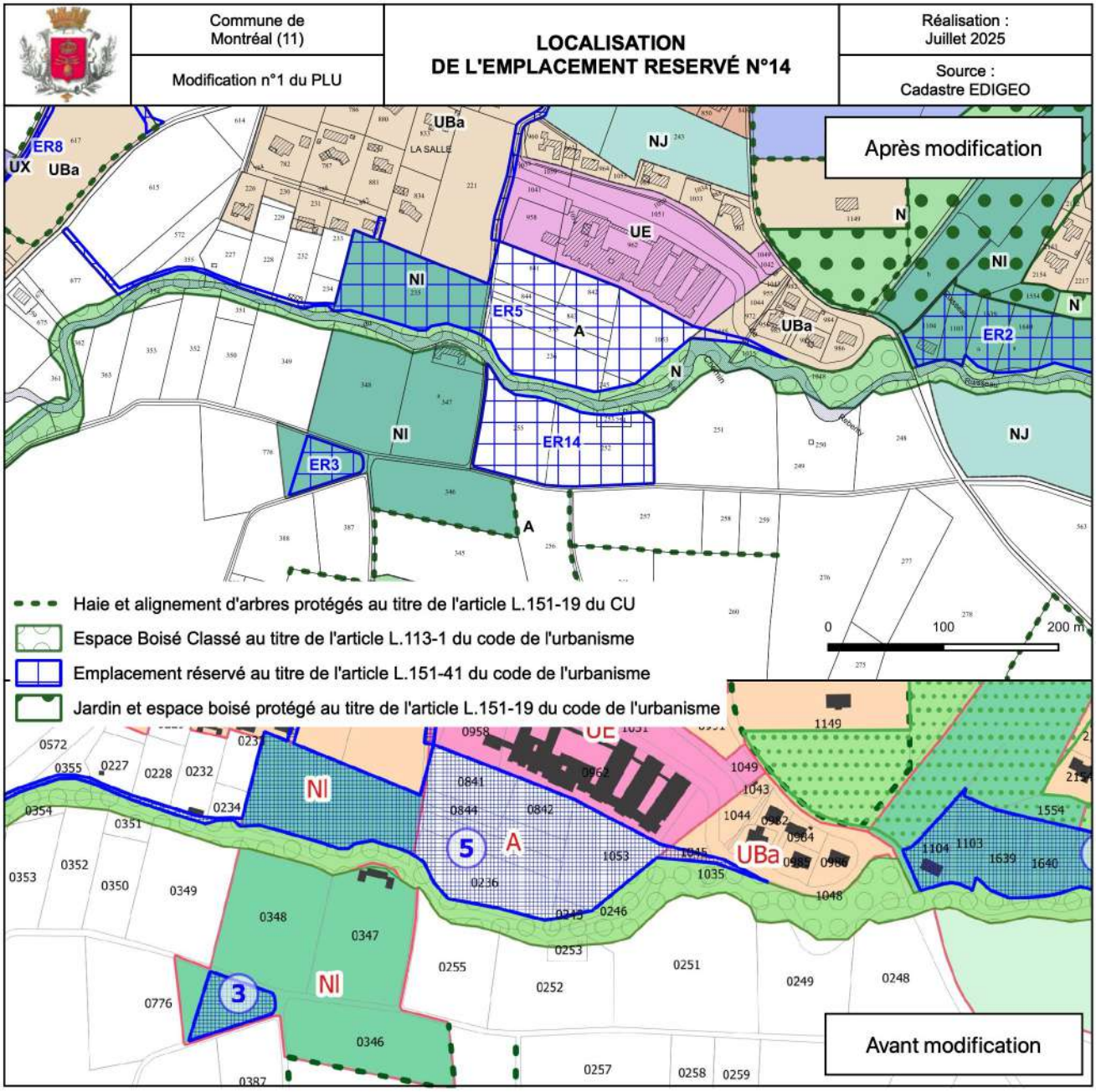
2.4 L'ajout d'un emplacement réservé

2.4.1 Justifications du choix

La création de l'emplacement réservé, objet de la procédure de modification de droit commun, intervient à la demande de la commune. Ce secteur se localise au Sud du ruisseau du Rebenty, en regard de l'emplacement réservé n°5 destiné en la création d'une promenade piétonne le long de ce dernier.
Ce nouvel emplacement réservé se situe à proximité immédiate du stade de football et vient compléter le projet de coulée verte et de cheminement piéton déjà existant. Le bénéficiaire est la commune de Montréal. Il se situe sur les parcelles F 0252, 0253, 0254 et 0255, pour une superficie de 10432 m^2.

2.4.2 Les modifications apportées au dossier : le règlement graphique et la liste des emplacements réservés

Les pièces relatives au règlement graphique, pièces 3.2 sont remplacées. De même, la pièce 3.3, pièce correspondant à la liste des emplacements réservés, est remplacée.



Liste des emplacements réservés

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (m^2)
ER1	Aménagement urbain et paysager et création de places de stationnement	Commune	854,10
ER2	Extension de la base de loisirs	Commune	14677,10
ER3	Aménagement de la pleine des loisirs, d'un parking et des bords du Rebenty	Commune	1844,02
ER4	Création d'une voie de liaison entre la Maison de retraite et la gendarmerie	Commune	936,17
ER5	Création d'une promenade piétonne le long du Rebenty	Commune	23779,16
ER6	Création d'une voie piétonne touristique et d'une aire de repos sur la crête des Justices	Commune	10135,67
ER7	Élargissement de la voie communale en bordure de l'extension de la zone d'activités	Commune	1801,85
ER8	Élargissement et redressement du chemin de l'Estrade	Commune	2257,66
ER9	Création d'une station de relevage	Commune	27,71
ER10	Création d'un château d'eau	Réseau 11	578,43
ER11	Aménagement et sécurisation des accès	Commune	13,90
ER12	Élargissement de l'avenue de la Malepère	Commune	568,47
ER13	Alternative pour création d'un château d'eau	Réseau 11	1785,40
ER14	Création d'une promenade piétonne le long du Rebenty – complément de la coulée verte	Commune	10432,00

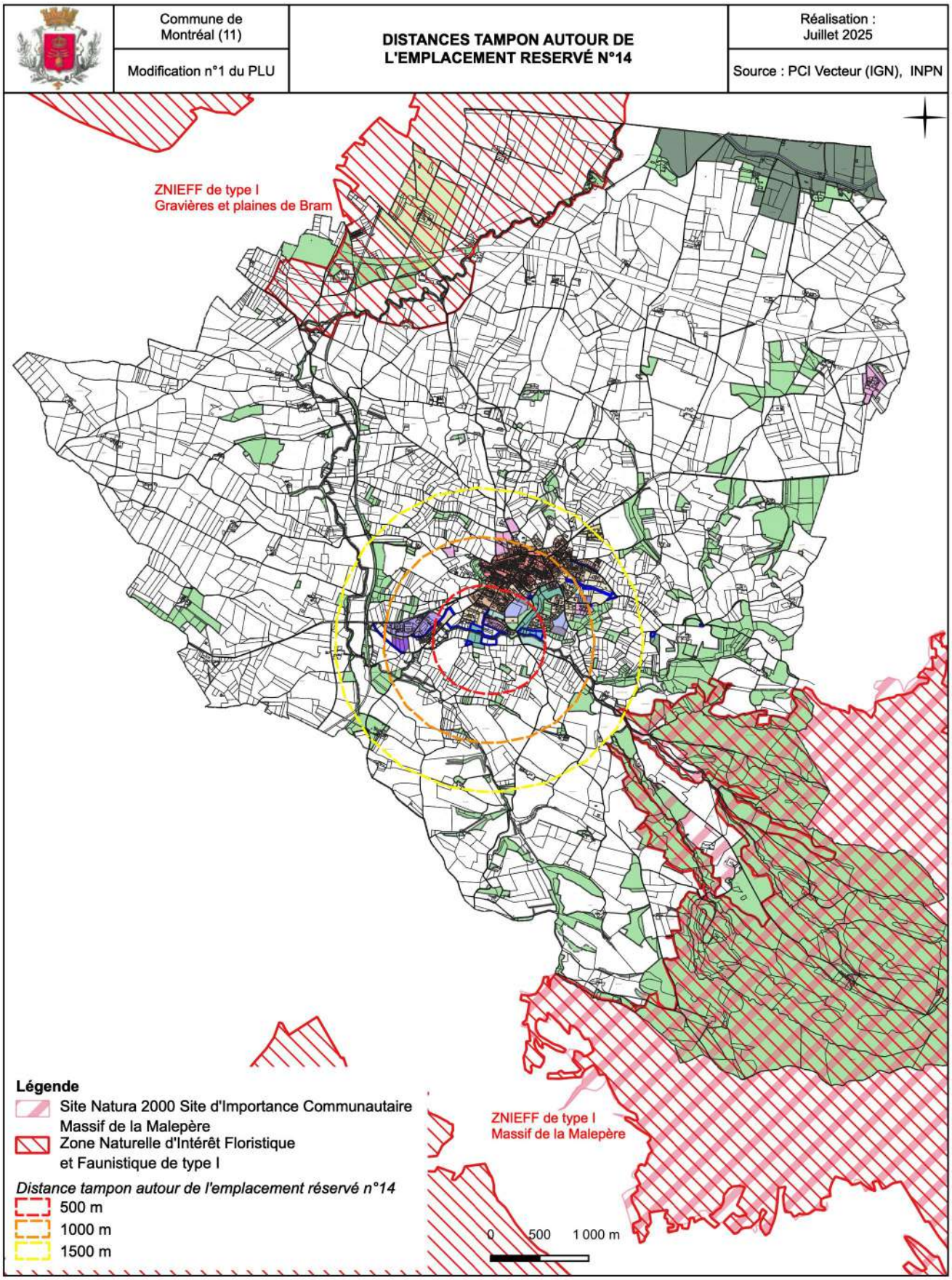
2.4.3 Incidences sur l'agriculture

Extrait du Registre Parcellaire Graphique de 2023 centré sur le nouvel emplacement réservé n°14 (source : géoportail)

La création de l'emplacement réservé n°14 n'impacte aucune surface agricole déclarée au Registre Parcellaire Graphique de 2023. Même si l'emplacement réservé concerne la zone agricole, les incidences sur l'activité agricole de cette modification peuvent être jugées très faibles.

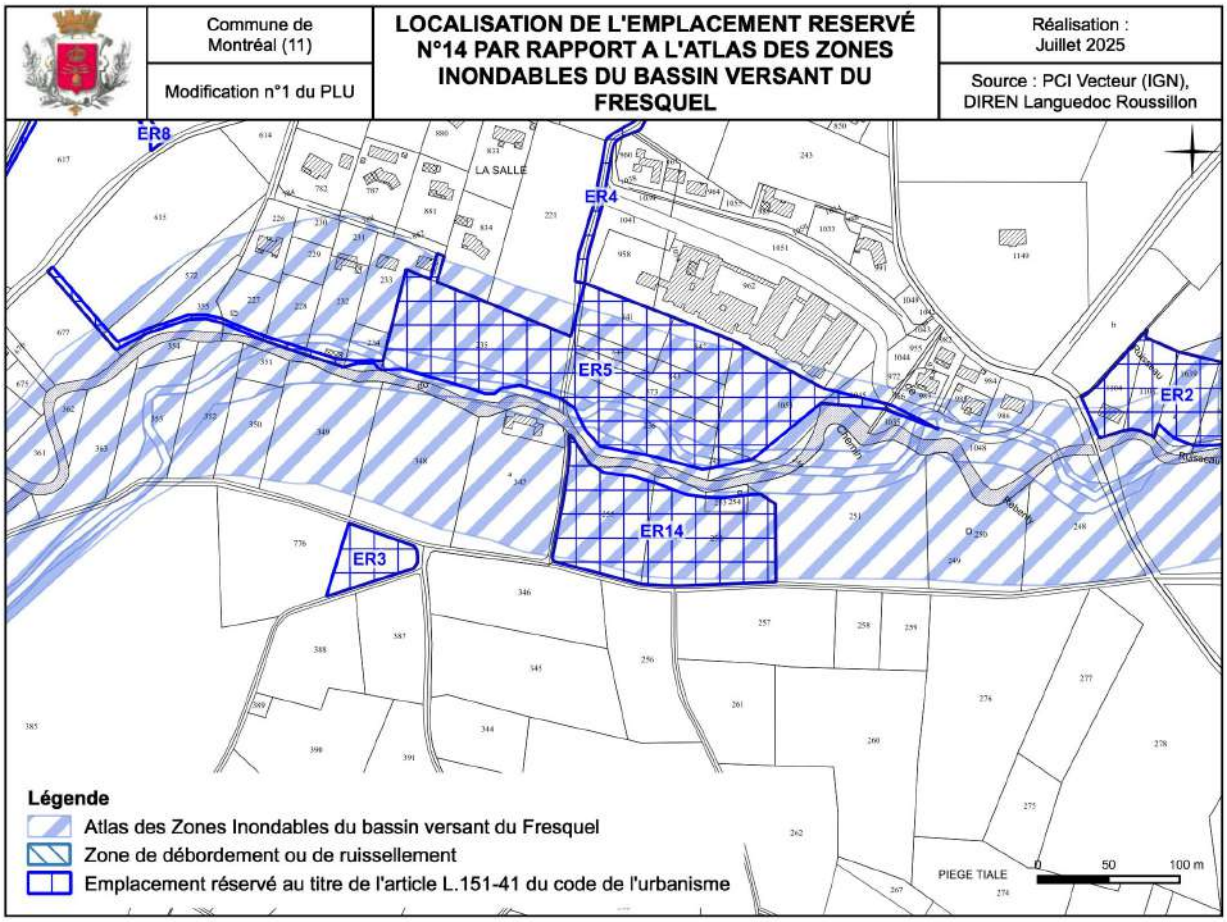
2.4.4 Incidences sur l'environnement

Ce point de modification concerne l'abord du stade situé en bordure méridionale du village de Montréal.
L'emplacement réservé n°14 se localise à 1500 mètres de la ZNIEFF de type I « Massif de la Malepère » et le Site d'Importance Communautaire (Natura 2000) du même nom.
La zone naturelle (N) est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Ces secteurs de protection environnementale n'ont pas été affectés par la création de cet emplacement réservé : l'incidence sur l'environnement de cette modification peut être jugée nulle.



2.4.5 Prise en compte des risques naturels

L'emplacement réservé n°14 se situe au sein de l'atlas des zones inondables du bassin du Fresquel : il se trouve dans le lit majeur du Rebenty.
La définition de cet emplacement réservé n'augmente pas le risque lié au débordement ou inondation dans le sens où la destination de ce dernier correspond à l'aménagement d'un cheminement piéton le long du Rebenty.



2.4.6 De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dans son orientation numéro 3, le PADD envisage de maintenir le dynamisme communal et d'améliorer le fonctionnement urbain. En lien avec le fonctionnement urbain, le PADD affiche comme volonté de renforcer les liaisons piétonnes et cyclables entre le centre ancien et les quartiers et organiser les circulations douces à l'intérieur de la trame urbaine. C'est avec cette orientation qu'est compatible le nouvel emplacement réservé n°14.

2.4.7 De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale

Le Document d'Orientation et d'Objectifs aborde dans sa partie 5, l'amélioration des déplacements et des infrastructures de communication. Dans la prescription 56, il est évoqué la préservation et la mise en valeur des atouts touristiques du territoire en développant un tourisme de pleine nature éco-responsable à partir d'un maillage du territoire en liaisons douces, intégrant notamment les plans d'eau.
Dans la prescription 110, le DOO insiste à nouveau sur la nécessité de définir un projet global de développement des cheminements piétonniers en intégrant l'accessibilité en mode doux dans les principaux projets de développement urbain.
Ce nouvel emplacement réservé est totalement compatible avec ces prescriptions puisqu'il vient globaliser la desserte des équipements sportifs et dans une logique d'ensemble, il vient compléter le projet de coulée verte amorcé dans le PLU actuel.

2.5 La reprogrammation des zones à urbaniser sur les secteurs Mataleno et Peyrounet

2.5.1 Justifications du choix sur le secteur Mataleno

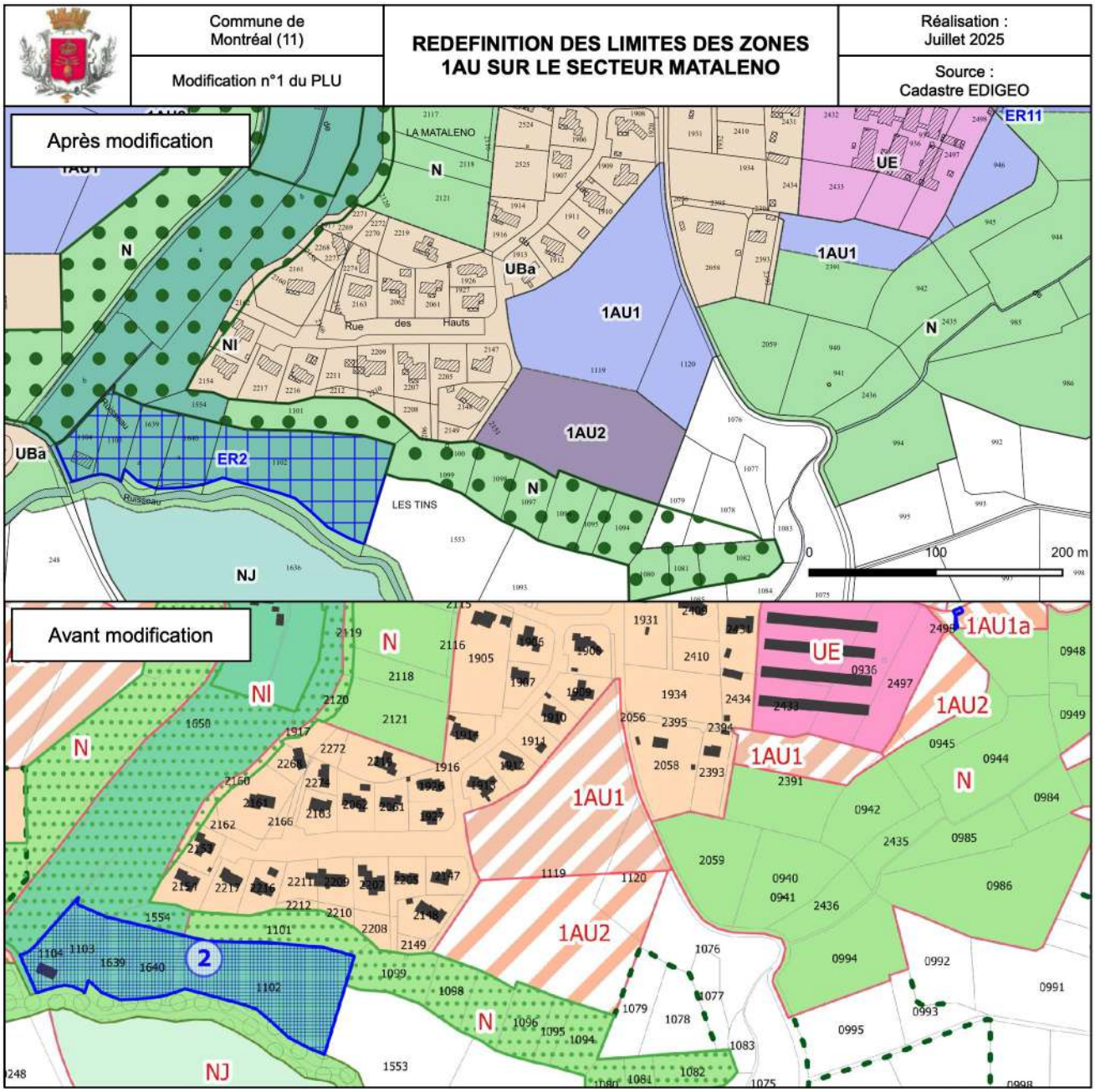
Le découpage des zones 1AU1 et 1AU2 ne correspond pas à la réalité du terrain tant en termes de topographie qu'en terme de découpage cadastral. Le découpage du secteur de Mataleno est réapprécié afin d'intégrer la totalité de la parcelle D 1120 dans la zone 1AU1.

2.5.2 Justifications du choix sur le secteur Peyrounet

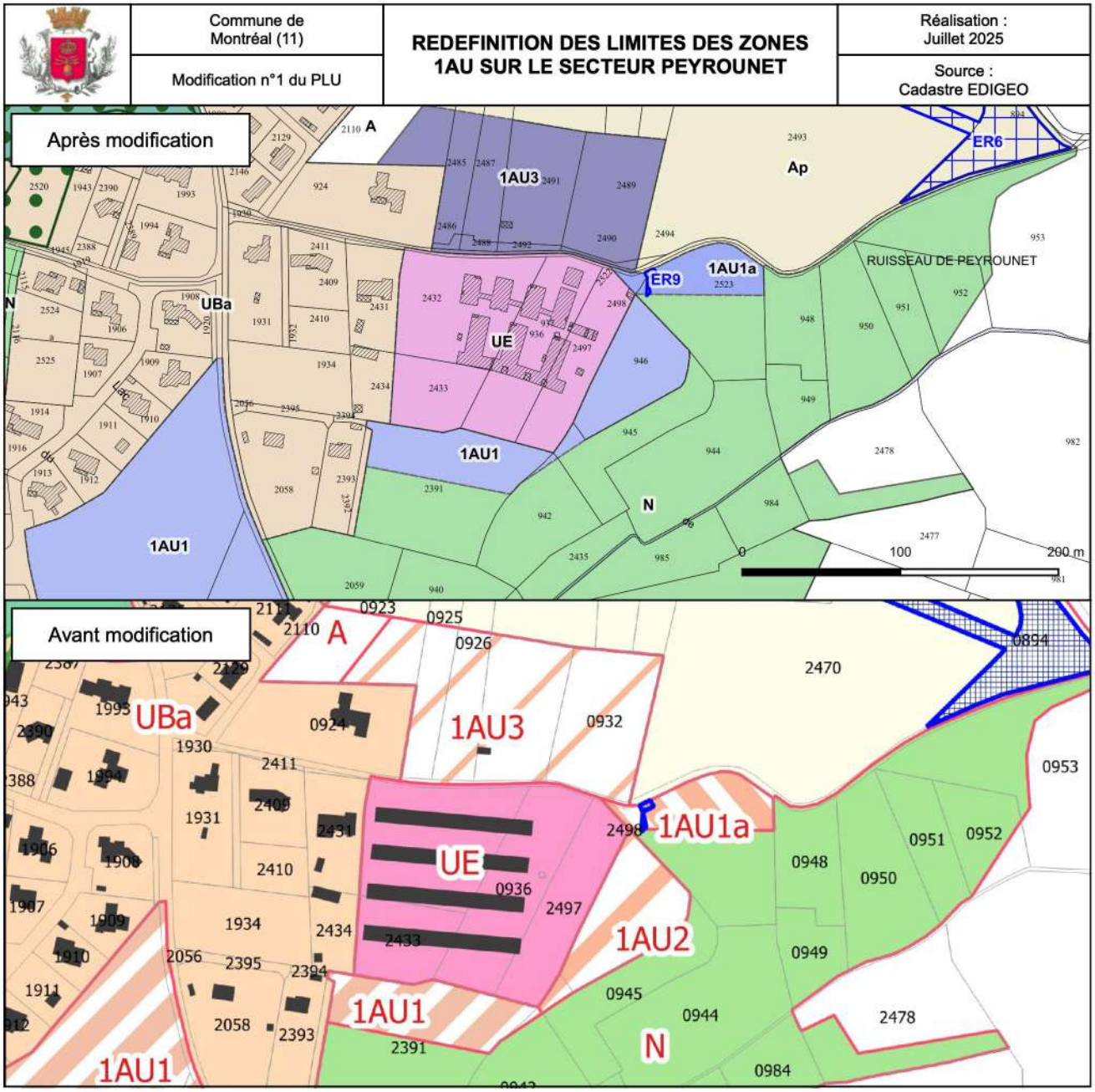
La modification sur ce secteur consiste à revoir la programmation pour que les deux zones puissent se faire séparément ou ensemble. Ainsi, la zone 1AU2 situé au Nord est reclassée en zone 1AU1. Les parcelles D 0945 et 0946 pour partie, lassée initialement en zone 1AU2 sont reclassées en zone 1AU1.
Ce sont 3499 m^2 qui sont reclassés en zone 1AU1.

2.5.3 Les modifications apportées au dossier : le règlement graphique, le tableau des surfaces et les OAP

Les pièces relatives au règlement graphique, pièces 3.2 sont remplacées.



La zone 1AU1 est agrandie vers le Sud au détriment de la zone 1AU2 sur une superficie de 3182 m^2. L'ensemble des surfaces des zones à urbaniser reste inchangé avec une superficie du secteur Mataleno de 28151 m^2.



La zone 1AU2 est donc reclassée en zone 1AU1 pour une superficie de 3499 m^2. L'ensemble des surfaces des zones à urbaniser reste inchangé avec une superficie du secteur Peyrounet de 6882 m^2.

Bilan des surfaces des zones

Zone	PLU en vigueur		PLU modifié	
	Surface (ha)	Part (%)	Surface (ha)	Part (%)
Zone à Urbaniser	10,77	0,191	10,77	0,191
1AU1	4,67	0,083	5,34	0,095
1AU2	2,61	0,046	1,94	0,034
1AU1a	0,21	0,004	0,21	0,004
1AU3	1,23	0,022	1,23	0,022
AUx	2,05	0,036	2,05	0,036

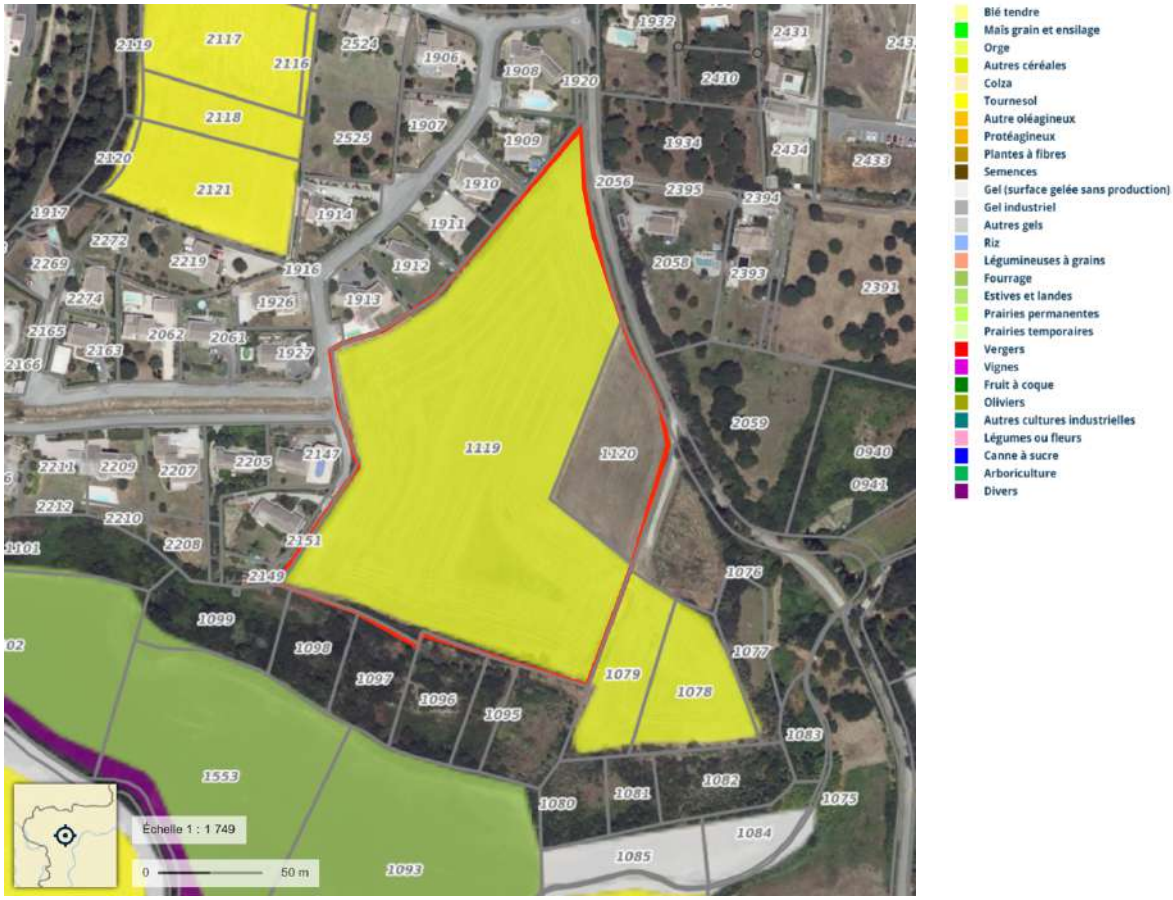
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont retouchées afin de modifier les conditions de réalisation de voirie sur les secteurs suivants :

- Mataleno et ruisseau de Peyrounet
- Peyrounet Sud

Par ailleurs, en raison de la reprogrammation des secteurs de Mataleno et Peyrounet, les parties relatives aux conditions d'aménagement et formes urbaines sont sensiblement modifiées.

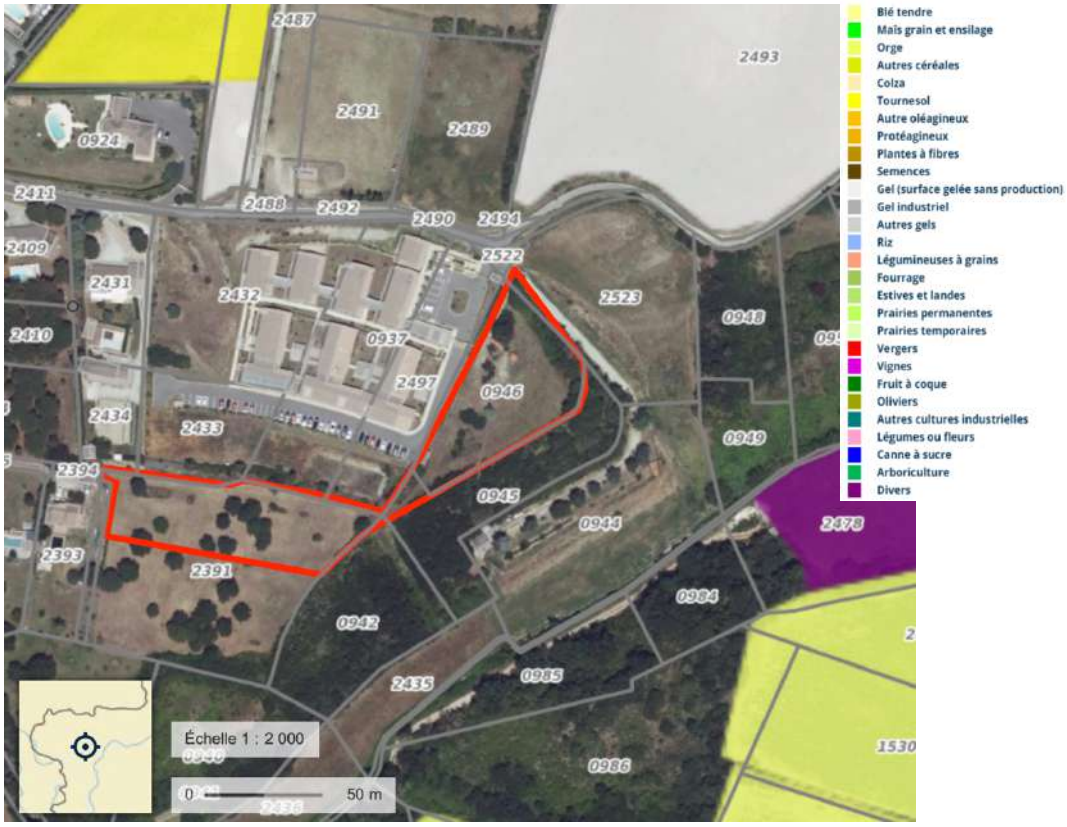
2.5.4 Incidences sur l'agriculture

Extrait du Registre Parcellaire Graphique de 2023 centré
Le secteur Mataleno
(source : géoportail)



Les zones à urbaniser 1AU1 et 1AU2 du secteur Mataleno impacte 22860 m^2 de surface agricole déclarée au Registre Parcellaire Graphique de 2023 valorisée en tournesol. L'emprise du secteur n'a pas changé entre le PLU actuellement opposable et la présente modification. Seules les limites entre les zones ont été réappréciées. Les incidences sur l'activité agricole de cette modification peuvent être jugées très faibles.

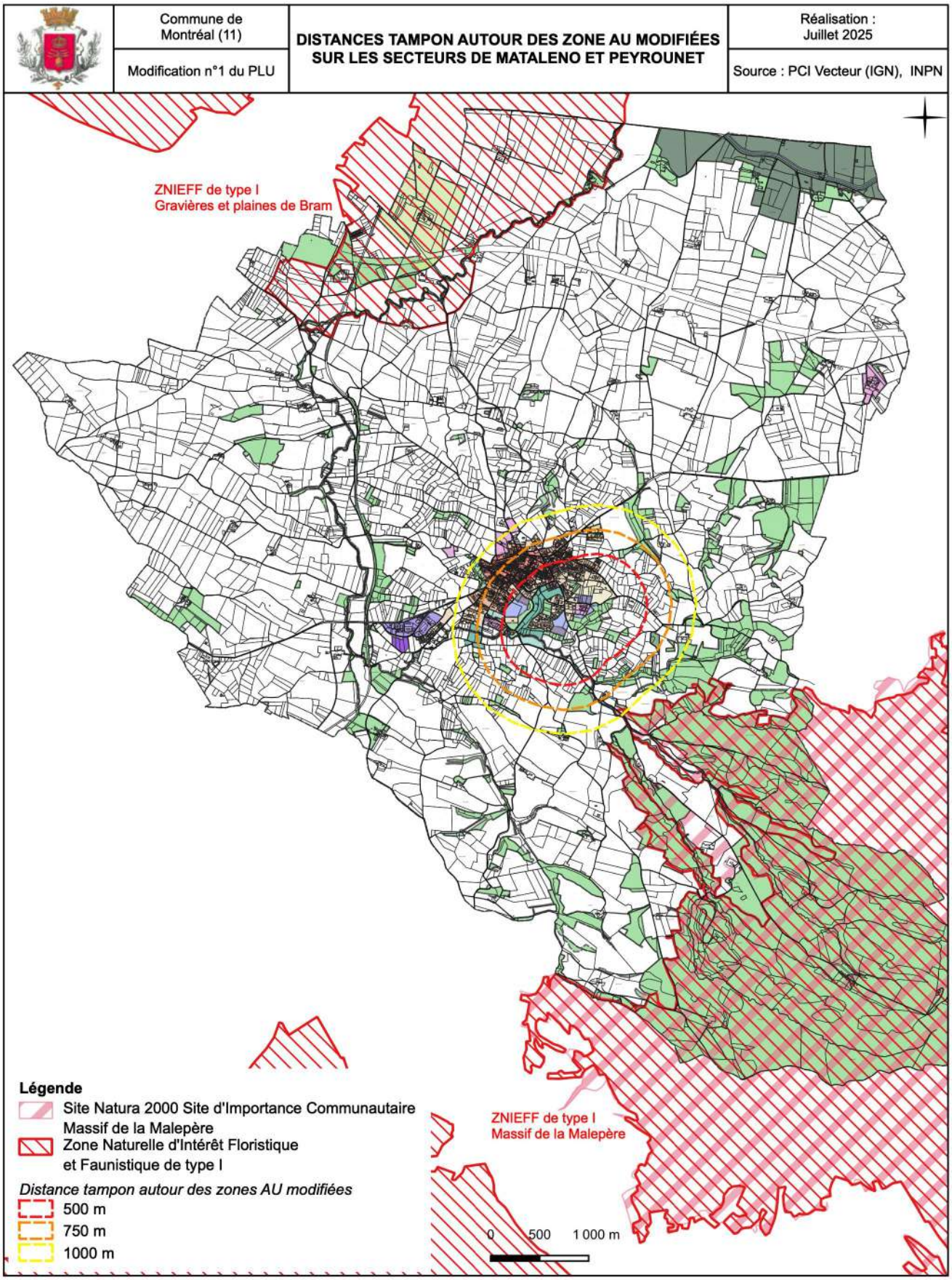
Extrait du Registre Parcellaire Graphique de 2023 centré
Le secteur Peyrounet
(source : géoportail)



Les zones à urbaniser 1AU1 et 1AU2 du secteur Peyrounet n'impacte aucune surface agricole déclarée au Registre Parcellaire Graphique de 2023. L'emprise du secteur n'ayant pas été modifiée entre le PLU actuellement opposable et la présente modification, les incidences sur l'activité agricole de cette modification peuvent être jugées nulles.

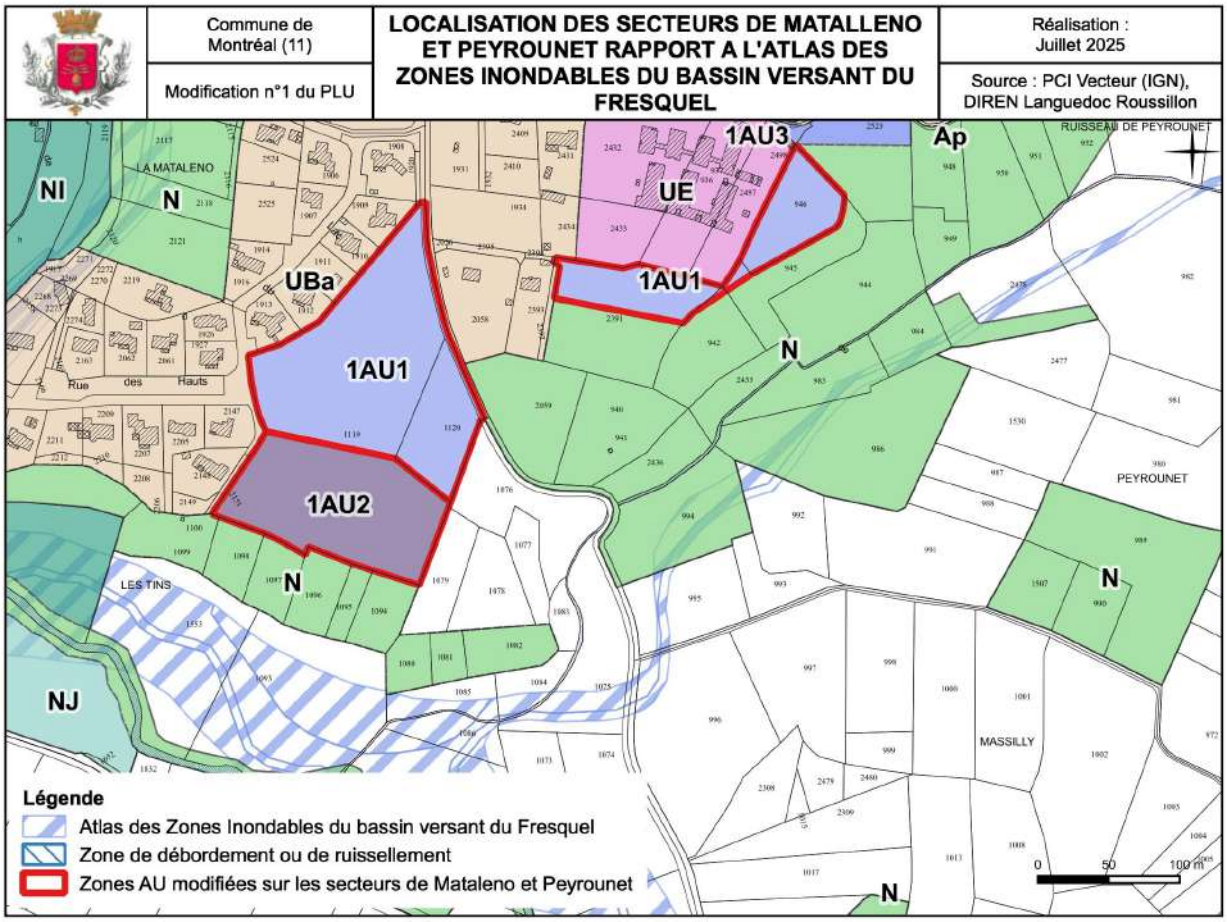
2.5.5 Incidences sur l'environnement

Ce point de modification concerne les secteurs de Mataleno et Peyrounet situés en bordure méridionale du village de Montréal.
Ces zones à urbaniser se localisent à 1000 mètres de la ZNIEFF de type I « Massif de la Malepère » et le Site d'Importance Communautaire (Natura 2000) du même nom.
La zone naturelle (N) est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Ces secteurs de protection environnementale n'ont pas été affectés par la modification des zones à urbaniser : l'incidence sur l'environnement de cette modification peut être jugée nulle.



2.5.6 Prise en compte des risques naturels

Les secteurs Mataleno et Peyrounet se situent en dehors de l'emprise de l'atlas des zones inondables du bassin du Fresquel. La modification des zones à urbaniser sur ces secteurs n'est pas impactée par le risque inondation.



2.5.7 De la compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les emprises des zones à urbaniser n'ayant pas été modifiées, la comptabilité avec le PADD est garantie.

2.5.8 De la compatibilité avec le Schéma de Cohérence territoriale

Dans la même logique, la comptabilité avec le SCOT est garantie.

2.6 Modifications et adaptations mineures du règlement écrit

Plusieurs articles du règlement écrit sont aujourd'hui difficilement applicables, tant sur le fond que sur la forme. L'attention est portée sur les difficultés d'interprétation et l'hétérogénéité des règles des articles 2 et 3 notamment, règles relatives à la qualité architecturale, urbaine, paysagères et environnementale, et aux équipements et réseaux. Il est donc proposé de procéder à un examen complet du règlement écrit, permettant de modifier les règles tant sur le fond que sur la forme, dans l'objectif d'une meilleure compréhension par le service instructeur, l'usager et surtout pour une meilleure qualification des projets d'urbanisme sur la commune.

Règles spécifiques à la zone UA

Ajouté	***Supprimé***	
Articles		***Justifications***
Article UA-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions <u>2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, les constructions seront implantées à l'alignement des constructions de la voie sur laquelle s'ouvrira la façade. Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres ou à l'alignement. Pour les piscines, cette distance est de 2m minimum et est calculée à partir du bassin. Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une dérogation concernant le strict nécessaire à cette isolation pourra être accordée sous réserve de ne pas empiéter le domaine public, ni en façade, ni en surplomb. <u>2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une dérogation concernant le strict nécessaire à cette isolation pourra être accordée.		♦ La règle d'implantation des annexes au regard des emprises publiques est assouplie permettant la possibilité de construction de ces dernières en fond de parcelle. ♦ Une règle est ajoutée par rapport au isolations thermiques par l'extérieur de manière à ne pas déborder sur le domaine public ou en limite séparative.
Article U-2.4 : Stationnement Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation. Elles seront calibrées conformément à l'article 6 des dispositions générales. Il n'y a pas d'obligation de réalisation de stationnement dans le cadre d'un changement d'usage ou de destination d'une construction existante.		♦ Le rège d'obligation de création de stationnement est assouplie pour les changement d'usage ou de destination des constructions existantes

Règles spécifiques à la zone UB

Ajouté	***Supprimé***	
Articles		***Justifications***
Article UB-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions <u>2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une dérogation concernant le strict nécessaire à cette isolation pourra être accordée sous réserve de ne pas empiéter le domaine public, ni en façade, ni en surplomb. <u>2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Dans toute la zone UB : Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une dérogation concernant le strict nécessaire à cette isolation pourra être accordée.		♦ Une règle est ajoutée par rapport au isolations thermiques par l'extérieur de manière à ne pas déborder sur le domaine public ou en limite séparative.

Règles spécifiques à la zone UC

Ajouté	***Supprimé***	
Articles		***Justifications***
Article UC-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions <u>2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>		

Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une dérogation concernant le strict nécessaire à cette isolation pourra être accordée sous réserve de ne pas empiéter le domaine public, ni en façade, ni en surplomb. 2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une dérogation concernant le strict nécessaire à cette isolation pourra être accordée.	♦ Une règle est ajoutée par rapport au isolations thermiques par l'extérieur de manière à ne pas déborder sur le domaine public ou en limite séparative.
Article UC-3.1 Accès et voirie 3.1.4 – Pistes cyclables et chemins piétonniers L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée selon l'importance du projet, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.	♦ La règle est nuancée car certains espaces sont déjà urbanisés et en partie lotis comme à Moulin de Viguier
Article UC-3.2 Desserte par les réseaux 3.2.5 – Éclairage public Un réseau d'éclairage public des circulations publiques pourra être exigé selon l'importance du projet. Le réseau d'alimentation des luminaires doit être souterrain. L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement.	♦ La règle est nuancée car certains espaces sont déjà urbanisés et en partie lotis comme à Moulin de Viguier

Règles spécifiques à la zone 1AU

Ajouté	*Supprimé*	
Articles		***Justifications***
La zone AU correspond est composer de secteurs à urbaniser : - Le secteur 1AU2 qui correspond à une seconde phase d'urbanisation. Elle concerne Mataleno et Le Courral		♦ La règle est modifiée puisque le secteur du ruisseau de Peyrounet a été reclassé en zone 1AU1
Article AU-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions 2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Pour les secteurs 1AU1a « Peyrounet sud » et 1AU1 « Ruisseau de Peyrounet » : - Les constructions et installations seront installées en bande ou sous forme de maisons mitoyennes, par conséquent, elles seront préférentiellement implantées sur au moins une des deux limites séparatives.		♦ La règle est nuancée afin de permettre l'implantation sur l'une des deux limites mais permettre des implantations différentes également
Article AU-3.1 : Accès et voirie 3.1.2 – Voirie - Dans les opérations d'ensemble de 5 à 10 lots ou logements, hormis pour le « Peyrounet » ou cela est uniquement conseillé, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d'au moins un trottoir pour les piétons, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots, les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre. 3.1.4 – Piste cyclable et chemins piétonniers - Pour tous les secteurs sauf le secteur 1AU1a « Peyrounet-sud » et le secteur 1AU1 « Peyrounet », l'aménagement de pistes cyclables et/ou de chemins piétonniers est exigé, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.		♦ Dans un souci de cohérence avec les OAP, la règle est assouplie pour le secteur du Peyrounet

Règles spécifiques à la zone N

Ajouté	*Supprimé*	
Articles		***Justifications***
La zone N correspond aux espaces naturels de Montréal. Elle est divisée en plusieurs secteurs : - Secteur N correspondant aux espaces naturels à valoriser et à préserver - Secteur Na correspondant aux espaces naturels inclus dans un vaste espace agricole - Secteur Nc correspondant à des carrières - Secteur Ne correspondant à un espace naturel sur lequel se trouvent des équipements publics		♦ La création du sous-secteur Na nécessite la spécification de ce dernier en termes de règlement écrit

- Secteur NJ correspondant à un secteur dédié à l'accueil de jardins - Secteur Nl correspondant à un secteur d'aménagement léger pour des activités de loisirs - Secteur Np correspondant à une zone naturelle protégée	
Article N-1.2 : Destinations ou sous destinations des constructions soumises à conditions particulières Pour toute la zone N : - Le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions repérées sur le règlement graphique à condition qu'il ne soit pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages Dans le secteur Na : - les constructions et les installations nécessaires à l 'activité agricole Dans le secteur Ne : - les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif et par effet les installations photovoltaïques	♦ Autoriser les changements de destination en zone naturelle. ♦ La création du sous-secteur Na nécessite la spécification de ce dernier en termes de règlement écrit ♦ Permettre les installations photovoltaïques dans le sous-secteur Ne
Article N-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions <u>2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions et installations doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies publiques en retrait de : - 15 mètres des voies communales. Ce retrait est porté à 3m minimum en zone Na ; - 15 mètres des routes départementales ; - 100 mètres de l'autoroute A61. Pour l'ensemble de ces voies, les retraits ne s'appliquent pas : - Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une dérogation concernant le strict nécessaire à cette isolation pourra être accordée sous réserve de ne pas empiéter le domaine public, ni en façade, ni en surplomb. <u>2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une dérogation concernant le strict nécessaire à cette isolation pourra être accordée.	♦ La création du sous-secteur Na nécessite la rédaction de règles d'implantation spécifiques ♦ Une règle est ajoutée par rapport au isolations thermiques par l'extérieur de manière à ne pas déborder sur le domaine public ou en limite séparative

Règles spécifiques à la zone A

Ajouté	***Supprimé***	
Articles		***Justifications***
Article A-1.2 : Destinations ou sous destinations des constructions soumises à conditions particulières Pour le secteur A : - A titre exceptionnel, des implantations au-delà de ces rayons de 30m et 50 m peuvent être autorisées dans le cadre d'impossibilités techniques justifiées par le relief ou par la préservation d'ensembles naturels et/ou patrimoniaux.		♦ La règle est assouplie en cas d'impossibilité technique, topographique ou pour des raisons de préservation d'espaces patrimoniaux
Article A-2.1 : Volumétrie et implantation des constructions <u>2.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Pour l'ensemble de ces voies, les retraits ne s'appliquent pas : - Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une dérogation concernant le strict nécessaire à cette isolation pourra être accordée sous réserve de ne pas empiéter le domaine public, ni en façade, ni en surplomb. <u>2.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Dans le cas de la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, une dérogation concernant le strict nécessaire à cette isolation pourra être accordée.		♦ Une règle est ajoutée par rapport au isolations thermiques par l'extérieur de manière à ne pas déborder sur le domaine public ou en limite séparative

3. Le dossier de PLU après la modification

La modification n°1 fera l'objet d'un additif placé à la fin du rapport de présentation. Cet additif reprendra l'exposé des motifs de la procédure et donnera les corrections à prendre en compte dans le rapport de présentation, ce dernier document ne sera, en effet, pas corrigé directement.
Le règlement graphique (pièces 3.2) sera, quant à lui, modifié et les pièces concernées (la liste des emplacement réservés, pièce 3.3) seront remplacées afin d'être facilement consultables par les pétitionnaires et les professionnels.
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 5) et le règlement écrit (pièce 3.1) seront également remplacés.