



**MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

**Inspection générale de l'Environnement
et du Développement durable**

**Avis sur la déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Montescot
(Pyrénées-Orientales) concernant la création de la ZAC
«Chemin de Saint-Martin »**

N°Saisine : 2023-011364

N°MRAe : 2023AO46

Avis émis le 22 mai 2023

PRÉAMBULE-

Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 3 janvier 2023, l'autorité environnementale a été saisie par la commune de Montescot pour avis sur la Déclaration de projet (DP) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Montescot (Pyrénées-Orientales) relative à l'ouverture à urbanisation de la zone classée 2AU « Chemin de Saint-Martin ».

L'avis est rendu dans un délai de trois mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie, en tenant compte d'une période d'interruption pour complétude du dossier.

En application de l'article R. 122-17 du Code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du Code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté lors de la réunion conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Stéphane Pelat, Yves Gouisset et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 29 septembre 2022, chacun des membres cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 104-24 du Code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée le 21 décembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du Code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe¹.

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html

SYNTHÈSE

La commune de Montescot a initié une « déclaration de projet » emportant mise en compatibilité de son PLU en vue d'ouvrir à urbanisation une partie de la zone 2AU du secteur « Chemin Saint-Martin » afin de permettre la réalisation d'une ZAC.

Le projet d'ouverture à urbanisation porte sur une superficie de 12 ha se situant au sud du centre ancien. Le projet est en retrait du village mais prend appui à l'ouest sur le lotissement « Lafabrègue » et est situé dans l'enveloppe d'une frange urbaine et rurale.

Le dossier présente une évaluation environnementale qui identifie correctement les principaux enjeux environnementaux ainsi que les incidences sur l'environnement. Toutefois, elle doit être améliorée par une démonstration de la bonne articulation avec le SCoT « Plaine du Roussillon » (sur l'aspect de la consommation d'espace notamment) mais également avec le SAGE des Nappes de la plaine du Roussillon, le SDAGE Rhône-Méditerranée et le PGRI 2022-2027.

Il convient de fournir en outre un résumé non technique adapté (essentiel pour une bonne information du public)

La MRAe souligne aussi la nécessité de renforcer la justification de la localisation de l'ouverture à urbanisation par une analyse approfondie du potentiel de densification et de renouvellement urbain du bâti existant et par la présentation de solutions alternatives, dans un contexte de baisse de la population.

Sur la prise en compte de l'environnement, la MRAe attire l'attention sur la nécessaire démonstration de l'adéquation de l'ouverture à urbanisation de la zone 2AU avec les capacités en eau potable et d'assainissement ainsi qu'une meilleure intégration des enjeux environnementaux de lutte contre l'étalement urbain et la réduction de la vulnérabilité au risque inondation.

1 Présentation du projet

1.1 Contexte et présentation du projet

La commune de Montescot, située dans le département des Pyrénées-Orientales, compte une population d'environ 1 630 habitants (année 2020²) sur une superficie de 6,02 km². La commune est comprise dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Plaine du Roussillon. La commune est dotée d'un PLU approuvé en juin 2013.

La population de la commune de Montescot, qui a affiché une croissance marquée depuis les années 1968, accuse une baisse significative de 7,14 % depuis 2014, passant de 1 756 habitants à 1 630 (en comparaison sur la même période : Pyrénées-Orientales : +3,52 %, France hors Mayotte : +1,9 %).

Malgré ce contexte, la commune de Montescot a prévu une extension urbaine dans le secteur « Chemin de Saint-Martin » au sud du centre ancien en continuité d'une zone bâtie mais en retrait du village. Cette extension présente une superficie de 12 ha.

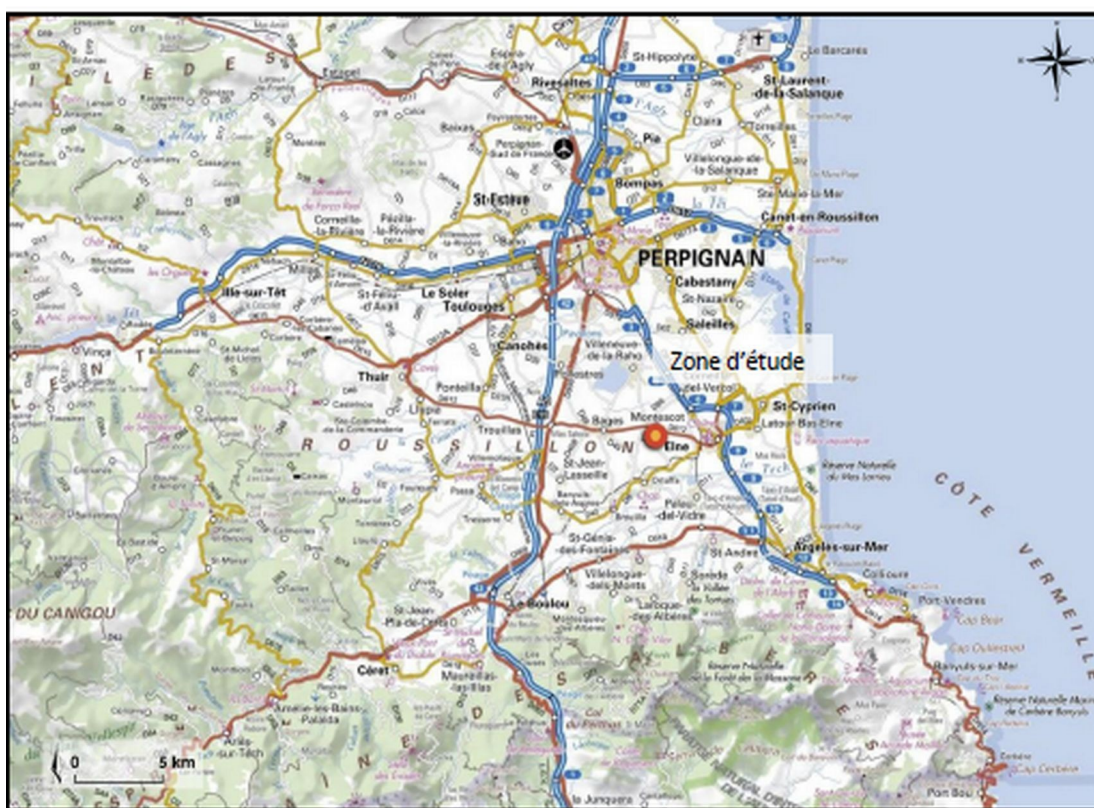


Fig. 1 : Plan de situation

Le secteur « Chemin de Saint-Martin » est actuellement classé en zone 2AU au PLU de Montescot approuvé en juin 2013. Il s'agit donc d'une zone d'extension sur des terrains actuellement non ouverts à l'urbanisation.

La « Déclaration de projet »³ objet du présent avis a pour objet de permettre l'aménagement de la zone d'aménagement concertée (ZAC) « Chemin de Saint-Martin » par l'ouverture à l'urbanisation d'une partie (environ 12 ha) de la zone 2AU qui présente une superficie totale de 17,5 hectares (en modifiant une partie de la zone 2AU en 1AUh). La procédure prévoit aussi de réduire l'emplacement réservé n°2 destiné aux aménagements hydrauliques et paysagers, ces aménagements concernant 8 ha de zone naturelle classée Na au PLU.

La présente mise en compatibilité du PLU comprend également la formalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) destinée au secteur Chemin de Saint-Martin et des règlements écrit et graphique de la nouvelle zone 1AUa.

2 Source INSEE

3 En application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme

Le projet est conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui ne nécessite donc pas d'être adapté.

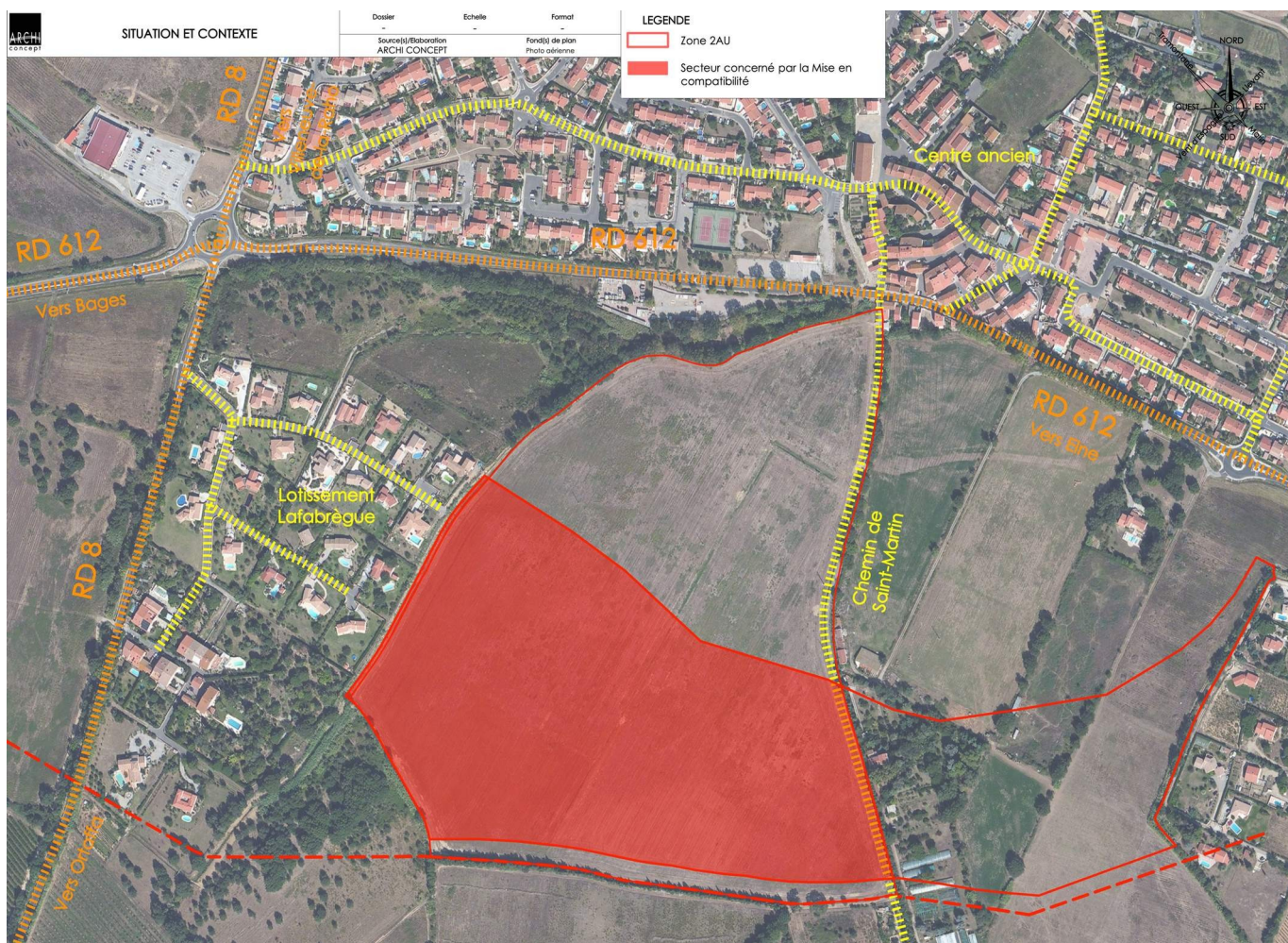


Fig 2 : Partie de la zone 2AU concernée par la mise en compatibilité

Le projet est situé en secteur périphérique du village de Montescot. Il est délimité au nord par la RD 612, voie reliant les communes voisines de Bages et d'Elne. Il est également bordé à l'ouest par la RD 8 et le lotissement du Mas Lafabrega et à l'est par le chemin de Saint-Martin ainsi qu'au sud par la limite communale avec Elne.

Environ 300 logements seront construits selon le projet dont 20 % de logements sociaux.

La MRAe attire l'attention sur le fait que la création de la ZAC a donné lieu notamment à un avis de l'autorité environnementale (Préfet de région à l'époque) en date du 14 octobre 2016⁴. Cet avis recommandait en particulier au maître d'ouvrage de mieux justifier la localisation du projet à travers l'analyse de « solutions de substitution raisonnables ». Le sujet de la cohérence avec le SCoT Plaine du Roussillon a également été mis en question notamment à l'aune des dispositions en matière de gestion économe de l'espace. Enfin, l'adéquation du projet avec la capacité en eau potable et d'assainissement a été discutée.

Au-delà, la MRAe attire l'attention du maître d'ouvrage sur l'intérêt du recours à une « procédure commune » en application de l'article R. 122-27 du Code de l'environnement. Elle aurait présenté une meilleure garantie d'appréciation globale et de cohérence des deux démarches (création de la ZAC et mise en compatibilité du PLU).

4 <https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/commune-de-montescot-creation-de-la-zac-secteur-a22830.html>

1.2 Principaux enjeux relevés par la MRAe

Le présent avis sur ce dossier ne prétend pas à l'exhaustivité sur tous les champs de l'environnement, et se focalise sur les enjeux biodiversité, consommation de l'espace, paysage et préservation de la ressource eau qui présentent une sensibilité particulière du fait du projet d'urbanisation du secteur « Chemin Saint-Martin », objet de procédure de mise en compatibilité du PLU.

2 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

Le contenu du rapport environnemental est listé par l'article [R. 104-18](#) du code de l'urbanisme.

La MRAe constate que ce document s'apparente davantage à une étude d'impact du projet qu'à une évaluation environnementale du PLU mis en compatibilité. De plus, sur la forme, le résumé non technique fourni correspond à celui de l'étude d'impact de la ZAC « Chemin de Saint-martin ».

De fait, le rapport environnemental ne présente pas formellement de résumé non technique afférent à l'évaluation environnementale du PLU mis en compatibilité.

La MRAe rappelle que ce document est un élément essentiel de synthèse de l'évaluation environnementale et un document d'information à part entière pour la bonne information du public.

La MRAe recommande de fournir le résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU mis en compatibilité en vue d'assurer une information du public adéquate.

L'état initial de l'environnement (EIE) identifie les champs environnementaux concernés par la mise en compatibilité du PLU. Les enjeux identifiés sont correctement caractérisés et hiérarchisés. Les enjeux de préservation de la biodiversité, d'insertion paysagère, de préservation des eaux souterraines (présence de périmètres de captages d'eau potable) et de gestion des eaux pluviales constituent notamment des enjeux forts du projet.

Le dossier décrit l'ensemble des incidences du projet sur l'environnement par thématiques (air, eau, risques, biodiversité...). Ce document présente une analyse des incidences d'un niveau de précision poussée mais qui est plus en adéquation avec ce qui serait demandé au stade du projet dans le cadre d'une étude d'impact.

Justification du projet

Il est indiqué que le plan d'aménagement du projet de la ZAC « Chemin de Saint-Martin » répond aux grandes orientations qui ont été fixées dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, à savoir « *Redéfinir le développement urbain pour accueillir de nouveaux habitants* » et « *Améliorer le cadre de vie et la prise en compte de l'environnement* ». À ce titre, l'emprise de la zone 2AU objet de la DP vise à constituer un espace potentiel majeur de développement urbain de la commune.

Par ailleurs, il est mentionné que cette zone permet « *une connexion urbaine entre les deux quartiers excentrés au Sud et entre cette nouvelle entité formée et le centre ancien pour une meilleure cohérence de l'ensemble du village* ».

Il est ainsi précisé que le projet permettra la sécurisation des accès sur les routes départementales et que la multiplication des cheminements doux favoriseront la limitation des déplacements automobiles.

De plus, le dossier indique que ce projet d'aménagement de la zone assurera :

- la prise en compte du risque d'inondabilité des ravins situés au sud du village par la création d'ouvrages de rétention au nord du quartier d'habitat et répondant également à l'imperméabilisation du site. En effet le village de Montescot se situe en contrebas d'une cuvette inondable qui lors d'évènements pluvieux importants voit sa partie sud inondée. Aussi la réalisation des ouvrages hydrauliques de rétention permettra selon le dossier d'intercepter les ruissellements au sud de la RD 612 avant qu'ils ne se déversent dans le village ;
- la sécurisation de la traversée de la commune par la création d'un giratoire et la déviation de la route existante au sud des constructions existantes ;
- la mixité dans la proposition de la typologie du bâti et de sa répartition.

La MRAe note l'effort de justification de la localisation de la zone 1AUh au vu des enjeux environnementaux. Celle-ci reste cependant insuffisante, la démonstration ne comportant pas d'analyse de variantes à l'échelle communale voire intercommunale afin de sélectionner un site d'implantation avec de moindres enjeux notamment sur le plan de la consommation d'espace, de la ressource en eau, de la gestion des eaux pluviales et du risque inondation.

Il convient également de proposer une analyse détaillée du potentiel de densification (notamment en termes de mobilisation des « dents creuses ») au sein des espaces bâtis de la commune, en particulier dans un contexte de baisse de population.

La MRAe constate que le projet crée lui-même une importante « dent creuse », marquant ainsi la non continuité de l'urbanisme du projet

La MRAe recommande de renforcer la justification de la localisation de la zone 1AUh projetée par une étude précise du potentiel de densification au sein des espaces bâtis et par l'analyse de variantes à l'échelle communale et intercommunale permettant de mieux justifier la localisation retenue du projet au regard des conclusions de l'évaluation environnementale révélant des enjeux environnementaux forts.

Articulation de la procédure d'urbanisme avec les documents de portée supérieure

Le SCOT Plaine du Roussillon approuvé en 2013 et en cours de révision identifie le secteur 2AU objet de l'ouverture à urbanisation comme un « *secteur de développement urbain potentiel soumis à conditions particulières* ».

La MRAe note que la question de l'articulation entre le SCoT et la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Montescot est peu développée notamment sur les enjeux de gestion économe de l'espace, de densité et de création de logements.

Par exemple, le SCoT fixe comme objectif la production de 2 700 logements nouveaux pour la communauté de communes Sud-Roussillon à répartir notamment entre le pôle d'équilibre que constitue Saint-Cyprien (1 500 logements) et l'« entité villages » de l'intercommunalité (1 200 logements) à laquelle appartient Montescot. Le projet prévoit la réalisation de 285 logements et il importe donc d'explicitier comment cet objectif de production de logements s'inscrit dans ceux du SCoT ;

Par ailleurs, le SCoT préconise une densité de 25 logements/hectare dans les nouveaux quartiers d'habitation. Le DOO (Document d'orientations et d'objectifs) précise que cet objectif peut être minoré sous réserve de justifier « *de contraintes topographiques sur les secteurs de massifs ou de respecter des dispositions supérieures éventuellement édictées par les PPR* ».

Or l'ouverture à urbanisation considérée ici se base sur une densité de 20 à 25 logements/ha ce qui est en deçà de l'objectif du SCoT sans que cela ne soit justifié.

En résumé, la bonne articulation du projet d'ouverture à urbanisation avec le SCoT n'est pas démontrée notamment au regard des objectifs de production de logements et de densité.

Il conviendra aussi de veiller à ce que le projet soit compatible avec le SCoT en cours de révision qui peut instituer de nouvelles normes en termes de production de logements et de densité.

La MRAe recommande de s'assurer de la bonne articulation du projet de mise en compatibilité du PLU de Montescot avec les prescriptions du SCoT du Sud-Roussillon en vigueur et en cours de révision en ce qui concerne la consommation foncière, la production de logements et la densité.

Par ailleurs, le projet ne démontre pas sa bonne articulation avec les grandes orientations du SAGE⁵ des Nappes de la plaine du Roussillon, à savoir :

- articuler la préservation des nappes et l'aménagement du territoire pour préserver l'avenir de la plaine du Roussillon ;
- partager l'eau des nappes entre les différents usages dans le respect de l'équilibre quantitatif.

Le dossier ne démontre pas non plus la façon dont il s'articule avec le SDAGE⁶ Rhône-Méditerranée (*Disposition 7-04 – « Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource »*).

5 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

6 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

La MRAe recommande de bien expliciter comment l'ouverture à urbanisation envisagée s'articule avec les dispositions du SAGE des Nappes de la plaine du Roussillon et du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Enfin le PGRI⁷ 2022-2027, approuvé le 21 mars 2022 comprend une disposition D.1-3 « *Ne pas aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque* ». Concrètement, le PGRI prévoit une interdiction de constructions nouvelles dans les zones inondables non-urbanisées.

Le projet d'ouverture à urbanisation de la zone 2AU qui s'avère inondable soulève une réelle question de compatibilité avec cette disposition du PGRI qu'il convient de clarifier.

La MRAe recommande de clarifier l'articulation de la mise en compatibilité du PLU de Montescot avec le PGRI 2022-2027.

3 Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1 Consommation d'espaces et artificialisation des sols

L'urbanisation de la zone 1AUh représente une surface d'environ 12 ha et va contribuer de manière importante à l'étalement urbain de la commune en dehors de la tache urbaine actuelle, en artificialisant des terres présentant actuellement un caractère naturel et agricole de bonne qualité agronomique.

La MRAe rappelle que la lutte contre la consommation d'espace et l'artificialisation des sols – qui plus est avec une valeur agricole notable à proximité d'agglomérations importantes – est un enjeu majeur, qui a conduit à l'élaboration en 2020 à la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie⁸. Ce phénomène conduit à une diminution des espaces naturels et agricoles, altère la qualité des paysages, nuit à la biodiversité et aux écosystèmes, aggrave les risques de ruissellement, éloigne les populations des centralités, notamment pour les programmes de logements, mais également les zones d'activité, accroît le coût des équipements publics, allonge les déplacements, augmente les émissions de gaz à effet de serre et rend irréversible l'imperméabilisation des sols. L'enjeu de gestion économe de l'espace est également identifié dans la loi « Climat et résilience » n°2021-1104 du 22 août 2021 visant l'atteinte, en 2050, du « Zéro artificialisation nette », ainsi que dans le SRADDET⁹ Occitanie qui a pour objectif une réduction de 50 % de la consommation d'espace d'ici 2030.

Dans ce contexte, conjugué à la baisse de population depuis 2014, il apparaît nécessaire pour la commune de centrer sa réflexion sur la densification des espaces déjà urbanisés et sur la mobilisation du foncier existant.

La MRAe recommande d'expliquer comment le projet de mise en compatibilité du PLU de Montescot prend en compte la trajectoire de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'artificialisation définie par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2022 et s'inscrit dans la Stratégie régionale en faveur d'une gestion économe de l'espace en Occitanie.

3.2 Habitats naturels, faune et flore

Aucun périmètre de site Natura 2000 ou de zonage naturaliste d'inventaire ne concerne directement le site d'implantation du projet¹⁰. Seul le périmètre du PNA¹¹ en faveur du Lézard ocellé, qui s'étend sur l'ensemble de la commune de Montescot, concerne le secteur.

La biodiversité en place est caractéristique des espaces agricoles périurbains de la Plaine du Roussillon.

Le projet évite les secteurs boisés identifiés à très forts enjeux. Il intègre les composantes naturalistes et vise à préserver les corridors écologiques boisés composées de vieux chênes favorables aux chiroptères, à l'avifaune cavicole et arboricole, aux insectes... (lisière nord du périmètre).

Il devrait également permettre la renaturation de la ripisylve du fossé qui délimite le projet à l'ouest.

7 Plan de gestion du risque inondation

8 http://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/srgee_vf_signee.pdf

9 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires d'Occitanie, approuvé le 14 septembre 2022.

10 Néanmoins, le projet se situe à 8 km de la ZSC et ZPS « Complexe lagunaire de Canet-Saint-Nazaire » – FR9101465 et FR9112025, situées à 8 km au Nord-Est et à environ 4 km de la ZSC « le Tech »-FR9101478.

11 Plan national d'action

Les aménagements paysagers accompagnant le futur quartier doivent également selon le dossier permettre la création d'une « trame verte urbaine ».

Toutefois le dossier ne comporte pas l'analyse des incidences Natura 2000 alors qu'elle est réglementairement exigible et mentionnée dans l'évaluation environnementale.

3.3 Ressource en eau

Aspect qualitatif

Le périmètre du projet est concerné par la servitude d'utilité publique¹² attachée à la protection des eaux destinées à la consommation humaine (champ captant de Montescot – - DUP¹³ du 28/01/1991).

La DUP susmentionnée interdit sur l'ensemble de la zone de projet tous nouveaux puits, forages, dépôts industriels et commerciaux de produits liquides ou solubles, et réglemente toutes activités pouvant constituer un risque de pollution de la nappe tels que les dépôts divers, les puits utilisés, les élevages intensifs, les systèmes d'assainissement des mas et habitations isolées, les conduites évacuant les eaux usées de toutes sortes devant être étanches et construites en prévision du contrôle de cette étanchéité tous les cinq ans.

Ce point est particulièrement sensible, il est trop peu explicité dans le dossier. Le projet doit préciser quelles modalités seront retenues pour respecter les prescriptions de la DUP du champ captant de Montescot. La MRAe rappelle qu'il est difficile de faire face à la réalisation de forages non déclarés. Si le projet de déclaration de projet 2 mentionne bien l'orientation de connaissance des ouvrages existants, elle ne délimite pas les zones où les forages sont interdits.

Enfin, conformément à cette DUP toutes constructions à usage d'habitation à moins de 100 m de ressources destinées à l'alimentation humaine sont interdites. Sur ce point, le projet intègre bien cette prescription.

La MRAe recommande de démontrer le respect des prescriptions de la Déclaration d'utilité publique champ captant de Montescot qui devront également être reprises dans le règlement de la nouvelle zone 1AUh et notamment la définition des zones où les forages et autres ouvrages susceptibles de polluer la nappe sont interdits.

Aspect quantitatif

La nouvelle population du quartier du secteur du Chemin de Saint-Martin va entraîner un accroissement des besoins en eau qui implique de disposer d'une ressource en eau potable suffisante. L'alimentation en eau potable de la commune est issue de l'Unité de gestion (UG, au sens du SAGE et du PGRE¹⁴) Aspres-Réart des Nappes du Pliocène, UG très contrainte en termes d'équilibre ressource/besoin. Le SAGE, approuvé le 03 avril 2020, dispose que les nouveaux prélèvements ou une augmentation des prélèvements existants sont interdits. L'accueil de nouvelles populations suppose donc de réaliser des économies sur le rendement des réseaux ou d'envisager une autre ressource non déficitaire et pérenne.

Le dossier doit ainsi être complété afin de démontrer l'adéquation du projet de ZAC avec la disponibilité de la ressource en eau potable dans un contexte de surexploitation de la ressource en eau souterraine, de sécheresse avérée et de recharge insuffisante des aquifères depuis plusieurs années. Il conviendra de joindre au dossier les engagements formalisés de mise en œuvre des solutions nécessaires, et un engagement à les mettre en œuvre avant l'installation de nouveaux habitants.

La MRAe recommande de démontrer l'adéquation de l'ouverture à urbanisation de la zone 2AU avec la ressource en eau potable disponible ou de proposer, si elles existent, des alternatives permettant de satisfaire les nouveaux besoins envisagés dans un contexte de sécheresse avérée .

12 Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de propriété, elles sont instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

13 Déclaration d'utilité publique

14 Plan de gestion de la ressource en eau – cf https://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/sites/sierrm/files/content/2020-02/PGRE_valide_VF_nappesdiffusion_pref_2.pdf

Assainissement

S'agissant de l'assainissement, le traitement des eaux usées de la commune est réalisé par une station (STEU) recevant les eaux de Corneilla-del-Vercol, Montescot et Théza. Selon le dossier, cette station dans la configuration actuelle est en mesure d'absorber le surplus de population généré par le projet de ZAC.

Néanmoins, ce n'est pas le cas du réseau d'amenée et des postes de relevage qui doivent être mis à niveau afin d'avoir la capacité suffisante.

Ces points sont décrits et chiffrés dans le courrier du 17 novembre 2021 adressé par la communauté de communes Sud-Roussillon à la commune de Montescot et joint au dossier. Le dossier doit ainsi être complété afin de démontrer l'adéquation du projet de ZAC avec la capacité du réseau d'assainissement. Cette démonstration inclura les projets de développement des autres communes concernées par la station. Les engagements formalisés de mise en œuvre des solutions avant l'accueil de nouvelles populations devront être joints au dossier.

La MRAe recommande de démontrer l'adéquation de l'ouverture à urbanisation de la zone 2AU avec la capacité de la STEU en incluant les projets de développement des autres communes concernées par cet équipement et de prévoir la mise en œuvre les travaux de renforcement du réseau d'assainissement, avant l'accueil de nouvelles populations.

3.4 Gestions des eaux pluviales et risques inondation

Le territoire de Montescot connaît une insuffisance générale des principaux axes d'évacuation traversant le village et l'insuffisance de l'agouille¹⁵ de la Mar, cours d'eau récepteur de l'ensemble des écoulements provenant de ces principaux axes.

La gestion des eaux pluviales du secteur passe par la limitation de l'imperméabilisation à l'amont. Pour ce faire, des espaces verts sont intégrés au plan de masse du projet, et les stationnements sur l'espace public seront réalisés en revêtement perméable.

Un volume de rétention sera créé au nord de la zone en compensation de l'imperméabilisation des secteurs d'habitat créés. Ce dernier sera intégré aux bassins d'orage projetés permettant la mise hors d'eau du village situé en aval.

La prévention des risques naturels constitue également un enjeu important pour le développement de Montescot dont le territoire est concerné notamment par le risque d'inondation.

La commune de Montescot n'est cependant pas couverte par un Plan de prévention des risques naturels (PPRN) prévisibles. Néanmoins, un porter-à-connaissance des aléas inondations a été transmis à la commune par courrier du préfet en date du 11 juillet 2019¹⁶.

Le projet prévoit des aménagements en zone non-urbanisée (voir carte ci-après) :

- partiellement, hors zone inondable ;
- partiellement, en zone inondable avec une hauteur d'eau strictement inférieure à 0,50 m et une vitesse d'écoulement strictement inférieure à 0,50 m/s, qualifiée d'aléa modéré ;
- partiellement, en zone non inondable par la crue ou tempête de référence mais mobilisable en cas d'évènement exceptionnel, qualifiée d'aléa faible.

En zone non-urbanisée, les constructions nouvelles ne sont autorisées que hors zone inondable (y compris dans la zone d'aléa faible), alors qu'en zone inondable (aléa modéré), seules sont autorisés sous condition les bâtiments agricoles et les serres-tunnels.

Par ailleurs, le projet intègre la réalisation d'aménagements hydrauliques et paysagers (ouvrage de rétention accueillant des espaces ludiques, de promenades et de loisirs) en zone inondable d'aléa *modéré*, dont les impacts sur l'aléa ne sont pas évalués.

Au final, le projet a pour conséquence d'accentuer la vulnérabilité au risque inondation et la procédure de mise en compatibilité assure une insuffisante intégration de cet enjeu.

15 Cours d'eau

16 Porter-à-connaissance basé notamment sur les dispositions du Plan de gestion du risque inondation (PGRI) 2022-2027, approuvé le 21 mars 2022.

La MRAe recommande d'assurer une meilleure prise en compte du risque inondation au niveau du règlement graphique et écrit du PLU mis en compatibilité afin d'éviter d'augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes à ce risque naturel.

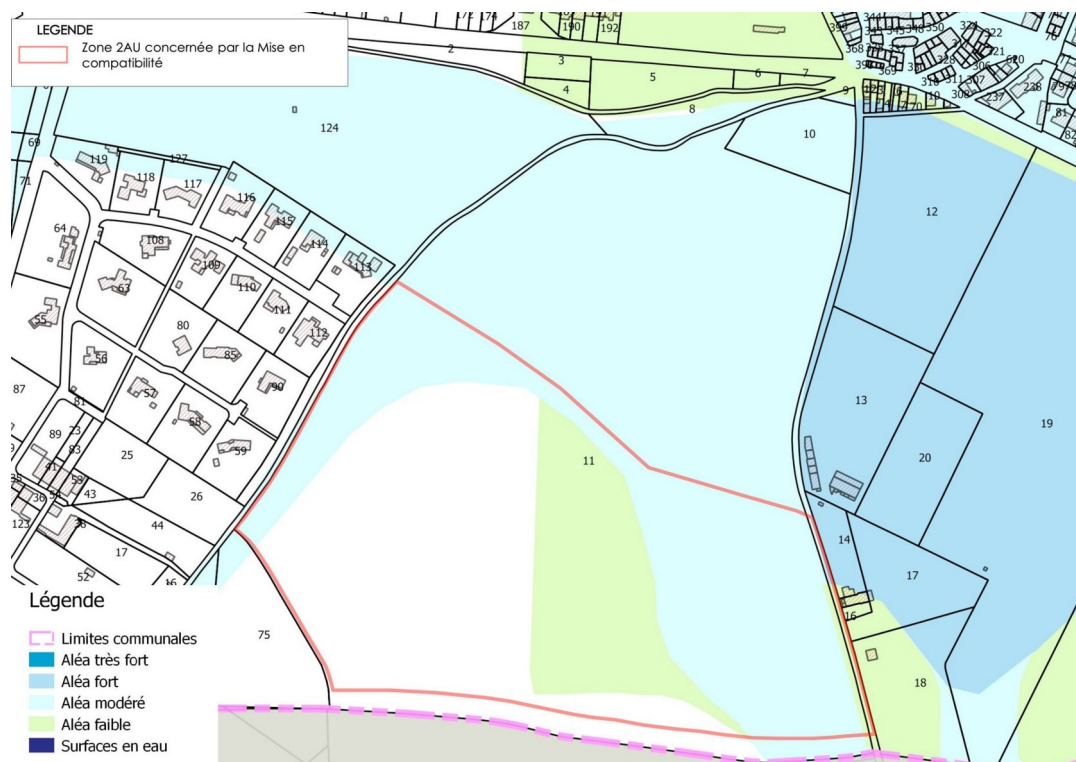


Fig.3 : aléas inondation de la zone 2AU

3.5 Paysages

L'urbanisation de la zone 1AUh entraîne le remplacement de milieux principalement agricoles (vignes, friches, cultures) par des milieux urbains artificialisés (parcs et jardins, lotissements, bâtiments, infrastructures). De par sa position, en frange d'urbanisation et en entrée de ville, les futurs quartiers doivent optimiser leur intégration paysagère et environnementale.

Dans cet optique, le projet a été conçu en intégrant la topographie du site, le patrimoine végétal existant et les co-visibilités. À cet égard, les boisements et les alignements les plus remarquables seront préservés, notamment la chênaie au nord-ouest, une partie du jardin de la pépinière, le jardin de la maison isolée au nord-est et une grande partie des alignements arborés.

De plus, l'opération prévoit dans sa conception la végétalisation des espaces publics, des bordures de voiries, des bassins hydrauliques pour maintenir une « *trame verte* » au cœur de l'opération et « *garantir son insertion paysagère* ».

Enfin pour éviter tout impact visuel notable sur les vues lointaines, notamment depuis Elne, la hauteur des bâtiments collectifs sera limitée au R+2 afin qu'ils n'émergent pas au-dessus des haies arborées qui sillonnent le territoire entre les parcelles agricoles. Il est précisé que les habitations individuelles n'allant pas au-dessus du R+1, elles n'auront pas d'impact notable en dehors de leur grande proximité, amoindrie grâce aux nombreuses plantations dans l'espace urbanisé.

L'OAP de la zone ainsi que le règlement écrit viennent donner un caractère opérationnel à ces mesures d'évitement et de réduction des impacts paysagers.

En outre, la MRAe note favorablement que l'opération de végétalisation des espaces s'appuie sur des essences locales et composées de végétation méditerranéenne ne nécessitant pas ou de très faibles apports en arrosage.