

COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND SUD
TARN ET GARONNE



**NOTICE DE PRESENTATION DE LA
MODIFICATION N°8 DU PLU DE
MONTBARTIER**

- *PLU approuvé le : 28/02/2008*
- *Modification n°8, approuvée le :*

Sommaire

1 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MOFIFICATION	3
2 - MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION	5
3 - JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES PAR LA MODIFICATION N°8 DU PLU DE MONTBARTIER....	15
4 – CONCLUSION.....	22

1 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La procédure de modification du PLU

La commune de Montbartier, située au Sud de Montauban, dans le département du Tarn-et-Garonne, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en date du 28 février 2008. Le document a fait l'objet de plusieurs modifications : la modification n°7, approuvée le 26 septembre 2019, correspond à la dernière modification du PLU.

Au regard des évolutions constatées sur la commune et des besoins identifiés par la communauté de communes compétente en document d'urbanisme, le PLU doit faire l'objet d'une nouvelle procédure de modification portant sur :

- La création d'un sous-secteur UAb pour la réalisation d'un projet de Néoquartier porté par la commune avec un règlement adapté ;
- La création d'un sous-secteur Ngsl correspondant aux milieux compensés hors du périmètre de la ZAC GSL ;
- La création d'un sous-secteur Nre correspondant aux milieux à très forts enjeux environnementaux dans le périmètre de la ZAC GSL ;
- La réduction des sous-secteurs AUEa et AUEc dans le périmètre de la ZAC Grand Sud Logistique, au profit du secteur AUE ;
- La modification du règlement écrit de la zone AUE (secteur de la ZAC GSL) pour prendre en compte la modification de la ZAC Grand Sud Logistique ;
- L'ajout d'une OAP concernant les aménagements de la ZAC GSL et de la légende des OAP existantes sur le règlement graphique ;
- La simplification et/ou correction et/ou mise à jour du règlement écrit dans les dispositions générales et dans toutes les zones ;
- La modification de la servitude de projet existante afin de l'adapter à l'évolution des projets.

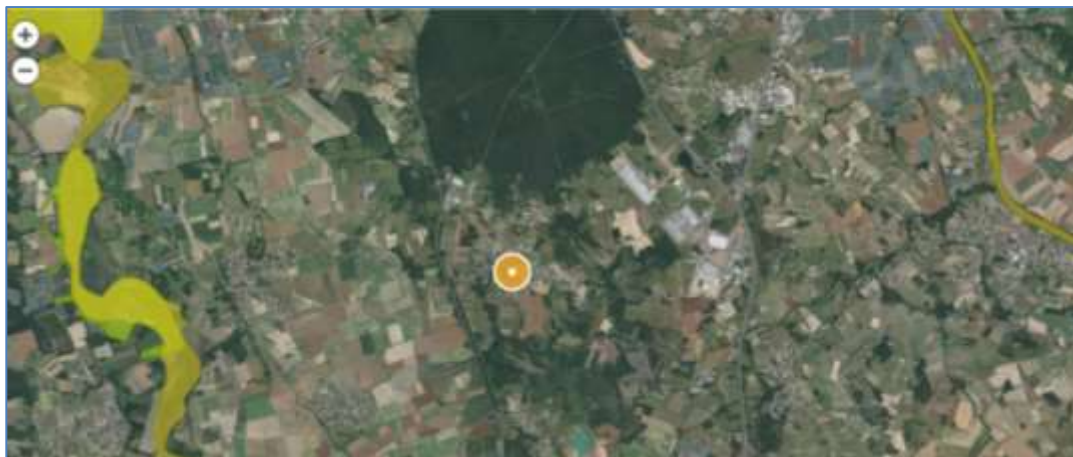
L'ensemble de ces corrections réglementaires peut être établi dans le cadre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

L'examen au "cas par cas" par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

La commune de Montbartier est intégrée au sein de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne qui a engagé l'élaboration d'un PLU intercommunal dont la procédure (en cours) est soumise à Evaluation Environnementale. Le PLU approuvé a fait également l'objet d'une évaluation environnementale.

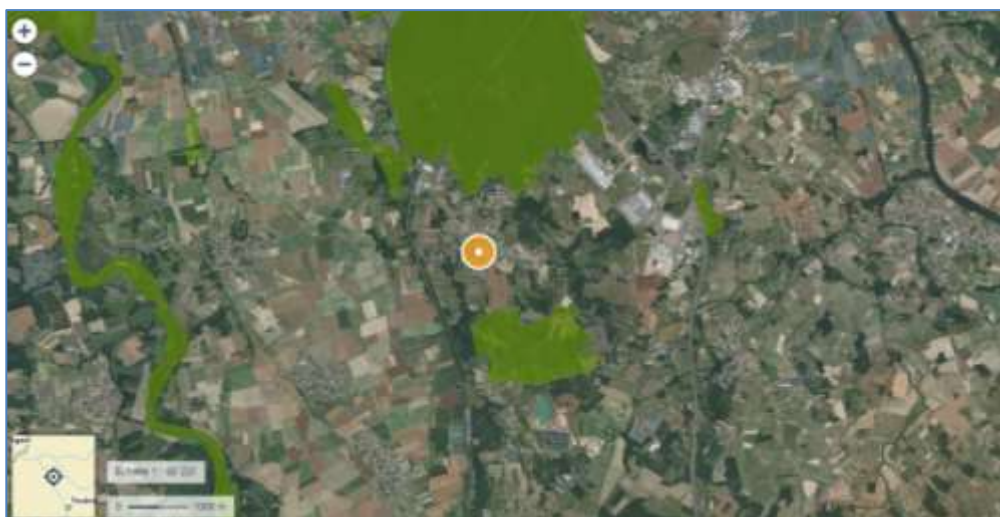
Le projet de modification de la ZAC Grand Sud Logistique à l'origine d'une partie de la présente évolution du PLU a fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre des autorisations nécessaires à sa modification.

La commune de Montbartier ne présente aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 4.5 kilomètres de la zone de projet. Le projet ne semble donc pas de nature à porter une atteinte préjudiciable à un site Natura 2000.



Localisation des secteurs NATURA 2000 par rapport à Montbartier (source : Géoportail)

Il en est de même pour les secteurs inscrits en « ZNIEFF » de type 1. Les secteurs les plus proches se situent à plus d'un kilomètre du bourg, entre les communes de Montbartier et Bessens au Sud ; et entre la commune de Montbartier et la forêt d'Agre au Nord.



➡ La présente procédure de modification du PLU de Montbartier n'est pas soumise à Evaluation Environnementale obligatoire, mais à un examen au cas par cas par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Le contenu du dossier de modification

Le dossier de modification comprend :

- Une notice de présentation comportant l'objet de l'opération, la procédure y afférent, les motifs et considérations qui justifient le projet, les dispositions visant à modifier le PLU (pièces modifiées avant/après)
- Le formulaire d'examen "au cas par cas" à l'attention de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;
- Les pièces du PLU adaptées annexées à la notice de présentation (règlements écrit et graphique, OAP).
- L'étude d'impact de la ZAC Grand Sud Logistique.

2 - MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION

La commune de Montbartier souhaite procéder à des adaptations mineures des pièces réglementaires du Plan Local d'Urbanisme portant :

- Sur le règlement écrit afin de corriger certains points pour clarifier l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme et permettre sa simplification ou des corrections sur certains points et des mises à jour de vocabulaire et législatives.
- Sur le règlement graphique et écrit afin de permettre la réalisation d'un projet de Néoquartier porté par la commune et créer une servitude de projet **sur la partie de la zone dont l'aménagement est à différer dans le temps ;**

La communauté de communes a également la nécessité de procéder à l'évolution des règlements découlant de la modification de la ZAC Grand Sud Logistique (règlements graphique, écrit et OAP), ainsi qu'à la prise en compte de son autorisation environnementale en protégeant les zones à très forts enjeux environnementaux dans la ZAC et les zones de compensation environnementale hors ZAC.

Il sera également nécessaire d'ajouter une légende sur le règlement graphique afin d'y faire figurer les secteurs concernés par des OAP (les existantes et celle ajoutée pour la ZAC).

La présente modification n°8 du PLU vise ainsi à :

☒ Modifications apportées au règlement écrit

- ☐ Modifier les dispositions générales pour les simplifier à l'article 2 au point 10, et pour ajouter les nouveaux sous-secteurs créés à l'article 3 au point 1
- ☐ Modifier le règlement écrit de la zone UA au niveau du « Caractère de la zone » et des articles UA1, UA2, UA3, UA4, UA6, UA7, UA8, UA10, UA12 et UA14 concernant :
 - la création d'un sous-secteur UAb pour le Néoquartier, avec l'adaptation des règles pour ce secteur aux articles UA2, UA3, UA6, UA8, UA10
 - la simplification, correction et/ou la mise à jour des articles UA1, UA2, UA4, UA6, UA7, UA8, UA12 et UA14 ; ainsi que l'application des articles 6 et 7 aux nouvelles divisions parcellaires.
- ☐ Modifier le règlement écrit de la zone UB au niveau des articles UB1, UB2, UB4, UB6, UB7, et UB14 concernant la simplification, correction et/ou la mise à jour des articles ; ainsi que l'application des articles 6 et 7 aux nouvelles divisions parcellaires.
- ☐ Modifier les règlements écrits des zones UY et UZ au niveau de l'article 4 concernant une correction.
- ☐ Modifier le règlement écrit de la zone 1AUA au niveau du « Caractère de la zone » et des articles 1AUA1, 1AUA2, 1AUA6, 1AUA7, 1AUA12 et 1AUA14, concernant la simplification, correction et/ou la mise à jour des articles. Mais également permettre l'artisanat compatible avec le caractère général de la zone et l'application des articles 6 et 7 aux nouvelles divisions parcellaires.
- ☐ Modifier le règlement écrit de la zone 1AUB au niveau des articles 1AUB1, 1AUB2, 1AUB4, 1AUB6, 1AUB7, et 1AUB14, concernant la simplification, correction et/ou la mise à jour des articles ; mais également permettre l'application des articles 6 et 7 aux nouvelles divisions parcellaires.
- ☐ Modifier le règlement écrit de la zone 1AUX au niveau des articles 1AUX4, 1AUX6, 1AUX7, et 1AUX14, concernant la simplification, correction et/ou la mise à jour des articles.
- ☐ Modifier le règlement écrit de la zone 1AUE au niveau des articles 1AUE1, 1AUE2, 1AUE6, 1AUE7, et 1AUE14, concernant la simplification, correction et/ou la mise à jour des articles ; mais également permettre l'application des articles 6 et 7 aux nouvelles divisions parcellaires.
- ☐ Modifier le règlement écrit de la zone AUE afin de le mettre en cohérence avec la modification de la ZAC Grand Sud Logistique.
- ☐ Modifier le règlement écrit de la zone 2AU au niveau du « Caractère de la zone » et de l'article 14 concernant des corrections et/ou la mise à jour des articles.
- ☐ Modifier le règlement écrit de la zone A au niveau des articles A1, A2, A11, A13 et A14 concernant la simplification, des corrections et/ou la mise à jour des articles, notamment la réglementation des annexes et extensions des habitations existantes en zone agricole ; et la mise en cohérences des articles 11 et 13 concernant les clôtures et les plantations.

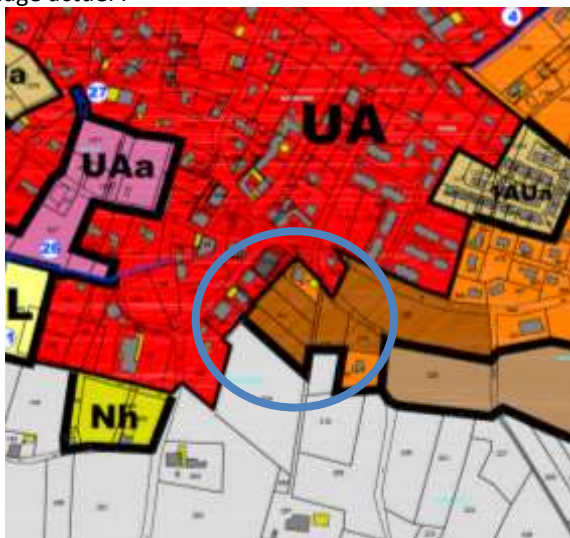
- ☐ Modifier le règlement écrit de la zone N au niveau du « Caractère de la zone » et des articles N1, N2, N11 et N14 concernant :
- la création de deux sous-secteurs Ngsl et Nre, correspondant respectivement aux zones de compensations environnementales hors ZAC et aux zones à très fort enjeux environnementaux évités dans la ZAC Grand Sud Logistique, avec l'adaptation des règles pour ces secteurs aux articles N1 et N2
 - la simplification, correction et/ou la mise à jour des articles N2, N11, et N14 ; notamment la réglementation des annexes et extensions des habitations existantes en zone naturelle ; et la mise en cohérences de l'article 11 concernant les clôtures.

Sur l'ensemble des modifications apportées au règlement écrit, les éléments modifiés seront en ~~rouge barré~~ et les nouveaux éléments seront en **bleu** (document complet en annexe de la présente notice).

Modifications apportées au règlement graphique

- ☐ Création du sous-secteur UAb correspondant au projet de Néoquartier au Sud de la place du bourg

Zonage actuel :



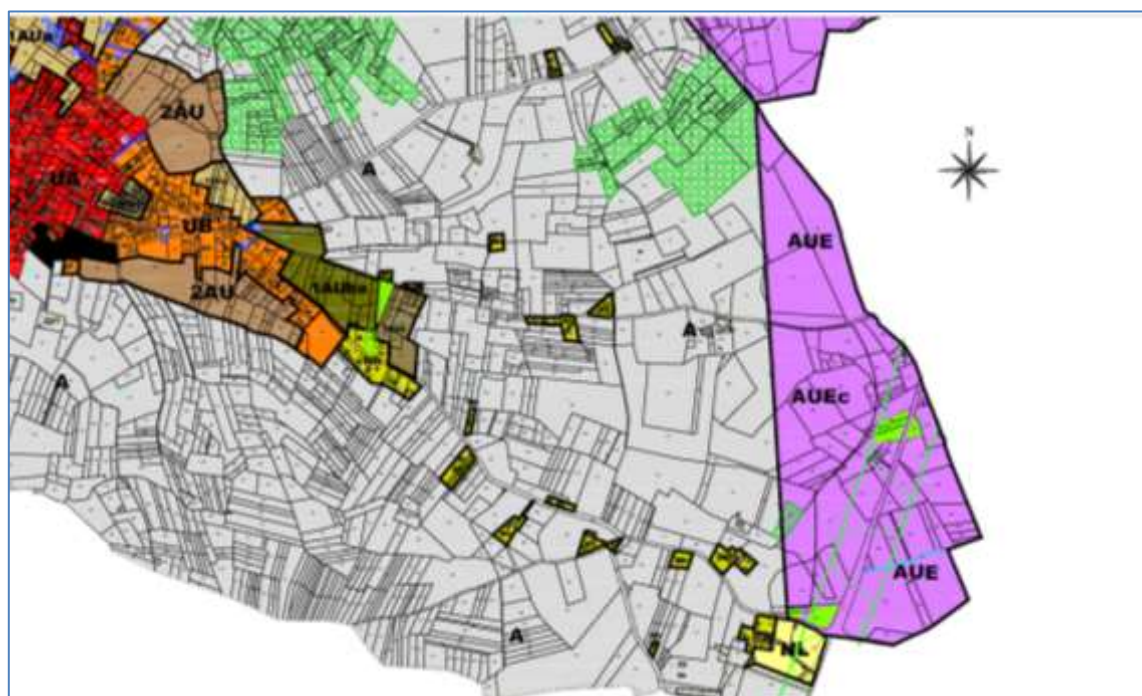
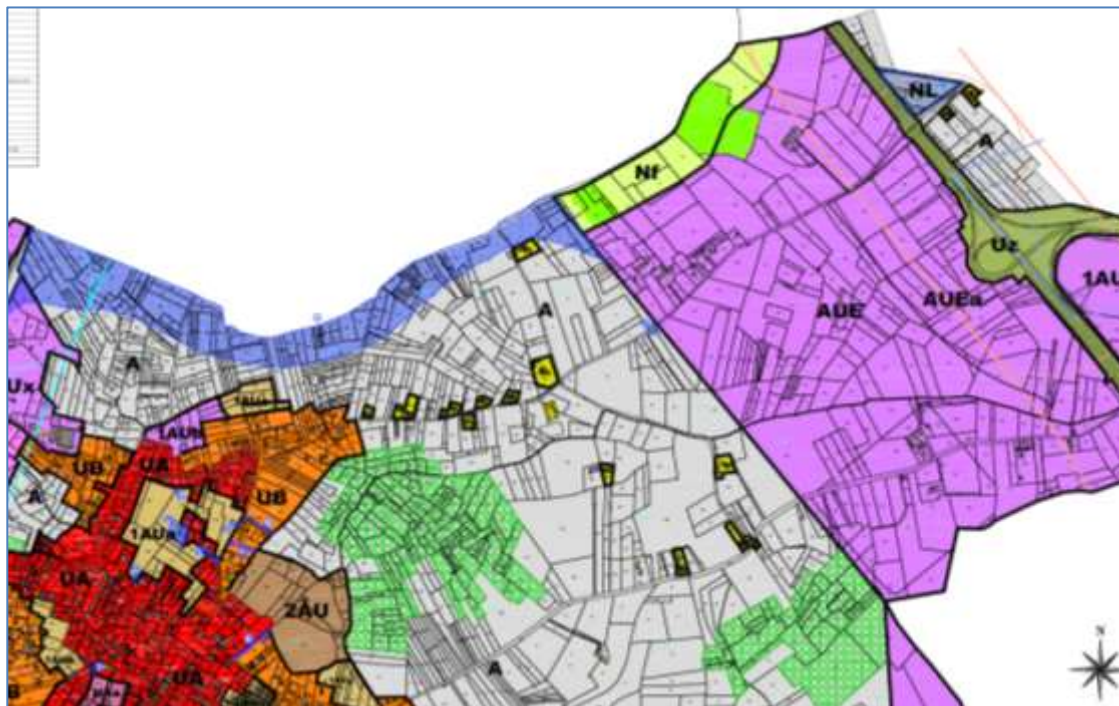
Zonage futur :



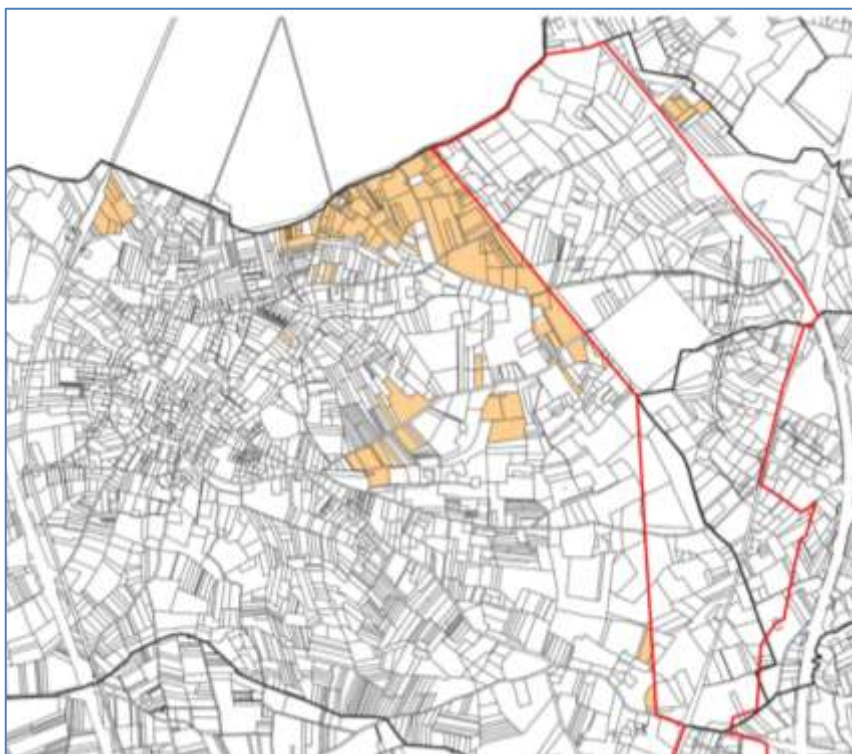
- ☐ Création des sous-secteurs :

- NgsI à l'Ouest et à l'Est de la ZAC grand Sud Logistique
 - Nre dans le périmètre de la ZAC grand Sud Logistique,
- en lien avec l'étude d'impact et l'autorisation environnementale unique de la modification de la ZAC Grand Sud Logistique.

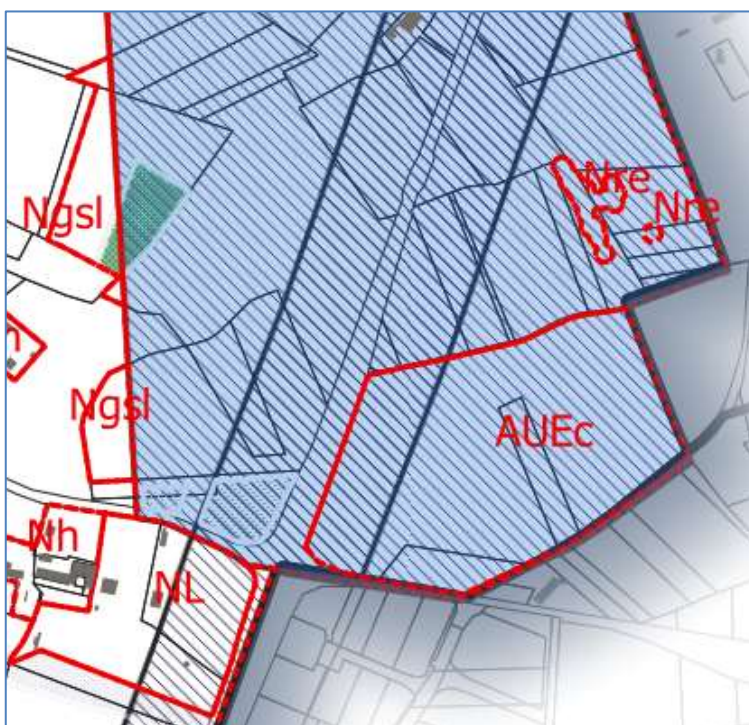
Zonage actuel :



Zonages futurs :



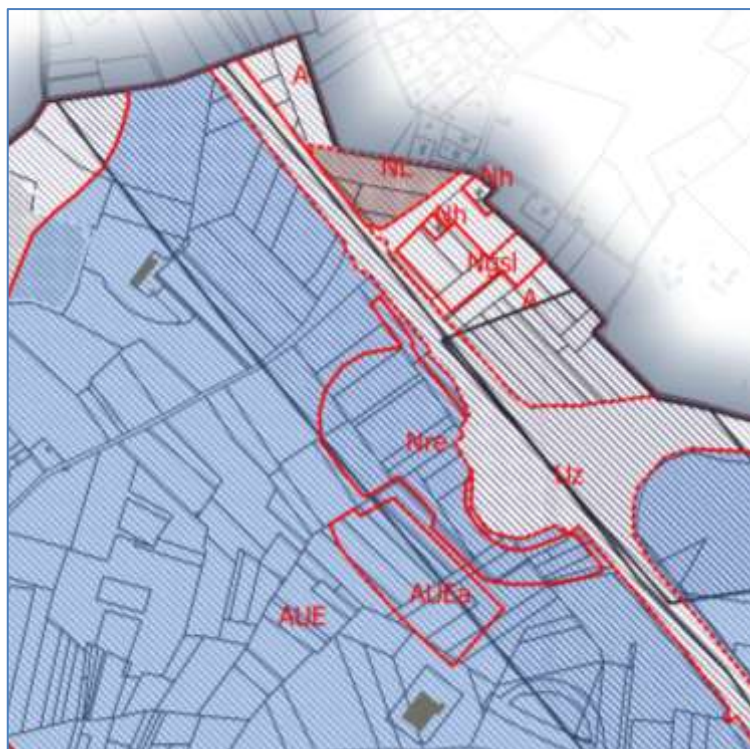
En couleur, les parcelles de compensation environnementale hors ZAC. Elles seront classées en Ngsl



Les Serapias Cordigera
Le secteur Nre englobera une bande de 10m par pied de Serapia relevé, sur les recommandations du Conservatoire d'Espaces Naturels de Midi-Pyrénées (CEN)
Il sera cartographié en Nre (AUE actuellement)



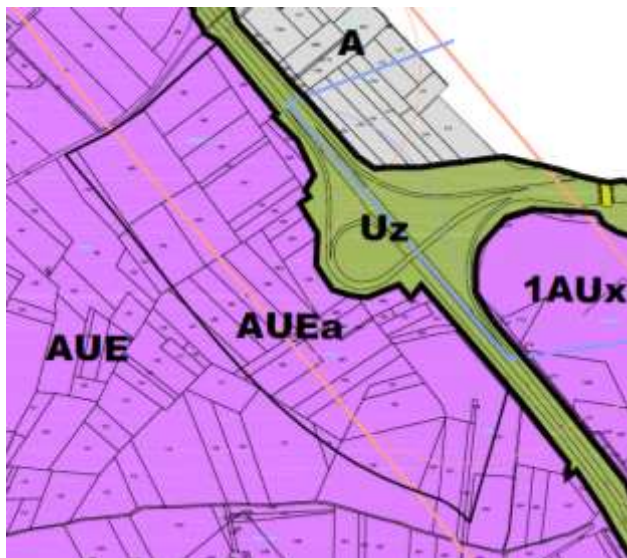
La zone humide dite de « Mazel »
conservée dans la ZAC Grand Sud
Logistique
Elle sera cartographiée en Nre
(AUE actuellement)



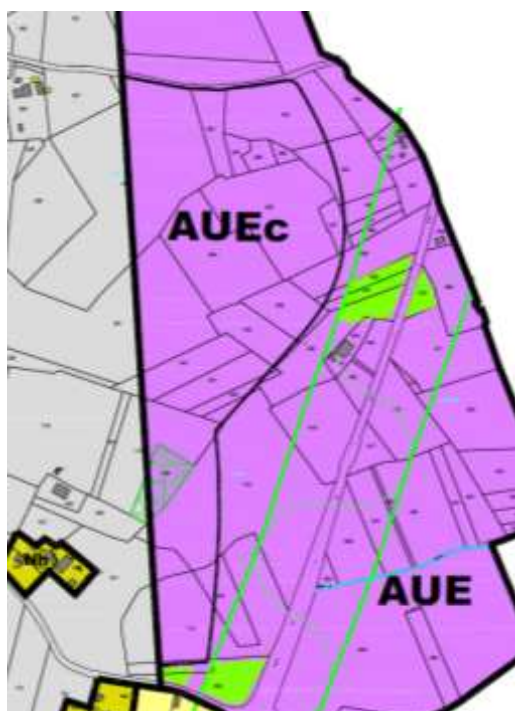
La zone humide du lac du Souquet à créer
(compensation)
Elle sera classée en Nre avec les mares à
créer, associées
(AUEa actuellement)

- Ajustement des sous-secteurs AUEa correspondant à la zone de service tertiaire et AUEc correspondant à la zone Sud-Ouest, de la ZAC Grand Sud Logistique :

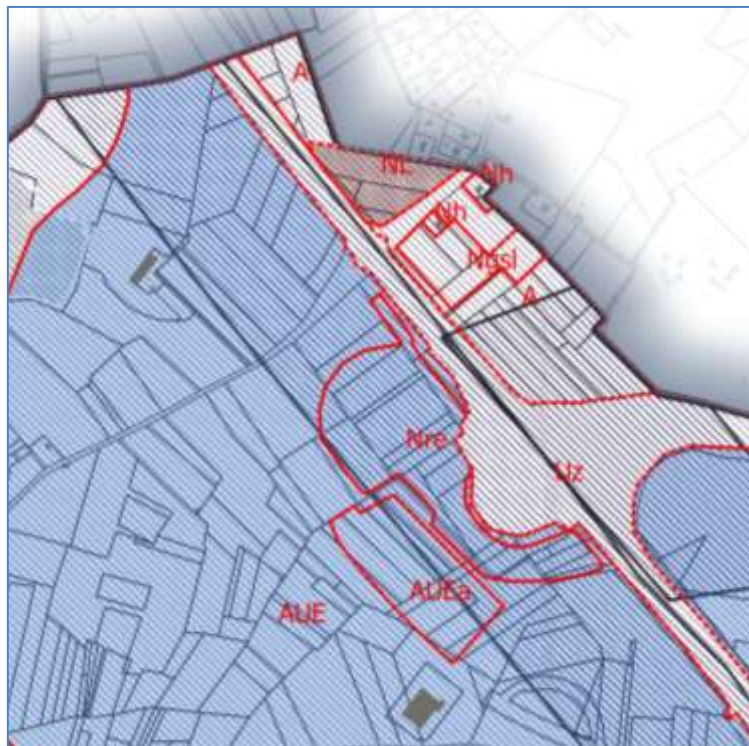
Zonage actuel AUEa :



Zonage actuel AUEc :



Zonage futur AUEa :



Zonage futur AUEc :



- ❑ Création d'une servitude de projet :

Une servitude de projet est instaurée à la demande de la commune de Montbartier, en vertu de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme.

La commune est en cours d'études d'une opération d'aménagement globale des secteurs Borde Grande et Baragnon en zones UA et UB du PLU.

La commune réaffirme par cette étude en cours la nécessité de planifier la mise en œuvre d'opérations d'aménagement globales afin de maintenir un accueil de qualité sur la commune et d'optimiser l'utilisation du foncier tout en maintenant une qualité des aménagements.

Cela répond notamment à l'axe 1 du PADD – Développer et organiser l'urbanisation – et ses déclinaisons : « recomposer l'espace urbain », « urbaniser les secteurs en continuité du bourg », « éviter les ruptures physiques entre les quartiers et assurer les liaisons entre le bourg-centre et les extensions » mais aussi

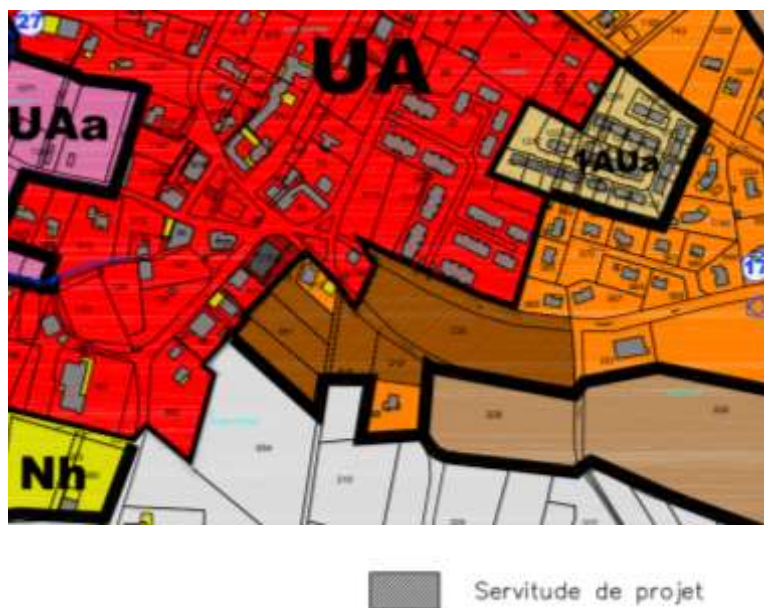
« l'optimisation du foncier ».

Afin de permettre à la commune de faire aboutir ces études de programmation globale sur le secteur concerné avant que des opérations isolées ne viennent en compromettre l'aménagement global, il convient de mettre en place une servitude de projet permise par l'article L151-41-5°.

Cette servitude sera instaurée sur le périmètre du secteur Baragnon correspondant aux extensions du projet de Néoquartier (secteur Borde Grande). Les études sur le secteur de Borde Grande étant plus avancées et le foncier maîtrisé ou en passe de l'être via la convention entre la commune et l'EPFO, il n'est donc pas nécessaire d'y instaurer la servitude de projet.

L'article 2 du règlement écrit des zones UA et UB reste inchangé, la mention restreignant la constructibilité à 20m², est déjà existante et maintenue, du fait d'une ancienne servitude de projet.

Périmètre de la servitude actuelle (caduque) :



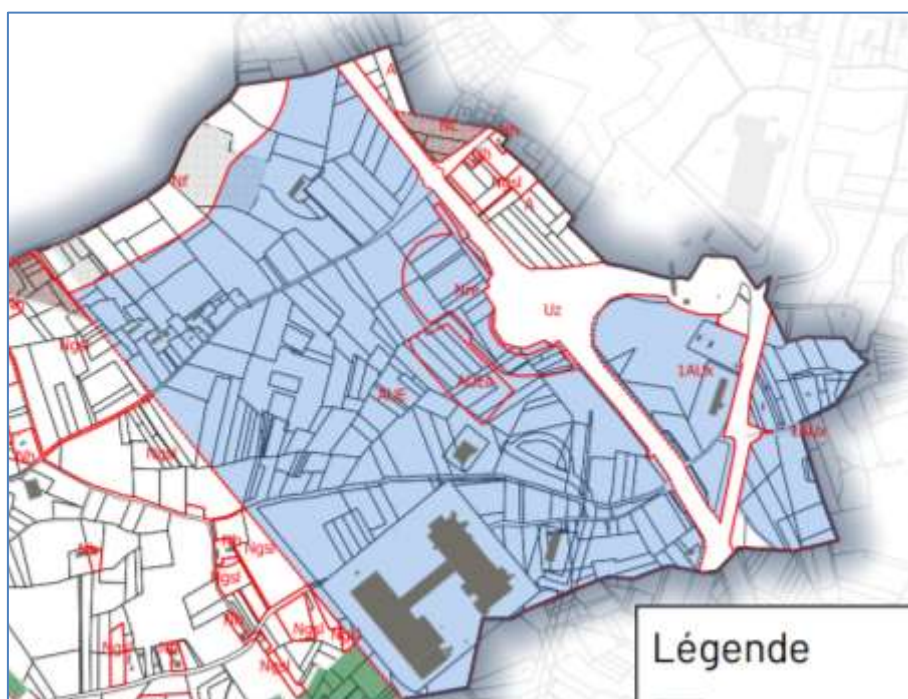
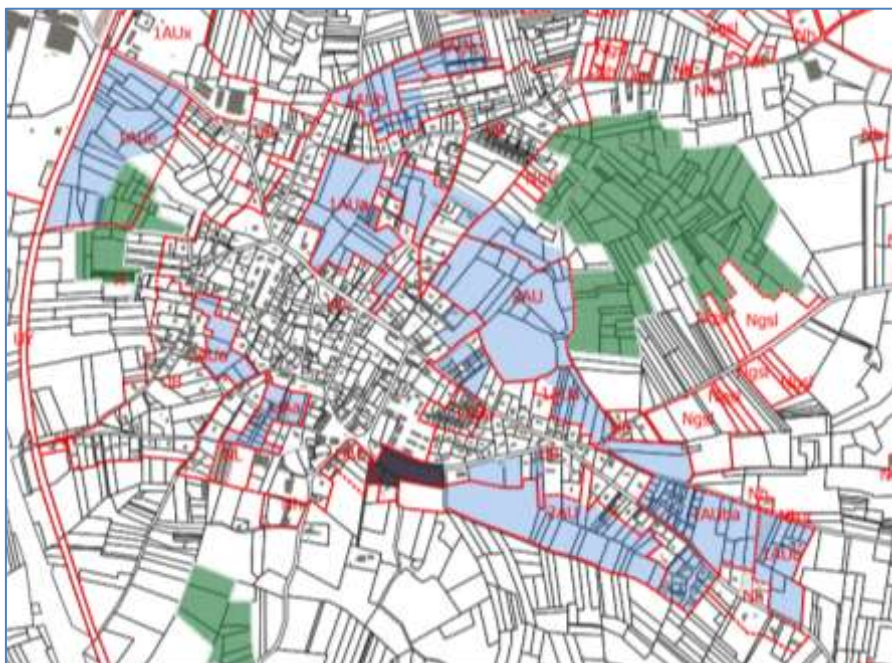
Périmètre futur de la servitude de projet :

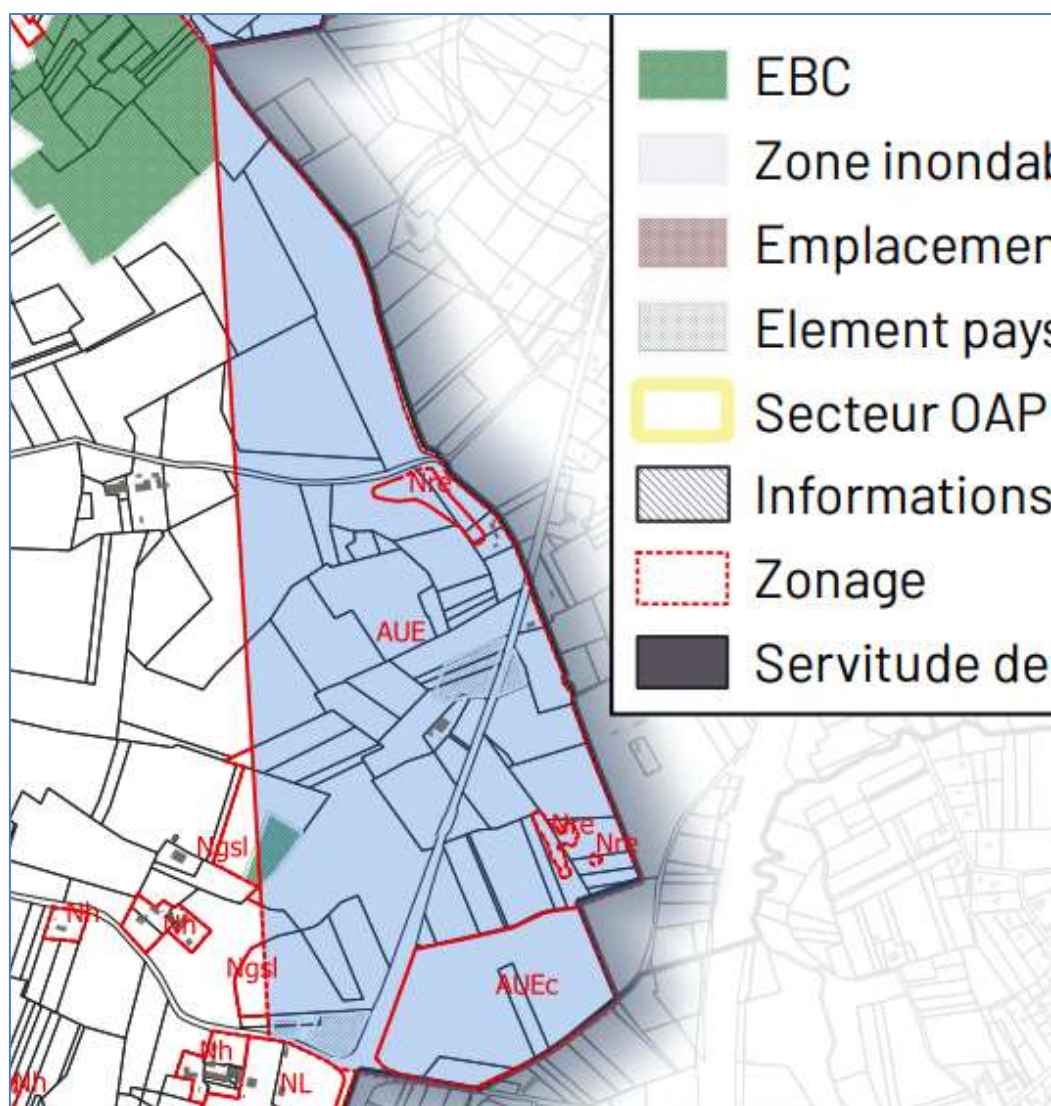


- ❑ Une légende concernant les secteurs d'OAP existantes et celui à créer sur la ZAC Grand Sud Logistique est ajoutée sur les planches du règlement graphique.

 Secteur OAP

(Secteurs colorés en bleu sur les extraits ci-dessous pour une meilleure visibilité à cette échelle)





☐ Modifications apportées aux OAP

Une OAP est ajoutée, traduisant le schéma d'aménagement de la ZAC Grand Sud Logistique :

SCHÉMA DE PRINCIPES

Vocation des espaces/ destination du bâti

-  Ilot à vocation d'activités déjà bâti
-  Ilot à vocation d'activités
-  Ilot à vocation préférentielle de services

Paysage/ Gestion des interfaces

-  Espace public commun à aménager
-  Secteur boisé à préserver et à valoriser
-  Frange tampon paysagère
-  Ambiances paysagères à développer sur les abords de la RD 820 (cf coupes)
-  Patrimoine bâti ordinaire à préserver et à valoriser
-  STEP (station d'épuration des eaux usées)
-  Bassin de rétention existant ou à créer (récupération des eaux de pluies du domaine public)

Circulation et déplacements

-  Principe de desserte principale
-  Accès existant ou à créer
-  Principe de desserte secondaire
-  Principe de liaison piétonne et douce à créer



3 - Justifications des évolutions apportées par la modification n°8 du PLU de Montbartier

La modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montbartier ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme. Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire.

Cette procédure respecte le champ de la procédure de modification du PLU telle que définie aux articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

Article L153-36 : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 : 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.

Article L153-39 : Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 : Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-42 : Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43 : A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44 : L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Respect des normes, plans et schémas supérieurs

Les Plans de Prévention des Risques, les Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, le SRCE, le Plan Climat-Air-Energie Territorial et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à l'évolution de la traduction réglementaire proposée dans cette présente notice explicative.

La commune de Montbartier n'est pas concernée par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).



La présente procédure est compatible et conforme aux textes législatifs en vigueur et les Servitudes d'Utilité Publique sont opposables à ces dispositions.

🔍 Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement



La présente procédure fait l'objet d'un examen au cas par cas des incidences sur l'environnement : une notice de demande est jointe au dossier

🔍 Respect des conditions de mise en œuvre d'une procédure de modification de droit commun

Conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, la modification n°8 du PLU de Montbartier portant sur plusieurs objets, respecte les points suivants :

- Ne change pas les orientations définies par le PADD,
- Ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation et de modification des règles d'urbanisme au regard des évolutions constatées sur le territoire.

Le PADD a pour objectif principal :

Suite au débat au sein du conseil municipal portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement, un projet global a été fixé par la commune. Les objectifs définis par la commune répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

Développer la commune et accueillir de nouveaux commerces et activités tout en conservant la qualité de vie, la qualité des paysages ainsi que les traditions rurales encore fortement ancrées.

Concernant plus précisément les orientations définies dans le PADD :

L'objectif n°1 et ses sous-objectifs :

DEVELOPPER ET ORGANISER L'URBANISATION

Recomposer l'espace urbain

✓ Réorienter l'urbanisation générale de la commune

- ✱ Pour le centre-bourg :
 - Axer le développement urbain sur le pôle villageois afin de consolider le bourg
 - Restructurer et urbaniser les secteurs en continuité du bourg
 - Respecter l'organisation et le plan général de Montbartier en créant une continuité entre le centre et sa périphérie.
- ✱ Pour les quartiers « récents » :
 - Réaménager les quartiers diffus afin d'ordonner et prévoir l'urbanisation de la commune à plus long terme
 - Limiter les extensions urbaines, tout en prévoyant des capacités d'urbanisation future suffisante pour satisfaire les besoins identifiés dans le diagnostic.

✓ **Optimiser le foncier**

- ✗ Economiser et valoriser les ressources foncières en encourageant le renouvellement urbain (réhabilitations, rénovations...) afin de préserver le patrimoine architectural rural et éviter une surconsommation des espaces,
- ✗ Utiliser les dents creuses encore disponibles,
- ✗ Réaliser des voies nouvelles au sein de secteurs non bâtis afin d'optimiser le foncier.

✓ **Assurer la diversité de l'occupation des territoires**

- ✗ Intégrer des activités, services et commerces afin de garantir une mixité des fonctions,
- ✗ Favoriser la mixité sociale en renforçant l'offre de logements.

✓ **Améliorer les liaisons**

- ✗ Sécuriser les cheminements piétonniers et cyclables situés au sein du village,
- ✗ Création et aménagement de cheminements doux reliant les espaces publics des quartiers résidentiels du village aux équipements collectifs structurants et notamment la gare.
- ✗ Intégrer dans un ensemble paysager des modes de déplacements doux : aménagement de voies séparées pour les cycles (le long du canal), aménagement d'un réseau piétonnier en centre-bourg,
- ✗ Relier les quartiers entre eux,
- ✗ Concentrer les accès de parcelles sur une voie nouvelle afin de limiter les débouchés sur la route départementale 50.

Les projets de modifications avec le projet de Néoquartier et les évolutions du règlement proposées répondent à ces objectifs. Le Néoquartier viendra compléter le front bâti de la place du bourg, créera des liaisons viaires et douces entre ce nouveau quartier et le centre bourg, en intégrant la possibilité de commerces en RDC notamment côté place du village, et prévoyant dans son programme une mixité de typologie des logements. Ce projet est également en renouvellement urbain en prévoyant l'optimisation du foncier nu, mais également de celui déjà bâti, situé dans le périmètre du projet. La hauteur du bâti autorisée permettra une densité supérieure et donc l'optimisation du foncier tout en intégrant le projet de nouveau quartier au bourg.

Soutenir l'attractivité du village

✓ Faciliter les relations entre les populations

- ✱ Garantir la qualité des espaces publics en assurant un bon aménagement et un bon entretien,
- ✱ Eviter les ruptures physiques entre les quartiers et assurer les liaisons entre le bourg-centre et les extensions,
- ✱ Créer des lieux de vie et de centralité dans les nouveaux quartiers.

✓ Mettre en valeur le patrimoine urbain

- ✱ Mettre en valeur et réhabiliter les bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial sur l'ensemble du territoire,
- ✱ Inciter au respect d'une certaine unité du bâti en établissant des prescriptions visant à préserver l'identité architecturale communale et régionale, sans être trop restrictif,
- ✱ Valoriser les éléments physiques et symboliques du territoire qui participent à l'identité locale (place du village...).

✓ Dynamiser la vie du village et de la commune

- ✱ Aménagement des espaces publics pour favoriser la vie locale et l'intégration des nouveaux habitants : favoriser les liens et les interactions entre le bourg et les différents hameaux.
- ✱ Remanier le quartier de la gare SCNF en valorisant son environnement immédiat : aménagement de parkings offrant un nombre suffisant de places.
- ✱ Implantation d'une série d'équipements qui répondent aux attentes des habitants tout en complétant l'offre en présence sur les communes voisines comme Montech.

Les projets de modifications avec le projet de Néoquartier mais également les évolutions du règlement proposées répondent à ces objectifs. Le Néoquartier viendra compléter le front bâti de la place du bourg et créera des espaces publics et collectifs de qualité en lien direct avec le centre bourg. Il tient compte du bâti de qualité présent sur le périmètre du projet.

L'objectif n°2 et ses sous-objectifs :

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DU TISSU ECONOMIQUE ET DES EQUIPEMENTS

Préserver et protéger le potentiel économique de l'activité agricole

✓ ***Conserver l'intégrité des espaces agricoles et maintenir les sièges d'exploitation.***

- ✗ Encourager le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture,
- ✗ Encourager le développement d'activités agrotouristiques,
- ✗ Eviter la proximité directe entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'élevage pour ne pas gêner l'extension des exploitations.

✓ ***Déterminer un équilibre entre développement urbain et agricole***

- ✗ Geler le foncier agricole en interdisant toute construction ne relevant pas de l'activité agricole sur les terres présentant un intérêt agricole (AOC Fronton).

Favoriser l'installation de commerces, de services et de petites entreprises

✓ ***Revitaliser l'activité et la vie locale au sein du bourg***

- ✗ Accueillir des activités non nuisantes au sein du bourg ;
- ✗ Développer une offre de terrains équipés pour les activités artisanales locales.
- ✗ Aménager et construire des secteurs voués à accueillir des équipements collectifs pour améliorer les offres d'équipements et de services collectifs.

✓ ***Donner des conditions favorables aux petites entreprises locales***

- ✗ Concentrer les nouvelles habitations au village pour créer des conditions favorables à l'implantation de commerces ;
- ✗ Autoriser les gîtes dans les constructions traditionnelles existantes au sein des secteurs naturels.

Poursuivre le développement des activités économiques

✓ ***Valoriser et rendre attractives les zones à vocation économique***

- ✗ Création ou requalification de zones d'activités plus respectueuses de l'environnement,
- ✗ Privilégier l'intégration paysagère des entreprises et de leurs infrastructures,
- ✗ Créer une zone économique attractive au droit de l'échangeur autoroutier (effet vitrine, accès...)

✓ ***Favoriser l'implantation d'activités nouvelles sur le territoire communal***

- ✗ Achever le remplissage des zones d'activités existantes,
- ✗ Réserver une zone pour l'aménagement d'une plate-forme à vocation logistique,
- ✗ Autoriser, si nécessaire, l'extraction de sable au sud de la commune pour garantir l'approvisionnement en matière première à la briqueterie de Bessens.

Les projets de modifications des règlements proposés ne contredisent pas ces objectifs, voire les confortent notamment avec le projet de Néoquartier et la ZAC Grand Sud Logistique modifiée.

L'objectif n°3 et ses sous-objectifs :

PRESERVER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET LE CADRE DE VIE

✓ **Préserver le paysage et le patrimoine naturel**

- * Maîtriser l'urbanisation pour qu'elle ne soit pas faite au détriment de l'identité et du cadre de vie de la commune.
- * Protéger les espaces boisés de qualité.
- * Protéger les espaces naturels et agricoles entre le village et la future zone logistique afin de garantir des corridors écologiques entre la forêt d'Agre et les milieux naturels environnants. .
- * Conserver des espaces verts ou boisés jouant un rôle tampon entre les grandes infrastructures et le village.
- * Préserver les abords du canal de toute occupation contraire à sa conservation.
- * Encourager l'aménagement paysager des opérations d'aménagement pour une meilleure intégration dans le paysage et un respect des zones naturelles environnantes.
- * Intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricoles.

✓ **Protéger les habitants des risques naturels, des nuisances et de la pollution**

- * Les constructions nouvelles devront respecter quelques contraintes du territoire :
 - le retrait par rapport à la RN 20, l'A62 et la voie ferrée sauf si une étude type « amendement Dupont » précise les conditions d'urbanisation.
 - Interdire toute construction le long des territoires les plus exposés aux inondations.

✓ **Protéger les ressources naturelles**

- * Sauvegarde des espaces naturels remarquables : les espaces boisés, les zones naturelles classées en ZNIEFF et les berges du canal.
- * Préservation de la zone agricole « Appellation d'Origine Contrôlée ».

✓ **Améliorer la qualité des rejets d'eaux usées et pluviales**

- * Améliorer le traitement des eaux usées (l'agrandissement de la station d'épuration de la commune où le raccordement du réseau communal à la station de Montech sont à l'étude).
- * Maîtriser les eaux de ruissellement liées aux futures opérations d'urbanisation.

Les évolutions des règlements proposés ne contredisent pas ces objectifs, voire les confortent notamment avec l'intégration de la modification de la ZAC Grand Sud Logistique et son étude d'impact. La modification des typologies des clôtures en zones A et N.

Objectif démographique affiché au PADD :

Objectif démographique :

- Atteindre 2000 habitants dans 10 ans soit 1000 habitants supplémentaires
- Soit 300 logements supplémentaires environ

Données INSEE : 1388 habitants en 2018 (1213 en 2008) et 625 logements en 2018 (484 en 2008).

➡ On peut donc affirmer que l'adaptation des règlements écrit et graphique ne génère pas d'impact et/ou d'incidences négatives supplémentaires sur l'environnement, les paysages et la qualité des sites par rapport aux incidences évaluées dans le PLU et qu'elle respecte les objectifs du PADD.

4 - Conclusion

La modification n°8 du PLU de la commune de Montbartier a pour objectif principal d'adapter le PLU en vigueur à l'évolution du territoire tout en restant compatible avec les documents supra et les servitudes d'utilité publique ; mais également avec les orientations du PADD. Les évolutions proposées n'ont pas d'impact supplémentaire sur l'environnement, voire y sont plus favorables (impacts de la ZAC pris en compte, clôtures en zones A et N, ...).

Elle prend en compte également les évolutions nécessaires pour la réalisation du projet de Néoquartier et les évolutions liées à la modification de la ZAC Grand Sud Logistique qui sont les deux sujets majeurs de cette modification du PLU de Montbartier.