



**MONTRÉAL
DE L'AUDE**

Mairie de Montréal

Rue de la Mairie
11290 MONTRÉAL

NOTICE EXPLICATIVE DECLARATION DE PROJET POUR MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

PROJET DE RENOUVELLEMENT ET D'EXTENSION
DE LA CARRIÈRE DE PIGNÉ

Département de l'Aude (11)
Commune de Montréal

Suivi du document :

Version	Date	Objet de la mise à jour	Rédaction	Vérification
1.0	Juillet 2025	Rédaction initiale	Margot PICARD, Chargée d'études, GEOENVIRONNEMENT	Marie-Laure EYQUEM, Directrice d'études, GEOENVIRONNEMENT
2.0	Mai 2026	Mise à jour du document suite à l'avancée de la procédure de déclaration de projet	Margot PICARD, Chargée d'études, GEOENVIRONNEMENT	Marie-Laure EYQUEM, Directrice d'études, GEOENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

I.	AVANT-PROPOS	5
I.1	Rappel des procédures	5
I.2	Objet de la modification	5
I.3	Le maître d'ouvrage	6
I.4	La présentation générale du projet de renouvellement et d'extension de la carrière.....	6
II.	CADRAGE REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE	9
II.1	Les dispositions du Code de l'Urbanisme	9
II.2	Le déroulement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ..	10
III.	ADAPTATIONS NÉCESSAIRES DU PLU	13
III.1	Modification du règlement écrit du PLU	13
III.2	Modification du règlement graphique du PLU	24
III.3	Modification du rapport de présentation	26
III.4	Demande de dérogation au titre de la Loi BARNIER	26
IV.	ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET	27
IV.1	Analyse des impacts du projet et de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement	27
IV.2	Evaluation environnementale commune au projet et à la procédure de mise en compatibilité du PLU	27
V.	ANALYSE DU PROJET AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS.....	27
V.1	Analyse de la conformité avec le PADD	27
V.2	Analyse de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Lauragais .	32
VI.	SYNTHESE DE LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	35

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Localisation des secteurs concernés	8
Figure 2. Zonage du PLU en vigueur.....	24
Figure 3. Zonage du PLU après mise en compatibilité	25
Figure 4. Zoom sur le Site Patrimonial Remarquable (PLU de Montréal)	29
Figure 5. Schéma général d'orientation de la commune – Orientations n°1 et 2 (PLU de Montréal)	30
Figure 6. Schéma général d'orientation de la commune – Orientation n°3 (PLU de Montréal).....	31
Figure 7. Schéma général d'orientation de la commune – Orientation n°4 (PLU de Montréal).....	32

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Modification du règlement écrit du PLU de Montréal	13
Tableau 2. Évolution du tableau des surfaces.....	26
Tableau 3. Articulation de la déclaration de projet avec le SCoT du Pays Lauragais	33

I. AVANT-PROPOS

I.1 RAPPEL DES PROCEDURES

La commune de Montréal dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 septembre 2013. À ce jour, la version en vigueur est celle issue de la modification simplifiée n°1, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 30/03/2026.

En outre, par délibération du 13/05/2025, le Conseil Municipal de Montréal a autorisé M. le Maire à mener une procédure de Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU afin de favoriser le renouvellement et l'extension de la carrière de Pigné exploitée par la société LES SABLIERES DE BRAM. Cette procédure a par suite été officiellement enclenchée par Arrêté du Maire publié le 20/05/2025. Ceci, en raison notamment de l'intérêt général de ce projet pour la collectivité, justifié au chapitre VI suivant.

I.2 OBJET DE LA MODIFICATION

Ce projet de carrière, porté par la société LES SABLIERES DE BRAM, nécessite une adaptation du PLU puisqu'à ce jour, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur au sein de la commune de Montréal classe les parcelles concernées par l'extension en secteur A correspondant aux terres agricoles à valoriser. Le règlement du PLU précise par ailleurs que dans ce secteur, « *l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges* » sont interdites. Le PLU, en l'état actuel, ne rend donc pas possible le projet d'extension de la carrière.

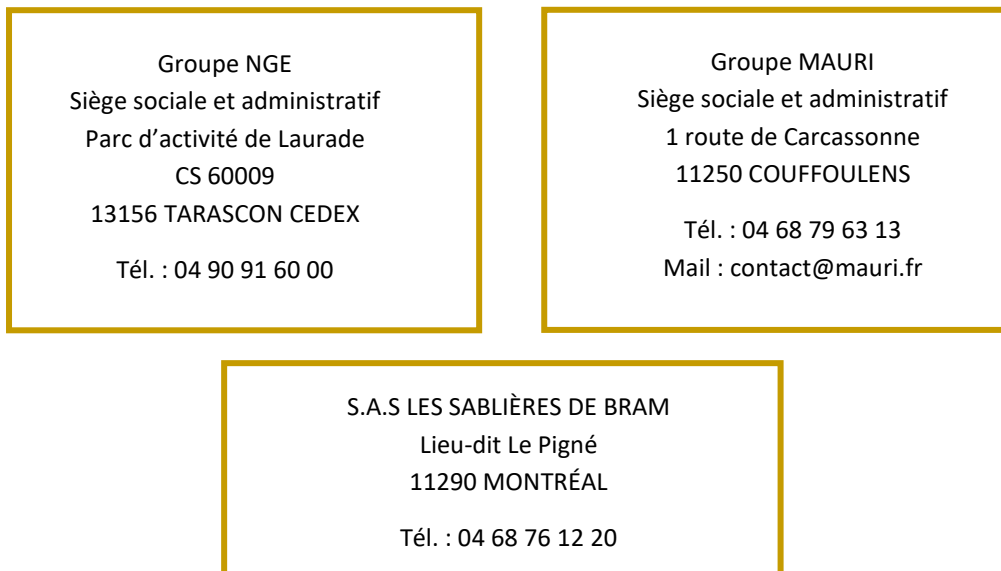
Ce projet revêtant un caractère d'intérêt général, l'adaptation du PLU peut être réalisée au moyen d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme, encadrée par les articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

L'ajustement proposé pour le PLU est la modification du règlement écrit et graphique du PLU via la création d'un sous-secteur Ac, sur une surface de 32,5 ha, présentant des dispositions particulières permettant d'encadrer la réalisation du projet.

Cette notice présente ainsi les documents du PLU à adapter dans le cadre de sa mise en compatibilité, le déroulement de la procédure, et l'ensemble des textes législatifs l'encadrant.

I.3 LE MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage du projet de renouvellement et d'extension de la carrière de Pigné est la société LES SABLIERES DE BRAM. Cette société est une filiale du groupe NGE (50 %), premier groupe indépendant français du BTP, et du groupe MAURI (50 %), leader des granulats dans l'Ouest audois.



Les compétences en matière urbanisme et d'aménagement sont détenues par la Mairie de Montréal, dont les coordonnées sont les suivantes :



I.4 LA PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT ET D'EXTENSION DE LA CARRIERE

La carrière de Pigné est située aux lieux-dits « Le Pigné », « Guilhermis » et « Rigaud » sur la commune de Montréal, dans le département de l'Aude (11).

À ce jour, la carrière est autorisée par l'arrêté préfectoral n°2009-11-3486 du 15 janvier 2010 modifié par les arrêtés préfectoraux complémentaires du 20 janvier 2022 et du 29 avril 2025, pour une durée de 30 ans.

Dans le plan de phasage prévisionnel initialement établi, il était prévu d'exploiter le gisement présent sous les installations de traitement et représentant une superficie d'environ 4,5 ha. Toutefois, afin de répondre aux besoins du marché, la société LES SABLIERES DE BRAM souhaite désormais conserver cette plateforme de valorisation et même l'étendre, afin de développer l'accueil et le recyclage de déchets inertes du BTP. Or, dans

cette configuration, une part significative du gisement resterait inaccessible, et il s'avère que, sur les secteurs restants à exploiter, l'épaisseur de gisement est inférieure à ce qui était initialement prévu.

Aussi, la société étant désireuse de poursuivre son activité extractive et de pérenniser l'économie générale du site, il lui a été impératif de trouver une solution alternative. Cela est désormais possible grâce à une récente maîtrise foncière de parcelles présentes en limites Est et Nord-est du périmètre d'autorisation actuel. Fort de cette maîtrise, la société LES SABLIERES DE BRAM souhaite donc maintenir ses installations de valorisation pour éviter des déplacements et manutentions inutiles, et étendre sa carrière sur ces nouveaux terrains.

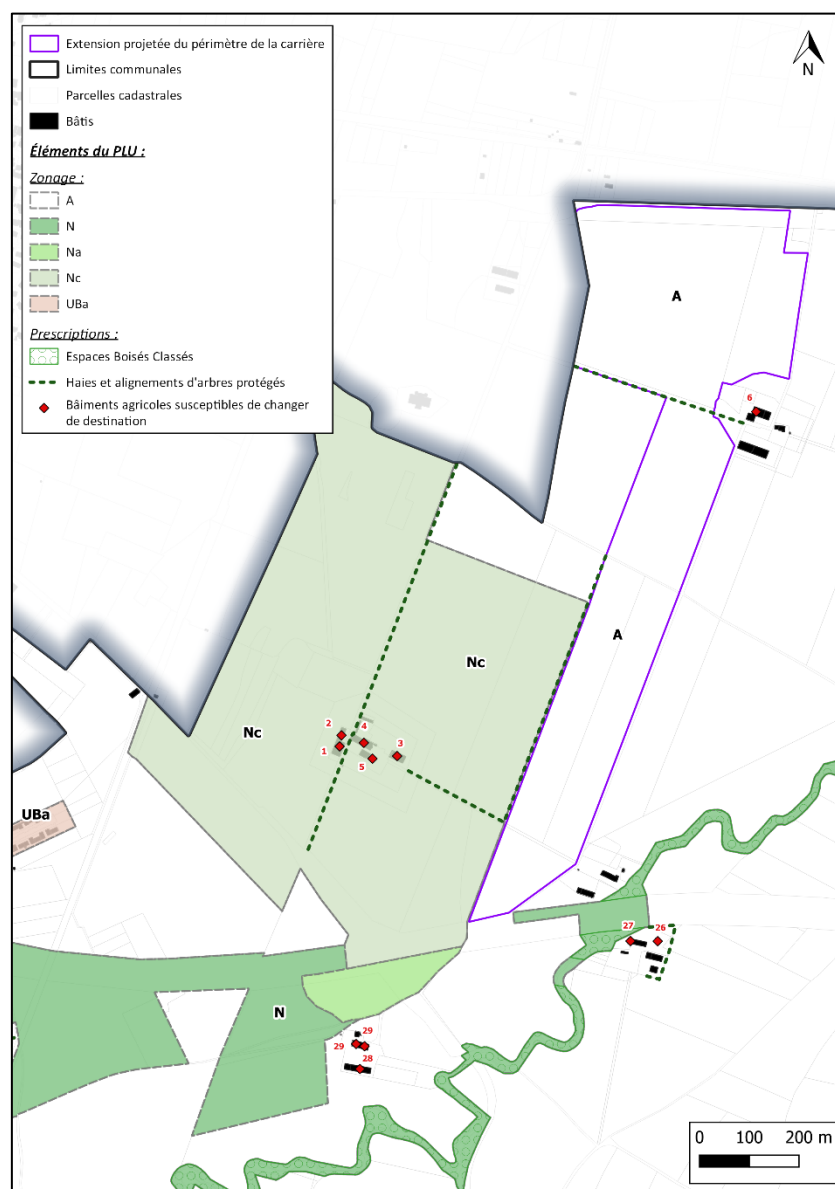
Ce projet permettrait ainsi à la société LES SABLIERES DE BRAM de :

- ✓ Poursuivre l'extraction de matériaux alluvionnaires, selon un rythme d'extraction moyen de 135 000 tonnes/an (150 000 tonnes/an au maximum). Ces matériaux sont principalement destinés à des usages nobles ;
- ✓ Développer une activité d'accueil, tri et valorisation de déchets inertes extérieurs, à hauteur de 67 000 tonnes par an maximum (dont environ 7 000 tonnes par an commercialisables en produits « recyclés » et 60 000 tonnes valorisables en matériaux de remblai pour la carrière).

Ainsi, ce projet d'extension et de renouvellement de la carrière présente plusieurs intérêts :

- ✓ Répondre aux besoins du marché local en matériaux alluvionnaires ;
- ✓ Répondre aux objectifs fixés par les plans et schémas opposables en matière de stockage et de valorisation de matériaux inertes extérieurs (déchets inertes du BTP) ;
- ✓ Répondre aux problématiques de lutte contre les décharges illégales.

Or comme évoqué précédemment, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur au sein de la commune de Montréal classe les parcelles concernées par l'extension en **secteur A** où « *l'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les décharges* » sont interdites. **Le PLU, en l'état actuel, ne rend donc pas possible le projet d'extension de la carrière.**



Le projet nécessite donc une modification de zonage du PLU, passant d'un secteur A au profit d'un sous-secteur Ac, sur une surface de 32,5 ha.

II. CADRAGE REGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité d'un PLU est régie par les articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à ces articles, lorsqu'une opération n'est pas compatible avec les dispositions du PLU en vigueur, celle-ci peut faire l'objet d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du plan.

Le projet de renouvellement et d'extension de la carrière de Pigné étant un projet privé, une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune (DP-MEC-PLU) est engagée au titre de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure, basée notamment sur la justification de l'intérêt général du projet, est portée par la Mairie de Montréal, compétente en matière d'urbanisme et d'aménagement sur son territoire.

II.1 LES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANSIME

L'article L 300-6 alinéa 1 du Code de l'Urbanisme permet à la collectivité de se prononcer sur l'intérêt général d'un projet :

Article L. 300-6 :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L.143-50 et L. 153-54 et L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

Les articles L.153-54 et suivants définissent les modalités de mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité destinée à prendre en compte l'opération dont l'intérêt général a été prononcé par la collectivité.

Article L. 153-54 :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.»

Article L. 153-55 :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L.300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité 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. »

II.2 LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Cette procédure s'effectue en plusieurs étapes :

II.2.1 La phase de concertation préalable du public

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, toute déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation publique préalable.

Cette procédure de concertation préalable permet d'associer le public à l'élaboration d'un projet avant l'enquête publique et éventuellement de faire évoluer le projet à un stade où c'est encore possible, à condition de ne pas dénaturer l'objet, la nature ou la consistance du projet soumis au public.

Cette concertation donne lieu à un bilan arrêté par le Conseil Municipal, dans lequel figure la synthèse des différents temps d'information, de contribution et d'échanges avec les habitants et les réponses apportées aux différentes contributions.

En l'occurrence, par délibération du Conseil Municipal du 13 mai 2025 et l'arrêté municipal n°A82025-2005-058 du 20 mai 2025, la Mairie de Montréal a fixé les objectifs et les modalités de la concertation préalable nécessaire au projet (ces documents constituent les pièces 2B et 2C du dossier mis en enquête publique). Cette concertation préalable s'est déroulée du 9 juin 2025 au 4 juillet 2025 inclus.

Cette concertation préalable a été menée selon les dispositions suivantes :

✓ L'information :

- Par voie électronique sur le site internet de la commune (<https://www.montrealaude.fr>) ;
- Par voie d'affichage à la Mairie de Montréal ;
- Par publication dans la presse locale ;
- Une note de synthèse présentant le projet a été mise à disposition du public pendant toute la durée de la concertation. Le dossier était consultable à l'accueil de la mairie de Montréal durant les heures d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 ;

✓ L'écoute :

- Par la mise à disposition d'un registre papier dans les locaux de la Mairie (disponible à l'accueil de la Mairie – rue de la Mairie 11290 MONTRÉAL) durant les heures d'ouverture au public : du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 ;
- Par courrier, à l'attention de Monsieur le Maire.

Le bilan de la concertation a été réalisé par la Mairie, puis publié par M. le Maire à compter du 17/07/2025. Selon les conclusions de ce bilan, en l'absence de contribution du public, aucune évolution n'a été apportée au projet.

Le bilan de la concertation préalable constitue la pièce 2D du dossier mis en enquête publique.

II.2.2 L'avis de l'autorité environnementale

Comme permis par l'article R.122-8 du Code de l'Environnement, le projet de renouvellement et d'extension de la carrière de Pigné ainsi que la procédure de mise en compatibilité du PLU ont fait l'objet d'une **évaluation environnementale commune**. De fait, un avis unique a été sollicité auprès de l'Autorité Environnementale.

Cet avis a été rendu le 18 décembre 2025. En retour, un mémoire a été rédigé par le maître d'ouvrage du projet carrière, aucune recommandation n'ayant été formulée sur la partie urbanisme. Ce mémoire en réponse a été transmis à l'administration le 22 janvier 2026. Il constitue la pièce 3B du dossier mis en enquête publique.

II.2.3 L'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'ouverture de l'enquête publique

En application des articles R.153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme, les dispositions proposées par la Mairie de Montréal pour assurer la mise en compatibilité du PLU doivent faire l'objet d'un examen conjoint de :

- ✓ L'État ;
- ✓ La région,
- ✓ Le département ;
- ✓ Les chambres consulaires (chambre d'agriculture, chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers).

Aussi, les entités suivantes ont été conviées :

- ✓ La Préfecture de l'Aude ;
- ✓ Le Conseil régional et départemental ;
- ✓ Les chambres consulaires (chambre d'agriculture, chambre de commerce et d'industrie, chambre des métiers) ;
- ✓ La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de l'Aude ;
- ✓ La Communauté de Communes Pièges Lauragais Malepère ;
- ✓ Le PERT du Pays Lauragais ;
- ✓ La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- ✓ Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de l'Aude ;
- ✓ Les Voies Navigables de France – Direction territoriale Midi ;
- ✓ L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;
- ✓ Le centre régional de la Propriété Forestière ;
- ✓ La Mairie de BRAM.

Cette réunion s'est tenue le 23 mars 2026 en présence des élus locaux (Mairie et adjoints), des représentants de la société LES SABLIERES DE BRAM, d'un membre de la DDTM de l'Aude, d'un représentant du PERT Lauragais et de deux collaborateurs du bureau d'études Géoenvironnement.

Le procès-verbal de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées constitue la pièce 2E du dossier mis en enquête publique.

II.2.4 L'enquête publique unique

Une enquête publique unique sera réalisée et portera à la fois sur l'intérêt général du projet de renouvellement et d'extension de la carrière de Pigné, et à la fois sur la mise en compatibilité du PLU de Montréal.

Conformément aux dispositions des articles R.123-8 et L.123-12 du Code de l'Environnement, le dossier d'enquête publique devra être composé a minima des éléments suivants :

- ✓ Le dossier de demande d'autorisation environnementale complet, comportant entre autres la présentation du projet, l'évaluation environnementale, ainsi que l'ensemble des avis obligatoires émis par les différents services consultés et les réponses apportées par le pétitionnaire ;
- ✓ La présentation de l'intérêt général du projet ;
- ✓ Le bilan de la concertation publique ;
- ✓ La présentation des adaptations apportées au PLU de Montréal pour permettre la réalisation du projet ;
- ✓ La décision et l'avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale commune au projet et à la mise en compatibilité du PLU ;
- ✓ Le procès-verbal de l'examen conjoint des personnes publiques associées ;
- ✓ La mention des textes qui régissent l'enquête publique.

Un bordereau des pièces du dossier soumis à enquête publique permet à l'administration et au commissaire enquêteur de s'assurer de sa complétude.

II.2.5 Décision du Conseil Municipal

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, avec le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, seront soumis au Conseil Municipal de Montréal, compétent en matière d'urbanisme.

Celui-ci prendra une délibération prononçant l'intérêt général du projet et approuvant la mise en compatibilité du PLU.

III. ADAPTATIONS NÉCESSAIRES DU PLU

III.1 MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DU PLU

Les évolutions proposées au règlement écrit du PLU sont indiquées en vert dans le tableau suivant.

Tableau 1. Modification du règlement écrit du PLU de Montréal

Règlement en vigueur	Évolution du PLU
<u>ZONE A</u> La zone agricole est composée de deux secteurs : - D'un secteur A correspondant aux terres agricoles à valoriser ; - D'un secteur Ap qui correspond à un espace en double inclinaison qui verse vers le village. Il s'agit d'un espace identifié comme remarquable lors de l'étude paysagère réalisée au courant de 2020 à la fois par les vues qu'il procure, par la proximité avec la ligne de crête et par l'ambiance champêtre particulièrement préservée qui y règne. Elle marque la fin de paysage urbain de Montréal et l'entrée dans un paysage rural clair et défini. Ainsi, pour ses qualités paysagère et agricoles, cette zone sera protégée et dénuée de toute construction. <u>ARTICLE A-1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET DES NATURES D'ACTIVITÉ</u> • <u>ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES</u> Dans le secteur A : - Toutes les construction et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2 Dans le secteur Ap : - Les constructions sont interdites, toutes destinations et sous destinations confondues.	<u>ZONE A</u> La zone agricole est composée de trois secteurs : - D'un secteur A correspondant aux terres agricoles à valoriser ; - D'un secteur Ac correspond aux zones agricoles pouvant accueillir temporairement des activités d'affouillement et d'exhaussement du sol et du sous-sol (type carrière) ; - D'un secteur Ap qui correspond à un espace en double inclinaison qui verse vers le village. Il s'agit d'un espace identifié comme remarquable lors de l'étude paysagère réalisée au courant de 2020 à la fois par les vues qu'il procure, par la proximité avec la ligne de crête et par l'ambiance champêtre particulièrement préservée qui y règne. Elle marque la fin de paysage urbain de Montréal et l'entrée dans un paysage rural clair et défini. Ainsi, pour ses qualités paysagère et agricoles, cette zone sera protégée et dénuée de toute construction. <u>ARTICLE A-1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET DES NATURES D'ACTIVITÉ</u> • <u>ARTICLE A-1.1 : DESTINATIONS OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES</u> Dans le secteur A : - Toutes les construction et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2 Dans le secteur Ac : - Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A-1.2 et à condition de respecter les règles édictées à ce même article

• <u>ARTICLE A-1.2 – DESTINATION OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u> Pour le secteur A : - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU - Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimoine Remarquable - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles 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 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole - Le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique et hôtelier des constructions repérées par le symbole ◇ et intégrées en annexe du présent règlement 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 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dont les activités nécessitent une présence permanente et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente) - L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions suivantes : ○ Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne porte	Dans le secteur Ap : - Les constructions sont interdites, toutes destinations et sous destinations confondues. • <u>ARTICLE A-1.2 – DESTINATION OU SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</u> Pour le secteur A : - Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU - Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimoine Remarquable - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles 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 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole - Le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique et hôtelier des constructions repérées par le symbole ◇ et intégrées en annexe du présent règlement 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 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dont les activités nécessitent une présence permanente et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente) - L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages - L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions suivantes : ○ Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne porte
--	--

atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ○ Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation de 30 m² de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage - Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages : ○ Les garages de 35 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ○ Les abris de jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur ○ Les piscines et leur local technique - À titre exceptionnel, des implantations au-delà de ces rayons de 30 m 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.	atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ○ Pour les constructions existantes dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU : l'extension mesurée dans la limite d'une augmentation de 30 m² de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysage - Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour du bâtiment principal mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages : ○ Les garages de 35 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur ○ Les abris de jardin de 15 m² maximum d'emprise au sol et 2,5 mètres maximum de hauteur ○ Les piscines et leur local technique - À titre exceptionnel, des implantations au-delà de ces rayons de 30 m 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. Pour le secteur Ac : - L'ensemble des constructions et installations autorisées en secteur A ; - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du sous-sol, sous respect des conditions suivantes : ○ Un remblayage des terrains doit être prévu en fin d'exploitation de carrière, en utilisant des terres naturelles de découverte prélevées <i>in situ</i> ou des terres naturelles inertes issues de chantiers de terrassement (à l'exclusion des chantiers de démolition) ; ○ La remise en état doit être menée de manière vertueuse, en privilégiant autant que possible les interactions avec les milieux écologiques voisins créés par les gravières anciennes et actuelles ; ○ Une étude pédo-agronomique doit être réalisée afin de restituer un sol aux bonnes propriétés agronomiques et pédologiques, compatible avec une reprise rapide des cultures (l'étude est à la charge de l'exploitant) ; ○ Une étude hydrogéologique doit être engagée pour prendre en compte l'ensemble des risques liés aux méthodes d'exploitation projetées (l'étude est à la charge de l'exploitant).
--	--

• <u>ARTICLE A-1.3 – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS</u> - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs - Les habitations légères de loisirs - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les décharges - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée - Dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques : ○ Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques ○ Le défrichement des bois, haies et ripisylves. • <u>ARTICLE A-1.4 – TYPES D'ACTIVITES INTERDITS</u> Non réglementé • <u>ARTICLE A-1.5 – TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u> Non réglementé <u>ARTICLE A-2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u> • <u>ARTICLE A-2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u> <u>2.1.1 – Implantation des constructions par rapports 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 ; - 15 mètres des routes départementales ; - 100 mètres de l'autoroute A61. Pour l'ensemble de ces voies, les retraits ne s'appliquent pas : - Aux bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; - Aux réseaux d'intérêt public ;	• <u>ARTICLE A-1.3 – USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS</u> - Les terrains de camping et de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs - Les habitations légères de loisirs - Les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes - L'ouverture et l'exploitation de décharges - Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée - Dans les continuités écologiques repérées sur les pièces graphiques : ○ Tous les travaux et aménagements ainsi que toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques ○ Le défrichement des bois, haies et ripisylves. • <u>ARTICLE A-1.4 – TYPES D'ACTIVITES INTERDITS</u> Non réglementé • <u>ARTICLE A-1.5 – TYPES D'ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u> Non réglementé <u>ARTICLE A-2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u> • <u>ARTICLE A-2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u> <u>2.1.1 – Implantation des constructions par rapports 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 ; - 15 mètres des routes départementales ; - 100 mètres de l'autoroute A61. Pour l'ensemble de ces voies, les retraits ne s'appliquent pas : - Aux bâtiments ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; - Aux réseaux d'intérêt public ;
---	--

- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics. Pour l'autoroute A61, les retraits ne s'appliquent pas : - Aux bâtiments d'exploitation agricole et forestière et à leurs extensions, - Aux parcs photovoltaïques ; - 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> Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Les annexes doivent être implantées soit sur une au moins une des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. 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. <u>2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Non règlementé <u>2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique</u> Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km² depuis le haut des berges (crête de la berge). Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin supérieur ou égal à 1 km² depuis le haut des berges (crête de la berge). Ainsi, les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau du Rébenty depuis le haut des berges.	- Aux aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics. Pour l'autoroute A61, les retraits ne s'appliquent pas : - Aux bâtiments d'exploitation agricole et forestière et à leurs extensions, - Aux parcs photovoltaïques ; - 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> Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Les annexes doivent être implantées soit sur une au moins une des limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. 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. <u>2.1.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u> Non règlementé <u>2.1.4 - Implantation des constructions par rapport au réseau hydraulique</u> Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 4 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin inférieur à 1 km² depuis le haut des berges (crête de la berge). Les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau et aux fossés d'écoulement qui disposent d'un bassin supérieur ou égal à 1 km² depuis le haut des berges (crête de la berge). Ainsi, les constructions et installations doivent s'implanter avec une marge de recul au moins égale à 7 mètres par rapport aux cours d'eau du Rébenty depuis le haut des berges.
--	--

<u>2.1.5 - Hauteur maximum des constructions</u> Les constructions à usage agricoles ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 12 mètres à l'acrotère. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 m à l'acrotère soit R+1. Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment principal à usage d'habitation. Pour les extensions des autres bâtiments, la hauteur ne devra pas excéder la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment qu'il étend. <u>2.1.6 - Emprise au sol</u> Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. En lien avec l'article A – 1.2, les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole ou forestière et leurs annexes cumulées ne devront pas excéder une emprise au sol de 200 m². • <u>ARTICLE A-2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTUREALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u> Pour les constructions inscrites dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable : Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable. Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.	En zone Ac, une étude hydraulique doit être engagée si nécessaire pour prendre en compte l'ensemble des risques liés à la zone d'expansion de crue du Rébenty (l'étude est à la charge de l'exploitant). <u>2.1.5 - Hauteur maximum des constructions</u> Les constructions à usage agricoles ne doivent pas dépasser la hauteur maximale de 12 mètres à l'acrotère. Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser 7 m à l'acrotère soit R+1. Pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, la hauteur ne devra pas dépasser la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment principal à usage d'habitation. Pour les extensions des autres bâtiments, la hauteur ne devra pas excéder la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment qu'il étend. <u>2.1.6 - Emprise au sol</u> Non réglementé pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière Pour les autres constructions et installations, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière. En lien avec l'article A – 1.2, les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole ou forestière et leurs annexes cumulées ne devront pas excéder une emprise au sol de 200 m². • <u>ARTICLE A-2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTUREALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u> Pour les constructions inscrites dans les périmètres du Site Patrimonial Remarquable : Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable. Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
--	---

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir : - le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général - une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ... Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site. Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel. <u>2.2.1 – Façades, couleurs et matériaux</u> Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et prendre en compte les règles du SPR lorsque le projet se trouve dans son périmètre : - Conformément au SPR, les constructions concernées par son périmètre devront éviter les couleurs claires qui ont tendance à focaliser le regard. Ainsi, la couleur blanche est interdite. Les constructions devront rester dans les tons beige, taupe, gris. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit. Les murs de façade doivent donc être enduits. Toutefois d'autres matériaux contemporains non destinés à être recouvert pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Les matériaux réfléchissants sont interdits.	Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir : - le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général - une bonne adaptation au sol en limitant les décaissements, murs de soutènement, enrochements, importants, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée - la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ... Les matériaux pour les façades et les toitures sont ceux décrits ci-dessous, toutefois, d'autres matériaux peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration à l'environnement et au site. Dans le cadre de réaménagement ou de réfection de constructions, les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel. <u>2.2.1 – Façades, couleurs et matériaux</u> Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux et prendre en compte les règles du SPR lorsque le projet se trouve dans son périmètre : - Conformément au SPR, les constructions concernées par son périmètre devront éviter les couleurs claires qui ont tendance à focaliser le regard. Ainsi, la couleur blanche est interdite. Les constructions devront rester dans les tons beige, taupe, gris. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit. Les murs de façade doivent donc être enduits. Toutefois d'autres matériaux contemporains non destinés à être recouvert pourront être utilisés dès lors qu'ils s'intègrent dans l'environnement existant. Les matériaux réfléchissants sont interdits.
--	--

Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines <u>2.2.2 - Toitures</u> Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 25% et 33%. La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines. <u>2.2.3 - Clôtures</u> Clôtures sur voies et sur limites séparatives : Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sans soubassement. <u>2.2.4 Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager</u> Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel. <u>2.2.5 Performances énergétiques et environnementales des constructions</u> Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions : Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.	Les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines <u>2.2.2 - Toitures</u> Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Pour les constructions et leurs annexes, les toitures doivent être en tuiles de forme courbe et leur pente comprise entre 25% et 33%. La pose de capteurs ou de panneaux solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines. <u>2.2.3 - Clôtures</u> Clôtures sur voies et sur limites séparatives : Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,60 mètre. Elles doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage sans soubassement. <u>2.2.4 Prescriptions particulières de nature à assurer la protection du patrimoine bâti et paysager</u> Tous les travaux exécutés sur les constructions ou les éléments naturels faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (éléments paysagers à préserver) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt. Les matériaux employés doivent être en harmonie avec le caractère architectural du bâti originel. <u>2.2.5 Performances énergétiques et environnementales des constructions</u> Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions : Toutes les constructions et installations doivent respecter les dispositions contenues dans les règlements du Site Patrimonial Remarquable.
---	---

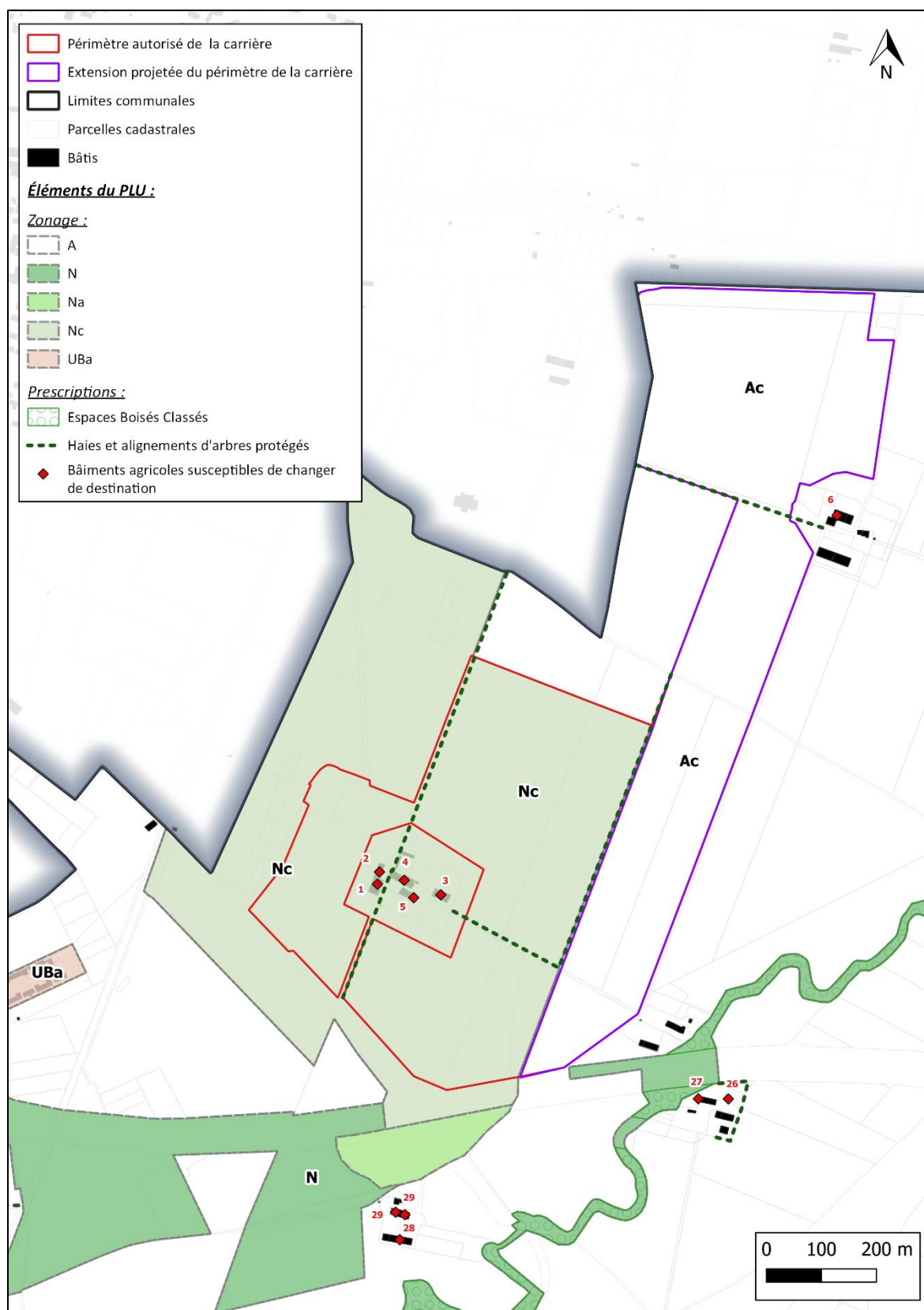
Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et au respect des règles du SPR. <u>ARTICLE A-2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u> <u>2.3.1 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs</u> La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale. <u>ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT</u> 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. <u>ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u> <u>ARTICLE A-3.1 – ACCES ET VOIRIE</u> <u>3.1.1 – Accès</u> Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.	Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et au respect des règles du SPR <u>ARTICLE A-2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u> <u>2.3.1 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs</u> La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations d'essences locales au moins équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres d'essence locale. En zone Ac : - Les haies et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ; - Le projet doit garantir une bonne intégration de l'exploitation de carrière dans son environnement local, tant pendant sa période d'exploitation qu'à son issue. <u>ARTICLE A-2.4 – STATIONNEMENT</u> 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. <u>ARTICLE A-3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u> <u>ARTICLE A-3.1 – ACCES ET VOIRIE</u> <u>3.1.1 – Accès</u> Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.
---	--

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. <u>3.1.2 - Voirie</u> Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. • <u>ARTICLE A-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u> <u>3.2.1 - Eau</u> Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. <u>3.2.2 - Assainissement</u> Eaux usées Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au	Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Ces normes pourront être modulées selon les caractéristiques du projet (hauteur des constructions, etc.), en accord avec les services compétents. Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La configuration des accès doit être adaptée à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. <u>3.1.2 - Voirie</u> Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. • <u>ARTICLE A-3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</u> <u>3.2.1 - Eau</u> Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. <u>3.2.2 - Assainissement</u> Eaux usées Toute construction ou installation qui requiert une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé à condition que les dispositifs de traitement soient conformes à la législation en vigueur. Une étude géologique permettant de définir la filière d'assainissement adaptée pourra être demandée au
---	---

propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite. <i>Eaux pluviales, irrigation et drainage</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain. La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. <u>3.2.3 - Électricité et Télécommunication</u> Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.	propriétaire. Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés est interdite. <i>Eaux pluviales, irrigation et drainage</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à réaliser sur le terrain. La gestion des eaux pluviales pourra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que l'infiltration, le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs, ...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation. <u>3.2.3 - Électricité et Télécommunication</u> Les réseaux d'électricité et de téléphone ainsi que les branchements sur parcelles privées doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Les locaux et les installations techniques (boitiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures...) ou enterrés sous le domaine public.
--	--

III.2 MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

III.2.1 PLU en vigueur



III.2.2 PLU après mise en compatibilité

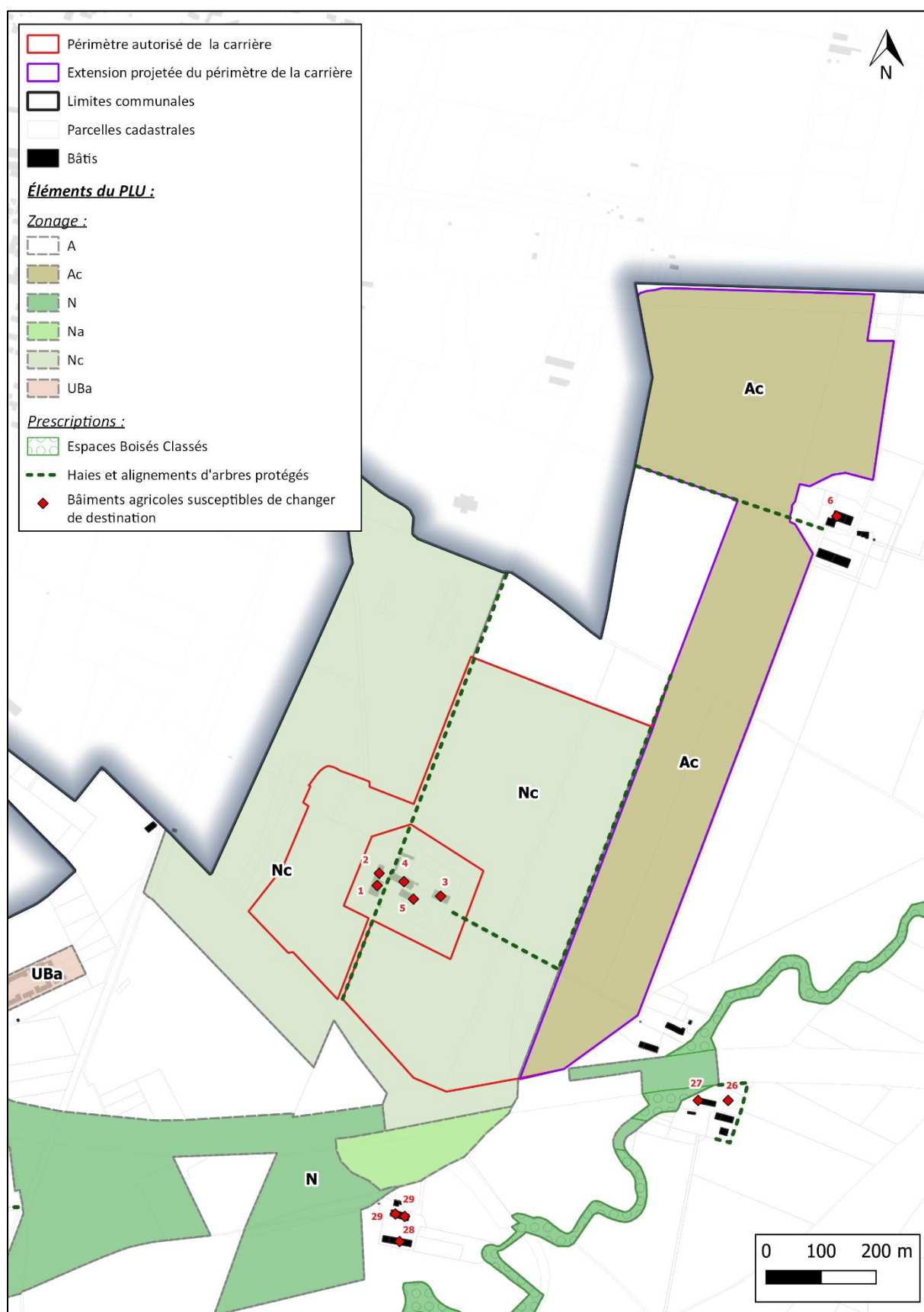


Figure 3. Zonage du PLU après mise en compatibilité

III.3 MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La modification de 32,5 ha de zonage A au profit d'un sous-secteur Ac entraîne une modification de l'annexe 6.1 du rapport de présentation n°1. Ce tableau, qui présente les surfaces associées à chaque zonage, doit donc être modifié comme suit :

Tableau 2. Évolution du tableau des surfaces

Zone	PLU actuel	
	Surface (ha)	Part (%)
Zone agricole	3961,8	70,3%
A	3955,3	70,1%
Ap	6,5	0,1%
Zone naturelle	1558,8	27,7%
N	1380,1	24,5%
Na	2,54	0,05%
Nc	55,34	0,98%
Ne	1,62	0,03%
Nj	2,83	0,05%
Nl	10,59	0,19%
Np	105,80	1,88%
Zone urbaine	101,3	1,8%
UA	23,8	0,4%
UB	19,4	0,3%
UBa	31,2	0,6%
UC	2,7	0,05%
UE	14,9	0,3%
UX	9,3	0,2%
Zone à urbaniser	10,77	0,19%
1AU1	5,34	0,1%
1AU1a	0,21	0,0%
1AU2	1,94	0,03%
1AU3	1,23	0,02%
AUx	2,05	0,04%
TOTAL	5 632,7	100,0%

Zone	PLU modifié	
	Surface (ha)	Part (%)
Zone agricole	3961,8	70,3%
A	3919,8	69,6%
Ac	32,5	0,6%
Ap	6,5	0,1%
Zone naturelle	1558,8	27,7%
N	1380,1	24,5%
Na	2,54	0,05%
Ne	55,34	0,98%
Np	1,62	0,03%
Nj	2,83	0,05%
Nc	10,59	0,19%
Nl	105,80	1,88%
Zone urbaine	101,3	1,8%
UA	23,8	0,4%
UB	19,4	0,3%
UBa	31,2	0,6%
UC	2,7	0,0%
UE	14,9	0,3%
UX	9,3	0,2%
Zone à urbaniser	10,77	0,19%
1AU1	5,34	0,1%
1AU1a	0,21	0,0%
1AU2	1,94	0,03%
1AU3	1,23	0,02%
AUx	2,05	0,04%
TOTAL	5 632,7	100,0%

III.4 DEMANDE DE DEROGATION AU TITRE DE LA LOI BARNIER

Une partie du périmètre d'extension projeté se situant à moins de 100 mètres de l'axe de l'autoroute A61, une demande de dérogation au titre de la loi Barnier a été constituée en marge de cette procédure de déclaration de projet en application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme. Elle constitue la pièce 3F du dossier versé à l'enquête publique.

IV. ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET

IV.1 ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET ET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cf. Évaluation environnementale.

IV.2 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE COMMUNE AU PROJET ET A LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Précisons que si le projet ICPE portant sur le renouvellement/extension de la carrière et la mise en compatibilité du PLU sont tous deux soumis à évaluation environnementale, des dispositions réglementaires particulières permettent de réaliser une évaluation environnementale commune (en application de l'article R.122-28 du Code de l'Environnement). Dans ce cas, l'étude d'impact du projet ICPE vaut rapport sur les incidences environnementales de la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Tel est le cas ici, puisque le projet carrière est soumis à évaluation environnementale systématique en raison de la superficie concernée par l'extension (> 25 ha selon l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement) et parce que la mise en compatibilité du PLU est également soumise à évaluation environnementale systématique en raison de la présence d'une zone Natura 2000 sur le territoire et parce que la mise en compatibilité concerne des terrains agricoles.

Ainsi, la première étape a consisté à déposer le Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale Carrière en préfecture afin d'obtenir un retour de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) sur la complétude du dossier et sur les éventuels avis des autres services administratifs (DDT, ARS, etc.). Une fois ce retour obtenu, il a été possible de solliciter auprès de l'Autorité Environnementale un avis unique concernant le projet de la carrière de Pigné et la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU associée.

À la suite de cela, les deux procédures suivent un déroulement « classique » de leur instruction avant réunification au moment de l'enquête publique afin de réaliser une enquête publique commune.

V. ANALYSE DU PROJET AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPERIEURS

V.1 ANALYSE DE LA CONFORMITE AVEC LE PADD

Avant-propos : comme le requiert le Code de l'Urbanisme, la mise en compatibilité du PLU de Montréal par déclaration de projet ne doit pas nuire à l'économie générale du document, traduite notamment dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il est donc primordial, à ce stade, de démontrer la non-incidence du changement de zonage souhaité vis-à-vis de ce document.

Pour rappel, les objectifs généraux du PLU de Montréal sont définis dans le PADD qui s'articule autour des 4 orientations suivantes :

1. Mettre en valeur les paysages et le patrimoine de la commune ;
2. Protéger les espaces agricoles et naturels ;
3. Maintenir le dynamisme communal et améliorer le fonctionnement urbain ;
4. Renforcer le rôle de Montréal comme pôle de proximité du SCoT du Pays Lauragais.

1. METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE

a) Préserver et mettre en valeur la qualité des paysages

La commune dispose d'un environnement naturel et bâti de grande qualité, qu'elle préserve et met en valeur par la mise en œuvre du règlement du Site Patrimonial Remarquable. Par ailleurs, la commune s'attache à :

- ✓ Préserver la silhouette du village par les choix d'aménagement, les règles de hauteur et d'implantation des constructions dans la pente, et par la préservation des lignes de crêtes non bâties ;
- ✓ Valoriser l'environnement de la Collégiale, de la Rue de l'Espérou et du Belvédère par l'aménagement du parvis et l'amélioration des conditions de stationnement ;
- ✓ Préserver les éléments bâtis de caractères 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 ;
- ✓ Préserver la qualité des alignements arborés aux entrées de ville ;
- ✓ Identifier et maintenir les points de vue remarquables, notamment sur le village et la Collégiale, sur les vignobles et sur la plaine : identifier les percées visuelles depuis les quartiers d'habitations, un balcon et des belvédères sur le paysage ;
- ✓ Valoriser le Canal du Midi en favorisant une meilleure perception visuelle du village depuis le secteur du Canal.

→ La mise en compatibilité du PLU n'aura aucune incidence sur cet objectif du PADD. En effet, les parcelles concernées sont situées à distance du village de Montréal, en dehors du périmètre du Site Patrimonial Remarquable [Figure 4] et n'impactent aucun bâtiment existant.

b) Assurer l'intégration paysagère et urbaine des futurs aménagements

La commune veille à assurer l'intégration paysagère des futurs aménagements urbains :

- ✓ Par la mise en place d'espaces publics paysagers dans les projets d'aménagement ;
- ✓ Par la qualité architecturale du patrimoine bâti : une attention particulière sera accordée à l'aspect extérieur des constructions et au traitement des clôtures afin d'éviter la banalisation des paysages ;
- ✓ Par le maintien des vues et d'ouvertures sur le panorama dans les futurs quartiers ou extensions urbaines ;
- ✓ Par le maintien et le traitement qualitatif du vallon de la Grande fontaine, en affirmant la vocation de coulée verte entre la partie ancienne du bourg et les quartiers plus récents ou à venir.

→ La mise en compatibilité du PLU n'a pas de lien avec cet objectif du PADD. En effet, le site concerné est localisé à l'écart du village de Montréal et de toute zone urbaine ou à urbaniser.

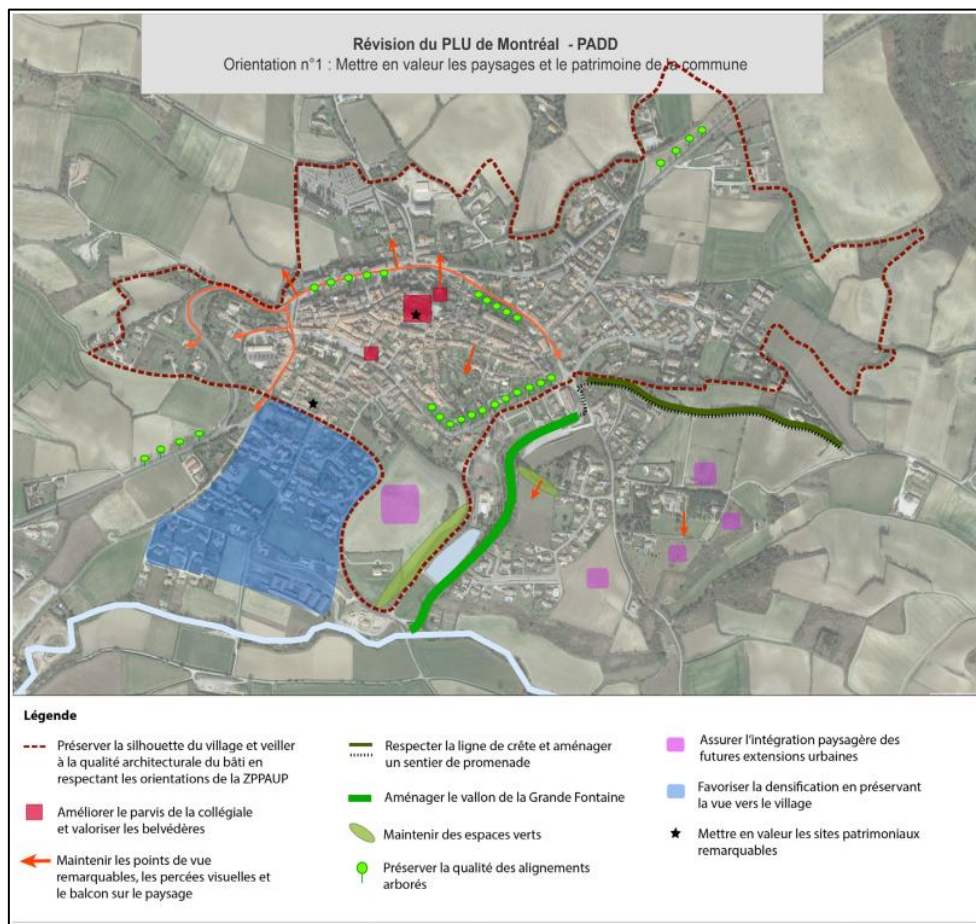


Figure 4. Zoom sur le Site Patrimonial Remarquable (PLU de Montréal)

2. PROTÉGER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS :

Le PLU de Montréal a pour objectif de protéger les espaces naturels et agricoles et de préserver l'environnement. Dans cette optique, la commune veille à :

- ✓ Protéger les milieux naturels, en particulier, les zones humides, les cours d'eau et les bois ;
- ✓ Maintenir les espaces agricoles et viticoles, en limitant l'étalement urbain et en gérant de façon économe la consommation foncière ;
- ✓ Travailler l'interface entre espaces urbains, agricoles et naturels, s'appuyant notamment sur des structures naturelles (alignement d'arbres, bosquets, talus, jardins), sur le réseau viaire ou sur des jardins ;
- ✓ Définir des espaces qui forment une trame verte et bleue au sein du territoire communal et en continuité avec les espaces naturels environnants ;
- ✓ Préserver autant que possible les arbres et haies champêtres dans les opérations de développement urbain pour maintenir un environnement naturel et adapter la cadre de vie au réchauffement climatique ;
- ✓ Protéger les milieux en privilégiant le développement urbain sur les secteurs de la commune déjà desservis ou qui peuvent être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

→ La présente mise en compatibilité du PLU n'aura aucune incidence significative sur cet objectif du PADD puisque :

- Le changement de zonage ne concerne que 32,5 ha de surface agricole sur les 3 955 ha présents sur le territoire de Montréal, soit un ratio de 0,82 % ;

- Le futur règlement de la zone Ac veillera à ce que la remise en état soit compatible avec un usage agricole, de manière à ce que la vocation initiale du secteur perdure ;
- L'ensemble des éléments boisés (haies) sera maintenu ;
- Aucune zone humide, cours d'eau ou boisement n'est concerné par le projet. Rappelons en effet que la zone humide inventoriée par CBE au Nord-est de la zone d'étude a été retirée des parcelles mises en compatibilité.

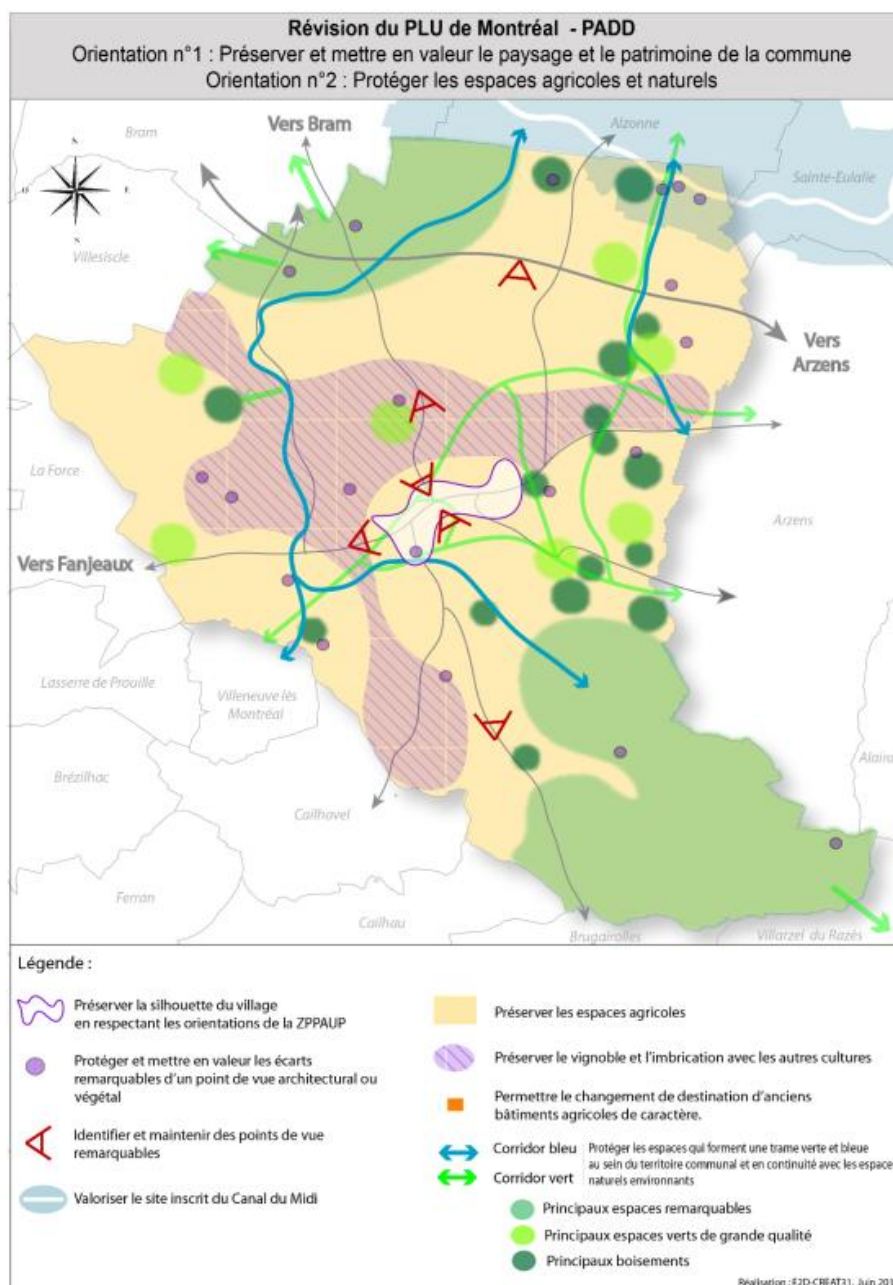


Figure 5. Schéma général d'orientation de la commune – Orientations n°1 et 2 (PLU de Montréal)

3. MAINTENIR LE DYNAMISME COMMUNAL ET AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN :

La commune de Montréal entend maintenir une dynamique démographique qui tire parti des équipements, notamment scolaires, et d'un cadre de vie de qualité, offrant de bonnes conditions d'accueil pour les ménages. L'évolution envisagée est liée à l'amélioration du fonctionnement urbain tant par l'habitat et la qualité des futurs aménagements qu'en termes de circulation et de stationnement.

→ En l'occurrence, comme le montre la figure ci-dessous [Figure 6], cette orientation concerne principalement le centre urbain de Montréal puisqu'elle concerne les politiques de logement et d'équipements. Or, le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU est situé à plusieurs kilomètres au Nord-ouest. La mise en compatibilité du PLU n'aura donc aucune incidence sur cet objectif du PADD.

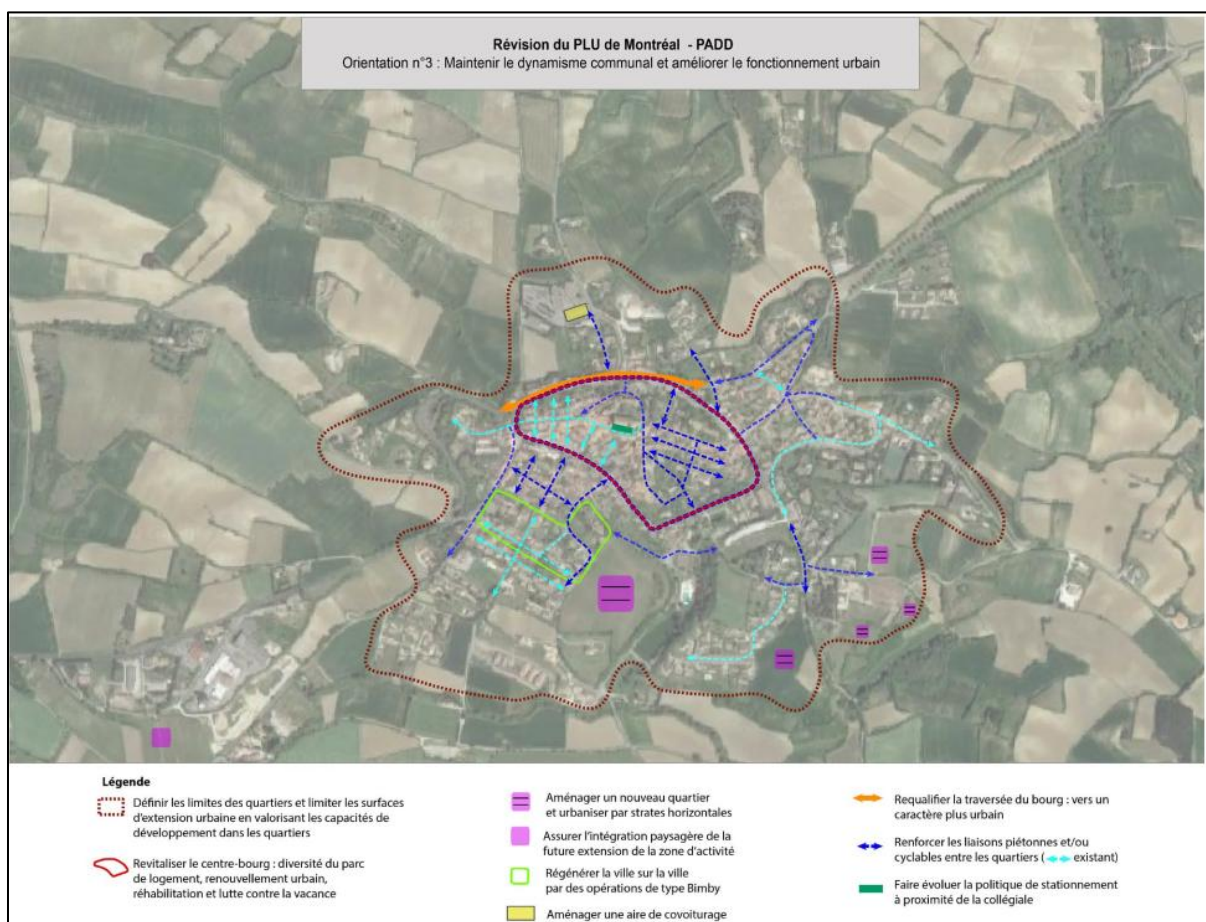


Figure 6. Schéma général d'orientation de la commune – Orientation n°3 (PLU de Montréal)

4. RENFORCER LE RÔLE DE MONTRÉAL COMME PÔLE DE PROXIMITÉ DU SCOT DU PAYS LAURAGAIS :

La croissance démographique maîtrisée permet à la commune, qui dispose déjà d'équipements très structurants pour la population tels que l'école, la salle polyvalente, la piscine..., d'accompagner le développement des services de proximité pour répondre aux besoins des habitants. Par ailleurs, la commune souhaite favoriser les emplois sur la commune.

→ À nouveau, les objectifs de cette orientation se concentrent principalement au niveau du centre urbain de Montréal [Figure 7], à distance des terrains concernés par la mise en compatibilité du PLU. Cette procédure n'aura donc aucune incidence sur cet objectif du PADD.

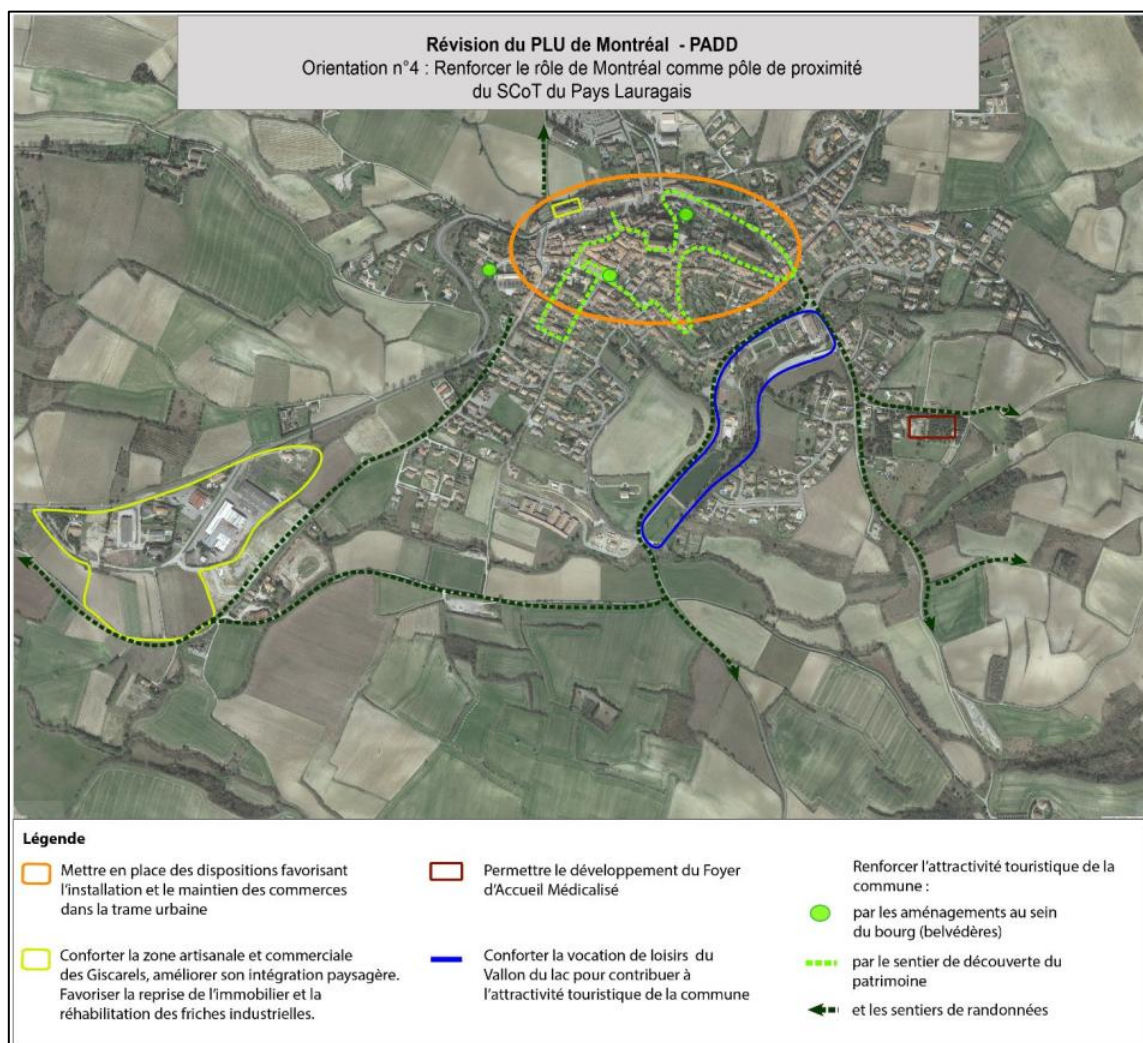


Figure 7. Schéma général d'orientation de la commune – Orientation n°4 (PLU de Montréal)

Pour toutes les raisons développées ci-dessus, la mise en compatibilité du PLU lancée par arrêté municipal du 20/05/2025 est compatible avec les orientations majeures du PADD et ne va pas à l'encontre de l'économie générale du territoire de Montréal. Aucune mesure particulière n'est donc nécessaire.

V.2 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DU PAYS LAURAGAIS

La commune de Montréal fait partie de la Communauté de communes "Piège Lauragais Malepère", appartenant elle-même au périmètre du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Lauragais**.

Le SCoT du Pays Lauragais a été approuvé en Comité syndical le 12 novembre 2018 – cette version est encore celle en vigueur à ce jour. Le 08 décembre 2022, le PETR du Pays Lauragais a prescrit la deuxième révision de son SCoT, puis, le 29 février 2024, il a été décidé d'élaborer un SCoT valant PCAET (Plan Climat-Air-Energie Territorial).

En attendant sa révision, le SCoT approuvé version 2018 comprend :

- ✓ Un rapport de présentation ;
- ✓ Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- ✓ Un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Le DOO constitue la partie réglementaire du SCoT et traduit le PADD. Adossés aux ambitions exprimées dans le PADD, les orientations et objectifs du DOO s'imposent juridiquement dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (PLU, PLUi, POS, etc.), aux documents de planification intercommunaux, et à certaines opérations foncières d'aménagement.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Pays Lauragais s'articule autour de 5 grands objectifs :

1. Polariser l'accueil de la nouvelle population ;
2. Préserver et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers, mieux gérer les ressources et prévenir les risques ;
3. Conforter l'autonomie économique et la complémentarité des territoires ;
4. Assurer un équilibre entre l'urbanisation et les besoins en équipements et services à la population ;
5. Améliorer les déplacements et les infrastructures de communication dans le SCOT et au-delà du SCOT.

Chaque objectif est ensuite décliné en Prescriptions (notées P) et Recommandations (notées R). Le tableau suivant analyse la compatibilité de la procédure de déclaration de projet avec ces prescriptions et recommandations.

Tableau 3. Articulation de la déclaration de projet avec le SCoT du Pays Lauragais

Prescription / Recommandation	Réponse / Compatibilité de la procédure de déclaration de projet
P5 – Protéger et préserver les espaces Agricoles P6 – Poursuivre l'objectif de réduire de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur tout le territoire	La mise en compatibilité du PLU concerne près de 32,5 ha de terres agricoles sur les 3 955 ha que recense au total la commune de Montréal, soit moins de 1%. Pour autant, il est acté depuis le début de la procédure de maintenir le caractère agricole du secteur, ce qui a notamment motivé le choix de créer un sous-secteur Ac plutôt que d'étendre le zonage Nc occupé aujourd'hui par la sablière actuelle. Le futur règlement de la zone Ac veillera à ce que la fosse d'excavation de la carrière soit remblayée jusqu'au niveau du terrain naturel et au moyen de terres naturelles afin de faciliter la reconversion de la zone en espace agricole. De même, des prescriptions particulières sont prévues en matière de qualité agronomique des sols ainsi reconstitués. Pour toutes ces raisons, la mise en compatibilité du PLU est compatible avec ces prescriptions.
P18 – Préserver les espaces remarquables, les espaces de grande qualité et les grands écosystèmes	Selon la carte de synthèse du DOO, la zone concernée par la déclaration de projet est incluse dans un "grand écosystème", mais à l'écart des espaces remarquables et des espaces de grande qualité. Il est donc prescrit que <i>"les aménagements et constructions autorisés doivent être compatibles avec les modalités de gestion et de préservation de la nature et des paysages qui sont spécifiquement attendus"</i>. Ainsi, dans le futur règlement de la zone, une attention particulière sera portée au réaménagement du site post-exploitation. Au-delà de la remise en état agricole, il est notamment prévu d'inclure des prescriptions en matière de paysage et de reconnexion écologique avec les mosaïques de milieux inventoriées dans les sablières voisines.

Prescription / Recommandation	Réponse / Compatibilité de la procédure de déclaration de projet
P19 – Préserver les zones humides, les plans d'eau et les espaces de débordement latéral des cours d'eau (réservoirs bleus)	La déclaration de projet est également compatible avec cette prescription dans la mesure où elle prévoit la mise en œuvre d'un projet qui ne nuira pas à la préservation des zones humides et des plans d'eau. En effet, la seule zone humide identifiée en partie Nord-est de la maîtrise foncière a été évitée du projet de carrière et donc exclue du périmètre de la mise en compatibilité.
P20 - Identifier et assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques vertes et bleues	La mise en compatibilité du PLU pourrait donc avoir une incidence sur la Trame Verte communale. Or, s'agissant d'un réservoir de biodiversité associé à des cultures annuelles et à des milieux ouverts, la remise en état agricole qui sera prescrite dans le règlement de la nouvelle zone Ac permettra de minimiser l'impact. De plus, le maintien des haies et alignements d'arbres permettra de retrouver le milieu originel post-exploitation, voire de le renforcer (plantation de haies bocagères supplémentaires).
P35 et R15 – Maîtriser les ressources du sous-sol	La déclaration de projet est compatible avec cette prescription puisqu'elle concerne un projet d'extension d'une carrière existante, dans un secteur à l'écart des principaux zonages réglementaires, et pour exploiter un gisement alluvionnaire de haute qualité. Par ailleurs, ce projet d'extension est conforme aux orientations du SRC Occitanie qui demande à limiter la consommation d'espace carrière aux extensions réellement limitrophes. De plus, la remise en état prescrite dans le nouveau règlement de la zone Ac permettra de restituer l'intégralité des zones agricoles.
P36 à 41 et R16 à 19 – Prévenir les risques et les nuisances	L'impact potentiel généré par une exploitation de carrière vis-à-vis de la zone d'expansion de crue du Rébenty doit être pris en compte en phase amont, par le porteur de projet lui-même qui est le seul à connaître le dimensionnement de sa future activité. Afin de s'en assurer, le règlement de la future zone Ac mentionnera l'obligation de prendre l'attache d'un bureau d'études spécialisé en hydraulique.

Pour toutes les raisons développées dans ce tableau, la mise en compatibilité du PLU de Montréal est en adéquation avec les objectifs du SCoT du Pays Lauragais.

VI. SYNTHÈSE DE LA JUSTIFICATION DE L'INTERÊT GÉNÉRAL DU PROJET

L'intérêt général du projet de renouvellement et d'extension de la sablière SDB a été justifié dans une note circonstanciée rédigée en avril 2025 et annexée à la délibération du Conseil Municipal de Montréal du 13/05/2025. Les principaux arguments, qui reposent sur des critères socio-économiques, environnementaux et réglementaires, sont rappelés ci-dessous :

- La carrière de Montréal constitue la principale carrière alluvionnaire de l'Aude et participe donc pleinement à la satisfaction des besoins locaux en matériaux, limitant ainsi l'importation depuis d'autres départements voisins ;
- La carrière de Montréal exploite un gisement alluvionnaire de qualité dont 100 % des produits finis peuvent aller vers des usages nobles, contrairement aux carrières voisines ;
- Le projet participe à l'objectif prioritaire du SRC Occitanie concernant le maintien de l'approvisionnement de la région en granulats et l'autonomie des bassins de vie. Le projet permet notamment de répondre aux besoins en matériaux des bassins de vie de Narbonne et Carcassonne où la carrière y approvisionne entre autres plusieurs centrales à béton et usines de préfabrication béton (considérés comme des usages nobles) ;
- Le projet permettra d'aménager une véritable aire d'accueil et de valorisation des déchets inertes du BTP, dont le gisement local, dans les 3 communautés d'agglomérations de Carcassonne, Castelnaudary et Limoux, est estimé à près de 450 000 tonnes par an (selon l'étude prospective menée par le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets – PRPGD – Occitanie). Sur ces 450 000 tonnes, 27 % (soit 120 000 tonnes environ) sont considérés comme valorisables en matériaux de remblais. Ainsi, en important jusqu'à 60 000 tonnes de déchets inertes valorisables par an, la carrière du Pignier permettrait de capter jusqu'à 50 % du volume de remblais disponible, réglant ainsi en partie les problèmes récurrents de décharges sauvages et défaut de traçabilité ;
- L'activité du site génère de l'emploi direct et indirect dont les retombées économiques portent sur les communes de Montréal et celles environnantes ;
- La carrière est localisée à distance des principales zones de protection environnementales ;
- La société LES SABLIERES DE BRAM a prévu de nombreuses mesures afin de non seulement limiter les impacts du projet sur la faune, la flore, les habitats naturels et les corridors écologiques, mais aussi de proposer un réaménagement ambitieux permettant d'apporter une réelle plus-value écologique au territoire ;
- En créant un nouveau sous-secteur Ac au sein du PLU de Montréal, la collectivité s'assure de retrouver la vocation agricole initiale du site en fin d'exploitation. L'un des objectifs de ce projet est en effet d'atteindre **zéro perte nette de terres agricoles**. Pour cela, il est notamment prévu de :
 - Faire appel à deux bureaux d'études spécialisés : CETIAC tout d'abord, en charge de la réalisation d'une étude préalable agricole comprenant une analyse de l'économie agricole du territoire, l'analyse des effets du projet et, si nécessaire, la proposition de mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation. Puis VALORHIZ en charge du diagnostic agronomique et pédologique de la zone d'extension ;
 - Proposer un phasage d'exploitation permettant de concilier l'agriculture avec l'extraction ;
 - Mettre en place un réaménagement coordonné des terrains, dans un souci de préservation de la qualité des terres. Pour cela, l'exploitant veillera à remblayer le site au moyen de terres de terrassement et non de déchets de déconstruction et à retrouver le potentiel agronomique et économique initial ;
 - Restituer à l'agriculture 100 % des terres prélevées en fin d'exploitation.
- Enfin, et comme démontré dans cette note, le projet est compatible avec l'ensemble des plans et programmes applicables en matière d'occupation des sols, de gestion des eaux, d'économie territoriale, etc.