URBA2D

URBanisme Aménagement
et Développement Durable

Rue de Bezelles ZA de Roumagnac
81600 GAILLAC
Tel : 09.66.04.11.95 Fax : 05.63.41.18.43
sebastien.charruyer@urba2d.com

COMMUNE DE SAINT MONT (32)

CARTE COMMUNALE

Carte Communale approuvée par délibération du conseil municipal en date du 12 juin 2012

Le Maire : M. Michel Petit

MAIRIE DE SAINT-MONT 32400 (GERS)

Carte Communale approuvée par arrêté préfectoral en date du

PIECE N° 1

RAPPORT DE PRESENTATION

REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE DE MIRANDE
LE 15 JUIN 2012

3. LE ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

A - LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Dans les Zones Constructibles, les demandes d'autorisation ou d'occupation des sols, ne seront pas refusées au titre de l'article R111-14 relatif à la localisation et à la destination des constructions, ni au titre de l'article L111-1-2 relatif à la règle de « constructibilité limitée ». Les constructions à usage d'activité non nuisantes y seront autorisées. Toutefois les autres articles du règlement national d'urbanisme continueront à s'appliquer (sécurité, salubrité, nuisance, équipement, implantation, aspect des constructions, etc...).

La Zone Constructible (ZC1) de la Carte Communale recouvre des secteurs où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées. Les constructions à usages différents n'y sont pas interdites sous réserve de la règlementation en vigueur (compatibilité avec le voisinage des lieux habités). Ces secteurs sont équipés en termes de réseaux (eau, électricité et accès).

La Zone Constructible (ZC2) de la Carte Communale recouvre des secteurs où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées si les équipements existent et sont de capacité suffisante. Les constructions à usages différents n'y sont pas interdites sous réserve de la règlementation en vigueur (compatibilité avec le voisinage des lieux habités). Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées sur la base de l'article L111-4 du code de l'urbanisme.

La Zone Constructible (ZA1) de la Carte Communale recouvre des secteurs où les nouvelles constructions à usage d'activité sont autorisées, notamment celles qui sont incompatibilité avec le voisinage des lieux habités. Ces secteurs sont équipés en termes de réseaux (eau, électricité et accès).

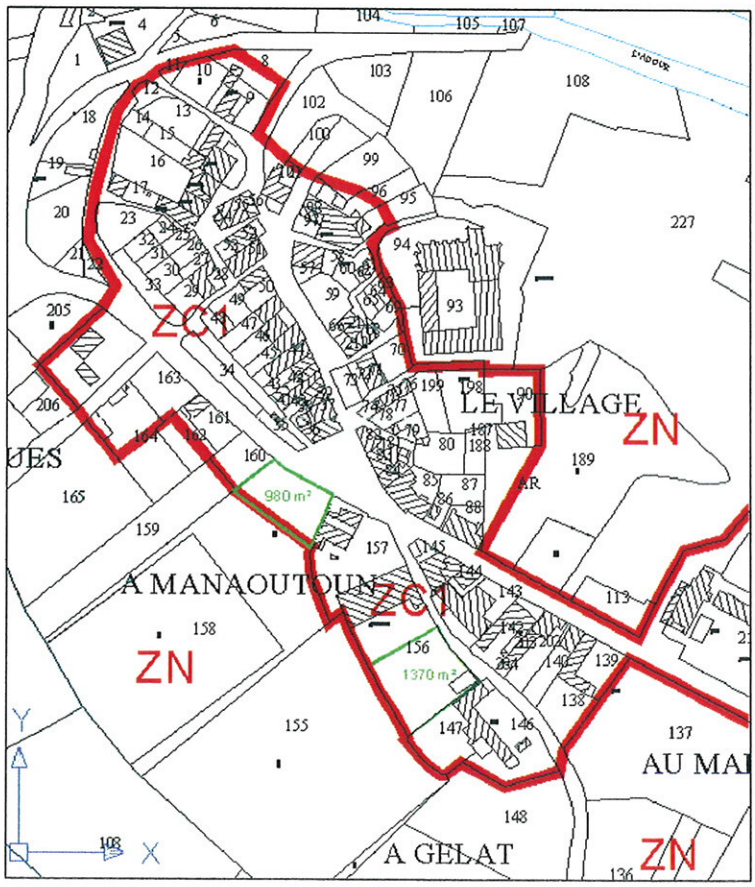
Le secteur ZA1i identifie la partie inondable de la ZA1. Les constructions seront autorisées sous réserves des dispositions de la servitude EL2 et de la prise en compte du risque d'inondation (R111-2 du Code de l'urbanisme)

Les extraits ci après montrent les surfaces libres en vert pris en compte dans le calcul des surfaces potentiellement urbanisables, ainsi que le zonage de la carte communale en rouge.

- **Sont déterminées en zone ZC1 et ZC2:**

Le bourg de Saint Mont

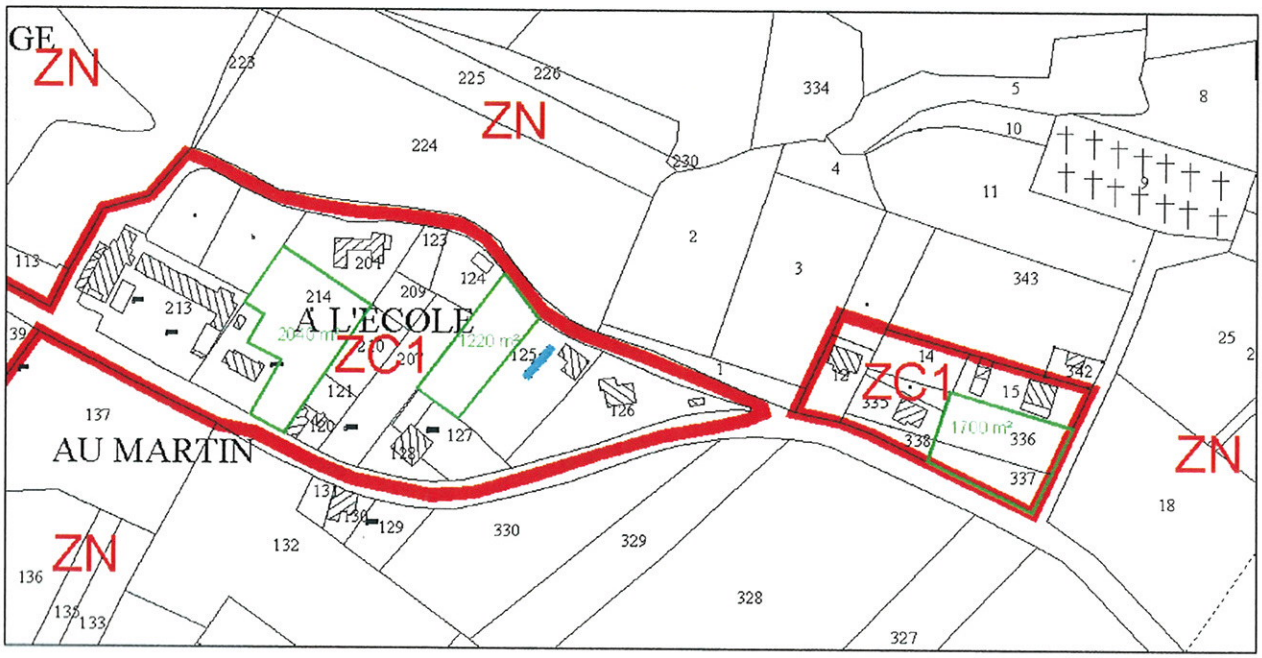
Le bourg est conforté par la mise en place d'une zone constructible qui reprend globalement les parties actuellement urbanisées. Le bourg s'est déjà étendu de façon spontanée le long de la RD et le zonage proposé incite au remplissage des dents creuses.
A l'ouest du bourg, les parcelles18 à 22 ont été exclues du fait de la présence des accès dangereux et de la pente forte des parcelles. La parcelle 205 a également été exclue du fait de son positionnement à l'angle du carrefour des routes départementales. Ces parcelles sont également proches de la distillerie qui génère des nuisances.
Le centre ancien a été placé en zone constructible pour favoriser la densification du bâti, mais le monastère est resté en zone naturelle. Ce qui lui permet d'évoluer en terme de réhabilitation et d'extension limitée.
Au nord les parcelles 95 à 102 exposées au nord ont été classées en zone naturelle afin de préserver les abords du monastère et du fait de la pente des parcelles.
Les parcelles 189 et 113 ont été classées en zone naturelle afin de conserver les vues sur le monastère et la trame végétale formé par le parc et les jardins.
Au sud de la RD les parcelles desservies par la voie ont été classées en zone constructible en revanche l'arrière des parcelles trop pentues est classée en zone naturelle.



La parcelle 137 est maintenue en zone naturelle dans le but de ne laisser se développer qu'un espace public.

Plusieurs parcelles sans constructions n'ont pas été comptabilisées du fait qu'elles sont utilisées comme jardins des constructions voisines. C'est le cas des parcelles 163,198,13,14,16,23,24,25,26,27. La parcelle 213 a et b sont occupés par un espace public.

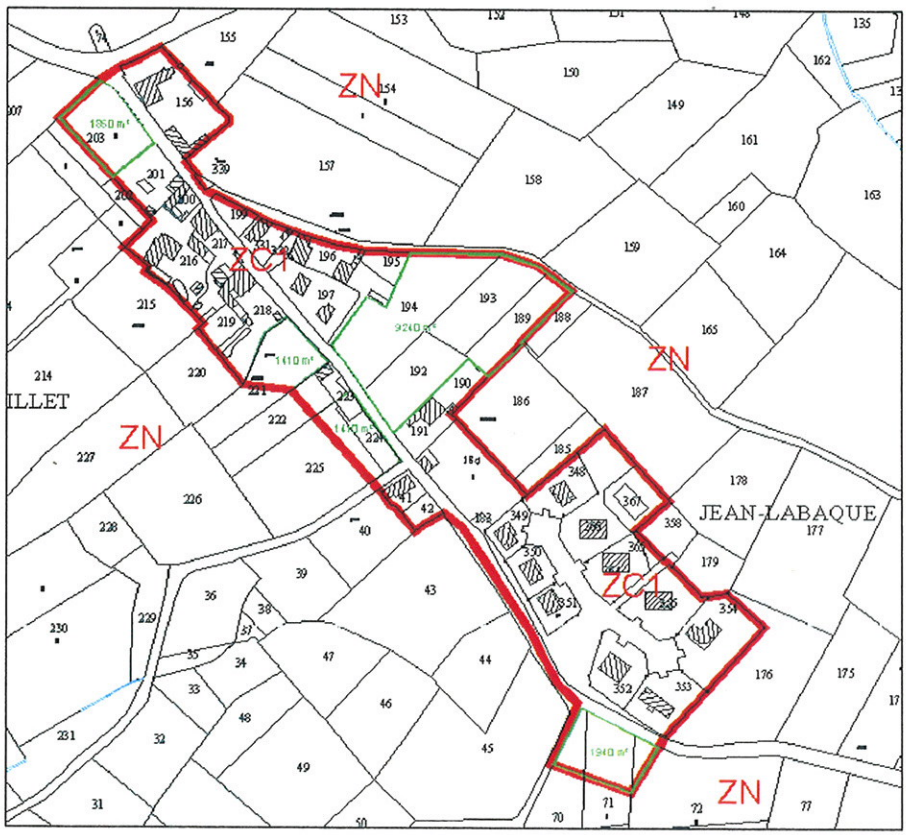
L'est du village, qui comprend la mairie, l'école, la salle des fêtes et qui forme l'entrée du bourg, le zonage reprend le contour des parcelles bâties avec quelques dents creuses.
Au nord, les parcelles 224, 1,2 et 3 sont plantées en vigne et offre des vues intéressantes sur le monastère depuis la RD et sont donc classées en zone naturelle.
Au sud de la RD, les parcelles sont pentues, excepté la parcelle 137 qui pourrait permettre la création d'un véritable espace public devant la mairie et l'école.
Une petite zone d'habitat est également en place au nord de la RD avec une petite extension possible à l'angle de la voie qui mène au cimetière.



Pascalot

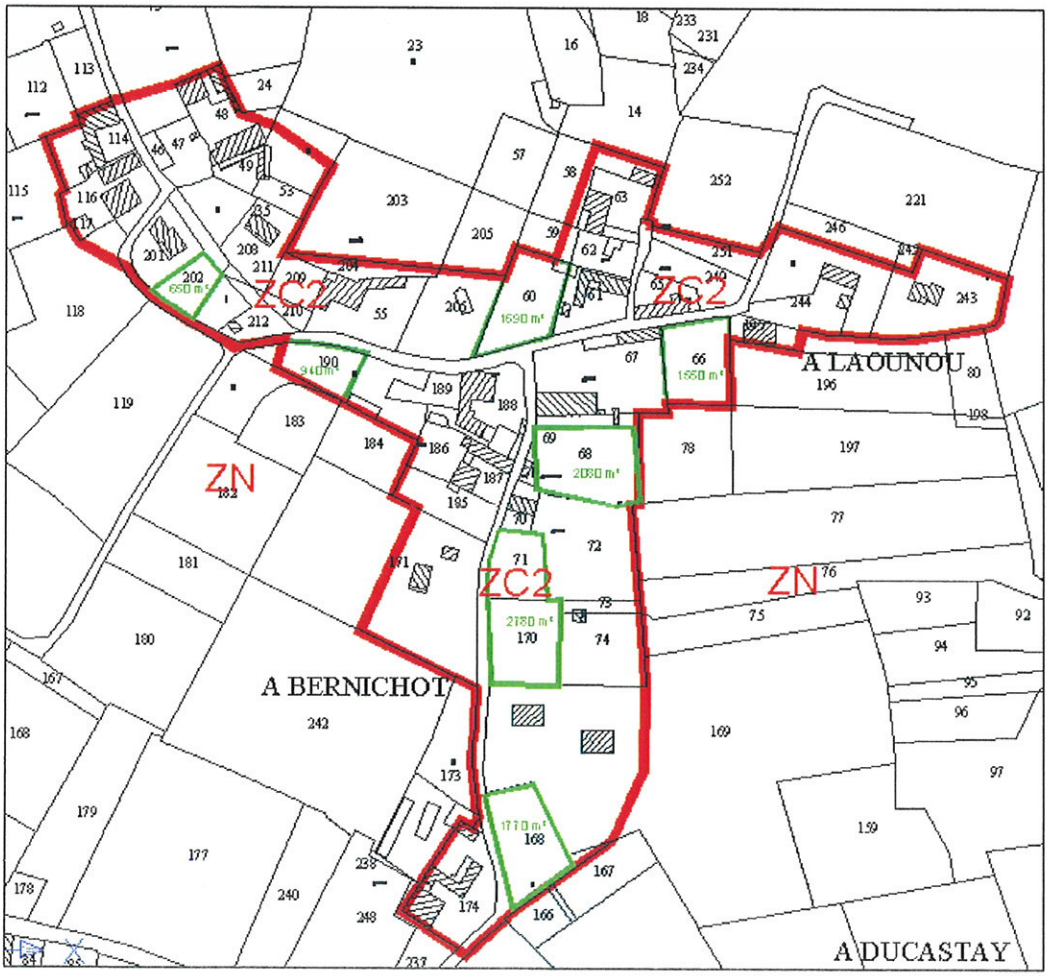
Le zonage assure la jonction entre le lotissement récent au sud et le hameau à dominante plus ancienne au nord.
Les parcelles 185 et 186 ont été exclues du fait de l'absence d'accès pour assurer un développement cohérent de la zone. Les parcelles 187 et 188 ont été exclues du fait de leur caractère boisé.
En effet ces boisements ont une fonction paysagère et écologique à préserver.

Au sud ouest, la voie communale sert de limite exceptée, pour les parcelles planes proches du hameau ancien plus au nord. La présence de vigne autour de la partie sud a conduit la municipalité à restreindre la zone constructible au lotissement. Cependant une petite extension pour 2 lots situés dans la continuité topographique du lotissement permet de conforter cette zone urbanisée. La parcelle n'est pas en vigne. Les accès pourront être jumelé au niveau de la voie communale. Les réseaux d'eau et d'électricité arrive à l'entrée du lotissement et donc en limite de cette zone.



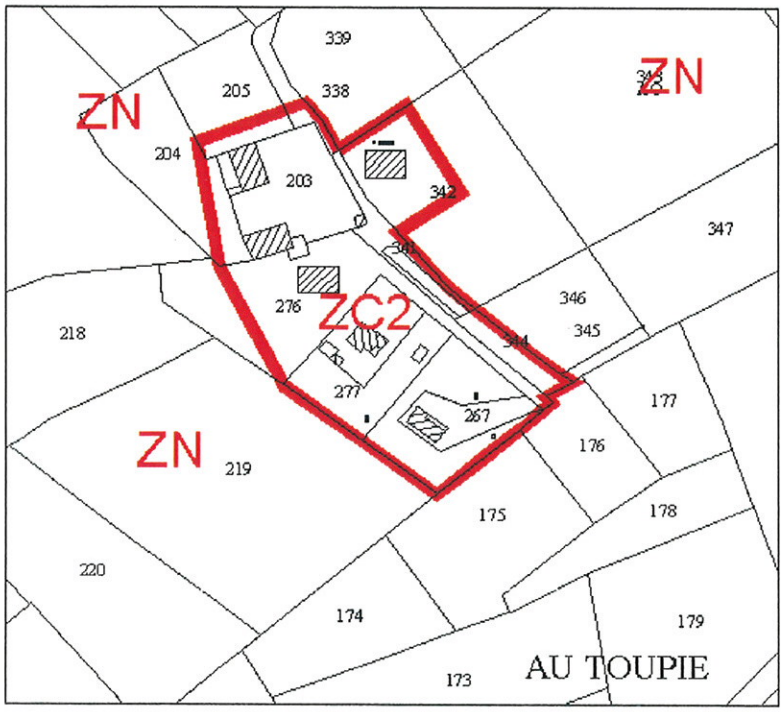
Bernes

Le développement récent du hameau s'est réalisé au sud et à l'est. Le zonage permet un remplissage des dents creuses encore nombreuses. Ceci permettra d'améliorer la forme urbaine en limitant l'effet de mitage.
Au sud le zonage vient jusqu' à l'exploitation agricole, qui ne comporte pas d'élevage mais dont le bâti non agricole pourrait évoluer.
Au niveau de l'entrée nord du hameau, les parcelles sont exposées plein nord et l'impact des constructions serait important car très visibles depuis la RD 946.
Les parcelles 196 et 80, n'ont pas été retenues en zone constructible du fait de la pente forte et de l'absence de voie publique.
La desserte du hameau depuis la route de Riscle se fait par le Nord est pour éviter tout risque d'accidentologie par la voie existante au nord Ouest. Un plan de circulation a été mis en place, en concertation avec le Conseil Général.



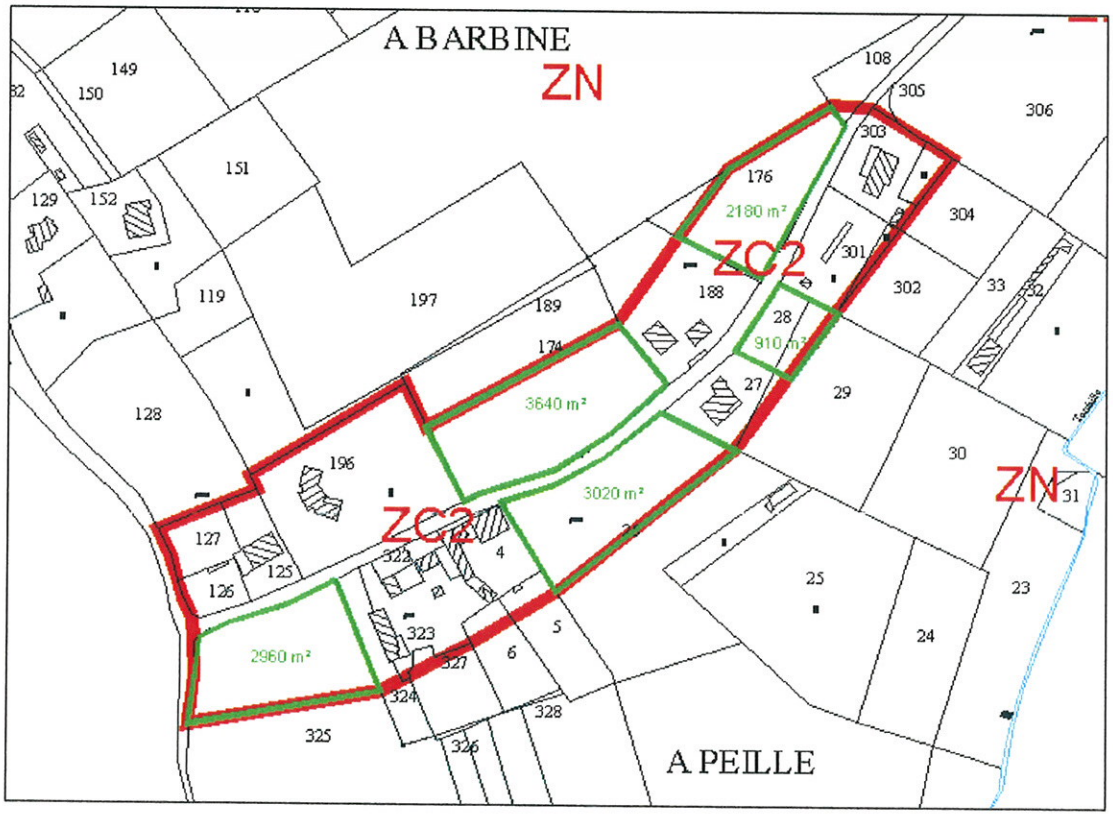
Tombille

La zone constructible conforte ce secteur sans permettre l'implantation de constructions supplémentaires.



Ribière

Le zonage permet la jonction entre les zones déjà bâties sur des parcelles non plantées en vigne sur une profondeur limitée afin de ne pas créer de mitage.
Les parcelles centrales devront néanmoins êtres divisées afin d'assurer une gestion économe des sols.



- **Sont déterminées en zone à vocation d'activité ZA1 et ZA1i**

Le secteur à vocation d'activité reprend 2 zones principales:

- le moulin de Descoubet
- aux Charmettes

Le secteur du moulin de Descoubet correspond:

- au site de la distillerie Chauvet :

La zone reprend le contour du bâtiment principal. Son extension n'est pas souhaitable du fait de sa localisation des nuisances pour les habitations riveraines, de la zone inondable et Natura 2000 à proximité.
La distillerie Chauvet dispose d'un procédé d'épuration des eaux usées par stockage et épandage.
La distillerie bénéficie d'une autorisation préfectorale d'exploitation pour la distillation, l'embouteillage et le stockage des vins ainsi que le stockage et l'épandage des effluents en date du 28/07/2008.

- au site de la cave de Plaimont.

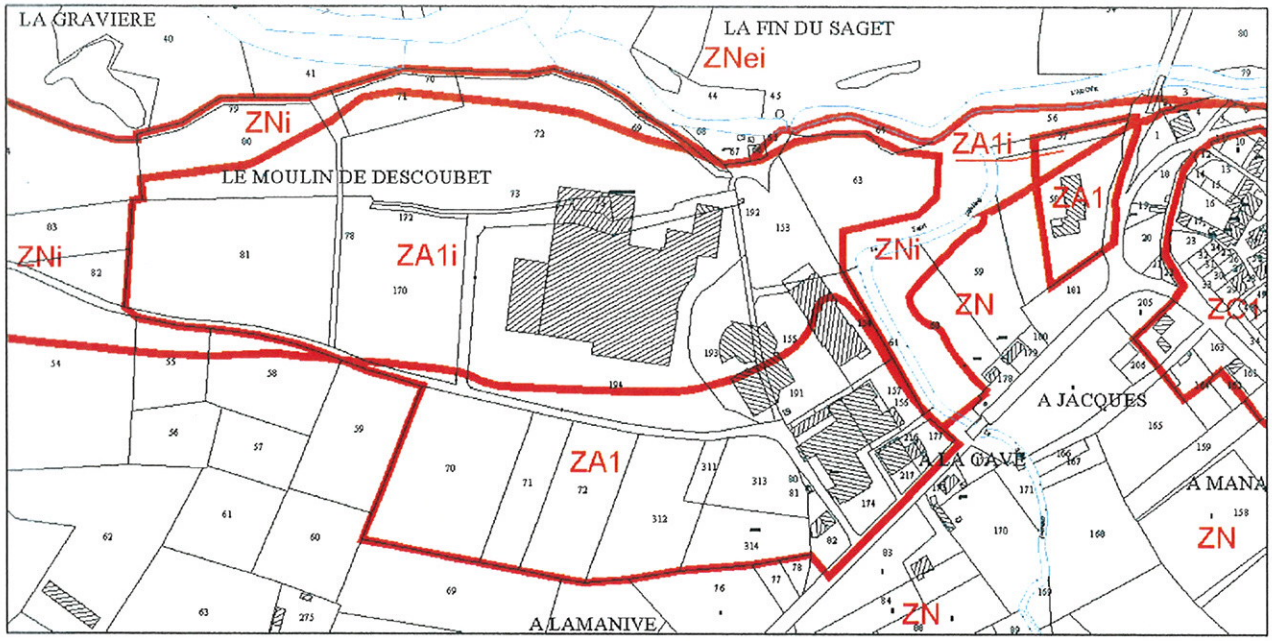
La cave coopérative bénéficie d'une autorisation préfectorale d'exploitation pour la distillation, l'embouteillage et le stockage des vins ainsi que le stockage et l'épandage des effluents en date du 30/10/2009.
La cave de Plaimont dispose d'un procédé d'épuration des eaux usées par dégrillage, stockage (bâche) et épandage. Le plan d'épandage est autorisé par arrêté préfectoral du 7/06/2010.

Le zonage reprend le contour des bâtiments en place pour une superficie de 6,2 ha , et les projets d'extension de la cave.

Ces extensions sont prévues:

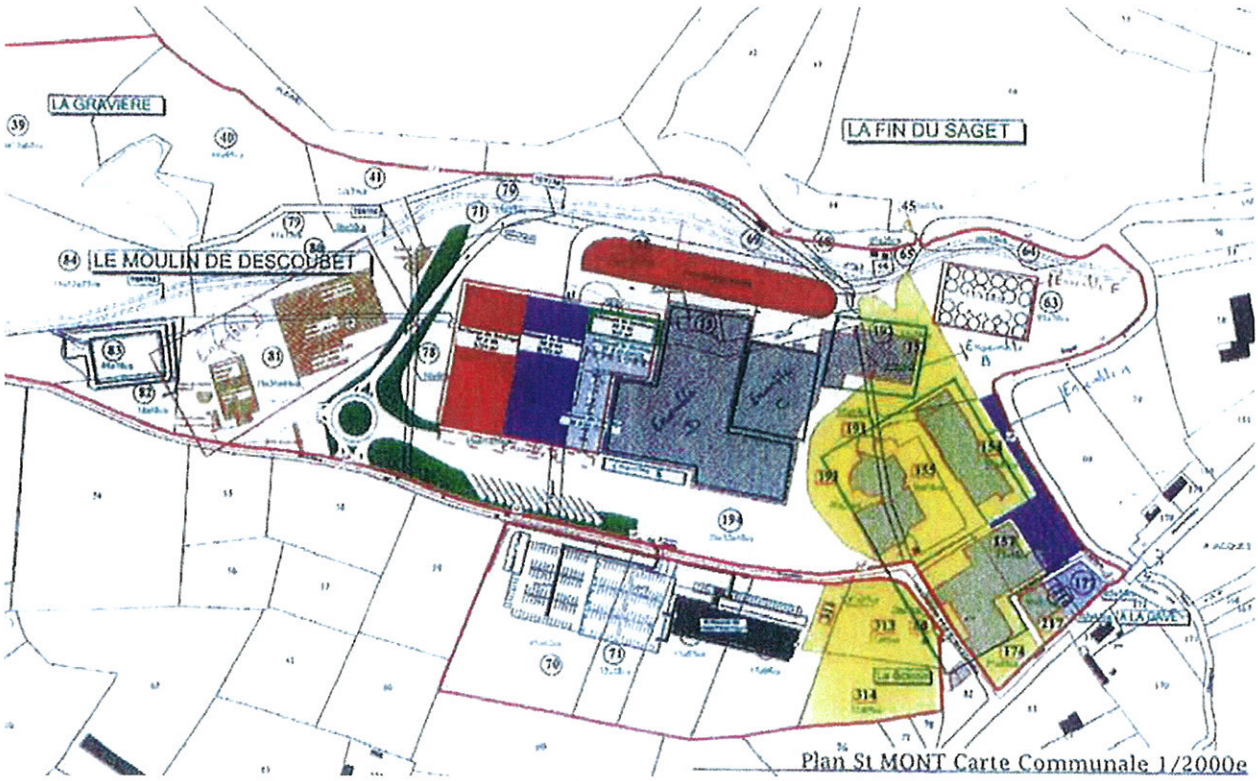
1. au sud de la voie communale en zone non inondable pour une superficie d'environ 3 ha
2. à l'est, la cuverie pour une superficie de 0,6 ha
3. à l'ouest: extension de bâtiments et projet de méthanisation, situés en zone inondable pour une superficie de 3,6 ha

Ces aménagements constituent un intérêt pour l'économie locale en terme d'emploi et respectent le contexte agricole et naturel périphérique. L'étude d'impact sur le projet définira les éventuelles mesures compensatoires à mettre en oeuvre. Les parcelles appartiennent à la cave ce qui limite l'impact sur l'activité agricole. La perte de terre agricole (culture) nécessaire au projet vient conforter le vignoble qui pourra ainsi se développer. Le projet de méthanisation va également dans le sens d'une réduction de production des gaz à effet de serre par la production d'électricité.



La partie située en zone inondable définie en secteur ZA1i est située au sud de la digue à réaménager - gérée par l'institution Adour. Notons qu'une digue dégradée est existante et que cette nouvelle digue vient la remplacer.

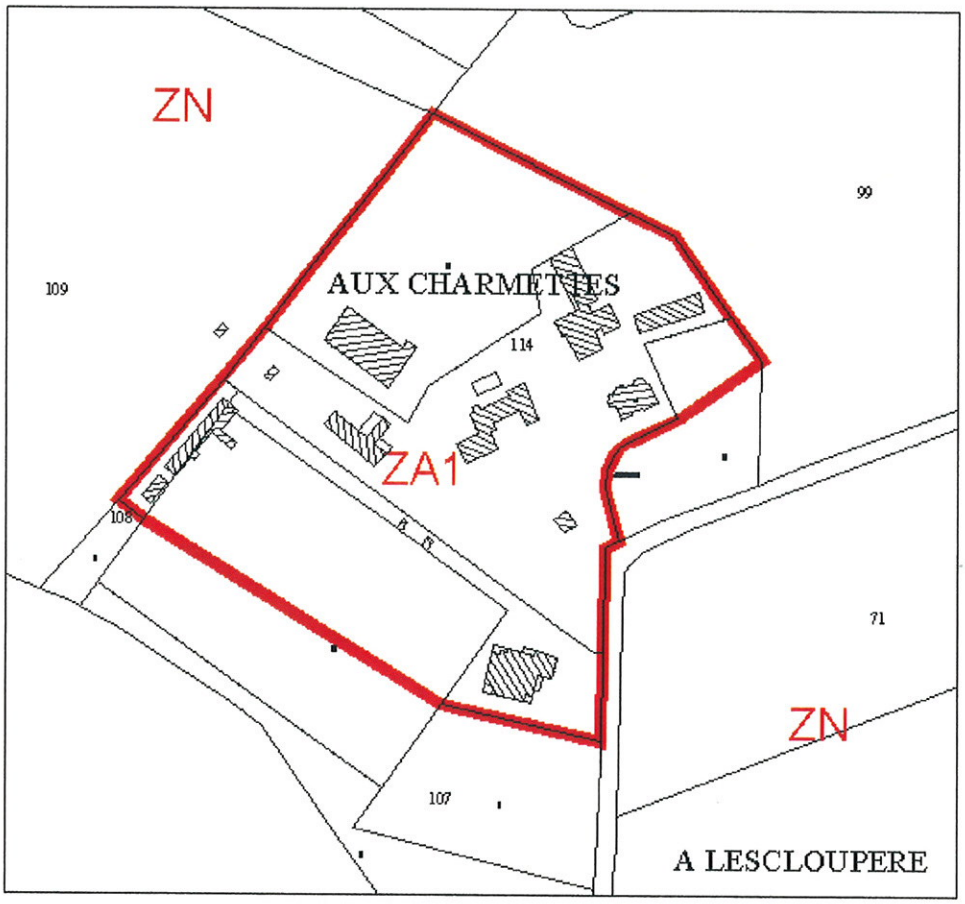
La zone ZA1i ne pourra se développer que sous les réserves suivantes :
. tout nouveau bâtiment sera situé à au moins 50 mètres du pied de la digue (risque de rupture, zone d'aléa très fort)
. les produits sensibles ou polluants seront mis hors d'eau, ainsi que les équipements sensibles (installations électriques,…)
. l'ensemble du dispositif de stockage existant (mise hors d'eau, arrimage, cuvelage) devra être mis en conformité
. les constructions nouvelles devront être édifiées sur vide sanitaire ouvert avec plancher au-dessus des plus hautes eaux connues.



Les Charmettes

Ce secteur est composé de bureaux, ateliers logements et restaurant du CAT.

Le zonage reprend le contour des constructions en place, il exclu le parc arboré situé devant le bâti de caractère.



Le développement des activités en place est assuré sur le secteur des Charmettes (CAT) et de la cave de Plaimont, en revanche, le secteur de la distillerie coincé par la zone inondable et les habitations riveraines, ne voit pas de possibilité d'extension.

Ces extensions correspondent en surface aux besoins des entreprises pour les 10 prochaines années.

Potentiel de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat

Zones constructibles ZC1	Surfaces en ZC1	Surface libre de construction	Part de la zone libre de construction	Surface moyenne des terrains	Nombre de construction potentielles	Coefficient de sécurité	Surface libre estimée	Nombre de construction estimées	Nombre de construction estimées par an
Bourg	6,82 ha	0,73 ha	10,7%	1000 m²	7 constructions	30%	0,51 ha	5 constructions	1,6 constructions
Pascalot	5,54 ha	1,59 ha	28,6%	1000 m²	16 constructions	30%	1,11 ha	11 constructions	
Total des zones	12,36 ha	2,32 ha	18,7%		23 constructions		1,62 ha	16 constructions	

Zones constructibles ZC2	Surfaces en ZC2	Surface libre de construction	Part de la zone libre de construction	Surface moyenne des terrains	Nombre de construction potentielles	Coefficient de sécurité	Surface libre estimée	Nombre de construction estimées	Nombre de construction estimées par an
Bernes	7,14 ha	1,15 ha	16,1%	1000 m²	11 constructions	30%	0,80 ha	8 constructions	1,7 constructions
Tombille	1,36 ha	0,00 ha	0,0%	1000 m²	0 constructions	30%	0,00 ha	0 constructions	
Ribière	3,09 ha	1,27 ha	41,2%	1000 m²	13 constructions	30%	0,89 ha	9 constructions	
Total des zones	11,59 ha	2,42 ha	20,9%		24 constructions		1,69 ha	17 constructions	

Les zones ZC1 représentent 12,36 ha dont 2,32 ha sont libres de construction.
Les zones ZC2 représentent 11,59 ha dont 2,42 ha sont libres de construction.

Zones constructibles	Surfaces	Surface libre de construction	Part de la zone libre de construction	Surface moyenne des terrains	Nombre de construction potentielles	Coefficient de sécurité	Surface libre estimée	Nombre de construction estimées	Nombre de construction estimées par an
ZC1	12,36 ha	2,32 ha	18,7%	1000 m²	23 constructions	30%	1,62 ha	16 constructions	3,3 constructions
ZC2	11,59 ha	2,42 ha	20,9%	1000 m²	24 constructions	30%	1,69 ha	17 constructions	
Total des zones	23,95 ha	4,73 ha	19,8%		47 constructions		3,31 ha	33 constructions	

Au total, les zones constructibles à vocation d'habitat représentent 23,95 ha dont 4,73 ha sont libres de construction.

Ont été répertoriés les surfaces dans lesquelles l'implantation de construction est probable, certaines parcelles n'ont pas été répertoriés en raison de leur utilisation actuelle (verger, potager, parc d'agrément…)

La rétention foncière est importante de manière générale en zone rurale. Sur la commune, elle a été estimée à 30%. La surface potentiellement urbanisable est donc d'environ 3 ha, conformément aux besoins identifiés précédemment.

Le nombre de constructions neuves possibles sur les surfaces ouvertes à l'urbanisation s'élève à 33 sur une période de 10 ans, soit environ 3 par an.