



# Commune de **Montels**

**soletcité**

Atelier d'Urbanisme  
et d'Architecture

Architecture et Urbanisme  
SCOP ARL  
23 route de Blagnac  
31200 TOULOUSE



Environnement  
SCOP ARL

2 avenue du Marché Brauhauban  
65000 TARBES



Vue de Montels - photo : Sol et Cité

Département du  
Tarn-et-Garonne

3<sup>ème</sup> Révision  
du Plan Local d'Urbanisme

**Phase PADD - 2<sup>ème</sup> Atelier thématique**  
Entité urbaine et développement urbain

Mercredi 13 janvier 2021



## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

=> Il s'agit de l'élément clé du Plan Local d'Urbanisme, il doit permettre à la commune de se positionner sur son développement pour la prochaine décennie à venir.

C'est un document simple de quelques pages qui ne se restreint pas à la définition d'espaces constructibles, mais qui indique clairement les volontés politiques du conseil municipal pour le territoire sur un ensemble de sujets. Il met en place des orientations générales qui décrivent les grands principes à suivre pour un développement harmonieux du territoire.

**L'article L 151-5 du code de l'urbanisme indique que le projet d'aménagement et de développement durables définit :**

- 1 - Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;**
- 2 - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.**

**Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Une fois le PADD établi, il doit être présenté à la population dans le cadre de **la concertation**.

Les orientations générales devront faire l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU.

## *Quel développement souhaitez-vous mettre en œuvre sur la prochaine décennie ?*

**1 - Combien d'habitants à Montels en 2032 ?**

**2 - Combien de logements sont nécessaires pour réaliser l'objectif d'accueil de population ?**

**3 - Comment prévoir et adapter le tissu urbain pour concrétiser ce projet ?**

## ***I - Combien d'habitants à Monteils en 2032 ?***

Avant toute chose, il convient de s'interroger sur le fonctionnement actuel de la commune.

**Le développement démographique de ces dernières années correspond-il à la logique du territoire, à ce que souhaite la commission ?**

Fait-il apparaître des difficultés, en termes de réseaux, d'équipements, de fonctionnement du village et des secteurs périphériques ? Auquel cas il peut-être judicieux de le maîtriser.

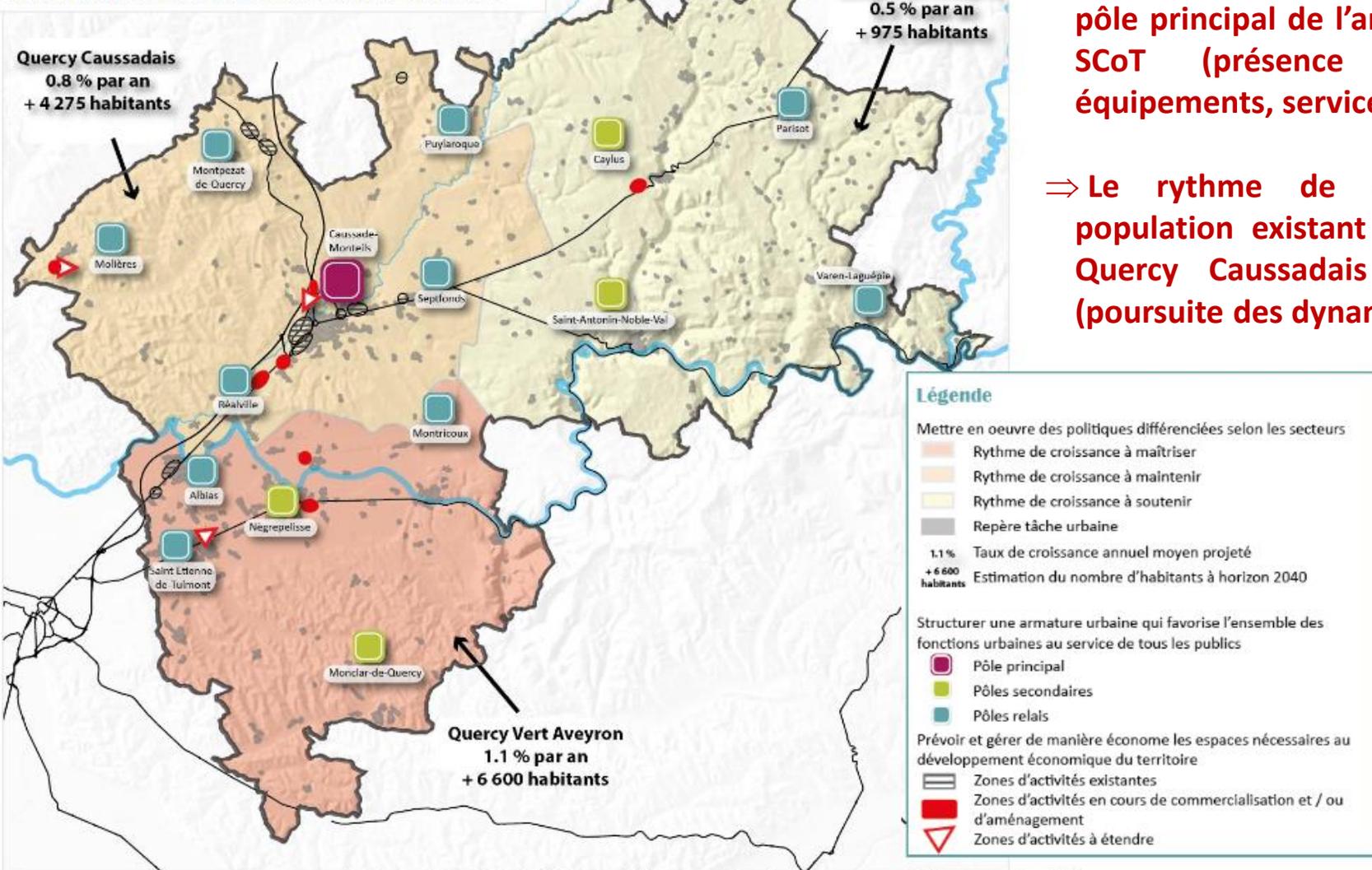
Les élus souhaitent peut-être à l'inverse le renforcer ? Et accompagner alors cette dynamique nouvelle par de nécessaires aménagements (liaisons, espaces publics, équipements, réseaux, ...) ?



# I - Combien d'habitants à Monteils en 2032 ?

Rappel du cadre du SCoT

Carte de synthèse des principales orientations relatives au projet démographique, à l'armature urbaine, aux zones d'activités.



Réalisation : E2D – Février 2020. Source : BD Topo, questionnaire aux communes relatif aux zones d'activités

⇒ Monteils fait partie avec Caussade du pôle principal de l'armature urbaine du SCoT (présence des principaux équipements, services, commerces, ...).

⇒ Le rythme de croissance de la population existant sur l'ensemble du Quercy Caussadais est à maintenir (poursuite des dynamiques en cours).

# I - Combien d'habitants à Monteils en 2032 ?

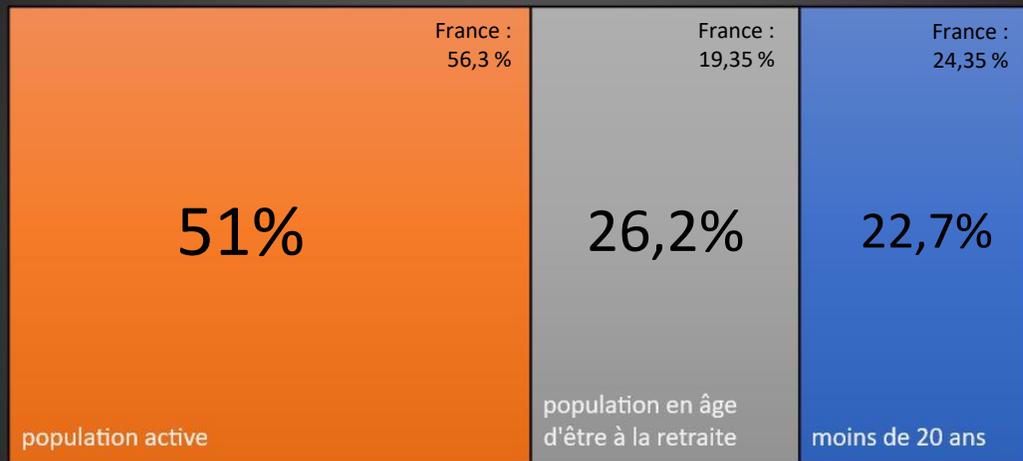
Sources : données INSEE 2017

La commune compte **1 361 habitants en 2017**, elle en comptait 1 249 en 2007. Sa densité est de **113 hab / km<sup>2</sup>**.

Sa population était ainsi répartie en 2017 :

- 309 personnes ont moins de 20 ans
- 694 personnes sont âgées de 20 à 64 ans
- 357 personnes sont âgées de 65 ans ou plus

## Répartition de la population de Monteils en 2017



La population de Monteils est en augmentation constante depuis 1968. Cette augmentation est considérable puisque la population a quasiment triplée sur les 50 dernières années.

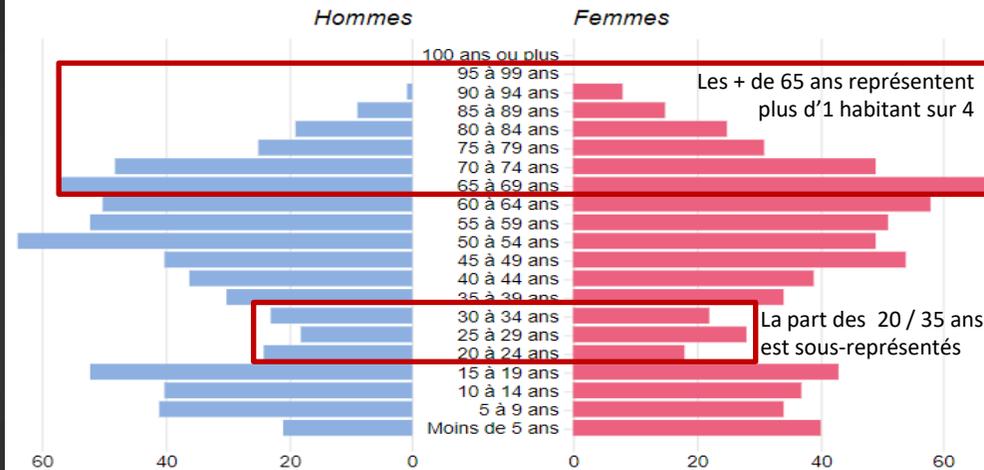
La part des moins de 20 ans est très légèrement sous-représentée sur la commune (- 1,65 % par rapport à la moyenne nationale), à l'inverse les personnes en âge d'être à la retraite sont sur-représentés (+ 6,85 %) au détriment de la population en âge de travailler, qui représente un peu plus de 50 % des habitants. Le territoire a donc une dynamique positive, mais présente un vieillissement de sa population.

Entre 2007 et 2017 Monteils a gagné 112 habitants, soit environ 11 habitants par an.

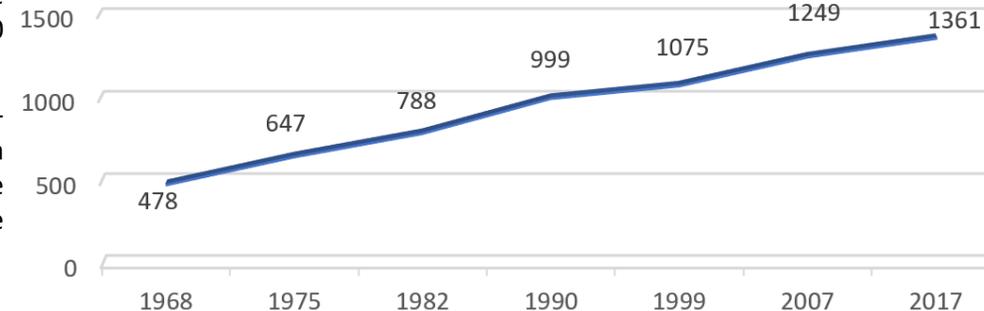
## Comparatif de densités

<b>Monteils : 113</b>	Communauté de Communes : 51
Caussade : 150	France : 105

## Pyramide des âges



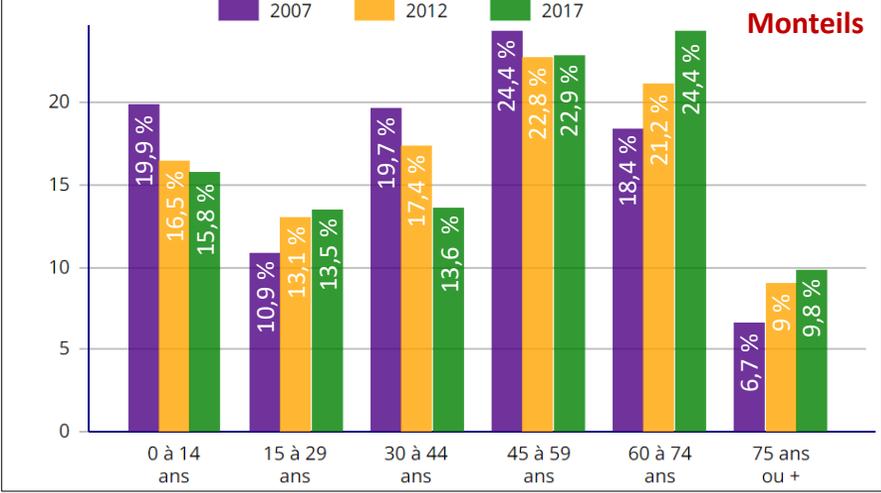
## Evolution de la population de 1968 à 2017



# I - Combien d'habitants à Monteils en 2032 ?

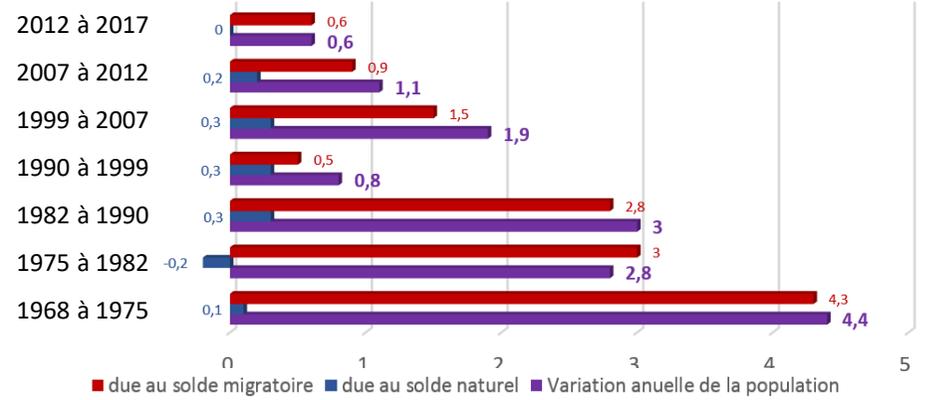
Sources : données INSEE 2017

## Evolution de la population par tranche d'âge entre 2007 et 2017

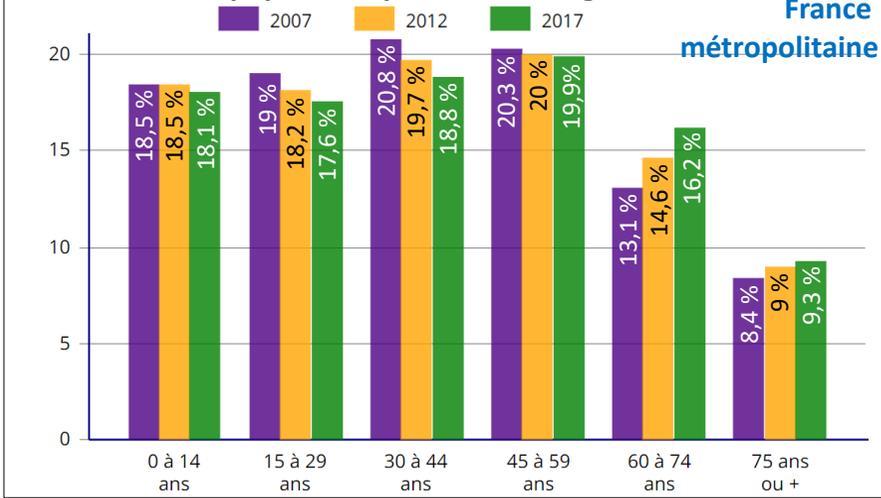


=> Entre 2007 et 2017 on observe sur la commune un vieillissement marqué de la population avec une baisse générale des parts de la population jeune (- de 15 ans : - 4,1 %; 30 à 44 ans : -6,1 %) au profit de la population la plus âgées (+ de 65 ans : + 9,1 %).

## Variation de la population annuel (en %) par période suivant les soldes naturel et migratoire entre 1968 et 2017

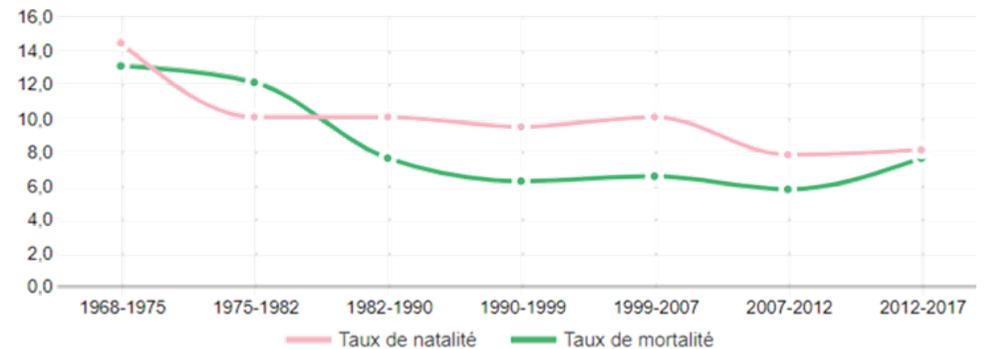


## Evolution de la population par tranche d'âge entre 2007 et 2017



=> Sur la même période sur le territoire national, on observe une évolution qui présente une certaine similarité, avec une baisse légère de toutes les parts de population en dessous de 60 ans, au profit d'une augmentation significative de la population la plus âgée (+1,7%).

## Taux de natalité et taux de mortalité annuel moyen pour 1000 habitants

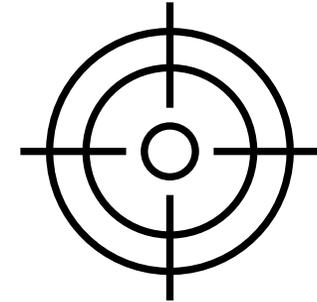


## Quelle est la population cible envisagée à l'horizon 10 ans sur la commune ?

Population actuelle : **1 360 habitants** (INSEE 2018)

Rythme d'évolution sur la dernière décennie (2007-2017) : **11 habitants de plus / an**

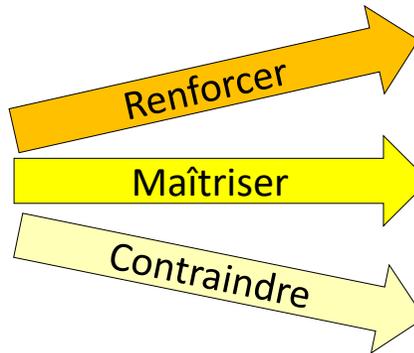
Rythme d'évolution envisagé du PLU en vigueur : **50 habitants de plus / an**



1 360 habitants → 1 400 habitants  
+ 40 habitants  
(Estimation à l'arrêt du PLU)

2018

2022



Au regard de la situation actuelle, les élus souhaitent-ils ?

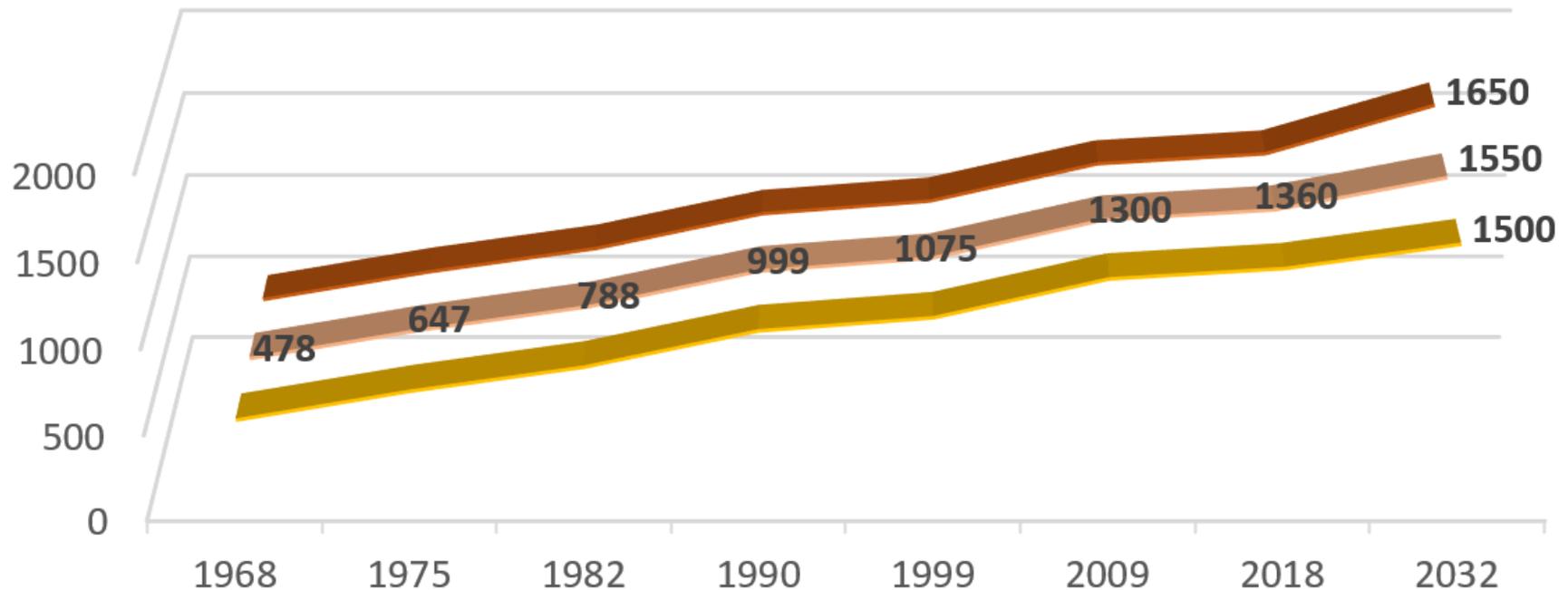
1 650 habitants  
(+ 250 habitants)

1 550 habitants  
(+ 150 habitants)

1 500 habitants  
(+ 100 habitants)

2032

Quelle est la population cible envisagée à l'horizon 10 ans sur la commune ?

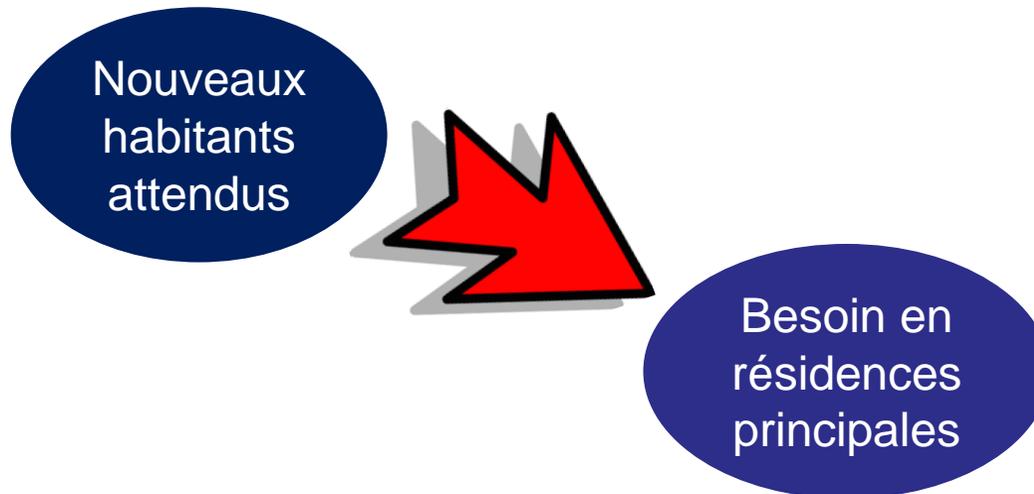


=> Le 1<sup>er</sup> travail de la commission urbanisme est donc de se positionner sur un objectif démographique qui répond à ses propres objectifs.

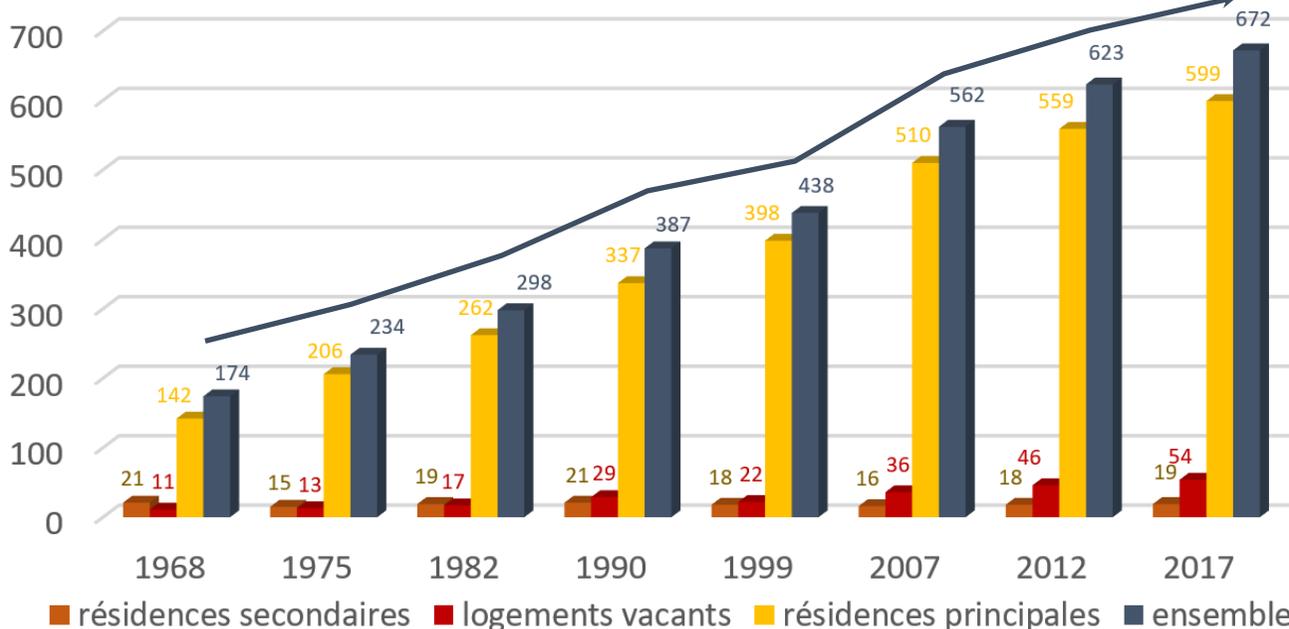
=> Ce choix est déterminant pour le projet communal.

## 2 - Combien de logements sont nécessaires pour réaliser l'objectif d'accueil de population ?

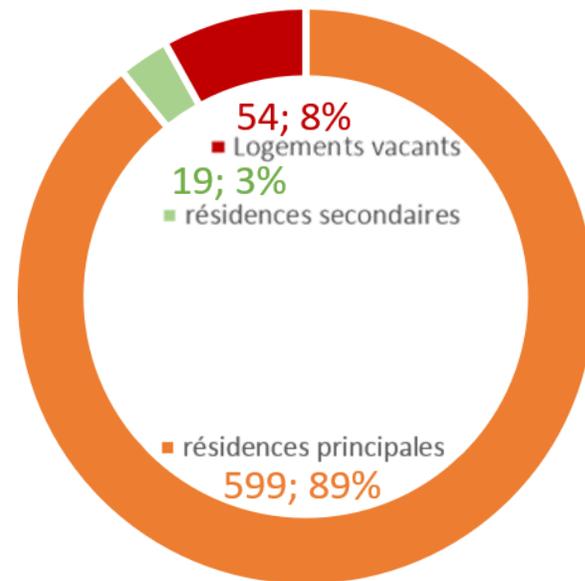
Une fois l'objectif d'accueil de population déterminé, on peut appréhender le nombre de logements (et plus précisément les résidences principales) à concevoir et remobiliser.



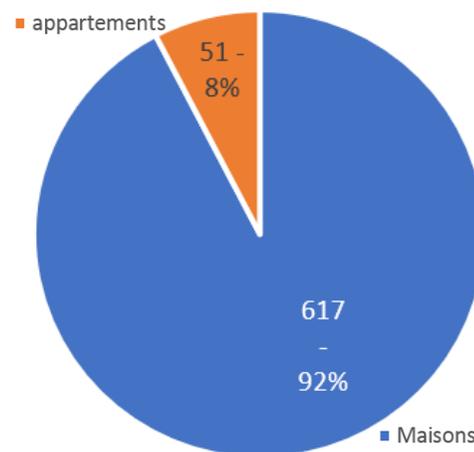
### Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2017



### Répartition des logements par catégorie en 2017



### Part des maisons et des appartements en 2017



En 2017, on compte **672 logements** au total sur la commune dont **599 en résidences principales** (89,1%), plus de  $\frac{3}{4}$  sont occupés par des propriétaires (75,6 %) et un  $\frac{1}{5}$  par des locataires (22 %). **La commune dispose d'assez peu de logements collectifs** (51 appartements répertoriés en 2017, soit 7,6 % du parc) **et de logements sociaux : 9 au chemin du petit bois** (1 T5, 5 T4 et 3 T3 réalisés entre 2000 et 2009) **et 8 chemins des lacs**. **85,4 % des résidences principales disposent de 4 pièces ou plus.**

On dénombre **19 résidences secondaires** (2,9 % du parc), ce qui est très peu, cette part se réduit d'ailleurs avec le temps, car le nombre de résidences secondaires avoisine les 20 logements depuis 1968, par contre le parc global a considérablement augmenté.

**La part de logements vacants a, à l'inverse, tendance à s'accroître de manière significative, avec 5 fois plus de logements en 2017 qu'en 1968 (54 contre 11), et une augmentation de 50 % sur la dernière décennie. Ces 54 logements recensés représentent 8 % du parc.** Ce constat montre que certains logements anciens sont « délaissés » au profit de constructions récentes (coût de la réhabilitation jugé trop important, recherche de logements avec terrains, ...).

## II - Combien de logements nécessaires ?

Sources : données SITADEL arrêtées à avril 2019

Entre 2009 et 2018, à Monteils :

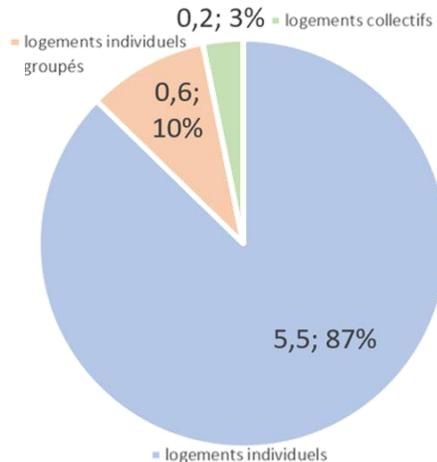
=> 63 nouveaux logements, d'une surface moyenne de 121 m<sup>2</sup>, dont :

- 55 logements individuels, d'une superficie moyenne de 123 m<sup>2</sup>,
- 6 logements individuels groupés (lotissements), d'une superficie moyenne de 103 m<sup>2</sup>,
- 2 logements collectifs, d'une superficie moyenne de 49 m<sup>2</sup>.

=> 9,4 % du parc de logements a été réalisé sur la dernière décennie.

Année	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Logements individuels	7	5	8	11	3	5	3	4	0	9
Surface en m <sup>2</sup> / logement	106	137	129	123	122	99	169	114	/	128
Logements individuels groupés	0	0	0	0	0	0	2	0	0	4
Surface en m <sup>2</sup> / logement	/	/	/	/	/	/	88	/	/	111
Logements collectifs	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Surface en m <sup>2</sup> / logement	/	/	/	/	/	/	98	/	/	/
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>13</b>
Surface en m <sup>2</sup> / logement	106	137	129	123	122	99	126	114	/	123

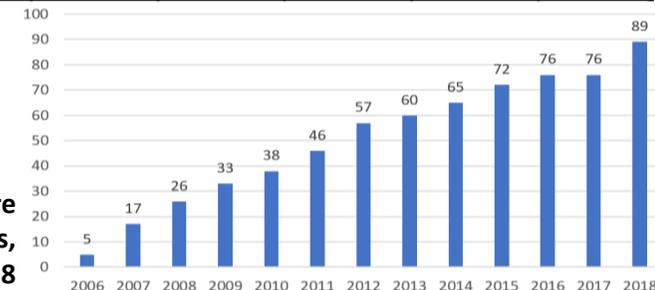
Moyenne annuelle des nouveaux logements par catégorie, de 2009 à 2018



Moyenne annuelle sur la dernière décennie :

- Logements individuels : 5,5
- Logements individuels groupés : 0,6
- Logements collectifs : 0,2
- **Total logements : 6,2**

Evolution cumulée, du nombre de nouveaux logements neufs, entre 2009 et 2018



## II - Combien de logements nécessaires ?

Sources : Porter à connaissance des services de l'Etat

Comme indiqué précédemment, la commune dispose de très peu de logements sociaux : **17 en tout, soit 2,8 % du parc des résidences principales.**

=> Au regard de la situation de la commune dans l'agglomération Caussadaise, et en référence au Plan Départemental de l'Habitat, **l'Etat recommande que la part des logements HLM représente au moins 6 % des nouvelles résidences principales.**

**D'autre part, Monteils bénéficie des dispositifs et outils suivants concernant l'habitat :**

### **Le Plan Départemental de l'Habitat**

PDH approuvé le 26 janvier 2018 pour une durée de 6 ans

#### **Objectifs :**

- 1 - La sécurisation des parcours résidentiels en accession comme en locatif dans le public comme dans le privé
- 2 - La sécurisation de la trajectoire de développement des territoires
- 3 - La reconnaissance de la diversité des enjeux habitat des territoires du Tarn et Garonne

=> Une hypothèse globale de très léger fléchissement du développement démographique, avec environ **3 500 habitants supplémentaires par an et un besoin en résidences principales de 1 900 logements / an.**

=> Volonté de **réduire la parc vacant** (de 9 % à 7 %)

=> Produire **1 700 logements neufs / an**

=> **21 % de ce scénario est prévu que le Pays Midi-Quercy (750 habitants / an).**

=> Cela représente **140 résidences principales supplémentaires / an, pour la CC Quercy Caussadais (20% en résorption de la vacance, 80% en constructions neuves).**

=> La consommation estimée pour le Quercy Caussadais est de 11 ha (40% en moins que la période 2009-2013).

### **L'OPAH Pays Midi-Quercy**

Mise en place en novembre 2018 pour une durée de 3 ans

**Objectifs :** Lutter contre l'insalubrité, contre la précarité énergétique, favoriser le maintien à domicile grâce aux travaux adaptés à la perte d'autonomie.

**=> Objectif global (sur l'ensemble du Pays Midi-Quercy) de rénovation de 345 logements, dont 303 logements propriétaires et 45 logements propriétaires bailleurs.**

### **Opération Bourgs-centres Caussade et Monteils**

Contrat cadre 2018-2021

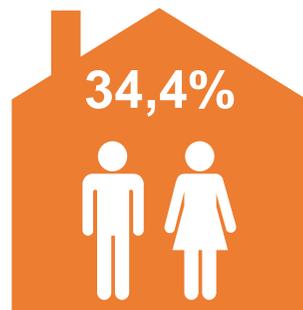
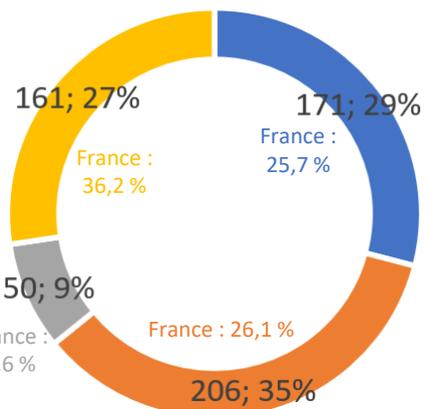
**Objectifs :** Agir sur les fonctions de centralité et l'attractivité des communes de Caussade, et Monteils vis-à-vis de leur bassin de vie, dans les domaines suivants :

- la structuration d'une offre de services diversifiée et de qualité ;
- le développement de l'économie et de l'emploi ;
- la qualification du cadre de vie / des espaces publics et de l'habitat ;
- la valorisation des spécificités locales

**=> Enjeux identifiés à l'issue du diagnostic (traduites en fiches actions) :**

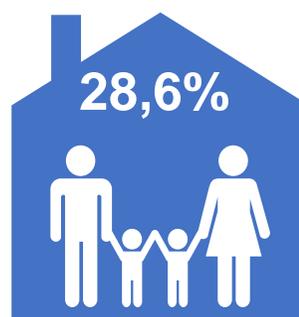
- Créer une continuité des zones d'habitat de part et d'autre de la RD 926 pour mieux structurer l'entrée de ville et renforcer le cœur du bourg de Monteils;
- Créer un réseau de circulations douces sécurisé en reliant le quartier du lycée au village ;
- Mieux traiter l'interface entre « ville et campagne », en utilisant les éléments naturels ;
- Assurer la cohérence des aménagements avec Caussade, en assurant une continuité visuelle des traitements urbains.

### Composition des ménages



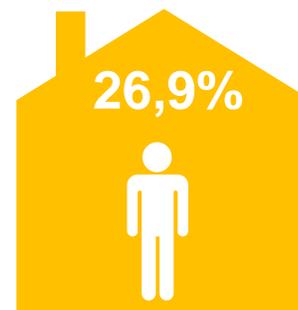
**206 ménages sont composés de couples sans enfant**

(soit 413 personnes représentant 30,7 % de la population)



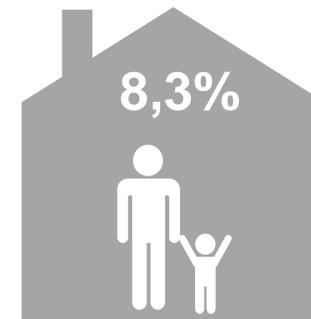
**171 ménages sont composés de familles avec enfant(s)**

(soit 644 personnes représentant 47,9 % de la population)



**161 ménages sont composés d'une personne**

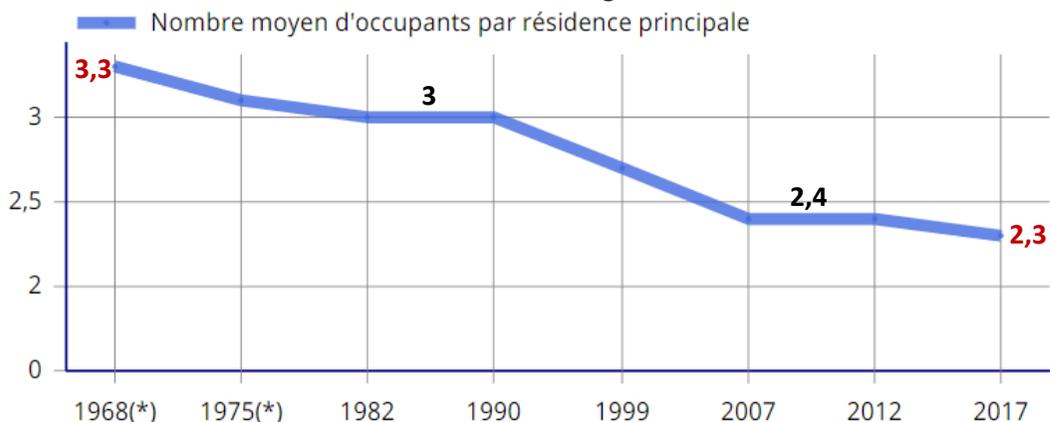
(soit 161 personnes représentant 12 % de la population)



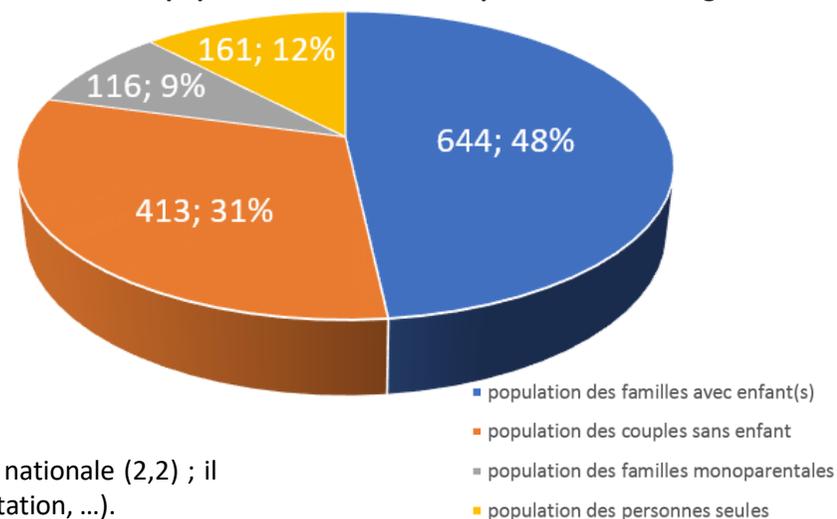
**50 ménages sont composés de familles monoparentales**

(soit 116 personnes représentant 8,6 % de la population)

### Evolution de la taille des ménages de 1968 à 2017



### Répartition de la population suivant la composition des ménages



**Le nombre de personnes par logement est de 2,3 en 2017**, ce chiffre est conforme à la moyenne nationale (2,2) ; il est en décroissance continue, et est lié aux structures familiales nouvelles (phénomène de décohabitation, ...).

A partir du nombre de personnes par résidence principale on peut donc tenter de **déterminer le nombre de logements, à créer ou remobiliser, pour atteindre l'objectif de population envisagé à l'horizon 2032.**

Ainsi sur la base des hypothèses faites en 1<sup>ère</sup> partie et du chiffre de Monteils en 2017 (**2,3 personnes par résidences principales**) :

- Hypothèse haute : 250 habitants supplémentaires / 2,3 = **110 résidences principales** à créer et remobiliser,
- Hypothèse moyenne : 150 habitants supplémentaires / 2,3 = **65 résidences principales** à créer et remobiliser,
- Hypothèse basse : 100 habitants supplémentaires / 2,3 = **45 résidences principales** à créer et remobiliser,

Cette estimation n'est cependant pas complètement exacte, puisque pour ne serait-ce que maintenir la population sur un territoire, compte tenu des dynamiques actuelles (dessalement des ménages, augmentation de la vacance, ...) **un besoin supplémentaire de logements est quasiment toujours nécessaire.**

=> On peut déterminer cela par ce que l'on nomme **le calcul du point mort.**



## II - Combien de logements nécessaires ?

	2007	2017	Evolution 2007 / 2017
Nombre de personnes par ménage	2,4	2,3	-0,1
Population des résidences principales	1 249	1 361	112
Nombre de résidences principales	510	599	89
Nombre de résidences secondaires	16	19	3
Nombre de logements vacants	36	54	18
Total des logements	562	672	110
Logements construits	Données SITADEL (logements commencés 2007 - 2017)		71
			<b>Besoins engendrés (nbre de logements)</b>
<b>RENOUVELLEMENT (A)</b>	logements construits - variation du nombre de logements 2007 - 2017		-39
<b>VARIATION (B)</b>	Evolution résidences secondaires + évolution logements vacants		21
<b>DESSERREMENT (C)</b>	(population 2007 / nbr pers par logement 2017) - nbr résidence principales 2007		33
<b>POINT MORT</b>	A + B + C		15
<b>EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>	Point mort - logements construits		-56

## II - Combien de logements nécessaires ?

**Renouvellement (A)** : C'est la vie du parc en dehors de la construction neuve. Il permet de déterminer le nombre de logements renouvelés. Les valeurs positives expriment une augmentation du besoin en logements (situation de logements ayant changés d'usage parc insalubre, ...), une valeur négative exprime une diminution de ce besoin.

Sur Monteils => entre 2007 et 2017 le renouvellement a engendré **un excédent de 39 logements**,

**Variation (B)** : il s'agit de déterminer le poids des résidences secondaires et de la vacance sur la période considérée (diminution ou renforcement).

Sur Monteils => entre 2007 et 2017 **un renforcement de la vacance et des résidences secondaires de 21 logements**,

**Desserrement (C)** : il s'agit de déterminer le besoin en résidences principales à créer afin de prendre en compte l'évolution du nombre de personnes par ménage. En effet, si la taille moyenne des ménages ou le taux d'occupation des résidences principales diminue, il faut davantage de résidences principales pour loger le même nombre d'habitants.

Sur Monteils => entre 2007 et 2017 **un desserrement lié à la baisse du taux d'occupation qui génère un besoin de 33 logements**,

**Point mort (A + B + C)** : il s'agit de déterminer le besoin en logement permettant le maintien théorique de l'effectif de population. Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal sur la période considérée.

Sur Monteils => entre 2007 et 2017 **le maintien théorique de l'effectif de population nécessitait la création de 15 logements**.

**Effet démographique** : il s'agit de déterminer la consommation de logements due uniquement à l'augmentation de la population. Il est donc égal à la différence entre le point mort et le nombre de logements construits.

**Sur Monteils on assiste à un développement démographique => entre 2007 et 2017 la création de 71 nouveaux logements a permis d'absorber le point mort et laisse un gain de 56 logements.**

## II - Combien de logements nécessaires ?

### Situation en 2007

1 249 habitants

2,4 personnes par logement

562 logements :

- 510 résidences principales (90,8 %)
- 16 résidences secondaires (2,8 %)
- 36 logements vacants (6,4 %)

### Situation en 2017

1 361 habitants

2,3 personnes par logements

672 logements :

- 599 résidences principales (89,1 %)
- 19 résidences secondaires (2,8 %)
- 54 logements vacants (8,1 %)

### Vers ou aller en 2032 ?

Objectifs de combien d'habitants ?

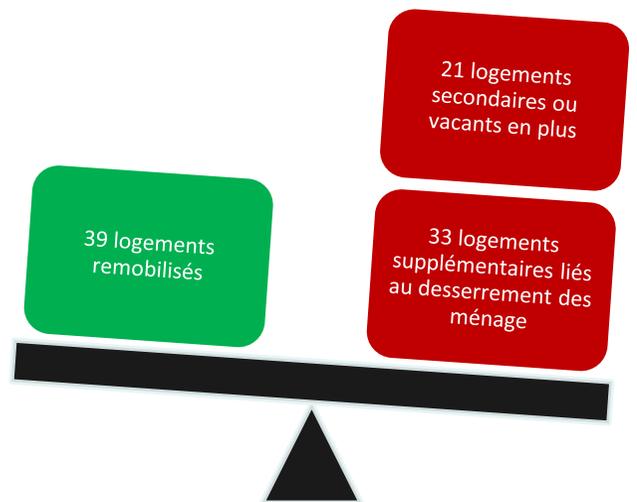
Vers quelle évolution de la taille des ménages (combien de personnes par logements) ?

=> Combien de logements à remobiliser / créer pour atteindre le « point mort » ? pour gagner de la population ?

- Renforcer la part des résidences principales ?
- Quelle évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants ? (réduire la part des résidences secondaires et des logements vacants ?)

→ Gain de 56 logements, ce qui a engendré un développement démographique

Sur la base de ces données, et des objectifs de la commune, il s'agira d'identifier les besoins futurs.



=> 15 logements nécessaires pour le maintien de la population



15 logements nécessaires pour le maintien de la population

## Situation en 2007

1 249 habitants

2,4 personnes par logement

562 logements :

- 510 résidences principales (90,8 %)
- 16 résidences secondaires (2,8 %)
- 36 logements vacants (6,4 %)



## Situation en 2017

1 361 habitants

2,3 personnes par logements

672 logements :

- 599 résidences principales (89,1 %)
- 19 résidences secondaires (2,8 %)
- 54 logements vacants (8,1 %)



## Vers où aller en 2032 ?

1 650 habitants

2,2 personnes par logements

850 logements :

- 740 résidences principales (87 %)
- 25 résidences secondaires (2,9 %)
- 85 logements vacants (10 %)

### Ce que l'on peut imaginer comme hypothèses probables pour 2032 :

- Baisse régulière du nombre de personnes par logement,
- Maintien du taux de résidences secondaires (environ 3%),

**Hypothèse retenue ici concernant la vacance :** poursuite du phénomène de développement de cette problématique pour atteindre 10%



Sur la base de cet exemple, **il faut compter 140 logements supplémentaires pour effectivement atteindre les objectifs fixés** (exemple avec l'hypothèse haute).

Dans le cas présent ce serait donc **180 logements à créer et remobiliser qu'il faudrait réaliser, et pas seulement 140 résidences principales.**

**A l'inverse en luttant contre la vacance, et en favorisant la réhabilitation des logements anciens (créations de logements, ...), le nombre de constructions à atteindre pourrait être moindre.**

- ⇒ **Suivant l'objectif démographique envisagé, combien de logements en résidences principales doit-on potentiellement créer ou remobiliser ?**
- ⇒ **La problématique de la mixité urbaine et du pourcentage de logements sociaux doit être prise en compte. L'Etat recommande que la part des logements HLM représente au moins 6 % des nouvelles résidences principales. (Données communales 2017 : 17 logements, 2,5 % de HLM).**
- ⇒ **Les éléments liés au calcul du point-mort devront être pris en compte dans la justification du projet (ou du moins esquissés) pour le potentiel de logements à concrétiser.**
- ⇒ **Ces logements doivent répondre aux besoins du projet communal. Il doit y avoir une cohérence entre eux. Il s'agit ensuite d'identifier les secteurs propices à ce développement.**

## 3 - Comment prévoir et adapter le tissu urbain pour concrétiser le projet de développement ?

Une fois que les objectifs de développement sont déterminés, la principale difficulté est d'arriver à retranscrire le besoin en logements sous forme de potentiel constructible et remobilisable.

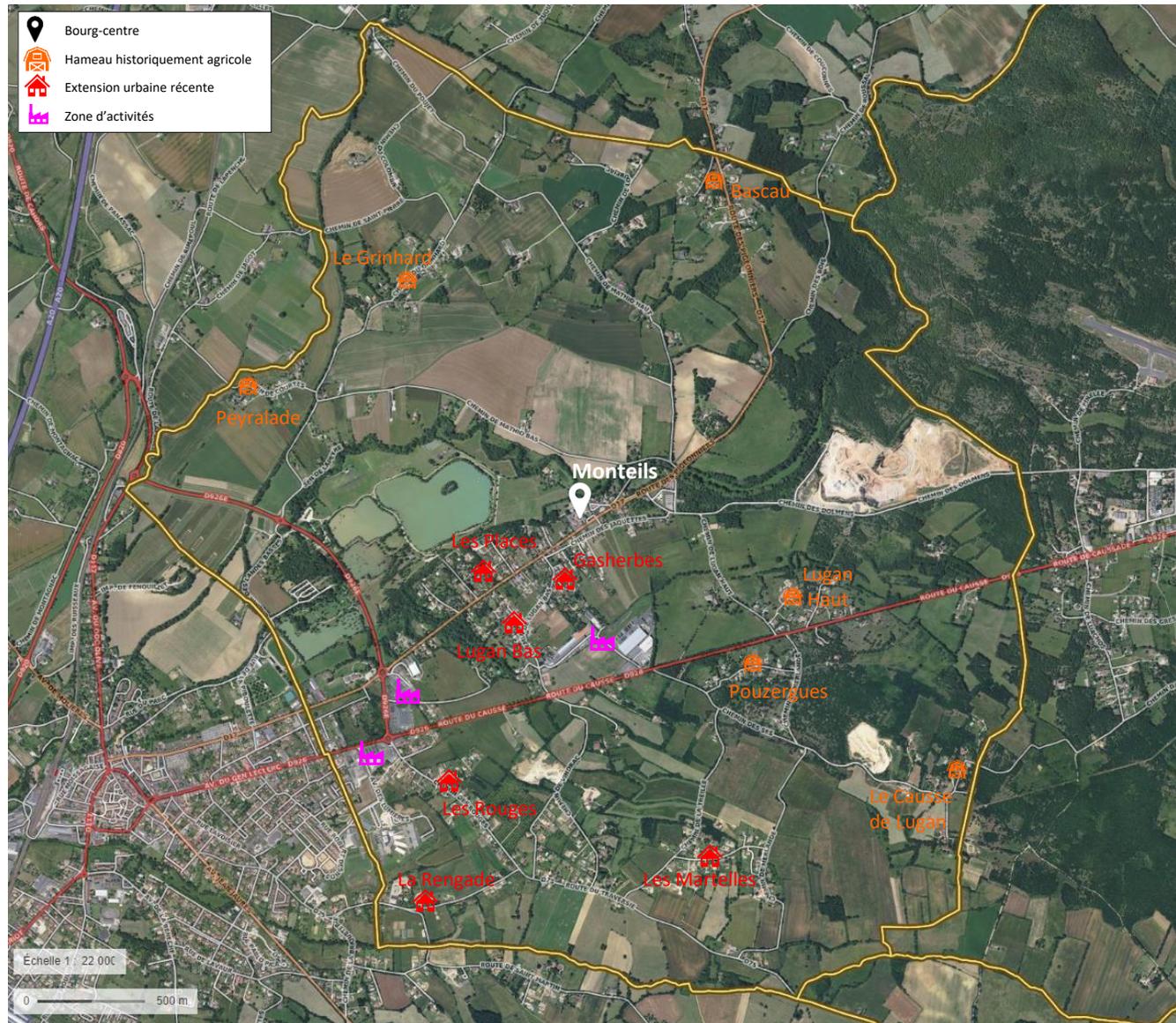
Il s'agit alors de comparer le tissu urbain actuel et ses potentialités, aux velléités de développement.

**Il est essentiel lorsque l'on fait ces choix de bien prendre en compte :**

- **La présence des équipements, des commerces et des services**, qui garantissent un bon cadre de vie,
- **La présence des transports** (la facilité des déplacements),
- **La capacité des réseaux**,
- **Les formes urbaines existantes et à créer**, afin de respecter le fonctionnement de la commune.

**Le potentiel urbanisable (et remobilisable) sur le territoire doit donc correspondre aux objectifs, mais également être adapté au tissu urbain. En effet, suivant les formes urbaines mises en place, le besoin en terme de surfaces à aménager est très différent.**

### III - Quel développement urbain à prévoir ?



#### Le développement du village

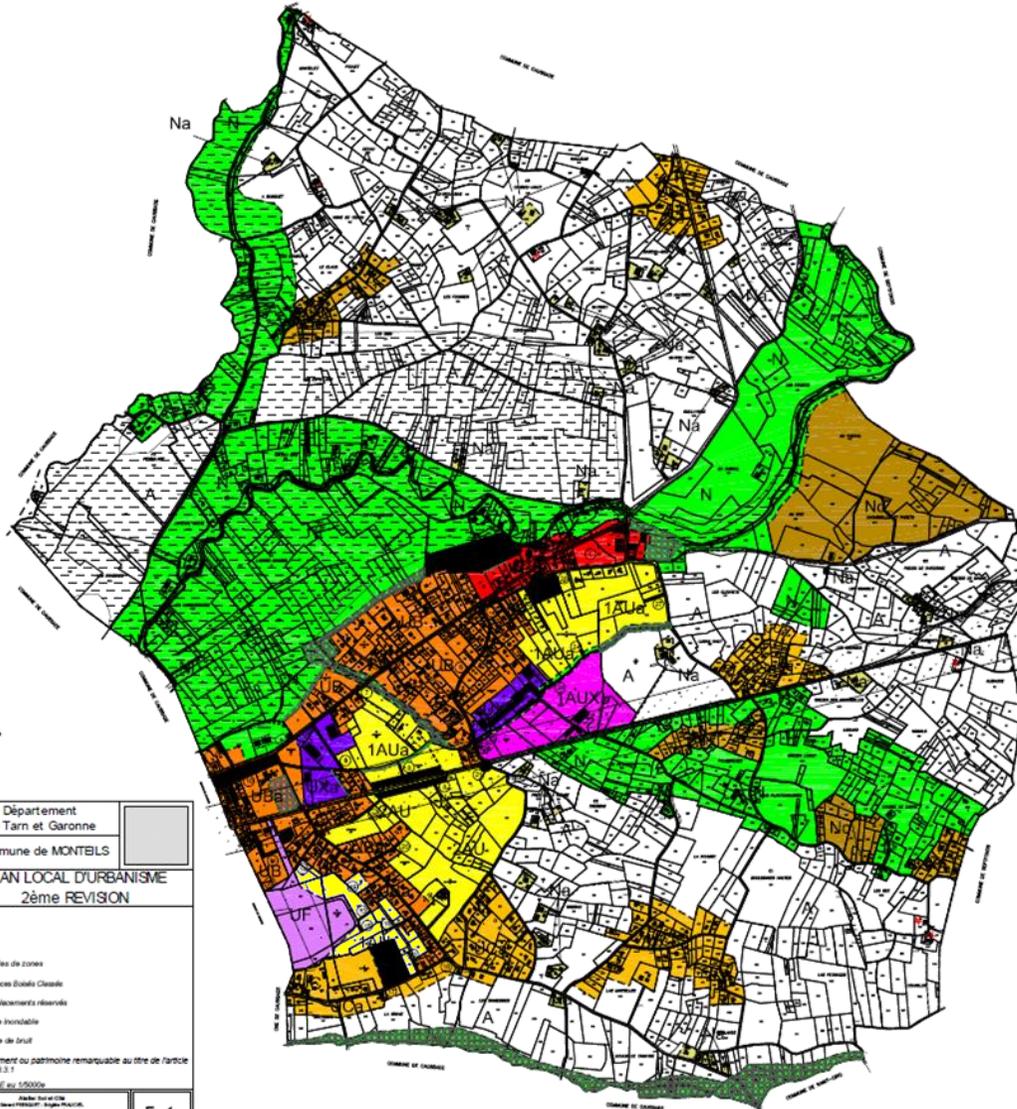
Issue d'une logique ancienne, le village comprend les principaux services et équipements (mairie, école). Sur les dernières décennies, **l'urbanisation s'est organisée en prolongement, sur sa partie ouest**, en lien avec la route des Pigeonniers (RD 17) et les anciennes entités agricoles désormais intégrées au tissu urbain constitué (Lugan bas, Gasherbes). Ces développements se sont réalisés avec une densité et des logiques différentes, ce qui a entraîné un déficit de lisibilité de la limite urbaine sur les extensions (logique différente de celle du centre ancien ou l'espace public occupe véritablement une place majeure).

#### Une extension urbaine issue du développement de Causade

Monteils a vu la partie sud-ouest de son territoire s'urbaniser progressivement en lien avec la RD 926 qui la relie directement à Causade. Des secteurs d'équipements (lycée), d'habitat et d'activités s'y sont structurés. Ce développement est organisé dans la zone d'équipements mais s'est également accompagné d'une urbanisation linéaire suivant les voies, sur les espaces limitrophes (Les Rouges, La Rengade, ...). L'éparpillement des constructions s'est également effectué sur le reste du territoire, le plus souvent par agrandissement progressif des hameaux.

#### Les secteurs d'activités

Les secteurs d'activités de Monteils, qu'ils soient de nature industrielle, artisanale ou commerciale, sont tous implantés le long de la RD 926 (effet vitrine recherché).



La commune dispose d'un **Plan Local d'urbanisme (2<sup>ème</sup> révision)** approuvé par la délibération du 17 janvier 2007. Précédemment elle disposait d'un **Plan d'Occupation des Sols** approuvé par la délibération du 07 avril 1988.

Dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur, plusieurs modifications ont été effectuées :

- **1<sup>ère</sup> modification** (portant sur plusieurs points réglementaires) approuvée le 30 juillet 2009,
- **2<sup>ème</sup> modification** (portant sur plusieurs points réglementaires) approuvée le 27 juillet 2011
- **1<sup>ère</sup> modification simplifiée** (modification de la règle du stationnement des deux roues pour l'extension du lycée), approuvée le 09 mars 2015

En date du 07 mars 2019, **la commune a décidé de réviser pour :**

- Maitriser la ressource foncière et lutter contre l'étalement urbain,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et architectural,
- Ouvrir à la construction des terrains qui bénéficient déjà des infrastructures et des réseaux primaires afin d'adopter une gestion rationnelle du sol,
- Intégrer des circulations douces dans les projets urbains,
- Développement harmonieusement l'activité économique,
- Développer le tourisme,
- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives,
- Définir, protéger et mettre en valeur les espaces naturels du territoire,
- Redéfinir les zones naturelles boisées et les carrières,
- Prendre en compte la trame verte et bleue.

### III - Quel développement urbain à prévoir ?

Estimation du potentiel constructible  
Sources : Géoportail - réalisation carte : Sol et Cité

#### Secteur de Grinhard

Zone Nh

=> 10 constructions envisageables

#### Monteils ouest

Zone UB

=> 50 constructions envisageables

#### Secteur la Malautio

Zone UB

=> 10 constructions envisageables

#### Secteur les Claus

Zone 1AUa

=> 80 constructions envisageables  
(sur la base de 8 ha et 10 lgts / ha)

#### Secteur la Biasse

Zone UB

=> 20 constructions envisageables

#### Secteur les Rouges

Zones UB / UBa

=> 5 constructions envisageables

#### Secteur du lycée

Zone UF

=> Zone d'équipements publics

#### Secteur les Obits

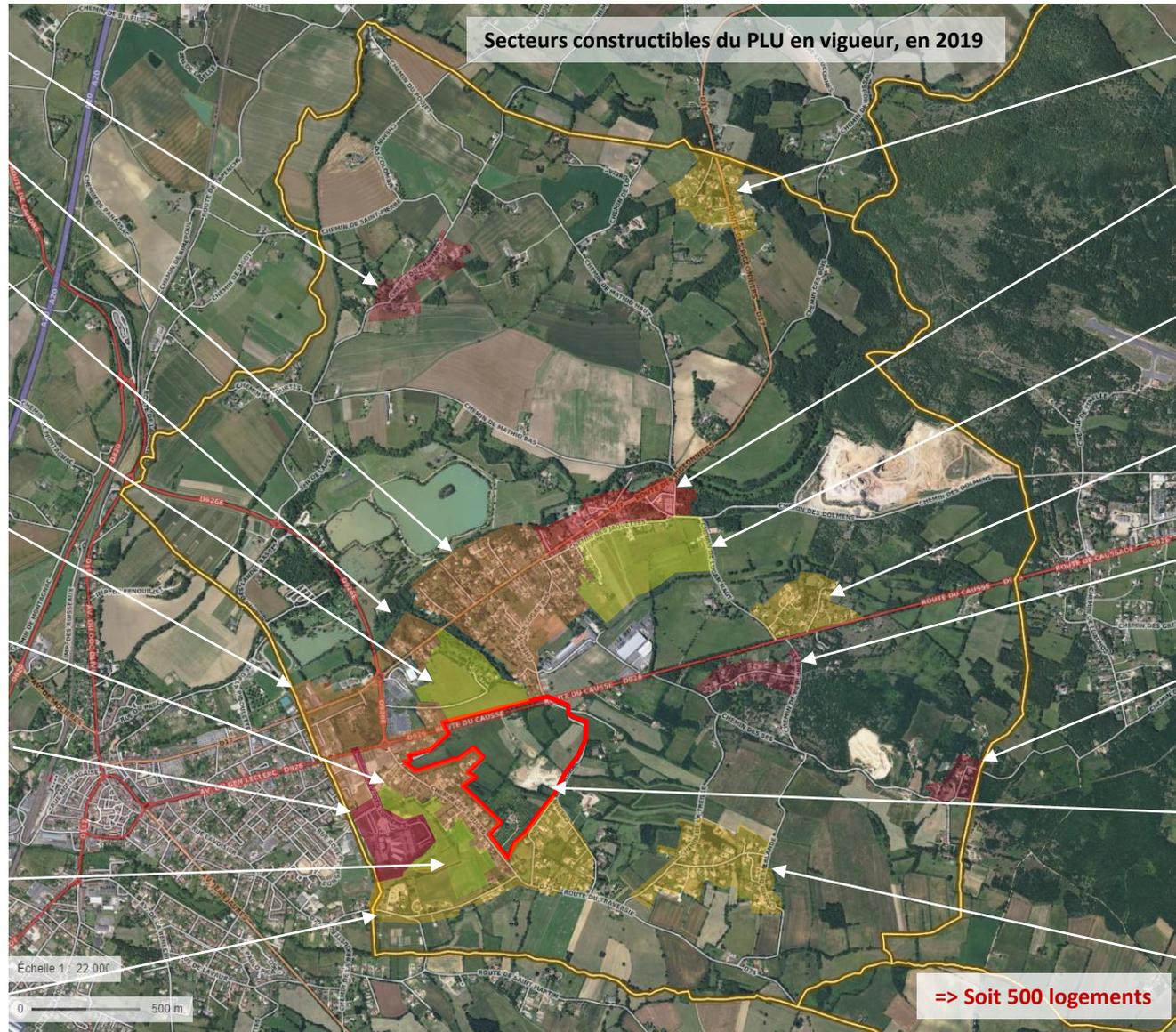
Zone 1AU

=> 80 constructions envisageables  
(sur la base de 8 ha et 10 lgts / ha)

#### Secteur la Grave

Zones UC / UCa

=> 60 constructions envisageables



#### Secteur de Bascau

Zone Uca

=> 5 constructions envisageables

#### Monteils - centre ancien

Zone UA

=> 10 constructions envisageables

#### Monteils - Extension sud

Zone 1AUa

=> 150 constructions envisageables  
(sur la base de 15 ha et 10 lgts / ha)

#### Secteur de Lugan Haut

Zone Uca

=> 10 constructions envisageables

#### Secteur de Pouzergues

Zone Nh

=> 3 constructions envisageables

#### Secteur les Sès

Zone Nh

=> 3 constructions envisageables

#### Secteur la Bouriette

Zone 2AU

=> Secteur de + de 9 ans n'ayant pas été ouvert à l'urbanisation, désormais reclassé en zone A (loi ALUR)

#### Secteur des Martelles

Zone Uca

=> 10 constructions envisageables

### III - Quel développement urbain à prévoir ?

Données : comparaison photos aériennes 2009 - 2019, réalisation: Atelier Sol et Cité

6 maisons d'habitation à Grinhard



18 maisons d'habitation sur le Village et ses extensions (Gasherbes, Lugan Bas, ...)

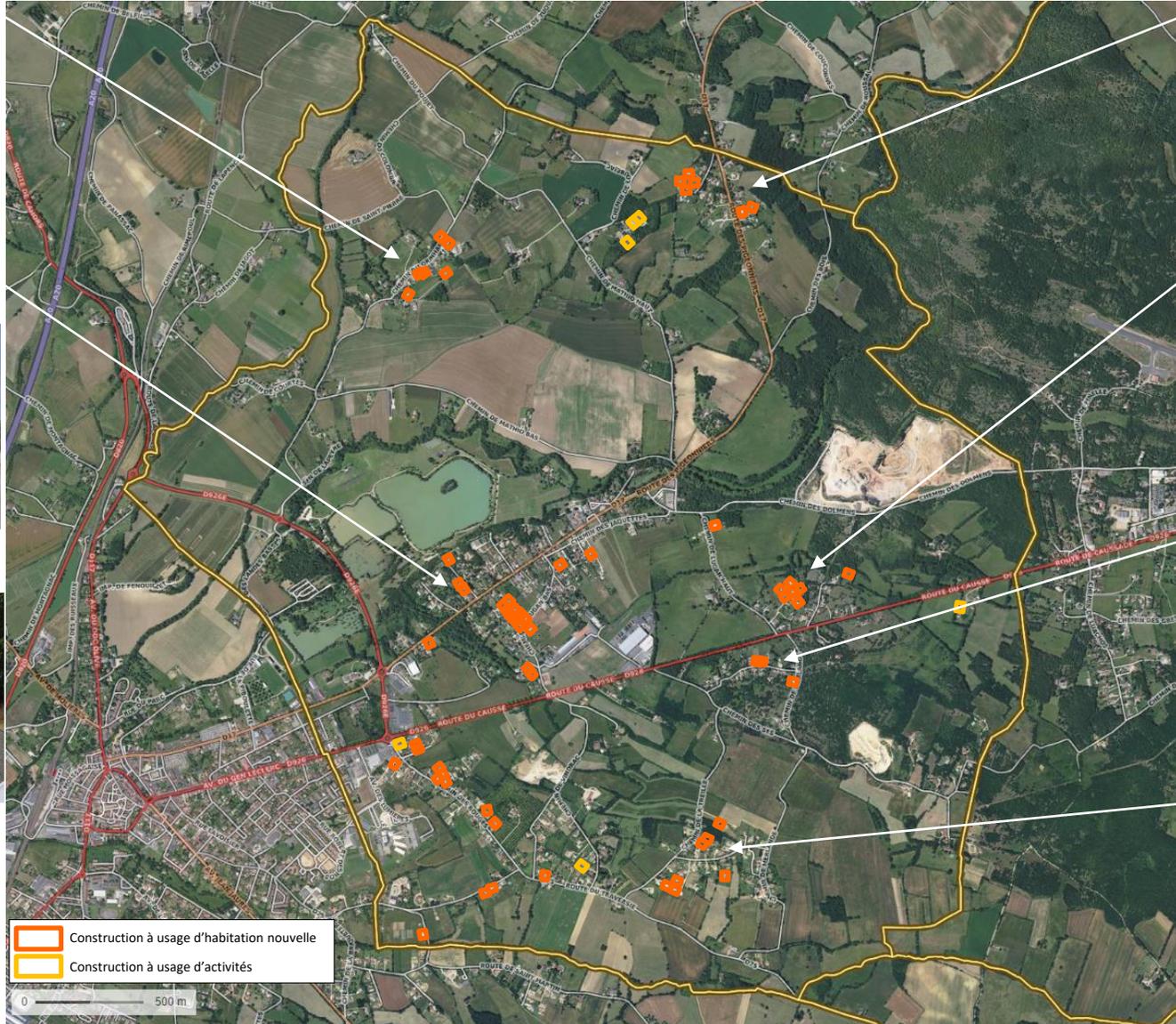


13 maisons d'habitation sur le secteur la Rengade / les Rouges



=> Soit 61 nouvelles maisons d'habitation identifiées au total.

=> Environ 1/3 sur le village



6 maisons d'habitation à Bascau



8 maisons d'habitation à Lugan Haut



3 maisons d'habitation à Pouzergues



7 maisons d'habitation à Martelles



- ⇒ **La commune s'est développée sur la dernière décennie suivant 3 logiques à peu près égales :**
  - un tiers sur le village et ses extensions immédiates,
  - un tiers sur la partie sud de la RD 926 en lien avec Caussade,
  - un tiers sur les différents hameaux.
  
- ⇒ **La commission souhaite-t-elle privilégier le village-centre pour la décennie à venir ?**
  
- ⇒ **Le secteur sud de la RD 926 est identifié comme un axe à travailler pour lier Monteils à Caussade. Sous quelle forme cela devra-t-il se traduire ?**
  
- ⇒ **Le territoire comprend des hameaux historiques qui sont également le support du développement. Dans quelle mesure doivent-ils être pris en compte ?**

Quel que soit le scénario retenu, quels sont les moyens dont dispose la collectivité pour atteindre son objectif de développement ?

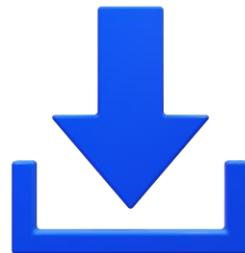
**1 / Remobiliser les logements disponibles du parc**

(logements vacants, changement de destination, ...)



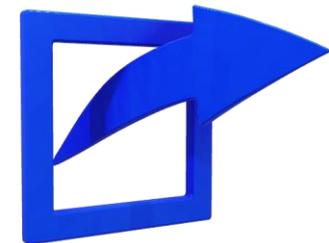
**2 / Permettre la densification du tissu urbain**

(division de parcelles, optimisation du foncier, opérations de destructions / reconstructions, ...)



**3 / Ouvrir de nouvelles zones constructibles**

(permettre la constructibilité sur des espaces aujourd'hui agricoles ou naturelles)



1 / Remobiliser les logements disponibles du parc  
*(logements vacants, changement de destination, ...)*

## 1 / Remobiliser les logements disponibles du parc (logements vacants, changement de destination, ...)

### De quoi s'agit-il ?

Il s'agit de remobiliser des logements existants qui sont inoccupés pour diverses raisons (vétusté, conservation pour un usage futur, en vente, succession en cours...). La vacance est un phénomène complexe recouvrant des réalités multiples.

**Constat sur Montels =>** Sur la dernière décennie, la commune a pu remobiliser près de 40 logements. Elle se trouve donc dans une logique de remobilisation du parc ancien : 110 logements nouveaux pour 71 logements neufs (2007 / 2017).



### Secteurs propices à cette logique de remobilisation :

- Village centre, et tissus anciens organisés sur les hameaux,
- Éventuellement du bâti ancien agricole isolé pour le changement de destination.

### => Vers quelle tendance la commission estime-t-elle qu'on se dirige ?

Y'a-t-il des logements vacants à remobiliser ? Des programmes spécifiques à mener (que donne l'OPAH sur la commune) ? des opportunités de créer des logements sur du bâti dans le centre du village, des changements de destination à envisager, ... ?

## 2 / Permettre la densification du tissu urbain

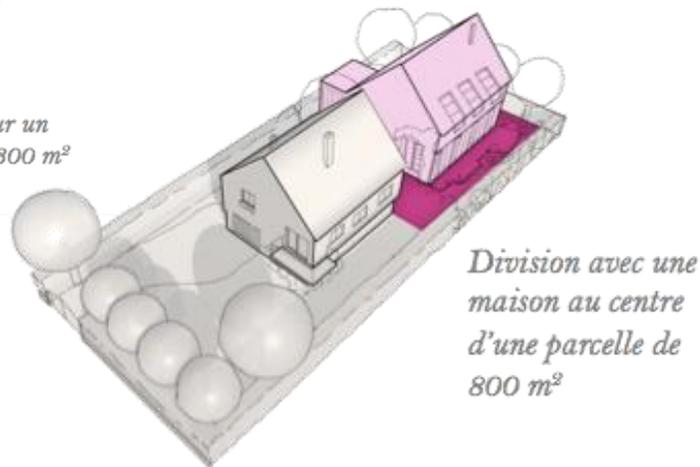
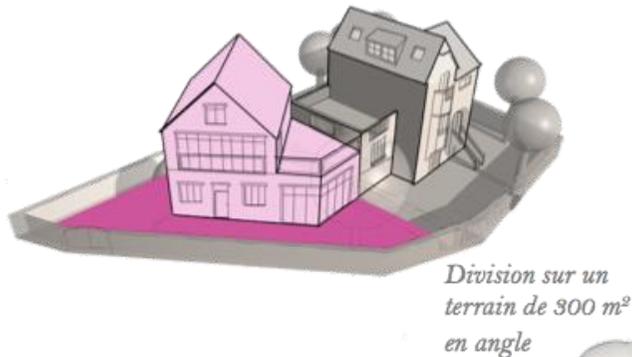
### 2.1 - division de parcelles, optimisation du foncier, comblement de dents creuses, ...

## 2 / Permettre la densification du tissu urbain

### 2.1 - division de parcelles, optimisation du foncier, comblement de dents creuses, ...

#### De quoi s'agit-il ?

L'évolution de la législation et notamment la suppression des tailles minimum de terrains dans les zones en assainissement autonome permet aujourd'hui la densification de n'importe quel terrain bâti (situé dans une zone constructible).



#### Secteurs propices à cette logique de redivision :

- Le village centre et les secteurs d'extension urbaine situés au-delà, où malgré la place des lotissements, il existe également des trames parcellaires anciennes permettant des redivisions.
- Les tissus anciens organisés sur les hameaux,

#### Quelle tendance sur la commune ?

Y'a-t-il un potentiel identifiable sur la commune ? Y'a-t-il déjà des divisions parcellaires qui s'opèrent sur des terrains bâtis ? Si oui où (village, hameaux) ? Y'a-t-il des secteurs où il est envisageable de renforcer ces possibilités (jouer sur la hauteur, ...), à l'inverse y'a-t-il des secteurs où ce serait dommageable (protection de jardins, ...).

## 2 / Permettre la densification du tissu urbain

### 2.1 - division de parcelles, optimisation du foncier, comblement de dents creuses, ...

#### Exemple de densification possible sur le secteur du hameau de Lugan-Haut



**2 / Permettre la densification du tissu urbain**  
**2.2 - Comblement de dents creuses par du petit collectif**

## 2 / Permettre la densification du tissu urbain

### 2.2 - Comblement de dents creuses par du petit collectif

#### De quoi s'agit-il ?

Il s'agit des opérations d'aménagement qui accroissent de manière significative le nombre d'habitation, au regard du tissu urbain environnant. Elles peuvent répondre à diverses formes urbaines, et doivent s'inscrire dans l'existant.



#### Secteurs propices à cette logique de densification :

- Le centre-bourg (par exemple sous forme de maisons de ville),
- Le secteur de développement sud, en lien avec Causcade, le lycée, ...

#### => Quelle tendance sur la commune ?

51 appartements répertoriés en 2017, soit 7,6 % du parc, seulement 2 logements neufs construits sur la période 2007 / 2017. On observe donc un développement sous cette forme très faible. Pourtant il y a plus de 160 ménages composés d'une personne seule, dont une part souhaiterait certainement disposer de ce type de logements.

## 2 / Permettre la densification du tissu urbain

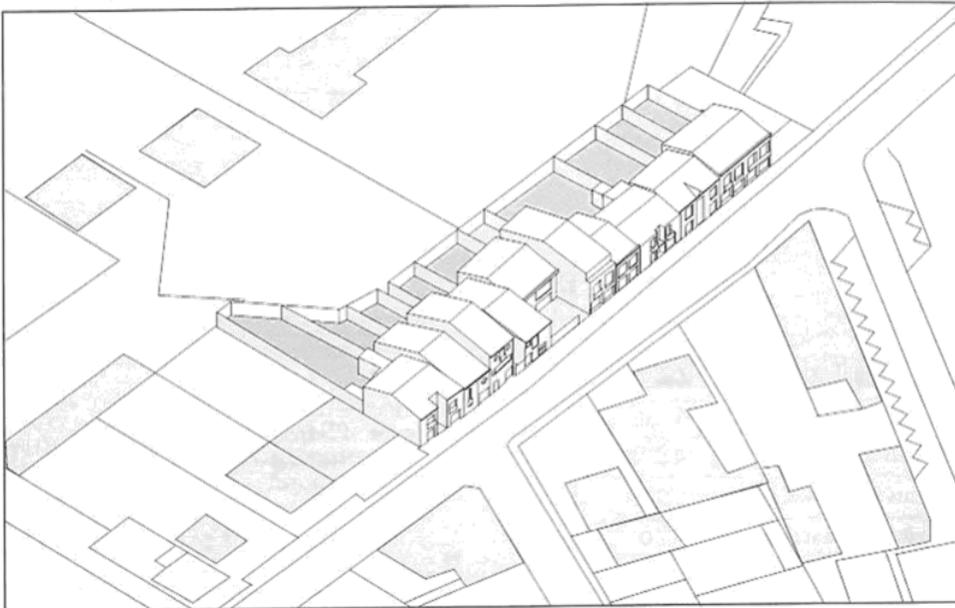
### 2.2 - Comblement de dents creuses par du petit collectif

#### Habitat individuel groupé ( ou en bande) :

Hauteur des constructions : RDC ou R + 1

Parcelles en bande d'une superficie comprise autour de 400 m<sup>2</sup>

Densité : 30 logements / Ha



Lotissement Etchenique

Hauteur des constructions : RDC à R+1

#### Habitat collectif prévu autour de centralités de quartiers (cité à titre d'exemple pour Monteils) :

Hauteur des constructions : R + 2 et R + 3

Densité : 60 logements / Ha

Immeubles contenant des appartements allant du T1 au T5 avec une parité entre propriétaire et locataire.



Résidences Parc des Fougères / Clos des Acacias

Hauteur des constructions : R+3 à R+5

**2 / Permettre la densification du tissu urbain**  
*2.3 - Opérations de destruction / reconstruction*

## 2 / Permettre la densification du tissu urbain

### 2.3 - Opérations de destruction / reconstruction

#### De quoi s'agit-il ?

Il s'agit des opérations visant à reconstruire la ville sur elle-même pour permettre d'accroître le nombre d'habitations sur une même unité de surface.



Opération similaire à Toulouse (route de Blagnac) 2 maisons transformées en 27 logements + une supérette en RDC

#### Secteurs propices à cette logique de densification :

- Le centre-bourg,
- Le secteur de développement sud, en lien avec Caussade, le lycée, ...

**La commune peut mettre en place une zone spécifique ou un emplacement réservé pour assurer une mixité sociale dans ce type d'opération.**

### 3 / Ouvrir des zones constructibles



### 3 / Ouvrir des zones constructibles

#### Bénéfices

- Permet d'accueillir une population nouvelle, sur des secteurs qui ont été prévus pour cela,
- Permet de programmer les réseaux en conséquences et dans le temps, les équipements à renforcer, ...
- Répond à une demande, et lorsque la localisation est logique, peut renforcer le cadre de vie du village,
- Optimisation du foncier, ...



#### Risques

- Consomme de la surface agricole et naturelle,
- Peut participer à la banalisation du territoire,
- Peut induire des contraintes à l'activité agricole (suivant la localisation),
- Provoque toujours un impact sur l'environnement (artificialisation des sols à minima),
- Se réalise souvent sans notion d'espace publique,
- ...



#### => Que souhaite la commission ?

Y'a-t-il des secteurs propices à un développement logique et cohérent du village ? Quelle forme urbaine y prévoir ? Quid des réseaux, des accès, du niveau d'équipements, .... ?

# Illustrations de projets d'aménagement (écoquartiers)

## CREATION D'UN QUARTIER EN EXTENSION DU VILLAGE

Le projet consistait à prévoir une extension urbaine du bourg, en vue de créer un véritable village sur la commune de Sainte-Croix.

Les principes retenus:

- Respect des courbes de niveaux
- Orientations par rapport au soleil
- Pas de véhicule en cœur de quartier.
- Extension des espaces publics .



Maître d'ouvrage :  
Mairie de Sainte-Croix

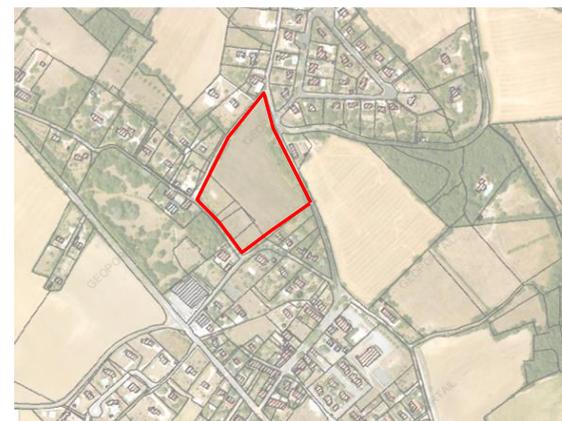
Mission :  
Concours (finaliste)

Année de réalisation :  
Etude: 2010



## CREATION D'UN QUARTIER EN CONTINUITÉ DU VILLAGE

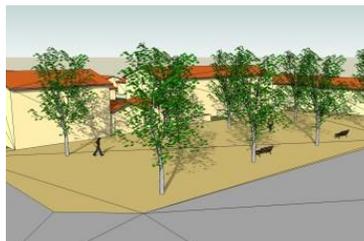
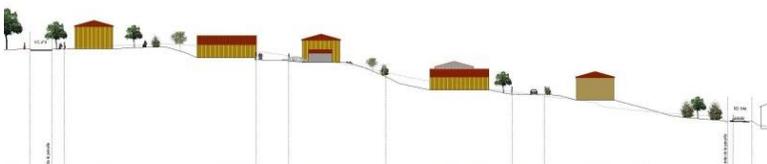
Le projet vise à créer un véritable quartier, en continuité du village, au travers d'un jeu d'espaces publics et de cheminements. La densité des constructions décroît lorsqu'on s'éloigne du village.



Maître d'ouvrage :  
Mairie d'Odars

Mission :  
Esquisse

Année de réalisation :  
Etude: 2009



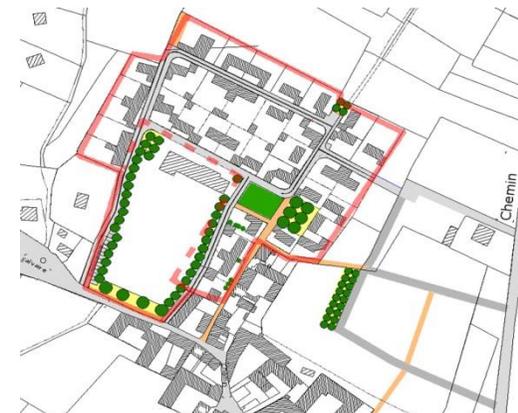
## CREATION DE QUARTIERS COMME PROLONGEMENT DU VILLAGE

Le quartier propose une continuité des voies, et une articulation avec le village existant grâce à l'aménagement de places. Les implantations bâties respectent les logiques locales, et les annexes participent à la définition des limites.

Maître d'ouvrage :  
Mairie de Vielle-Aure

Mission :  
Esquisse

Année de réalisation :  
Etude: 2006





Merci pour votre attention.

**soletcité**

Atelier d'Urbanisme  
et d'Architecture

**AMIDEV**

Bureau d'Etudes en environnement