



**solet**city

Atelier d'Urbanisme  
et d'Architecture

**AMIDEV**  
Bureau d'Etudes en environnement

*Communauté de Communes  
du Quercy Caussadais*

*Département du  
Tarn-et-Garonne*



*Vue de Monteils - Source : Google Earth Pro*

3<sup>ème</sup> Révision du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Monteils

Document d'information réalisé dans le  
cadre de la concertation

Juillet 2020



**soletcité**

Atelier d'Urbanisme  
et d'Architecture

**Jérôme COURRIOL**  
Urbaniste  
Directeur d'études

**Coordonnateur de l'équipe**  
**Atelier Sol et Cité / AMIDEV**

**Jérôme COURRIOL**  
Urbaniste

**Stéphane CAYRE**  
Urbaniste

**Stéphanie RAYSSAC**  
Architecte / Urbaniste

**Spécialités :**

Organisation urbaine, patrimoine, caractéristiques architecturales, urbanisme réglementaire, analyse statistique, agriculture et cartographie (SIG)

**Sabine de REDON**  
Ingénieure écologue

**Valérie CROS**  
Ingénieure écologue

**Alexandre LORENTZ**  
Chargé d'étude Environnement

**Spécialités :**

Environnement, écologie, SIG, paysage, développement durable, énergie renouvelable, etc.

**AMIDEV**  
Bureau d'Etudes en environnement

**Suivi administratif - Coordination**

**Amandine DA CUNHA**  
Assistante de gestion - Sol et Cité

La commune de Monteils dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2007** (modifié 3 fois par la suite).

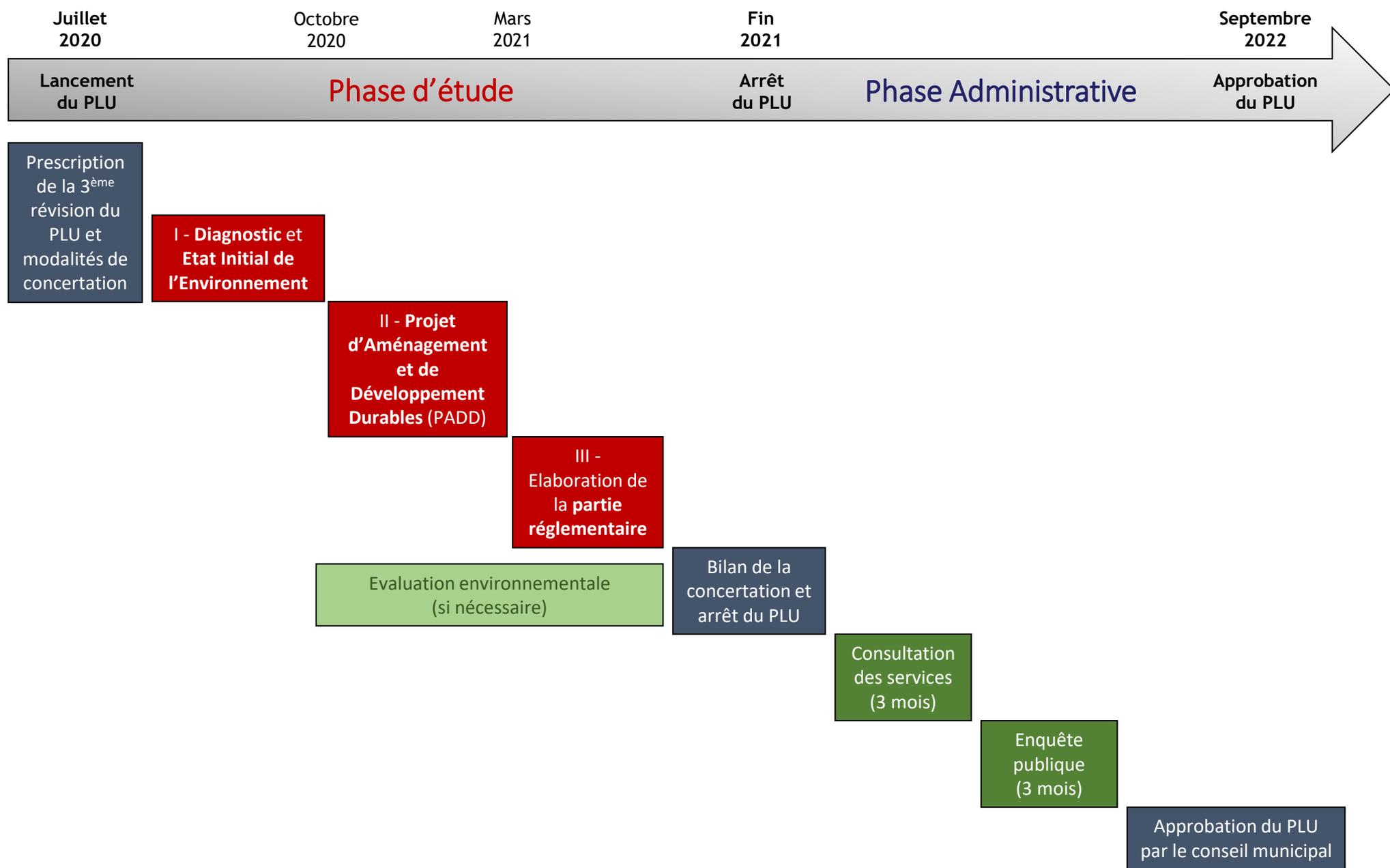
Aujourd'hui celui-ci ne correspond plus aux objectifs d'aménagement et de développement poursuivis par la commune, c'est pourquoi **par délibération du 07 mars 2019 il a été décidé de le réviser.**

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- **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,
- **développer de façon harmonieuse l'activité économique,**
- **développer le tourisme,**
- **prendre en compte les nouvelles dispositions législatives en vigueur,**
- **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.**

Cette révision doit se dérouler en trois temps :

- **Élaboration du diagnostic stratégique et de l'état initial de l'environnement pour la fin 2019,**
- **Formalisation du PADD pour la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2020,**
- **Partie réglementaire jusqu'à l'arrêt pour la fin 2021.**



Elle permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui définissent les objectifs d'aménagement. Elle s'appuie ainsi sur un large débat public.

- ✓ Les **modalités de la concertation** sont définies par le conseil municipal dans la délibération de révision, et doivent être mises en œuvre tout au long de la réflexion engagée :
  - Mise à disposition d'un registre en mairie,
  - Information sur le site internet et dans le bulletin municipal,
  - Réalisation d'une réunion publique,
  - Diffusion d'articles de presse pour relayer l'avancée du projet.
- ✓ La concertation a lieu **durant toute la phase d'étude**, de la prescription de la révision, jusqu'à la délibération arrêtant le PLU.
- ✓ La **participation** est ouverte à toute personne intéressée.
- ✓ Le **bilan** de la concertation est tiré par le Conseil Municipal au moment de l'arrêt du PLU.

## C'est un état des lieux, une photographie du territoire et de son contexte à un instant donné

Il prend en compte :

- **Le contexte socio-économique** (démographie, logement, transports, activité et artisanat, dynamiques de territoire, ...)
- **Les espaces et le cadre naturel** (paysages, relief, hydrographie, espaces sensibles, agriculture, les risques d'inondations, ...)
- **La nature urbaine et les données techniques** (situation et contexte, typologie du tissu urbain et du bâti, structure du territoire communal, centres anciens et extensions, entrées de bourgs, les règles d'urbanisme en vigueur, éléments techniques, servitudes, ...)

Il fait ressortir :

- **Les spécificités locales,**
- **Les enjeux et les problématiques sur le territoire communal.**

Elle est menée de manière itérative, dès le début du diagnostic. Elle accompagne la réflexion pendant toute la phase d'étude.

Elle a pour objectifs de :

- **Dresser un bilan des connaissances environnementales du territoire** sur le milieu physique et sur le milieu naturel
- **Dégager les enjeux environnementaux** et localiser les secteurs concernés par ces enjeux
- **Accompagner la réflexion de l'équipe communale** sur le PADD afin de limiter le risque d'incidences sur les sites sensibles et proposer les outils réglementaires adéquats
- **Orienter voire ajuster** les projets communaux aux regards des enjeux déterminés (dans leur nature, leur localisation,...) en proposant des mesures adaptées

Il s'agit de livrer les éléments suffisants et pertinents pour dégager les enjeux physiques et naturels du territoire.

Quatre temps principaux :

- **Collecter, synthétiser** l'ensemble des données du territoire sur le milieu physique et naturel en amont de campagnes de terrain (bibliographie)
- **Affiner sur place**, par des relevés ciblés, les secteurs pressentis au projet communal et pouvant relever d'un intérêt naturel particulier (ZNIEFF, zone humide,...)
- **Dégager les secteurs sensibles** à préserver d'une urbanisation nouvelle ou renforcée
- **Définir la Trame Verte et Bleue** en prenant en considération les réalités du terrain et le projet communal pour délimiter des continuités écologiques cohérentes, viables et fonctionnelles (mise en valeur du patrimoine, préservation des ressources, attrait social,...)

Comment l'évaluation environnementale permet de gérer un risque d'incidences du PLU sur l'environnement ou les sites délimités pour leurs enjeux naturels ?

Comment se traduit l'évaluation environnementale une fois le PLU approuvé ?

En cas de risques d'incidences notables définis sur l'environnement ou sur un site Natura 2000, plusieurs axes sont étudiés et exposés pour concertation avec l'équipe communale, afin de produire un zonage du PLU compatible avec son territoire :

- Une **analyse des effets** individuels ou cumulés, directs ou indirects, temporaires ou permanents, du projet d'élaboration du PLU sur l'environnement et les espaces protégés ;
- **En cas de risque significatif d'incidences** sur ces espaces et leur fonctionnement, nous formulons auprès du Conseil municipal, des **mesures visant la réduction ou la suppression** de ces effets dommageables.

Un certain nombre **d'indicateurs de suivi** de la mise en œuvre du PLU est défini selon les paramètres :

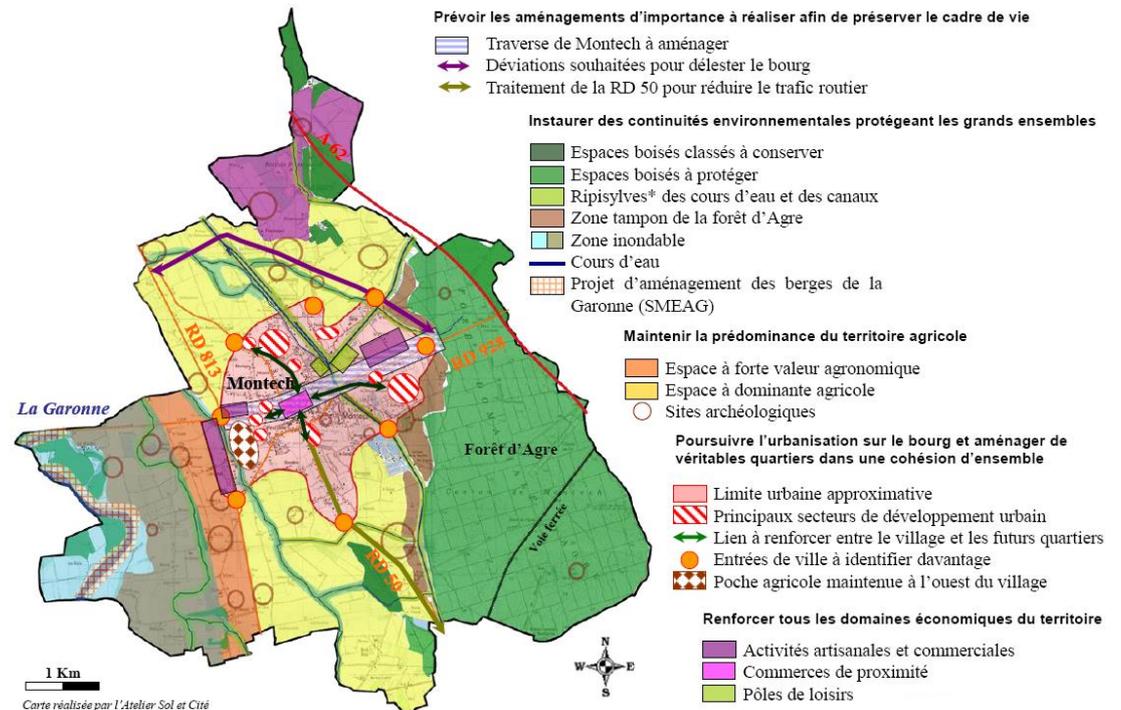
- Thématique (biodiversité, risques naturels, eau, énergie et climat, agriculture, ...)
- Fréquence du suivi
- Qualification de la nature de l'incidence du PLU : gain sur l'environnement / incidences résiduelles

La démarche du suivi permet de dresser **un bilan du PLU en temps réel sur sa durée**

C'est un document simple et court présentant le projet communal. Il n'est pas opposable aux permis de construire. Cependant, il génère un lien de cohérence avec l'ensemble du document.

Le P.A.D.D. définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues sur l'ensemble de la commune en fonction de plusieurs thématiques listées à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme (habitat, déplacements, paysage, espaces naturels et agricoles, etc.).

Le P.A.D.D fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



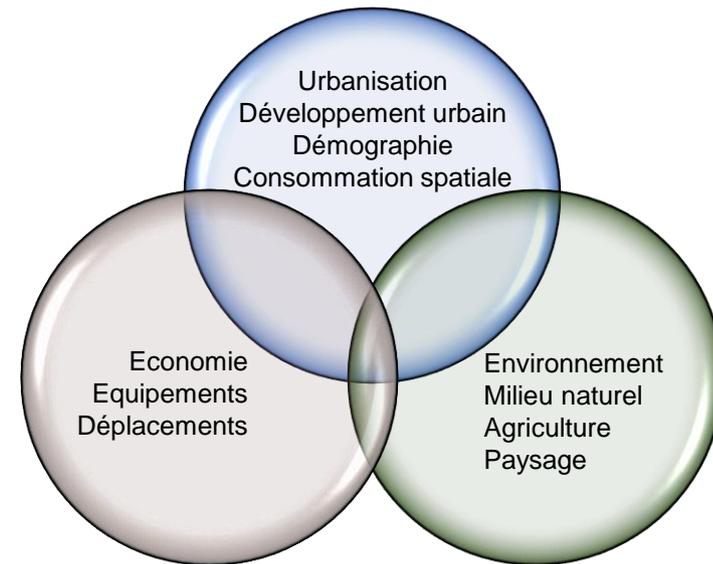
Montech (82) - exemple de carte de synthèse du PADD - Atelier Sol et Cité

Elles ont pour but de faire émerger les volontés et les projets de la municipalité en vue de la constitution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Réunions organisées selon les thématiques :



Source : Atelier Sol et Cité



Le PADD sera présenté à la population lors de la réunion publique.

Il fera également l'objet d'un débat au sein du conseil municipal, au moins 2 mois avant l'arrêt du PLU.

### Objectifs de la phase :

- Retranscrire le PADD sous forme réglementaire (zonage et règlement),
- Intégrer l'ensemble des données officielles (servitudes, ...),
- Transformer les objectifs du PADD en contraintes réglementaires (requalification urbaine d'un secteur, continuités écologiques, patrimoine à protéger, ...),
- Prévoir l'opérationnalité du document d'urbanisme (instaurer des règles adaptées au contexte et au projet retenu).

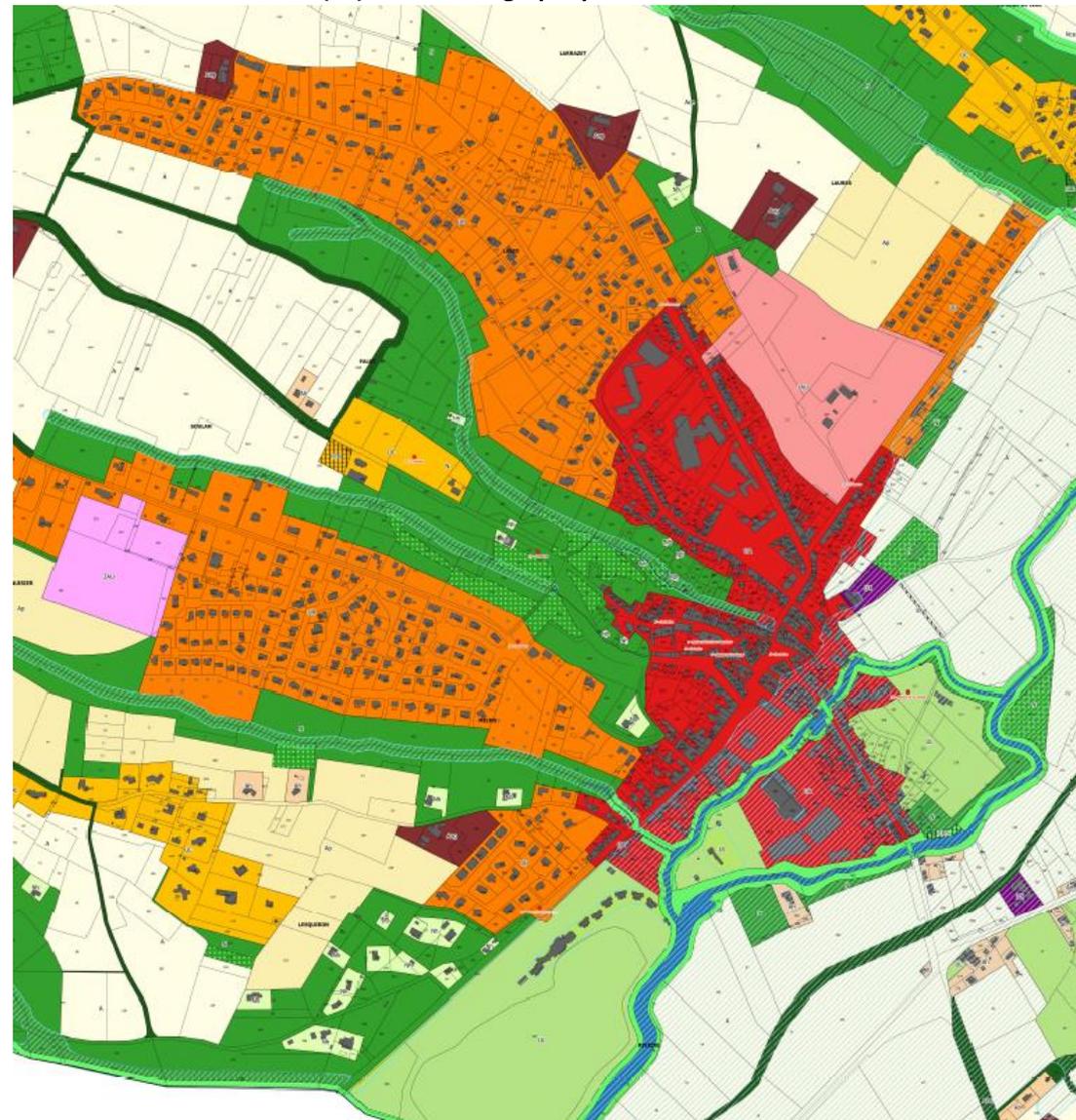
### Méthode de mise en œuvre :

- Réalisation d'un pré-zonage traduisant le PADD,
- Proposition d'un pré-règlement s'appuyant sur le PLU en vigueur et les enjeux nouveaux identifiés lors de l'étude (sous-secteurs spécifiques, ...),
- Réunions successives régulières permettant d'approfondir le zonage le règlement et les OAP avec les élus et les institutionnels,
- Ces réunions permettront également de définir les prescriptions à intégrer au projet (emplacements réservés, patrimoine à protéger, ...).

### Attendus des résultats :

- Formalisation de documents réglementaires conformes au projet de territoire, applicables et prévisionnels,
- Documents conformes au standard CNIG pour une intégration au géoportail de l'urbanisme

Samatan (32) - document graphique arrêté - Atelier Sol et Cité



Ils consistent à mettre en œuvre les objectifs fixés dans le PADD



Source : Riviera-city-guide

### **Zones urbaines U**

Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter



Source : Ouest France

### **Zones à urbaniser AU**

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.



Source : Atelier Sol et Cité

### **Zones agricoles A**

Peuvent être classés en zone agricole 'A' les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sont autorisées en zone A.

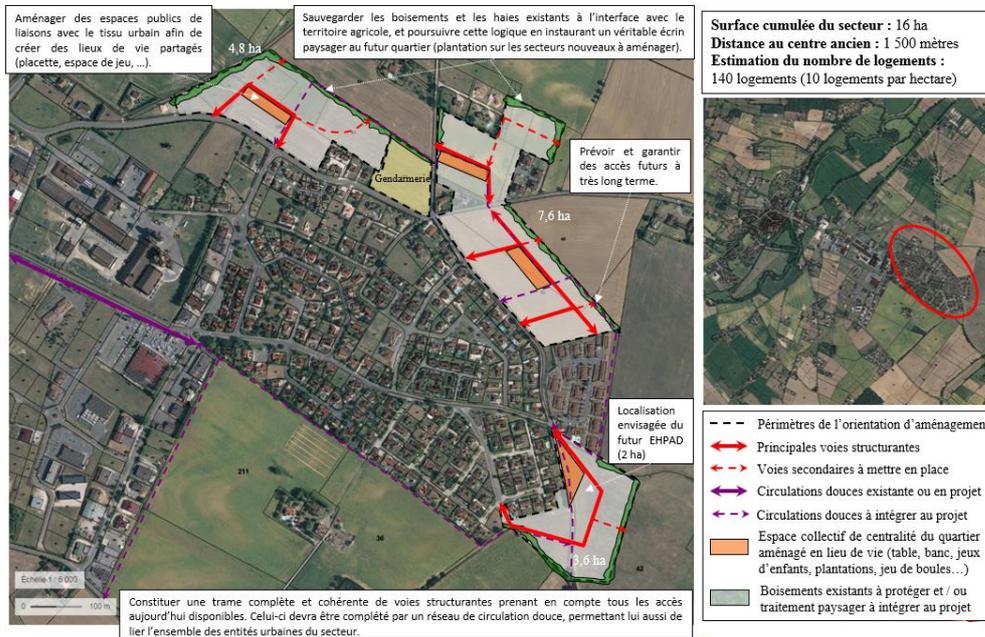
Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements sont autorisés sous condition.



Source : Atelier Sol et Cité

### **Zones naturelles et forestières N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 'N', les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages [...], de l'existence d'une exploitation forestière, de la nécessité de prévenir les risques, etc.



Le PLU comprend des **orientations d'aménagement et de programmation** (article L.151-7 du Code de l'urbanisme), relatives à des quartiers ou secteurs particuliers.

Ces orientations peuvent définir les **actions et opérations** nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, etc. et assurer le développement de la commune.

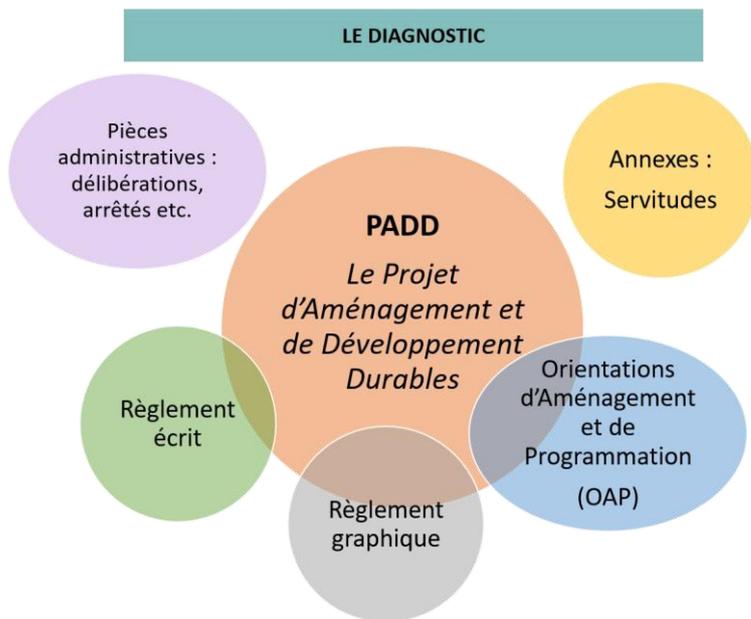
Elles peuvent prendre la forme de « schémas d'aménagement » précisant les principales caractéristiques des voies et espaces publics dont l'esprit doit être respecté lors de l'aménagement du secteur.

Les OAP sont le plus souvent **sectorielles** : aménagement d'un espace stratégique de développement (habitat, économie, touristique, ...)

Elles peuvent également être **thématiques** : déplacements à l'échelle du territoire, trames vertes et bleues, ...



Le dossier de PLU se compose de plusieurs parties :



Le projet de Plan Local d'Urbanisme sera arrêté par délibération du Conseil Municipal.

#### 1 - LE RAPPORT DE PRESENTATION

(Diagnostic, Etat initial de l'environnement, Choix retenus, justification des choix et transcription en règlement et zonage et Evaluation environnementale mettant en avant l'impact du projet de PLU sur l'état initial de l'environnement)

#### 2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

#### 3 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

#### 4 - LA PARTIE RÉGLEMENTAIRE

- Règlement écrit,
- Documents graphiques,
- Emplacements réservés,
- ...

#### 5 - LES ANNEXES :

- Annexes sanitaires (réseau d'eau, assainissement, ...)
- Servitudes
- Plan de Prévention des Risques Naturels
- Périmètres particuliers (périmètres de protections acoustiques)
- Plan d'Exposition aux Bruits
- Sites archéologiques,
- Droit de Préemption Urbain
- ...

Une fois arrêté, le PLU entre dans la phase administrative :

### **Contrôle de légalité (3 mois)**

- Vérification de la conformité du dossier vis-à-vis de la législation en vigueur,
- Conseils et recommandations des différentes personnes publiques associées pour l'amélioration du dossier.

#### **Mise en œuvre :**

- Réalisation d'un document explicitant les choix de la commune par rapport aux avis des services,
- Précisions éventuelles des principales modifications du dossier pour l'enquête publique,

### **Enquête publique (3 mois)**

- Enquête publique sur le PLU à destination des habitants,
- Possibilité de prendre en compte les demandes qui sont cohérentes avec le projet de territoire.

#### **Mise en œuvre :**

- Réalisation d'un document reprenant l'avis et les recommandations du commissaire enquêteur,
- Positionnement de la commune sur chaque demande en suivant ou pas l'avis du commissaire enquêteur (justification),
- Finalisation du dossier pour approbation (suivant avis du contrôle de légalité et demande acceptée de l'enquête publique).

Après son arrêt, **le dossier de PLU ne peut plus être modifié** , sauf pour prendre en compte :

- les avis des services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité,
- Les demandes qui s'inscrivent dans la logique du projet, dans le cadre de l'enquête publique.

## L'approbation du PLU se réalise par délibération du Conseil municipal

Cette délibération devient exécutoire :

**1 mois plus tard** si la commune n'est pas couverte par un SCoT approuvé, immédiatement si elle l'est.

Le PLU **devient opposable** à toute personne publique ou privée,  
pour l'exécution de tous travaux,  
pour la réalisation de lotissements.





**solet cité**

Atelier d'Urbanisme  
et d'Architecture

**AMIDEV**  
Bureau d'Études en environnement