

**Département
du Tarn et Garonne**

Commune de MONTEILS

**PLAN LOCAL D'URBANISME
1^{ère} MODIFICATION**

2 . NOTICE EXPLICATIVE

P.L.U. approuvé le 10/01/2007
1^{ère} modification du P.L.U prescrite le 17/12/2008

Atelier Sol et Cite
GÉRARD FRESQUET-BRIGITTE FRAUCIEL
URBANISTES OPQU- ARCHITECTES DPLG
23 ROUTE DE BLAGNAC - 31200 TOULOUSE
TEL : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

I.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
II.	LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR	2
III.	PRESENTATION DU CONTEXTE	3
	La commune de Monteils.....	3
	Une population active importante	10
	Des Migrations domicile travail importantes	10
	Un territoire rural avec une agriculture présente.....	11
IV.	OBJETS DE LA MODIFICATION :	12
	1. modification du document graphique.....	13
	2. Intégration du cadastre mis a jour	14
	3. Modification des emplacements reserves.....	14
	4. modification du reglement	15
	5. Complément partie reglementaire	16
	6. modification des annexes :	16
V.	LES MODIFICATIONS DU DOSSIER DU PLU EXISTANT DANS LE CADRE DE LA PREMIERE MODIFICATION :	17

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme se situe dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2000 et de la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, contenue dans l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme, considérant :

- qu'il ne sera pas porté atteinte à son économie générale,
- que la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- que la modification ne comporte pas de grave risque de nuisance.

II. LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

La commune de Monteils dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 17 Janvier 2007.

Par délibération du 17/12/2008, la commune a décidé de lancer une première modification du PLU.

III. PRESENTATION DU CONTEXTE

LA COMMUNE DE MONTEILS.

1.1. Situation

Située en région Midi-Pyrénées, la commune de Monteils a une position régionale centrale, et est proche des axes routiers de desserte majeurs : l'autoroute A 62 (est-ouest) et A 20 (nord-sud).

Elle est proche également de la desserte secondaire nord-sud du département du Tarn et Garonne auquel elle appartient. Elle forme un pôle de vie avec la commune de Caussade.

La commune de Monteils est située au nord-ouest du département du Tarn et Garonne, à 23 km de Montauban, 35 km de Cahors et 52 km de Villefranche de Rouergue, sur un axe routier important : la RD 926.

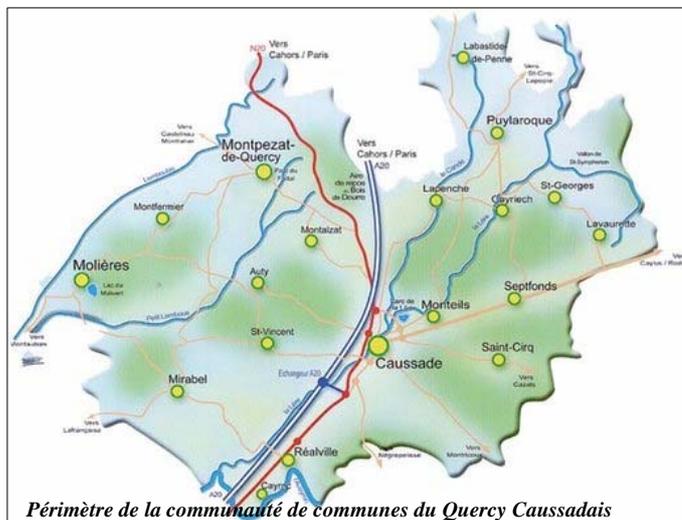
Elle est encadrée par la commune de Caussade, pôle de services, troisième pôle urbain du département, et chef-lieu du canton auquel elle appartient, et Septfonds à l'Est.



1.2. Intercommunalité

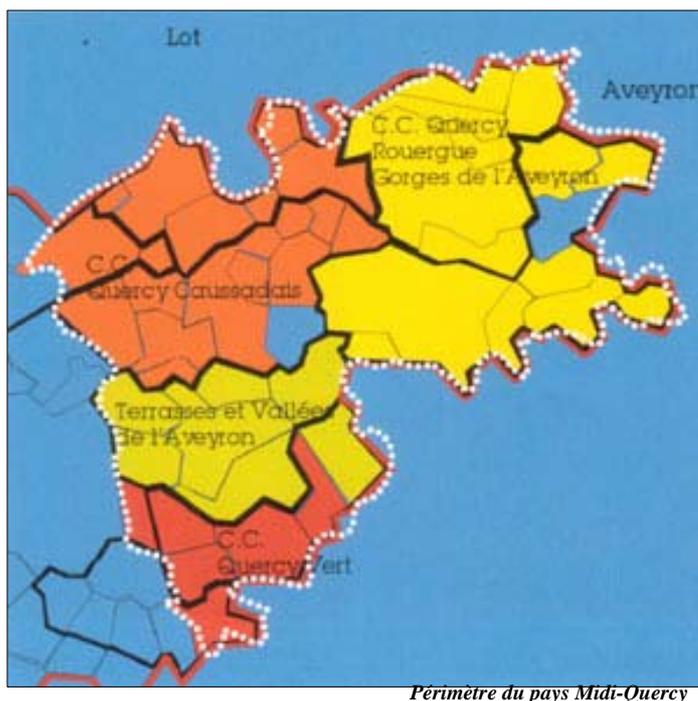
Le canton de Caussade réunit 11 communes : Caussade, Monteils, Septfonds, Réalville, Mirabel, Saint-Cirq, Cayrac, St Vincent, Cayrech, Lavaurette, St Georges

Monteils fait partie de la communauté de communes du Quercy Caussadais composée de 19 communes, réunissant celles du canton de Caussade et Auty, Labastide de Penne, Lapenche, Molières, Montalzat, Montfermier, Montpezat de Quercy et Puylaroque. Cette entité a pour compétences essentielles l'aménagement de l'espace et le développement économique.



Le pays Midi-Quercy est une structure plus large qui regroupe 4 communautés de communes, celles du Quercy Caussadais, du Quercy Rouergue et Gorges de l'Aveyron, des Terrasses et Vallées de l'Aveyron et du Quercy Vert¹, soit 48 communes.

Le Syndicat Mixte du Pays Midi Quercy a été créé en 2003 afin de gérer, développer et aménager ce territoire. Les projets majeurs menés dans ce cadre sont : la mise en place et l'application de la charte paysagère du pays, l'établissement d'un diagnostic énergétique du territoire, le soutien de plusieurs démarches liées à l'emploi-formation-insertion, la mise en place d'action de valorisation touristique, la valorisation de la culture régionale, la mise en place d'une politique en faveur de l'habitat locatif et social et diverses actions ponctuelles et spécialisées.

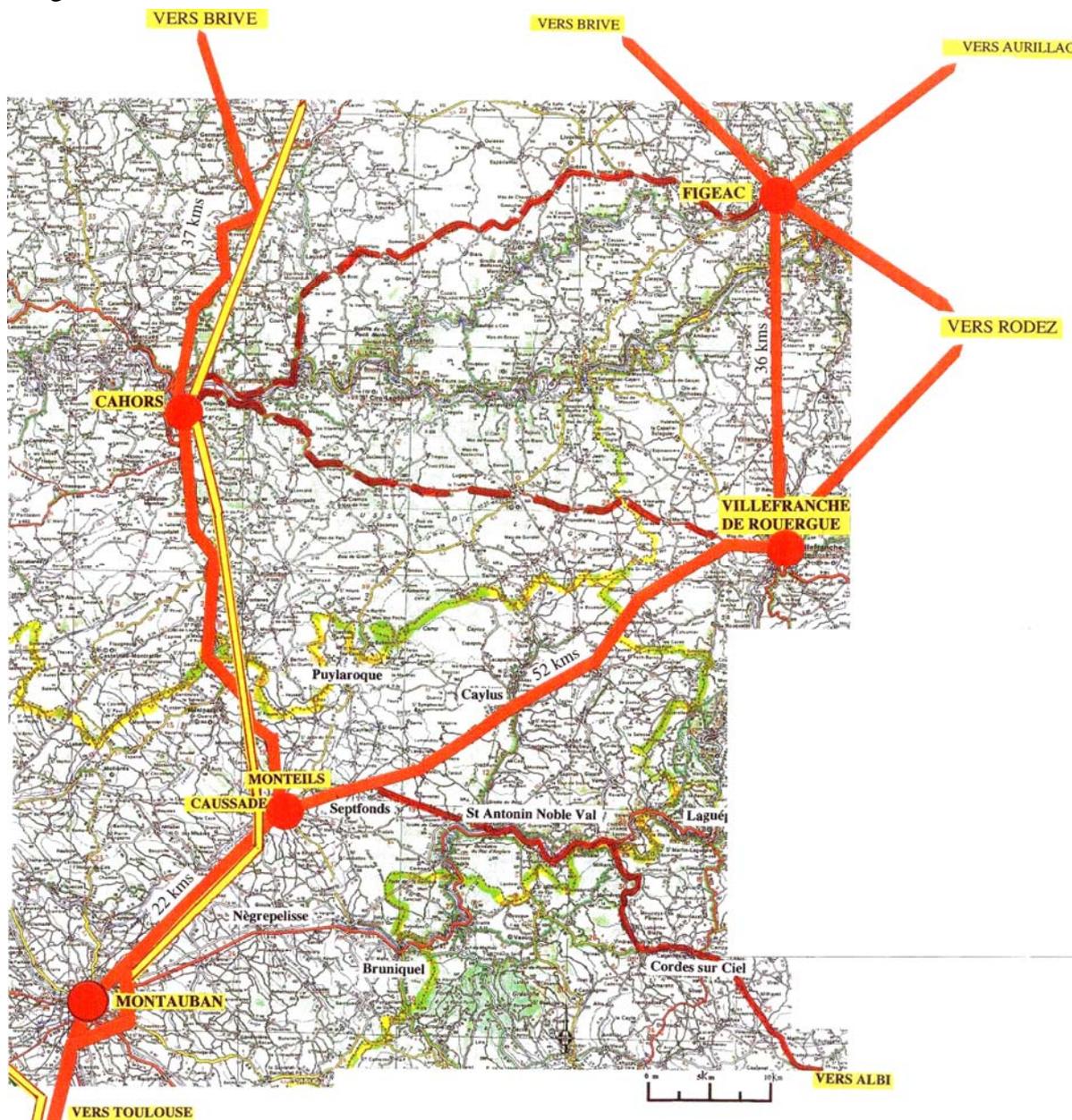


¹ Source : <http://www.paysmidiquercy.fr/>

1.3. Un réseau de desserte sud-ouest / nord-est.

Située à 1 heure de Toulouse par l'autoroute A 20, la commune est traversée par deux axes majeurs :

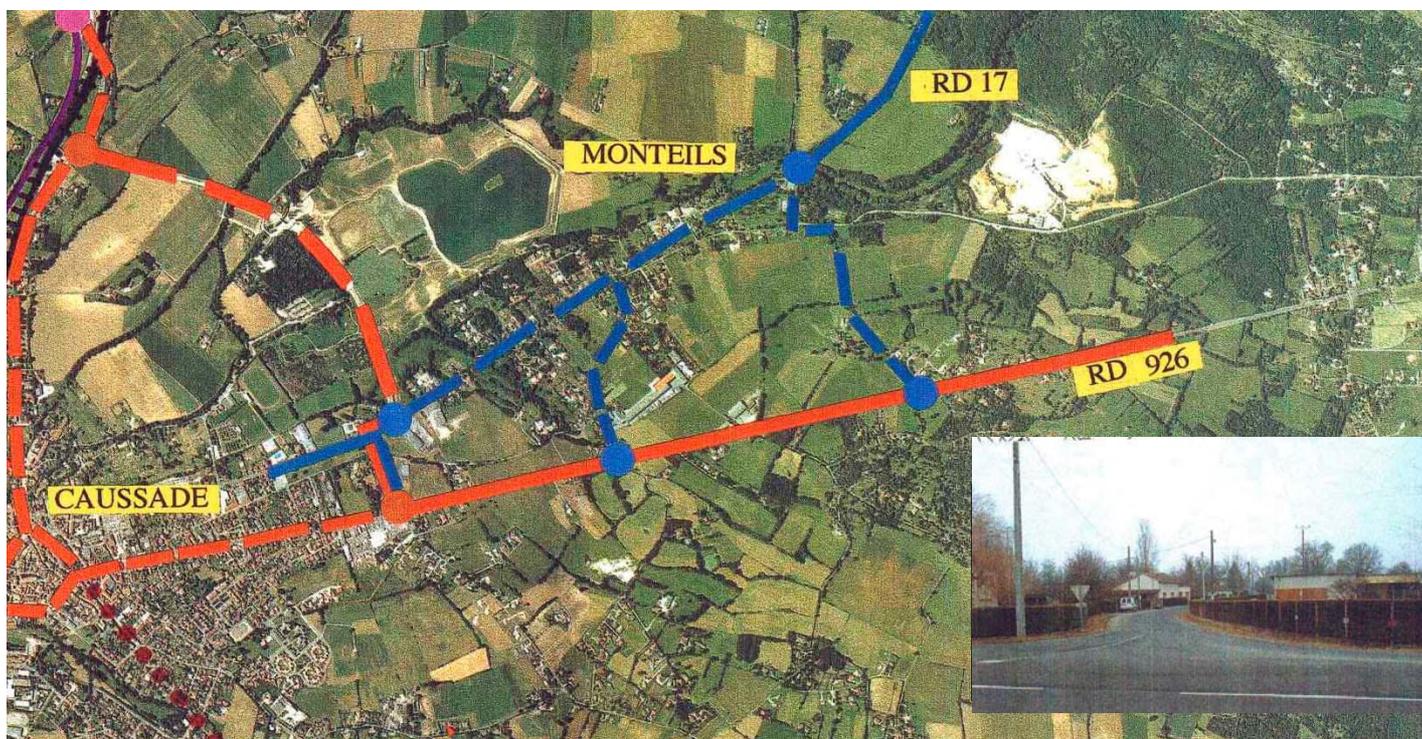
- La RD 17 qui relie Caussade à Puylaroque, et le Quercy blanc,
- La RD 926 qui relie Caussade à Caylus, St Antonin Noble Val et Villefranche de Rouergue.



Monteils n'est pas un bourg traversé par des itinéraires importants de liaison.

Le centre de la commune, c'est-à-dire le noyau ancien et les équipements publics, est connecté principalement sur la RD 17, axe secondaire de circulation, qui au niveau du bourg n'est actuellement qu'un axe routier.

1.4. Des entrees de bourg peu lisibles et des sequences tres differentes.



Le centre de la commune de Monteils est branché principalement sur la RD 17, axe secondaire par rapport à la RD 926. C'est un bourg qui n'est donc pas traversé par des itinéraires de liaison importants.

Monteils présente une forme urbaine peu affirmée, et le bourg se situe en retrait de l'axe majeur.

Le village est desservi par 5 entrées : trois au sud depuis la RD 926, une au sud-ouest, depuis Caussade, et une à l'Est, sur la RD 17. Toutes ces entrées sont au sud de la RD 17, au nord, le ruisseau de la Lère faisant obstacle.

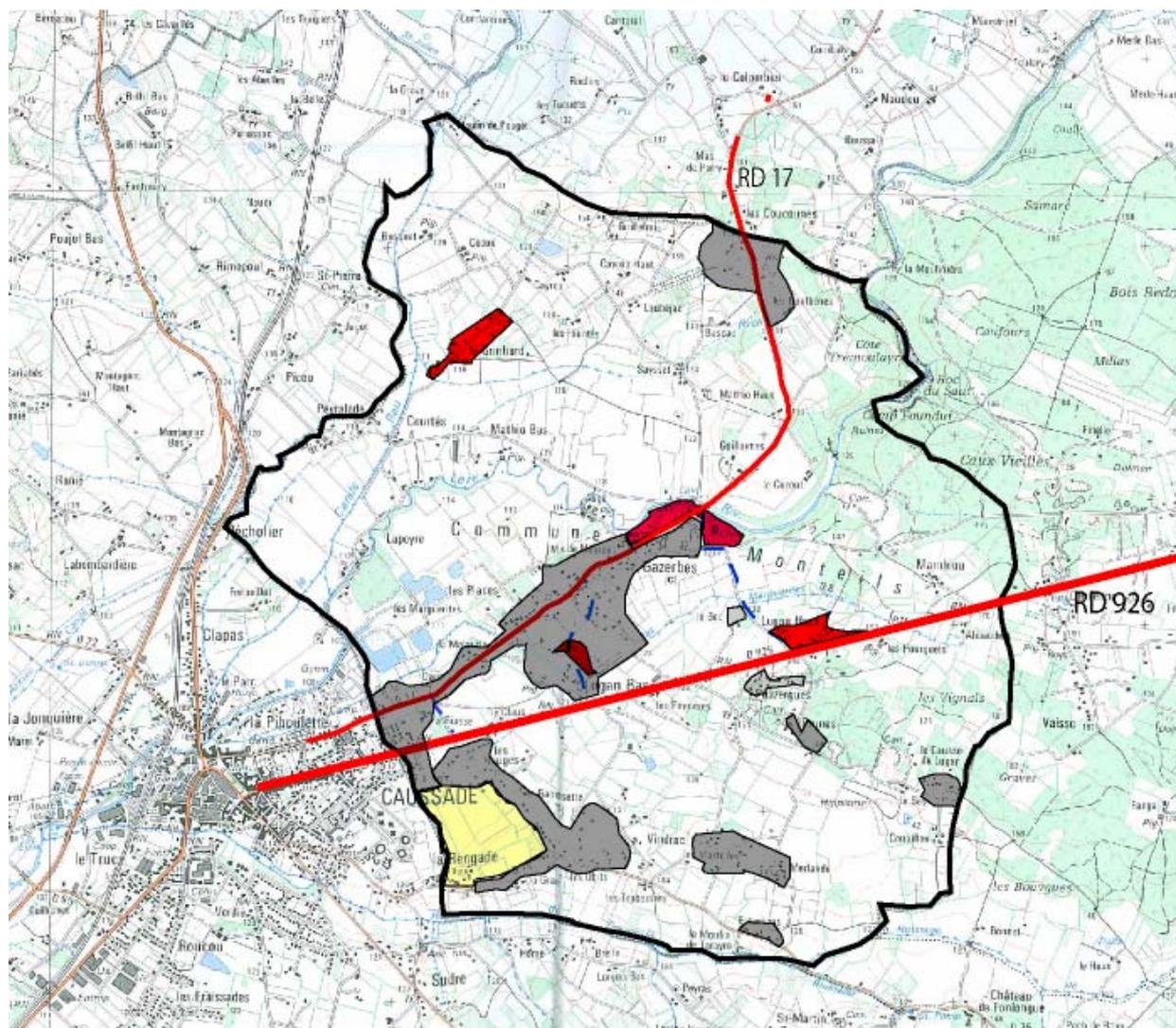
Depuis la RD 17, au niveau des entrées sud et sud-ouest depuis Caussade, une déviation a été créée et raccorde l'urbanisation à la RN 20, sans traverser Caussade.

1.5. UNE URBANISATION ECLATEE

La carte met en évidence les différentes urbanisations qui constituent la commune de Monteils. Les noyaux urbains anciens représentés en rouge sur la carte sont aujourd’hui en minorité surfacique par rapport aux étirements urbains représentés en gris.

Des couloirs d’urbanisation se sont développés autour des axes de communication principaux (RD 926 et RD 17) et secondaires. Ce développement le long des axes de communication mite les paysages de la commune et l’espace agricole.

La proximité de Caussade engendre une urbanisation importante sur la commune de Monteils en marge des noyaux urbains.



-  Noyaux urbains anciens
-  Zones d'extensions
-  Secteur du lycée

1.6. Des tissus urbains diversifiés



Ce schéma fait apparaître l'ensemble des parcelles bâties sur le territoire communal.

Cette urbanisation en «tâches d'huiles» se caractérise par l'étalement des constructions autour des axes de communication, notamment celui reliant Monteils à Caussade.

Cinq types de tissus urbains peuvent être définis :

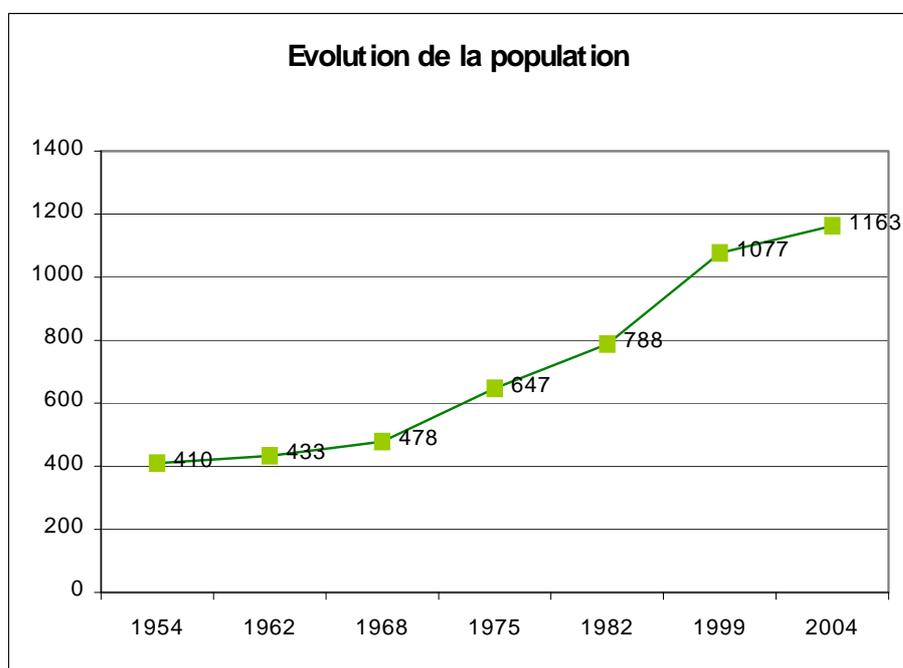
- * Le centre-bourg,
- * Les anciens hameaux,
- * Les extensions urbaines entre Caussade et Monteils,
- * Les secteurs d'étirements,
- * L'habitat diffus.

1.7. Un dynamisme démographique marqué

Depuis les années 1968, la commune ne cesse de voir sa population augmenter. Elle compte aujourd'hui **1 163 habitants** (recensement 2004) et présente une densité de **89 habitants/km²** au dernier recensement de 1999. La population a été multipliée par 2,8 en 45 ans.

De 1990 à 1999, le taux de variation annuel reste élevé grâce à un **solde naturel en augmentation** (+ 29) et à un **solde migratoire toujours positif** (+47).

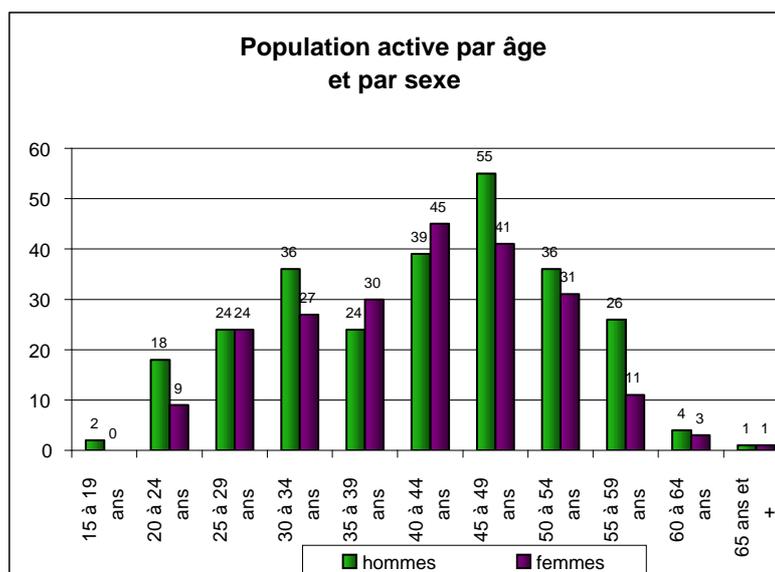
L'évolution de la population touche toutes les tranches d'âge, avec une **croissance marquée dans la tranche des jeunes (5 à 19 ans) et au milieu de la tranche active (40 à 54 ans)**, il y a beaucoup de jeunes par rapport aux gens âgés. La population hommes-femmes est équilibrée.



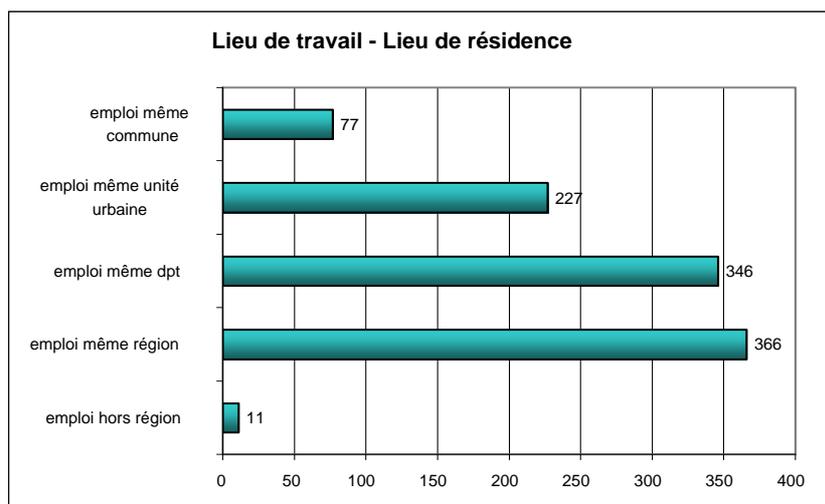
UNE POPULATION ACTIVE IMPORTANTE

La population active de Monteils représente **45,21% de la population totale** soit 487 actifs, dont 250 hommes et 204 femmes, et environ 31 chômeurs (hommes et femmes confondus).

Le taux de chômage représente 6,36% de la population active, soit 0,03% de la population totale de la commune.



DES MIGRATIONS DOMICILE TRAVAIL IMPORTANTES



Sur 438 actifs, seulement 77 travaillent à Monteils, soit 17,58%. La proximité de Caussade attire une grande part de la population active.

La voiture reste à plus de 93% le mode de transport majeur de ces trajets pendulaires.

Les actifs de la commune se dirigent

majoritairement vers **Caussade et Montauban.**

Les communes les plus importantes du pays Midi Quercy attirent les autres actifs.

UN TERRITOIRE RURAL AVEC UNE AGRICULTURE PRESENTE

L'activité agricole reste importante puisqu'elle concerne **plus de 41,30% du territoire communal** (1208 hectares). Cependant, la surface agricole utilisée est passée de 738 ha à 584 ha en 1988 et était en 2000 de 548 ha, soit une baisse de 190 ha en 21 ans (environ 25%).

La commune présente certes, des zones boisées et deux carrières, mais le recul de l'agriculture est dû principalement, à l'étalement d'une urbanisation au tissu lâche.

L'élevage a fortement baissé au profit des terres labourables, qui occupent 67,73% de la Surface Agricole Utile.



IV. OBJETS DE LA MODIFICATION :

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur plusieurs points listés ci-après :

1 - Concernant le zonage :

- Intégration d'une partie du secteur UB a (secteur en assainissement autonome) en zone UB (secteur en assainissement collectif). Le réseau d'assainissement collectif ayant été prolongé,
- Changement du fond cadastral pour intégrer le dernier cadastre à jour,
- Localisation du bâtiment protégé au titre de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme.

2 - Concernant les emplacements réservés :

- Changement de bénéficiaire pour l'emplacement réservé n°31 et regroupement avec l'emplacement réservé n°30,
- Modification de l'emplacement réservé n°8,
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés en fonction des références du nouveau cadastre.

3 - Concernant le règlement :

- Mise à jour de l'ensemble du règlement suite, à la loi du 01/10/2007 sur les autorisations d'urbanisme,
- Modification de l'article 2 du secteur UB a.

4 - Concernant le bâti d'intérêt architectural ou patrimonial protégé au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme :

- Mise à jour de la liste des bâtiments protégés en fonction des références du nouveau cadastre.

5 - Concernant le bâti protégé au titre de l'article L 123-1§7 du code de l'urbanisme :

- Complément de la partie réglementaire pour une meilleure lisibilité du dossier avec un document spécifique localisant le bâti protégé au titre de l'article L 123-1-§7 du code de l'urbanisme.

6 - Concernant les annexes :

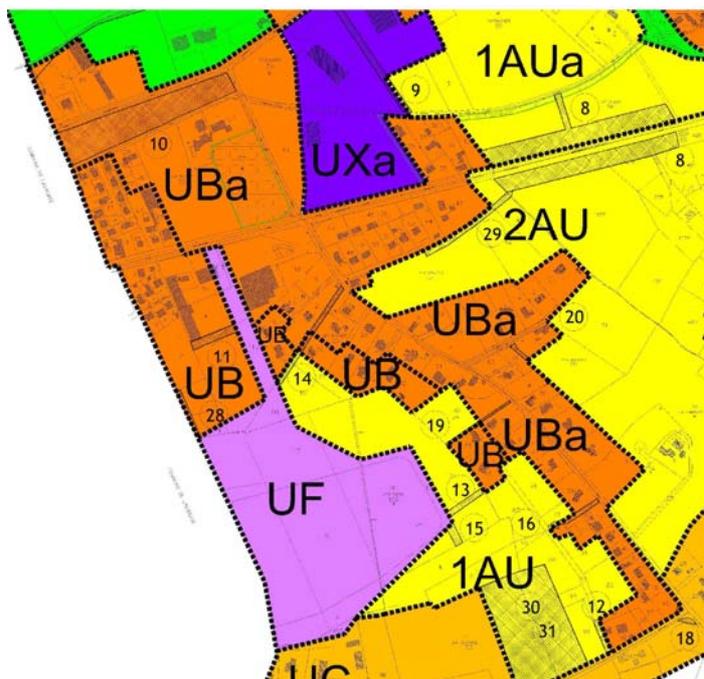
- Mise à jour du plan du réseau assainissement.

L'ensemble des points présentés ici, rentre dans le cadre d'une modification, au titre de l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

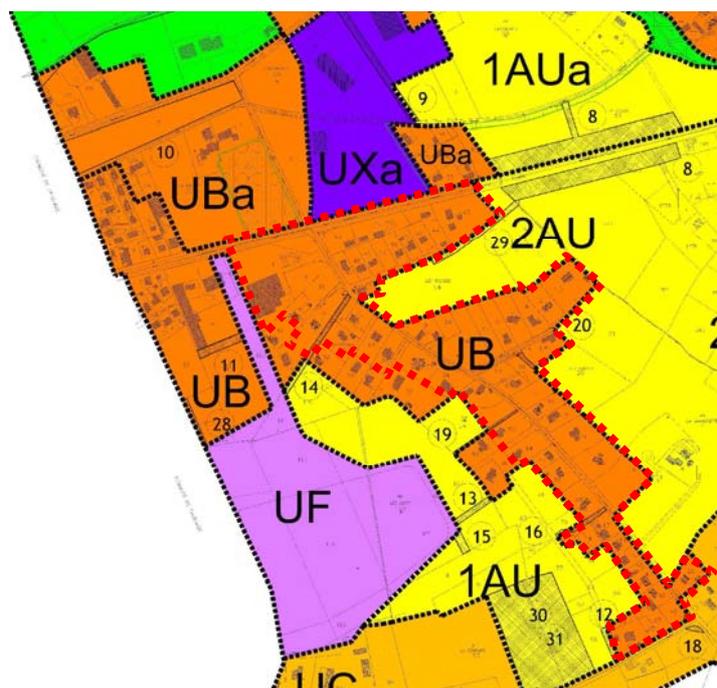
1. MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE

- Changement du fond cadastral pour intégrer le dernier cadastre à jour.
- Localisation du bâtiment protégé au titre de l'article L123-1§7 du code de l'urbanisme.
- Intégration d'une partie du secteur UB a (secteur en assainissement autonome) en zone UB (secteur en assainissement collectif).

Le Syndicat des eaux et assainissement de Monptezat Puylaroque a procédé à des extensions du réseau d'assainissement collectif sur les quartiers « les Rouges » et « la Massagette » de Monteils (voir plans annexés au dossier). Les parcelles concernées par ces raccordements sont donc intégrées dans le secteur UB qui est desservi par l'assainissement collectif.



document graphique du P.L.U



document graphique 1^{ère}
modification du P.L.U

2. INTEGRATION DU CADASTRE MIS A JOUR

Le plan cadastral ayant été mis à jour par les services du cadastre la mairie a souhaité profiter de cette procédure de 1^{ère} modification pour remplacer le fond cadastral du zonage du PLU et faire les mises à jour qui en découlent :

- Mise à jour des références cadastrales des emplacements réservés,
- Mise à jour des références cadastrales des bâtis d'intérêt architectural en zone agricole.

3. MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

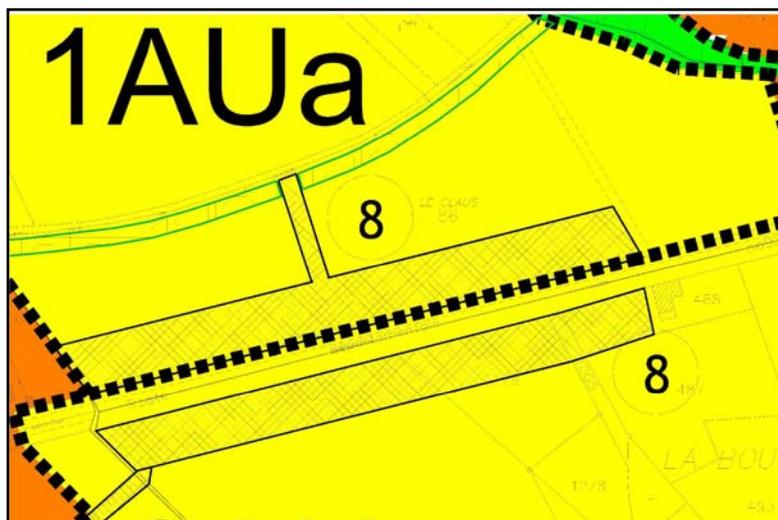
- **Modification de l'emplacement réservé n°8 :**

L'emplacement réservé n°8 est destiné à la création d'un espace public d'entrée de ville sur la RD 926 assurant le lien avec la commune de Caussade à l'ouest.

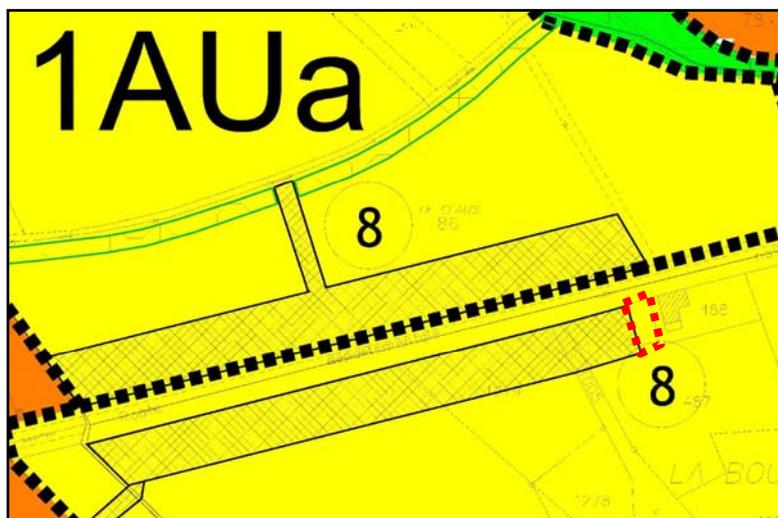
Une habitation est implantée à l'extrémité Est de l'emplacement réservé. Sa limite est située à 3 mètres de la construction.

Afin de ne pas pénaliser l'aménagement des abords de la maison qui vient de changer de propriétaire, et dont l'unité foncière déborde sur cet emplacement réservé, il a été décidé de le réduire légèrement.

Cette modification mineure n'affecte pas la finalité du projet pour lequel il a été mis en place.



document graphique du
P.L.U



document graphique 1^{ère}
modification du P.L.U

- **Fusion des emplacements réservés n°30 et 31 :**

Lors de la révision du P.L.U, des zones futures d'urbanisation ont été créées, notamment autour du quartier du lycée, en continuité des secteurs urbanisés existants. Enjeu fort du P.A.D.D, cette orientation de développement du secteur des Rouges a été accompagnée de la mise en place d'emplacements réservés permettant d'équiper la zone dans le futur, en terme de structures éducatives et de loisirs.

Pour ce futur quartier, deux parcelles de grandes tailles avaient été placées en emplacements réservés, sous les numéros 30 et 31 à partie égale au bénéfice de la commune d'une part et de la communauté de communes du Quercy Caussadais d'autre part. Cette réserve foncière avait été instaurée pour répondre aux futurs besoins engendrés par l'implantation du lycée et pour permettre l'évolutivité de ce pôle par l'addition d'équipements publics pouvant être utilisés à la fois par la commune et par le lycée.

La commune ayant une vision plus concrète de son développement et de ses besoins, souhaite garder la maîtrise foncière de ce secteur en emplacement réservé pour mener à bien ses projets de construction d'équipement publics.

- **Mise à jour des références cadastrales de la liste des emplacements réservés.**

4. MODIFICATION DU REGLEMENT

Les modifications du règlement portent sur :

- **La mise à jour de l'ensemble du règlement suite, à la loi du 01/10/2007 sur les autorisations d'urbanisme :**

Cette deuxième modification se situant postérieurement à la loi du 1 octobre 2007 concernant les autorisations d'urbanisme. Le règlement prend donc en compte le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. Le PLU est donc ainsi mis en adéquation avec le Code de l'Urbanisme. Des éléments seront modifiés d'autres supprimés.

- **Modification des articles 1 et 2 du secteur UB a :**

La zone UB correspond aux secteurs pavillonnaires de Monteils situés entre le centre-bourg et l'urbanisation en lien avec Caussade à l'ouest. Une large partie de cette zone est desservie par l'assainissement collectif, et est par conséquent classée dans le secteur UB. Le solde de la zone est classé dans le secteur UBa correspondant aux constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif.

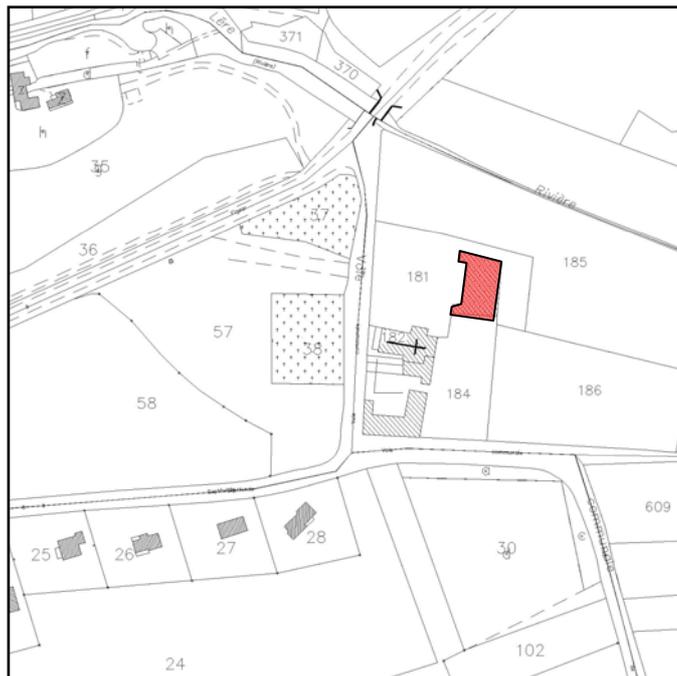
Le secteur UBa représentant une partie mineure et non équipée en assainissement de la zone UB, la commune souhaite y proscrire l'installation de commerces et l'inciter plutôt dans le secteur UB qui offre des conditions sanitaires plus satisfaisantes.

L'article UB 1 du règlement est donc modifié afin d'interdire les constructions à usage de commerce dans le secteur UBa.

5. COMPLEMENT PARTIE REGLEMENTAIRE

Le P.L.U identifie un élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L 123-1 § 7 du code de l'urbanisme : le château situé dans le noyau ancien du bourg.

Dans la version du P.L.U approuvée le 10/01/2007, cette protection est spécifiée dans le rapport de présentation et dans la partie écrite du règlement. Il a été décidé que pour une meilleure lisibilité du dossier, une localisation graphique du dossier était opportune dans la partie réglementaire. C'est pourquoi la pièce 4.4 complète cette partie afin de mieux identifier le bâti concerné par cette protection et qu'il est également reporté sur le document graphique (pièce 4.3).



6. MODIFICATION DES ANNEXES :

- **Mise à jour du plan du réseau assainissement :**

La commune ayant fait une extension de son réseau d'assainissement collectif, le dossier de modification prend en compte cette mise à jour de son plan de réseau assainissement, afin de garder un document de planification urbaine le plus à jour possible, celui-ci sera réintégré dans les annexes du PLU.

V. LES MODIFICATIONS DU DOSSIER DU PLU EXISTANT DANS LE CADRE DE LA PREMIERE MODIFICATION :

a) rapport de présentation

Des chapitres ou paragraphes du rapport de présentation sont complétés ou modifiés dans le cadre de cette deuxième modification.

b) PADD

Le PADD est inchangé.

c) Orientations d'Aménagement

Les schémas des orientations d'aménagement sont inchangés.

d) Partie réglementaire

Dans le cadre de cette première modification :

- * **le règlement** est modifié,
- * **le document graphique** (plan de zonage) est modifié,
- * **la liste des emplacements réservés** est modifiée,
- * **la liste du patrimoine protégé au titre de l'article L 123-1§7** du code de l'urbanisme est intégrée,
- * **la liste du bâti d'intérêt protégé au titre de l'article L 123-3-1** du code de l'urbanisme est mise à jour.

e) Annexes

Dans les annexes sanitaires, **le plan du réseau d'assainissement collectif** est mis à jour.

<p>Cette notice complète et fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.</p>
--