

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Tome 1 Rapport de présentation

Commune de Montels

Dossier
d'approbation du
PLU

SOMMAIRE

Contexte territorial et documents supra communaux

Contexte communal	5
Intercommunalité	6
Le Schéma de Cohérence Territoriale	8
Le Programme Local de l'Habitat	11
Le SDAGE, le SAGE et le contrat de rivière	12
Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire	13
Le Plan Climat Énergie Territorial Languedoc Roussillon	15
Le Schéma Éolien Languedoc Roussillon	16
Le Schéma Régional Climat Air Énergie Languedoc Roussillon	17
Le Schéma d'Aménagement Durable du Gard 2030	18
Le Plan Climat Énergie du Gard	19
Le Plan d'Occupation des Sols	20
Enjeux Pressentis	21

1 - Analyse socio-démographique

Démographie	25
Habitat et ménages	27
Population active et emplois	31
Économie locale	33
Agriculture	38
Perspectives démographiques et besoins en logements associés	42
Enjeux pressentis	47

2 – Fonctionnement du territoire

Occupation du sol	51
Accessibilité et desserte routière	52
Réseau viaire : le village	54
Projet déviation	55
Stationnement : le village	56
Transports en commun	57
Déplacements piétons	58
Itinéraires de randonnées	59
Les équipements	60
Les réseaux	62
Déchets	65
Projection des besoins en équipements associés	66
Projection des besoins en réseaux associés	67
Communications numériques	68
Enjeux pressentis	69

3 – Analyse urbaine

Analyse urbaine	73
Structure urbaine	74
Enjeux pressentis	80

4 – Analyse foncière

Document d'urbanisme en vigueur : le POS	83
Capacité résiduelle du POS	84
Potentiel foncier de la tache urbaine	85
Potentiel de densification du projet de PLU	86
Enjeux pressentis	92

5 – Consommation d'espace agricole, naturel et forestier Sur les dix dernières années

93

6 – État initial de l'environnement

Le contexte physique : La topographie	98
Sol et sous sol	99
L'Hydrologie	100
La Géologie	101
Inventaire écologique : Natura 2000	103
Inventaire écologique : ZNIEFF de type II	104
Les Espaces Naturels Sensibles	105
Trames vertes, Trames bleues	106
Risques, nuisances et protections : le risque inondation	111
Le risque feux de forêt	114
Enjeux pressentis	115

7 – Analyse paysagère

Atlas des paysages	118
Composantes paysagères	122
Cônes de vue et covisibilités	125
Entrées de village	126
Sites archéologiques	129
Espaces publics et cadre de vie	130
Patrimoine bâti	131
Énergies renouvelables	133
Enjeux pressentis	134

8 – Enjeux

Atouts et contraintes	136
Enjeux identifiés	138

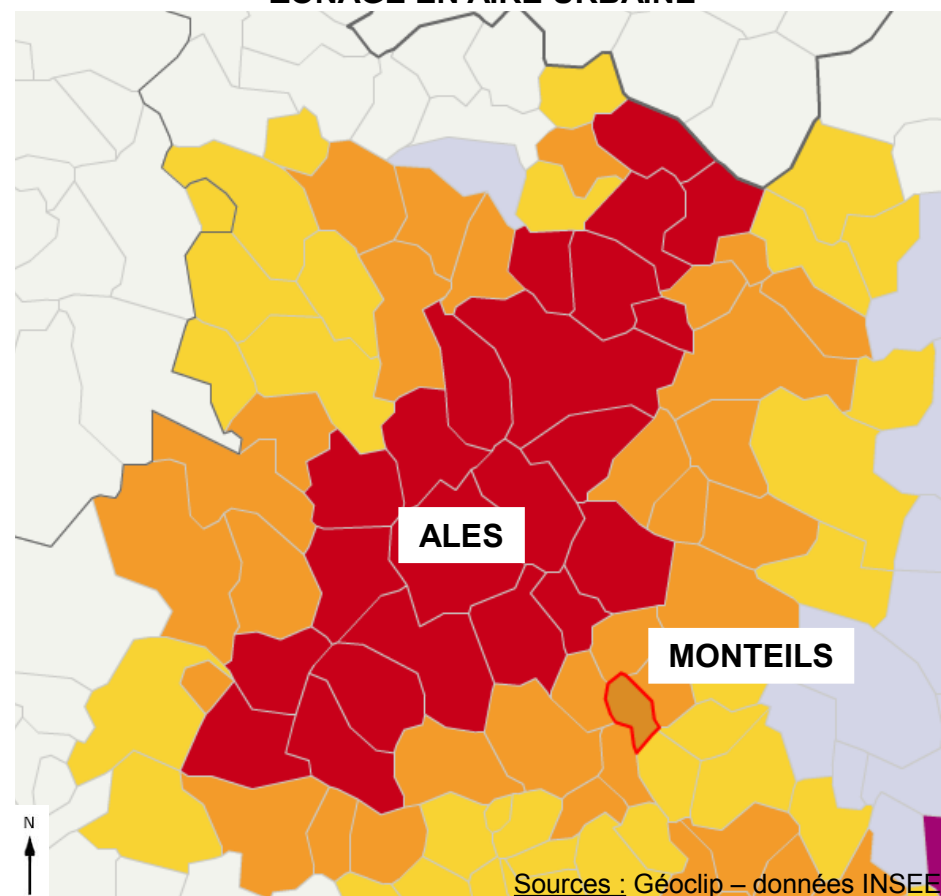
CONTEXTE TERRITORIAL ET DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

D'après l'INSEE et sa définition des aires urbaines actualisée en 2011, la commune de Monteils est **une commune périurbaine de la commune d'Alès**. En effet, la commune de Monteils est identifiée comme **une commune appartenant à la couronne d'un grand pôle urbain** (unité urbaine d'Alès comptant plus de 10 000 emplois) c'est à dire comme « une commune dont **au moins 40% des actifs occupés résidents travaillent hors de leur commune de résidence**, dans un grand pôle urbain ou dans des communes de sa couronne.

Les communes périurbaines, dont la commune de Monteils, sont également **caractérisées par** :

- **une forte croissance démographique à partir des années 1970** due à une disponibilité de foncier à prix abordable, à un cadre de vie « naturel » attrayant, et à la proximité de pôles d'emplois ;
- **un développement urbain sous forme d'habitat individuel** caractérisé par la grande superficie des parcelles et l'aménagement d'un jardin ;
- **l'arrivée d'une population jeune et dynamique**, souvent composée d'un jeune couple d'actifs avec enfants sur le territoire communal, dont la mobilité repose sur l'utilisation de la voiture individuelle.

ZONAGE EN AIRE URBAINE



Catégorie de la commune dans le zonage en aires urbaines 2010

- 111 - Grand pôle
- 112 - Couronne d'un grand pôle
- 120 - Multipolarisé des grandes aires urbaines
- 211 - Moyen pôle
- 212 - Couronne d'un moyen pôle
- 221 - Petit pôle
- 222 - Couronne d'un petit pôle
- 300 - Autre multipolarisé
- 400 - Commune isolée hors influence des pôles



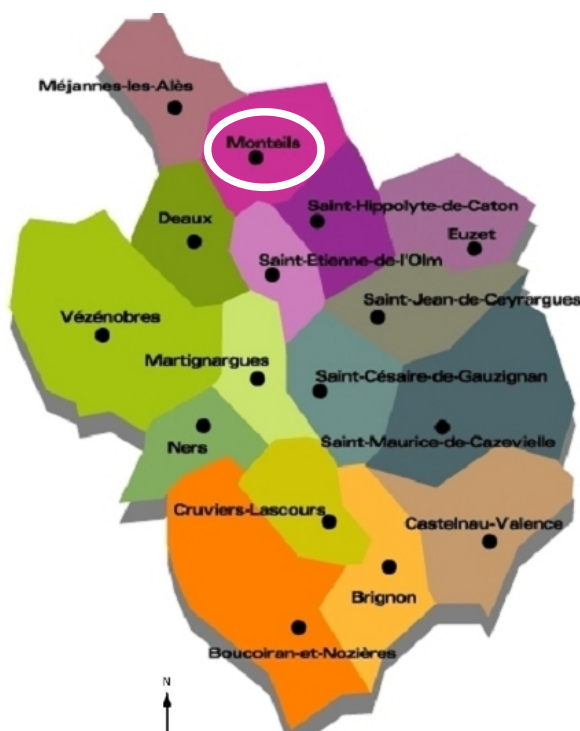
La commune de Monteils appartient à la **Communauté d'agglomération Alès Agglomération** qui regroupe **50 communes** et compte **près de 100 000 habitants**.

Au 1er Janvier 2013, Alès agglomération s'est substituée à quatre anciennes intercommunalités : Le Grand Alès et les trois Communautés de communes Autour d'Anduze, du Mont Bouquet et de la Région de Vézénobres. La commune de Monteils appartenait à la Communauté de Communes de la Région de Vézénobres depuis 1992. (carte 1)

Font parties de la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération :

Alès, Anduze, Bagard, Boisset et Gaujac, Boucoiran-Nozières, Bouquet, Brignon, Brouzet les Alès, Castelnay-Valence, Corbès Cruviers- Lascours, Deaux, Euzet-les-Bains, Générargues, Les Plans, Lézan, Martignargues, Massanes, Massillargues-Atuech, Méjannes-les-Alès, Mialet, Mons, Monteils, Ners, Ribaute-les-Tavernes, Saint-Bonnet-de-Salendrinque, Saint Césaire de Gauzignan, Saint-Christol-lez-Alès, Saint Etienne de l'Olm, Saint-Hilaire-de-Brethmas, Saint Hippolyte de Caton, Saint Jean de Ceyrargues, Saint-Jean-de-Serres, Saint-Jean-du-Gard, Saint-Jean-du-Pin, Saint-Just-et-Vacquières, Saint-Martin-de-Valgalgues, Saint Maurice de Cazavielle, Saint-Paul-la-Coste, Saint-Privat-des-Vieux, Saint-Sébastien-d'Aigrefeuille, Sainte-Croix-de-Caderle, Salindres, Servas, Seynes, Soustelle, Thoiras, Tornas, Vabres et Vézénobres.

(Carte 1) **ANCIEN PERIMETRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA REGION DE VEZENOBRES**



Sources : Site internet de la Communauté de Communes de Vézénobres

(Carte 2) **PERIMETRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ALES AGGLOMERATION**



Sources : Site internet de la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération

INTERCOMMUNALITE

Alès Agglomération exerce 26 compétences , par transfert volontaire des communes, en matière :

- d'aménagement du territoire,
- de voirie et de parking d'intérêt communautaire,
- d'assainissement des eaux usées,
- de collecte, de traitement et de valorisation des ordures ménagères,
- de construction et de gestion des déchetterie,
- de lutte contre la pollution de l'air et contre le bruit,
- de transports urbains et scolaires,
- de crèches et halte garderie,
- d'enseignement de la musique,
- de création et de gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
- de développement économique,
- de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activités économique d'intérêt communautaire,
- de politique de la ville d'intérêt communautaire,
- d'opération structurante en urbanisme (rénovation urbaine et nouveaux aménagements urbains et ruraux),

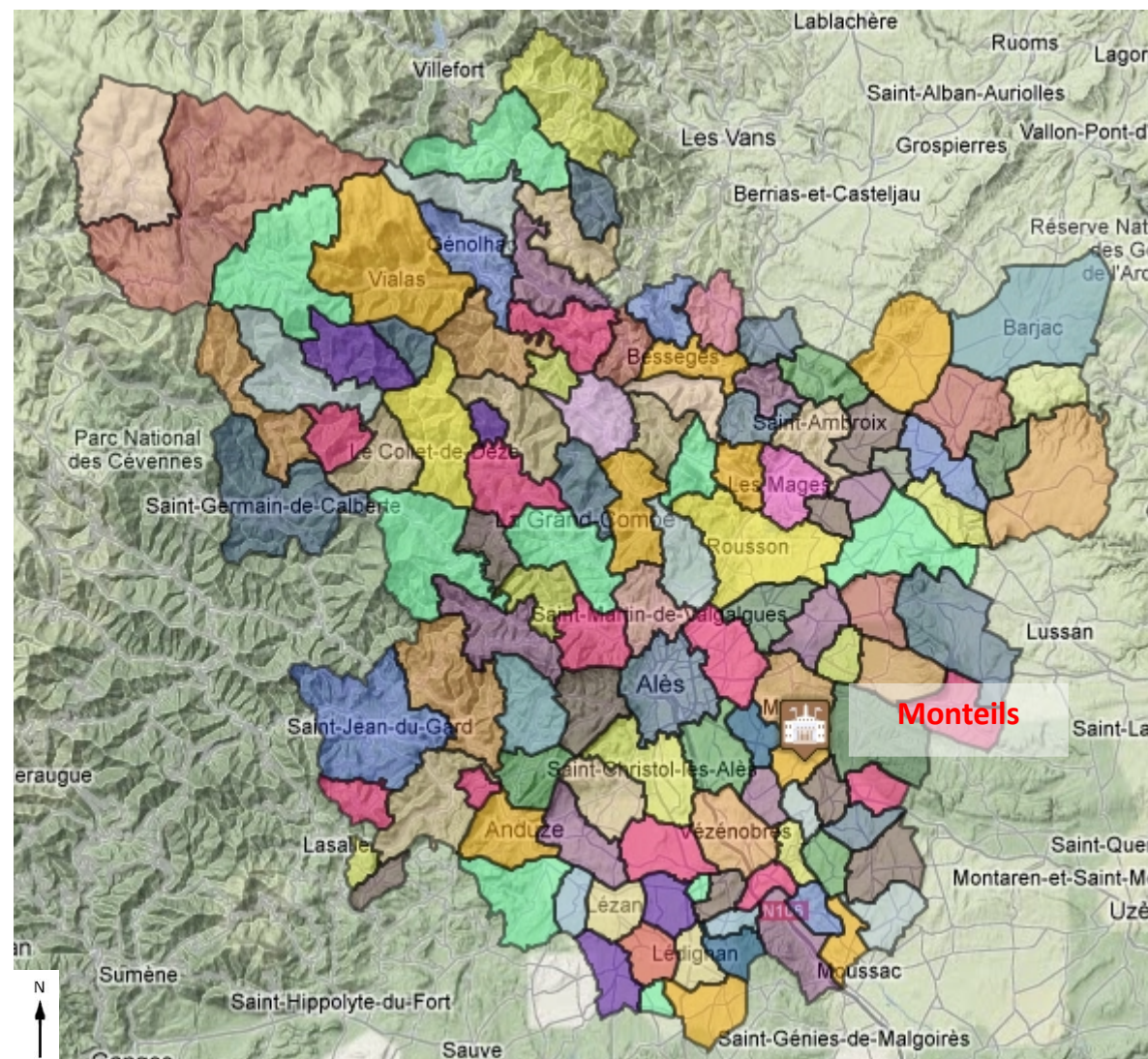
- de Politique de l'habitat,
- de traitement des déchets verts et de déchets des entreprises,
- d'accueil péri scolaire (centre de loisirs, garderie),
- de restauration scolaire (confection et livraison des repas pour les écoles maternelles et primaires publiques),
- d'aménagement et d'entretien et de gestion des équipements sportifs (stade, gymnase),
- de construction et gestion des centres de loisirs sans hébergement,
- de gestion de l'éclairage public,
- de centres d'animation de quartier et camps d'été et d'hiver pour les jeune,
- de tourisme : mise en œuvre d'actions touristiques sur le Grand Alès et les Cévennes, projets structurants,
- de lecture publique : mutualisation des achats des médiathèques et bibliothèques du Grand Alès,
- de gestion des musées PAB et Colombier,
- de fonctionnement des établissements publics d'enseignement élémentaires et pré – élémentaires, limité au personnel intervenant dans les écoles,
- de politique territoriale de la santé.

La commune de Monteils et la Communauté d'Agglomération Alès Agglomération appartiennent au **Pays des Cévennes**. Le pays des Cévennes est concerné par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** qui a été approuvé le 30 Décembre 2013.

Le pays des Cévennes compte **120 communes**, soit environ **150 000 habitants**, regroupées en **11 intercommunalités**.

Font parties du périmètre du SCOT Pays Cévennes, défini par l'arrêté préfectoral du 25 mars 2005 : La Communauté d'Agglomération Alès Agglomération, les communautés de Communes : Cévennes Actives, Hautes Cévennes, de Lédigan, du Pays de Cèze, du Pays Grand'Combien, du Ranc d'Uzège et Pays de Cèze, et Vivre en Cévennes.

PERIMETRE DU SCOT PAYS DES CEVENNES



Sources : site internet SIG Pays des Cévennes

DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX : Le SCOT

Le rapport de présentation du SCOT, dans sa version du 13 Juin 2012 donne de grandes orientations pour le développement futur de l'agglomération d'Alès et de sa couronne périurbaine :

- **Maîtriser la diffusion de l'habitat et les densités territoriales ;**
- Prendre appui sur le Gardon d'Alès comme épine dorsale des déplacements doux à travers l'agglomération ;
- Continuer à préserver l'équilibre des milieux et reconstruire les continuités ;
- **Préserver l'agriculture périurbaine et les espaces de viticulture ;**
- Prendre en compte la question de la ressource en eau ;
- **Assurer la gestion du contact entre espaces urbanisés et espaces agricoles ;**
- **Valoriser les zones d'activités et pôles économiques existants,** développer les nouvelles filières.

Le SCOT réalise des projections. Pour l'entité géographique de la Plaine d'Alès, le **SCOT prévoit 35 581 habitants supplémentaires d'ici 2030.** Pour accueillir cette population, ce sont **près de 1100 logements qui doivent être produits par an.** Pour atteindre cet objectif de manière équilibré sur le territoire et en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation, le SCOT réalise **des propositions de répartition de la production future de logements sur l'ensemble du Pays.** La communes de Monteils comptait 649 habitants. Pour les communes de moins de plus de 640 habitants telles que Monteils, la répartition proposée est la suivante :

Formes urbaines	Type d'habitat	Pôles de centralité et Bourg	Nbre de logements	Surface nécessaire en ha
Nombre d'habitants		640 à 1800 habitants		
<i>Maison individuelle</i>	<i>Ind. 5 log/ha</i>	10 à 15%	10	2
	<i>Groupé 12 log/ha</i>	30 à 35%	25	2,1
<i>Mixte</i>	<i>Individuel dense ou petit collectif 30 log/ha</i>	40%	40	1,3
<i>Collectif</i>	<i>Collectif 50 log/ha</i>	25%	25	0,5
	<i>Ensemble de collectifs 80 log/ha</i>	-	-	-
Total bâti		100%	100	5,9
Densité moyenne		17 log/ha		

Sources : Rapport de Présentation du SCOT Pays des Cévennes

DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX : Le SCOT

De plus, le SCOT identifie des besoins et des enjeux spécifiques à la plaine d'Alès et à sa grande couronne périurbaine.

Besoins

Enjeux

La Plaine d'Alès	- Amélioration du parc existant ancien : privé et social - Maintien d'une accession abordable - Développement de l'offre locative (privée et sociale) dans les zones d'expansion (périurbain) pour les jeunes actifs - <i>Développer du logement collectif de qualité</i> - <i>Requalifier les centres villageois et les pôles de centralité</i>	- Maîtrise de l'urbanisation à travers le contrôle de l'étalement urbain (forme urbaine, densité) - Apport de mixité sociale dans les nouveaux quartiers résidentiels par une production plus diversifiée - Renouvellement des quartiers d'habitat social et requalification - <i>Création de nouveaux quartiers attractifs, de type écoquartiers (locatif et primo accédant) répondant aux nouvelles exigences sociales et environnementales</i> - <i>Densité et intensité à proximité des transports collectifs</i>
------------------	--	---

Sources : Rapport de Présentation du SCOT Pays des Cévennes

De manière générale, le PADD identifie la Communauté de Communes de Vézénobres comme l'intercommunalité enregistrant la plus forte croissance démographique et une importante pression foncière, notamment sur les terres agricoles. A ce titre, le SCOT préconise de **maintenir la croissance démographique de la Communauté de Communes de Vézénobres tout en la limitant**.

Le Plan Local d'Urbanisme doit avoir un **rapport de compatibilité** avec le Schéma de Cohérence Territoriale. En cela, **les orientations et préconisations du SCOT devront être respectées par le Plan Local d'Urbanisme de Monteils**.

La commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat d'Alès Agglomération approuvé le 26 Juin 2014, sur la période 2014-2019.

Le PLH prévoit la production de 5 logements / an à l'intérieur du tissu déjà urbanisé.

Extrait du PLH :

•Monteils

La commune de Monteils prévoit la production de 5 logements par an, soit au total 30 logements sur la durée du PLH.

Cette production sera assurée spatialement de la manière suivante :
des constructions au sein du tissu déjà urbanisé, soit dans des dents creuses, soit à travers la division de terrains bâtis existants.

Au moins 1 logement locatif privé conventionné sera produit dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat conduites par l'Agglomération.

Aucun logement locatif social public n'est à ce jour programmé.

Le SDAGE

La commune de Monteils est concernée par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée**.

Le SDAGE Rhône Méditerranée est un document de planification adopté par le Comité de Bassin le 20 novembre 2015. Il a été élaboré en application de la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le Code de l'Urbanisme établit aux articles L.111-1-1, L.122-1, L.123-1 et L.124-2, que les SCOT, PLU et Cartes Communales doivent être compatibles avec le SDAGE. Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que **les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés**. Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend :

Les objectifs assignés aux masses d'eau : 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 (objectif atteint à hauteur de 52,5%) - **76,6% en 2021** - 100% à l'horizon 2027.

9 orientations fondamentales (soit 1 de plus que le SDAGE 2010-2015) :

0. S'adapter aux effets du changement climatique (nouvelle orientation)
1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
6. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SAGE

Un contrat de rivière des Gardons a été mis en place par le SMAGE (Syndicat Mixte pour l'Aménagement et la Gestion Équilibrées) afin de **gérer le risque inondation, améliorer la qualité des eaux et pour préserver les milieux remarquables**.

Le SMAGE des Gardons, structure porteuse du SAGE (outil de concertation), et du contrat de rivière (programme de travaux) a défini un programme d'actions pour la période 2010 2015.

Le SAGE du Bassin des Gardons est actuellement en cours de révision.

Les actions du Contrat de rivières sont réparties en 5 volets :

- Gérer le risque d'inondation,
- Assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau,
- Gérer, préserver et restaurer les milieux aquatiques,
- Assurer une gouvernance efficace et concertée.

DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX : Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

Adopté le 25 septembre 2009, le SRADDT est un instrument de planification, stratégique et prospectif, ayant vocation à déterminer une trajectoire générale de développement régional à moyen et long terme, et à coordonner, à l'échelle régionale, les politiques nationales et locales d'aménagement. Il vise à établir une vision d'ensemble du devenir régional et à concevoir les priorités stratégiques et les options souhaitables face aux futurs enjeux démographiques économiques, sociaux et culturels. Dépourvu de tout caractère contraignant, le SRADDT constitue un document indicatif qui ne s'inscrit pas dans la hiérarchie des normes mais représente un cadre de référence important. Le SRADDT Languedoc Roussillon identifie les enjeux clefs suivants pour l'avenir de la Région :

- Comment concilier attractivité et préservation de la biodiversité ?
- Comment concilier croissance économique et développement social ?
- Comment concilier cohésion des territoires et compétitivité de la région ?

Pour répondre à ces enjeux, la Région s'est donné trois paris d'avenir :

Le pari de l'accueil démographique

- Rester durablement attractif pour les actifs
- Construire un modèle d'organisation durable de l'espace pour accueillir dans de meilleures conditions
- Promouvoir une répartition spatiale plus équilibrée de la population et de l'emploi

Le pari de la mobilité

- Assurer un meilleur accès aux ressources de formation, emploi, culture, loisirs...
- Favoriser les mobilités physiques et virtuelles :
- Une armature ferroviaire fluide : 30 min de gare à gare entre chaque grande ville de la région ;
- Un aménagement numérique régional ;
- Des mobilités de proximité durables en limitant l'usage de la voiture individuelle.

Le pari de l'ouverture

- tirer parti du dynamisme des régions voisines
- engager de nouvelles coopérations à l'échelle Sud de France
- pendre sa place à l'échelle méditerranéenne avec de nouveaux échanges

DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX : Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

Dans le SRADDT, Monteils appartient au territoire dit de la Métropole en réseau. Il s'agit du secteur le plus dynamique du territoire régional, identifié comme le plus à même de développer à visibilité internationale du Languedoc Roussillon.

Enjeux pour le territoire régional :

- Internationaliser les spécialisations : activités à forte valeur ajoutée, rayonnement culturel international et la constitution d'un pôle d'enseignement supérieur et de recherche de niveau européen, échanges méditerranéens et européens appuyés sur un dispositif logistique complet : port de Sète, fret ferroviaire et routier, réseau des aéroports régionaux, développement d'une fonction d'affaires
- Consolider les réseaux métropolitains, à travers le maillage d'équipements, de transports, de services à la personne...
- Inventer une nouvelle configuration urbaine : mettre en connexion des pôles urbains et des petites villes intermédiaires tout en préservant les couloirs naturels qui constituent la trame verte et bleue.

DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX : le Plan Climat Energie Territorial Languedoc Roussillon

Le Plan Climat Energie de la région Languedoc-Roussillon, lancé en 2009, définit un cadre de référence stratégique pour lutter contre le changement climatique en lien étroit avec le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) et le Schéma Régional des Transports et des Communications (SRTC). Le cadre de référence stratégique « Plan Climat » est une composante essentielle de la stratégie transversale pour le développement durable de l'Agenda 21 régional.

Le Plan définit soixante actions relevant des secteurs du bâtiment, du transport, de l'urbanisme et des risques, de l'agriculture et du développement économique. Quinze de ces actions sont désignées comme des « actions clés pour le Plan Climat ». Il s'agit d'actions nécessaires à engager du fait de :

- Leur impact prédominant et direct sur les quantités d'énergie économisées et les émissions de gaz à effet de serre évitées ;
- Leur importance stratégique pour une adaptation vis-à-vis des risques liés au changement climatiques ;
- Leur importance pour l'efficacité de l'ensemble des mesures proposées (par exemple la formation des professionnels de l'acte de construire qui est une condition nécessaire pour garantir l'efficacité des mesures de réhabilitation à engager).

En cela, le PLU tend à respecter les objectifs de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondation notamment, et s'est appuyé sur les premiers éléments du projet de PPRi de la commune.

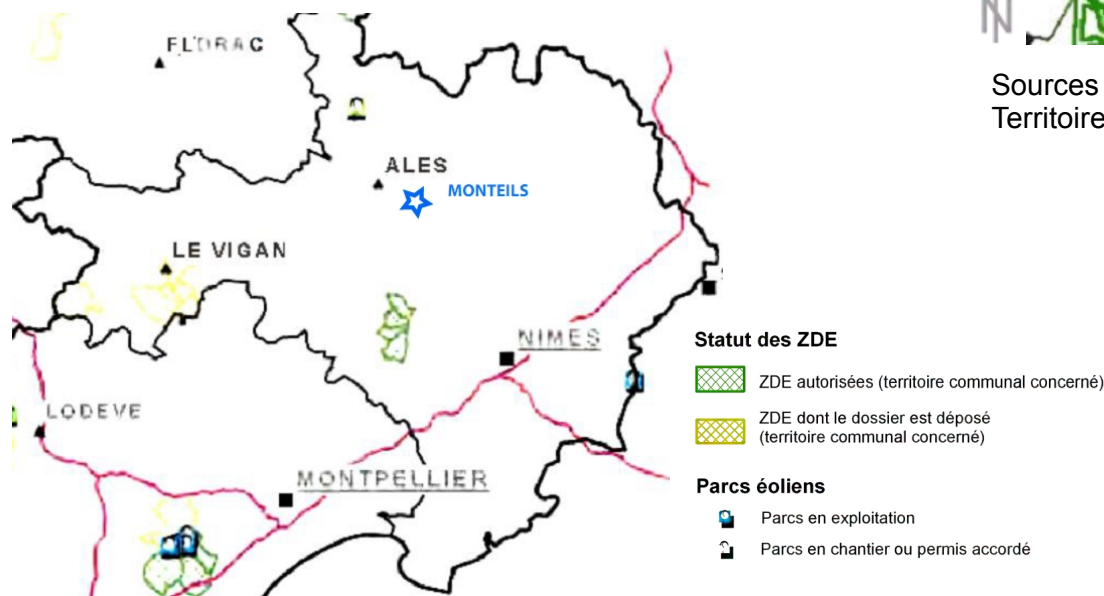
DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX : le schéma éolien Languedoc Roussillon

La région Languedoc-Roussillon bénéficie d'un gisement éolien bien développé avec 48 parcs éoliens en exploitation en février 2013, regroupant 329 éoliennes. Le département du Gard ne compte qu'un seul parc éolien en exploitation et a un projet en cours. Il possède également plusieurs Zones de Développement de l'Eolien (ZDE) autorisées ou en cours d'autorisation.

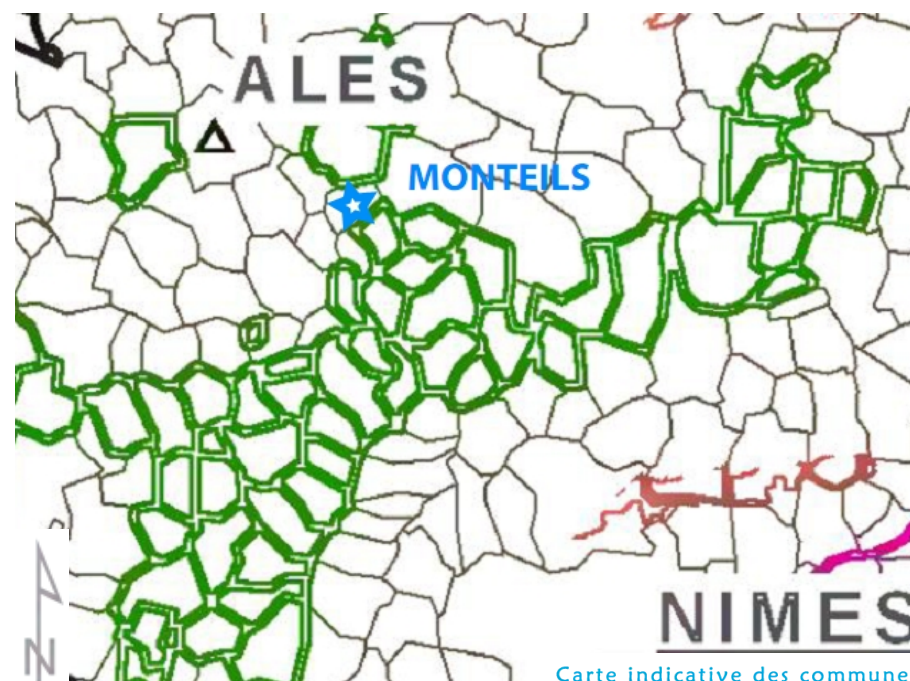
En application de la loi de Programme fixant les Orientations de Politique Énergétique du 13 juillet 2005, le développement et l'extension de ce parc a désormais vocation à s'opérer à l'intérieur de zones dédiées : Les ZDE. Ces zones sont créées par arrêté préfectoral à la demande des collectivités locales, suite à une instruction de la DREAL.

La commune de Monteils fait partie des communes incluses dans des zones où le développement éolien peut-être envisagé **sous réserve de la prise en compte des enjeux environnementaux ou de contraintes techniques particulières.**

La commune ne fait partie d'aucunes ZDE ni d'aucuns parcs éoliens.



Sources : DREAL 2011 – G2C Territoires



Sources : DREAL 2011 – G2C
Territoires

Carte indicative des communes
en zone favorable

Liste réglementaire

- Commune incluse dans une zone où le développement éolien est exclu pour des raisons réglementaires
- Commune incluse dans une zone particulièrement propice au développement de l'éolien
- Commune incluse dans des zones où le développement éolien peut-être envisagé sous réserve de la prise en compte des enjeux environnementaux ou de contraintes techniques particulières

DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX : le Schéma Régional Climat Air Energie Languedoc Roussillon

Le schéma a été approuvé par arrêté préfectoral le 19 avril 2013. Ce document comprend trois volets :

- le rapport comportant un état des lieux du profil « climat-air-énergie » de la région, une description des objectifs définis par le SRCAE et illustrés au travers de scénarii aux horizons 2020 et 2050, ainsi qu'une présentation synthétique des douze orientations proposées par le SRCAE pour atteindre ces objectifs,

-une première annexe : le Schéma Régional Éolien,

-une seconde annexe avec le détail des douze orientations proposées :

- Préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique ;
- Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air ;
- Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport de personnes ;
- Favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises ;
- Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain ;
- Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires ;
- La transition climatique et énergétique : une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires ;
- Préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique ;
- Favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air ;
- Vers une exemplarité de l'Etat et des collectivités territoriales ;
- Favoriser la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie ;
- Animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée

Il a été adopté fin 2011.

Les défis territoriaux identifiés intègrent les spécificités des territoires gardois, et visent une valorisation de leurs potentialités et de leurs enjeux d'avenir :

- Intégrer les enjeux et les perspectives des différents « espaces » qui composent le département
- Promouvoir des modes de développement différenciés et adaptés à leurs potentiels
- Construire des complémentarités entre territoires
- Faire valoir au sein de chaque espace une vision stratégique départementale, contribuant à valoriser l'ensemble du Gard.

Les défis opérationnels identifiés ont une portée à l'échelle du Gard entier. Ces défis nécessitent de construire ou de renforcer la complémentarité des politiques publiques, tant dans leur pilotage que dans leur mise en oeuvre.

8 défis opérationnels sont identifiés comme à relever pour un aménagement durable du Gard à 2030 :

- Défi 1 : Maîtriser et reconquérir le potentiel foncier gardois
- Défi 2 : Concevoir et construire une mobilité globale
- Défi 3 : Accroître (démultiplier) la production de logements durables
- Défi 4 : Soutenir les différentes strates de l'économie entrepreneuriale
- Défi 5 : Innover dans les politiques de solidarité
- Défi 6 : Garantir l'approvisionnement en eau et diversifier celui en énergie
- Défi 7 : Conforter l'agriculture en amont comme en aval
- Défi 8 : Vivre et se développer durablement avec le risque

DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX : Le plan climat énergie du Gard

Le plan a été adopté en décembre 2012. Le Plan climat est un programme de développement territorial qui a pour but de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de prévenir les effets du réchauffement climatique. Il a été validé à l'unanimité par les élus du Département le 20 décembre 2012. Il identifie 11 défis à relever pour le Gard d'ici 2017 et un volet interne.

Les 11 défis sont les suivants :

1. Intégrer les enjeux du changement climatique dans la stratégie d'aménagement du territoire
2. Encourager le développement des énergies propres et réduire les consommations énergétiques dans le Gard
3. Encourager les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle
4. Maintenir et développer les services de proximité
5. Garantir un approvisionnement quantitatif et qualitatif en eau
6. Orienter et développer des filières économiques adaptées au changement climatique
7. Prévenir la précarité énergétique
8. Prévenir les risques sanitaires liés aux phénomènes de canicule et à l'évolution du climat
9. Intégrer les risques liés au changement climatique dans la construction et la localisation de nouvelles infrastructures et sécuriser l'existant
10. Sensibiliser au changement climatique
11. Appuyer la recherche sur le changement climatique, la vulnérabilité du territoire et de nouvelles technologies moins énergivores

LE PLAN D'OCCUPATION DU SOL EN VIGUEUR

La commune de Monteils dispose actuellement d'un **Plan d'Occupation du Sol (POS) approuvé le 2 Août 1991**.

Sa révision a été lancée le 19 octobre 1995 : un premier projet a été arrêté le 26 mars 1997, un deuxième le 4 avril 1988, puis un troisième le 19 mai 2000 qui a été approuvé en 2001.

Le territoire était alors découpé en :

- 67 ha de zones constructibles (UA, UN, UF), soit 9,6 % du territoire,
- 9 ha d'urbanisation future (NA), soit 1,3 % du territoire,
- 469 ha de zones naturelles et agricoles (ND et NC), soit 67,2% du territoire.

Le document d'urbanisme est ancien, ne permet plus de répondre aux besoins de la commune en matière de développement urbain, ni aux réglementations en vigueur.



Sources : DREAL Languedoc Roussillon -Carmen

- Maîtriser l'urbanisation de la commune.
- Intégrer les orientations du SCOT dans le projet de PLU (rapport de compatibilité) : diversifier le type d'habitat, maîtriser l'étalement urbain, préserver l'agriculture et la viticulture ...

ANALYSE SOCIO – ECONOMIQUE

Au recensement de 2009, la commune de Monteils comptait **607 habitants pour atteindre 649 habitants en 2012 (données communales)**. Le dernier recensement INSEE connu indiquait 648 habitants en 2014 (INSEE). Avec un **taux de croissance annuel moyen de 4,2%** entre 1999 et 2009, la population de Monteils a été multipliée par 6 en quarante ans.

Cette forte croissance est **caractéristique des communes périurbaines** qui ont connu **une forte croissance démographique à partir des années 1970** et un **développement urbain sous forme d'habitat pavillonnaire**. La **disponibilité foncière**, le **prix du foncier abordable**, l'**environnement naturel** et le **cadre de vie de Monteils** ont participé à l'**attraction de cette commune périurbaine d'Alès**.

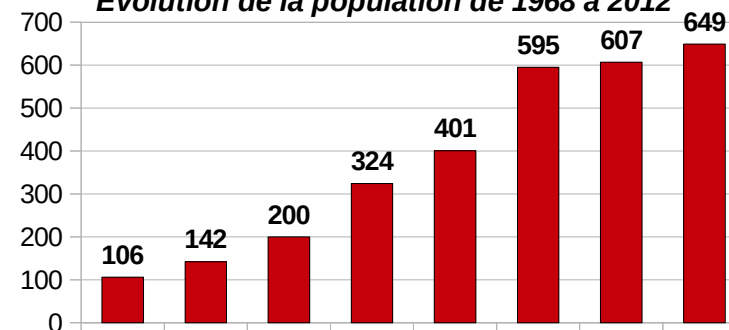
La commune de Monteils a connu **un solde naturel positif depuis 40 ans** et sur **un solde migratoire élevé** (avec un pic entre 1982 et 1990). La commune apparaît ainsi comme attractive.

Entre 1968 et 1990, la commune a gagné 216 habitants. Monteils a connu **un pic de croissance démographique dans les années 80** avec un **taux de variation annuel de 6,2%/an** reposant essentiellement sur un **solde migratoire élevé (5,3%/an)**. Entre 1990 et 1999, face à la **pénurie de foncier constructible sur le territoire communal**, on observe un **ralentissement de la croissance démographique** (seulement 77 habitants supplémentaires en 9 ans).

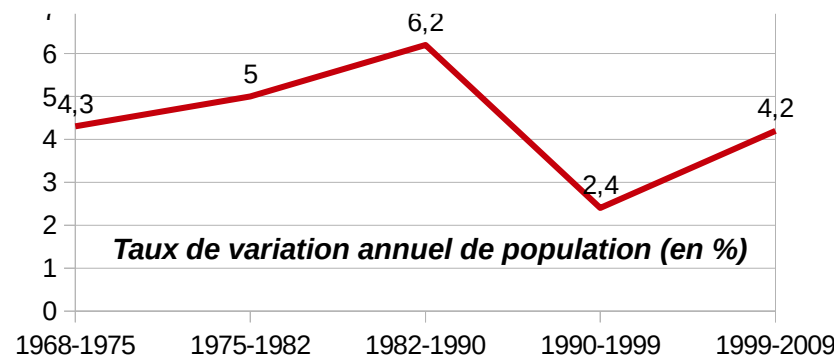
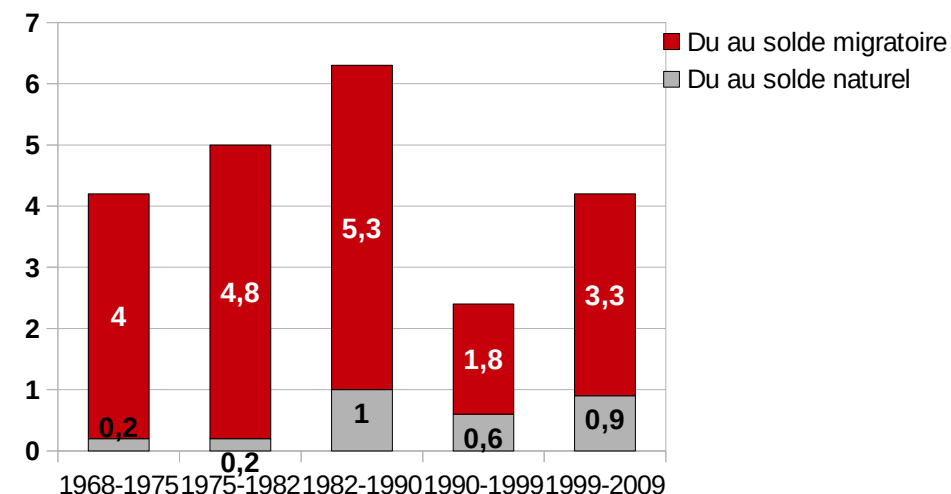
Depuis l'approbation du Plan d'Occupation du Sol en 1991 distribuant de nouveaux droits à construire sur le territoire communal et la création de la D 981 en 1990, la croissance démographique de Monteils connaît une nouvelle accélération. Ce sont **près de 200 habitants supplémentaires** entre 1999/2009 qui sont venus s'installer sur la commune, principalement dans des maisons individuelles sur de grandes parcelles. (soit **une croissance de près de 50%** de la population).

Sources des graphiques : Données INSEE recensement 2009
G2C territoires

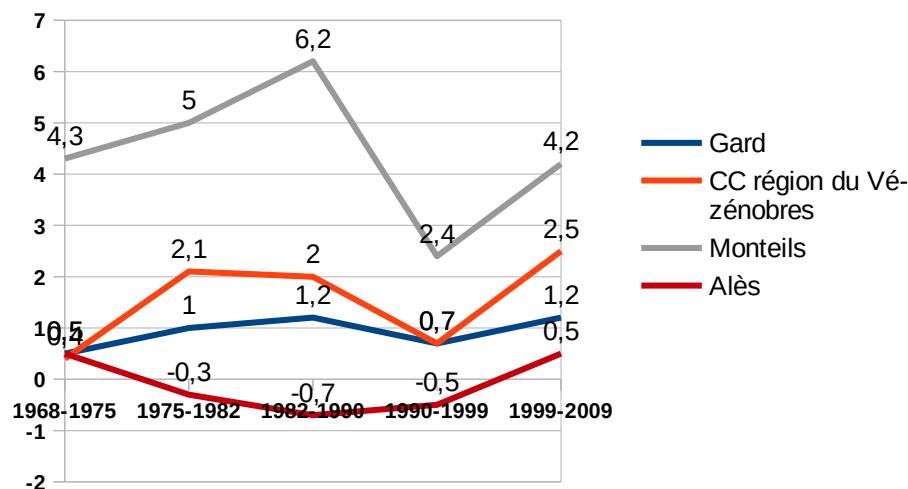
Evolution de la population de 1968 à 2012



Taux de variation annuel de la population entre 1968 et 2009



Evolution comparée du taux de variation annuel (%)

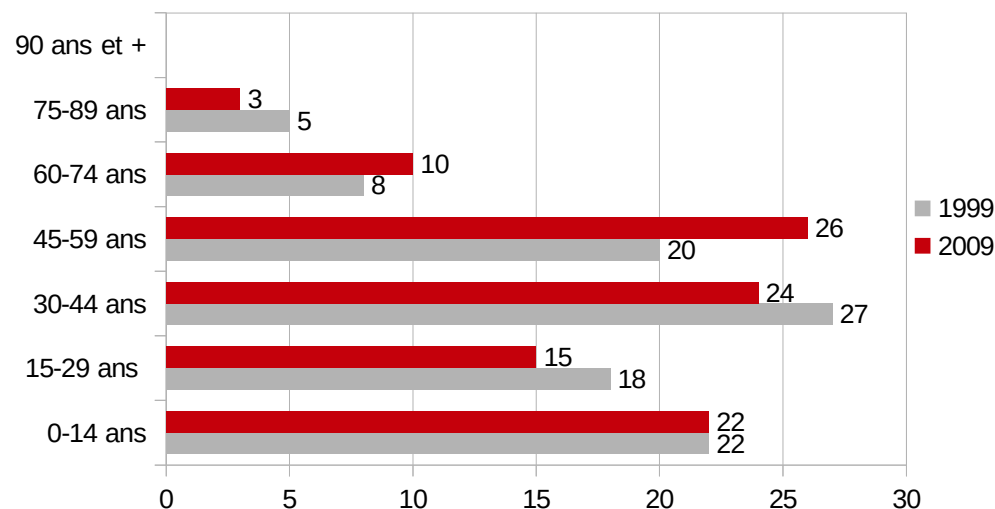


Si le département du Gard, les communes de la région du Vézénobres et Monteils ont connu une croissance démographique positive ces quarante dernières années, la commune d'Alès (41 000 habitants en 2009), ancien bassin minier, a perdu de la population entre 1975 et 1999.

Parallèlement au déclin de la commune centre d'Alès, la commune de Monteils a connu une forte croissance démographique positive et continue.

En tant que commune périurbaine, la commune de Monteils a également connu des taux de variation annuels moyens plus importants que ceux du département et de l'intercommunalité.

Structure démographique de la population en 2009 en %



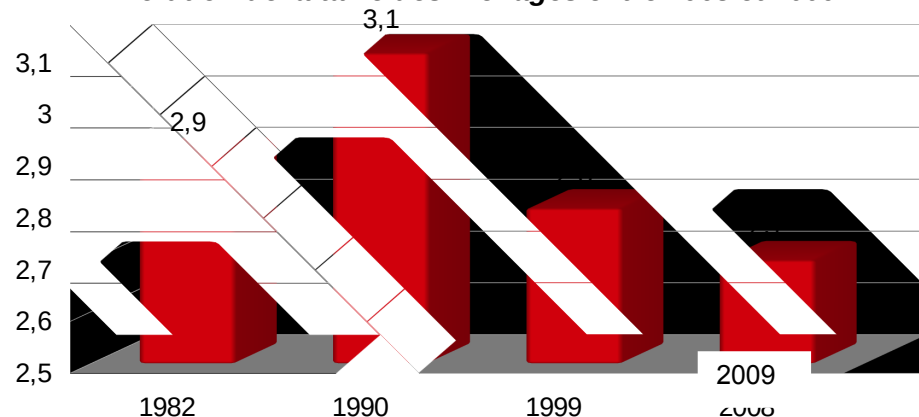
Avec un indice de jeunesse* de 2,17 en 2009, la commune de Monteils est une commune jeune. En effet près de 27% de la population a moins de 19 ans, contre seulement 13% de plus de 60 ans en 2009.

Cet élément est confirmé par le dernier recensement INSEE connu : l'indice de jeunesse en 2014 était de 1,58.

La classe d'âge des 30/60 ans (population active) représente également près de 50% de la population totale. La commune a donc un profil démographique dynamique.

Parallèlement, comparé à 1999, on observe un léger vieillissement de la population (phénomène observable à l'échelle nationale). On remarque que la proportion des 45 ans et plus a augmenté ces dernières années en passant de 33% de la population de 1999 à 39 % de la population de 2009.

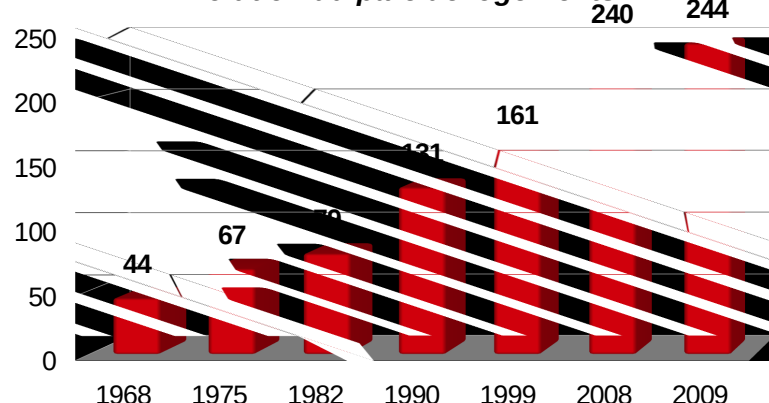
Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2009



En 2009, près de 223 ménages sont recensés sur le territoire communal. Avec 2,7 personnes par ménage, Monteils est une commune familiale, accueillant majoritairement des couples avec enfants. Pour comparaison, on compte 2,3 personnes par ménage à l'échelle du département.

Tout comme on l'observe à l'échelle nationale, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer ces dernières années. En cause, le phénomène de desserrement de la population dû aux phénomènes sociétaux (divorces, familles monoparentales...), de décohabitation des jeunes et de vieillissement de la population.

Evolution du parc de logements

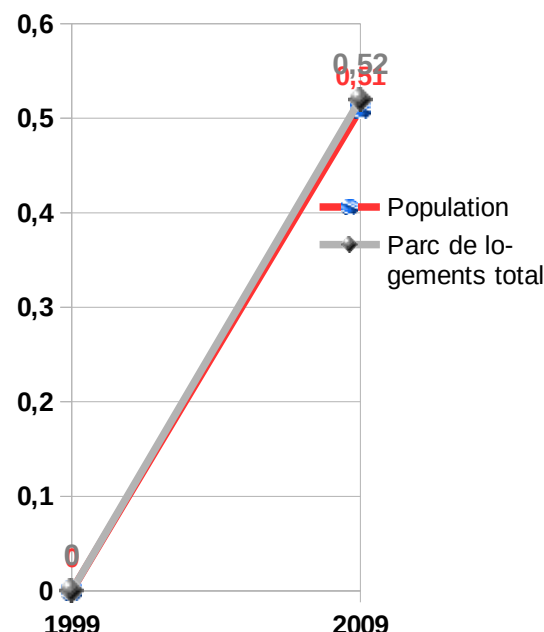


Sources des graphiques : Données INSEE recensement 2008 et 2009 G2C territoires

En 2009, le parc de logements de Monteils était composé de 244 logements. Le nombre de logements a été multiplié par 5,5 entre 1968 et 2009. Le parc de logements de Monteils a connu un pic de croissance entre 1999 et 2009 avec la production de 83 logements soit un taux d'évolution de 52% du parc de logements entre 1999 et 2009.

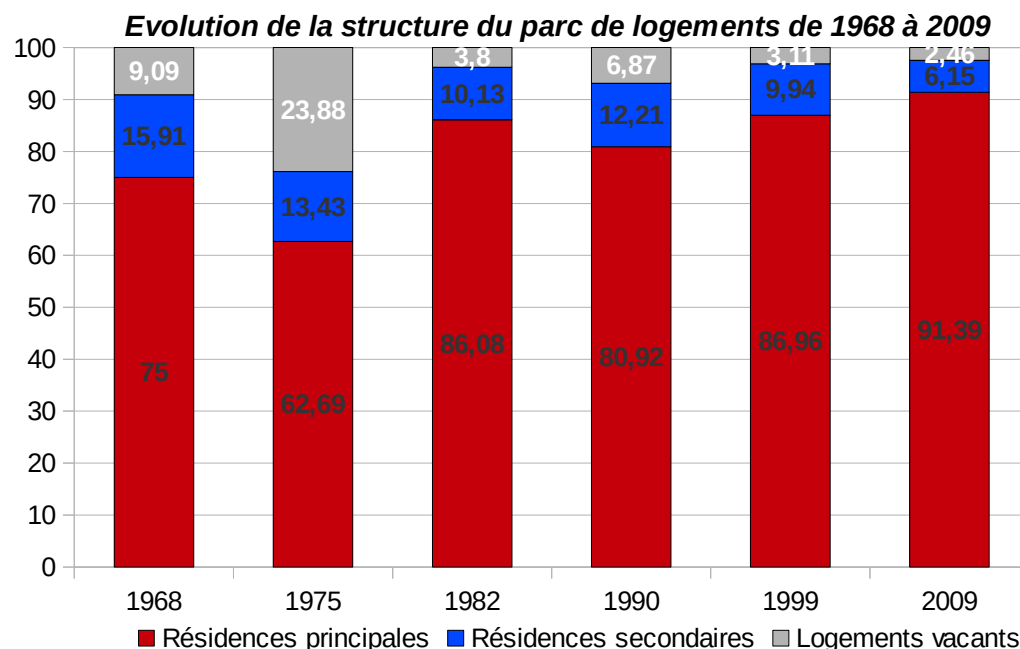
On remarque que le pic de croissance démographique observé préalablement entre 1982 et 1990 (+ 124 habitants) a été accompagné d'une forte croissance du parc de logements sur la même période (+ 52 logements).

Evolution comparée de la population et du parc de logements



Le graphique ci-contre illustrant les taux d'évolution du parc de logements et de la population entre 1999 et 2009 témoigne d'un fort développement ces dernières années à Monteils.

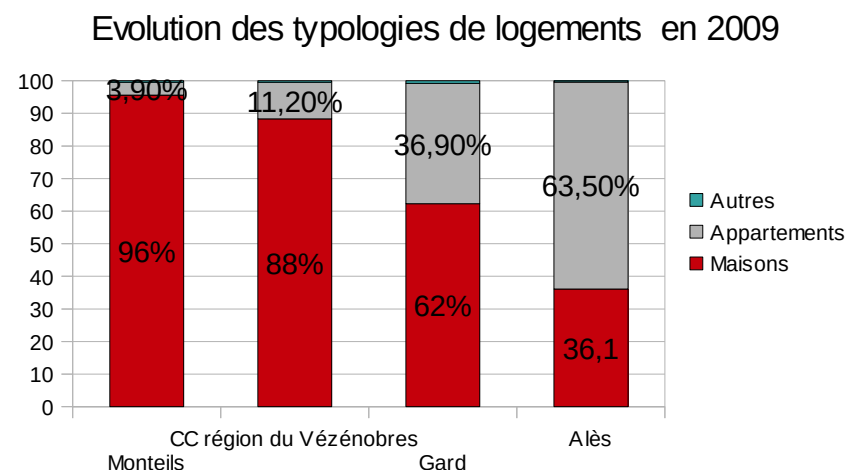
En 9 ans, la commune a vu sa population ainsi que son parc de logements augmenter d'un peu plus de 50%.



Avec 91% de résidences principales, soit 223 résidences principales, la commune de Monteils est une **commune résidentielle**. La proportion de cette dominance varie depuis 1968, entre 63% et 91%. On remarque que la **proportion de résidence secondaire n'a cessé de diminuer en quarante ans** pour n'atteindre que **6% en 2009**.

Le taux de logements vacants est de 2,5% en 2009. On remarque qu'il n'a jamais été aussi bas sur le territoire communal. Il est le **signe d'un marché immobilier dynamique face à une forte attractivité de la commune** et ne permet pas une bonne rotation des populations dans le parc de logements. Ce taux de vacance est également le signe d'une **forte tension du marché immobilier sur le territoire communal**. Il convient de noter que ce taux de vacance est plus bas que celui de l'intercommunalité : en 2008 le parc de logements de la Communauté de Communes de la région du Vézénobres était de 6,9 %.

On observe **un pic du taux de vacance en 1975** à Monteils avec près d'un quart du parc de logements non occupé.



Sources des graphiques : Données INSEE recensement 2009 - G2C territoires

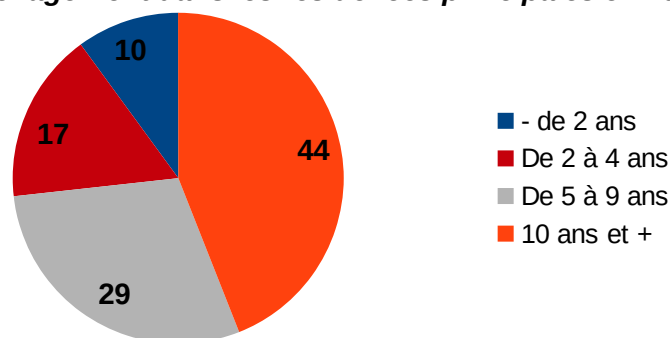
Si le parc de logements de Monteils était **essentiellement composé de maisons individuelles en 1999**, en 2009 le **parc de logements de la commune s'est diversifié avec la production de 10 appartements sur 83 logements entre 1999 et 2009**.

Actuellement, le parc de logements de Monteils est composé à **96% de maisons et à 4% d'appartements**. (pour l'INSEE sont considérés comme des appartements, tout immeuble comprenant au moins deux logements et plusieurs cages d'escaliers). **On note ainsi une prédominance de l'habitat individuel sur le territoire communal**. Ce phénomène est caractéristique des communes périurbaines dont le développement a longtemps reposé sur le désir de jeunes ménages d'accéder à la propriété d'une maison individuelle avec jardin, à proximité d'un pôle d'emplois, tout en bénéficiant d'un environnement « naturel » de qualité.

Vu le nombre d'habitants de la commune, Monteils **n'est pas soumis à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains imposant 20% de logements sociaux** sur le territoire communal.

On ne dénombre **pas de logements sociaux ou communaux** à Monteils.

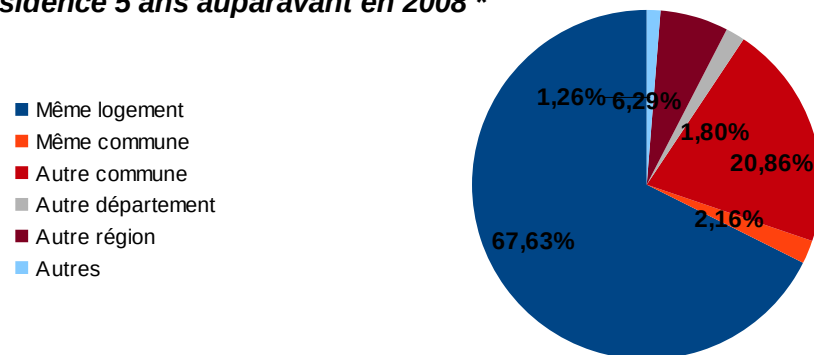
Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales en 2009 en %



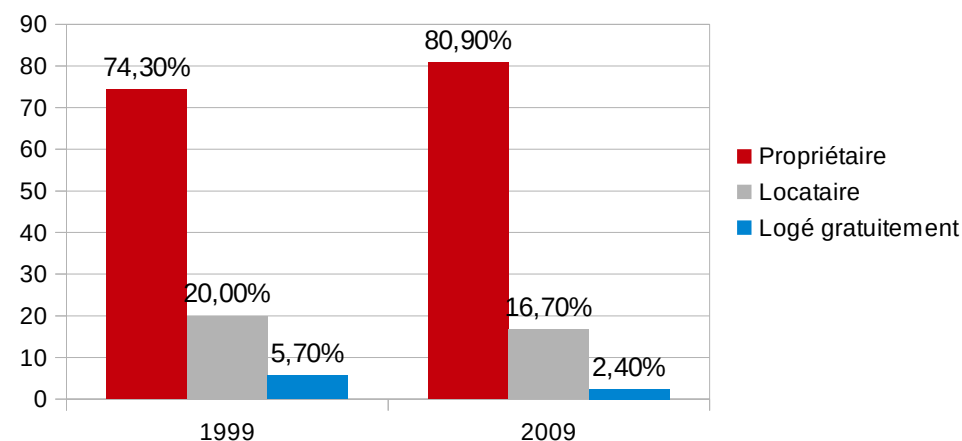
Les résidences de Monteils sont caractérisées par **leur grande taille**. En effet, **près de 86% des logements sont composées de 4 pièces et plus**.

Cependant, face à une moyenne de 2,7 personnes par ménage la taille des résidences principales semble **adaptée aux besoins des ménages d'une commune familiale comme Monteils**.

lieu de résidence 5 ans auparavant en 2008 *



Evolution du statut d'occupation des résidences principales (en %)



* Pas de données disponibles en 2009

Près de 70% des ménages de Monteils habitaient dans la même commune 5 ans auparavant, signe d'un fort **attachement à la commune**. La majorité de ces habitants vivaient également dans le même logement (68%).

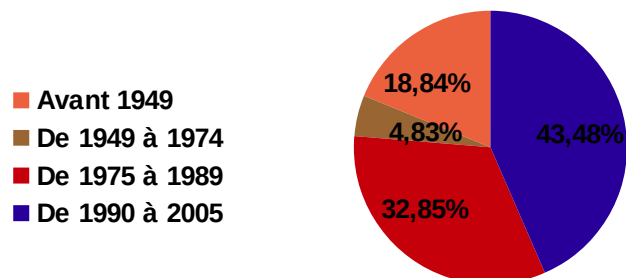
Seul 2% des habitants ont déménagé au sein de la commune depuis 2003. Ces chiffres révèlent une relative **faiblesse du parcours résidentiel des ménages à Monteils** à mettre en relation avec la forte représentativité des propriétaires de maisons individuelles sur le village et la faiblesse de l'offre en logements locatifs/appartements sur la commune.

On remarque que 21% des habitants résidaient dans une autre commune, **signe de l'attractivité de Monteils** à l'échelle locale.

Sources des graphiques : Données INSEE recensement 2009 - G2C territoires

En 2009, près de **81% des habitants de Monteils étaient propriétaires** de leur logement contre **17% locataires**. Entre 1999 et 2009 le taux de propriétaires a ainsi légèrement augmenté (+ 7 points) tandis que le taux de locataires a légèrement baissé (- 3 points) Cette hausse ne facilite pas la mobilité résidentielle sur le territoire communal.

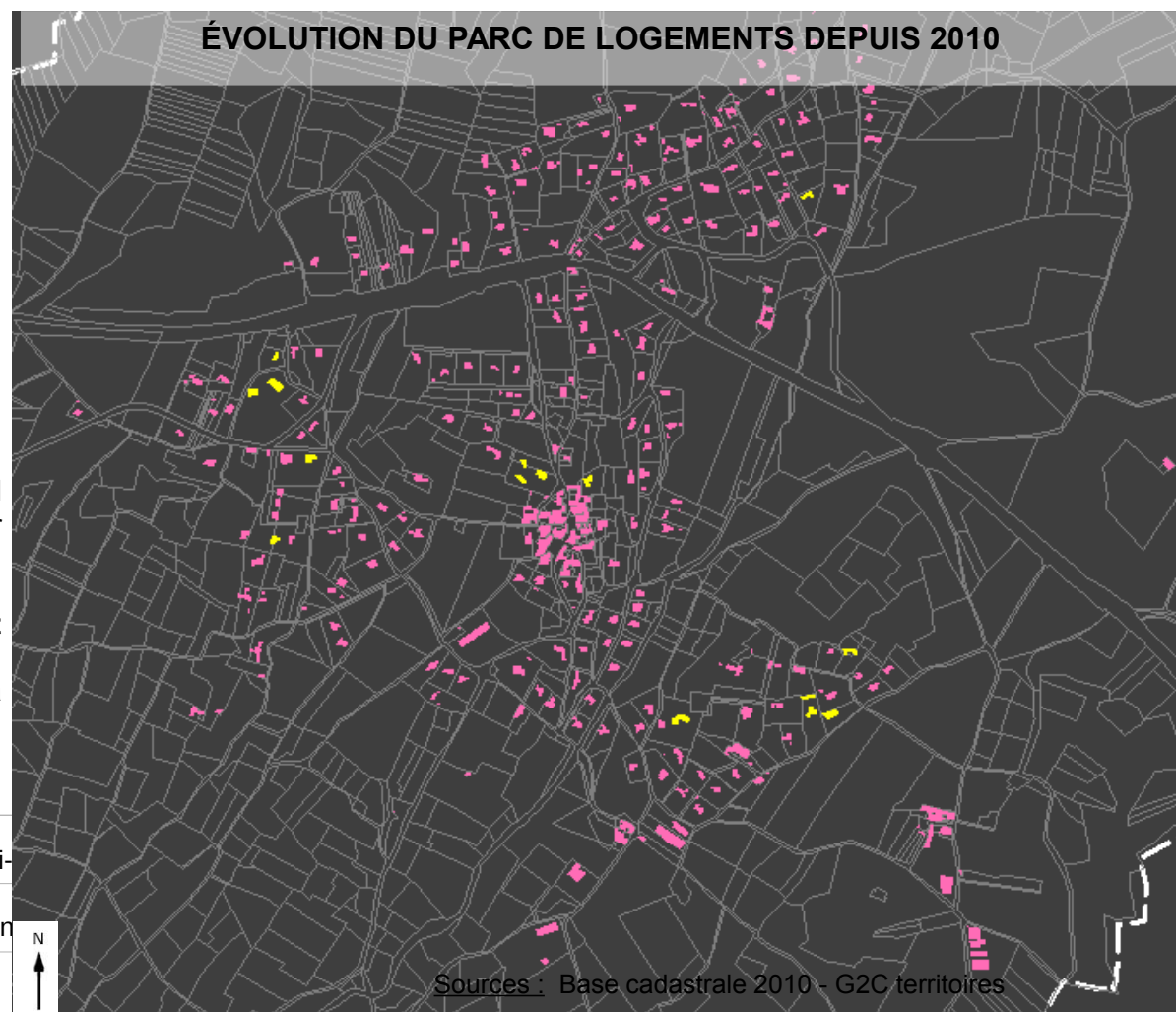
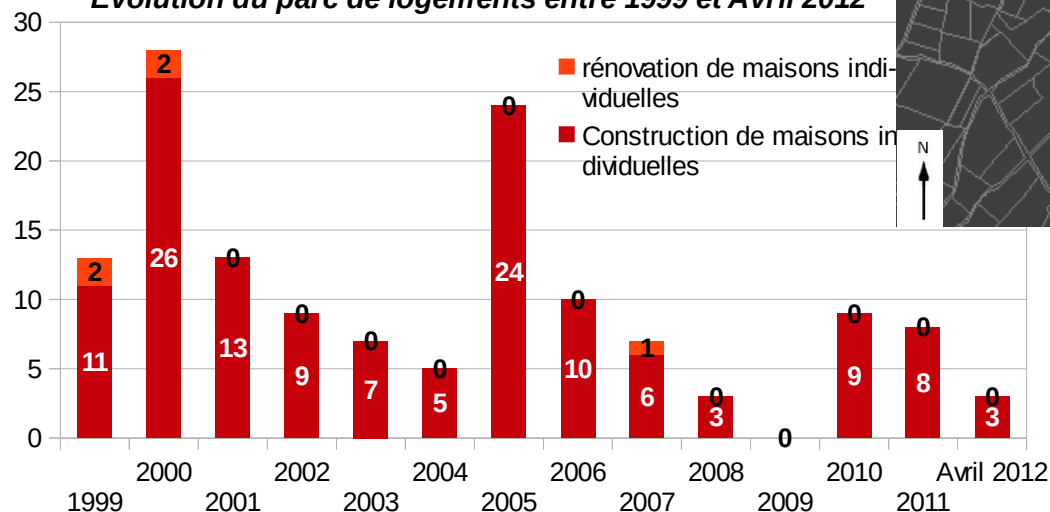
Epoque d'achèvement des résidences principales construites avant 2005



Seulement 24% du parc de logements a été construit avant 1975, signe d'un **parc de logements récent et peu dégradé**. En effet, **76% des logements ont été produits depuis les années 70**. Il s'agit pour la **quasi majorité de maisons individuelles** bâties sur de grandes parcelles sur le territoire communal de Monteils.

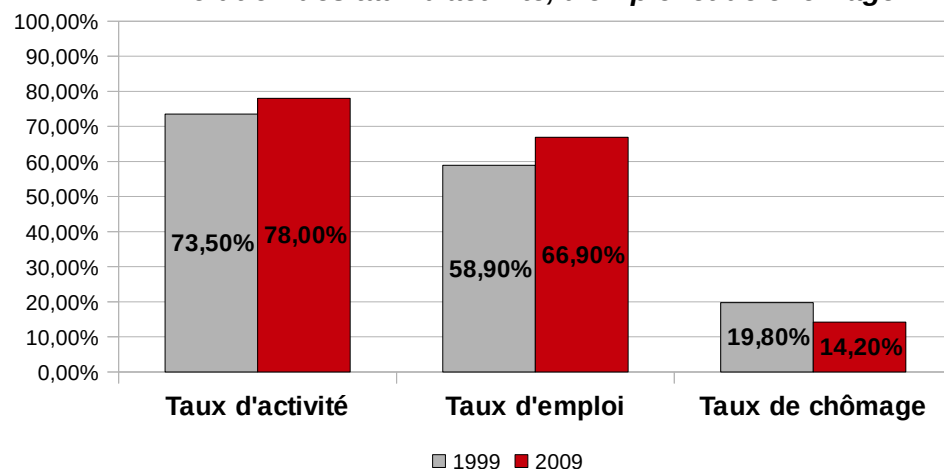
On observe un **pic de production de logements entre 1999 et 2009**, phénomène à mettre en relation à l'approbation du **Plan d'Occupation du Sol en 2001** distribuant de nouveaux droits à construire sur le territoire communal.

Evolution du parc de logements entre 1999 et Avril 2012



Entre 1999 et Avril 2012, ce sont près de **134 maisons individuelles** qui ont été construites sur le territoire communal. Seulement **5 logements** ont été rénovés. Le potentiel de logements est donc faible. Ces dernières années on observe que la **production de logements se réalise par remplissage des dents creuses**, sans étalement urbain supplémentaire.

Evolution des taux d'activité, d'emploi et de chômage



En 2009, on comptait à Monteils, **330 actifs dont 283 ayant un emploi**, soit **78% d'actifs dont 66,9% ayant un emploi**.

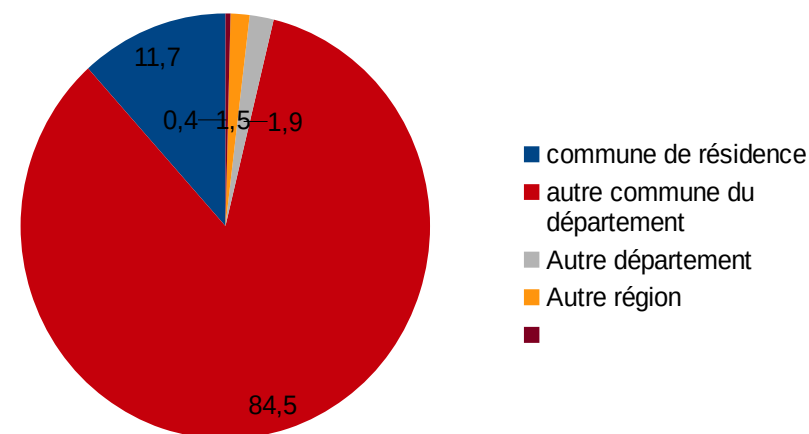
Les taux d'activité et d'emploi ont respectivement augmenté entre 1999 et 2009 de 4 points et de 8 points. Parallèlement, le taux de chômage recule de 6 points. La population de Monteils est caractérisée par la forte présence d'actifs.

Le revenu moyen fiscal annuel des ménages de Monteils s'élève à 24 000 euros. 47% des ménages étaient non imposables en 2009.

La commune comptait **51 emplois en 2009** pour 41 en 1999. Ce sont ainsi 10 emplois qui ont été créés sur le territoire communal en 10 ans.

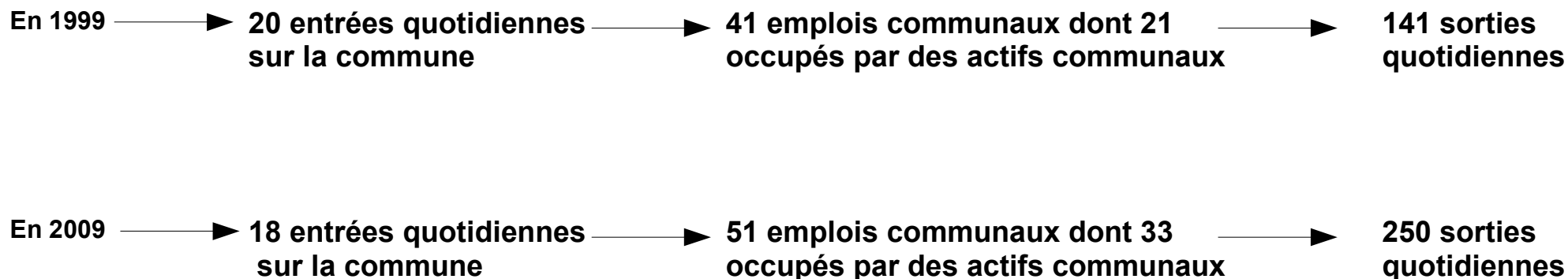
Avec 1 emploi recensé pour 6,5 actifs ou 1 emploi pour 11,9 habitants, la commune apparaît peu dynamique.

Lieux de travail des actifs résidents dans la commune en 2009 en %



Près de **84,5% des actifs résidant à Monteils travaillaient dans une autre commune du département en 2009**, générant des migrations pendulaires. **Ce sont ainsi près de 250 actifs qui quittent la commune chaque matin.** Le phénomène de migration pendulaire, est un phénomène caractéristique des communes périurbaines (au sens de l'INSEE).

Évolution des migrations pendulaires entre 1999 et 2008

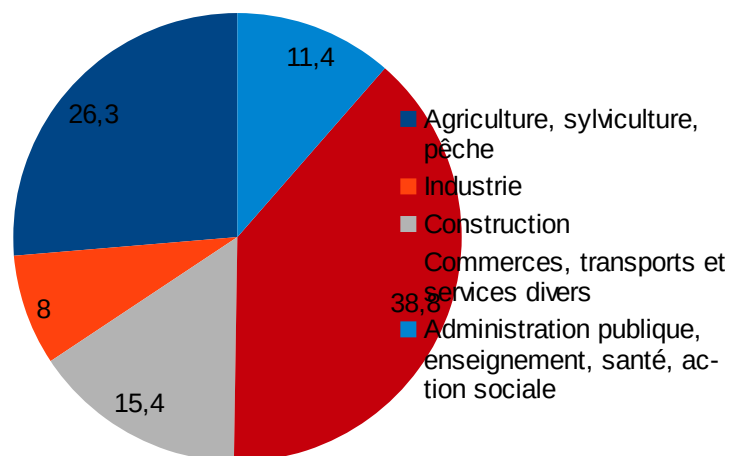


En 1999, 141 actifs résidents quittaient la commune chaque matin pour aller travailler. En 2009, ils sont plus de 250 habitants. Le phénomène de migrations pendulaires s'est donc amplifié.

En 1999, 20 actifs ne résidant pas à Monteils venaient travailler sur le territoire communal. Ils sont 18 en 2009.

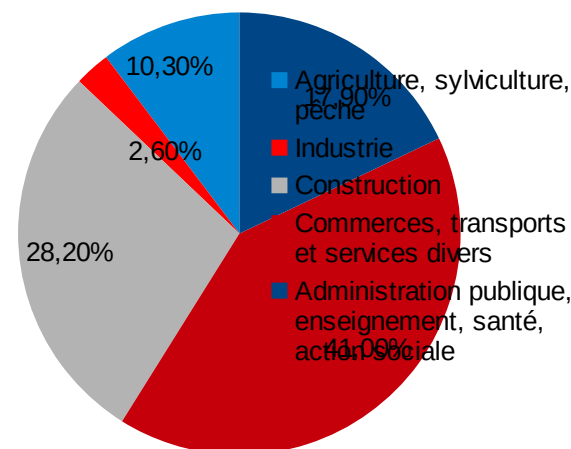
A l'échelle de la Communauté de Communes du Vézénobres on dénombre **1049 entreprises en 2010**. Le **secteur tertiaire** représente **près de 50,2 % des entreprises** avec une **prédominance pour les commerces et des services divers**. Le secteur secondaire englobant l'industrie et la construction totalise 23,4% des entreprises dont 15,4% dans la construction. **Le secteur primaire**, comprenant des activités liées à l'agriculture, la sylviculture et la pêche représente **26% des entreprises et reste très présent dans l'économie locale**.

Emploi selon le secteur d'activités CC du Vézénobres en 2009 en %



S

Emploi selon le secteur d'activités à Monteils en 2009 en %



La commune de Monteils compte **39 entreprises en 2009**. Le **secteur tertiaire** représente **près de 60% des entreprises** avec une grande **prédominance pour les commerces et services divers**. Le secteur secondaire englobant l'industrie et la construction totalise 31% des entreprises. Le secteur primaire comprenant **l'agriculture** représente **10% des entreprises et reste très présent dans l'économie locale**.

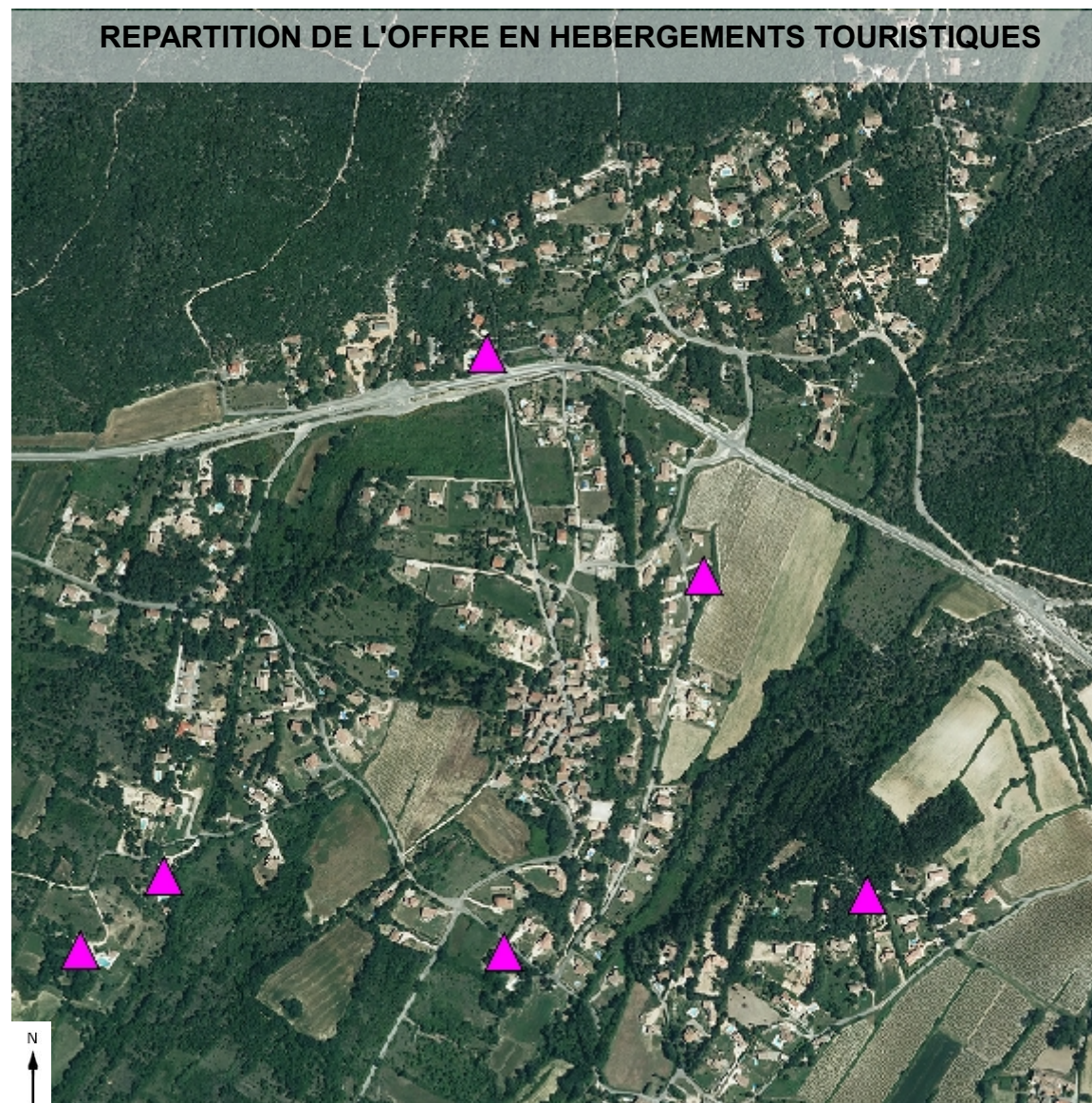
Les entreprises à Monteils sont **principalement des PME** : 70% des établissements actifs n'employaient aucun employé en 2009, et un tiers entre 1 et 9 salariés.

Les entreprises ne sont pas concentrées dans le village.

L'agriculture représente une part bien plus faible que celle de la Communauté de communes du Vézénobres (10% contre 26%).

D'après l'INSEE, l'offre en hébergements touristiques est **quasi inexistante** sur la commune de **Monteils**. Cependant, on recense **8 gîtes** sur le territoire communal.

Sur les 244 logements recensés sur le territoire communal, 15 sont des résidences secondaires. Ce sont potentiellement **40 personnes supplémentaires** qui peuvent habiter sur le territoire en période estivale.



Sources: données communales —photo arienne 2010 – G2C Territoires

En 2013, on dénombrait **une vingtaine d'entreprises recensées à l'échelle de Monteils** (source communale):

Commerces : une école de pilotage, une cave viticole, une entreprise de vente et d'installation de machines à bois, un institut de beauté,

Bureaux : une entreprise de publicité, une société d'experts en état des lieux locatifs.

Artisanat : trois entreprises de plomberie, un plombier chauffagiste, une entreprise de restauration de vieille voiture, trois entreprises de maçonnerie, une entreprise de mécanique auto, une entreprise de peinture et de vitrerie, deux entreprises de plaquistes et de maçonnerie, une entreprise de plaquiste, une entreprise de Travaux Publics,

Services : trois assistantes maternelles.

L'offre en entreprises est importante pour une commune de 600 habitants, cependant elle reste **peu diversifiée**. **Les artisans sont particulièrement nombreux** à exercer leur activité à Monteils. Ils sont **localisés en dehors du village**. On note un **manque de commerces de proximité** (boulangerie, épicerie...) à destination des habitants, ainsi qu'une forte demande.

Seul **l'institut de beauté et une société d'experts** sont situés **dans le noyau villageois de Monteils**. L'institut de beauté est implantée dans des locaux communaux.

La commune souhaite permettre l'accueil d'une boulangerie ou d'un dépôt de pain au sein du village, et la création d'un pôle médical à destination d'infirmières souhaitant se regrouper sur le territoire.



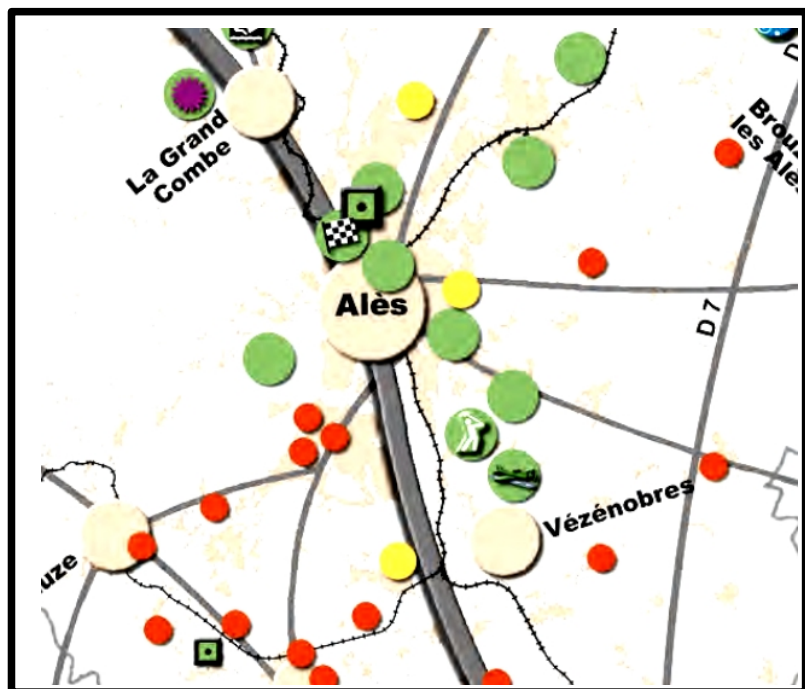
Sources: Géoportail - G2C Territoires



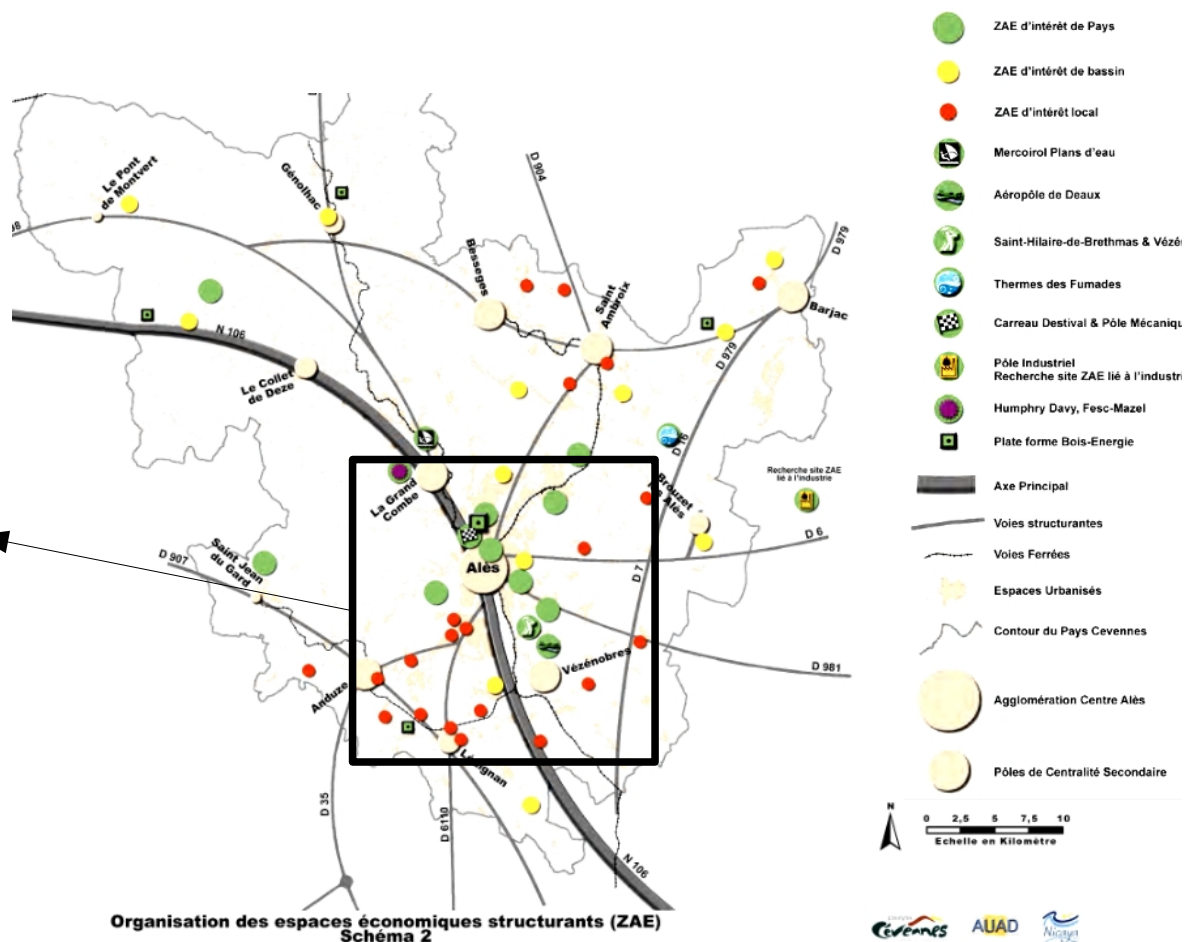
Sources: terrain - G2C Territoires



Sources: terrain - G2C Territoires

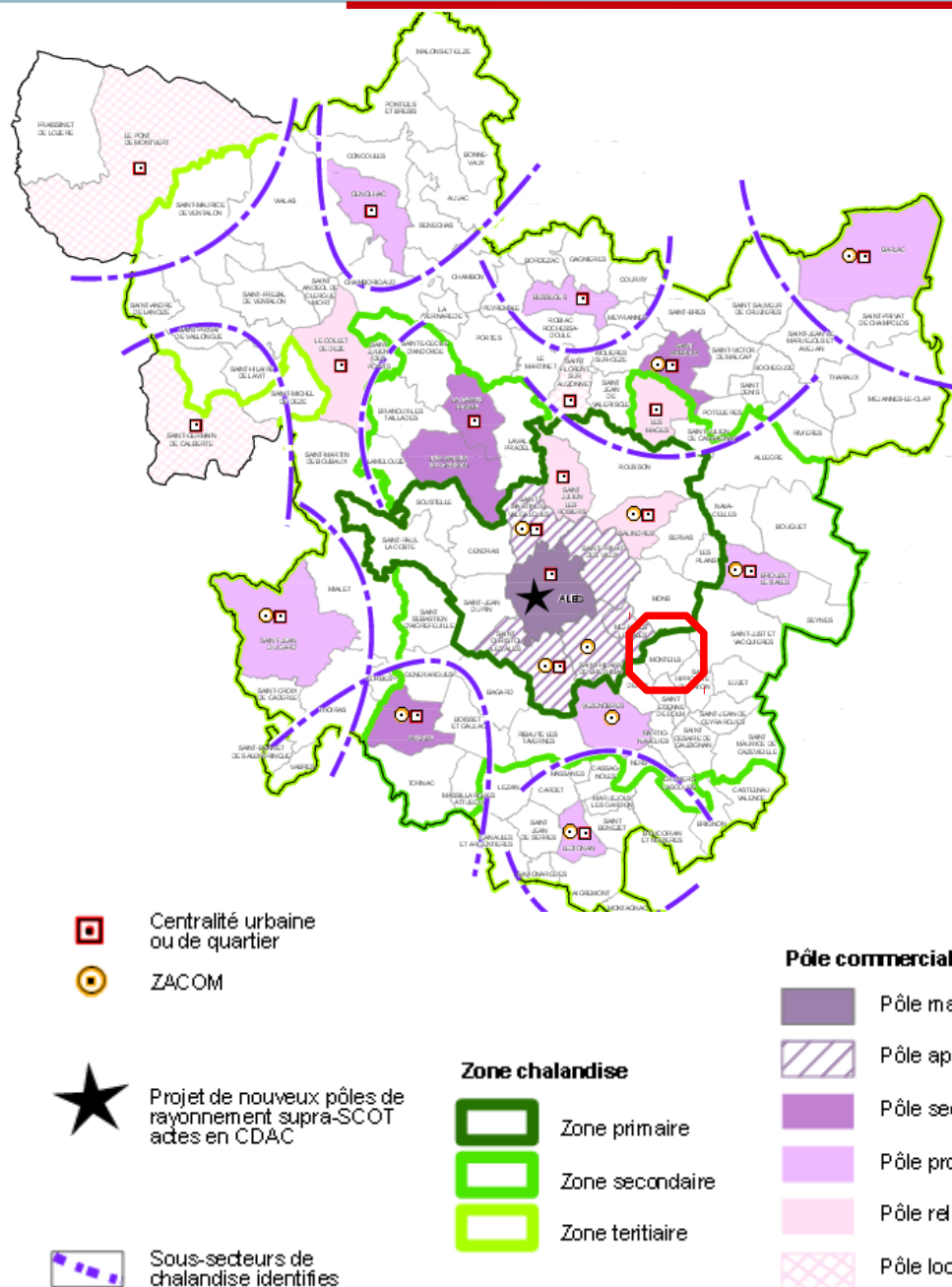


Source: SCOT Pays de Cévennes



Le SCOT Pays de Cévennes a été arrêté en Juin 2012. Il prévoit un développement économique selon 4 types d'actions identifiant les points clés de son territoire.

Ces actions concernent la **création de nouveaux espaces dédiés aux activités économiques** répartis par thématiques ou par envergure selon l'implantation de ces zones d'activités économiques (ZAE). En parallèle le SCOT prévoit de **structurer et qualifier les activités économique présentes**, telles que les activités artisanales, commerciales et de services, afin de renforcer le maillage économique territorial. Enfin il est prévu d'**encourager le développement des filières locales et thématiques** telles que le tourisme, les éco industries et de **doter le territoire d'une structure performante pour accompagner les acteurs du territoire**, privés ou publics dans le développement économique (agence Alès-Myriapolis).

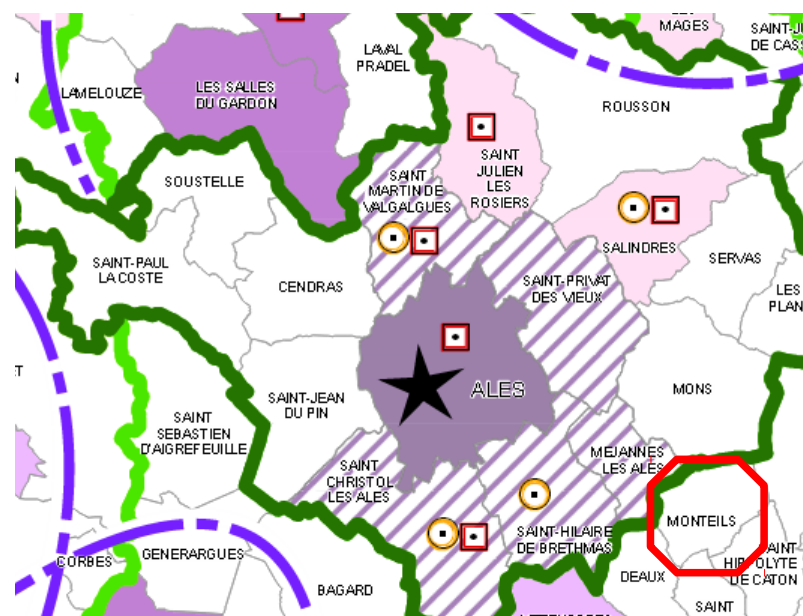


En parallèle du SCOT Pays Cévennes, un **Document d'Aménagement Commercial (DAC)** a été réalisé. Ce DAC se traduit par un **Projet d'Aménagement Commercial Durable** qui détermine les **orientations du développement économique** du territoire et précise les **caractéristiques des implantations commerciales**.

Les orientations visent à **conforter l'attractivité commerciale des centres-villes et centre-bourgs**, à **renforcer le commerce non sédentaire** et à **améliorer l'offre commerciale**.

Le DAC met en place une stratégie commerciale dans le but de **développer et renforcer l'offre commerciale en réponse à la hausse démographique** observée sur le territoire. De plus il a pour but de **développer une économie présentielle** afin de limiter les déplacements domicile-services.

La structure commerciale de la région d'Alès se compose du **pôle porteur Alès**, de **pôles secondaires**, de **pôles de proximité**, de **pôles relais** et de **pôles locaux**. La commune de **Monteils** ne fait partie d'aucun de ces pôles en développement, toutefois elle est **adjacente à la zone primaire** et donc à proximité des pôles dynamiques.



Source: DAC Pays de Cévennes

La commune de Monteils comptait **3 exploitations agricoles ayant le siège sur le territoire en 2010**, c'est deux fois moins qu'en 1988.

La surface utile agricole en 2010 était de **145 ha**, soit **21% du territoire communal** et 50 ha de moins qu'en 2000. Ainsi, si l'activité agricole a décliné ces dernières années, elle reste bien présente sur le territoire.

L'espace agricole est peu concerné par le mitage. L'urbanisation de la commune est peu diffuse sur le territoire. **On dénombre 17 bâtiments isolés sur le territoire communal de Monteils**, véritable atout pour l'activité agricole.

On recense **227 ha de terres à vocation agricole** (travail effectué à partir de la photo aérienne et de la carte IGN au 1/25 000). **Ces terres sont dispersées sur l'ensemble du territoire**, notamment au Nord est et au Sud Ouest. Le village est également circonscrit de terres potentiellement agricoles, dont certaines sont cultivées. L'espace agricole n'est pas concerné par des contraintes de type protections environnementales.

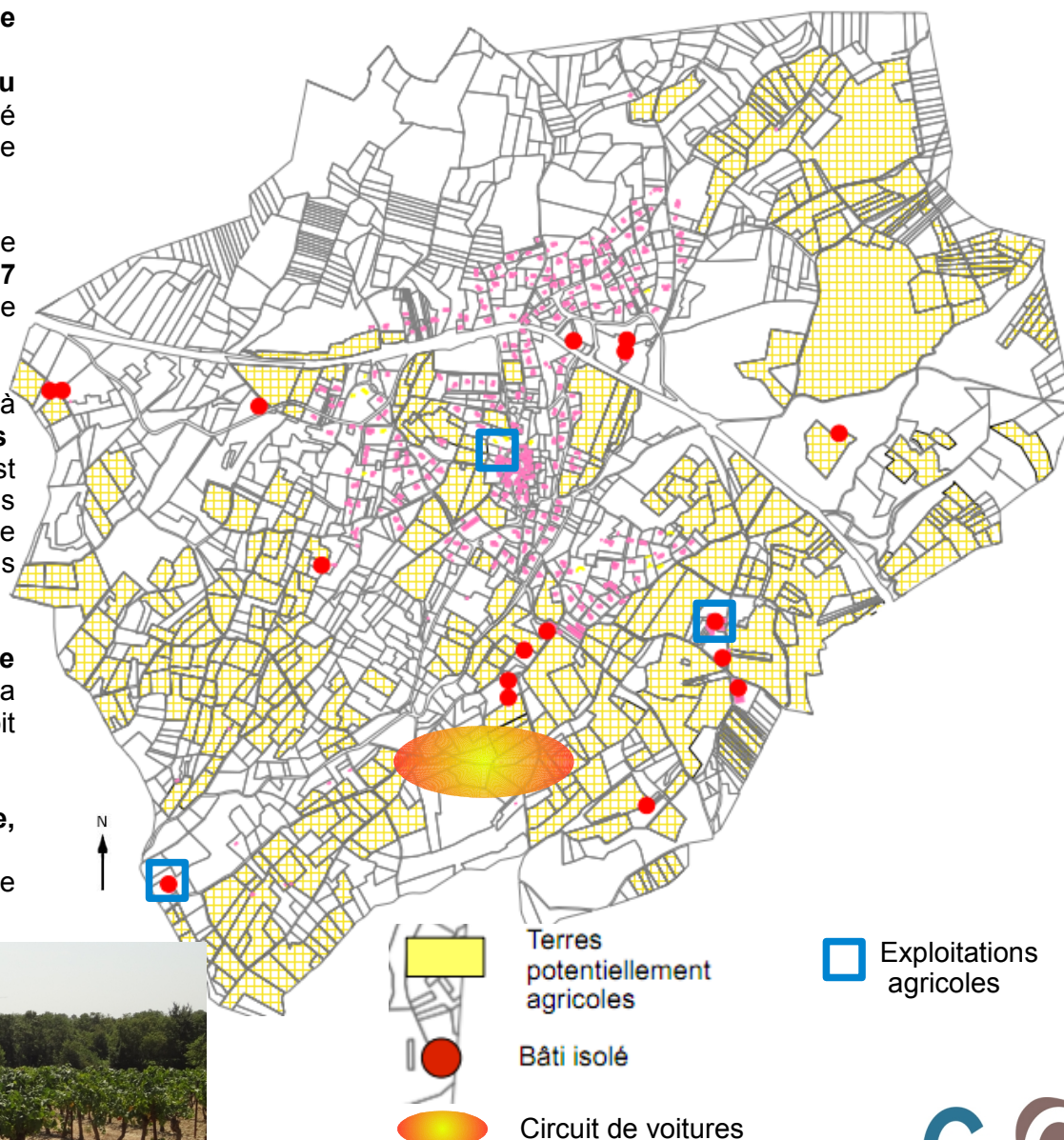
La viticulture reste l'activité la plus pratiquée et marque le territoire communal. On compte 94 ha de terres labourables (soit 65% de la SAU) et 51 ha de cultures permanentes (comprenant les vignes) (soit 35% de la SAU) en 2010.

On note **la présence d'un circuit de voitures au sud de la commune, au sein de l'espace agricole.**

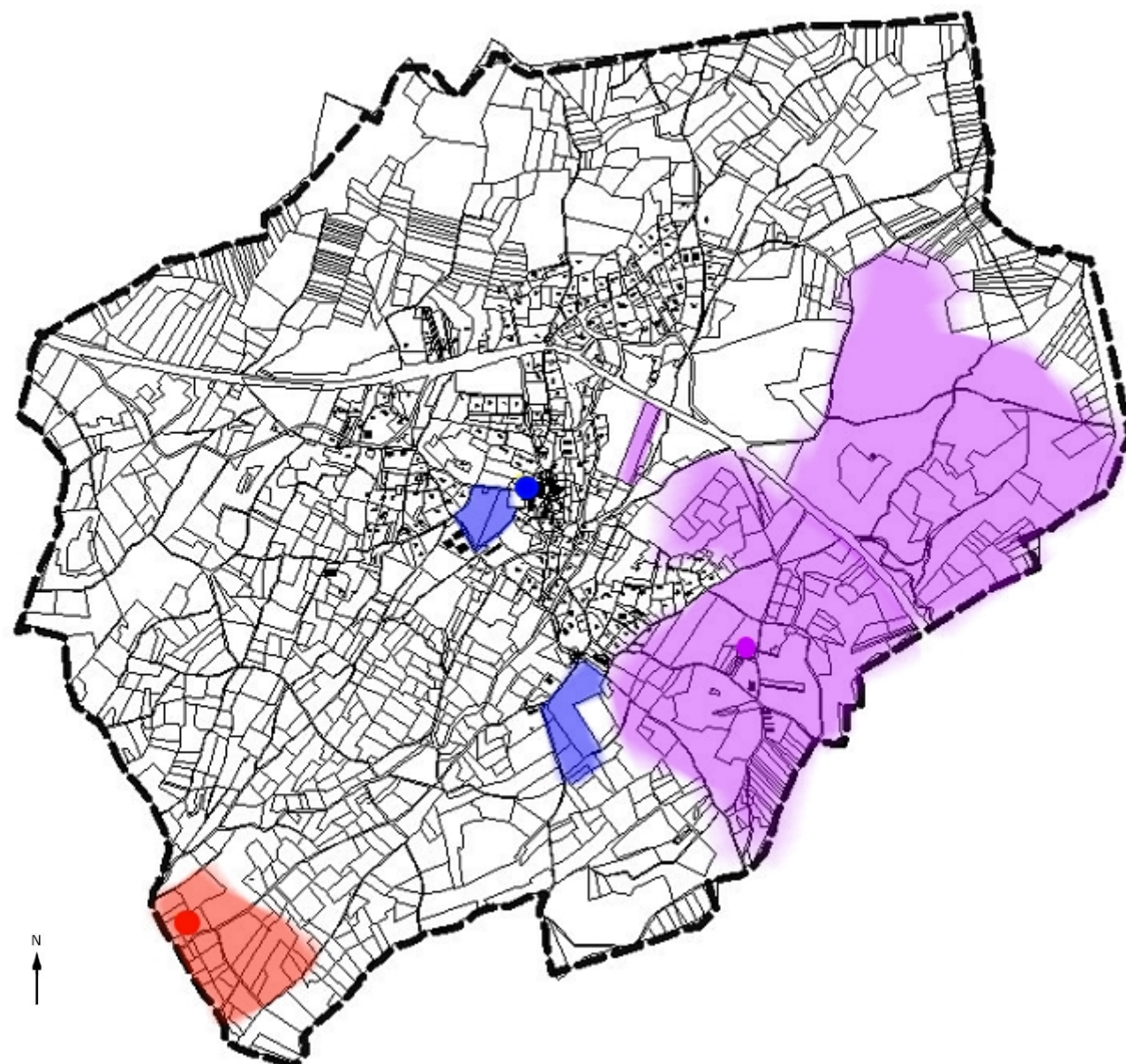
La commune est concernée par deux Appellations d'Origine Contrôlée « huile d'olive de Nîmes » et « Olives de Nîmes »



Sources: terrain - G2C Territoires



Sources: cadastre 2010
relevés de terrain - G2C Territoires



- Siège de l'exploitation 1
- Siège de l'exploitation 2
- Siège de l'exploitation 3

Exploitation 1 :

- Mas de Barjac
- 25 ha de vignes
- 60 ha de céréales

Exploitation 2 :

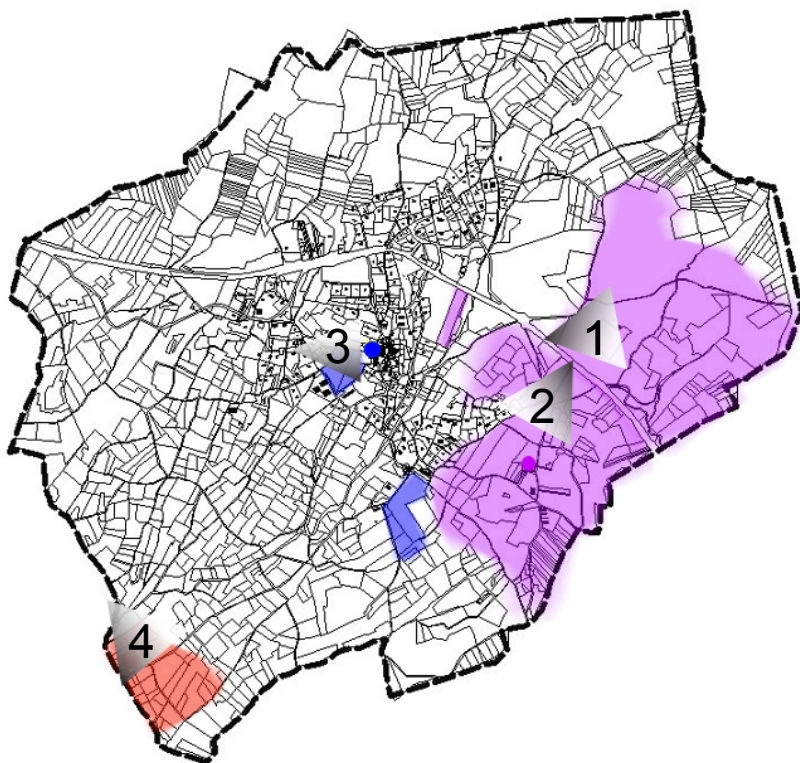
- Propriété du Château de Monteils
- 18 ha de vignes non AOC
- 22 ha céréales

Exploitation 3 :

- Sud-Ouest du Territoire de Monteils
- agriculteur retraité

Sources: Cadastre 2010 – G2C Territoires

AGRICULTURE



Sources: Cadastre 2010 – G2C Territoires

Sources: Google Streetview

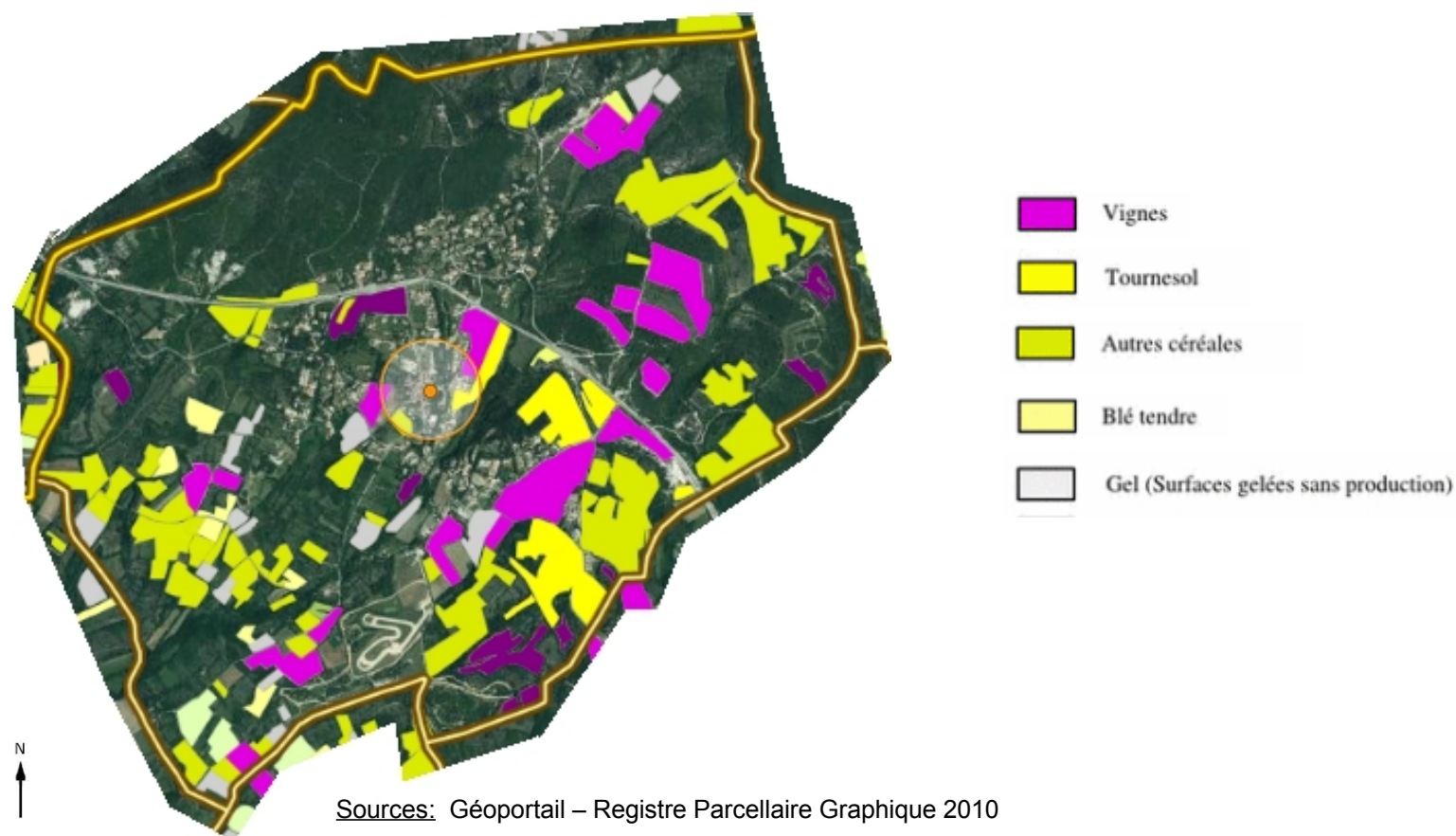
AGRICULTURE

La carte ci-dessous met en évidence les îlots anonymisés du Registre Parcellaire Graphique (RPG) et leur groupe de cultures principal déclarés en 2010 par les exploitants agricoles pour bénéficier des aides de la Politique Agricole Commune (PAC).

Cette carte non exhaustive témoigne de la **forte présence de l'agriculture sur le territoire communal** et de la **répartition des grands types de cultures présentes sur le territoire communal**.

Le territoire est marqué par la **polyculture et la viticulture**. On remarque la présence de **vignes**, la **culture de tournesols** et de **maïs** sur le territoire. **Des terres étaient également gelées en 2010**.

TYPES DE CULTURES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE



Sources: Géoportail – Registre Parcellaire Graphique 2010

PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS ASSOCIES

PHÉNOMÈNES IMPACTANT SUR LE PARC DE LOGEMENTS

Indépendamment des nouveaux logements construits, quatre phénomènes sont à prendre en compte et sont susceptibles d'impacter le parc de logements de la commune :

1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des grands logements divisés en plusieurs plus petits logements. Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements observée durant la même période.

Entre 1999 et 2009, le parc de logements a augmenté de 83 logements. Ce sont pourtant **88 logements nouveaux qui ont été autorisés**. La commune a donc connu un phénomène de renouvellement négatif avec une « **perte théorique** » de **5 logements (deux logements mobilisés pour n'en créer qu'un ...)**.

2. Le phénomène de desserrement

A l'échelle nationale et départementale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par l'évolution des comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires et du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes... Elle implique donc une construction de logements toujours plus importante pour loger une population égale.

A Montels, ce phénomène s'est également produit. **Le nombre d'occupants par résidence principale a légèrement diminué, passant de 2,8 à 2,7 entre 1999 et 2009.** Le phénomène de desserrement a donc entraîné **une consommation théorique de 9 logements** dans le parc de logements.

3. La variation des résidences secondaires

Entre 1999 et 2009, le nombre de résidences secondaires a diminué, passant de 16 à 15. Ainsi, sur cette période, c'est **1 seule résidence secondaire** qui est potentiellement passée du statut de résidence secondaire au statut de résidence principale ou qui a été produite.

4. La variation des logements vacants

Entre 1999 et 2009, le nombre de logements vacants a augmenté, passant de 5 à 6. Ainsi, sur cette période, le phénomène de variation des logements vacants a donc consommé 1 logement du parc communal.

MAINTIEN DE LA POPULATION ET BESOINS EN LOGEMENTS ASSOCIES A L'HORIZON 2023

PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A L'HORIZON 2023

Au regard des phénomènes observés sur la période précédente et des ambitions communales, il est possible de projeter les tendances suivantes à l'horizon 2023 :

Phénomène de renouvellement :

Près de 5 logements du parc de logements ont été consommés entre 1999 et 2009. **Le potentiel de renouvellement urbain du parc de logements est donc faible.** A ce titre, **un renouvellement urbain de 0,1%/an sera projeté** pour estimer les besoins en logements dans les projections démographiques à l'horizon 2023.

Phénomène de desserrement :

Deux hypothèses :

Hyp. A – **faible baisse à 2,6 pers/logts** en 2023

Hyp. B – **baisse plus importante à 2,5 pers/logts** en 2023

Résidences secondaires :

Légère baisse du taux de résidences secondaires de 2009 avec environ 5% du parc de logements en 2023.

Logements vacants :

Maintien du taux de 2009 à environ 3% du parc de logements en 2023.

BESOINS EN LOGEMENTS NECESSAIRES A L'HORIZON 2023 POUR LE MAINTIEN DE LA POPULATION ACTUELLE

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à Monteils, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici une quinzaine d'années, soit en 2023.

Selon les hypothèses envisagées, devront être construits entre 19 et 29 logements entre 2009 et 2023 pour maintenir la population autour du seuil de 607 habitants ; soit une moyenne de 24 logements sur 14 ans; correspondant à un rythme de 1,7 logements par an sur 14 ans d'ici 2023.

Hypothèse basse		Hypothèse haute
4	Renouvellement	4
10	Desserrement	20
2	Logements vacants	2
3	Résidences secondaires	3
19	TOTAL Nbre de logts	29

A l'horizon 2023, **3 hypothèses de développement démographique** peuvent être faites :

Hypothèse 1 : **Croissance faible** : 1,2%/an, correspondant à **la croissance observée entre 1999 et 2008** sur le département du Gard.

Hypothèse 2 – **Croissance moyenne** : 2,3%/an, semblable à **la croissance observée à Monteils entre 1990 et 1999**, et similaire à celle observée dans la **Communauté de Communes région du Vézénobres entre 1999 et 2008**.

Hypothèse 3 – **Hypothèse de croissance haute** : 4,2%/an, correspondant au **maintien de la croissance actuelle**.

La commune de Monteils se positionne sur une croissance démographique moyenne de 2,3% (hypothèse 2).

→ **Maîtrise et limitation de la croissance démographique (respect des orientations du SCOT).**

PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS EN LOGEMENTS ASSOCIES

	Hypothèse 1 : croissance de 1,2 %/ an	Hypothèse 2 : croissance de 2,3 %/an	Hypothèse 3 : croissance de 4,2 %/an
Population en 2023	717 habitants, soit 110 habitants de plus qu'en 2009	835 habitants, soit 228 habitants de plus qu'en 2009	1080 habitants, soit 473 habitants de plus qu'en 2009
Besoin total en résidences principales	276 à 287 résidences principales, soit 53 à 64 de plus qu'en 2008	321 à 334 résidences principales, soit 98 à 111 de plus qu'en 2009	415 à 432 résidences principales, soit 195 à 209 de plus qu'en 2009
Estimations de la production de résidences secondaires induite	Près de 16 résidences secondaires, soit 1 de plus qu'en 2009	Près de 18 résidences secondaires, soit 3 de plus qu'en 2009	Près de 23 résidences secondaires, soit 8 de plus qu'en 2009
Logements vacants	Près de 9 logements vacants, soit 3 de plus qu'en 2009	Près de 11 logements vacants, soit 6 de plus qu'en 2009	Près de 14 logements vacants, soit 8 de plus qu'en 2009
Renouvellement urbain	3 logements vont disparaître du parc de logements d'ici 2023		
Besoin en logements total à l'horizon 2023	Entre 300 à 312 logements, soit 56 à 59 de plus qu'en 2009	Entre 349 à 363 logements, soit 108 à 122 de plus qu'en 2009	Entre 451 et 469 logements, soit 211 à 229 de plus qu'en 2009

La commune de Montels se positionne sur une croissance démographique de 2,3%/an (hypothèse 2).

Besoins en logements pour accueillir la population nouvelle

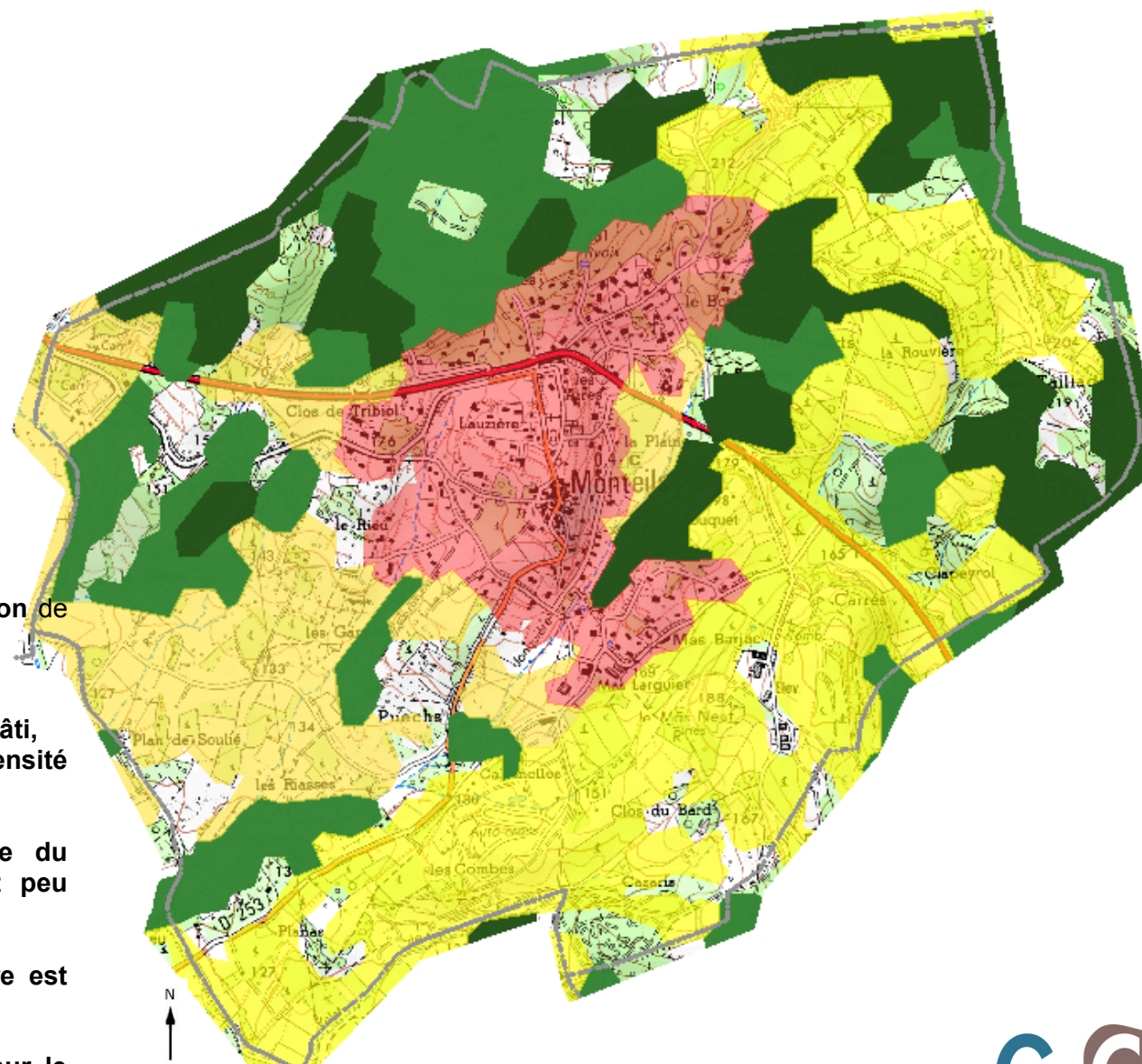
	Hypothèse 2 : croissance de 2,3 %/an
Population en 2023	835 habitants, soit 228 habitants de plus qu'en 2009
Besoin total en résidences principales	321 à 334 résidences principales, soit 98 à 111 de plus qu'en 2009
Estimations de la production de résidences secondaires induite	Près de 18 résidences secondaires, soit 3 de plus qu'en 2009
Logements vacants	Près de 11 logements vacants, soit 6 de plus qu'en 2009
Renouvellement urbain	3 logements vont disparaître du parc de logements d'ici 2023
Besoin en logements total à l'horizon 2023	Entre 349 à 363 logements, soit 108 à 122 de plus qu'en 2009

- Veiller à adapter l'offre en logements aux nouveaux besoins (jeunes ménages...).**
- Maintenir l'activité agricole sur le territoire communal.**
- Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur le territoire.**
- Maintenir les activités économiques locales.**
- Développer l'offre en commerces de proximité à destination des habitants**

FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

- 👁 Zones urbanisées
 - Bâti diffus,
 - Tissu urbain continu,
 - Tissu urbain discontinu
- 👁 Espaces boisés
 - Forêts de conifères,
 - Forêts de feuillus,
 - Forêts mixtes
- 👁 Cultures permanentes
 - Oliviers,
 - Vergers et petits fruits,
 - Vignobles
- 👁 Cultures irriguées
 - Terres arables autres que serres, zones à forte densité
 - Rizières,
 - Zones à forte densité de serres
- 👁 Zones agricoles hétérogènes
 - Cultures annuelles associées aux cultures permanentes,
 - Systèmes culturaux et parcellaires complexes,
 - Agriculture avec végétation naturelle,
 - Territoires agroforestiers

OCCUPATION DU SOL DU TERRITOIRE COMMUNAL



Le territoire communal s'étend sur 698 ha. L'urbanisation de la commune est continue et s'étale autour du village.

On distingue :

- le noyau villageois caractérisé par une forte densité de bâti,
- les extensions pavillonnaires présentant une faible densité au sud est, à l'ouest du village et au nord de la D 981.

On dénombre 17 constructions isolées sur le reste du territoire. En effet, l'espace agricole et naturel est peu concerné par le mitage.

3,8 % du territoire est artificialisé, 61,7 % du territoire est agricole et 34,5 % occupé par la forêt.

Les terres agricoles sont particulièrement présentes sur le territoire communal. Elles sont concentrées au sud du territoire et au nord est.

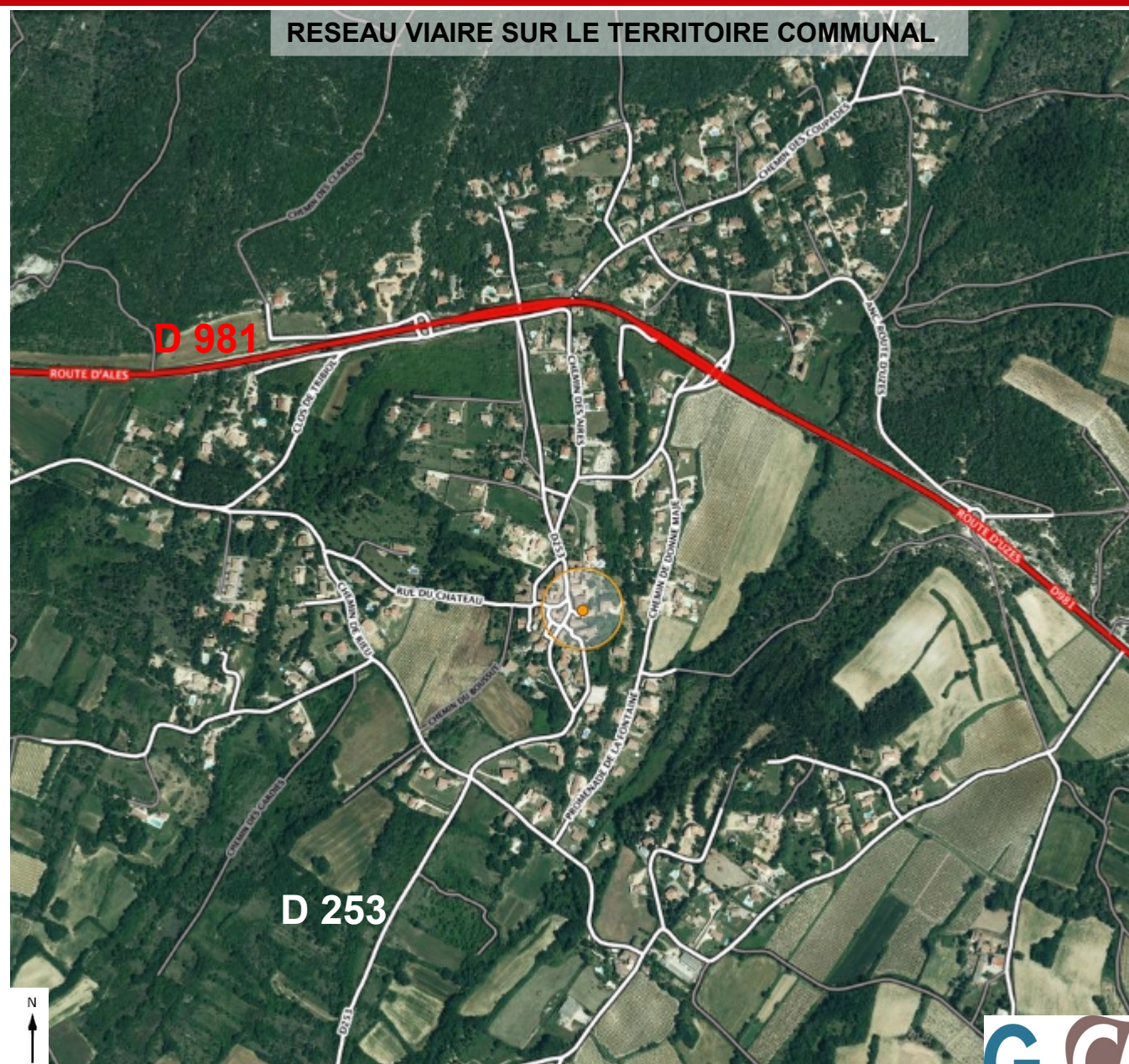
Sources : DREAL Languedoc Roussillon – Corine LandCover 2006

Le territoire de Monteils est **traversé d'est en ouest par la départementale 981 aménagée en 1990**, et du nord au sud par la D 253.

Le reste du territoire communal est desservi par un réseau de voiries communales :

- des **rues de village étroites**, peu adaptées à la circulation automobile mais en bon état,
- **des chemins bien entretenus** permettant d'accéder aux **quartiers pavillonnaires** (chemin des Coupades, la montée du Bousquet, le chemin du château d'eau..),
- **des chemins ruraux** facilement praticables lorsqu'il s'agit d'accéder à des champs cultivés.

Il s'agit de **noter le caractère médiocre du revêtement de la rue du château**, ainsi que son étroitesse.



Sources : Géoportail

ACCESSIBILITE ET DESSERTE ROUTIERE

La commune de Monteils est **située à une dizaine de kilomètres de la commune d'Alès**. Le territoire communal est **traversé d'est en ouest par la D 981 qui la relie directement à Alès et à Uzès**. La D 981 connaît **un fort trafic**.

La D 981 constitue une **véritable rupture physique sur le territoire**. Toutefois, **l'urbanisation de Monteils a franchi cette barrière**.

La D 981 est une voie de niveau 1 entre Alès et Méjannes les Alès, puis une voie de niveau 2 à l'approche de la commune de Monteils. Elle n'est plus considérée comme une voie à grande circulation depuis le décret du 31 Mai 2010 et n'est plus soumise à la loi Barnier.

A ce titre, les reculs des constructions imposés sont les suivants :

- Voie de niveau 1 : recul de 35 mètres mini de l'axe hors agglomération et accès nouveaux interdits.
- Voie de niveau 2 : recul de 25m mini par rapport à l'axe hors agglomération, accès nouveaux interdits.

La commune est également desservie par **la route départementale n°253 traversant le territoire agricole, selon un axe nord/sud**. La D 253 est **sinueuse et étroite**. Elle relie la D 981 à la commune de Deaux via le noyau villageois. Vers le sud, la D 253 relie la 2x2 voies Alès-Nîmes.

La RD253 est une voie de niveau 4. La marge de recul imposée pour les nouvelles constructions en dehors de l'agglomération et des zones urbaines est de 25m de l'axe de la voie.



Sources : Terrain – G2C Territoires



Sources : Terrain – G2C Territoires

Sources : Extrait du POS
Monteils- G2C Territoires

Le village de Monteils est traversé par la D253 selon un axe Nord/ Sud. La départementale bénéficie d'**aménagements routiers sécuritaires** :

- la traversée du village est limitée à une vitesse de **30 km/h**,
- **des ralentisseurs** ont été aménagés en entrée de village (face aux équipements scolaires).

Le village bénéficie également d'un **réseau viaire étroit, peu adapté à la circulation automobile**. Certaines voies privées sont **des impasses**.



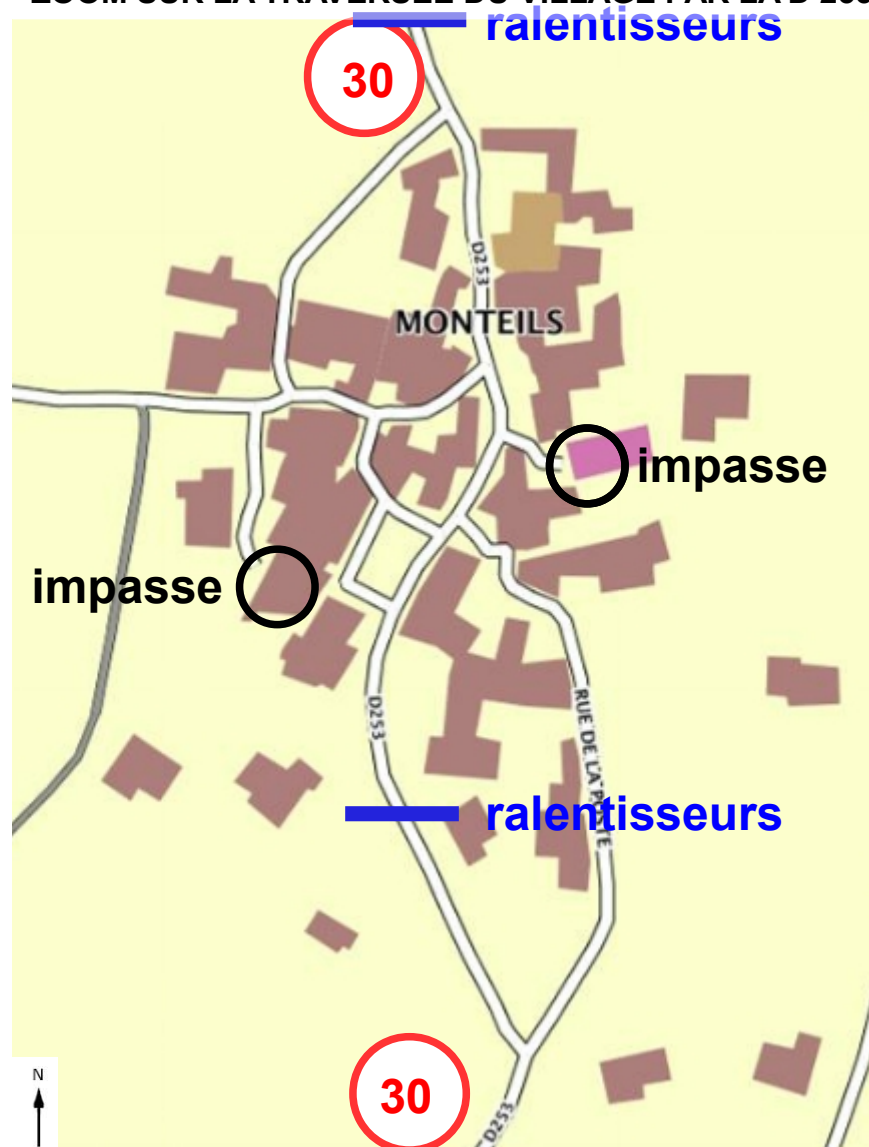
Sources : Terrain – G2C Territoires



Sources : Terrain – G2C Territoires



ZOOM SUR LA TRAVERSEE DU VILLAGE PAR LA D 253



Sources : Cadastre Géoportail – G2C Territoires

RESEAU VIAIRE : Le projet de déviation de la rocade d'Alès - D60

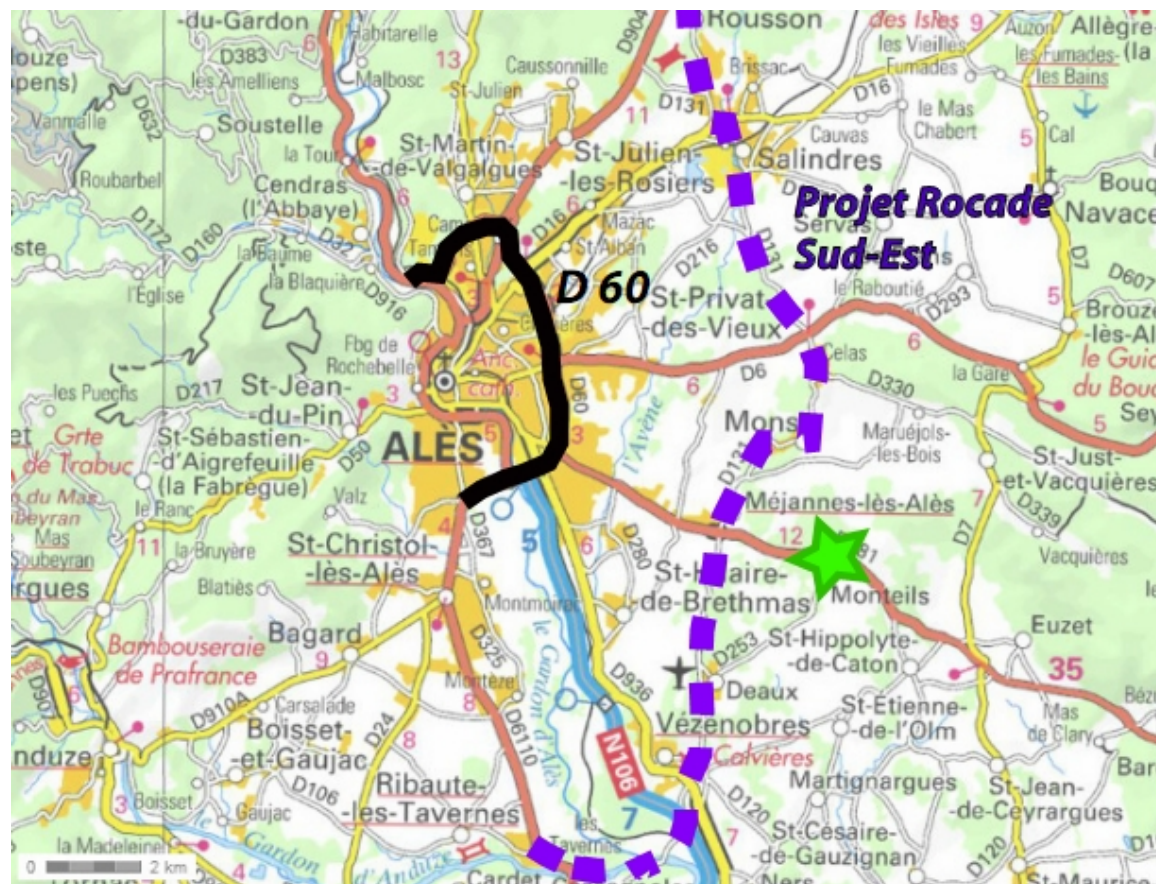
La rocade actuelle, D60, est une route départementale **déviant Alès**. Autrefois à l'écart de l'urbanisation, elle traverse aujourd'hui de nombreux villages dont la population a fortement augmenté ces dernières années.

Cette rocade est **saturée en heures de pointes** et son gabarit laisse **peu de possibilités pour des aménagements sur place**. Ainsi seule un projet de **nouvelle rocade**, décalée vers le Sud-Est peut être envisagée pour **améliorer la situation**.

Le projet de rocade Sud-est d'Alès, porté par le Conseil Général du Gard, permettra à terme de désengorger la rocade actuelle D60. **Ce tracé dévie Alès** de Ribaute-les-Tavernes (D6110) à Rousson(D904) **en passant à proximité de Monteils (4 km)**. La réalisation de l'A79 étant en suspens, cette nouvelle déviation permettra de renforcer la liaison entre Nîmes/Montpellier et la Vallée du Rhône via Alès, Aubenas et Privas.

La proximité de cette rocade, associée à la potentielle augmentation d'affluence permettra **une meilleure visibilité de Monteils**. Cette rocade sera alors un **véritable atout** pour le projet de zone artisanale sur les terrains de l'ancienne carrière. Ainsi l'installation d'artisans et de commerces sur la commune serait facilitée.

Toutefois, ce projet est encore au stade des études, ainsi sa réalisation complète ne sera pas achevée avant 2020, au mieux.



Sources : G2C Territoires

On trouve **5 poches de stationnement** dans le village :

- Une dizaine de places en entrée de village,
- 4 places de stationnement et 2 places pour les Personnes à Mobilité Réduite devant les équipements scolaires,
- 10 places sur la Place du 19 Mars 1962,
- 4 place sur la place du Puit,
- 1 places de stationnement pour les PMR face à la mairie.

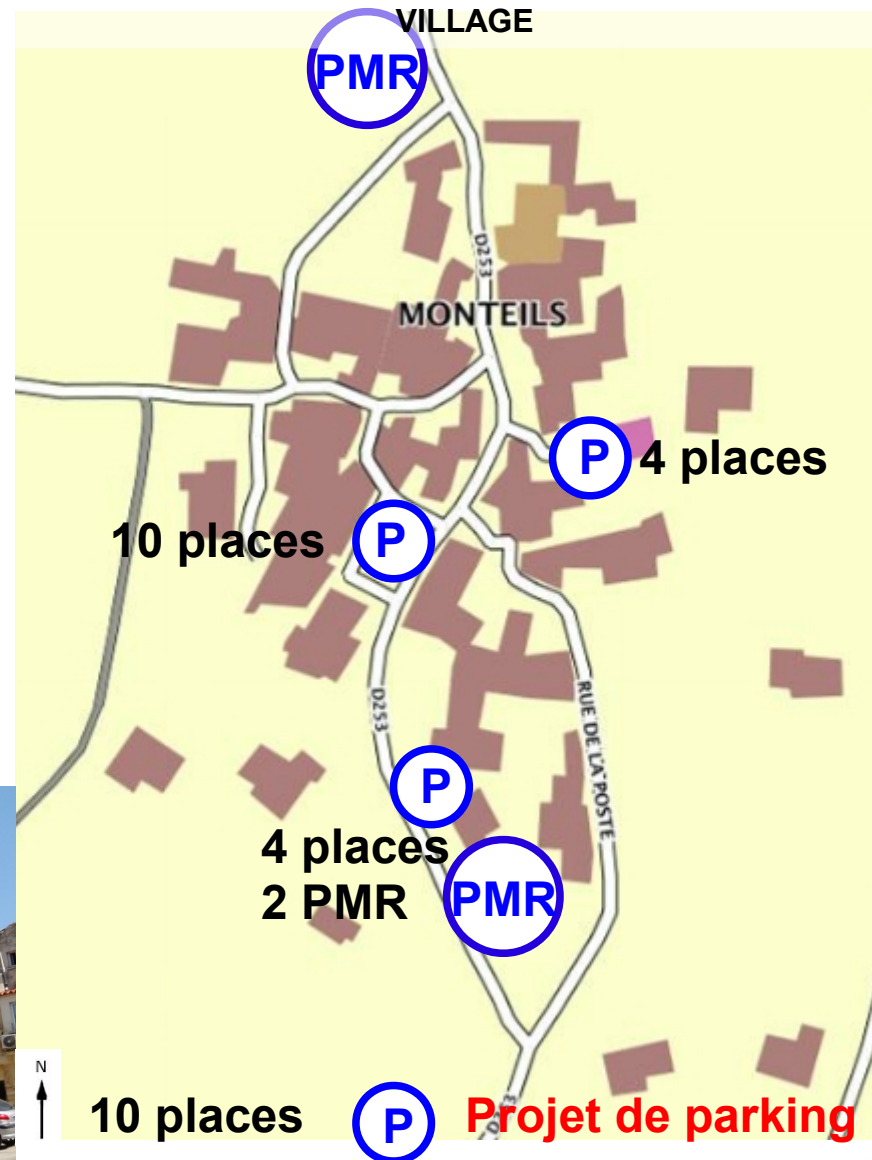
Face à l'offre en équipements publics et en commerces actuellement présente dans le village, **l'offre en stationnement apparaît suffisante.**

La commune porte toutefois **un projet de parking en entrée de village face aux écoles.** Il s'agit d'un **projet intercommunal.**

Le POS de 1991 impose la création de deux places par logement pour toute construction en zone UA (correspondant au noyau villageois).



ZOOM SUR L'OFFRE EN STATIONNEMENT DANS LE VILLAGE



Sources : Cadastre Géoportail – G2C Territoires

Le village de Monteils est desservi par le **réseau de transport en commun du Syndicat Mixte de Transport du Bassin d'Alès**.

Trois arrêts de bus ont été identifiés sur le territoire :

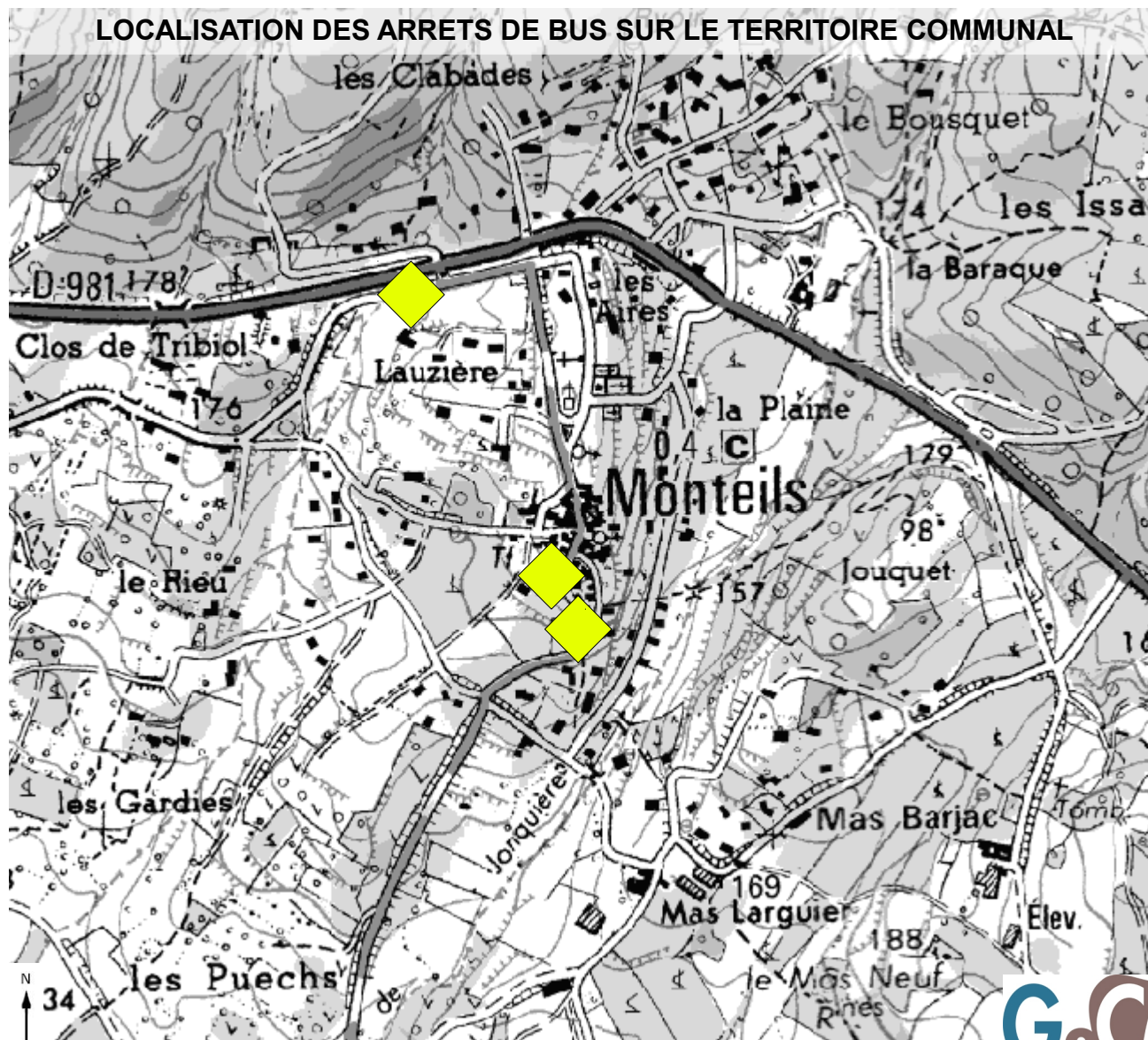
- un face à l'école,
- un en entrée de village,
- un dernier longeant la D 981.

Deux lignes de transports en commun sont proposées :

- une ligne vers Euzet,
- une ligne vers Alès.



Sources : Terrain – G2C Territoires



Sources : carte IGN - Relevés de terrain – G2C Territoires

DEPLACEMENTS PIETONS

Des déplacements piétons sécurisés au sein du village

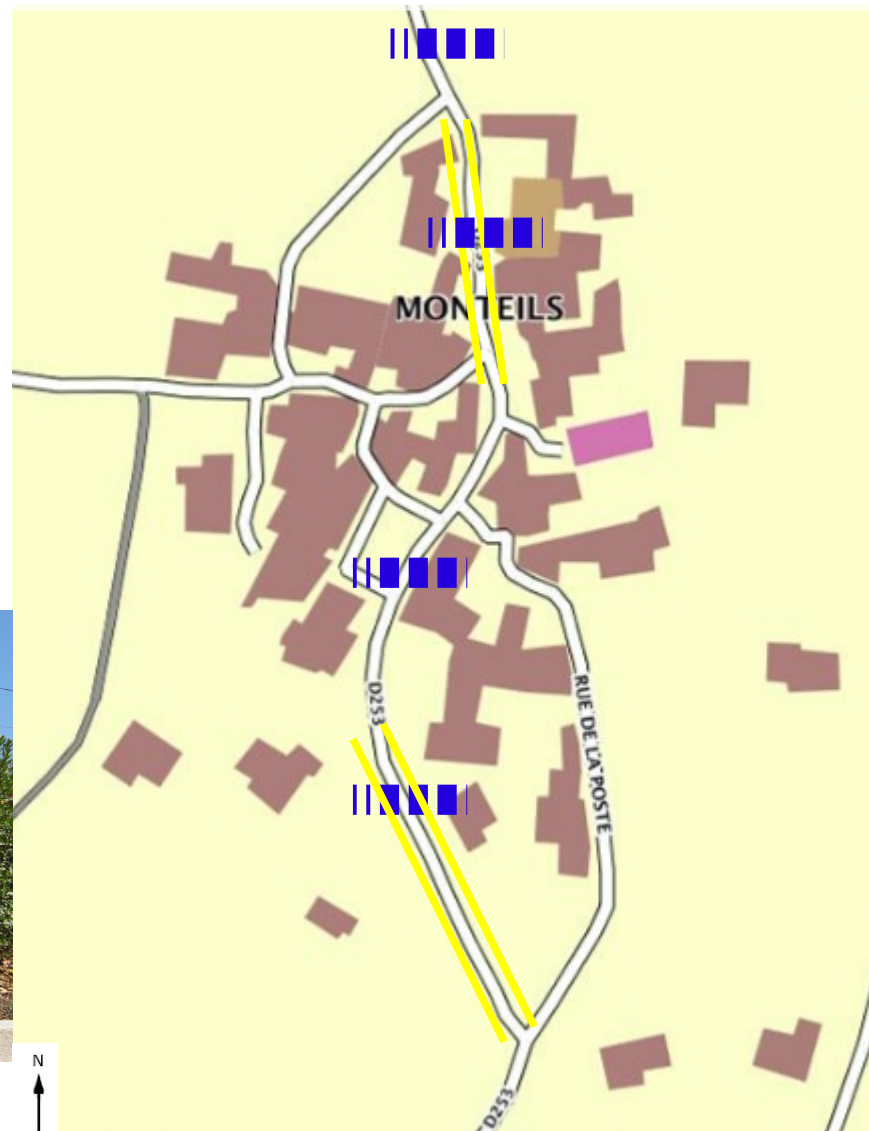
La commune de Monteils a porté une attention toute particulière à **sécuriser les déplacements piétons dans le village**. A ce titre, on observe la **présence de trottoirs piétons longeant la D 253, en quasi continuité des équipements scolaires à l'église, et de passages piétons**.

L'urbanisation étant présente de part et d'autre de la D 981, **une traversée piétonne de la route départementale a été aménagée, couplée à une limitation de vitesse à 50 km/h**. L'objectif est de **créer une liaison piétonne entre le village et les extensions pavillonnaires du Nord** et de mieux connecter le quartier pavillonnaire.



Sources : Terrain – G2C Territoires

LES CHEMINEMENTS PIÉTONS DANS LE VILLAGE



Sources : Cadastre Géoportail – relevés de terrain
G2C Territoires

ITINERAIRES DE RANDONNEE

La commune est concernée par des itinéraires de randonnée inscrits au carto guide « garrigues et vignobles autour de Vézénobres – la Régordane et le Gardon ». Les itinéraires constituent le réseau local de randonnée équipé de la signalétique des espaces naturels gardois et qui permettant, avec le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées, de proposer une offre complète sur le territoire intercommunal.

LES EQUIPEMENTS

En matière d'équipements publics, la commune de Monteils compte :

- une école maternelle et primaire,
- une cantine,
- une halte garderie,
- une salle communale,
- une mairie,
- un local technique,
- une église,
- un temple,
- un cimetière,
- un terrain de sport.

L'école communale compte **trois classes** :

- Une classe de maternelle : 25 élèves,
- 2 classes de primaire : 39 élèves.

Face à la croissance démographique observée ces dernières années, la commune porte **le projet d'agrandir ses bâtiments scolaires pour optimiser l'accueil des élèves.**

Une boîte postale est également à disposition des habitants face à l'école.



La commune dispose d'un terrain de 2500 m² à côté du cimetière dédié à son extension future.

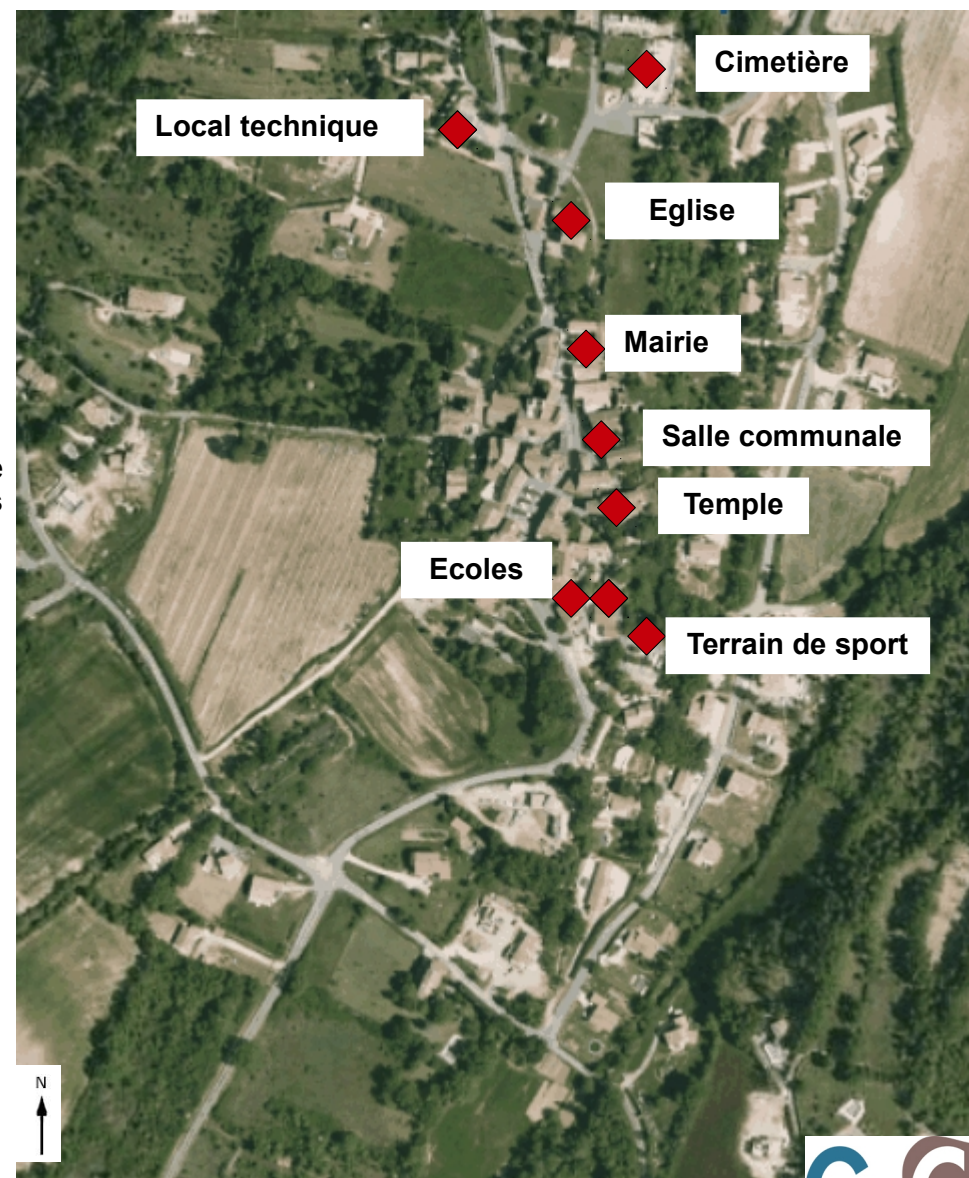


Sources : Terrain – G2C Territoires



Une offre en équipements scolaires saturée

LOCALISATION DES ÉQUIPEMENTS DANS LE VILLAGE



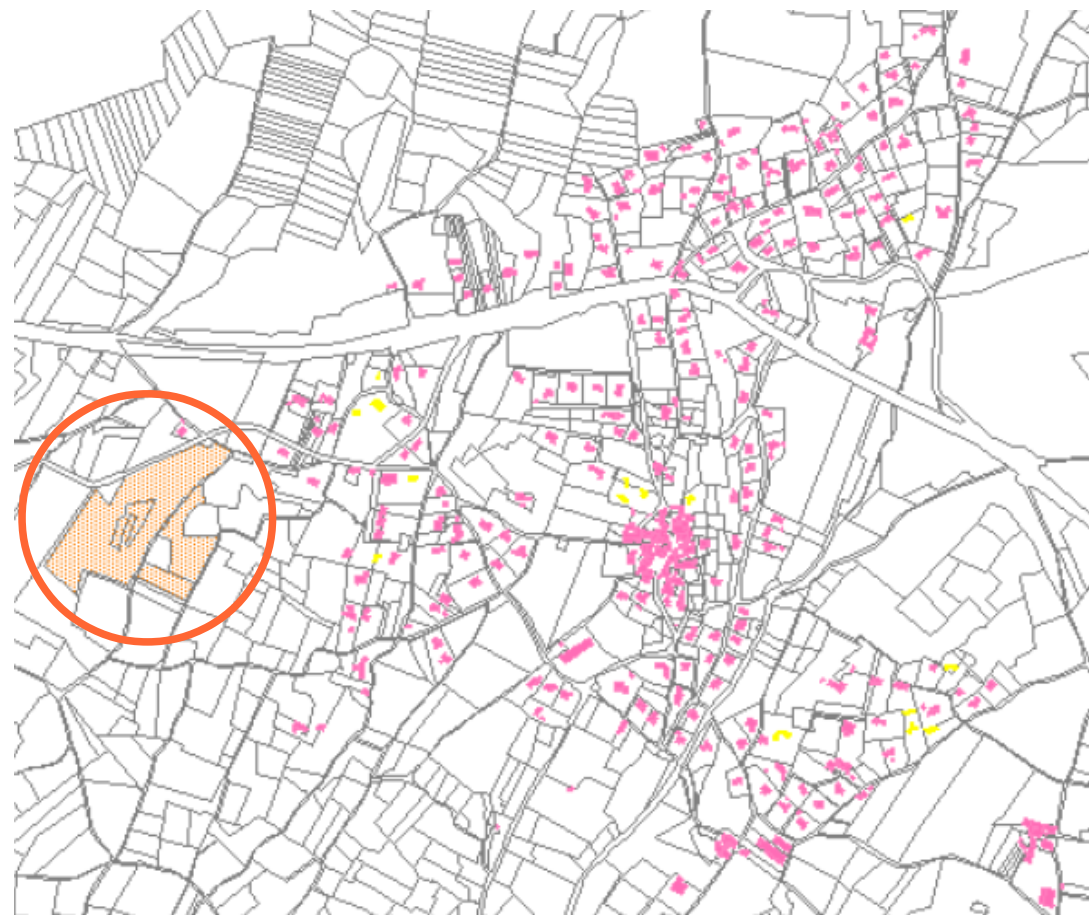
Sources : Géoportail – relevés de terrain G2C Territoires

La commune porte un projet de salle polyvalente et d'un parcours sportif en plein air sur des terrains en cours d'acquisition à l'ouest du village.

Périmètre de 500m autour du pôle d'équipements pour l'accès piéton



Sources : Cadastre 2010 – G2C Territoires



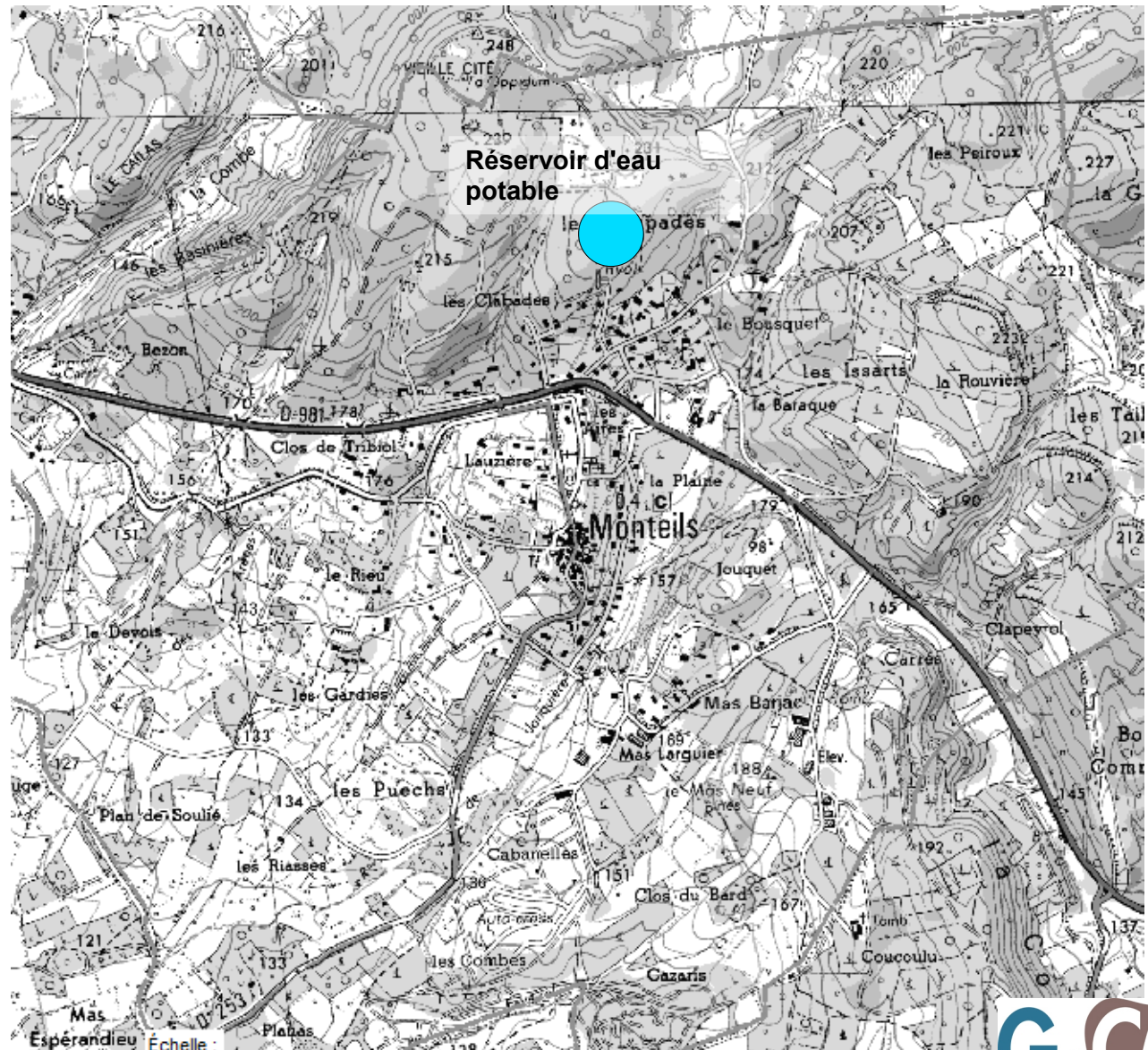
Sources : Géoportail – relevés de terrain G2C Territoires

EAU POTABLE

La commune de Monteils est alimentée à partir du **réservoir d'eau potable d'une capacité de 150 mètres cubes**, situé au Nord de la commune et de la D 981.

Le syndicat de l'Avene gère le réseau d'eau potable (Alès).

Des ressources en eau potable satisfaisantes



Sources : IGN - G2C Territoires



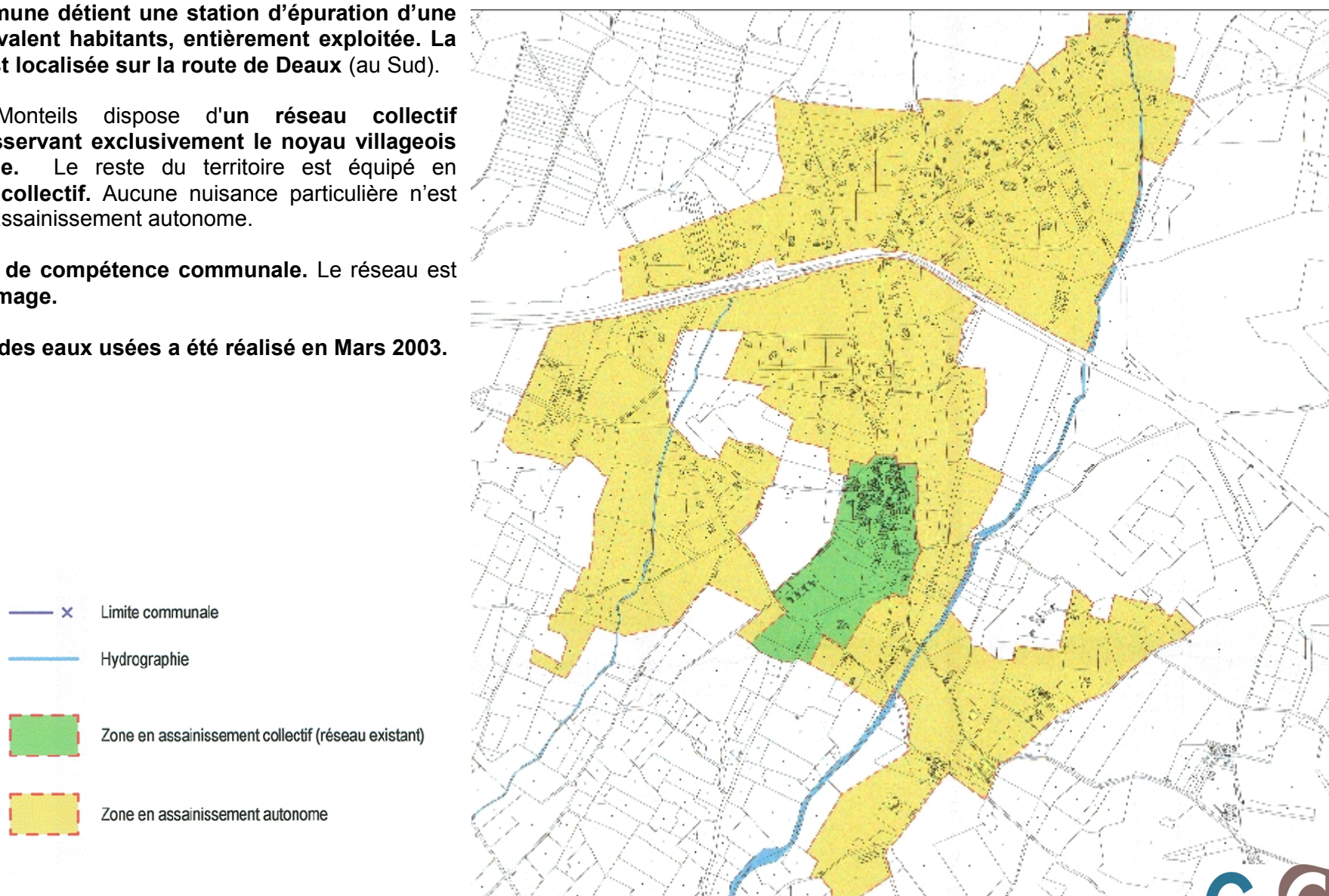
Depuis 2003, la commune détient une station d'épuration d'une capacité de 100 équivalent habitants, entièrement exploitée. La station d'épuration est localisée sur la route de Deaux (au Sud).

La commune de Monteils dispose d'un **réseau collectif d'assainissement desservant exclusivement le noyau villageois et le sud du village**. Le reste du territoire est équipé en **assainissement non collectif**. Aucune nuisance particulière n'est signalée en matière d'assainissement autonome.

L'assainissement est de compétence communale. Le réseau est géré par **Véolia en fermage**.

Un schéma directeur des eaux usées a été réalisé en Mars 2003.

SCHEMA DIRECTEUR DES EAUX USEES DE MONTEILS 2003

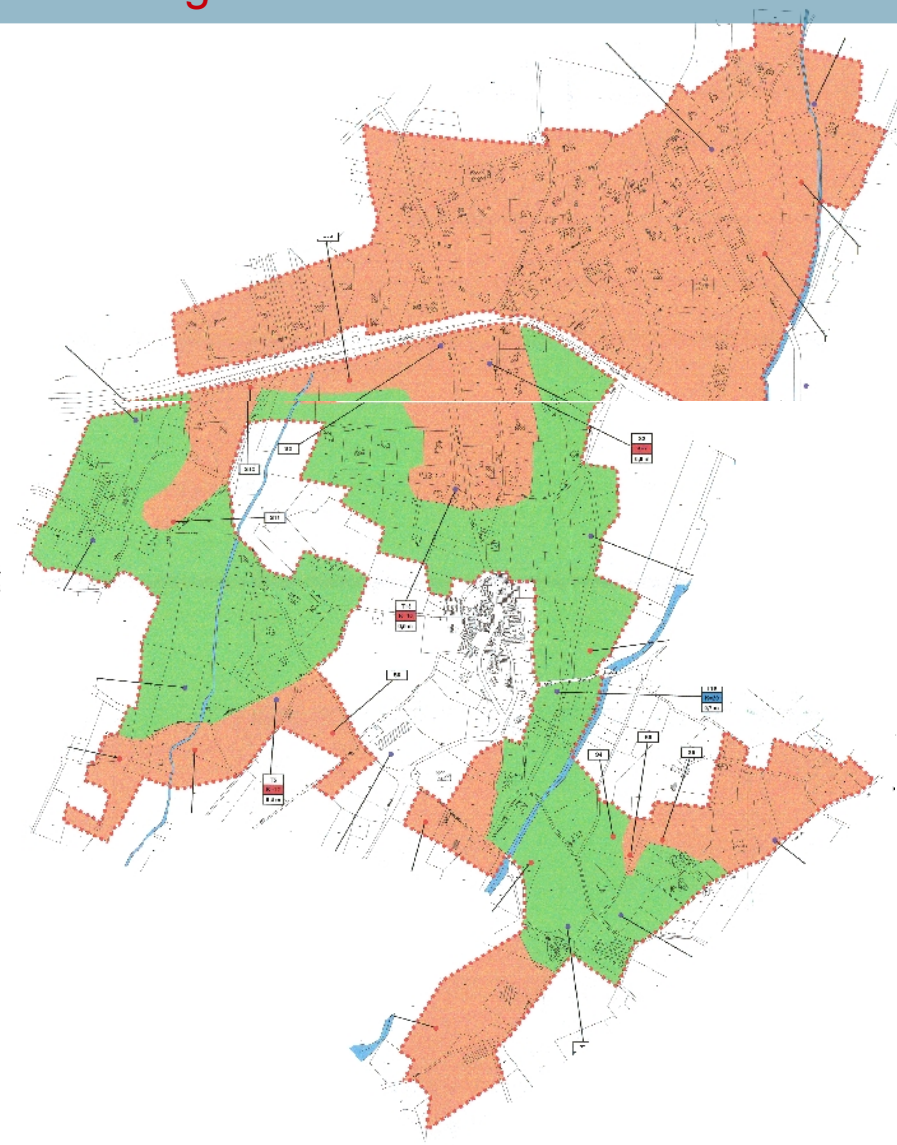
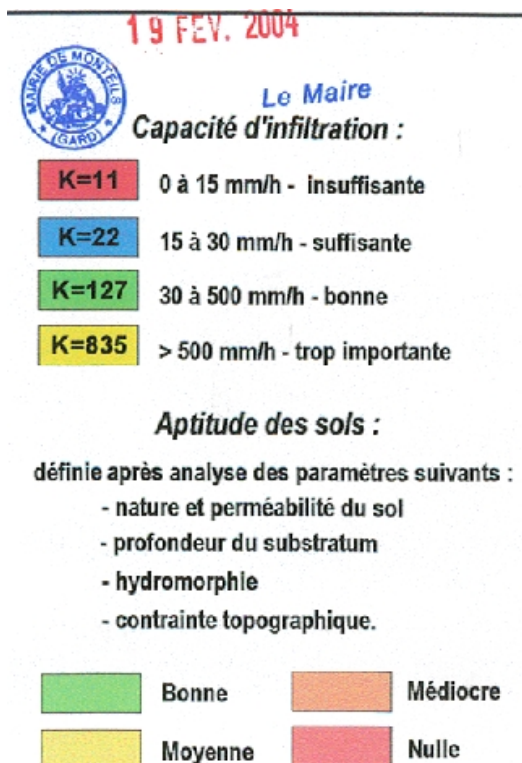


Sources : Carte de zonage de l'assainissement du schéma directeur des eaux usées de Monteils réalisé en 2006 par la Société d'Ingénierie Eau et environnement

La carte d'aptitude des sols a été réalisée en Février 2004. Afin de définir l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif différents critères ont été analysés : la nature et la perméabilité du sol, la profondeur du substratum, l'hydromorphie et les contraintes topographiques.

A ce titre, les zones classées UN au POS, soit en extension immédiate du village sont jugées comme ayant une bonne aptitude à l'assainissement non collectif.

Cependant, les secteurs plus périphériques, notamment au nord de la D 981, ont une aptitude médiocre à l'ANC.



Sources : Carte d'aptitude des sols du schéma directeur des eaux usées de Monteils réalisé en 2006 par la Société d'Ingénierie Eau et environnement

La compétence en « collecte, traitement et valorisation des ordures ménagères » est gérée par Alès Agglomération.

La collecte des ordures ménagères s'effectue au minimum deux fois par semaine dans l'ensemble des communes de l'agglomération (entre 6h et 12) . La collecte des encombrants se fait quant à elle uniquement sur rendez-vous, au moins une semaine à l'avance et en matinée.

La communauté d'agglomération s'engage dans une démarche de développement durable à travers le tri sélectif des déchets. La collecte des déchets triés est hebdomadaire sur l'ensemble des communes. Pour 9 communes la collecte se fait au domicile, sur les autres communes la ramassage s'effectue par bornes (à verre, papiers/journaux/magazines, emballages ménagers). Sont également mises à disposition quatre déchetteries pour le dépôts des ordures triées.

Pour l'ensemble des déchets, il existe en tout sept déchetteries sur la Communauté d'agglomération. Les plus proches de la commune de Monteils sont celles de Saint-Cézaire-de-Gauzignan et d'Alès.

PROJECTION DES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS ASSOCIES

	Hypothèse 1 : croissance de 1,2 %/ an	Hypothèse 2 : croissance de 2,3 %/an	Hypothèse 3 : croissance de 4,2 %/an
Population en 2023	717 habitants en 2023, soit 108 de plus qu'en 2009	835 habitants en 2023, soit 228 de plus qu'en 2009	1080 habitants en 2023, soit 507 de plus qu'en 2009
Besoins total en résidences principales à l'horizon 2023	Entre 276 et 287 résidences principales	Entre 321 et 334 résidences principales	Entre 415 et 432 résidences principales
Besoins en équipements scolaires maternelle	Près de 31 élèves, Soit 1 classe	Près de 37 élèves, Soit 2 classes	Près de 48 élèves, Soit 2 classes
Besoins en équipements scolaires primaires	Près de 49 élèves, Soit 2 classes	Près de 57 élèves, Soit 3 classes	Près de 75 élèves, Soit 3 classes

PROJECTION DES BESOINS ET INCIDENCES SUR LES RESEAUX

	Hypothèse 1 : croissance de 1,2%/ an	Hypothèse 2 : croissance de 2,3 %/an	Hypothèse 3 : croissance de 4,2 %/an
Population à l'année en 2023	717 habitants en 2023	835 habitants en 2023	1080 habitants en 2023
Population des estivants : résidences secondaires	38 estivants	44 estivants	58 estivants
Élèves scolarisés	Environ 81 élèves	Environ 94 élèves	Environ 122 élèves
Besoins en Alimentation en Eau Potable	69 m3 / jour nécessaires	81 m3 / jour nécessaires	104 m3 / jour nécessaires
Besoins en Assainissement *	802 équivalents habitants	934 équivalents habitants	1208 équivalents habitants
Incidences en matière de gestion des déchets	0,72 tonnes de déchets ménagers / jour	0,84 tonnes de déchets ménagers / jour	1,09 tonnes de déchets ménagers / jour

Les besoins en assainissement projetés sont à nuancer. En effet, les calculs indiquent les besoins en assainissement dans le cas où l'ensemble des constructions seraient raccordées au réseau.

Alès Agglomération a inauguré la fibre optique le 14 février 2014. Son déploiement se poursuit jusqu'en 2016 dans une trentaine de zones économiques.

Contexte

Initié par le Pôle métropolitain Nîmes-Alès qui lie les deux principales agglomérations gardoises sur des projets de développement communs, le chantier de la fibre optique a pu aboutir en moins de deux ans, après une décennie d'attente.

Cette action exemplaire, financée à part égale par les Agglos d'Alès et de Nîmes, avec le soutien du Conseil général, permet le désenclavement numérique du bassin alésien. Proposer le très haut débit à tarif "industriel" est un atout de taille pour la dynamisation du tissu économique local.

Déploiement

Actuellement, une boucle de collecte de 17 km cerne la ville d'Alès et traverse les principales zones économiques et zones d'intérêt général (hôpital, structures d'enseignement, administrations publiques).

Une première phase de déploiement de 70 km de fibre optique a permis de couvrir près de 866 entreprises et sites remarquables ou administratifs en très haut débit.

Une deuxième phase en cours de finalisation (jusqu'à octobre 2016) permettra de compléter la boucle sur Alès Agglomération avec 13 zones d'activités supplémentaires (177 entreprises potentiellement connectables).

En pratique

Ce réseau mis en exploitation pour dix ans auprès de l'opérateur COVAGE alimente, par l'intermédiaire d'une vingtaine de FAI dont 4 locaux, près de 1 100 professionnels sur les zones d'activités économiques d'Alès Agglomération. Le tout à un tarif "industriel", très compétitif.

Ce réseau permet notamment aux collectivités connectées de réduire significativement leurs coûts de fonctionnement en téléphonie et informatique par une mutualisation des moyens.

La commune de Monteils n'est pas desservi en fibre optique.

TRANSPORT – DEPLACEMENTS

- **Poursuivre le développement des cheminements piétons.**

ECONOMIE

- **Développer l'économie de Montels grâce au projet de déviation Rocade Sud-Est**
- **Préserver l'agriculture sur les terres productives**
- **accueillir l'artisanat**

EQUIPEMENTS

- **Maintenir et développer l'offre en équipements communaux.**

HABITAT

- **Accueillir de nouveaux ménages avec une nouvelle typologie d'habitat**

RESEAUX

- **Prévoir un développement urbain en adéquation avec la ressource en eau.**
- **Urbaniser les secteurs facilement raccordables aux réseaux d'assainissement.**

ANALYSE URBAINE

TACHE URBAINE DE MONTEILS

ZOOM



Sources : Photo aerienne 2010 - G2C territoires



Tache urbaine principale : 64,69 ha



Sources : Base cadastrale 2010 - G2C territoires

STRUCTURE URBAINE

L'urbanisation de Montels s'est réalisée selon un axe nord/sud avant de s'étendre vers l'est et l'ouest.

On trouve 4 entités urbaines :

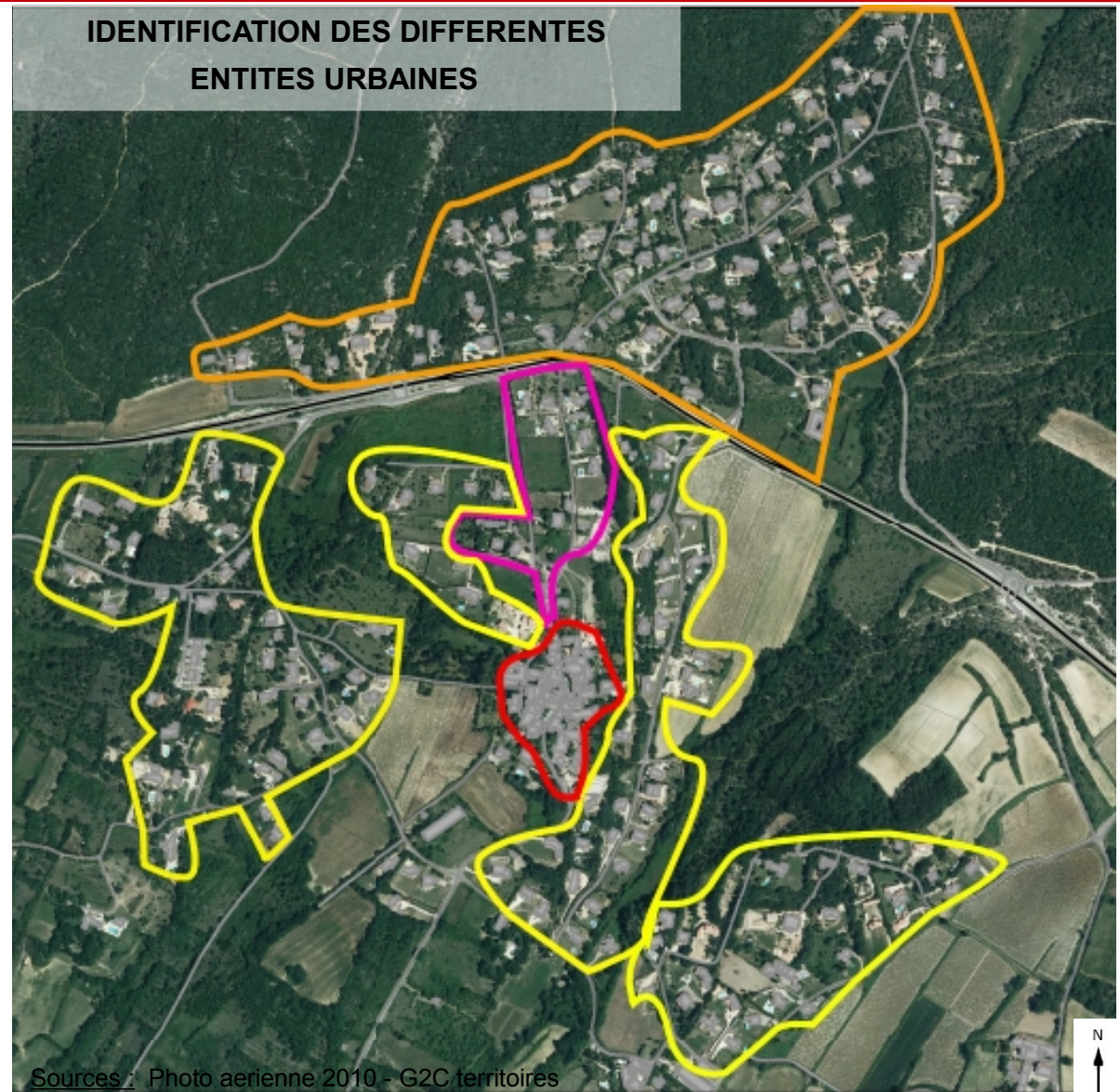
- le village,
- les premières extensions du village vers le Nord,
- les extensions pavillonnaires sur les hauteurs face au village, de l'autre côté de la D 981,
- les extensions pavillonnaires périphériques.

Le noyau villageois constitue le centre ancien de l'agglomération. Il présente une forte densité de bâtis, et concentre l'habitat, les services, les équipements publics et les commerces. Il s'agit de la zone UA au POS.

Les premières extensions du village vers le Nord ont été réalisées sur des terres principalement agricoles, en grande partie sur le bord est de la D 253. Elles sont constituées de pavillons avec jardins et présentent une densité intermédiaire entre le village et les extensions plus récentes.

Les extensions pavillonnaires situées au Nord de la D 981 correspondent à la zone UNa du POS, soit une zone d'habitat individuel peu dense en raison de l'absence d'équipement en assainissement collectif du secteur.

Les extensions pavillonnaires périphériques, situées à l'est et à l'ouest du village et construites sur des terres agricoles, correspondent aux zones UN du POS.



— Le village

— Les premières extensions Nord

— Les extensions pavillonnaires sur les hauteurs

— Les extensions pavillonnaires périphériques

STRUCTURE URBAINE : Le noyau villageois

Un noyau ancien dense, desservi par
le réseau d'assainissement collectif

Le **noyau villageois** est caractérisé par un **habitat en ordre quasi continu** et une **forte densité de bâti**. Il s'agit d'un **village rue**, articulé le long de la D 253. Il correspond à la zone UA du POS en vigueur.

Les maisons de village, principalement mitoyennes, s'élèvent essentiellement sur deux voire trois étages (**R+2 / R+3**). Elles s'implantent à l'**alignement de la rue**. De nombreuses constructions sont en pierres traditionnelles. Plus globalement, l'ensemble des **façades sont en bon état** et leur traitement constituent un véritable **atout patrimonial pour la commune**. En outre, le noyau villageois est particulièrement fleuri et offre une **perspective visuelle remarquable sur le clocher de l'église**.

Le noyau du village a une **fonction essentiellement résidentielle**. Si le règlement du POS en vigueur autorise l'habitat, les services et les activités diverses, le village n'accueille actuellement qu'un seul commerce, un institut de beauté. On recense **deux espaces publics** au sein du noyau ancien (la Place du 13 Mars 1962 et celle du Puit), cependant ils sont **occupés par du stationnement**. Le noyau villageois accueille l'ensemble des **équipements publics de la commune** (écoles, la mairie, salle communale). On y trouve également **des éléments patrimoniaux de valeur** tels que le temple, l'église, le puit, et le château.

En termes de réseaux, l'ensemble des constructions du **village est desservi en assainissement collectif**.





Sources : Google Streetview

La parcelle agricole située à l'est du noyau villageois, en continuité immédiate du tissu urbain dense et en entrée de village depuis la départementale, constitue un site à enjeux pour la commune.

Anciennement occupés par des vignes, ces **ex terres agricoles** sont **aujourd'hui non cultivées**. Leur localisation, en continuité immédiate du noyau villageois et des habitations était facteur **de conflits de voisinage** (nuisances sonores induites par la viticulture). Ces terrains ne sont **pas classés AOC**.

Ce site à enjeux, actuellement classé en NC au POS, est également **desservi par l'assainissement collectif (au droit de la zone)**.



Sources : photo aérienne – cadastre 2010 - G2C environnement



Sources : terrain – G2C environnement

STRUCTURE URBAINE : les premières extensions nord

Les **extensions nord du village** (en zone UNb dans le POS en vigueur) ont été réalisées **sur des terres agricoles, en quasi continuité avec le village**. On remarque la **présence de terres agricoles et de friches au sein de cette entité urbaine pouvant constituer des potentialités foncières** pour le développement futur de l'urbanisation. En effet, actuellement, **l'ensemble des terrains dotés de droits à construire n'ont pas été urbanisés**.

Il s'agit de **maisons individuelles en R+1 et jardins**. Ce secteur n'est pas desservi par le **réseau d'assainissement collectif**. A ce titre, le POS impose une **superficie minimale de 1500 m²**, sans avoir une superficie inférieure à 1250 m² pour les tènements existants à la date d'approbation de la révision (afin de contrôler le phénomène de divisions foncières), **une emprise au sol limitée à 20% de la superficie de terrain pour les constructions à usage d'habitation et un COS de 10%**. Dans les faits, dans le secteur, on observe **une taille moyenne des parcelles de 1700 m²**.

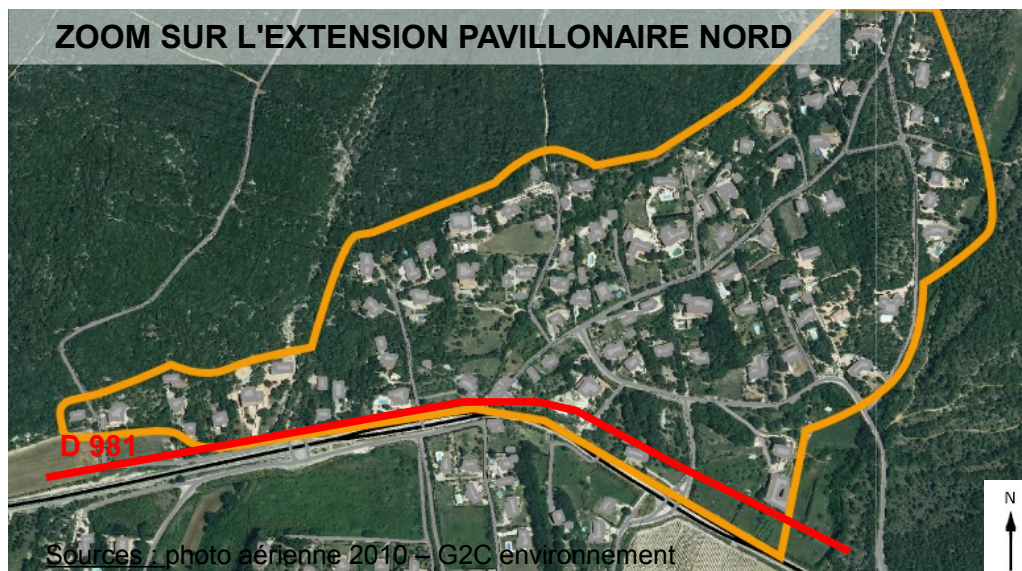
Les constructions ne sont pas alignées à la route. Depuis la route, les constructions sont dissimulées derrière des murs de clôtures crépis, particulièrement opaques.

Un tissu pavillonnaire peu dense –
Des potentialités foncières



Sources : terrain – G2C environnement

STRUCTURE URBAINE : l'extension pavillonnaire du nord de la D 981 **Un tissu pavillonnaire dense**



Sources : terrain – G2C environnement

L'urbanisation de la commune s'est étendue du côté nord de la D 981. Il s'agit de **quartiers pavillonnaires situés sur le versant d'un massif boisé**. Les propriétés sont constituées de **maisons individuelles avec jardin**. Les clôtures des maisons sont principalement des murs en pierres traditionnelles. Le **réseau routier** permettant l'accès aux constructions est **étroit**.

Les quartiers pavillonnaires nord présentent **de plus fortes densité que celles observées dans la plaine agricole**. **Les parcelles font 2500 m² en moyenne**. Les constructions ne sont **pas desservies en réseau d'assainissement collectif**. A ce titre, **le POS impose une superficie minimale de 1500 m²**, sans avoir une superficie inférieure à 1250 m² pour les tènements existants à la date d'approbation de la révision (afin de contrôler le phénomène de divisions foncières) **une emprise au sol limitée à 20% de la superficie de terrain pour les constructions à usage d'habitation et un COS de 10%**.

Le processus de densification de cette extension est à présent restreint, ce qui induit une limitation de la division parcellaire. L'objectif est de conserver un densité de 5,2 logements/ha en évitant l'apparition de nouvelles parcelles d'environ 900 m².

Au sud est, le long de la D 981, se trouvent **deux mas d'une superficie de 8900 m² et de 3,50 ha** marquant l'entrée de ville.

On observe **la présence d'un collectif** (4 logements en R+1) au sein du secteur pavillonnaire nord.



1518 m² 927 m² 1117 m²

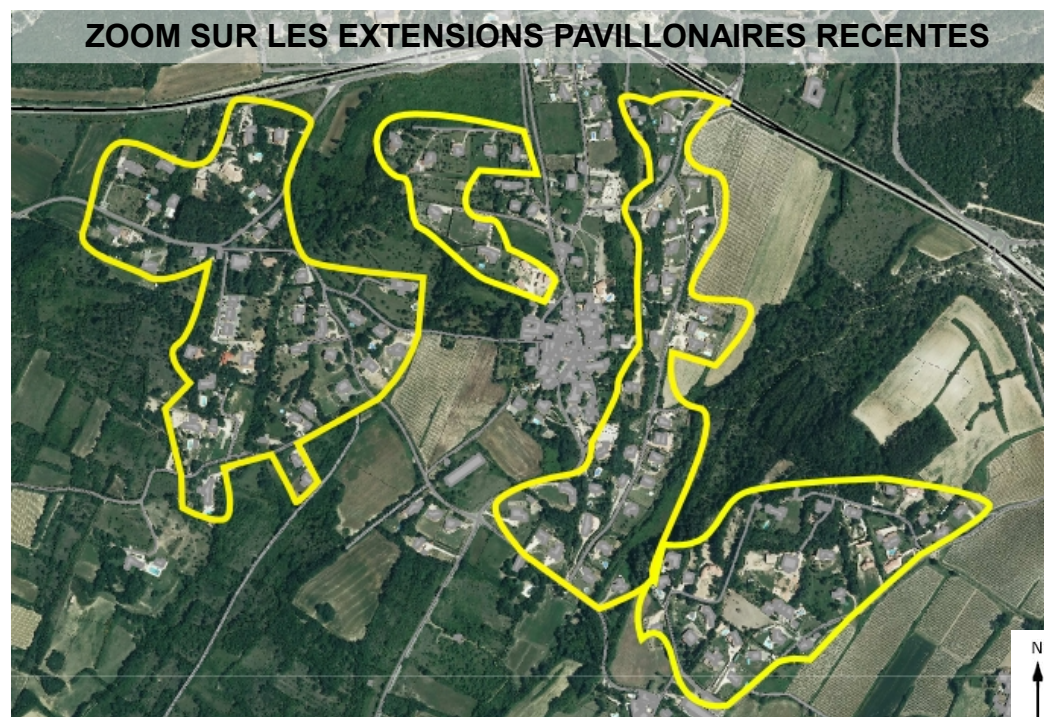
STRUCTURE URBAINE : les extensions pavillonnaires récentes

Lors de l'élaboration du POS en 1991, la commune a fait le choix de **maîtriser l'urbanisation au nord de la D 981** et de **développer l'urbanisation à proximité du noyau villageois**.

En 2010, on compte **quatre secteurs pavillonnaires récents**. Les quartiers en question ne sont **pas desservis par le réseau d'assainissement collectif**. A ce titre, le POS impose **une superficie minimale de 1500 m²**, sans avoir une superficie inférieure à 1250 m² pour les tènements existants à la date d'approbation de la révision (afin de contrôler le phénomène de divisions foncières), **une emprise au sol limitée à 20% de la superficie de terrain pour les constructions à usage d'habitation** et un **COS de 10%**. Dans les faits, dans ces secteurs, la **superficie des terrains varie de 1250 à 3000 m²**.

Ces quartiers d'habitat individuel ont été construits sur d'anciennes terres agricoles et sont **situés à moins de 700 m du noyau villageois**.

Les constructions sont caractérisées par leur gabarit. On trouve des **maisons en R+1** impactant le **paysage**. La question de **l'intégration paysagère de ces nouvelles constructions** dans le paysage rural de Monteils pose question et constitue **un enjeu pour le développement futur de la commune**.



Sources : photo aérienne – cadastre 2010 - G2C environnement



Sources : terrain – G2C environnement

- **Préserver le caractère traditionnel du noyau villageois.**
- **Densifier le village en comblant les dents creuses**
- **Veiller à ne pas accroître le mitage dans les espaces agricoles et naturels.**
- **Maîtriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions.**
- **Limiter l'urbanisation au nord de la D 981.**

ANALYSE FONCIERE

Un POS, approuvé en 1991 et révisé en 2001 est actuellement en vigueur sur le territoire de Monteils.

Les principales caractéristiques des zones du POS sont :

- **UA** : le centre ancien du village caractérisé par une urbanisation continue ;

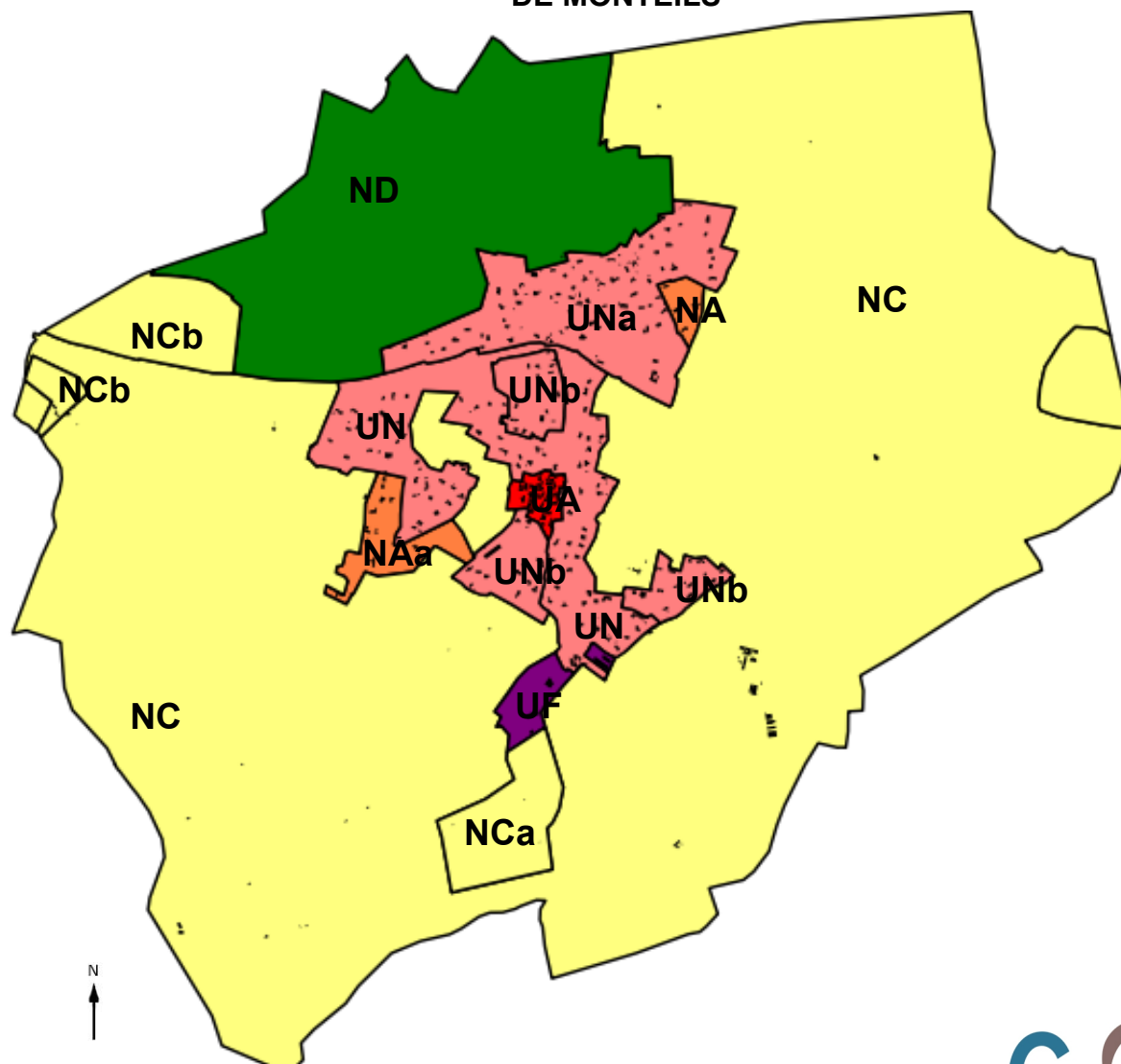
- **UN** : zone d'habitat pavillonnaire peu dense et non équipée en assainissement collectif (les types de systèmes d'assainissement autonomes à mettre en place étant différents en zones UNa et UNb) ;

- **UF** : zone peu équipée destinée à recevoir des activités sous conditions ;

- **NA** : zone d'urbanisation future peu ou pas équipée, dont l'urbanisation est soumise à conditions (réalisation des équipements par la commune ou de manière anticipée par les constructeurs). La sous zone NAa est soumise à un mode d'assainissement autonome particulier.

Le document d'urbanisme est ancien, ne permet plus de répondre aux besoins de la commune en matière de développement urbain, ni aux réglementations vigueur.

ZONAGE DU POS EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE MONTEILS



Sources : zonage du Plan d'Occupation du Sol de Monteils (dernière révision 2001)

Le développement urbain dans le cadre du POS approuvé en 1991 et révisé en 2001 n'a pas permis de combler l'ensemble des espaces constructibles prévus par ce document d'urbanisme.

	Superficie totale (ha)	Dont vocation principale habitat	Dont vocation principale activités
Espace constructible total du POS	89,3 ha	86,3 ha	3,70 ha
Potentiel constructible résiduel du POS en 2000	33,84 ha	32,24 ha	1,60 ha
Potentiel constructible résiduel du POS en 2012	12,70 ha	10,57 ha	1,60 ha
Potentiel constructible du POS consommé entre 2000 et 2012	21,14 ha	21,67 ha	0 ha

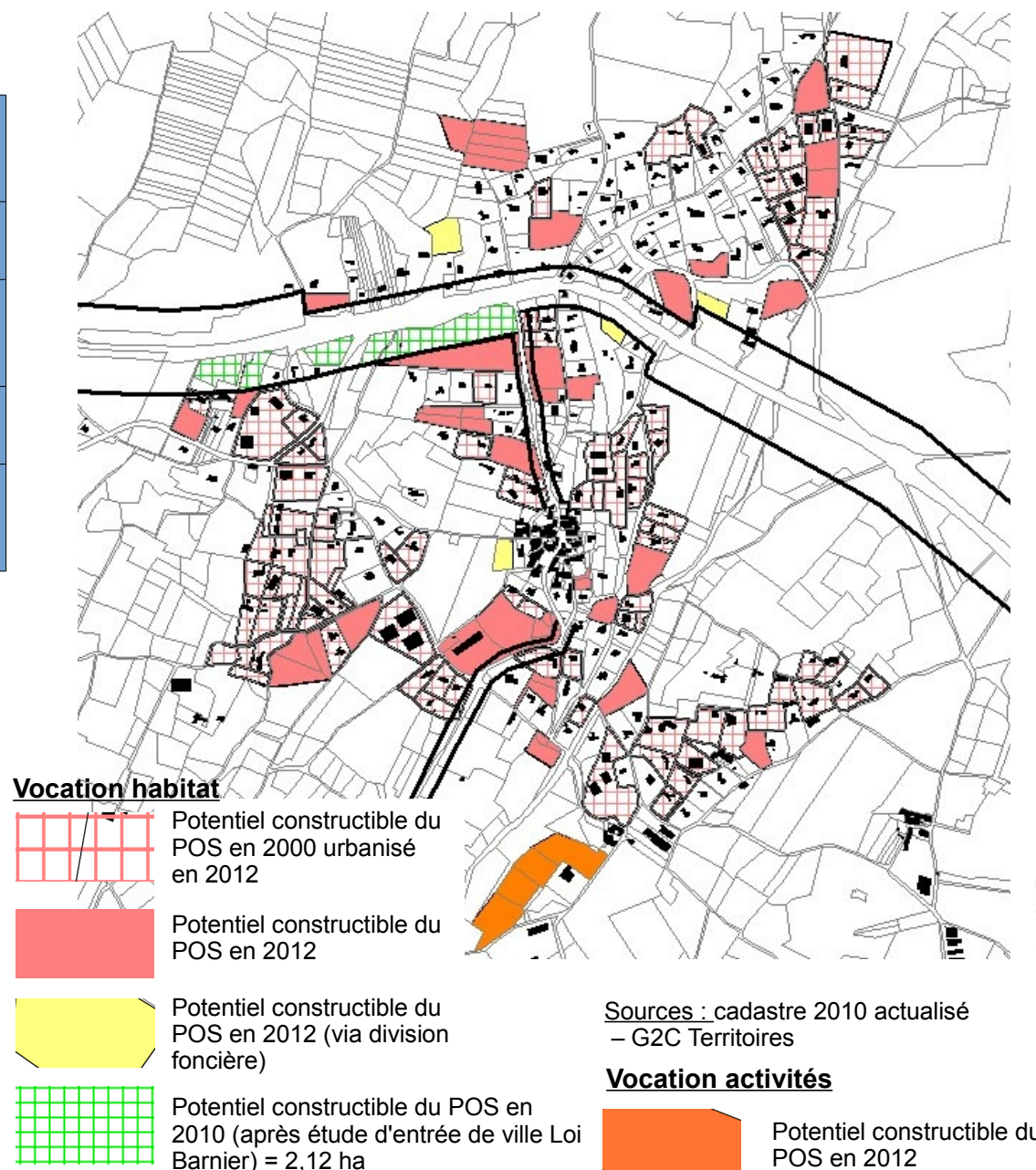
Le POS de Monteils comptait 89,3 ha de zones constructibles dont 86,3 ha dédiés à de l'habitat. Entre 2000 et 2012, sur 32,24 ha constructibles et disponibles à vocation d'habitat, 21,67 ha ont été urbanisés.

En 2012, le potentiel constructible mobilisable dans le cadre du POS, à vocation d'habitat, est de l'ordre de 10,57 ha (ou 12,62 ha en prenant en compte les terrains pouvant devenir constructibles après une étude d'entrée de ville Loi Barnier). Ces espaces correspondent à des terrains atteignant la surface minimale constructible définie par le POS mais faisant l'objet d'une rétention foncière.

Il convient de noter que le **potentiel de renouvellement urbain sur le territoire communal est quasi nul.**

Si l'urbanisation se poursuit selon la même dynamique observée entre 2000 et 20102 (5 logements/ha), cela correspond à un potentiel d'environ 53 logements.

IDENTIFICATION DU RESIDUEL CONSTRUCTIBLE DU POS



POTENTIEL FONCIER DE LA TACHE URBAINE

Le **potentiel foncier mobilisable** au sein de la tache urbaine, dit « en dents creuses » représente **3,57 ha, soit 5,7 % de la tache urbaine actuelle**. (superficie de la tache urbaine : 62,2 ha). La totalité des dents creuses ont une **vocation d'habitat**.

Certaines dents creuses sont **en friche**, d'autres sont **boisées**. Toutes les parcelles identifiées respectent la superficie minimale de terrain constructible imposées par l'actuel document d'urbanisme pour des raisons d'assainissement autonome (à l'exception des dents creuses en zone UA).

On recense **près de 4 dents creuses de plus de 4000 m²**.

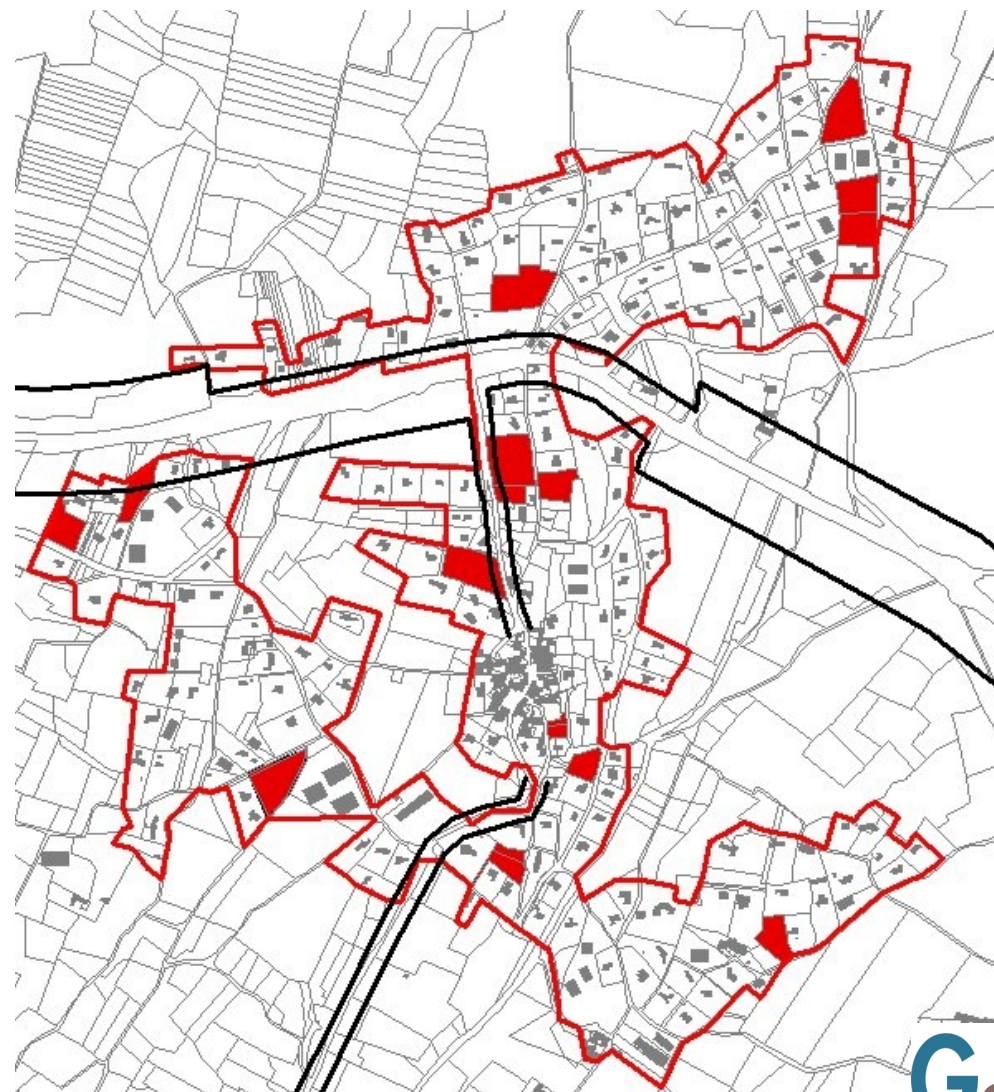
-  Tache urbaine du village 2010
-  Potentiel foncier en dents creuses mobilisable

NB : l'analyse des dents creuses identifiées ci-contre et détaillées ci-après correspond à un recensement des parcelles non bâties possédant des droits à construire selon le POS actuellement en vigueur. Cette analyse fait abstraction de la volonté de préserver certains espaces qui auraient un intérêt à rester non bâtis.

Au total ce sont **près de 3,57 ha** qui sont **disponibles au sein de la tache urbaine actuelle de Monteils**. Avec une **densité moyenne de 17 logements par hectare** se sont **près de 61 logements** qui **pourraient être produits au sein de la tache urbaine, sans étalement urbain supplémentaire**.

Une présence de dents creuses au sein de la tache urbaine – Un potentiel foncier sans étalement urbain

IDENTIFICATION DES DENTS CREUSES DE LA TACHE URBAINE DE 2010



Sources : cadastre 2010 – G2C Territoires

1. Introduction

Cette étude a pour objectif d'évaluer

- le potentiel de logements des zones urbaines du projet de PLU par remplissage des dents creuses du tissu urbain,
- le potentiel de production de logements par divisions parcellaires,
- le potentiel de renouvellement urbain,

(Logements projetés de 200 m² de surface de plancher)

Densité projetées :

Logements individuels : 12 logements / ha soit des parcelles moyennes 833 m²

Logements Intermédiaire : 17 logements / ha soit des parcelles moyennes de 588 m²

Logements collectifs : 50 logements / ha soit des parcelles moyennes de 200 m²

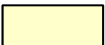
Dans le règlement : la densité sera maîtrisée via les articles d'emprise au sol (art 9), de hauteur (art 10), d'implantation en cohérence avec les typologies de logements projetées.

LEGENDE

Les dents creuses 

Les divisions foncières 

Le potentiel de renouvellement urbain 

Logements produits dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation 

POTENTIEL DE DENSIFICATION DE LA TACHE URBAINE ACTUELLE

2. Les dents creuses



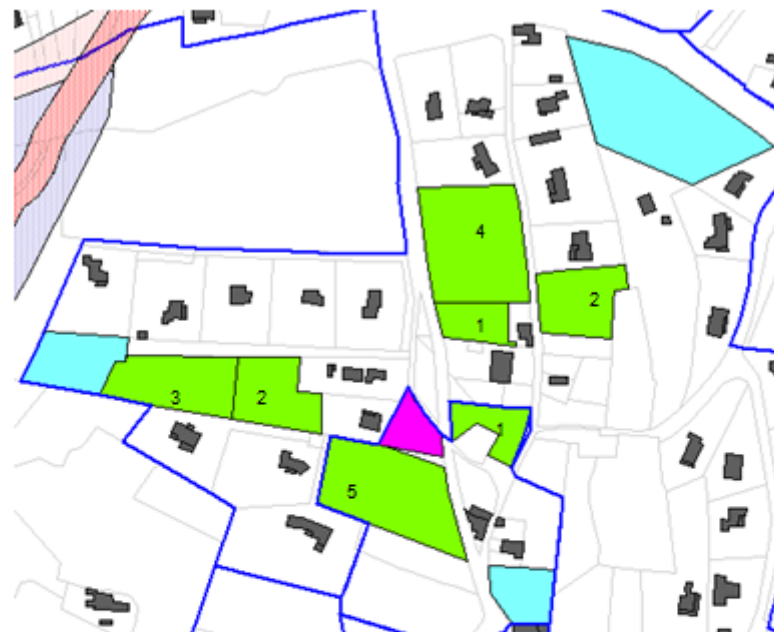
Site 1 : tissu pavillonnaire au Nord de la départementale 981 :

Densité actuelle 6 logements / ha

Enjeux : remplir les dents creuses restantes, limiter le phénomène de densification par divisions parcellaires

Volonté de maîtriser la densification de ce quartier : Logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 20 logements



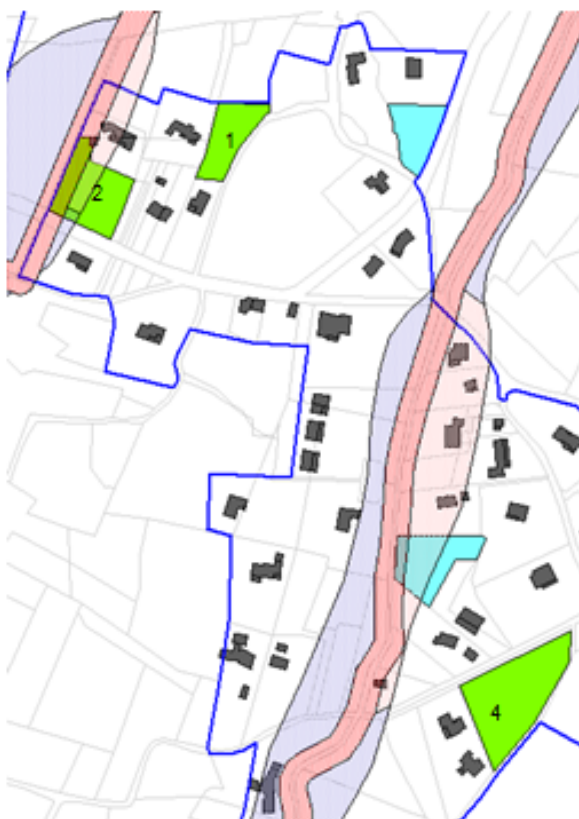
Site 2 : Entrée de village nord

Enjeux : densification du tissu urbain, renforcement de la centralité – requalification de l'entrée de village
logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Logements intermédiaires 17 logements / ha soit des parcelles moyennes de 588 m²

Potentiel de 18 logements

POTENTIEL DE DENSIFICATION DE LA TACHE URBAINE ACTUELLE



Site 3 : Tissu pavillonnaire ouest

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 7 logements



Site 4 : Tissu pavillonnaire est

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 17 logements

POTENTIEL DE DENSIFICATION DE LA TACHE URBAINE ACTUELLE



Site 5 : Noyau villageois

Enjeux : Renforcement de la centralité villageoise -densification du tissu urbain existant, remplissage des dents creuses

Logements collectifs : 50 logements / ha soit des parcelles de 200 m²

Potentiel de 8 logements

3. Potentiel de divisions foncières



Site 1 : tissu pavillonnaire au nord de la départementale 981

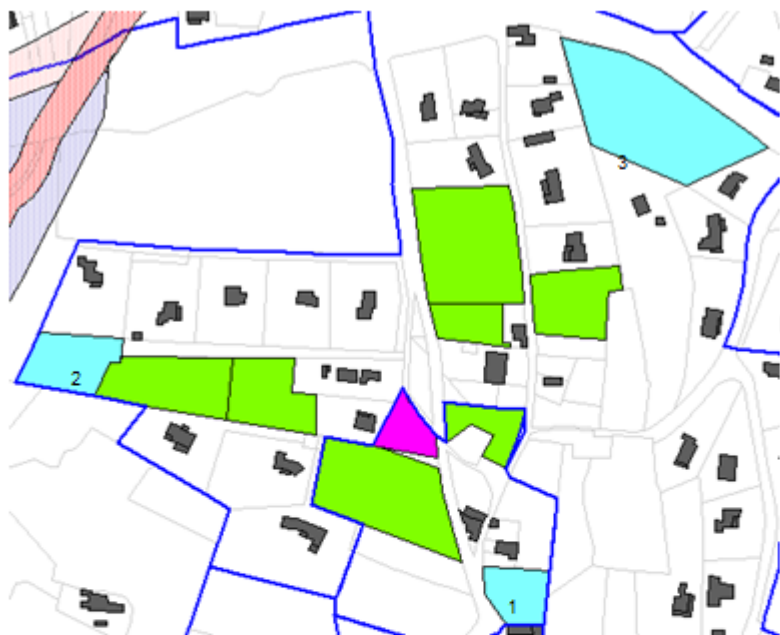
Enjeux : remplir les dents creuses restantes, limiter le phénomène de densification par divisions parcellaires

Potentiel de 3 logements

TOTAL REEL : Potentiel de 70 logements en dents creuses

Après application d'un taux de rétention de 30% : 49 logements en dents creuses

POTENTIEL DE DENSIFICATION DE LA TACHE URBAINE ACTUELLE



Site 2 : Entrée de village nord

Enjeux : densification du tissu urbain, renforcement de la centralité – requalification de l'entrée de village

Logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Logements intermédiaires 17 logements /ha soit des parcelles moyennes de 588 m²

Potentiel de 6 logements



Site 3 : Tissu pavillonnaire ouest

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

Logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 3 logements en par divisions parcellaires

POTENTIEL DE DENSIFICATION DE LA TACHE URBAINE ACTUELLE



Site 4 : Le village

Enjeux : Renforcement de la centralité villageoise -densification du tissu urbain existant, remplissage des dents creuses

Logements collectifs : 50 logements / ha soit des parcelles de 200 m²

Potentiel de 3 logements



Site 5 : Tissu pavillonnaire est

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

Logements individuels : 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 5 logements

TOTAL : Potentiel de 20 logements par division parcellaire

Avec un taux de rétention foncière de 30% : 14 logements en division parcellaire

- Favoriser la densification des espaces urbains existants notamment par le remplissage des dents creuses
- Prendre en compte le potentiel de production de logements par division parcellaire
- Maîtriser l'étalement urbain de la commune
- Proposer des densités de logements plus élevées que celles constatées dans les tissus pavillonnaires existants
- Diversifier la typologie de logements (individuel pur, individuel groupé, petit collectif...)

CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE NATUREL ET FORESTIER SUR LES DIX DERNIERES ANNEES

CONSOMMATION D'ESPACE AGRICOLE NATUREL ET FORESTIER

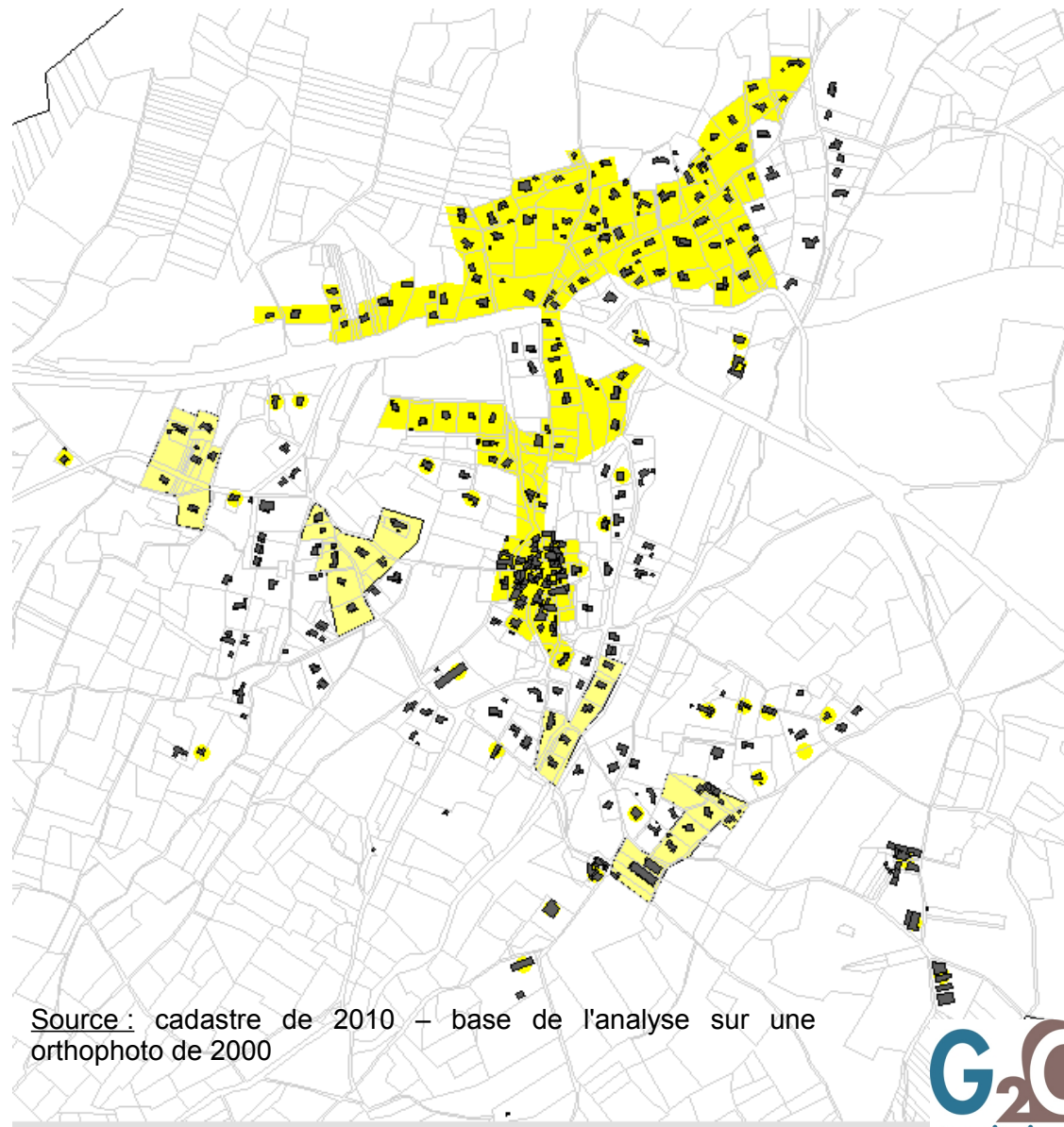
Pour quantifier et qualifier la consommation d'espace agricole, naturel et forestier sur les dix dernières annexes, l'espace artificialisé entre 2000 et 2010 a été comparé.

La tache urbaine de 2000 avait une superficie de 22 ha.
4 entités secondaires pouvaient être identifiées d'une superficie totale de 7,02 ha.

Ainsi en 2000, la consommation d'espace totale était de 29,02 ha sur le territoire de Monteils.

On remarque que l'urbanisation s'est développée en premier lieu vers le nord du village et au nord de la D981.

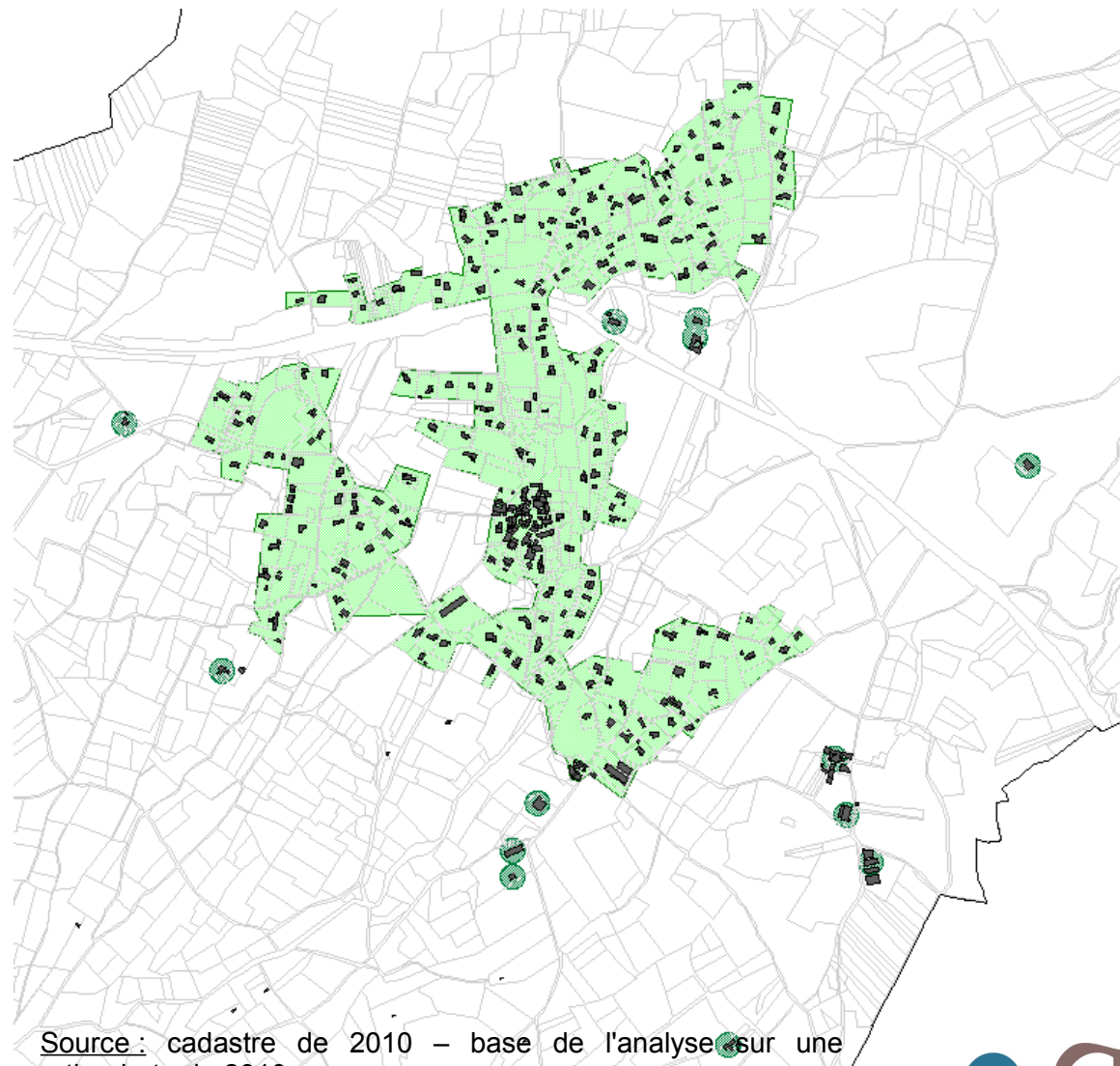
TACHE URBAINE EN 2000



Source : cadastre de 2010 – base de l'analyse sur une orthophoto de 2000

La tache urbaine de 2010 avait une superficie de 64,69 ha. Les entités secondaires étaient à présent intégrées au sein de l'enveloppe principale (principe de continuité des constructions.)

TACHE URBAINE EN 2010



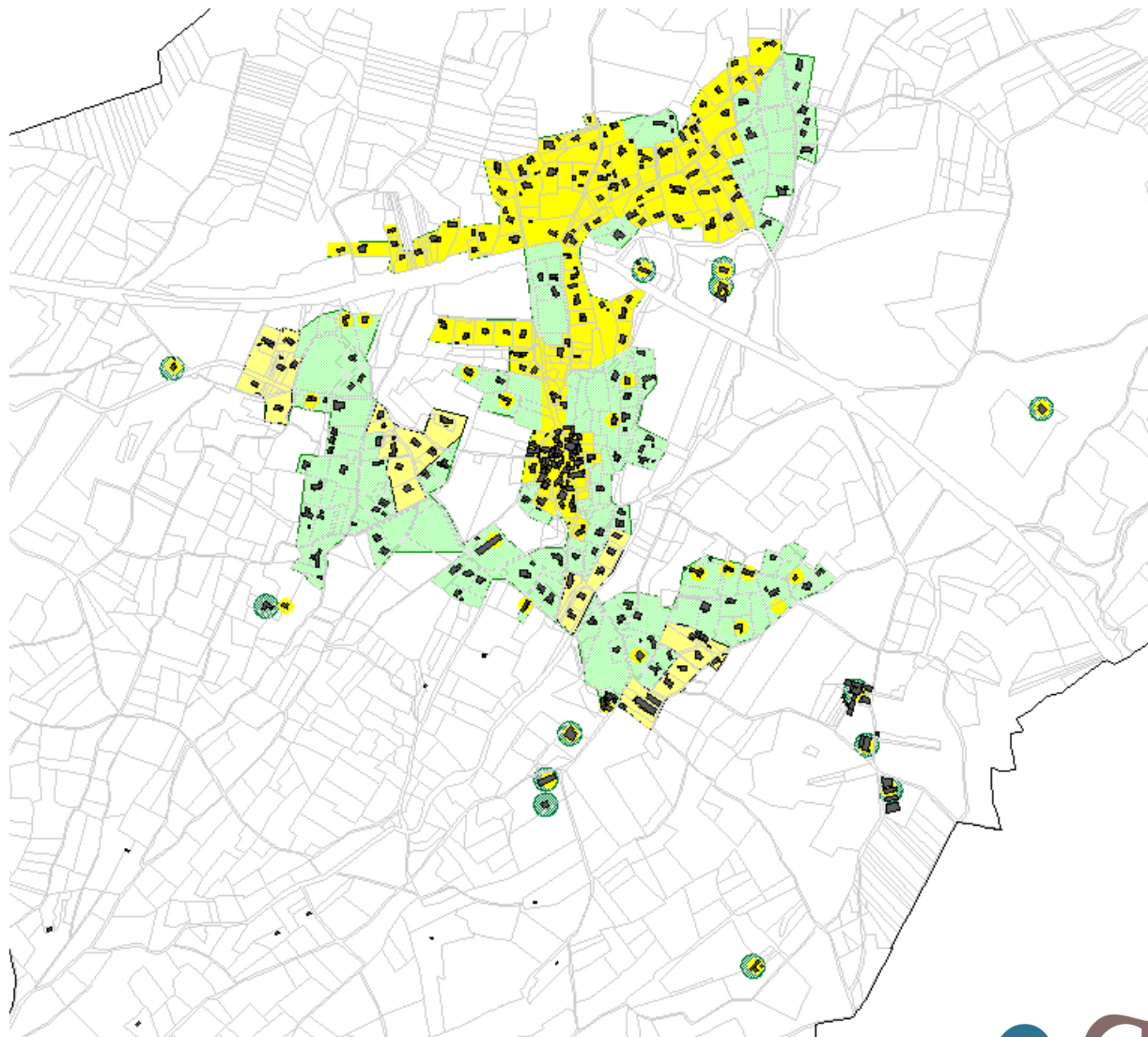
Source : cadastre de 2010 – base de l'analyse sur une orthophoto de 2010

COMPARAISON ENTRE LES TACHES URBAINES DE 2000 ET DE 2010

Entre 2000 et 2010, soit en 10 ans, l'enveloppe urbaine de la commune a progressé de 35.67 hectares ; ce qui correspond à une évolution moyenne de 3.5 ha/an. Ainsi, l'évolution de l'enveloppe urbaine a été très importante, ce qui s'explique un développement reposant sur la maison individuelle sur de grandes parcelles (parcelles moyennes de 2000 m²). La quasi-totalité de l'urbanisation a été dévolue au développement de l'habitat.

On remarque qu'entre 2000 et 2010, l'urbanisation s'est développée principalement au sud de la RD981 selon un axe est ouest.

Les constructions isolées ne se sont pas multipliées entre les deux dates.



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le village de Monteils est situé à **157 m d'altitude**, au centre d'un territoire vallonné selon une pente Nord/Sud Ouest.

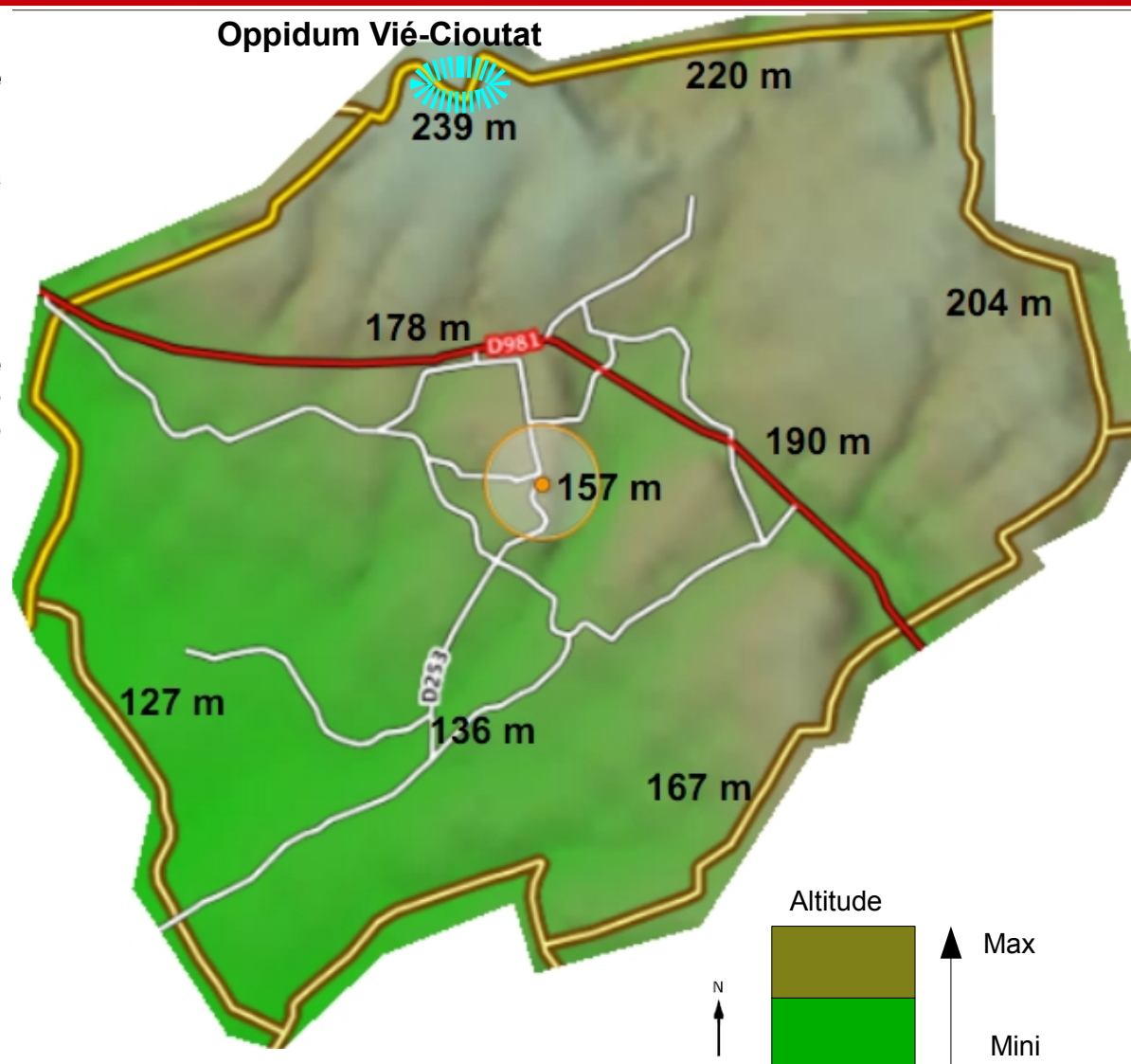
Le territoire est culminé à **248 m d'altitude** par l'oppidum de la vieille cité (**Oppidum Vié-Cioutat**), au Nord Ouest du territoire.

Au Sud, le territoire de Monteils est contigu au territoire communal de Deaux situé à 130 m d'altitude.

Le territoire apparaît ainsi comme vallonné. Cette caractéristique est à prendre en compte pour le développement futur de la commune en matière de desserte en AEP et en assainissement collectif.



Sources : terrain – G2C environnement

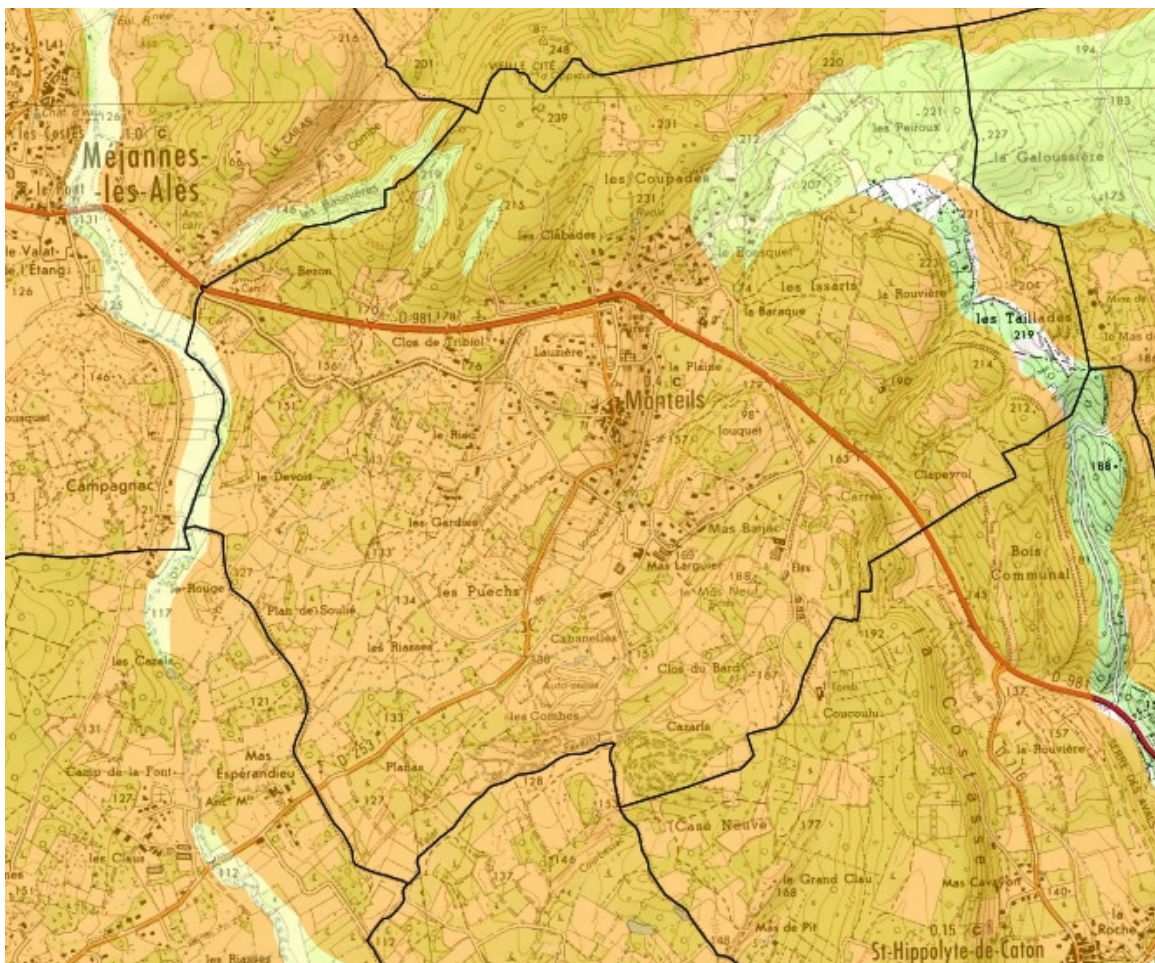


TOPOGRAPHIE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Sources : Géoportail

CONTEXTE PHYSIQUE : Sol et sous sol

- La commune est concernée par le risque minier : une partie du territoire est susceptible d'être affecté par d'anciens travaux miniers (lignite) dans le cadre d'un permis d'exploitation
- Le territoire est concerné par l'aléa gonflement retrait des argiles : aléa faible à moyennement exposé
- La commune est concernée par le risque lié au séisme : zone de sismicité 2
- La commune est concernée par le risque glissement de terrain : impact faible.



RISQUE GONFLEMENT RETRAIT DES ARGILES

Sources : tgeorisques.gouv

La commune de Monteils appartient au **bassin versant du Gardon amont** et plus précisément au **sous bassin versants de la Braune et de la Droude**.

Le chevelu hydraulique de Monteils est composé de la Droude, du ruisseau des Arénas, du Rieu, du ruisseau de Jonquières et du Valat de Faveirol.

Le ruisseau de la Jonquières traverse le territoire de manière centrale selon un **axe Nord Est/Sud Ouest**. Il longe le village à l'Est et constitue un **collecteur des eaux de ruissellement**.

Le ruisseau de "La Droude" ainsi que par les ruisseaux du "Devois" et le Valat de Faveirol sont situés en limite sud du territoire.

Au Nord Est, les ruisseaux de "la Rouvière" et du "Couiranel" collectent les eaux du massif boisé qu'ils envoient vers le Sud-Est sur la commune de Saint Hippolyte de Caton.

Les cours d'eau sont encaissés et ont un régime variable qui résulte du climat méditerranéen avec une alternance d'un **étiage important en été** et de **hautes eaux par temps de fortes pluies** en automne et au printemps.

Ce réseau hydrographique est un **facteur de continuités écologiques** et présente un **atout en matière de gestion de l'eau** et particulièrement du **ruissellement sur le territoire**.

Il est à noter que la commune a été soumise à des coulées de boues et inondations en à l'automne 1997, 2001, 2002 et 2010. Des arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles ont été décrétés.

RESEAU HYDRAULIQUE DU TERRITOIRE COMMUNAL



CONTEXTE PHYSIQUE : Géologie

Les **formations géologiques dominantes** du territoire peuvent être classées en deux catégories :

- * Eocène supérieur (Ludien) : calcaires en plaquettes dites calcaires de MONTEILS au Nord de la route départementale N° 981.
- * Oligocène inférieur "formation de CELAS" au Nord, à l'Ouest et au Sud du village, grès, marnes gréseuses: assise détritique formée de grès grossiers siliceux et de marnes sableuses avec des couches de poudingues intercalées à divers niveaux.

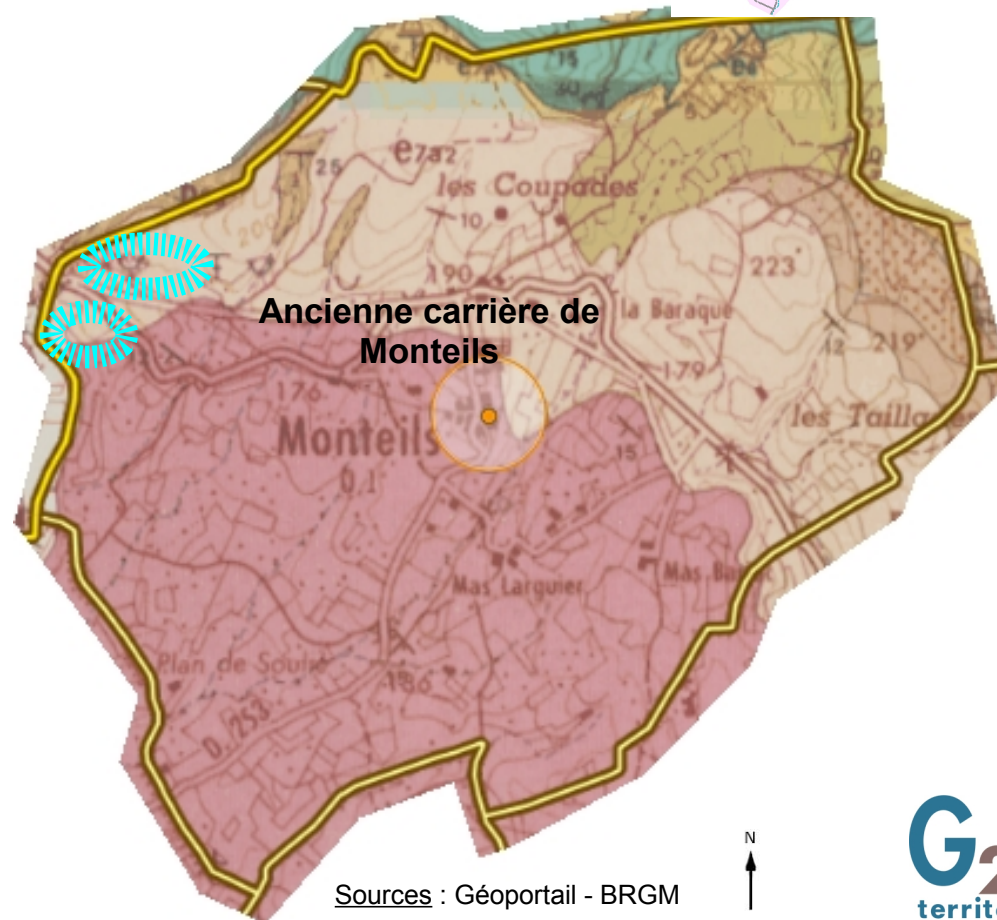
On note la **présence d'une ancienne carrière** au Nord de la D981, à l'Est, en limite communale. La carrière n'est aujourd'hui plus en exploitation. L'ancienne carrière peut être identifiée comme **un site à enjeu de requalification**.



Sources : terrain – G2C environnement

Présence d'une ancienne carrière :
site à enjeu de requalification ?

FORMATIONS GEOLOGIQUES IDENTIFIEES A MONTEILS



Sources : Géoportail - BRGM

CONTEXTE PHYSIQUE : Géologie

Légende de la carte géologique

Carte géologique imprimée 1/50 000 (BRGM)

Propriétaire : Non renseigné

Information : Non renseigné

Feuille de VAISON-LA-ROMAINE (Notice)

	Alluvions fluviatiles post-wurmiennes non différenciées (Quaternaire)-Création caisson
	Alluvions fluviatiles actuelles (Quaternaire)-Création caisson
	Alluvions fluviatiles de basses terrasses (Quaternaire)-Création caisson
	Matériel torrentiel en transit (Quaternaire)
	Ebouils lithés
	Colluvions de versant (Quaternaire)
	Glissement de la combe du Pétard (Quaternaire)
	Alluvions fluviatiles de moyenne terrasse (Würmien-Quaternaire)
	Cônes de déjection latéraux (Würmien-Quaternaire)
	Brèche de Roc de la Plane (Quaternaire ancien)
	Calcaires bioclastiques marins (Burdigalien)
	Oligocène supérieur
	Calcaires gréseux et marnes sableuses (Cénomanien)
	Marnes sableuses et grès (Aptien supérieur-Albien)
	Marnes sableuses et grès (Albien)
	Marnes argileuses bleuâtres (Aptien supérieur)
	Calcaires bioclastiques à silex (Bédoulien, faciès urgonien)
	Calcaires à Rudistes (Bédoulien, faciès urgonien)

	Calcaires à Coelentérés (Bédoulien, faciès urgonien)-Création caisson
	Calcaires bioclastiques (Bédoulien, faciès urgonien)
	Calcaires fins à silex (Barrémien, faciès urgonien)
	Calcaires bioclastiques de Notre Dame des Anges (Barrémien-Bédoulien, faciès urgonien)
	Calcaires micritiques (Barrémien-Bédoulien, faciès urgonien)
	Calcaires argileux (Barrémien)
	Calcaires et marnes (Barrémien inférieur)
	Marnes et calcaires marneux en alternance (hauterivien)
	Marnes à fossiles pyriteux (Valanginien)
	Calcaires argileux fins à Calpionelles (Berriasien)
	Calcaires micritiques massifs, clairs (Portlandien)
	Calcaires fins beige à chailles (Oxfordien supérieur à Kimméridgien)
	Alternance calcaires marnes (Oxfordien moyen)
	Marnes noires schisteuses (Callovien supérieur et Oxfordien inférieur)

Feuille de SEDERON (Notice)

	Eboulis stabilisés
	Eboulis vifs, non consolidés
	Alluvions actuelles
	Helvétien : marnes, grès, sables et conglomérats
	Burdigalien supérieur : marnes sableuses, grès fins et calcaires
	Burdigalien inférieur : formation calcaréo-gréseuse

	Stampien et Sanoisien : marnes et argiles
	Cénomanien moyen et supérieur : marnes, calcaires argileux et grés-argileux
	Cénomanien inférieur, Albien, Gargasien : marnes bleues
	Bédoulien : calcaires clairs
	Bédoulien - Barrémien
	Barrémien : calcaires marneux et calcaires
	Barrémien inférieur : calcaires en gros bancs et calcaires en plaquettes
	Hauterivien : calcaires et calcaires marneux
	Valanginien : marnes à Ammonites pyriteuses
	Berriasien : calcaires sublithographiques, calcaires marneux
	Tithonique (Portlandien et Kimméridgien supérieur) : calcaires massifs
	Kimméridgien inférieur, Séquanien et Rauracien : alternances calcaires et marneuses
	Hydrologie

2534 (Notice)

	Quaternaire - Alluvions fluviatiles et torrentielles post-wurmiennes
	Tertiaire - Miocène : Aquitanien-Burdigalien
	Tertiaire - Oligocène : Oligocène indifférencié
	Secondaire - Crétacé moyen et inférieur : Aptien à Cénomanien indifférenciés
	Secondaire - Crétacé moyen et inférieur : Cénomanien
	Secondaire - Crétacé moyen et inférieur : Gargasien
	Secondaire - Crétacé moyen et inférieur : Barrémien-Bédoulien indifférencié
	Secondaire - Crétacé moyen et inférieur : Bédoulien
	Secondaire - Crétacé moyen et inférieur : Barrémien
	Secondaire - Crétacé moyen et inférieur : faciès urgonien

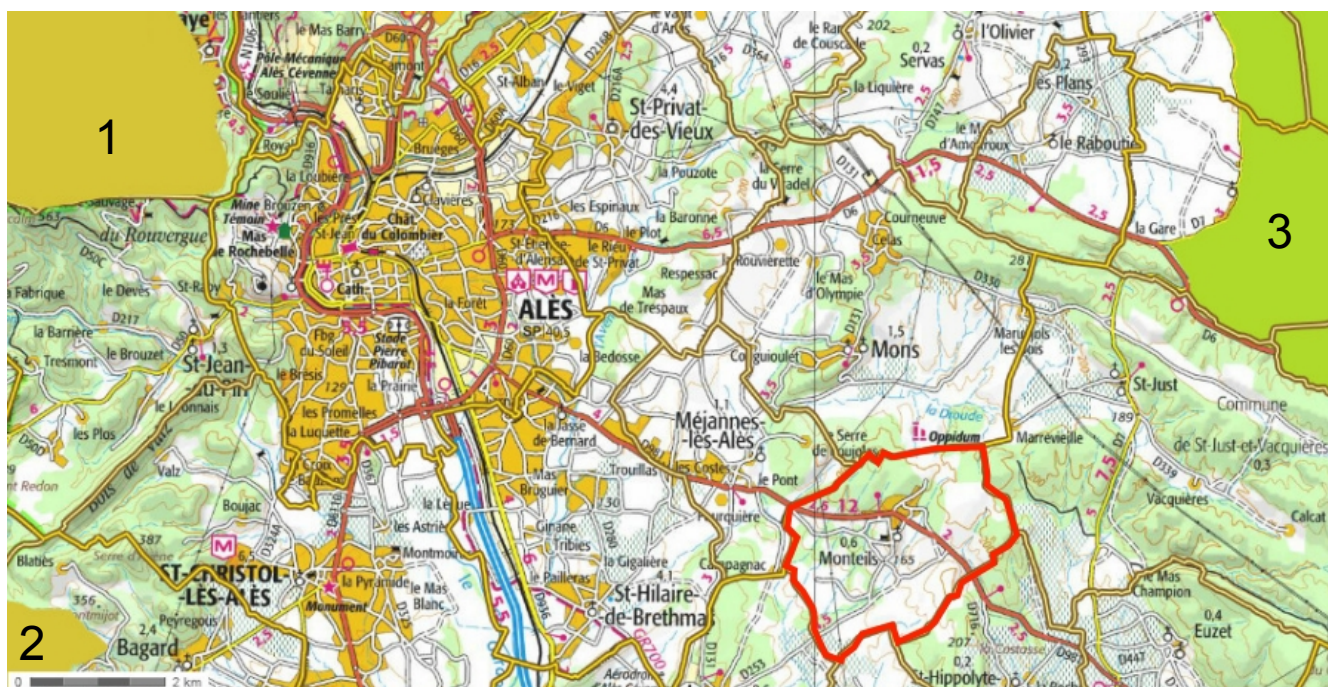
Natura 2000 est un réseau européen composé par un ensemble de sites naturels. Ces sites visent à protéger un ensemble d'habitats naturels ou semi-naturels, et d'espèces de faune et de flore, définis comme rares ou fragiles à l'échelle européenne.

Le réseau se base sur 2 directives européennes, la directive oiseaux de 1979 et la directive habitats de 1992.

Le département du Gard comprend 41 sites terrestres (dont 27 pilotés par le Préfet du Gard) et 2 sites marins.

Concernant la commune de Monteils, 3 site Natura 2000 sont présents dans un rayon de 12 km. Le plus proche, situé à l'Est, est le Site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux des Garrigues de Lussan (6 km environ). A l'Ouest, on retrouve deux sites aux titres de la Directive Habitats : Vallée du Galeizon et Falaises d'Anduze (11/12 km environ).

- 1: Site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats de la Vallée du Galeizon
- 2: Site Natura 2000 au titre de la Directive Habitats des Falaises d'Anduze
- 3: Site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux des Garrigues de Lussan



Sources: Géoportail - G2C Territoires



Sources: gard.gouv – G2C Territoires

Le territoire communal est également concerné par les Plans Nationaux d'Action « Pie grièche à tête rousse - secteur garrigue de Lussan » et « Surveillance des reptiles amphibiens ».

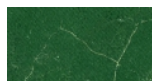
INVENTAIRE ECOLOGIQUE : Les ZNIEFF de type 2 **Un massif boisé présentant un intérêt écologique**

La commune est concernée par une **Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2** : la ZNIEFF **Plateau de Lussan et Massifs boisés**. Ce sont **289 ha** qui sont concernés par l'inventaire.

La ZNIEFF de type 2 du plateau de Lussan **concerne l'ensemble du massif situé au nord de la D981, hors espace urbanisé et l'ancienne carrière**.

Les ZNIEFF de type 2 sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés par l'homme ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles n'ont **pas de portée juridique**, elles constituent seulement **un outils d'information faisant l'inventaire du patrimoine faunistique et floristique de la commune**.

PERIMETRE DE LA ZNIEFF DE TYPE 2 A MONTEILS



ZNIEFF de type 2

Sources : DREAL

PERIMETRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES



Sources : DREAL

Les Espaces Naturels Sensibles sont des espaces « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier en égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

Ces espaces ont vocation à être acquis **par le Conseil Général via son droit de préemption**, puis **protégés dans le but de les ouvrir au public**. De légers aménagements peuvent être réalisés pour optimiser l'accueil du public.

Les Espaces Naturels Sensibles identifiés sur la cartographie sont ceux de l'atlas départemental des ENS du Gard, réalisé en Juin 2007, qui a valeur d'inventaire.

Il s'agit du « plateau de Lussan et massif boisé » n°125 à enjeux départemental et « Gardon d'Alès inférieur » n°133 d'enjeu prioritaire.

Ces périmètres n'ont pas été acquis à la date d'approbation du PLU.

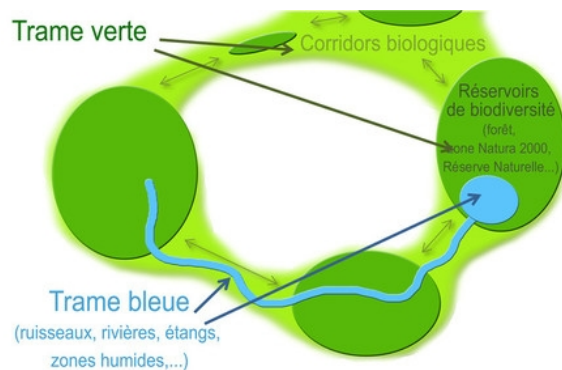
QUE SONT LES TRAMES VERTES ET BLEUES ?

La **Trame verte et bleue** est un réseau formé de **continuités écologiques terrestres et aquatiques** identifiées par les **schémas régionaux de cohérence écologique** (SRCE) ainsi que par les documents de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Elle constitue **un outil d'aménagement durable du territoire**.

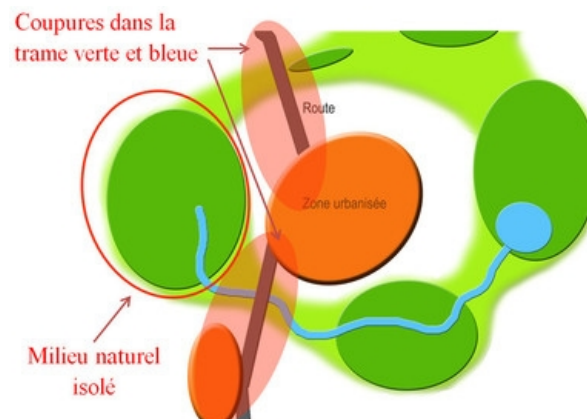
La Trame verte et bleue contribue à l'état de **conservation favorable des habitats naturels et des espèces** et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'étend jusqu'à la laisse de basse mer et dans les estuaires, à la limite transversale de la mer.



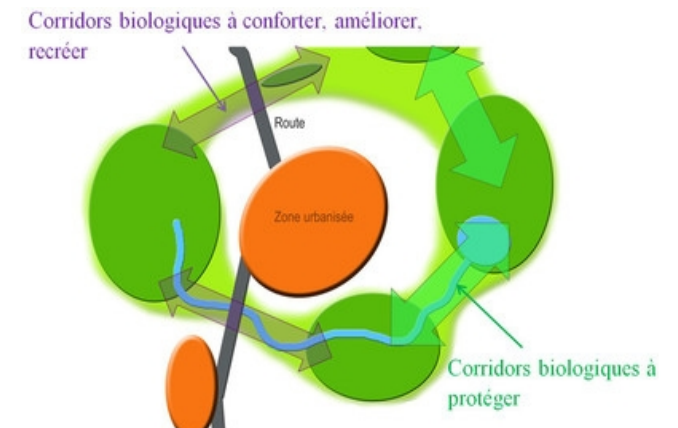
1. IDENTIFIER LES CORRIDORS ET LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE



2. IDENTIFIER LES COUPURES ET LES RESERVOIRS ISOLES



3. PRÉSERVER LES RESERVOIRS EN PROTEGEANT LES CORRIDORS DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME



Trame bleue

- Gr
- Espaces de mobilité
- Biodiversité
- es,

MONTEILS

LE SCHEMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Adopté le 20 novembre 2015 pour la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, le **Schéma Régional de Cohérence Écologique** (SRCE) est un **document cadre** élaboré dans chaque région, mis à jour tous les **6 ans** et suivi conjointement par le Conseil régional et l'État (préfet de région) en association avec un comité régional Trame verte et bleue. Le contenu des SRCE est fixé par le code de l'environnement aux articles **L. 371-3 et R.**

Le **SRCE** est **opposable juridiquement** dans son entier aux documents d'urbanisme, sans pour autant être un frein ni un obstacle à l'aménagement du territoire mais plutôt un **cadre pour la cohérence écologique** de ce dernier.

Seule obligation légale et réglementaire: ils doivent être **pris en compte** par les documents d'urbanisme, à l'occasion de leur **élaboration** comme de leur **révision**.

POURQUOI UNE TRAME

ET BLEUE ?

Avec un territoire régional couvert à près de **48 % d'espaces naturels gérés ou protégés**, la lutte contre la perte de biodiversité, principalement due à la fragmentation et la destruction des milieux naturels ne peut désormais se cantonner à la préservation d'espaces naturels.

Les zonages de protection à caractère réglementaire ont été définis sur la base de connaissances ciblées sur des espèces et habitats remarquables. Ils tiennent ainsi rarement compte des **échanges nécessaires** avec les **espaces attenants**, pouvant abriter une biodiversité plus ordinaire tout aussi indispensable à leur bon fonctionnement et leur pérennité.

Sources : SRCE Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées



LES TRAMES VERTES ET BLEUES A MONTEILS

La commune de Monteils est ainsi concernée par le **Schéma Régional de Cohérence Écologique** (SRCE) de Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées.

L'ensemble de son territoire n'est cependant pas inclus dans une zone qualifiée de réservoir de biodiversité, ni dans aucun corridors écologique terrestre. Le **ruisseau des Arénas** représente le seul cours d'eau identifié par le SRCE comme **corridor écologique aquatique**, élément essentiel de la trame bleue, dont il faudra tenir compte dans l'élaboration des documents d'urbanisme, afin de garantir la bonne circulation des espèces.

Le SRCE identifiant les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversités à l'échelle de la région, il n'est pas toujours exhaustif sur le territoire communal. Dans notre cas, l'absence de zonage sur la commune de Monteils ne signifie pas pour autant l'absence d'enjeux écologiques.

En se basant sur les principes des trames vertes et bleues définis par le SRCE, il est ainsi possible de dégager des **enjeux locaux**, pour y préserver la biodiversité, le patrimoine paysagé et les continuités vertes.

Trame bleue

— Cours d'eau : Corridors écologiques

RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

-  Cœur de vie terrestre protégé : Espaces naturels sensibles, ZNIEFF, ...
-  Zone secondaire à maintenir : coteaux présentant une mosaïque de milieux ouverts et fermés (prairies, cordons boisés)
-  Trame agricole ouverte, espace de mobilité, de transition à préserver
-  Cœur de vie aquatique protégé (cours d'eau majeur) et milieux humides associés

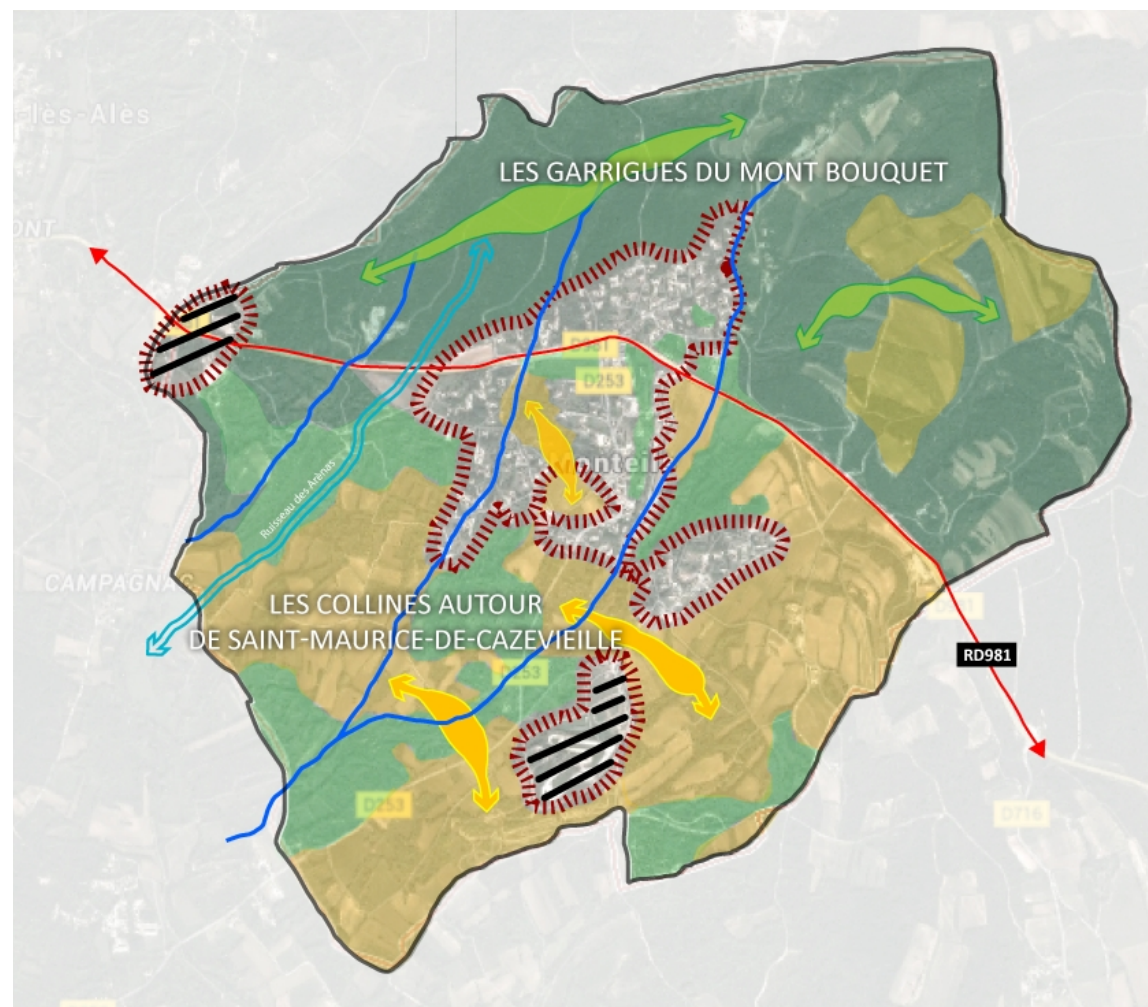
CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

-  Continuité terrestre par des haies, boisements
-  Continuité terrestre par des milieux ouverts
-  Continuité aquatique

RUPTURES ET OBSTACLES

-  Coupure par l'urbanisation
-  Linéaire routier
-  Ancienne carrière et circuit automobile

IDENTIFICATION DES TRAMES VERTES ET TRAMES BLEUES A MONTEILS



D'un point de vue écologique, le territoire communal est constitué de 2 unités paysagères : la plaine agricole des collines autour de Saint-Maurice-de-Cazevieille au Sud, et les massifs boisés des garrigues du Mont Bouquet au Nord.

Unités paysagères :

La plaine agricole des collines autour de Saint-Maurice-de-Cazevieille

L'espace agricole marque le paysage de Monteils, notamment au Sud de la D981 et au nord est du massif boisé. Dans la plaine agricole, l'espace agricole encercle le tissu urbain bâti, améliorant la transition entre espace artificialisé et naturel. Il fait également office de protection contre les feux de forêt. L'espace agricole est peu concerné par le phénomène de mitage (bâti diffus au sein de l'espace naturel ou/et agricole). La viticulture est la culture la plus pratiquée à Monteils. Les champs de vignes, séparé par un réseau de haies vives, support de biodiversité, marquent le paysage. Avec les champs de tournesols et de maïs ils constituent des véritables corridors de biodiversité (présence de gibiers). On remarque des poches d'espace boisé au sein de la plaine agricole. Il s'agit de champs cultivés abandonnés, colonisés par des chênes. Des terres agricoles ont été sauvegardées au sein de la tache urbaine assurant des continuités écologiques au sein de l'espace central artificialisé.

Le massif boisé des collines autour de Saint-Maurice-de-Cazevieille

Le Nord de la D 981 est composé de massifs boisés, peuplés de chênes. La richesse de la biodiversité (faune et flore) du massif lui vaut un classement en ZNIEFF de type 2. La ZNIEFF englobe également les terres agricoles situées au nord est du territoire. La ZNIEFF couvrant le massif borde les quartiers pavillonnaires de Monteils.

Obstacles et ruptures aux continuités écologiques :

Le linéaire routier

La D 981, tracée au début des années 1990, coupe le territoire de Monteils et son tissu urbain en deux entités. La communication entre le village au sein de la plaine agricole et les quartiers d'habitat pavillonnaires nord est remise en question par la 1x1 voie et porte atteinte aux continuités écologiques nord/sud.

Les coupures par l'urbanisation

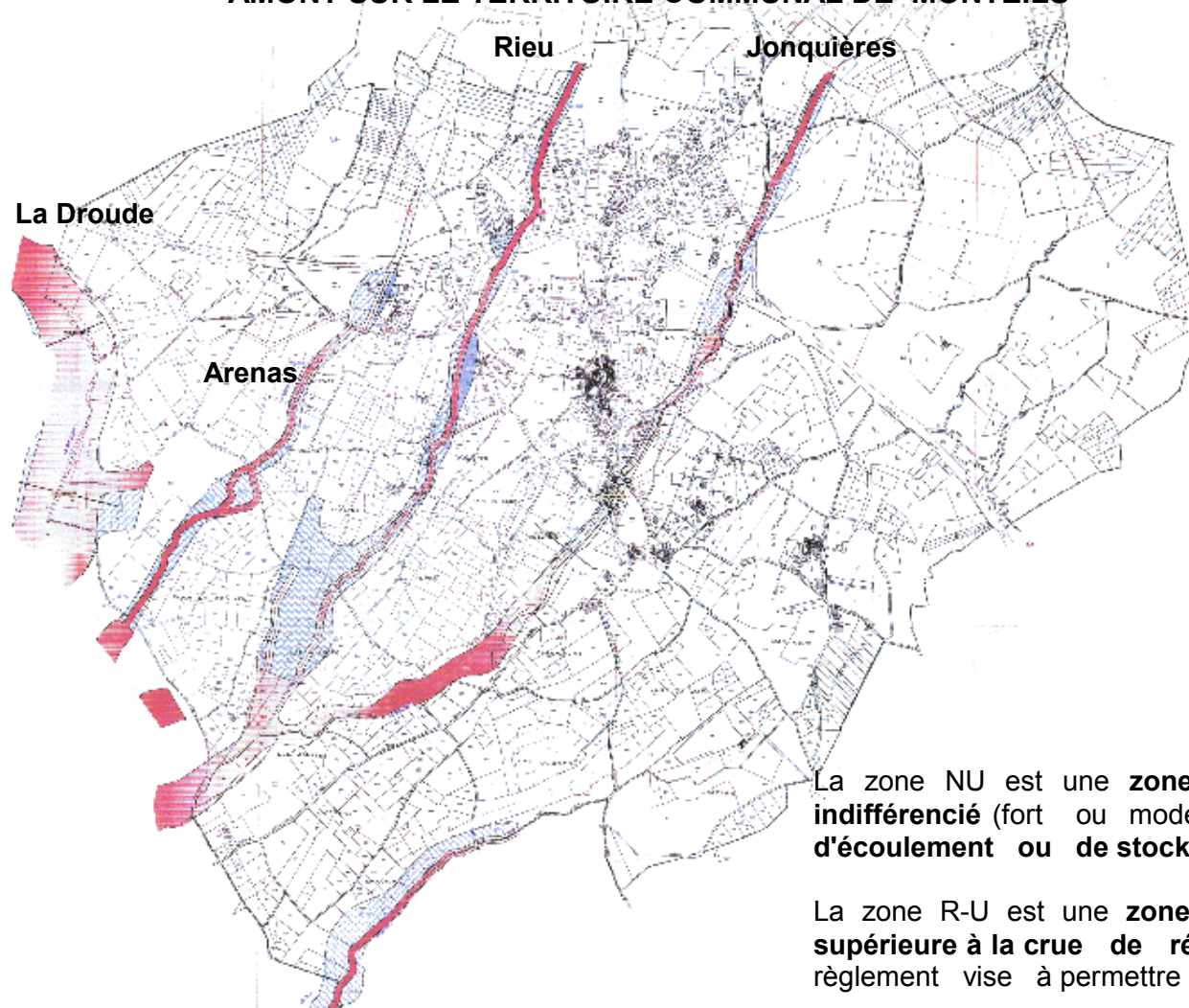
Le village de Monteils et ses quartiers d'habitat pavillonnaires occupent une place centrale sur le territoire communal. L'espace artificialisé représente environ 4% de la superficie de la commune. Avec une moyenne de 2000 m² de terrain par logement, l'urbanisation de la commune a été particulièrement consommatrice d'espaces agricoles et naturels, réduisant les continuités écologiques sur le territoire.

L'ancienne carrière et le circuit automobile

Les continuités écologiques de la plaine agricole sont remises en question par la présence du circuit automobile. Au nord de la D 981, l'ancienne carrière constitue également une rupture. Le site pourrai à cet effet bénéficier d'une requalification.

RISQUES, NUISANCES ET PROTECTIONS : le risque inondation par débordement des cours d'eau

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DU GARDON AMONT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE MONTEILS



LEGENDE

- F-Ucu : zone de centre urbain inondable par un aléa fort
- F-U : zone urbanisée inondable par un aléa fort
- NU : zone non urbanisée inondable par un aléa indifférencié
- M-U : zone urbanisée inondable par un aléa modéré
- R-U : zone urbanisée inondable par un aléa résiduel ou indéterminé
- R-NU : zone non urbanisée inondable par un aléa résiduel ou indéterminé

La commune est concernée par le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Gardon Amont** approuvé le **03/07/2008**.

La commune de Monteils comprend :

- des zones non urbanisées inondables par un aléa indifférencié, (NU)
- des zones urbanisées inondables par un aléa résiduel ou indifférencié, (R-U)
- des zones urbanisées inondables par un aléa résiduel ou indéterminé. (R-NU)

Ces zones sont principalement localisées dans la plaine agricole, au sud et sud ouest du village.

La zone NU est une **zone inondable non urbanisée** (naturelle ou agricole), d'**aléa indifférencié** (fort ou modéré), dont il convient de **préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues** en y interdisant les constructions nouvelles.

La zone R-U est une **zone urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique**. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel.

La zone R-NU est une **zone non urbanisée** (naturelle ou agricole), exposée à un **aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique**. Son règlement vise à préserver les capacités de stockage de ces zones mobilisées pour les plus fortes crues de façon à limiter les dégâts dans les secteurs les plus exposés

Sources : Carte de zonage du PPRI du Gardon Amont 2008

On note la présence du ruisseau la Jonquières en bordure des zones urbanisées et le risque de débordement lorsque les eaux de ruissellement sont collectées en cas de fortes pluies.

RISQUES, NUISANCES ET PROTECTIONS : le risque d'inondation par débordement des cours d'eau

Synthèse des principes du règlement du PPRI :

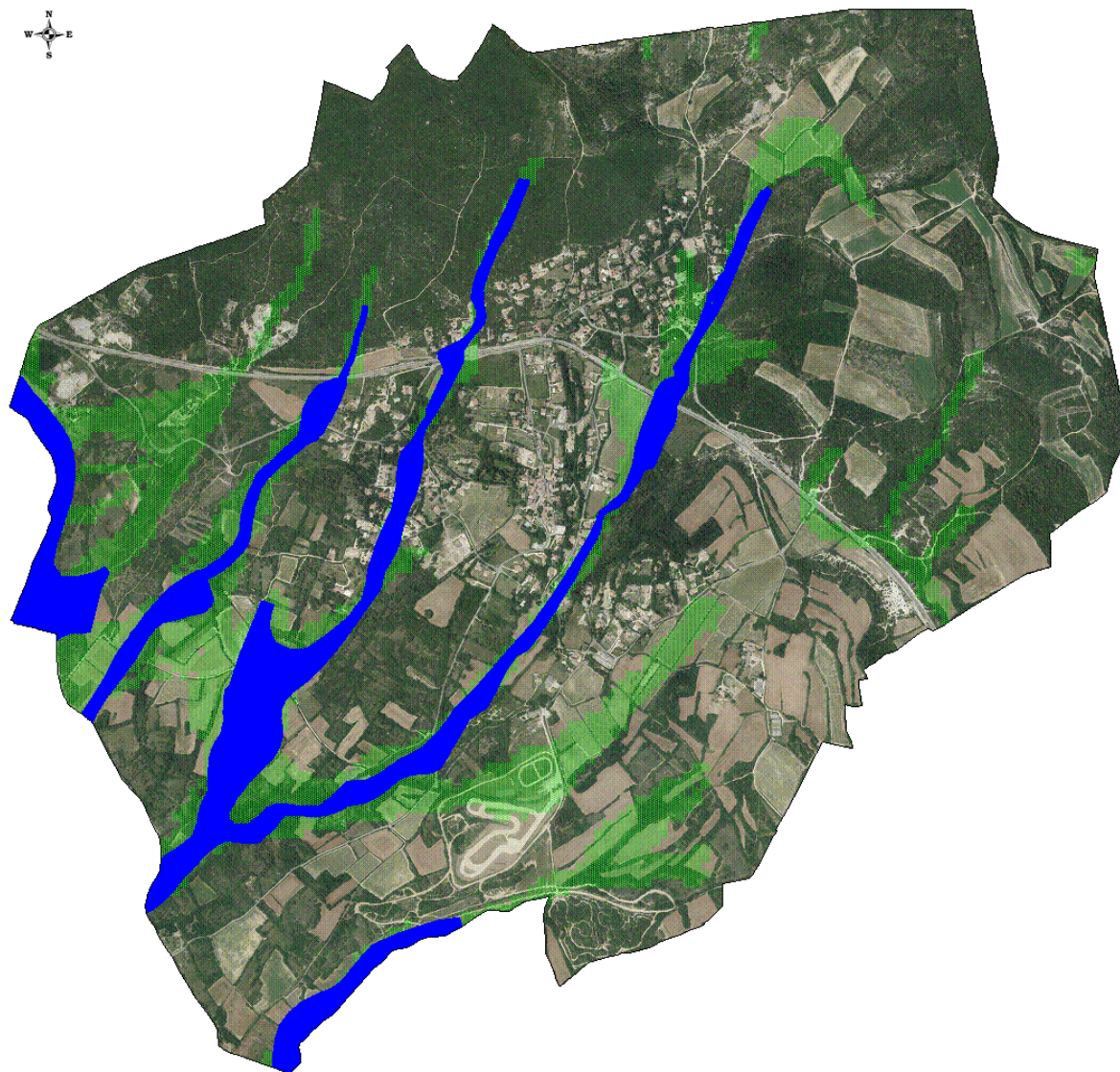
		Secteur Urbanisé U		Secteur non urbanisé
	enjeu aléa	Centre Urbain Ucu	Urbain U	NU
Zones de danger	Aléa Fort F	F-Ucu Inconstructible, Aménagement de nouveaux logements sous conditions dans bâti existant	F-U Inconstructible, Aménagement de nouveaux logements interdit	NU Inconstructible
	Aléa Modéré M	M-U Constructible sous conditions (sur-face à TN+0,80m)		
Zone de précaution	Aléa Résiduel (ou indéterminé) R	R-U Constructible sous conditions (sur-face à TN+0,80m)		R-NU Inconstructible sauf bâtiment d'activité agricole

La commune est concernée par les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle suivants :

Type de catastrophe	Évènement	Arrêté
Tempête	6 au 10/11/1982	18/11/1982 (JO du 19/11/1982)
Inondations, coulées de boue et glissement de terrain	14/10/1983	15/02/1984 (JO du 26/02/1984)
Inondations et coulées de boue	22 au 25/09/1993	11/10/1993 (JO du 12/10/1993)
Inondations et coulées de boue	6 au 07/10/1997	03/11/1997 (JO du 16/11/1997)
Inondations et coulées de boue	6 au 07/10/2001	23/01/2002 (JO du 09/02/2002)
Inondations et coulées de boue	8 au 10/09/2002	19/09/2002 (JO du 20/09/2002)
Inondations et coulées de boue	07/09/2010	02/12/2010 (JO du 05/12/2010)

RISQUES, NUISANCES ET PROTECTIONS : le risque inondation par ruissellement

PLU de Monteils Zones inondables

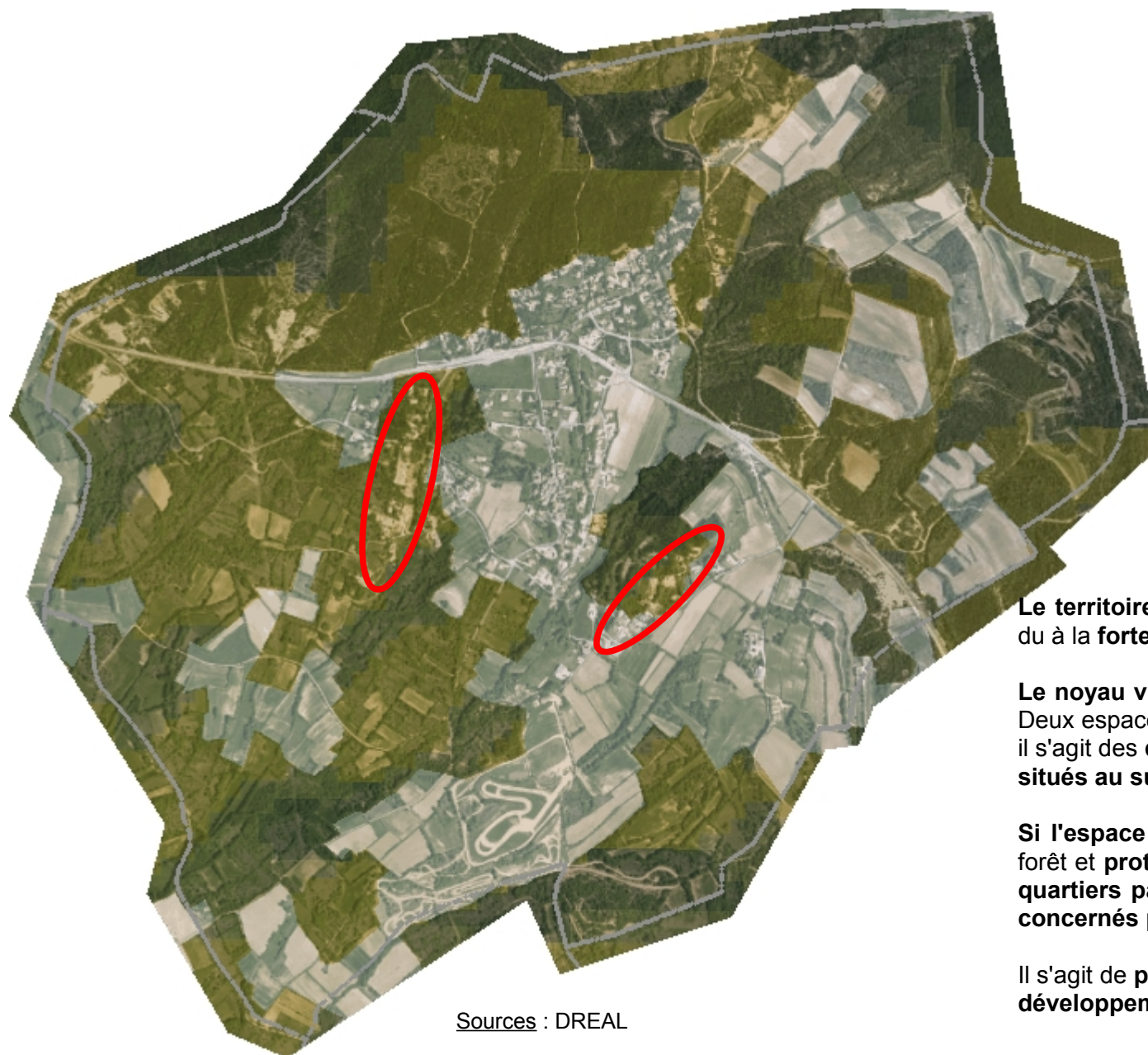


Légende

-  Zones soumises à ruissellement indifférencié (méthode Exzeco)
-  Zones soumises à débordement (emprise PPRI)

La commune est également concernée par le risque inondation par ruissellement. Cet aléa est indifférencié sur le territoire. Des prescriptions seront imposées sur les secteurs concernés.

RISQUE DE FEUX DE FORET SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL DE MONTEILS



Sources : DREAL

Risque de feux de forêt

-  Aléa feu forêt Gard
 -  Aléa faible,
 -  Aléa modéré,
 -  Aléa élevé,
 -  Aléa très élevé,
 -  Aléa nul
-  Sites urbanisés concernés par un aléa feux de forêt

Le territoire de Monteils est concerné par l'aléa feux de forêt du à la forte présence de boisement.

Le noyau villageois est peu concerné par l'aléa feux de forêt. Deux espaces sont directement concernés par un aléa modéré : il s'agit des quartiers pavillonnaires périphériques ouest et est, situés au sud de la D 981.

Si l'espace agricole joue le rôle de coupure face aux feux de forêt et protège le reste de l'urbanisation, on remarque que les quartiers pavillonnaires nord sont joutés de massifs boisés concernés par un aléa modéré.

Il s'agit de prendre en compte cet aléa dans le développement futur de la commune.

- Prendre en compte la topographe dans le développement futur de la commune (desserte en AEP, en assainissement collectif..)
- Envisager la requalification du site de l'ancienne carrière en entrée de ville ouest
- Limiter l'urbanisation du massif boisé, au nord de la D 981
- Prendre en compte le site Natura 2000 sur la commune de Saint-Just-et-Vacquières
- Préserver les continuités écologiques (plaine agricole, massif boisé, chevelu hydrographique...)
- Limiter l'artificialisation des sols
- Prendre en compte le risque inondation et le risque feux de forêt dans le développement urbain futur de la commune

ANALYSE PAYSAGERE

ATLAS DES PAYSAGES

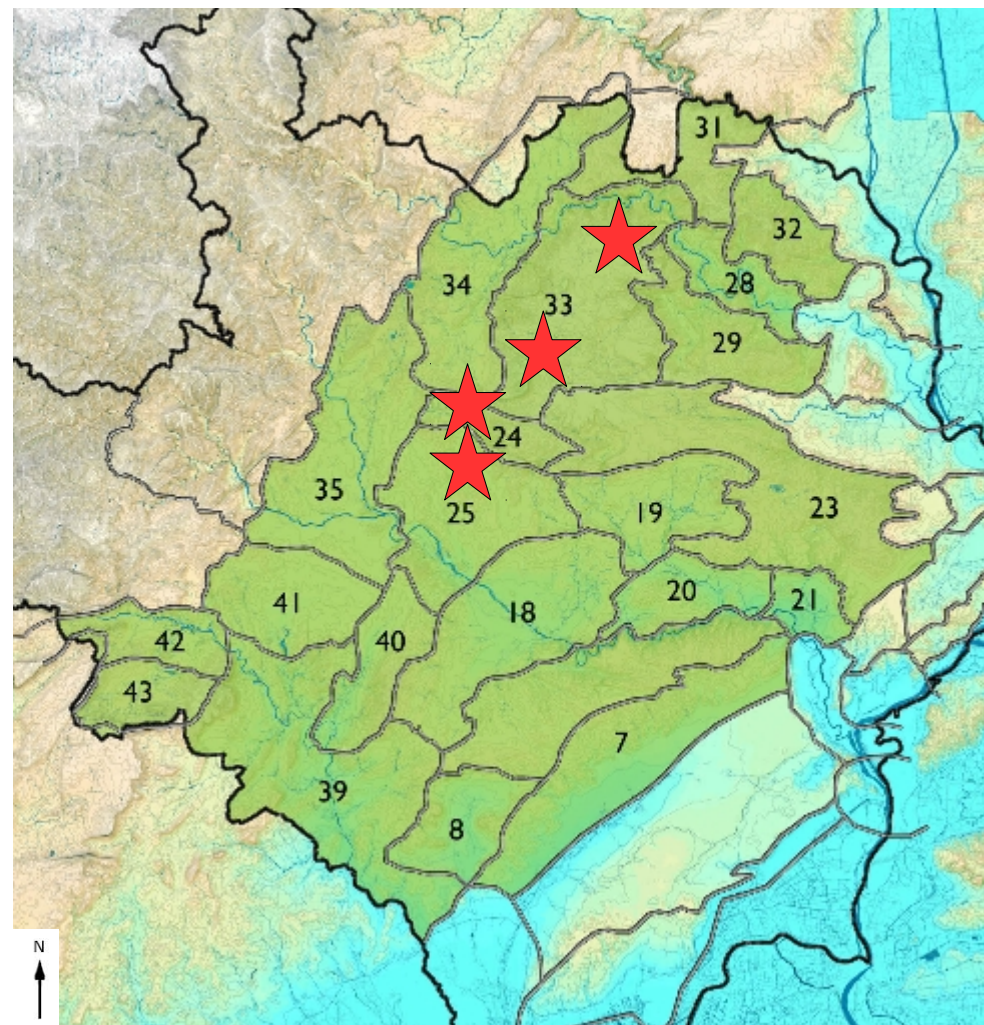
La commune de Monteils appartient aux unités de paysage des garrigues. On peut distinguer **trois familles de paysage de garrigue** :

- les paysages des plateaux calcaires,
- les paysages des pentes et des collines,
- les paysages des petites plaines.

La commune de Monteils est concernée par **les paysages de plateaux calcaires**, au nord de la D 981 (entité 33 : le plateau Lussan), par **les paysages des pentes et des collines** (entité 24 et 25), **les garrigues du Mont Bouquet et les collines autour de Saint Maurice de Cazevieille**.

Le plateau de Lussan, d'Uzès et de Saint-Quentin-la-Poterie, dominés à l'ouest par le Mont Bouquet, s'étend largement entre la Cèze et le Gardon. Ce plateau calcaire, incapables de retenir l'eau, porte la garrigue proprement dite, formation végétale méditerranéenne, adaptée à la sécheresse et qui a donné son nom à l'ensemble du territoire qui y est lié. Autrefois beaucoup plus ouvertes et râpeuses du fait du pâturage intense, la garrigue offre aujourd'hui souvent un visage boisé, à base de chênes verts et chênes pubescents dans les situations les plus favorables, et de chênes kermès bas et impénétrables dans les années qui suivent le passage d'un incendie. Localement, dans les massifs domaniaux ou communaux, des plantations de résineux, notamment de cèdres, modifient radicalement les ambiances et les paysages.

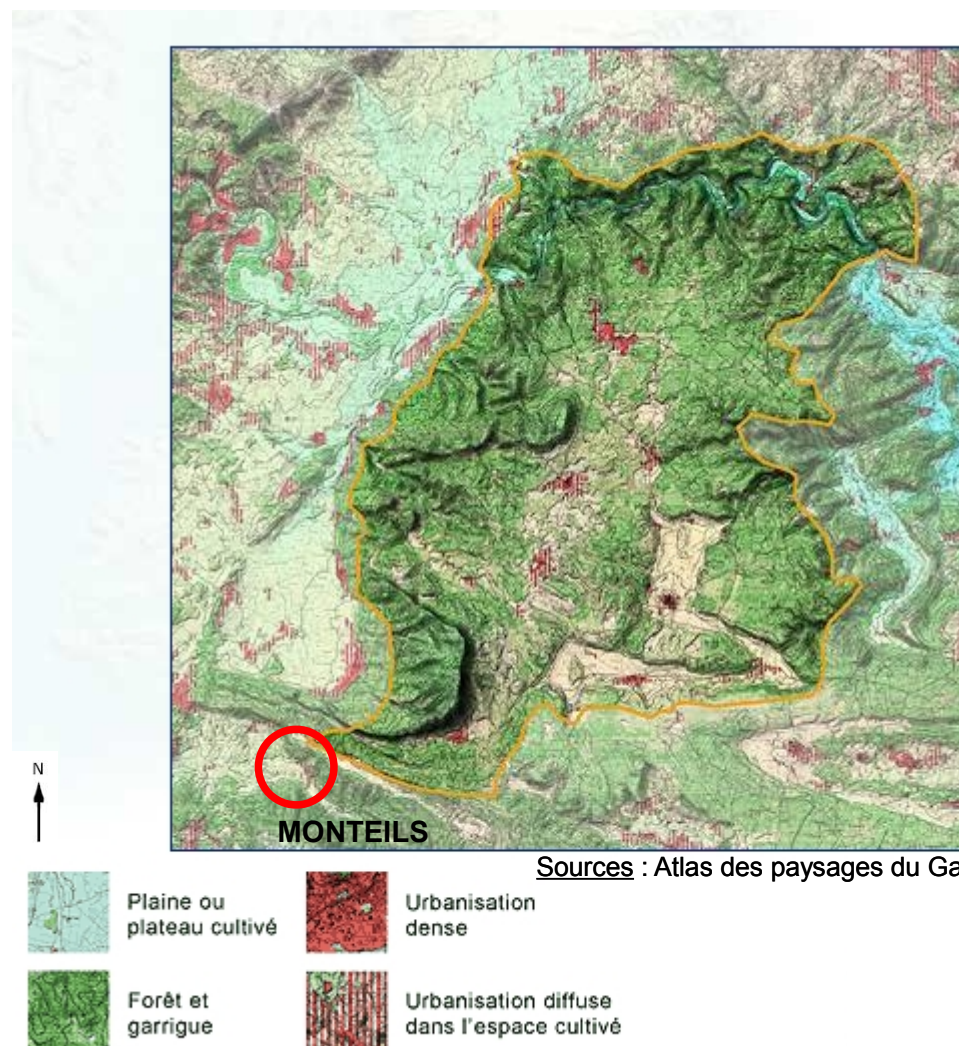
Les plateaux de garrigues sont par endroits érodés au point de former des unités de paysages distinctes, où les collines et les pentes deviennent des caractéristiques dominantes : les collines autour de Saint-Maurice-de-Cazevieille, entre Vézénobres et Foissac, qui séparent le pays d'Uzès de celui d'Alès.



Sources : Atlas des paysages du Gard

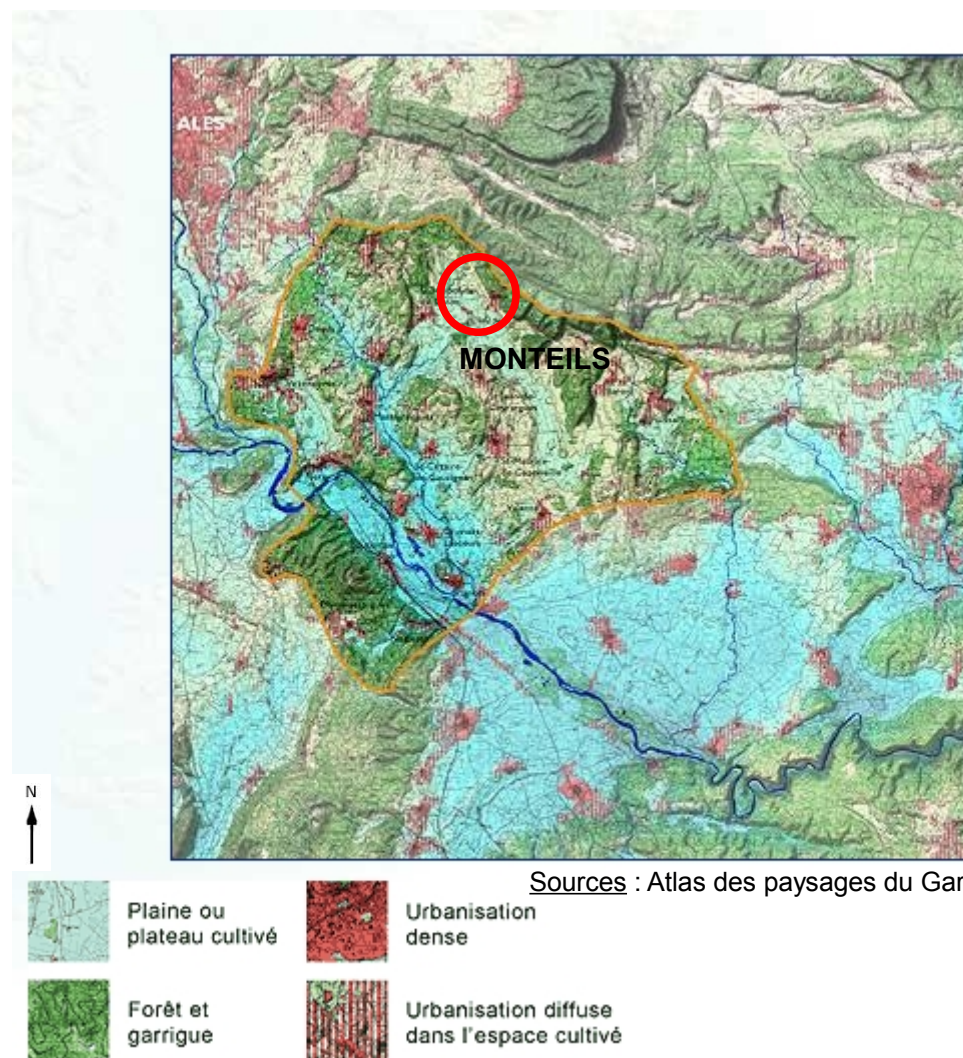
Le plateau de Lussan et le Mont Bouquet

Au nord de la RD 981 qui relie Alès à Uzès, le massif des garrigues s'incise de petites plaines agricoles discrètes, moins profondes et moins vastes que celles de Belvézet ou de Lussan plus à l'est. Le paysage est tout entier dominé par le Mont Bouquet, véritable tremplin surgi de la garrigue, culminant à 629 m pour dominer à la fois les vastes étendues " boisées " de la garrigue vers l'est que la plaine d'Alès agricole et urbanisée à l'ouest.



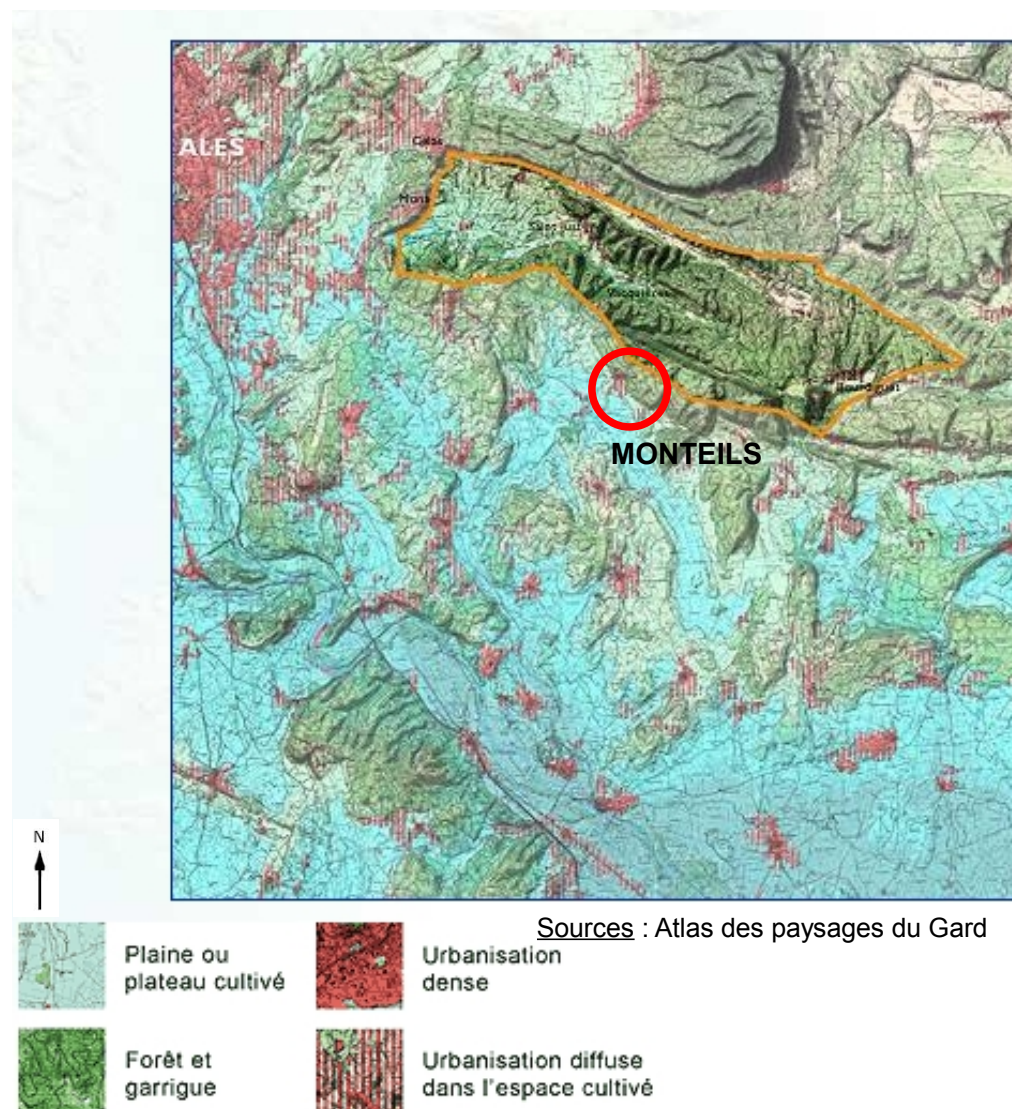
Les collines autour de Saint-Maurice-de-Cazevieille (entre Vézénobres et Foissac)

Entre la plaine d'Uzès et celle d'Alès, le massif calcaire la Candouillère, érodé par la Droude et son affluent principal, se fragmente en collines successives. De Vézénobres à Moussac, le Gardon marque le paysage sur près de 12 km de longueur et de largeur.



Les garrigues du Mont Bouquet

Au nord de la RD 981 qui relie Alès à Uzès, le massif des garrigues s'incise de petites plaines agricoles discrètes, moins profondes et moins vastes que celles de Belvèzet ou de Lussan plus à l'est. Le paysage est tout entier dominé par le Mont Bouquet, véritable tremplin surgi de la garrigue, culminant à 629 m pour dominer à la fois les vastes étendues " boisées " de la garrigue vers l'est que la plaine d'Alès agricole et urbanisée à l'ouest.



COMPOSANTES PAYSAGERES

Un territoire présentant des paysages diversifiés

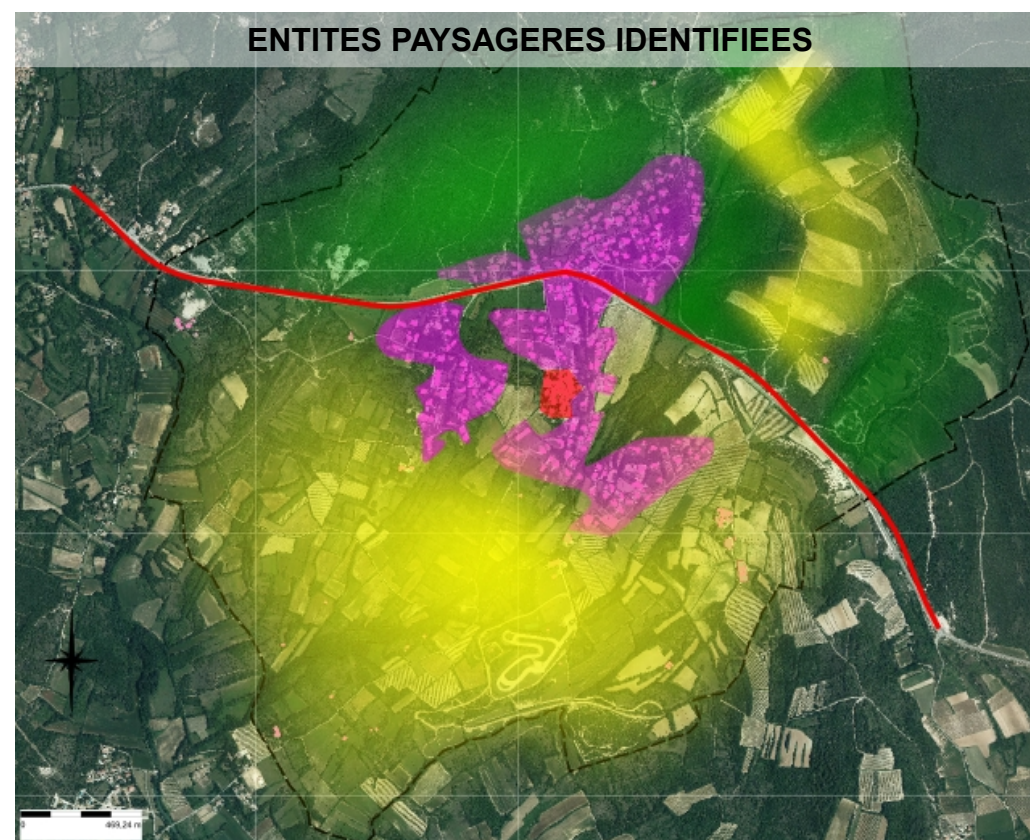
Le territoire de Monteils est composé de **3 entités paysagères distinctes** :

- le massif boisé au Nord de la D 981,
- le tissu urbain,
- et la plaine agricole au Sud.

Le massif boisé du Mont Bouquet, situé au Nord de la D 981, présente un **paysage vallonné** caractérisé par une **couverture végétale de garrigue**. (couverture de bois de chêne...) Si le massif est **urbanisé sous forme d'habitat pavillonnaire peu dense à proximité de la D 981**, sa **richesse** et sa **diversité biologique** a été reconnu par un classement en ZNIEFF de type 2.

La tache urbaine de Monteils s'étale de part et d'autre de la D 981. Le tissu pavillonnaire est constitué d'un **noyau villageois dense à l'habitat ancien** et des **extensions urbaines récentes sous formes d'habitat individuel construit au coup par coup sur des parcelles** d'une superficie moyenne de 2000 m². Les **espaces non artificialisés** (agricoles et/ou naturels boisés,) sont présents au sein de la tache urbaine laissant place à une **ambiance rurale et aérée**.

La plaine agricole est marquée par la **culture de la vigne**, et des **céréales**. Des espaces boisés, héritage de terres agricoles abandonnées et colonisées par des chênes parsèment aujourd'hui cette entité paysagère.



Sources : Photo aérienne 2010 – G2C Territoires



Espace agricole



D 981



Tissu urbain diffus



Noyau urbain dense



Espace naturel boisé



La **richesse des paysages** du territoire communal de Monteils et la **sauvegarde de l'identité** de chacune des composantes paysagères constituent un **enjeu majeur** pour la commune.

CONES DE VUES ET COVISIBILITES



Cônes de vue

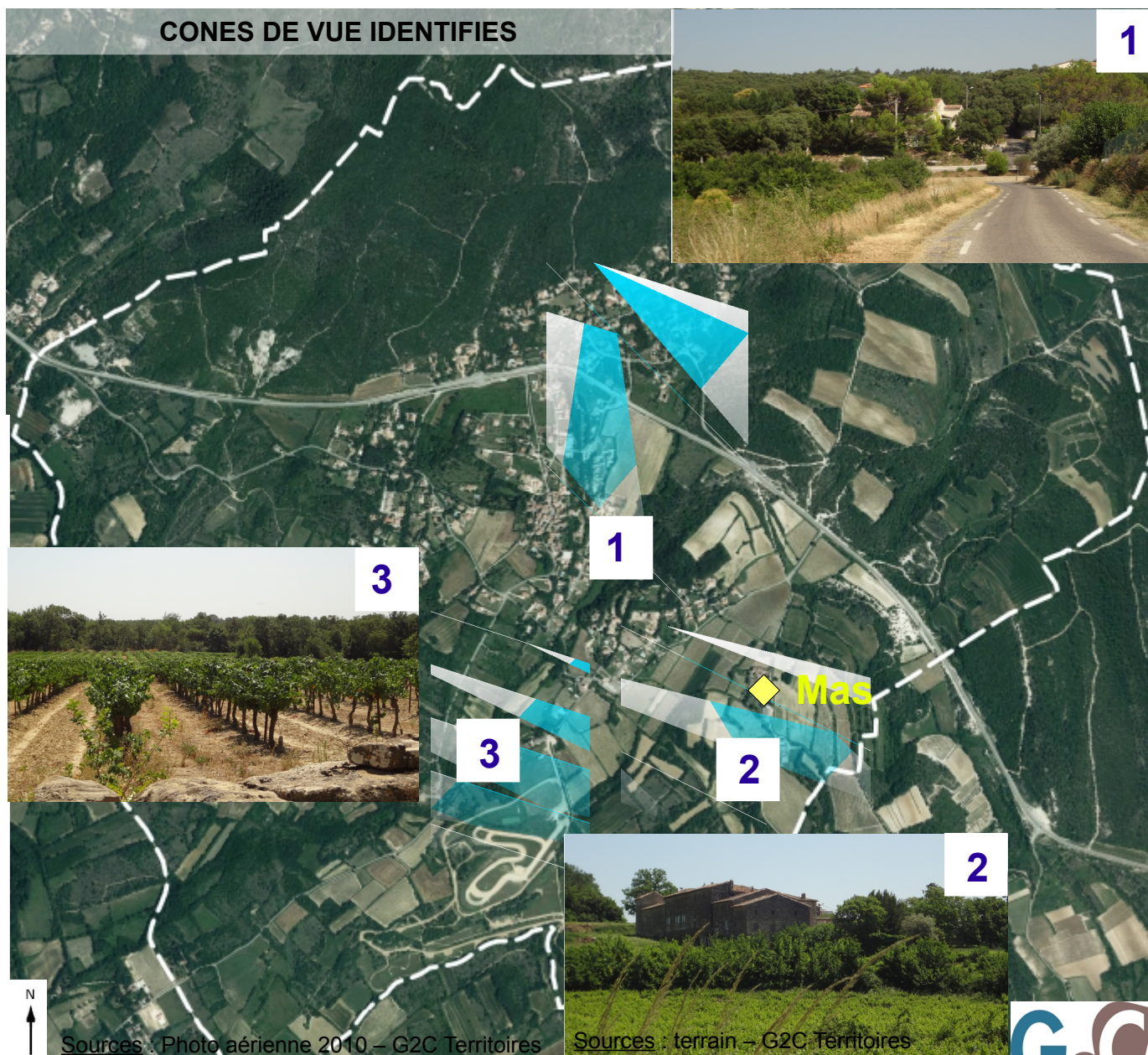
- 1 Cône de vue depuis le village sur le massif boisé
- 2 Cône de vue depuis les lotissements est sur le mas
- 3 Cône de vue des lotissements sud sur l'espace agricole

La commune bénéficie de **nombreuses perspectives visuelles depuis le village vers le grand paysage**, ainsi que depuis les lotissements sur l'espace agricole.

Depuis la D 253, le village bénéficie d'une **perspective visuelle sur le massif boisé**. Le massif, en partie classé en ZNIEFF de type 2, est **partiellement urbanisé de maisons individuelles**. Dans une **logique de recentrage de l'urbanisation au sud de la D 981**, l'objectif est de **préserver le cadre de vie de la commune, les perspectives et de limiter l'urbanisation dans le massif**.

Les lotissements est offrent une **perspective visuelle sur l'espace agricole et le mas viticole**. Il paraît nécessaire de **préserver ces perspectives de toute urbanisation supplémentaire**.

Depuis le **tissu pavillonnaire sud**, une **perspective sur les terres agricoles**, notamment viticoles se dégage. La préservation de cette perspective constitue **un enjeu paysager pour la commune**.



CONES DE VUES ET COVISIBILITES

CONES DE VUE IDENTIFIES



A plus grande échelle, au sein du village, **deux perspectives visuelles** se dégagent.

Depuis la D 253, à hauteur de **la place du Puit**, on remarque **un cône de vue sur le clocher de l'église**. Cette perspective visuelle sur l'élément patrimonial constitue **une valeur ajoutée pour le village**.

Toujours sur la D 253, en entrée de village nord, **on observe un cône de vue sur le château de la Basse Cour de Monteils**, patrimoine classé monument historique depuis 1927.

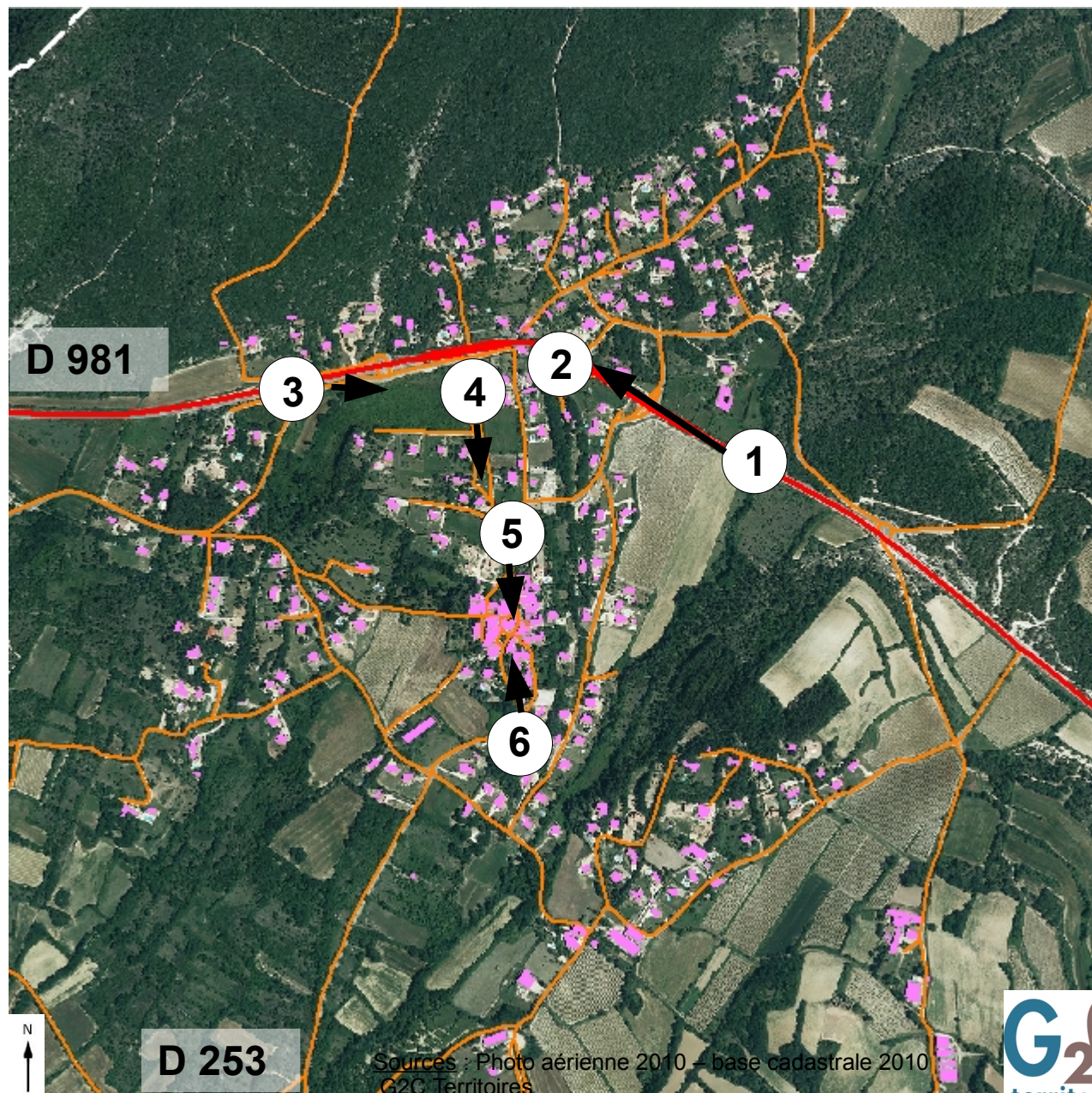


ENTREES DE VILLAGE

Les entrées principales sur le territoire de Monteils s'effectuent via :

- la D 981 dans le sens Saint Hippolyte / Monteils (entrées n°1 et 2),
- la D 253 dans le sens Ouest/Est depuis la D981 (entrée n°3),
- la D 253 dans le sens Nord/Sud vers le village (entrées n°4 et 5)
- la D 253 dans le sens Sud/Nord vers le village (entrée n°6).

ENTREES DE VILLAGE DE MONTEILS



ENTREES DE VILLAGE

Entrées 1 et 2 dans le sens Saint Hippolyte/Monteils depuis la D 981 :



Depuis Saint Hippolyte, soit l'est du territoire, l'entrée sur la commune de Monteils se réalise via la D 981. Le D 981, créée en 1990/1991, traverse le tissu urbain de Monteils selon un axe est/ouest. La D981 a fortement accrue l'accessibilité de la commune depuis Alès notamment. Elle est soumise à un fort trafic et est concernée par la loi Barnier. Un recul de 35 m est soumise en agglomération, 75m hors agglomération. En entrant sur le territoire communal, les automobilistes sont limités à 50 km. Ils bénéficient d'une vision sur les lotissements sud est du village, les terres viticoles au sud, véritable atout paysager, et sur le mas au nord. Le côté rural est ainsi valorisé dès l'entrée au sein du tissu urbain.

Entrée 3 sur la D 253 dans le sens Ouest/Est :



Sources : terrain – G2C Territoires

Depuis Méjannes-lès-Alès, la commune de Monteils est également accessible via la D 981. Jusqu'au rond point permettant d'accéder au village via la D 253, la D 981 est concernée par la loi Barnier (recul de 75m imposé pour toute nouvelle construction). Pour se rendre au village l'automobiliste emprunte un giratoire et transite via la D 253. La D253 longe la D981. La route offre un revêtement au sol de mauvaise qualité. Bordé de champs en friche à droite, le sentiment d'entrée agglomération n'est pas ressenti. On aperçoit au loin des maison individuelles.

ENTREES DE VILLAGE

Entrées n°4 depuis la D 253 vers le village :



Depuis la D 253, l'automobiliste transite au sein d'un tissu urbain peu dense, composé de maisons individuelles, de champs de vigne et de friches agricoles. L'ambiance est particulièrement rurale. La sensation d'entrée dans le village est perçue une fois la perspective sur le clocher apparaît. Le linéaire de murs de clôture des maisons individuelles en entrée nord de village permet également d'annoncer cette entrée dans le village et invite les automobilistes à ralentir leur vitesse.

Entrée nord du village depuis la D 253 :



L'entrée Nord dans le village de Monteils se réalise via la D 253 qui traverse le village. L'entrée de village est annoncée via une limitation de vitesse à 45 km/h, et l'aménagement de ralentisseurs sur la voirie. Le caractère rural et pittoresque du centre ancien est affiché avec la présence de maisons de village, façade sur rue, souvent en pierres traditionnelles.

ENTREES DE VILLAGE

Entrées n°6 depuis la D 253 dans le sens Sud/Nord vers le village



Sources : terrain – G2C Territoires

L'entrée Sud dans le village de Monteils se réalise via la D 253. Cette entrée de village a fait l'objet d'aménagements récents. La transition entre l'espace non urbanisé et le noyau villageois est perceptible via la présence d'un parking en entrée de village sur le côté gauche de la chaussée, l'apparition du mobilier urbain (lampadaires), et de trottoirs. Le parking, en cours d'aménagement, a été pensé afin de faciliter les cheminements piétons, notamment vers les équipements scolaires et sportifs, et le stationnement des véhicules des visiteurs. Les équipements communaux (école, cantine, terrain de sport, aire de jeux..) sont localisés en entrée de village. La valorisation de cette entrée de village, déjà entamée (mur, trottoirs, revêtement de la chaussée), présente un enjeu pour la commune.

SITES ARCHEOLOGIQUES

Le territoire de cette commune contient plusieurs sites archéologiques protégés au titre des monuments historiques :

- l'oppidum de Vie-Cioutat, enceintes
- château de la basse cour
- Eglise de Monteils

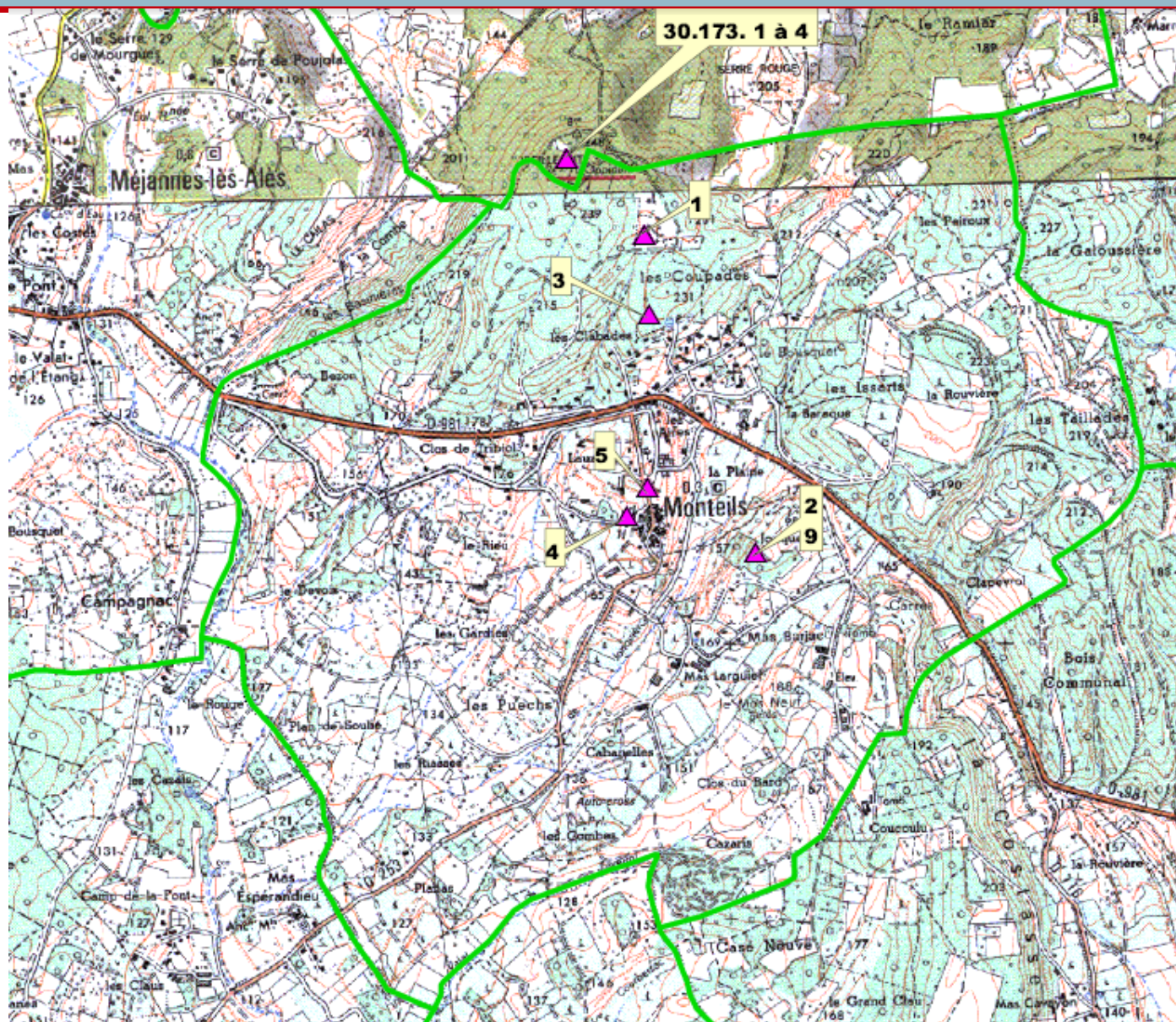
D'autres sites archéologiques sont présents sur la commune :

- la Vie-Soutat sud (villa gallo romaine – fanum, îlot, mosaïques, statue),
- Eglise de Monteils
- le Jouquet (site "enfoui")
- le Jouquet (exploitation agricole)
- Aven Nicolas (grotte sépulcrale),
- Château de la basse cour (château fort)

Rappels législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal : la délivrance d'un permis d'urbanisme sur un terrain comportant un site archéologique, porté à leur connaissance ou de notoriété publique, engage la responsabilité de la commune.

En application de la loi modifiée n°2001-44 du 17 Janvier 2001, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers, concernant les sites archéologiques de la liste ou situés dans une zone archéologique sensible telle que définie par l'article 3 de la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 : les projets d'aménagement affectant le sous-sol y sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.



Il n'existe **pas d'espace public** dans le village de Monteils.

On recense pourtant **deux places principales** principalement exploitées pour du stationnement :

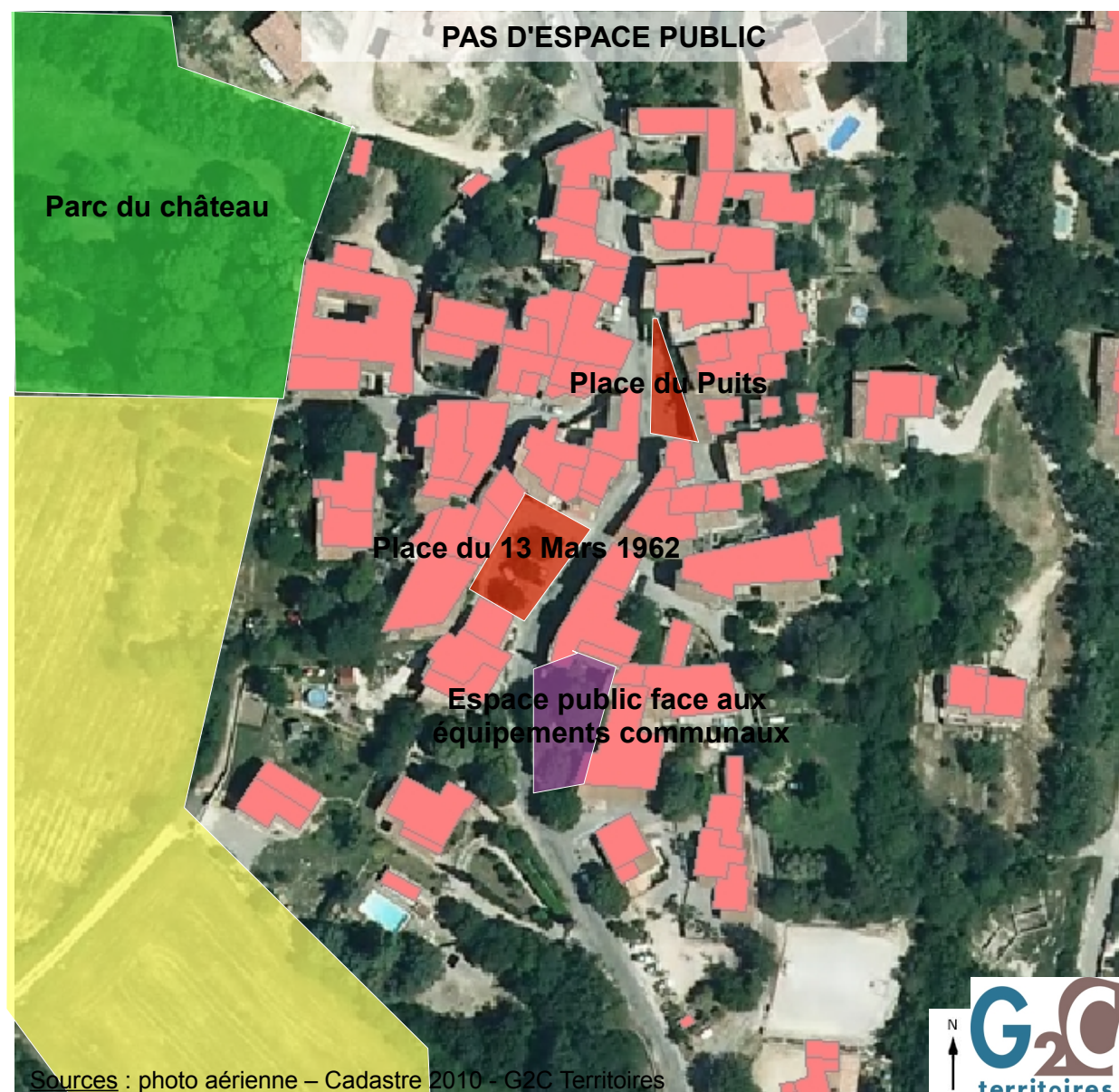
- la place du Puits,
- la place du 13 Mars 1962.

La **requalification de ces espaces centraux** apparaît comme un enjeu pour le développement futur de la commune.

L'entrée sud du village, regroupant l'ensemble des équipements publics de la commune apparaît également comme un espace « fédérateur » dans la commune.

La **commune est arborée**. Les **platanes plantés** en bordure de la voie publique ou sur les espaces publics se mêlent aux **plantations privées** dont profite l'ensemble du village (forte présence des figuiers).

Le **parc du château**, de propriété privée, situé à l'ouest du village constitue un **espace vert de qualité** et contribue à la qualité du cadre de vie de Monteils.



Le village de Monteils possède un **patrimoine historique riche** : un oppidum gallo-romain où de nombreux vestiges y furent découverts (céramiques, bijoux, mosaïque), le château de la Basse-cour et sa Tour(XVIIe/XVIIIe), une résidence templière, un chemin de ronde et ses meurtrières, des fenêtres meneaux, des capitelles, un temple et une église du XIXe.

1) Le château de la Basse Cour et sa Tour

Le château de la Basse Cour de Monteils est un immeuble inscrit Monument Historique depuis 1927.

→ Périmètre MH de 500 m.

2) L'Oppidum de Vié-Cioutat

L'oppidum de Vié Cioutat, dont subsistent les remparts, est inscrit monument historique depuis 1983. L'oppidum est également présent sur le territoire voisin de Mons.

→ Périmètre MH de 500 m.

3) L'église de Monteils, actuel temple

L'église de Monteils est aujourd'hui un temple protestant. L'église est inscrite au registre des Monuments historiques depuis 1927.

→ Périmètre MH de 500 m.

4) L'église Saint Sauveur

Au nord du village se trouve une église surplombée d'un clocher datant du XIX^{ème} siècle. Ce monument constitue un atout patrimonial pour la commune.

5) Les mas

Ces mas implantés au sein des terres agricoles présentent un patrimoine bâti historique traditionnel remarquable qu'il convient de préserver.

LOCALISATION DU PATRIMOINE BATI



PATRIMOINE BATI



Rappel : **Un immeuble inscrit** ne peut être détruit, même partiellement, sans l'accord du ministre chargé de la Culture. Il ne peut être modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation, sans que le ministère chargé de la culture (DRAC) en soit informé quatre mois auparavant. **Toute modification effectuée dans le champ de visibilité d'un bâtiment inscrit doit obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France.** Est considéré dans le champ de visibilité du monument tout autre immeuble distant de moins de 500 m et visible de celui-ci ou en même temps que lui.



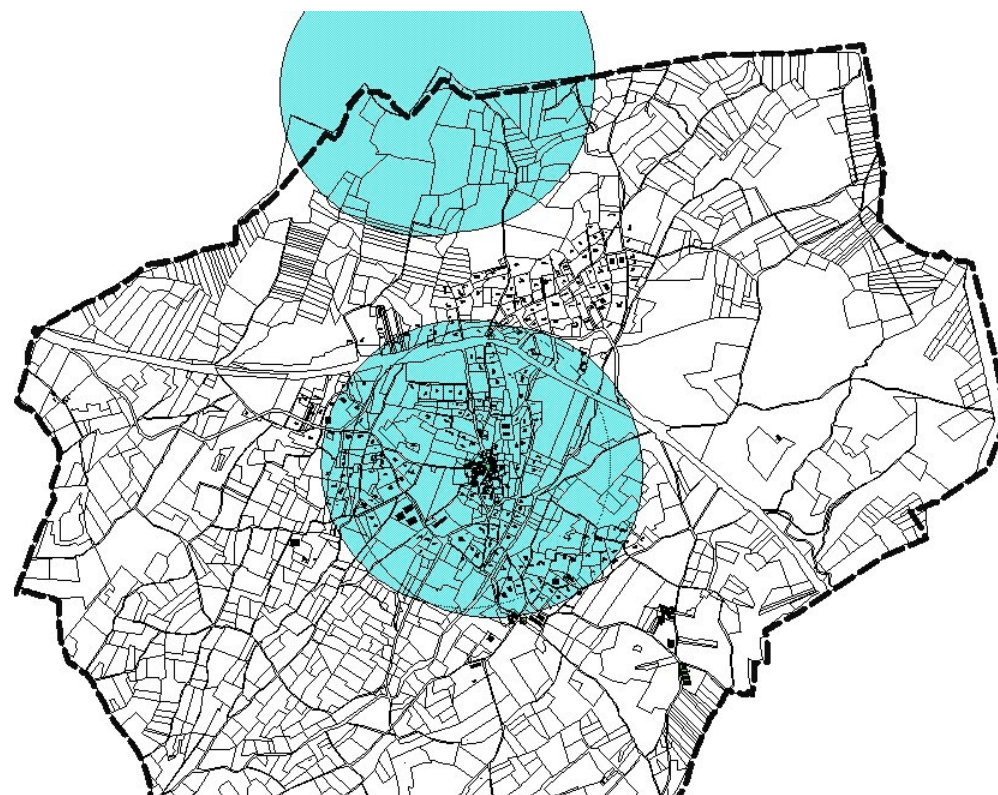
Plusieurs Monuments historiques sont présents sur la commune de Monteils. Chaque Monument Historique est doté d'un périmètre de protection de 500 mètres.

D'après l'**Article L. 111-6-2** du Code de l'Urbanisme, l'interdiction d'implantation d'énergies renouvelables sur un territoire n'est pas possible. Toutefois des dérogations sont faites concernant des bâtiments ou paysages à fort enjeux. Ici, les Monuments Historiques classés induisent de fait une interdiction des énergies renouvelables dans leur périmètres de protection.

Selon l'**Article L. 111-6-2** du Code de l'Urbanisme :

« Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, **dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques** défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code. »



Sources : Cadastre 2010 - G2C Territoires

- Préserver la richesse des paysages locaux.
- Valoriser les cônes de vues et les perspectives visuelles sur le clocher, le massif boisé, l'espace agricole.
- Valoriser les entrées de village.
- Penser l'aménagement d'un espace public de qualité dans le village.
- Conserver les aménités paysagères et le cadre de vie villageois.
- Requalifier les places publiques du villages.
- Valoriser et protéger le patrimoine bâti existant.

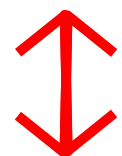
ENJEUX

ATOUTS ET CONTRAINTES

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
CONTEXTE ET SITUATION COMMUNALE	• Une situation stratégique • Une proximité du pôle urbain d'Alès • Une prochaine adhésion à la CA du Grand Alès • Un SCOT en cours d'élaboration, document cadre du PLU	• Une commune périurbaine dont l'urbanisation a longtemps reposé sur le modèle de la maison individuelle • Un POS obsolète	• Maîtriser l'urbanisation de la commune • Intégrer les orientations du SCOT dans le projet de PLU (rapport de compatibilité) : diversifier la typologie d'habitat, maîtriser l'étalement urbain, préserver l'agriculture et la viticulture...)
ASPECTS SOCIO DEMOGRAPHIQUES ET PRODUCTION DE LOGEMENTS	• Une croissance démographique positive reposant sur le solde migratoire • Une commune attractive • Une commune familiale • Une commune d'actifs • Un parc de logements récent • Une forte production de logements individuels • Des logements de grande taille adaptés aux besoins des ménages	• Une sur-représentation de l'habitat individuel • Une absence de potentiel de renouvellement urbain • Un marché immobilier tendu • Une absence de logements sociaux ou communaux • Une augmentation des migrations pendulaires	• Veiller à adapter l'offre en logements aux nouveaux besoins (jeunes ménages...)
ASPECTS URBAINS ET FONCIERS	• Un noyau ancien dense relié au réseau d'assainissement collectif • Un faible recensement de bâti diffus • Un résiduel du POS de 10,5 ha à destination de l'habitat • Une présence de dents creuses au sein de la tache urbaine, potentiel foncier sans étalement urbain (3,57 ha)	• Un tissu urbain pavillonnaire peu dense (environ 5 logements à l'hectare) • Des quartiers pavillonnaires existants non raccordés au réseau d'assainissement collectif • Un tissu urbain coupé en deux par la D 981	• Préserver le caractère traditionnel du noyau villageois • Limiter le mitage dans les espaces naturels et agricoles • Densifier le village en comblant les dents creuses • Maîtriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions • Limiter l'urbanisation au Nord de la D 981 • Favoriser le remplissage des dents creuses avant toute extension urbaine • Maîtriser l'étalement urbain de la commune • Proposer des densités de logements plus élevées que celles constatées dans les quartiers pavillonnaires existants • Diversifier la typologie de logements (individuel pur, groupé et petit collectif..) • Urbaniser les secteurs équipés ou facilement raccordables aux réseaux
EQUIPEMENTS ET DEPLACEMENTS	• Une offre diversifiée en équipements publics • Un projet de salle communale • Une commune bénéficiant d'une bonne accessibilité via la D 981 • Une traversée sécurisée de la D 253 dans le village • Une desserte en transports en commun • Des cheminements piétons sécurisés au sein du village • Des réserves en eau potable satisfaisantes • Une bonne aptitude des sols à l'ANC en périphérie immédiate du village	• Des équipements scolaires saturés • Une capacité de STEP saturée • Un territoire peu desservi en assainissement collectif • Présence de la D 981, source de nuisances sonores • Un territoire communal soumis à la Loi Barnier	• Maintenir et développer l'offre en équipements communaux (notamment scolaires) • Poursuivre le développement des cheminements piétons. • Mener une réflexion sur un développement urbain en lien avec les réseaux existants et futurs • Urbaniser les secteurs facilement raccordables aux réseaux d'assainissement
ASPECTS ECONOMIQUES	• Une offre en hébergement touristique existante • Un tissu économique reposant sur l'artisanat • Des demandes d'implantation de nouvelles entreprises • Une commune d'actifs • Un potentiel agricole existant • Un espace agricole peu touché par le phénomène de mitage	• Un faible nombre d'emplois sur le territoire communal • Une commune périurbaine peu dynamique • Une commune dépendant des communes alentours pour répondre à l'ensemble des besoins de la population (commerces et services) • Des activités économiques dispersées sur le territoire • Un secteur agricole en perte de dynamisme	• Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur le territoire • Maintenir les activités économiques locales existantes • Développer l'offre en commerces de proximité à destination des habitants • Maintenir l'activité agricole sur le territoire communal

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
ASPECTS PAYSAGERS	- Un territoire présentant des paysages diversifiés - Une grande présence de la végétation dans le village - Un patrimoine bâti local important - Un noyau villageois de qualité, préservé et restauré - Des cônes de vue remarquables - Des espaces agricoles et naturels peu touchés par le phénomènes de mitage	Une absence d'espace public central	- Préserver la richesse des paysages locaux - Valoriser les cônes de vue et perspectives visuelles - Mettre en valeur les entrées de village - Penser la création d'un espace public de qualité au sein du village - Conserver les aménités paysagères contribuant à la qualité de vie dans le village - Conserver l'espace agricole en entrée de village sud - Protéger le patrimoine bâti local - Envisager la requalification du site de l'ancienne carrière en entrée de ville ouest
ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX	- Une bonne aptitude des sols pour l'ANC en extension immédiate du village - Un massif boisé présentant un intérêt écologique ((ZNIEFF de type 2) - Une plaine agricole et un massif boisé supports de continuités écologiques	- Un territoire soumis au risque d'incendie et au risque d'inondation - Une absence d'espace public central - Un territoire vallonné, contraignant la desserte en AEP et en assainissement collectif - Une mauvaise aptitude des sols pour l'ANC dans les quartiers périphériques	- Prendre en compte le risque inondation et le risque feux de forêt dans le développement urbain futur de la commune - Maintenir une continuité écologique entre le village et les quartiers pavillonnaires nord - Prendre en compte la topographie pour le développement futur de la commune (desserte en AEP, en assainissement collectif..) - Limiter l'urbanisation du massif boisé, au nord de la D 981 - Préserver les continuités écologiques (plaine agricole, massif boisé, chevelu hydraulique...) - Limiter l'artificialisation des sols

ENJEUX IDENTIFIES A GRANDE ECHELLE



Réduire la rupture due à la D981 et créer une connexion entre le village et l'extension au Nord



Privilégier le remplissage des dents creuses avant toute extension urbaine



Urbaniser en priorité les terrains desservis en assainissement collectif



Préserver les espaces agricoles au sein de la tache urbaine – atout paysager – corridor écologique



Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les lotissements nord



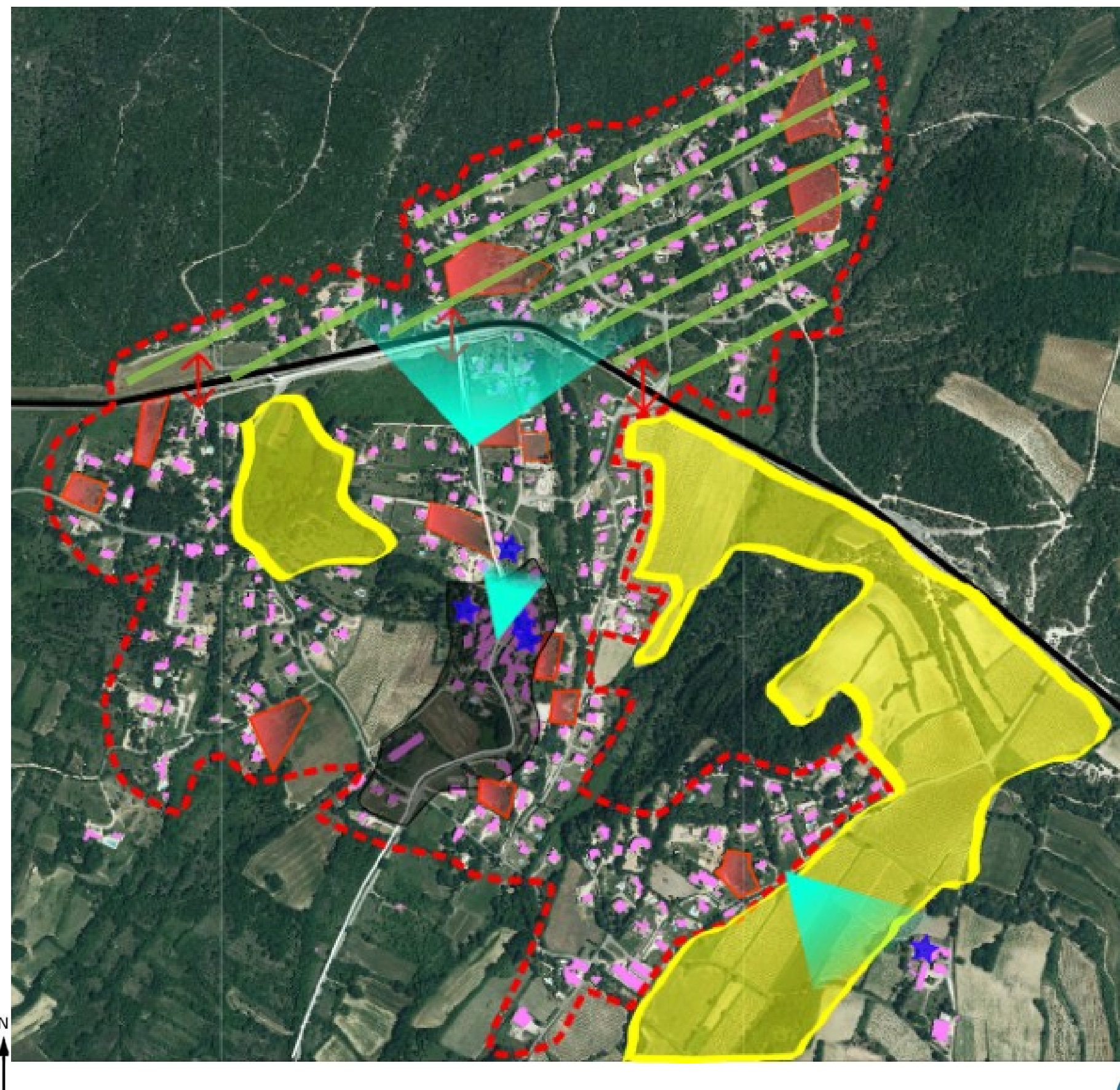
Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante et limiter la densification pavillonnaire au Nord de la D981



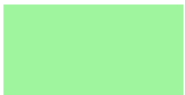
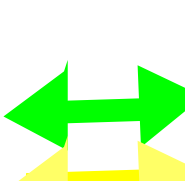
Préserver les cônes de vue identifiés



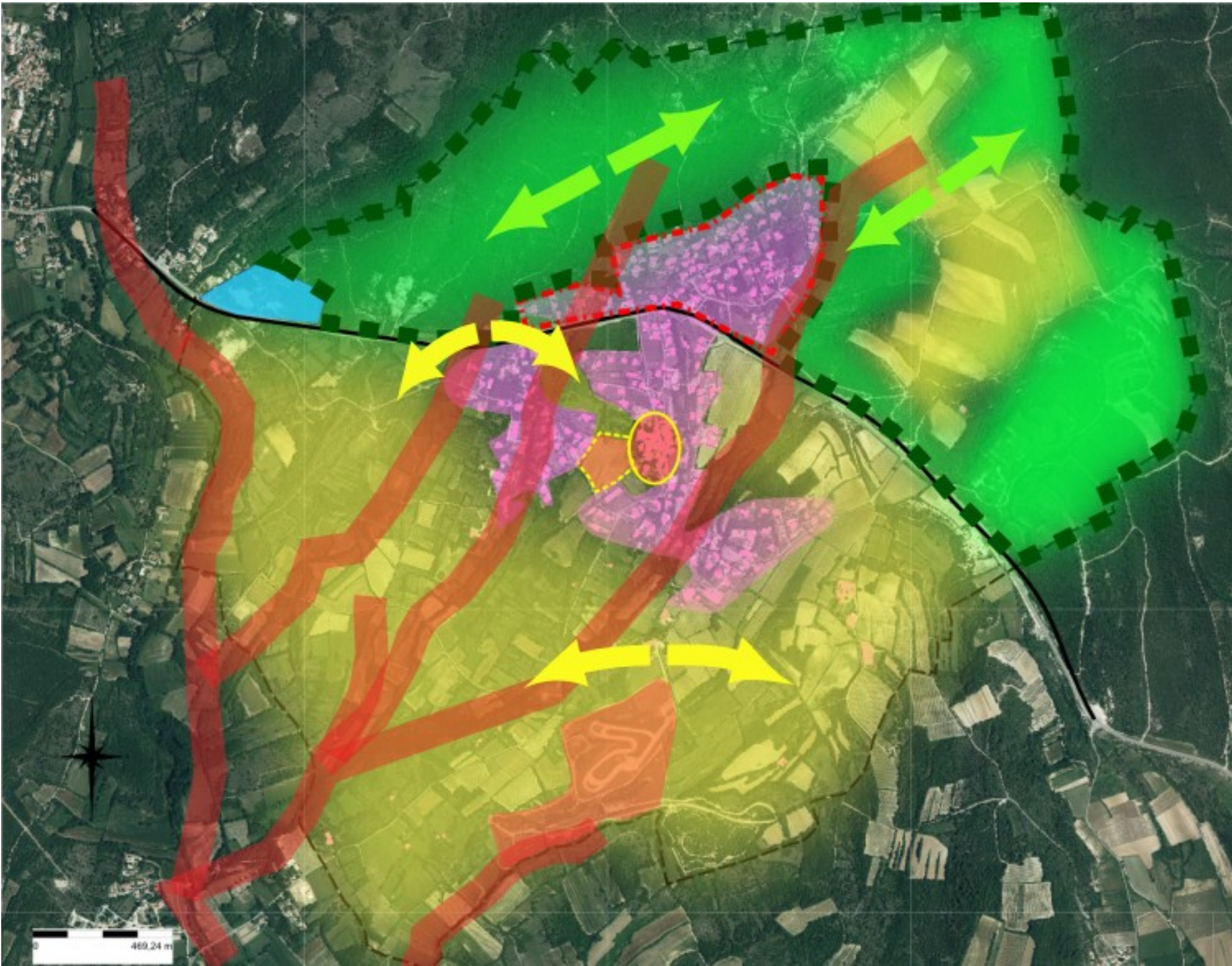
Protéger le patrimoine bâti



Sources : photo aérienne – Cadastre 2010 - G2C Territoires

-  Conserver et valoriser le potentiel agricole
-  Préserver le massif boisé
-  Limiter l'étalement urbain
-  Stopper la densification pavillonnaire via division parcellaire au nord de la D 981
-  Développer la centralité villageoise (équipements, activités économiques ...)
-  Renforcer la centralité villageoise (équipements, activités économiques ...)
-  Site à enjeux pour l'accueil d'une Zone Artisanale
-  Maintien de l'activité économique locale
-  Préserver les corridors écologiques
-  Prendre en compte l'aléa inondation dans le développement futur de la commune
-  Prendre en compte l'aléa feux de forêt du massif boisé au nord de la D981

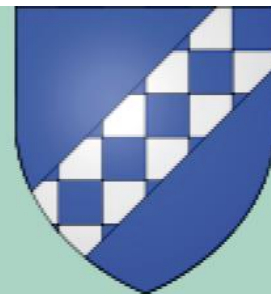
ENJEUX IDENTIFIES A PETITE ECHELLE



Sources : photo aérienne – Cadastre 2010 - G2C Territoires

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Tome 2

Justifications du PLU

Commune de Monteils

Dossier
d'approbation
du PLU

Justifications des choix

Justifications des choix	3
I. Objectifs du PLU	5
Rappels des objectifs de la révision du Plan d'Occupation du Sol	5
II. Justification des choix	8
Choix retenus et justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	8
Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	44
Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et dispositions favorisant la densification de ces espaces	49
Choix retenus et justifications des pièces réglementaires : Zonage et Règlement	63
III. Descriptions des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document	91
Impacts et mesures de compensation sur le milieu physique (sol, sous-sol, eau et air)	91
Impacts et mesures de compensation sur les espaces naturels	93
Impacts et mesures de compensation sur le milieu humain	94
Impacts et mesures de compensation sur l'habitat	95

I. OBJECTIFS DU PLU

Rappels des objectifs de la révision du Plan d'Occupation du Sol

La commune de Monteils a mis en œuvre son Plan Local d'Urbanisme (PLU), au sens des articles L 151 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En prévoyant d'élaborer son PLU, à travers la révision de son POS, la commune de Monteils a eu pour ambition de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, de développement économique.

La commune souhaite concilier développement démographique, économique tout en préservant ses richesses naturelles et agricoles constitutives du cadre de vie de qualité du territoire.

Les objectifs de la prescription du PLU porte sur :

- La nécessité d'assurer un développement démographique en adéquation avec l'offre en équipements (notamment scolaires) et en réseaux publics de la commune,
- Prendre en compte la capacité de traitement de la station d'épuration dans le développement futur de la commune,
- Prévoir à long terme une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat en entrée de village sud,
- Conforter l'attractivité économique de la commune,
- Maintenir l'agriculture sur le territoire,
- La volonté d'encourager le remplissage des dents creuses de l'enveloppe urbaine, et la densification des secteurs centraux, avant toute extension urbaine,
- Protéger les richesses paysagères du territoire, notamment l'espace agricole,
- Prendre en compte les aléas feux de forêt et inondation dans le développement de Monteils,
- L'intégration des prescriptions de la loi GRENELLE en effectuant notamment une analyse de la consommation foncière et en définissant des objectifs de modération de la consommation d'espaces
- L'intégration des dispositions de la loi ALUR en effectuant notamment l'étude du potentiel de densification du tissu urbain existant.

L'élaboration de ce plan a été engagée par la délibération du 7 juin 2012 en conseil municipal, qui a prescrit la révision complète du POS approuvé en 1991 et révisé en 2001 afin de le transformer en PLU. La délibération a été complétée le 27 Mai 2016, pour compléter les objectifs de la révision du POS.

Un projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

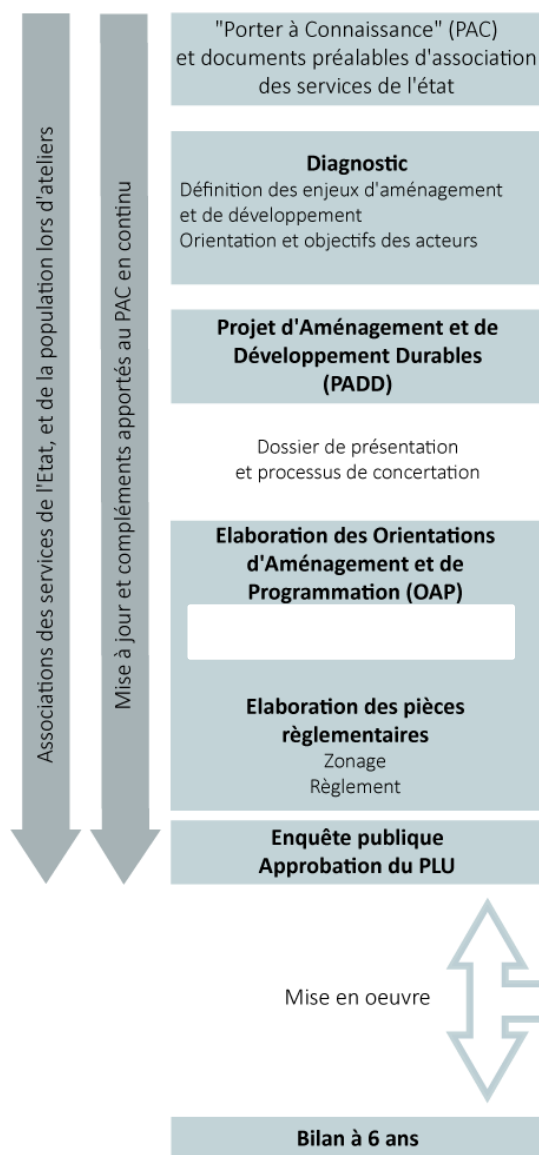
La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a permis de déterminer les orientations générales de la commune en matière d'aménagement du territoire sur le long terme. Il résulte d'une analyse critique et stratégique du diagnostic territorial thématique qui a permis de :

- Synthétiser les enjeux de la commune selon les différents thèmes traités et les hiérarchiser ;

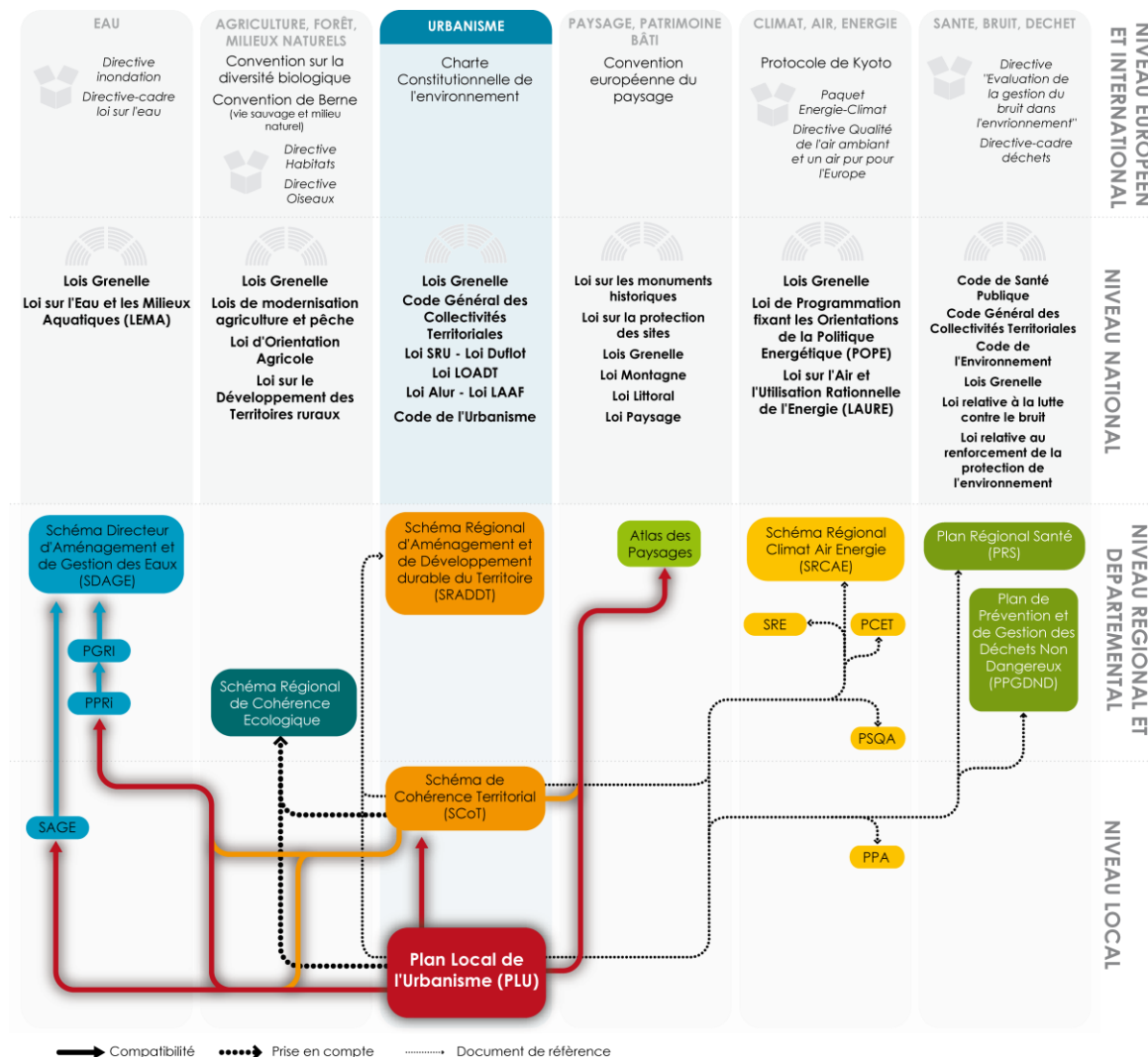
- Préciser les potentialités et besoins de la commune (économie, transports, ressources, réseaux, ...)
- Formuler les objectifs et orientations du développement communal sur le long terme à l'horizon 2023.

Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 29 Avril 2015 conformément à l'article L153-12 (ancien L 123-9 du CU) du Code de l'Urbanisme.

La démarche d'élaboration du PLU



Hiérarchie des normes et documents sectoriels à considérer pour assurer une cohérence régionale



Sigles : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Loi d'Orientations pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT), Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR), Loi d'avenir pour l'Agriculture et la Forêt (LAAF), Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA), Plan Climat Énergie Territorial (PCET), Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Hiérarchie des normes et documents sectoriels à considérer pour assurer une cohérence communale
Source : G2C Territoires

Sources : G2C Territoires

II. JUSTIFICATION DES CHOIX

Choix retenus et justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le contexte réglementaire de la commune de Monteils et objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La commune de Monteils dispose d'un Plan d'Occupation du Sol (POS) approuvé le 2 Août 1991. Sa révision a été lancée le 19 octobre 1995 : un premier projet a été arrêté le 26 mars 1997, un deuxième le 4 avril 1988, puis un troisième le 19 mai 2000 qui a été approuvé en 2001.

Le document d'origine ne prend pas en compte les implications réglementaires des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (2000), Grenelle de l'environnement (2009 et 2010), Duflot (2013), ALUR (2014) et LAAF (2014) dans la mesure où il est antérieur à celles-ci. En outre compte tenu de son ancienneté, le POS n'apparaît plus à même de permettre un développement adapté de la commune, prenant en compte tant ses besoins d'évolution que les enjeux de préservation qui existent sur le territoire communal (enjeux environnementaux, paysagers, patrimoniaux, etc.).

L'élaboration du PLU de Monteils vise à mettre le document d'urbanisme en conformité avec les différentes évolutions législatives et avec le projet communal.

Ainsi, dans sa délibération de prescription d'élaboration du PLU du 7 juin 2012, complétée par la délibération du 27 Mai 2016, la commune de Monteils met en avant les principaux objectifs poursuivis par la municipalité.

Les enjeux communaux issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

En synthèse du diagnostic territorial établi dans le cadre du PLU, les principaux enjeux généraux identifiés sur le territoire communal ont été récapitulés, ainsi que les enjeux environnementaux spécifiques. Ces derniers ont également été cartographiés.

Ces enjeux ont servis de base pour concevoir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

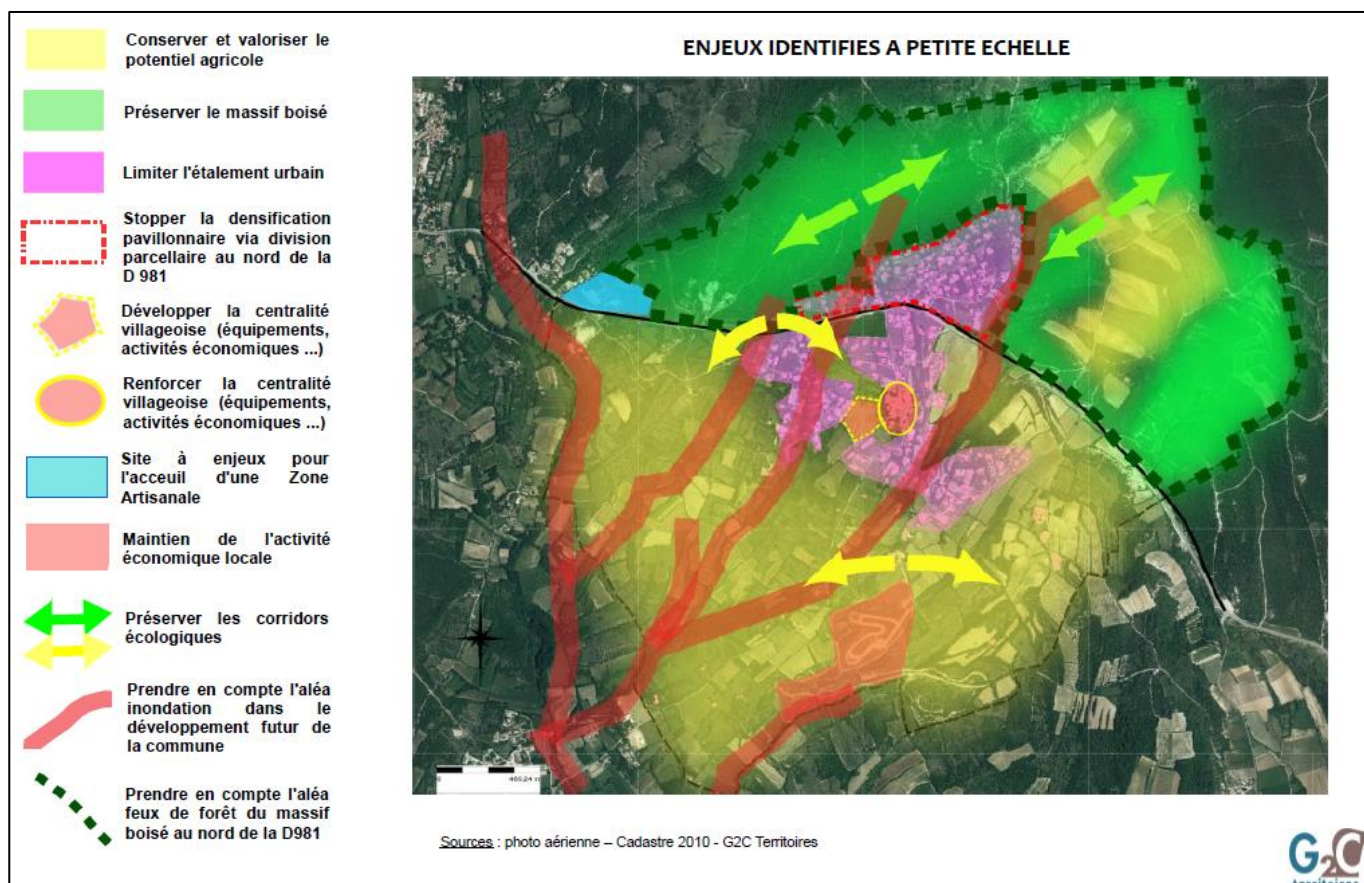
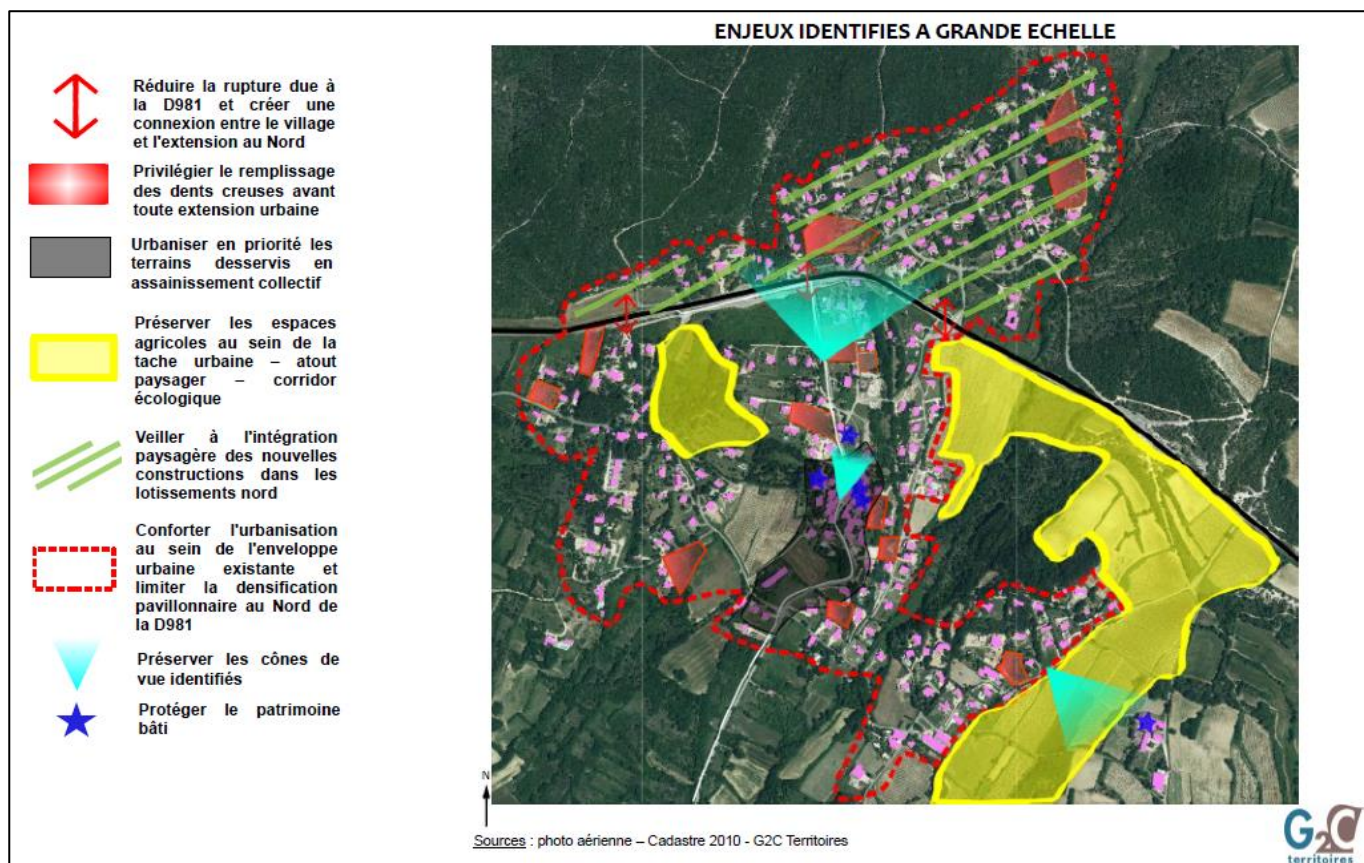
- ➔ Détails des tableaux Atouts/faiblesse-Opportunités/Menaces (AFOM) dans les parties synthèses des enjeux des chapitres « Diagnostic Territorial » et « Etat Initial de l'Environnement »

■ Enjeux territoriaux

	ATOUTS	CONTRAINTES	ENJEUX
CONTEXTE ET SITUATION COMMUNALE	Une situation stratégique Une proximité du pôle urbain d'Alès Une prochaine adhésion à la CA du Grand Alès Un SCOT en cours d'élaboration, document cadre du PLU	Une situation stratégique Une proximité du pôle urbain d'Alès Une prochaine adhésion à la CA du Grand Alès Un SCOT en cours d'élaboration, document cadre du PLU	Maîtriser l'urbanisation de la commune Intégrer les orientations du SCOT dans le projet de PLU (rapport de compatibilité) : diversifier la typologie d'habitat, maîtriser l'étalement urbain, préserver l'agriculture et la viticulture...
ASPECTS SOCIO DEMOGRAPHIQUES ET PRODUCTION DE LOGEMENTS	Une croissance démographique positive reposant sur le solde migratoire Une commune attractive Une commune familiale Une commune d'actifs Un parc de logements récent Une forte production de logements individuels Des logements de grande taille adaptés aux besoins des ménages	Une sur-représentation de l'habitat individuel Une absence de potentiel de renouvellement urbain Un marché immobilier tendu Une absence de logements sociaux ou communaux Une augmentation des migrations pendulaires	Veiller à adapter l'offre en logements aux nouveaux besoins (jeunes ménages...)

ASPECTS URBAINS ET FONCIERS	Un noyau ancien dense relié au réseau d'assainissement collectif Un faible recensement de bâti diffus Un résiduel du POS de 10,5 ha à destination de l'habitat Une présence de dents creuses au sein de la tache urbaine, potentiel foncier sans étalement urbain (3,57 ha)	Un tissu urbain pavillonnaire peu dense (environ 5 logements à l'hectare) Des quartiers pavillonnaires existants non raccordés au réseau d'assainissement collectif Un tissu urbain coupé en deux par la D 981	Préserver le caractère traditionnel du noyau villageois Limiter le mitage dans les espaces naturels et agricoles Densifier le village en comblant les dents creuses Maîtriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions Limiter l'urbanisation au Nord de la D 981 Favoriser le remplissage des dents creuses avant toute extension urbaine Maîtriser l'étalement urbain de la commune Proposer des densités de logements plus élevées que celles constatées dans les quartiers pavillonnaires existants Diversifier la typologie de logements (individuel pur, groupé et petit collectif..) Urbaniser les secteurs équipés ou facilement raccordables aux réseaux
	Une offre diversifiée en équipements publics Un projet de salle communale Une commune bénéficiant d'une bonne accessibilité via la D 981 Une traversée sécurisée de la D 253 dans le village Une desserte en transports en commun Des cheminements piétons sécurisés au sein du village Des réserves en eau potable satisfaisantes Une bonne aptitude des sols à l'ANC en périphérie immédiate du village	Des équipements scolaires saturés Une capacité de STEP saturée Un territoire peu desservi en assainissement collectif Présence de la D 981, source de nuisances sonores	Maintenir et développer l'offre en équipements communaux (notamment scolaires) Poursuivre le développement des cheminements piétons. Mener une réflexion sur un développement urbain en lien avec les réseaux existants et futurs Urbaniser les secteurs facilement raccordables aux réseaux d'assainissement

ASPECTS PAYSAGERS	ASPECTS ECONOMIQUES	Une offre en hébergement touristique existante Un tissu économique reposant sur l'artisanat Des demandes d'implantation de nouvelles entreprises Une commune d'actifs Un potentiel agricole existant Un espace agricole peu touché par le phénomène de mitage	Un faible nombre d'emplois sur le territoire communal Une commune périurbaine peu dynamique Une commune dépendant des communes alentours pour répondre à l'ensemble des besoins de la population (commerces et services) Des activités économiques dispersées sur le territoire Un secteur agricole en perte de dynamisme	Permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur le territoire Maintenir les activités économiques locales existantes Développer l'offre en commerces de proximité à destination des habitants Maintenir l'activité agricole sur le territoire communal
	ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX	Un territoire présentant des paysages diversifiés Une grande présence de la végétation dans le village Un patrimoine bâti local important Un noyau villageois de qualité, préservé et restauré Des cônes de vue remarquables Des espaces agricoles et naturels peu touchés par le phénomènes de mitage	Une absence d'espace public central	Préserver la richesse des paysages locaux Valoriser les cônes de vue et perspectives visuelles Mettre en valeur les entrées de village Penser la création d'un espace public de qualité au sein du village Conserver les aménités paysagères contribuant à la qualité de vie dans le village Conserver l'espace agricole en entrée de village sud Protéger le patrimoine bâti local Envisager la requalification du site de l'ancienne carrière en entrée de ville ouest
	ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX	Une bonne aptitude des sols pour l'ANC en extension immédiate du village Un massif boisé présentant un intérêt écologique ((ZNIEFF de type 2) Une plaine agricole et un massif boisé supports de continuités écologiques	Un territoire soumis au risque d'incendie et au risque d'inondation Une absence d'espace public central Un territoire vallonné, contraignant la desserte en AEP et en assainissement collectif Une mauvaise aptitude des sols pour l'ANC dans les quartiers périphériques	Prendre en compte le risque inondation et le risque feux de forêt dans le développement urbain futur de la commune Maintenir une continuité écologique entre le village et les quartiers pavillonnaires nord Prendre en compte la topographie pour le développement futur de la commune (desserte en AEP, en assainissement collectif..) Limiter l'urbanisation du massif boisé, au nord de la D 981 Préserver les continuités écologiques (plaine agricole, massif boisé, chevelu hydraulique...) Limiter l'artificialisation des sols



Les grandes orientations du PADD de la commune de Monteils

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD de Monteils est de favoriser un développement maîtrisé, prenant en compte le potentiel de densification urbaine, qui permette une croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

Ainsi, la municipalité souhaite **maîtriser la croissance démographique communale**. La commune souhaite voir **augmenter sa population d'environ 228 habitants par rapport à 2009, à l'horizon 2023** (soit une croissance démographique de l'ordre de +2.3%/an entre 2009 et 2023).

Pour faire face à cette croissance démographique et assurer le maintien de la population, ce sont ainsi entre 108 et 122 nouveaux logements qui seront nécessaires.

Par ailleurs, le projet communal est basé sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

- Préservation de l'environnement ;
- Développements urbain et économique mesurés
- Réponse aux besoins de la population locale.

Il s'articule autour des trois axes suivants et des 9 orientations principales :

Axe 1 – Assurer un développement démographique en adéquation avec l'offre en équipements de la commune

- O1 – Maîtriser la croissance démographique de la commune : un objectif de 850 habitants à l'horizon 2023
- O2 – Recentrer et densifier l'urbanisation autour du noyau village
- O3 – Limiter la densification pavillonnaire au nord de la D 981
- O4 – Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et limiter l'étalement urbain
- O5 - Attirer une population jeune et dynamique

Axe 2 – Accompagner la croissance démographique par un confortement de l'attractivité économique de la commune

- O6 – Soutenir l'activité économique locale et permettre son développement

- O7 – Développer et renforcer l'activité agricole locale

Axe 3 – Valoriser l'environnement et le cadre de vie

- O8 - Renforcer la qualité urbaine du village
- O9 – Gérer les espaces soumis aux risques naturels
- O10 – Valoriser les entités paysagères et les continuités écologiques sur le territoire communal

→ Voir Tome 3 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La chronologie et les évolutions du PADD

■ Une élaboration progressive et concertée

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Monteils s'est déroulée de novembre 2012 à Juillet 2014.

- Après une première maquette de projet établie à l'automne 2012, une première version du PADD a été présentée au Conseil Municipal le 10 Octobre 2013, aux Personnes Publiques Associées lors de la réunion du 10 Novembre 2013, puis à la population lors de la réunion publique du 10 Décembre 2013.
- Après la parution de la loi ALUR, en mars 2014 le PADD a été modifié pour répondre aux objectifs de densification des tissus urbains existants.
- Le PADD final a été présenté à nouveau aux Personnes Publiques Associées le 12 Mai 2016, en amont du zonage et du règlement du PLU.
- Le PADD, une fois modifié suite aux remarques des Personnes Publiques Associées, a été présenté à nouveau à la population lors de la réunion publique du 1er Septembre 2016 en introduction de la présentation du zonage et du règlement.

Le débat du PADD en Conseil Municipal a eu lieu le 29 Avril 2015.

■ Les évolutions du projet

Les évolutions successives du PADD de la commune de Monteils ont conduit à :

- **Une redéfinition du site d'extension pour de l'habitat à long terme**

Le projet envisage de tendre vers une population totale de l'ordre de 850 habitants en 2023. Pour maintenir la population et accueillir cette population supplémentaire, des logements doivent être construits. Ces logements seront construits par densification de l'enveloppe urbaine (loi ALUR – densification des tissus urbains existants), et seulement à long terme sur un site stratégique d'urbanisation en entrée de village sud.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est élaborée sur ce site pour proposer une densité de logements à respecter dans l'opération d'ensemble à venir (Loi Grenelle – objectif de limitation de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier).

Le périmètre, la superficie de cette zone d'extension, ainsi que la densité imposée ont fait l'objet de nombreux ajustements pour répondre aux enjeux du site, aux enjeux communaux et aux besoins en logements.

- **Un abandon d'un projet de zone artisanale au nord de la RD980**

Dans la première version du PADD, la création d'une zone artisanale, sur le site de l'ancienne carrière, en entrée d'agglomération ouest, était au cœur du projet de développement de la commune. Ce projet était porté par Alès Agglomération et par la commune.

Suite aux conseils techniques du bureau d'études et des Personnes Publiques Associées, la commune a abandonné le projet de création d'une zone artisanale en entrée d'agglomération.

La compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

De nombreux documents et normes s'appliquent au PLU de Monteils. A la vue des enjeux identifiés et des documents supra-communaux existants, l'analyse des choix effectués dans le cadre du PADD s'articule « in fine » autour des thématiques territoriales et environnementales prioritaires.

- L'encadrement du développement et de l'aménagement
 - Schéma de Cohérence Territorial (SCoT des Pays cévennes)

La commune de Monteils est concernée par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) des Pays Cévennes, qui a été approuvé le 30 Décembre 2013. Ce document supra-communal fixe de grandes orientations pour le développement futur de l'agglomération d'Alès et de sa couronne périurbaine :

- Maîtriser la diffusion de l'habitat et les densités territoriales ;
- Prendre appui sur le Gardon d'Alès comme épine dorsale des déplacements doux à travers l'agglomération ;
- Continuer à préserver l'équilibre des milieux et reconstruire les continuités ;
- Préserver l'agriculture périurbaine et les espaces de viticulture ;
- Prendre en compte la question de la ressource en eau ;
- Assurer la gestion du contact entre espaces urbanisés et espaces agricoles ;
- Valoriser les zones d'activités et pôles économiques existants, développer les nouvelles filières.

Le SCOT réalise des projections. Pour l'entité géographique de la Plaine d'Alès, le SCOT prévoit 35 581 habitants supplémentaires d'ici 2030. Pour accueillir cette population, ce sont près de 1100 logements qui doivent être produits par an. Pour atteindre cet objectif de manière équilibré sur le territoire et en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels par l'urbanisation, le SCOT réalise des propositions de répartition de la production future de logements sur l'ensemble du Pays. La commune de Monteils comptait 649 habitants. Pour les communes de moins de 640 habitants telles que Monteils, la répartition proposée est la suivante :

Formes urbaines	Type d'habitat	Pôles de centralité et Bourg	Nbre de logements	Surface nécessaire en ha
Nombre d'habitants		640 à 1800 habitants		
Maison individuelle	Ind. 5 log/ha	10 à 15%	10	2
	Groupé 12 log/ha	30 à 35%	25	2,1
Mixte	Individuel dense ou petit collectif 30 log/ha	40%	40	1,3
Collectif	Collectif 50 log/ha	25%	25	0,5
	Ensemble de collectifs 80 log/ha	-	-	-
Total bâti		100%	100	5,9
Densité moyenne		17 log/ha		

Sources : Rapport de Présentation du SCOT Pays des Cévennes

De plus, le SCOT identifie des besoins et des enjeux spécifiques à la plaine d'Alès et à sa grande couronne périurbaine.

Besoins

Enjeux

La Plaine d'Alès	- Amélioration du parc existant ancien : privé et social - Maintien d'une accession abordable - Développement de l'offre locative (privée et sociale) dans les zones d'expansion (périurbain) pour les jeunes actifs - Développer du logement collectif de qualité - Requalifier les centres villageois et les pôles de centralité	- Maîtrise de l'urbanisation à travers le contrôle de l'étalement urbain (forme urbaine, densité) - Apport de mixité sociale dans les nouveaux quartiers résidentiels par une production plus diversifiée - Renouvellement des quartiers d'habitat social et requalification - Création de nouveaux quartiers attractifs, de type écoquartiers (locatif et primo accédant) répondant aux nouvelles exigences sociales et environnementales - Densité et intensité à proximité des transports collectifs
------------------	--	---

Sources : Rapport de Présentation du SCOT Pays des Cévennes

De manière générale, le PADD identifie la Communauté de Communes de Vézénobres comme l'intercommunalité enregistrant la plus forte croissance démographique et une importante pression foncière, notamment sur les terres agricoles. A ce titre, **le SCOT préconise de maintenir la croissance démographique de la Communauté de Communes de Vézénobres tout en la limitant.**

Le Plan Local d'Urbanisme doit avoir un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale. En cela, les orientations et préconisations du SCOT devront être respectées par le Plan Local d'Urbanisme de Monteils.

Le PLU est compatible avec le SCOT Pays Cévennes. Le détail de la compatibilité est explicité ci-après.

Objectif du SCOT : Maîtriser la diffusion de l'habitat et les densités territoriales

Traduction dans le PADD du PLU :

La commune s'engage à :

- Renforcer la centralité villageoise, en permettant le remplissage des dents creuses et les divisions parcellaires pour une densification maîtrisée du tissu pavillonnaire existant avant toute extension urbaine,
- Limiter l'étalement urbain en se tenant aux limites de l'enveloppe urbaine,
- Stopper l'étalement urbain et limiter le phénomène de densification pavillonnaire au nord de la D981 en permettant le remplissage des dents creuses au sein du tissu urbain existant mais en limitant les divisions parcellaires,
- Stopper le mitage des espaces naturels et agricoles.

Objectif du SCOT : Continuer à préserver l'équilibre des milieux et reconstruire les continuités.

Traduction dans le PADD du PLU :

- La commune reconnaît l'occupation du sol existante et le potentiel agronomique des terres agricoles en les préservant,
- Le secteur au nord de la D981, situé dans un espace boisé inventorié au titre de ZNIEFF, est préservé d'une densification trop importante et n'est pas étendue.
- Les continuités écologiques existantes sont préservées,
- Les cours d'eau également.

Objectif du SCOT : Préserver l'agriculture périurbaine et les espaces de viticulture

Traduction dans le PADD du PLU :

- La commune s'engage à préserver les espaces agricoles pour leur valeur économique et pour leur valeur paysagère,
- L'objectif de permettre aux exploitants de la commune de développer leur activité est affiché,
- Il s'agit également de pérenniser les espaces agricoles existants notamment viticoles.

Objectif du SCOT : maintenir la croissance démographique de la Communauté de Communes de Vézénobres tout en la limitant.

La commune de Monteils souhaite maîtriser sa croissance démographique.

Ce choix repose sur de nombreux constats :

- Une croissance démographique importante entre 1999 et 2009 : croissance annuelle de 4,2%,
- Une capacité en équipements scolaires saturée,
- Un faible nombre d'emplois sur le territoire communal,
- Un réseau d'assainissement collectif desservant seulement le noyau villageois,
- Une Station d'épuration (STEP) saturée d'une capacité de 100 équivalents habitants.

A ce titre, la commune se fixe un objectif de près de 850 habitants à l'horizon 2023.

3 hypothèses de croissance démographiques (Scénarii) ont été réalisées pour arriver à ce choix :

-Hypothèse 1 : Croissance faible : 1,2%/an, correspondant à la croissance observée entre 1999 et 2008 sur le département du Gard.

-Hypothèse 2 – Croissance moyenne : 2,3%/an, semblable à la croissance observée à Monteils entre 1990 et 1999, et similaire à celle observée dans la Communauté de Communes région du Vézénobres entre 1999 et 2008.

-Hypothèse 3 – Hypothèse de croissance haute : 4,2%/an, correspondant au maintien de la croissance actuelle.

La commune a porté son choix sur croissance démographique moyenne de 2,3% (hypothèse 2). A ce titre, le PLU respecte les préconisations du SCOT de maîtrise et limitation de la croissance démographique.

Objectif du SCOT : production de logements et limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Au vu des évolutions constatées et des projections réalisées dans le cadre du PLU, il en résulte :

Besoins en logements pour accueillir la population nouvelle	
	Hypothèse 2 : croissance de 2,3 %/an
Population en 2023	835 habitants, soit 228 habitants de plus qu'en 2009
Besoin total en résidences principales	321 à 334 résidences principales, soit 98 à 111 de plus qu'en 2009
Estimations de la production de résidences secondaires induite	Près de 18 résidences secondaires, soit 3 de plus qu'en 2009
Logements vacants	Près de 11 logements vacants, soit 6 de plus qu'en 2009
Renouvellement urbain	3 logements vont disparaître du parc de logements d'ici 2023
Besoin en logements total à l'horizon 2023	Entre 349 à 363 logements, soit 108 à 122 de plus qu'en 2009

Dans son projet, la commune a fait le choix de définir une projection démographique de l'ordre de 2.3%/an, soit l'accueil de 228 habitants supplémentaires entre 2009 et 2023. Cette évolution démographique se traduit par un besoin total de production de logements comprise entre 108 et 122logements supplémentaires, à l'horizon 2023.

Le SCOT impose une densité moyenne de 17 logements / ha pour la réalisation de ces logements. L'objectif est de limiter la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers. A ce titre, le PADD du PLU de Monteils affiche les orientations suivantes :

-Prendre en compte le potentiel de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante en 2014 en dents creuses (environ soixante dix logements potentiels

sans pondération) et par division parcellaire (une vingtaine de logements sans pondération) et encadrer leur urbanisation avant toute extension de l'urbanisation,

- Ouvrir le foncier strictement nécessaire au maintien de la population et à l'accueil de la population projetée à l'horizon 2023 soit 1,36 ha en extension du noyau villageois (soit environ 23 logements.=)
- Développer l'urbanisation en continuité du noyau villageois vers le sud-ouest, via une opération d'ensemble,
- Proposer des formes urbaines plus denses en continuité du village (densité moyenne minimum de 17 logements / ha).

■ Le Programme Local de L'Habitat Alès Agglomération

La commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat d'Alès Agglomération approuvé le 26 Juin 2014, sur la période 2014-2019.

Le PLH prévoit la production de 5 logements / an à l'intérieur du tissu déjà urbanisé.

Extrait du PLH :

•Monteils

La commune de Monteils prévoit la production de 5 logements par an, soit au total 30 logements sur la durée du PLH.

Cette production sera assurée spatialement de la manière suivante :

des constructions au sein du tissu déjà urbanisé, soit dans des dents creuses, soit à travers la division de terrains bâtis existants.

Au moins 1 logement locatif privé conventionné sera produit dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat conduites par l'Agglomération.

Aucun logement locatif social public n'est à ce jour programmé.

La commune prévoit la réalisation d'environ 80 logements en densification. Le PADD est donc compatible avec les objectifs de densification et de limitation de l'étalement urbain du PLH.

■ Les risques majeurs

- Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) approuvé le 03 Juillet 2008

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Gardon Amont approuvé le 03/07/2008. Le PPRi définit selon le type d'aléa, les zones communales impactées par le risque inondation. Les objectifs d'un PPR Inondation sont de garantir la sécurité des populations et de réduire les conséquences des inondations.

A Monteils, 6 types d'aléas sont recensés :

	F-Ucu : zone de centre urbain inondable par un aléa fort
	F-U : zone urbanisée inondable par un aléa fort
	NU : zone non urbanisée inondable par un aléa indifférencié
	M-U : zone urbanisée inondable par un aléa modéré
	R-U : zone urbanisée inondable par un aléa résiduel ou indéterminé
	R-NU : zone non urbanisée inondable par un aléa résiduel ou indéterminé

Les orientations du PADD de la commune appuient l'enjeu de prise en compte de l'aléa inondation dans le développement urbain futur de la commune, notamment au niveau du ruisseau de la Jonquières.

En cela, les orientations du PADD respectent les dispositions et les prescriptions du PPRI.

▪ Autres risques

Concernant les autres risques à laquelle la commune est soumise (feux de forêt, mouvement de terrain, aléa ruissellement pluvial), le projet communal intègre l'ensemble de ces risques et le degré de l'aléa identifié.

Le parti-pris de resserrer l'urbanisation autour des sites déjà urbanisés permet notamment de limiter l'exposition des résidents à l'ensemble des risques et aléas identifiés.

■ La gestion durable de la ressource en eau

La commune est inscrite dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Rhône-Méditerranée ». En ce sens, elle doit participer à l'objectif principal de ce schéma : assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin.

Le SDAGE Rhône Méditerranée est un document de planification adopté par le Comité de Bassin le 20 novembre 2015. Il a été élaboré en application de la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le Code de l'Urbanisme établit que les SCOT, PLU et Cartes Communales doivent être compatibles avec le SDAGE. Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés. Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend :

Les objectifs assignés aux masses d'eau : 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 (objectif atteint à hauteur de 52,5%) - 76,6% en 2021 - 100% à l'horizon 2027.

9 orientations fondamentales (soit 1 de plus que le SDAGE 2010-2015) :

o. S'adapter aux effets du changement climatique (nouvelle orientation)

1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
6. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le PADD affirme la volonté communale de programmer un développement limité de l'urbanisation et de la croissance démographique, ayant pour effet de minimiser les incidences sur la ressource en eau et les rejets d'eau usées. Par ailleurs, le PADD affirme les dispositions suivantes :

- Permettre une densification des espaces urbanisés actuels, notamment en encadrant prioritairement l'urbanisation des espaces interstitiels encore constructibles au sein de ceux-ci (« dents creuses » et « divisions parcellaires »).
- Recentrer et densifier l'urbanisation autour du noyau village

De fait, les objectifs généraux participent à la pérennité de la ressource tant sur le plan quantitatif que qualitatif et sont compatibles avec les orientations fondamentales du SDAGE.

■ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc Roussillon

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la région Languedoc Roussillon est un des outils de la déclinaison régionale de l'objectif rappelé dans la Stratégie Nationale pour la Biodiversité 2011-2020, à savoir : « construire une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'espaces protégés ».

Il s'agit à terme que le territoire national soit couvert par une **Trame Verte et Bleue** (TVB), dont le principal atout est de pouvoir être considéré comme un **outil d'aménagement du territoire**. L'un des principaux objectifs (visés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement) de cette Trame Verte et Bleue est de maintenir des « **continuités écologiques** » permettant aux espèces de se déplacer dans l'espace et dans le temps, notamment pour répondre aux évolutions à court terme (sociales et économiques) et à très long terme (changement climatique).

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est opposable aux documents d'urbanisme et aux projets d'infrastructures linéaires d'État et des collectivités. Il est opposable selon le niveau de "prise en compte", le niveau le plus faible d'opposabilité après la conformité et la compatibilité.

Le SRCE a été Adopté le 20 novembre 2015 par le Préfet.

Ce Schéma répond aux exigences fixées par les **directives européennes** et traduit les **orientations nationales de la Trame Verte et Bleue**. Il propose un plan d'actions stratégiques qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs et précise les actions prioritaires et hiérarchisées.

Les grandes orientations du SRCE LR ont servi de support à la définition de la Trame Verte et Bleue au sein du PLU de Monteils, plus particulièrement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PLU de Monteils prend en compte les orientations du SRCE.

Au travers du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) LR approuvé le 20 novembre 2015, la région a défini les grands enjeux, objectifs et orientations pour préserver la biodiversité.

Le PADD de Monteils affirme la volonté communale de valoriser les entités paysagères et les continuités écologiques sur le territoire communal (orientation 10 de l'axe 3)

Les orientations du PADD de Monteils sont en cohérence avec l'enjeu « préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques de la commune » porté par le SRCE.

TRAMES VERTES TRAMES BLEUES

Une plaine agricole et un massif boisé :
supports de continuités écologiques

RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

-  Cœur de vie terrestre protégé : Espaces naturels sensibles, ZNIEFF, ...
-  Zone secondaire à maintenir : coteaux présentant une mosaïque de milieux ouverts et fermés (prairies, cordons boisés)
-  Trame agricole ouverte, espace de mobilité, de transition à préserver
-  Cœur de vie aquatique protégé (cours d'eau majeur) et milieux humides associés

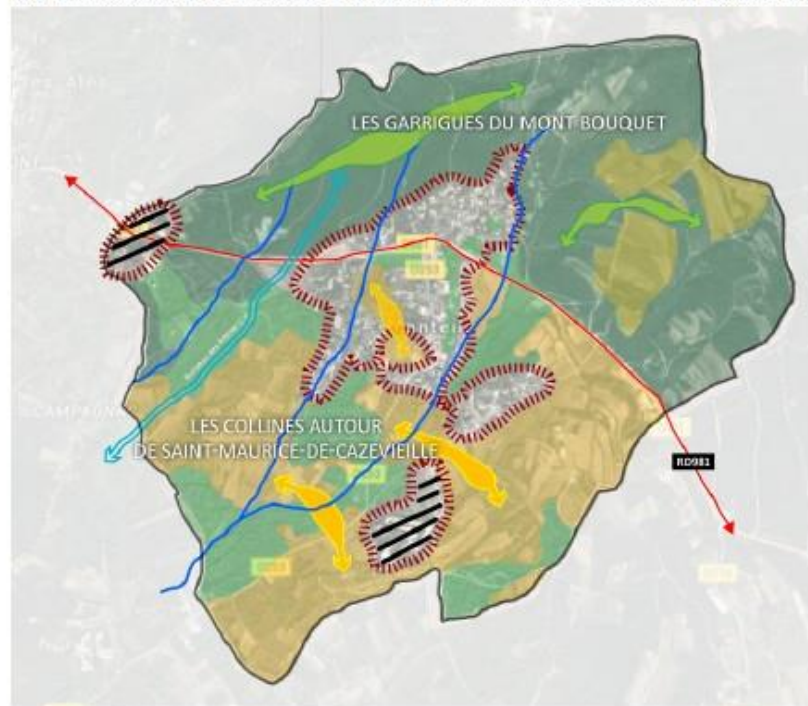
CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

-  Continuité terrestre par des haies, boisements
-  Continuité terrestre par des milieux ouverts
-  Continuité aquatique

RUPTURES ET OBSTACLES

-  Coupure par l'urbanisation
-  Linéaire routier
-  Ancienne carrière et circuit automobile

IDENTIFICATION DES TRAMES VERTES ET TRAMES BLEUES A MONTEILS



Sources : G2C Territoire



La recherche d'un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages

A travers le PADD, la municipalité entend concilier développement urbain et préservation du potentiel agricole, naturel et paysager de la commune de Monteils.

En accord avec les lois Grenelle de l'Environnement et en cohérence avec les lois ALUR et LAFF, la municipalité a pensé son développement urbain dans un souci de limitation de l'expansion urbaine sur les surfaces agricoles et naturelles.

- Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

Objectif de croissance démographique raisonné et cohérent

Via son objectif de croissance démographique, la commune de Monteils minimise ses besoins en logements et donc ses besoins en foncier à ouvrir à l'urbanisation.

Le PADD affiche un objectif d'environ 850 habitants à l'horizon 2023 (Orientation 1 – Maîtriser la croissance démographique de la commune : un objectif de 850 habitants à l'horizon 2023), et fait état d'un développement urbain en densification avant toute extension urbaine. L'extension urbaine sera dimensionnée à seulement 1.36 ha (Orientation 4 – Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et limiter l'étalement urbain).

Objectif de densification des espaces déjà urbanisés

La commune a fait le choix d'encourager le processus de densification et d'intensification au sein de l'enveloppe urbaine, en adéquation avec l'ambiance villageoise actuelle, afin de limiter la consommation de foncier par les extensions urbaines.

En outre, elle privilégie l'urbanisation des dents creuses et des divisions parcellaires localisées au sein de l'enveloppe urbaine, et au sud de la D981, en priorité. L'urbanisation de la zone d'extension future en extension du noyau villageois est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) favorisant une densité moyenne élevée de 17 logements /ha et des typologies bâties moins consommatrices d'espace.

- Objectif de préservation des composantes agricoles et naturelles du territoire communal

La commune, au travers de son PADD, vise la préservation des composantes agricoles et naturelles au travers des orientations suivantes :

- **O4 – Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et limiter l'étalement urbain**
- **O7 – Développer et renforcer l'activité agricole locale** tant pour ses enjeux économiques, paysagers qu'écologiques, en favorisant un développement de pratiques agricoles vertueuses et la possibilité d'une diversification de l'activité.
- **O10 – Valoriser les entités paysagères et les continuités écologiques sur le territoire communal**, notamment au travers de l'action « Protéger les continuités écologiques sur le territoire et sur l'ensemble du territoire »

En outre, la commune entend préserver les espaces boisés au nord de la D981 situés au sein d'espaces boisés et dans une ZNIEFF.

Le PADD entend valoriser les atouts patrimoniaux et paysagers du territoire communal, via les orientations suivantes affirmées dans le cadre du projet de développement de la commune :

- **O8 – Renforcer la qualité urbaine du village** via notamment la préservation du caractère traditionnel du village, la préservation du patrimoine bâti (château, temple, église, le mas de Barjac) et le maintien des perspectives visuelles depuis le village sur le château, l'église, le mas de Barjac.

- **O10 – Valoriser les entités paysagères** en interdisant notamment le mitage et en préservant le cône de vue sur le mas de Barjac depuis le tissu construits et depuis la D981.

Ainsi, le projet de développement de Monteils prend en compte les nombreux enjeux agricoles, naturels et paysagers du territoire communal. Il projette un développement urbain modéré et cohérent, dans un objectif d'équilibre entre développement urbain et préservation des caractéristiques agricoles, naturelles et paysagères.

La définition d'un projet en accord avec les objectifs de croissance démographique ainsi qu'avec les besoins en logements et équipements des populations actuelles et futures

- Planifier un développement urbain cohérent assurant une urbanisation harmonieuse et équilibrée

Le PADD reconnaît et affirme différentes typologies pour les espaces déjà urbanisés ou artificialisés et à urbaniser ou à aménager :

- **Le village de Monteils** : conforter la vocation résidentielle tout en renforçant une mixité des fonctions par l'implantation d'un commerce, enjeu patrimonial/renforcement de la qualité urbaine, développement en continuité de l'urbanisation existante.
- **Les extensions pavillonnaires au sud de la D981** : mêler artisanat non nuisant et logements, urbanisation par densification,
- **Les extensions pavillonnaires au nord de la D981** : vocation résidentielle, tissu pavillonnaire peu dense au sein d'un espace boisé, lacunes dans la desserte en réseaux,
- **La zone d'activité artisanale existante**, à conforter,
- **L'extension urbaine en entrée de village sud**, essentiellement résidentielle,
- **Un projet d'équipement public** à l'ouest du village.

Le zonage du PLU concernant les espaces urbanisés/artificialisés ou à urbaniser découle directement de ces typologies et objectifs identifiées :

Typologies urbaines	Zonage du PLU
Village – vocation mixte	UA
Les extensions pavillonnaires au sud de la D981	UB
Les extensions pavillonnaires au nord de la D981	UC
La zone d'activité artisanale existante	UF
L'extension urbaine en entrée de village sud	1AU
Un projet d'équipement public	2AUe

De plus, l'urbanisation des zones les plus stratégiques de la commune est conditionnée au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ceci afin de garantir l'optimisation de l'espace et la bonne qualité urbaine. Les 2 sites d'urbanisation future identifiés au PADD sont concernés :

- par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 - zone 1AU : située au sud, en continuité du village, à vocation essentiellement résidentielle,
- par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 - zone 2AUe : située à l'ouest du village, pour une salle communale

■ Diversifier l'offre en logements

En cohérence avec les enjeux issus du diagnostic territorial, la municipalité entend, dans le cadre de son projet de développement, **projeter une croissance démographique modérée pour prendre en compte les problématiques de capacité des équipements et des réseaux existants.**

Si une densité moyenne de 5 logements par hectare est constatée actuellement, le PLU prévoit un développement urbain plus dense : environ 17 logements / ha. L'objectif est de moins consommer d'espace agricole et naturel sur les dix prochaines années. Pour cela, le PLU incite à une diversité des formes urbaines et des typologies de logements.

L'objectif est également d'attirer de jeunes couples avec enfant pour dynamiser le village. Pour cela, il est nécessaire d'offrir une autre typologie de logements que de la maison individuelle sur de grandes parcelles.

Cette offre nouvelle et cette diversification sera imposée **dans la zone d'urbanisation future** urbaine (zone 1AU). En effet, le développement de l'urbanisation dans cette zone, conditionnée à la desserte en réseaux d'assainissement collectif et à la capacité de la station d'épuration, est encadré par une OAP, permettant d'imposer une densité moyenne minimale et de **définir** des formes urbaines moins consommatrices en espace.

Ainsi, la production de logements projetée dans le cadre du PADD constitue une diversification de l'offre à même d'offrir un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

■ Adapter l'offre en équipements aux besoins des populations actuelles et futures

Le projet de développement communal vise à **adapter le développement futur à l'offre et à la capacité d'accueil des équipements communaux** notamment scolaire, et à **prendre en compte la problématique des réseaux d'assainissement dans le développement urbain futur (notamment la capacité actuelle et future de la station d'épuration).**

La prise en compte de ces deux éléments a été déterminante dans l'élaboration des projections démographiques et dans le positionnement de la commune sur son développement démographique à l'horizon de 2023.

- **Favoriser le développement des communications numériques (fibre optique),** en tenant compte de l'état d'avancement du développement des réseaux à très haut débit sur la communauté d'agglomération d'Alès.
- **O5 – Attirer une population jeune et dynamique**
 - En développant l'offre en équipements et en services sur le territoire communal à destination des habitants : création d'une salle polyvalente, d'un parcours sportif, l'extension des équipements scolaires...

■ Cohérence entre le projet de développement et les réseaux

Eau Potable

Concernant les besoins en eau, l'augmentation de population prévue au PLU est cohérente avec la capacité du réservoir et le plan du réseau d'eau potable sur le territoire de Monteils. On ne relève pas de difficulté en termes de bilan besoin/ressource.

Le site d'extension du site 1AU dispose du réseau public d'eau potable au droit de la zone. Le site d'implantation de la salle communale ne dispose pas du réseau d'eau potable au droit de la zone. Celui-ci devra être tiré pour pouvoir raccorder l'équipement au réseau public d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

Peu de constructions existantes à Monteils sont raccordées au réseau collectif d'assainissement (le village et le nord du village. Le reste des constructions disposent d'un assainissement non collectif.

La population nouvelle accueillie par densification des tissus urbains existants dans le temps du PLU sera majoritairement située en zone d'assainissement autonome. Pour toute nouvelle construction, un système d'assainissement autonome sera nécessaire pour chaque nouvelle construction. Seule la zone 1AU sera raccordée à moyen ou long terme au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera conditionnée à sa desserte en assainissement collectif et à la capacité suffisante de la station d'épuration.

Les eaux usées de la commune de Monteils sont traitées par la STEP située au Sud de la commune. La STEP est de compétence Alès Agglomération et exploitée par Alès Agglomération également. Elle est en service depuis le premier janvier 2001.

En termes de caractéristiques, la STEP a une capacité nominale de 100 EH, une charge hydraulique de 20 m³/j et d'une charge organique de 6 kg DBO₅/J

Un rapport technique de la station a été effectué en Mai 2015 par JCM Environnement. Celui-ci décrit la station comme vétuste, et ayant certains regards situés en sortie du filtre à sable cassés.

Au niveau de la charge hydraulique, un bilan effectué sur 24h permet de conclure que seule 26,3% de la charge est effectivement utilisée. La charge hydraulique est donc satisfaisante. Concernant la charge organique, celle-ci est utilisée seulement à 28,9%, et donc elle est satisfaisante également.

Cependant, elle est actuellement en maximum de capacité, et des travaux de mise à jour de celle-ci sont donc à prévoir par la commune et Alès Agglomération. Ces travaux sont programmés à moyen terme.

La station d'épuration de Monteils, dimensionnée pour 100 équivalents habitants est classée parmi celles en mauvais état d'Alès Agglomération, avec des performances mesurées / estimées mauvaises, présentant un risque important d'impact sur le milieu, à renouveler rapidement.

Comme solution apportée pour résoudre la problématique, la création d'une nouvelle STEP d'une capacité de 440 EH est affirmée par Alès Agglomération. La nouvelle STEP sera de type filtres plantés de roseaux.

Un emplacement pour la future STEP est prévu dans le PLU.

- Cohérence entre l'objectif démographique et les surface destinées à l'urbanisation à vocation d'habitat

Rappel du diagnostic : estimation des besoins en logements au regard de l'objectif démographique fixé à l'horizon 2023

→ Voir chapitre « Diagnostic Territorial », partie « Perspectives démographiques et besoins en logements associés »

La commune de Monteils se fixe pour objectif d'atteindre une population totale de l'ordre de 850 habitants à l'horizon 2023. Ce scénario correspond à une croissance de l'ordre de 2.3%/an. Cela correspond à une augmentation démographique de l'ordre de 228 habitants supplémentaires par rapport à la population 2009.

Pour estimer le besoin en logements associé, quatre phénomènes impactant potentiellement le parc de logements communal, indépendamment des nouveaux logements construits sont pris en compte : phénomène de renouvellement du parc, de desserrement de la population, évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Après étude de ces phénomènes et des impacts sur le parc de logements sur les dix dernières années, les phénomènes suivants sont projetés entre 2009 et 2023 :

Un taux de renouvellement urbain de 0.1% / an est projeté entre 2009 et 2023.

Deux hypothèses de desserrement de la population des ménages sont projetées :

- Une hypothèse basse à 2.6 personnes par ménage
- Une hypothèse haute avec 2.5 personnes par ménage

Un taux de résidences secondaires de 5% est projeté.

Un taux de 3% de logements vacants est projeté.

Ainsi compte tenu de la structure du parc de logements sur la commune, la construction de 108 à 122 nouveaux logements est nécessaire pour atteindre l'objectif démographique fixé à l'horizon 2023 (835 habitants).

■ Estimation du potentiel en nouveaux logements du projet de PLU

→ Voir chapitre « Diagnostic Territorial », partie « Analyse foncière »

Note : les tableaux ci-après estiment le potentiel de logement des différents secteurs constructibles de la commune, en cohérence avec les dispositions du PLU (OAP, Zonage et Règlement principalement).

Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (« dents creuses » et « potentielles divisions parcellaires »).

La loi ALUR du 24 mars 2014 rend obligatoire l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

L'analyse du potentiel de densification/mutation des espaces bâtis de la commune de Monteils se base sur le plan cadastral de 2010 actualisé avec les nouvelles constructions et permis de construire accordés depuis.

Méthode d'analyse du potentiel de densification

Cette étude a pour objectif d'évaluer

- le potentiel de logements des zones urbaines du projet de PLU par remplissage des dents creuses du tissu urbain,
 - le potentiel de production de logements par divisions parcellaires,
 - le potentiel de renouvellement urbain,
- afin de définir les besoins en logements par extension de l'urbanisation future.

(Logements projetés de 200 m² de surface de plancher)

Densité projetées :

Logements individuels : 12 logements / ha soit des parcelles moyennes 833 m²

Logements Intermédiaire : 17 logements / ha soit des parcelles moyennes de 588 m²

Logements collectifs : 50 logements / ha soit des parcelles moyennes de 200 m²

Dans le règlement : la densité est maîtrisée via les articles d'emprise au sol (art 9), de hauteur (art 10), d'implantation en cohérence avec les typologies de logements projetées.

LEGENDE

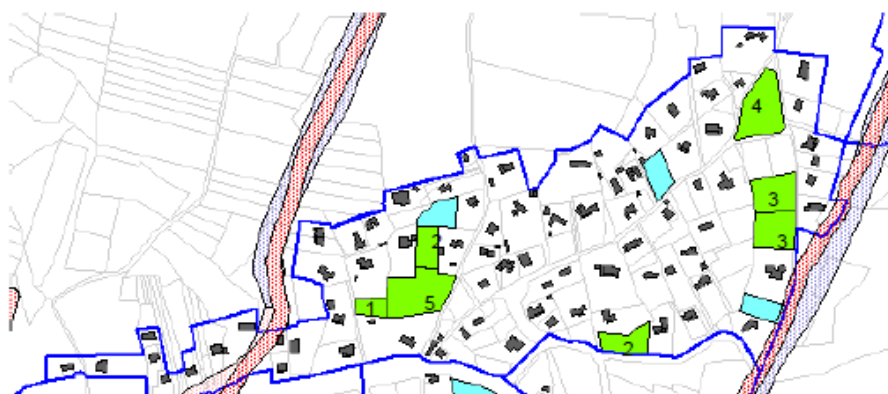
Les dents creuses 

Les divisions foncières 

Le potentiel de renouvellement urbain 

Logements produits dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation 

2. Les dents creuses



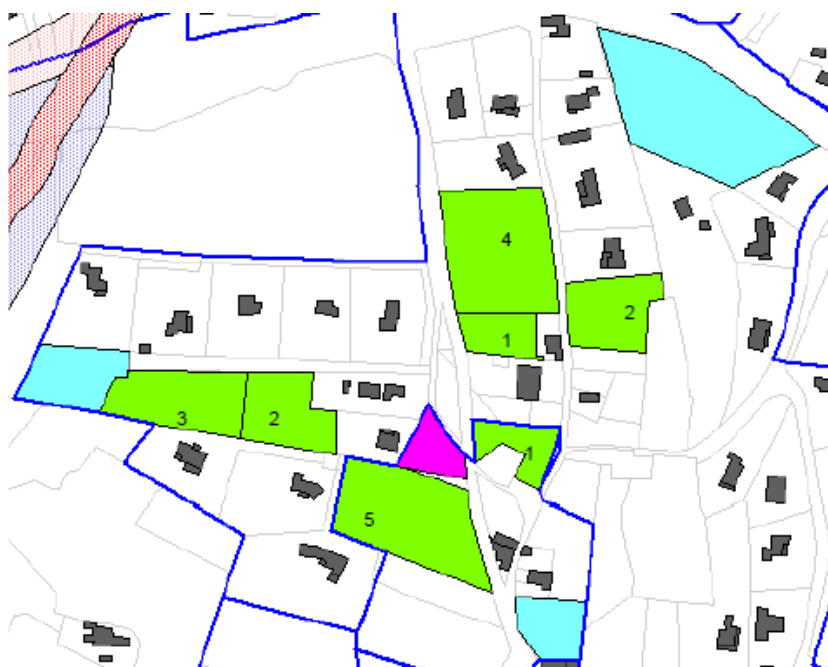
Site 1 : tissu pavillonnaire au Nord de la départementale 981 :

Densité actuelle 6 logements / ha

Enjeux : remplir les dents creuses restantes, limiter le phénomène de densification par divisions parcellaires

Volonté de maîtriser la densification de ce quartier : Logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 20 logements



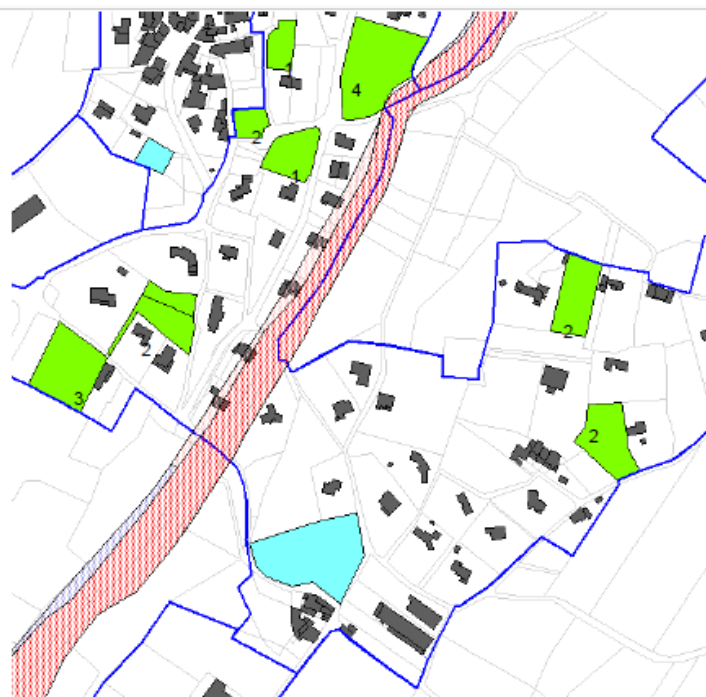
Site 2 : Entrée de village nord

Enjeux : densification du tissu urbain, renforcement de la centralité – requalification de l'entrée de village

logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Logements intermédiaires 17 logements /ha soit des parcelles moyennes de 588 m²

Potentiel de 18 logements

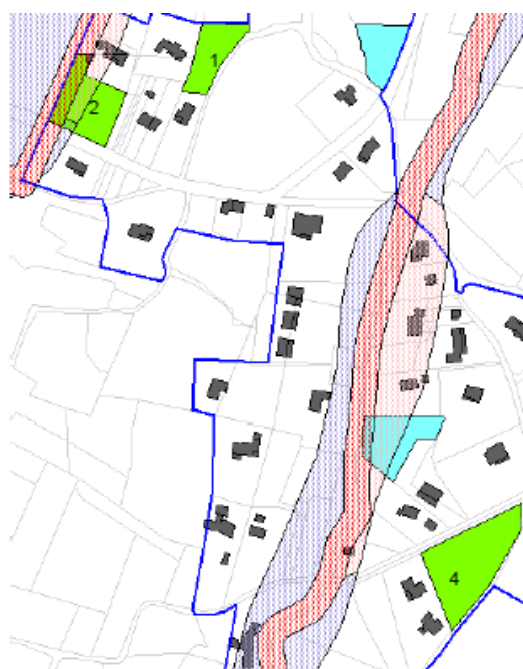


Site 4 : Tissu pavillonnaire est

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 17 logements



Site 3 : Tissu pavillonnaire ouest

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 7 logements



Site 5 : Noyau villageois

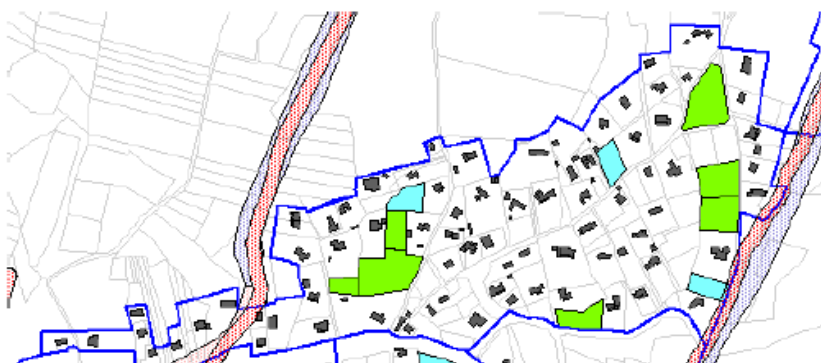
Enjeux : Renforcement de la centralité villageoise -densification du tissu urbain existant, remplissage des dents creuses

Logements collectifs : 50 logements / ha soit des parcelles de 200 m²

Potentiel de 8 logements

TOTAL REEL : Potentiel de 70 logements en dents creuses

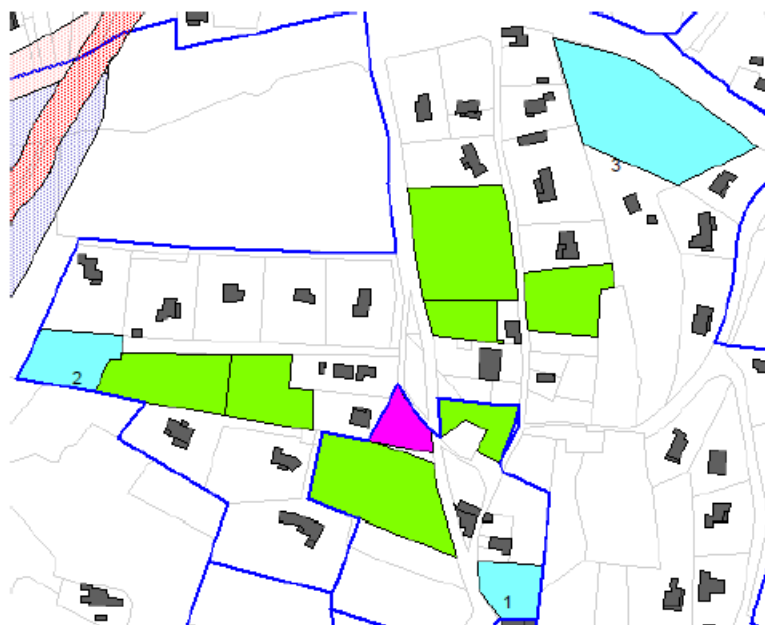
3. Potentiel de divisions foncières



Site 1 : tissu pavillonnaire au nord de la départementale 981

Enjeux : remplir les dents creuses restantes, limiter le phénomène de densification par divisions parcellaires

Potentiel de 3 logements



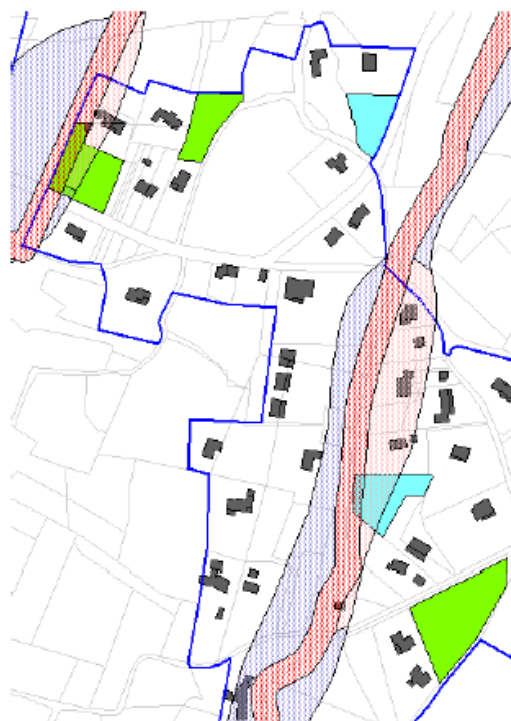
Site 2 : Entrée de village nord

Enjeux : densification du tissu urbain, renforcement de la centralité – requalification de l'entrée de village

Logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Logements intermédiaires 17 logements / ha soit des parcelles moyennes de 588 m²

Potentiel de 6 logements



Site 3 : Tissu pavillonnaire ouest

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

Logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 3 logements en par divisions parcellaires

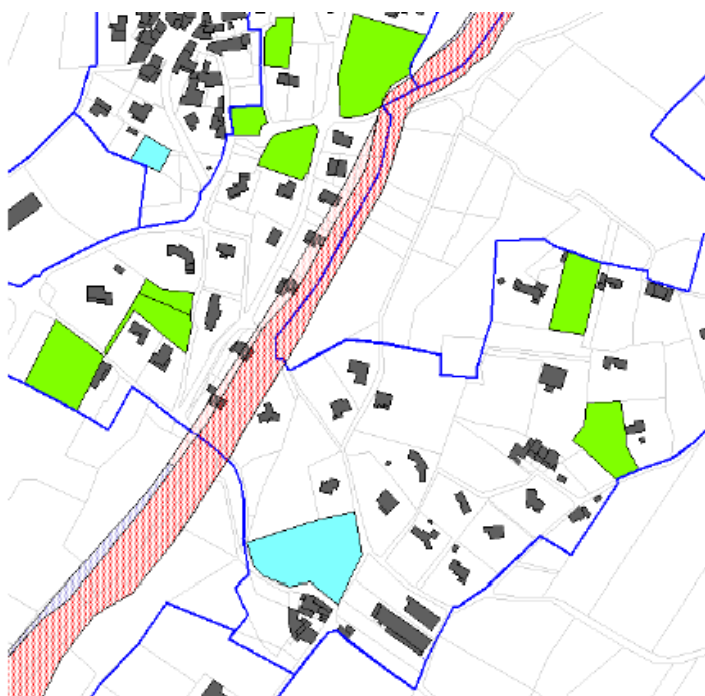


Site 4 : Le village

Enjeux : Renforcement de la centralité villageoise -densification du tissu urbain existant, remplissage des dents creuses

Logements collectifs : 50 logements / ha soit des parcelles de 200 m²

Potentiel de 3 logements



Site 5 : Tissu pavillonnaire est

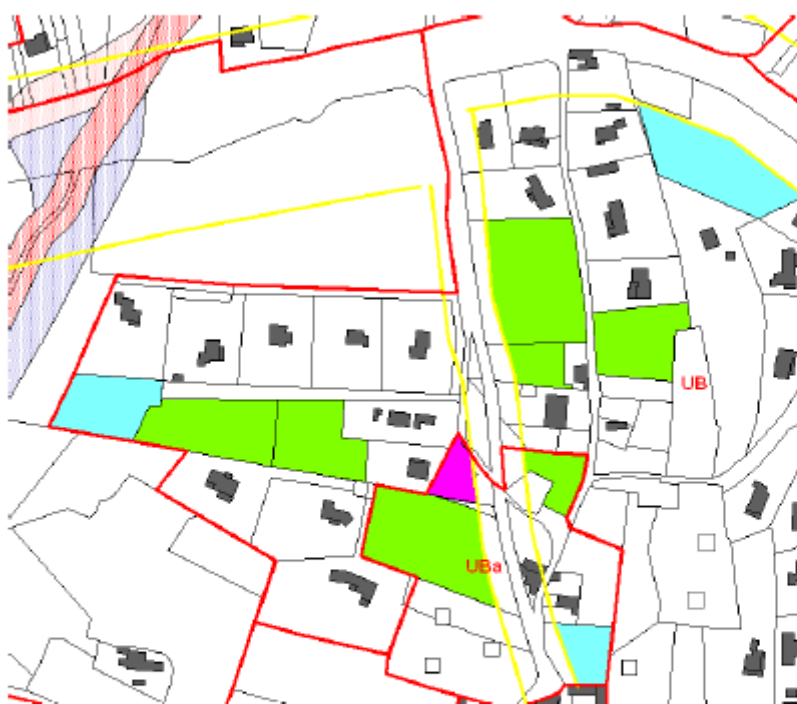
Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

Logements individuels : 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 5 logements

TOTAL : Potentiel de 20 logements par division parcellaire

4. Potentiel de renouvellement urbain



Site 1 : Site des locaux techniques de la commune

Enjeux : densification du tissu urbain, renforcement de la centralité – requalification de l'entrée de village

UBa : logements intermédiaires 17 logements /ha soit des parcelles moyennes de 588 m²

Superficie : 854 m²

Potentiel de 2 logements (+ commerces en RDC)

Potentiel de 2 logements

- Synthèse étude du potentiel de logements en densification urbaine

La commune de Monteils présente un potentiel de densification de 90 logements (potentiel non pondéré) au sein de l'enveloppe urbaine existante du village et 2 logements en renouvellement urbain.

Afin de maîtriser l'urbanisation future du territoire et anticiper la desserte en réseaux de toutes les nouvelles constructions réalisables sous le PLU, la commune a fait le choix de prendre en compte le potentiel de logement productible en densification urbaine sans le pondérer (soit environ 70 logements constructibles en remplissage des dents creuses et environ 20 en divisions parcellaires).

Projet d'Urbanisation sous forme d'Opération d'Ensemble

Le PLU prévoit une zone d'urbanisation à vocation d'habitat classée en zone à urbaniser (AU) au zonage. Ces logements sont nécessaires pour satisfaire les besoins en nouveaux logements dédiés au maintien de la population actuelle et à l'accueil de la population supplémentaire, non réalisables en densification urbaine.

Cette zone d'extension ne pourra ouverte à l'urbanisation qu'après la réalisation des travaux nécessaires sur le réseau d'assainissement collectif et sur la station d'épuration, et une modification ou une révision du PLU.

Une première esquisse d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été réalisée sur le site afin d'encadrer son urbanisation. L'OAP fixe notamment des principes en matière de formes urbaines, d'implantation et de densité. Elle pourra être approfondie lors de la modification ou de la révision du PLU pour son ouverture à l'urbanisation.

- Synthèse du potentiel en nouveaux logements du PLU

Pour maintenir la population de 2009 à l'horizon 2023 et pour accueillir la population supplémentaire, le PLU doit prévoir 108 à 122 logements.

Si on enlève les logements déjà construits entre 2009 et 2016 (soit 28 logements), alors ce sont 99 à 123 logements qui sont à prévoir dans le PLU.

Estimation réelle du potentiel de logements du projet de PLU avec prise en compte du phénomène de densification pavillonnaire	
Estimation du potentiel en logements du projet de PLU en dents creuses	70 logements
Estimation du potentiel en logements du projet de PLU en divisions foncières	20 logements
Estimation du potentiel en logements programmés dans les OAP	23 logements à long terme
Estimation du potentiel de renouvellement urbain	2 logements
TOTAL	115 logements

Le projet de PLU prévoit donc la production d'assez de logements pour répondre à une croissance démographique de 2.3% / an à Monteils.

Le potentiel de production de logements du PLU est compatible avec les besoins en logements estimés sur le territoire pour maintenir la population actuelle et accueillir la nouvelle population.

L'encadrement des extensions urbaines par l'établissement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

■ Cohérence entre le PADD et les OAP

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat ou d'équipements publics de la commune. Les deux secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont **identifiés au sein du PADD comme des sites à enjeux**, en cohérence avec l'enjeu de limiter l'expansion urbaine et de préserver le potentiel agricole/naturel global de la commune.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

- En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent des principes pour :
 - mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine,
 - préserver le cadre de vie,
 - assurer le développement urbain de la commune, tant à vocation d'habitat que d'activités économiques.
- En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :
 - répondre aux besoins en logements,
 - favoriser une diversité des formes urbaines,
 - assurer une diversification de l'offre de logements.
- En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des éléments à respecter pour que les secteurs répondent à des principes :

- D'insertion paysagère afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager,
- D'accès, dans le but de structurer la desserte, tant viaire que par les modes doux, et de connecter ceux-ci avec les tissus urbains limitrophes (village). Des principes sont également établis concernant l'implantation de l'offre en stationnement.
- De composantes urbaines afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (hauteur maximale, densité moyenne...).

■ Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 : zone 2AU

A l'ouest du tissu urbain, au sud de la RD981, la commune porte un projet de création d'une salle polyvalente, d'un parking pour l'accueil du public, d'un parcours sportif de plein air et de logements de gardiennage (intégrés à la salle polyvalente).

Le site accueillera également le local technique communal. La délocalisation du local existant dans le village permettra de créer des logements et un local commercial dans le village en renouvellement urbain.

Le long de la voie de desserte principale, la première OAP prévoit la connexion en mode doux de déplacements entre le nouvel équipement public, le tissu pavillonnaire et le village.

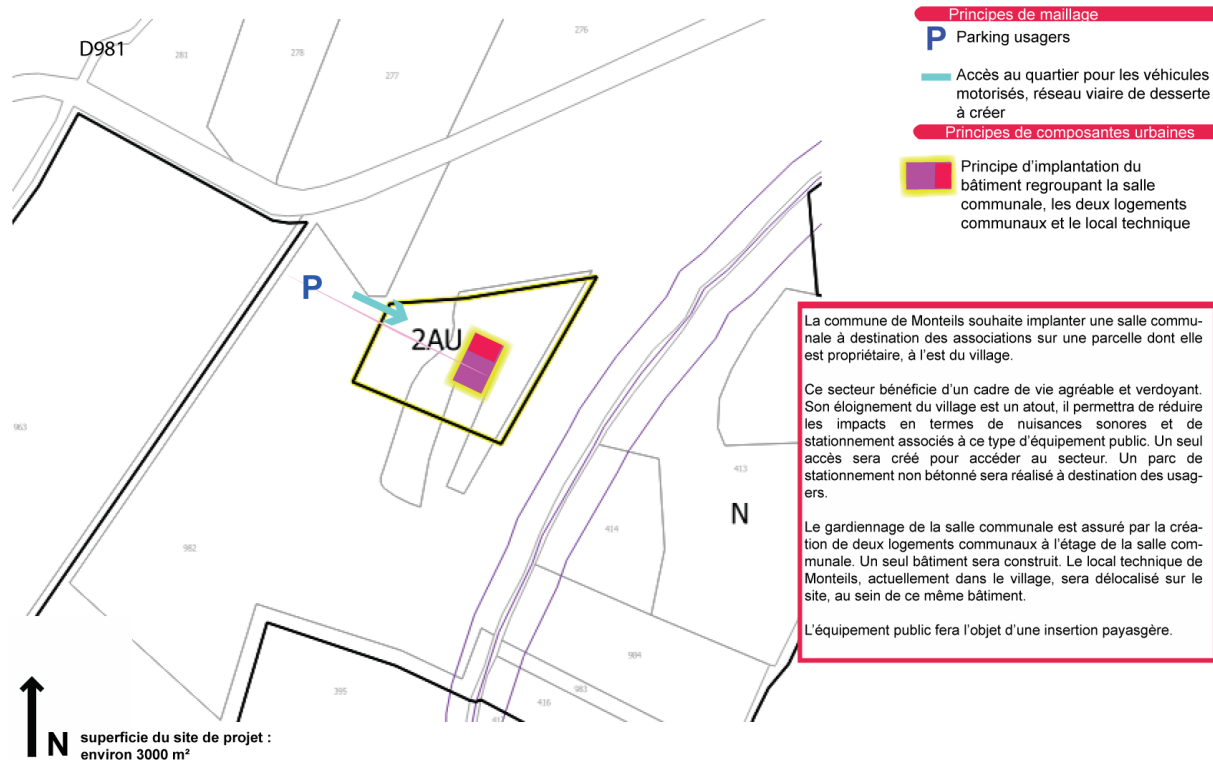
L'objectif est de préserver l'environnement naturel, véritable atout paysager et environnemental pour la création d'une salle polyvalente pouvant accueillir des événements ponctuels et pour le parcours sportif de Monteils.

Un seul accès sera créé pour plus de sécurité. L'éloignement de la salle des habitations existantes est un atout et répond à l'enjeu de diminuer les nuisances (notamment sonores) liées à ce type d'équipements.

L'urbanisation s'inscrira sur une unité foncière d'environ 3000 m² avec une production d'une salle communale, d'un local technique communal, de 2 logements de gardiennage, **au sein d'un même bâtiment.**

Objectifs	Développer l'offre en équipements publics à destination des habitants actuels et futurs de Monteils Libérer un site de renouvellement urbain dans le village (ancien local technique) Créer une salle polyvalente éloignée du village pour limiter les impacts et nuisances sonores La commune de Monteils souhaite donc implanter une salle communale sur une parcelle dont elle est propriétaire, à l'ouest du village.
Principes d'insertion paysagère	Gestion des eaux de ruissellement L'équipement public fera l'objet d'une insertion paysagère. Un seul bâtiment regroupant toutes les fonctionnalités sera construit Le bâtiment sera circonscrit d'un futur parcours sportif de plein air Les espaces boisés seront conservés
Principes de maillage	Un seul accès sera créé pour accéder au secteur.
Principes de composantes urbaines	Le gardiennage de la salle communale est assuré par la création de deux logements communaux à l'étage de la salle communale. Un seul bâtiment sera construit. Le local technique de Monteils, actuellement dans le village, sera délocalisé sur le site, au sein de ce même bâtiment.

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Espace de loisirs (2AU)



■ Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 : zone 1AU

Située au sud du village, en continuité immédiate du tissu bâti, la zone d'extension 1AU sera ouverte à l'urbanisation lorsque la capacité de traitement des eaux usées de la station d'épuration sera suffisante et que la zone sera desservie en assainissement collectif. Le PLU devra alors faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU.

Le site est localisé en entrée de village depuis la RD253. Ainsi, une densité minimale de 17 logements est imposée.

Le site est actuellement occupé par :

- au nord-est : des terres en friche (4)
- au sud-ouest : un poulailler en ruines (1), un mur en pierre sèche le long du chemin du Rieu (3),
- au sud-ouest : un cabanon avec un potager (2).



au nord-est, des terres en friche



au sud-ouest : un poulailler en ruines, un mur en pierre sèche le long du chemin du Rieu



Au sud-ouest : un cabanon avec un potager.

Le site est bordé à l'ouest par le chemin de Peyras et à l'est par la RD253. Pour plus de sécurité, l'accès au nouveau quartier devra être réalisé par le chemin de Peyras. Le quartier devra être connecté au village via des cheminements doux.

Le site de projet s'étend sur 1.36 ha.

Les enjeux suivants ont été identifiés sur le site de projet en amont de l'élaboration de l'OAP:

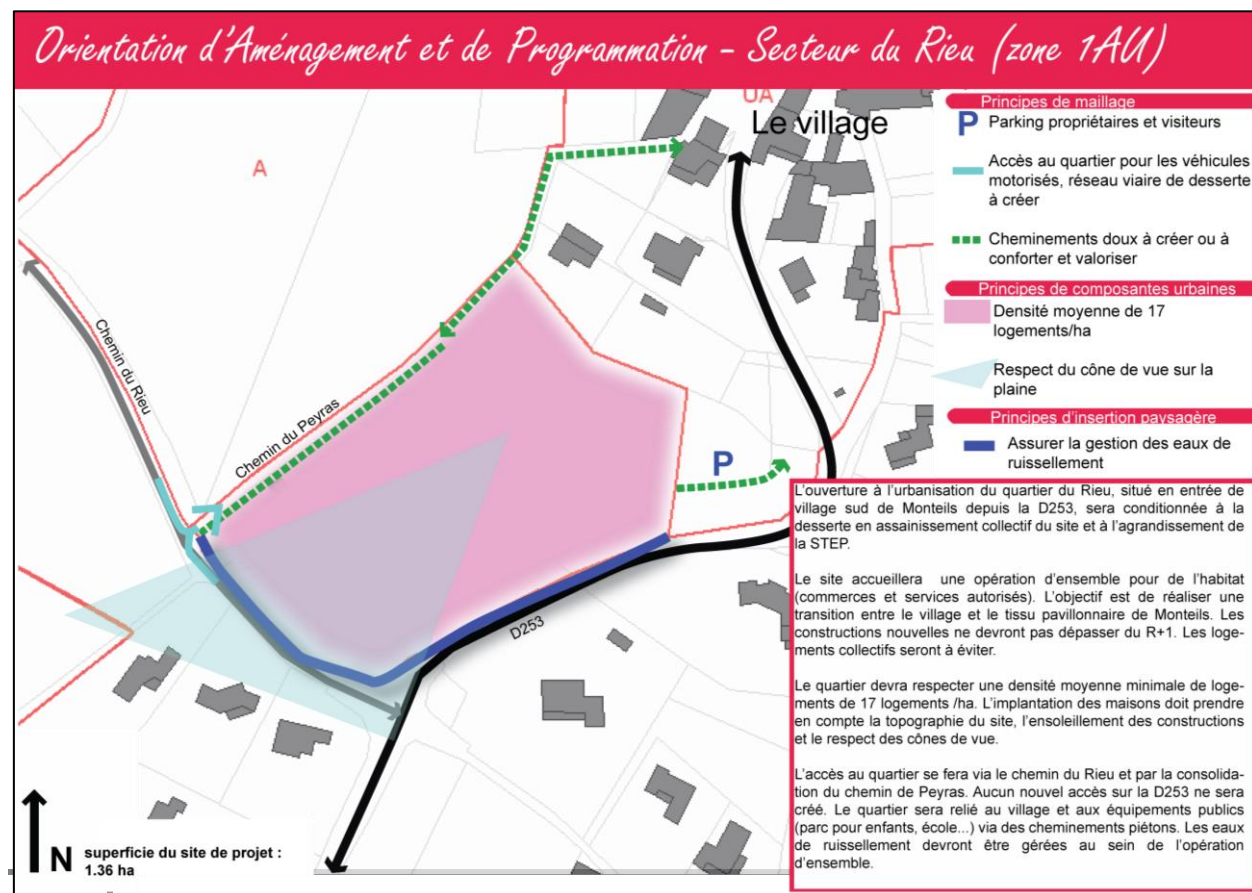
- Voir les « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

THEMATIQUES	CRITERES D'EVALUATION
Localisation	Insertion paysagère du projet, Participation à la requalification de l'entrée de ville depuis la RD253.
Environnement du site	Réalisation d'une greffe urbaine faisant transition entre le tissu villageois dense (maisons de village), et le tissu pavillonnaire de Monteils, Proposition de formes urbaines denses en entrée de village.
Marché immobilier	Proposer une offre en logements adaptée à la demande sur le territoire communal et pouvant attirer de jeunes couples avec enfants, Répondre à l'aspiration des jeunes ménages en maisons individuelles en limitant la consommation d'espace et l'étalement urbain.
Occupation du sol	Esprit rural et champêtre en entrée de village conservé.
Foncier	Prise en compte du degré de rétention foncière envisageable.
Voirie / Transport / Déplacements	Pas de création d'accès supplémentaire sur la D253 pour des questions de sécurité, Appui sur le chemin de Peyras pour desservir le nouveau secteur d'habitat en le viabilisant, Renforcement et valorisation les cheminements doux reliant le chemin de Peyras avec le noyau village, Le quartier d'habitat devra être autosuffisant en offre de stationnement afin d'éviter que le parking public ne soit utilisé par les nouveaux résidents, Négociation avec le département pour la suppression ou la réduction du recul de 15m de la D253 imposé par le règlement départemental de la voirie.
Fonctionnement du territoire	Travail sur les cheminements piétons entre le nouveau quartier et les équipements publics, notamment scolaires (école, aires de jeux, bibliothèques...),
Topographie	Prise en compte de la topographie du site pour déterminer l'implantation des constructions à vocation d'habitat, et la hauteur maximale autorisée, Minimisation des espaces artificialisés pour minimiser l'imperméabilisation des sols et les eaux de ruissellement, Adaptation à la topographie du site.
Hydrographie	Gestion des eaux pluviales au sein de l'opération d'ensemble.

Les invariants suivant ont été identifiés et respectés dans chacun des scénarii réalisés de l'OAP.

LES INVARIANTS DU PROJET
Une densité de 17 logements / ha (volonté communale / prescriptions du SCOT).
Ne pas créer de nouvel accès sur la D253.
Des logements individuels mitoyens avec jardins.
Ne pas programmer de logements collectifs.
Ne pas dépasser du R+1 pour les nouvelles constructions.
Une ouverture à l'urbanisation soumise à la desserte du secteur en assainissement collectif et à l'agrandissement de la capacité de la STEP.

Objectifs	Participer à la production des logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune à l'horizon 2023 Ouvrir à l'urbanisation, à moyen ou long terme, les terrains situés en continuité du noyau villageois, en entrée de village pour renforcer la centralité urbaine Penser l'aménagement de l'entrée de village sud depuis la RD253 (en imposant une certaine densité de logements)
Principes d'insertion paysagère	Une opération d'ensemble pour plus de cohérence L'objectif est de réaliser une transition entre le village et le tissu pavillonnaire de Monteils. Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser du R+1. Les logements collectifs seront à éviter. L'implantation des maisons doit prendre en compte la topographie du site, l'ensoleillement des constructions et le respect des cônes de vue. Les eaux de ruissellement devront être gérées au sein de l'opération d'ensemble.
Principes de maillage	L'accès au quartier se fera via le chemin du Rieu et par la consolidation du chemin de Peyras. Aucun nouvel accès sur la D253 ne sera créé. Le quartier sera relié au village et aux équipements publics (parc pour enfants, école...) via des cheminements piétons.
Principes de composantes urbaines	L'ouverture à l'urbanisation du quartier du Rieu, situé en entrée de village sud de Monteils depuis la D253, sera conditionnée à la desserte en assainissement collectif du site et à l'agrandissement de la STEP. Les logements collectifs seront à éviter. Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser du R+1. Le quartier devra respecter une densité moyenne minimale de logements de 17 logements /ha.



Maintenir et conforter le dynamisme économique et touristique de la commune

■ Soutenir l'activité agricole

A travers son projet de développement, la commune affirme sa volonté de concilier le maintien et le développement de l'agriculture de Monteils et un développement mesuré et encadré de son urbanisation.

Les espaces agricoles sont reconnus pour leurs enjeux économiques, agronomiques, paysagers et écologiques. Les choix de développement retenus au sein du PADD visent également à limiter la consommation d'espaces agricoles et à préserver les espaces valorisés et/ou valorisables par l'agriculture présentant une forte valeur agronomique et/ou des enjeux paysagers affirmés (à l'est du tissu pavillonnaire autour du Mas de Barjac).

Ainsi, les orientations suivantes sont établies dans le cadre du PADD :

- **O4 – Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et limiter l'étalement urbain** en privilégiant la construction des nouveaux logements via la densification des tissus existants avant d'ouvrir à l'urbanisation des terres agricoles. L'objectif est de préserver les espaces agricoles existants.
- **O7 – Développer et renforcer l'activité agricole locale** en permettant aux nouveaux agriculteurs de s'implanter sur le territoire, et aux agriculteurs d'exploiter leurs terres

Toutefois les enjeux paysagers reposant sur des espaces agricoles à l'est du tissu urbain autour du mas de Barjac ont été également pris en compte dans :

- **O10 – Valoriser les entités paysagères et les continuités écologiques sur le territoire communal.** A ce titre un espace agricole est préservé de toute urbanisation, y compris des installations et constructions nécessaires aux exploitations agricoles.

■ Conforter l'attractivité économique de Monteils

Afin de permettre la diversification de l'offre économique très faible sur la commune, la municipalité a souhaité afficher sa volonté de favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité de nécessité quotidienne dans le village (dans l'axe 2 du PADD).

En outre, l'activité économique de Monteils repose sur l'activité artisanale qui est disséminée sur l'ensemble du territoire. A ce titre, la commune souhaite permettre le maintien et le développement des activités artisanales au sein du tissu pavillonnaire existant.

Au sein de la zone d'activité existante, les disponibilités foncières pourront accueillir de nouvelles activités.

Ainsi, les orientations suivantes sont établies dans le cadre du PADD :

- **O6 – Soutenir l'activité économique locale et permettre son développement**
- **O7 – Développer et renforcer l'activité agricole locale**

La commune souhaite attirer une population jeune et dynamique en offrant de nouvelles typologies de logements. Pour cela, elle souhaite également favoriser la création de nouveaux emplois et développer l'offre en commerces et services à destination de la population.

Le renforcement de l'attractivité de la commune repose également sur le développement des communications numériques sur le territoire. (O6)

Améliorer la mobilité, les transports, les déplacements et l'offre en stationnement

Conformément au code de l'urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques et des vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Sur la base du diagnostic réalisé, il apparaît que la situation en termes de stationnement dans le village répond convenablement aux besoins de la population. En outre, dans les deux OAP sur les sites à enjeux (création d'un nouvel équipement et de logements en entrée de village) des espaces de stationnement supplémentaires sont prévus.

Rappel du Diagnostic Territorial

Face à l'offre en équipements publics et en commerces actuellement présente dans le village, l'offre en stationnement apparaît suffisante.

On trouve 5 poches de stationnement dans le village :

- Une dizaine de places en entrée de village,
- 4 places de stationnement et 2 places pour les Personnes à Mobilité Réduite devant les équipements scolaires,
- 10 places sur la Place du 19 Mars 1962,
- 4 places sur la place du Puit,
- 1 place de stationnement pour les PMR face à la mairie.

La commune porte toutefois un projet de parking en entrée de village face aux écoles. Il s'agit d'un projet intercommunal.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit une urbanisation par densification et une extension en continuité du village limitant les déplacements en voiture. A ce titre dans **l'Orientations 8 - Renforcer la qualité urbaine du village**, la volonté communale de développer un réseau de cheminements doux pour relier les nouveaux équipements et les nouveaux sites de projet au village est affichée.

Analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

En accord avec les dispositions issues de la Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle) du 12 juillet 2010, et de la loi ALUR du 24 mars 2014, sont ci-après justifiés :

- les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain retenus au sein du PLU de Monteils,
- les mesures permettant de limiter la consommation d'espace induite par le projet de développement communal, traduit à travers le PLU, et notamment les mesures favorisant la densification des espaces bâtis.

Justification des objectifs du PADD au regard des enjeux de modération de la consommation et de lutte contre l'étalement urbain

Pour rappel, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain suivant sont affichés au sein du PADD de la commune de Monteils

Rappel du PADD

- **O1 – Maîtriser la croissance démographique de la commune : un objectif de 850 habitants à l'horizon 2023**

Ainsi, la commune souhaite se donner les moyens de tendre vers une population de l'ordre de 850 habitants. En ce sens, elle fait le choix d'appuyer son projet de développement sur une croissance de l'ordre de +2.3%/an à l'horizon 2023.

- **O2 – Recentrer et densifier l'urbanisation autour du noyau village** notamment en encadrant prioritairement l'urbanisation des espaces interstitiels encore constructibles au sein de ceux-ci (« dents creuses » et « divisions parcellaires »)

Seulement 1.36 ha de foncier sera ouvert à l'urbanisation à moyen ou long terme pour répondre aux besoins en logements non satisfaits par densification.

Près de 80 % du potentiel des logements sont prévus en densification et en renouvellement urbain.

- **O3 – Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et limiter l'étalement urbain**

- Ouvrir à l'urbanisation le foncier strictement nécessaire aux besoins en logements non satisfaits par densification (1,36 ha)

- Limiter la consommation d'espace pour la réalisation de l'équipement public (environ 3000 m²)

- Encadrer l'urbanisation future en extension par le biais d'une OAP encourageant la production de formes urbaines denses,

- Respecter une densité moyenne minimum de 17 logements à l'hectare pour l'urbanisation future,

Pour comparaison, l'urbanisation réalisée entre 2000 et 2010 présentait une densité moyenne de l'ordre de 5 lgt/ha.

- Stopper le phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles.

OBJECTIFS CHIFFRES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La commune se fixe les objectifs de **limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels** suivants, à l'horizon 2023 :

- environ **80 %** des logements sont projetés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle (en renouvellement urbain, en dents creuses et en divisions parcellaires), sans générer d'étalement urbain ;
- environ **20 %** des logements produits le seront en extension urbaine, à moyen ou long terme, sur un secteur stratégique, en continuité immédiate du tissu urbain. Le secteur sera ouvert à l'urbanisation lorsque la capacité des réseaux publics (notamment de traitement des eaux usées par la STEP) sera suffisante.

Une densité urbaine minimale est fixée sur ces secteurs via une Orientation d'Aménagement et de Programmation (17 logements /ha)

1,36 ha d'espaces ayant une occupation du sol agricole seront urbanisés afin de produire les logements nécessaires au maintien de la population actuelle et de la croissance démographique projetée à l'horizon 2023.

Ces 1,36 ha permettront à minima de produire 23 logements.

Ce sont également environ 3000 m² d'espaces naturels qui seront consommés à moyen et long terme pour accueillir un équipement public.

En cohérence avec ses objectifs, le développement communal est resserré au niveau de l'enveloppe urbaine du village, en favorisant l'urbanisation des espaces résiduels encore disponibles au sein du tissu déjà urbanisé (« dents creuses » et « divisions parcellaires »).

De plus, la zone d'extension du développement urbain est localisée en continuité du village, ceci afin de limiter les incidences sur l'environnement.

Le projet d'implantation de la salle communale consomme moins de 3000 m² d'espace.

Ainsi le projet de développement communal de Monteils vise à concilier développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles et naturels en identifiant clairement les zones de développement de l'urbanisation future au sein du PADD.

De cette identification découle un zonage et un règlement adaptés aux caractéristiques, enjeux et vocation de ces sites. Leur urbanisation est de plus conditionnée au respect d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de maîtriser encore davantage l'urbanisation de ces zones à enjeux et d'assurer à la fois l'intégration paysagère et la diversification de l'offre en logement via l'urbanisation de ces sites.

Ainsi, la modération de la consommation d'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont engagés à la fois :

- par la **définition d'objectifs clairs dans le cadre du PADD** : croissance démographique maîtrisée, objectifs de densité, besoins fonciers, identification claire des zones de développement.
- par une **amélioration de la cohérence globale de l'urbanisation sur le territoire communal** : urbanisation resserrée autour du village, encadrement de l'urbanisation future par des OAP.

Synthèse de l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans le cadre du POS, sur les dix dernières années

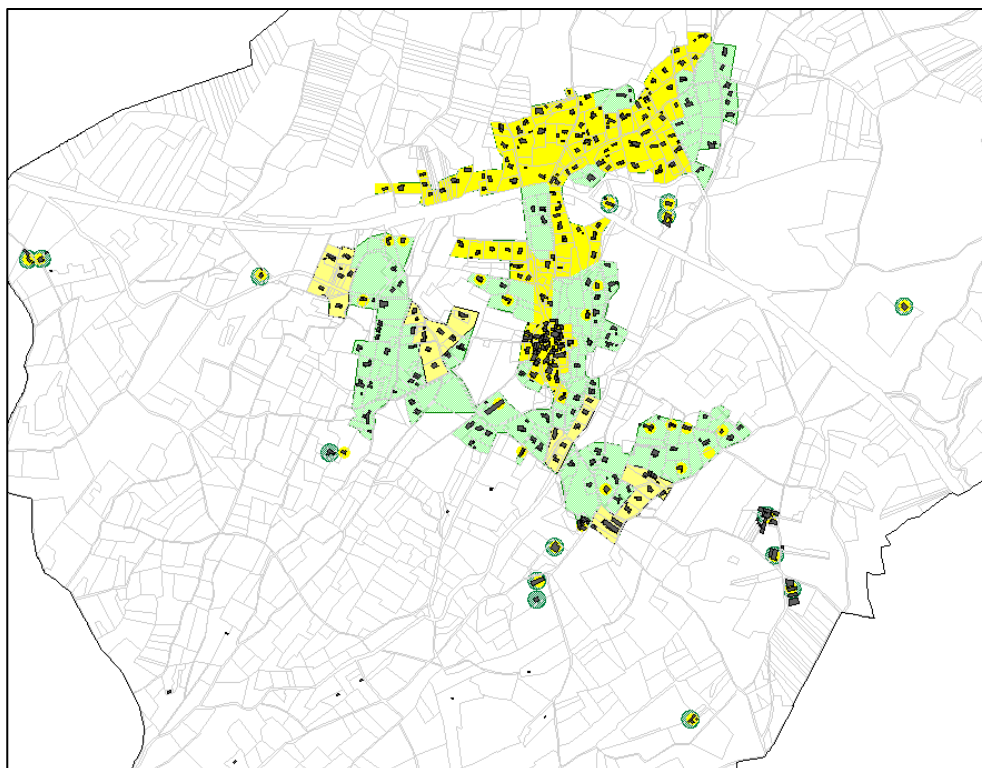
Afin d'estimer la consommation foncière induite par la production de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine du village, une comparaison a été établie entre le cadastre de 2010 et le cadastre de 2000 (dernière révision du POS) dans le cadre du diagnostic territorial.

- Voir Diagnostic Territorial partie « Analyse de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier sur les dix dernières années »

Rappel du Diagnostic Territorial

Entre 2000 et 2010, soit en 10 ans, l'enveloppe urbaine de la commune a progressé de 35.67 hectares ; ce qui correspond à une évolution moyenne de 3.5 ha/an. Ainsi, l'évolution de l'enveloppe urbaine a été très importante, ce qui s'explique un développement reposant sur la maison individuelle sur de grandes parcelles (parcelles moyennes de 2000 m²). La quasi-totalité de l'urbanisation a été dévolue au développement de l'habitat.

COMPARAISON ENTRE L'ENVELOPPE URBAINE DE 2000 ET DE 2010



Enveloppe urbaine en 2000

Enveloppe urbaine de 2010

■ Potentiel résiduel constructible du POS

→ Voir Diagnostic territorial partie « Analyse foncière »

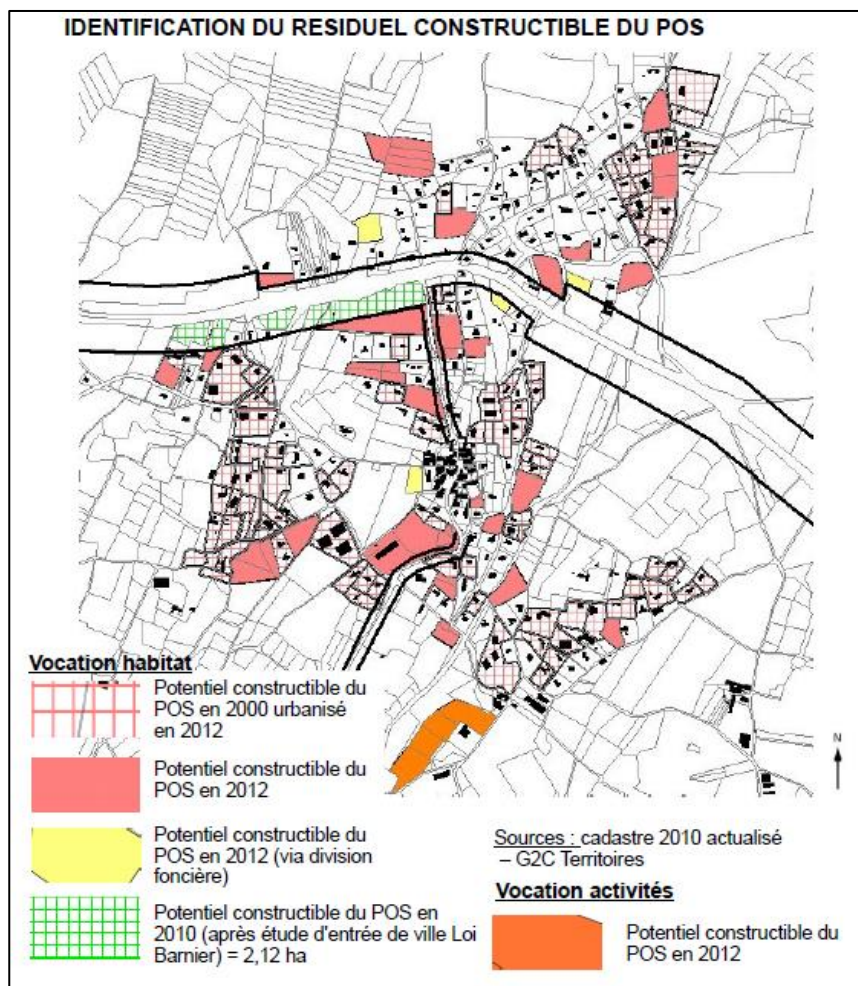
La commune est concernée par quatre types de zones à vocation d'urbanisation dans le POS : UA, UN, UF, NA.

- UA : le centre ancien du village caractérisé par une urbanisation continue ;
- UN : zone d'habitat pavillonnaire peu dense et non équipée en assainissement collectif (les types de systèmes d'assainissement autonomes à mettre en place étant différents en zones UNa et UNb) ;
- UF : zone peu équipée destinée à recevoir des activités sous conditions ;
- NA : zone d'urbanisation future peu ou pas équipée, dont l'urbanisation est soumise à conditions (réalisation des équipements par la commune ou de manière anticipée par les constructeurs). La sous zone NAa est soumise à un mode d'assainissement autonome particulier.

Le développement urbain dans le cadre du POS approuvé en 1991 et révisé en 2001 n'a pas permis de combler l'ensemble des espaces constructibles prévus par ce document d'urbanisme.

Une part importante du foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine a été bâtie depuis 2001.

Le POS de Monteils comptait 89,3 ha de zones constructibles dont 86,3 ha dédiés à de l'habitat. Entre 2000 et 2012, sur 32,24 ha constructibles et disponibles à vocation d'habitat, 21,67 ha ont été urbanisés. En 2012, le potentiel constructible mobilisable dans le cadre du POS, à vocation d'habitat, est de l'ordre de 10,57 ha.



Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers projetée à l'horizon 2023

Dans le cadre du PLU, **les limites constructibles initiales du POS sont actualisées** sur plusieurs secteurs de la commune, en cohérence avec :

- L'enjeu de **concilier développement urbain maîtrisé et préservation des espaces agricoles et naturels** ;
- Les **objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain**, affichés au PADD : objectifs qui tiennent compte du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés dans le cadre du diagnostic communal.

A ce titre, les limites constructibles sont revues et définies sur la base de l'enveloppe urbaine existante. La commune souhaite gérer dans un premier temps la densification des tissus urbains existants, et ne prévoir qu'une zone future d'urbanisation à moyen ou long terme, en entrée de village.

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et dispositions favorisant la densification de ces espaces

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune de Monteils a été réalisée dans le cadre du diagnostic communal et rappelée précédemment.

Le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Méthode d'analyse du potentiel de densification

Cette étude a pour objectif d'évaluer

- le potentiel de logements des zones urbaines du projet de PLU par remplissage des dents creuses du tissu urbain,
 - le potentiel de production de logements par divisions parcellaires,
 - le potentiel de renouvellement urbain,
- afin de définir les besoins en logements par extension de l'urbanisation future.

(Logements projetés de 200 m² de surface de plancher)

Densité projetées :

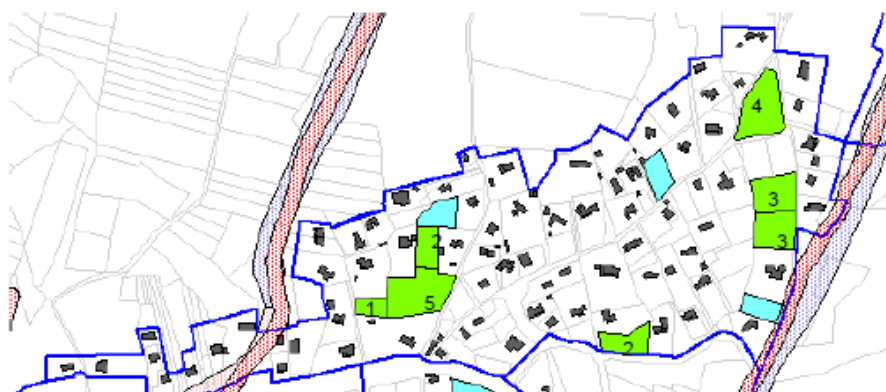
Logements individuels : 12 logements / ha soit des parcelles moyennes 833 m²

Logements Intermédiaire : 17 logements / ha soit des parcelles moyennes de 588 m²

Logements collectifs : 50 logements / ha soit des parcelles moyennes de 200 m²

Dans le règlement : la densité est maîtrisée via les articles d'emprise au sol (art 9), de hauteur (art 10), d'implantation en cohérence avec les typologies de logements projetées.

2. Les dents creuses



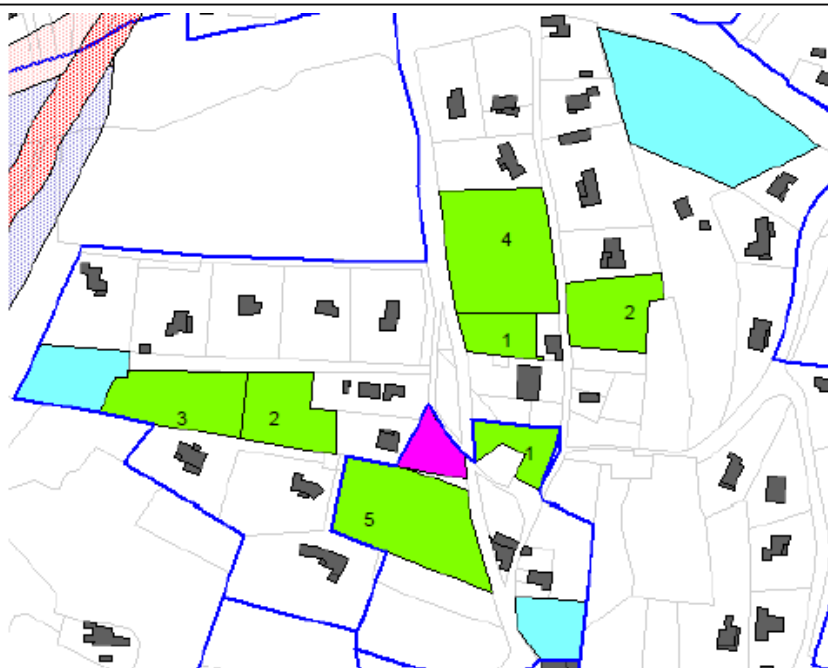
Site 1 : tissu pavillonnaire au Nord de la départementale 981 :

Densité actuelle 6 logements / ha

Enjeux : remplir les dents creuses restantes, limiter le phénomène de densification par divisions parcellaires

Volonté de maîtriser la densification de ce quartier : Logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 20 logements



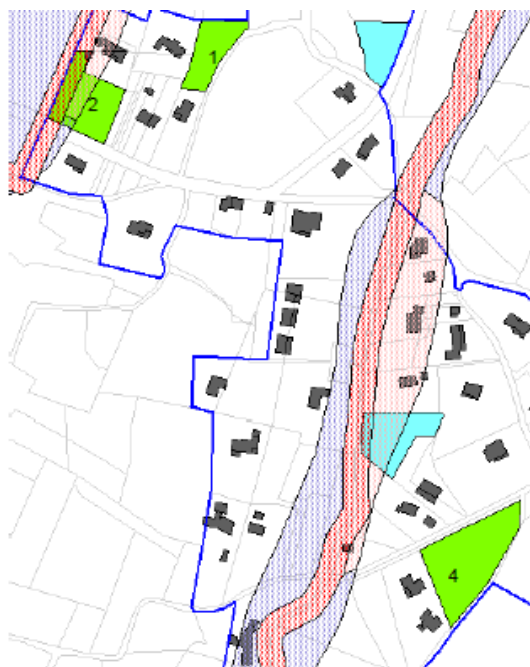
Site 2 : Entrée de village nord

Enjeux : densification du tissu urbain, renforcement de la centralité – requalification de l'entrée de village

logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Logements intermédiaires 17 logements /ha soit des parcelles moyennes de 588 m²

Potentiel de 18 logements

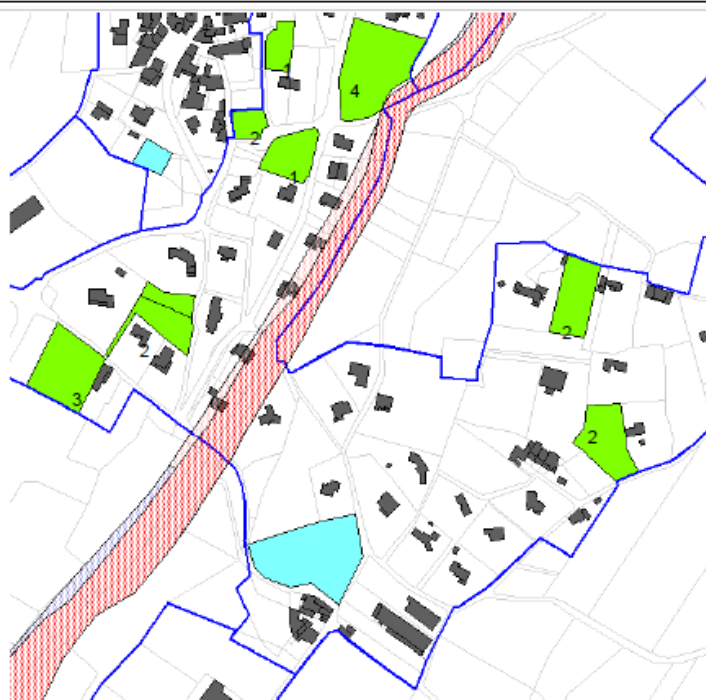


Site 3 : Tissu pavillonnaire ouest

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 7 logements



Site 4 : Tissu pavillonnaire est

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 17 logements



Site 5 : Noyau villageois

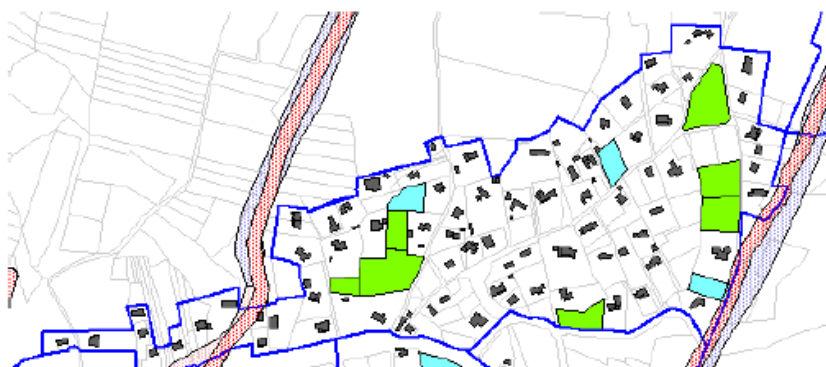
Enjeux : Renforcement de la centralité villageoise -densification du tissu urbain existant, remplissage des dents creuses

Logements collectifs : 50 logements / ha soit des parcelles de 200 m²

Potentiel de 8 logements

● ● ● **TOTAL REEL : Potentiel de 70 logements en dents creuses** ● ● ●

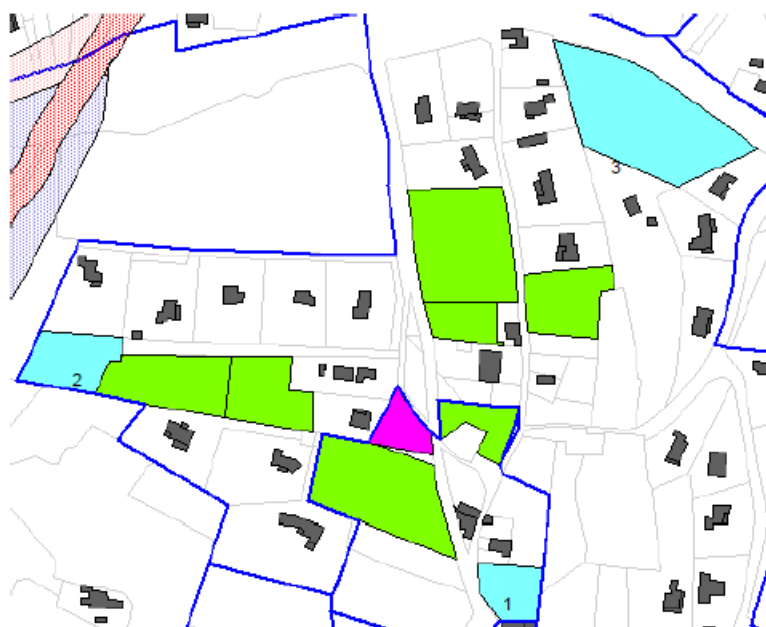
3. Potentiel de divisions foncières



Site 1 : tissu pavillonnaire au nord de la départementale 981

Enjeux : remplir les dents creuses restantes, limiter le phénomène de densification par divisions parcellaires

Potentiel de 3 logements



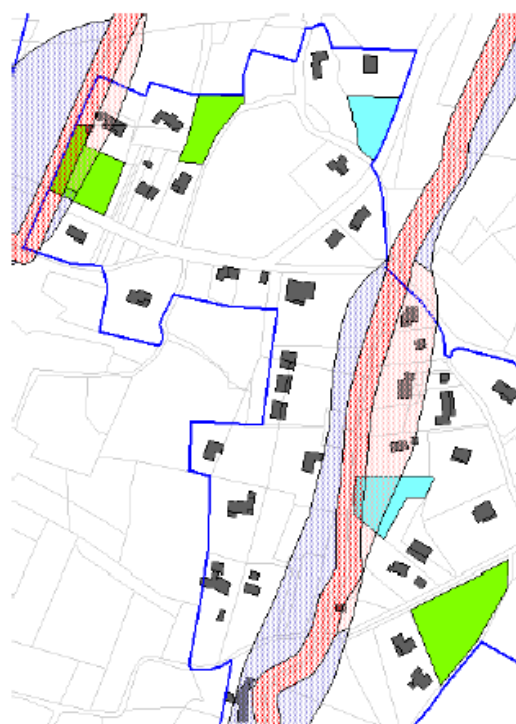
Site 2 : Entrée de village nord

Enjeux : densification du tissu urbain, renforcement de la centralité – requalification de l'entrée de village

Logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Logements intermédiaires 17 logements /ha soit des parcelles moyennes de 588 m²

Potentiel de 6 logements



Site 3 : Tissu pavillonnaire ouest

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

Logements individuels 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 3 logements en par divisions parcellaires

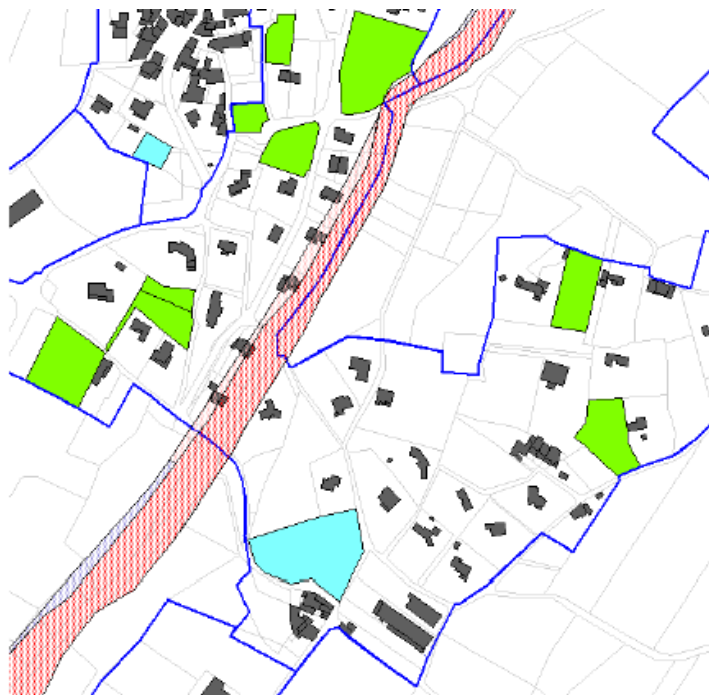


Site 4 : Le village

Enjeux : Renforcement de la centralité villageoise -densification du tissu urbain existant, remplissage des dents creuses

Logements collectifs : 50 logements / ha soit des parcelles de 200 m²

Potentiel de 3 logements



Site 5 : Tissu pavillonnaire est

Enjeux : densification du tissu urbain par division parcellaire, remplissage des dents creuses

Logements individuels : 12 logements / ha soit des parcelles de 833 m²

Potentiel de 5 logements

TOTAL : Potentiel de 20 logements par division parcellaire

- Synthèse étude du potentiel de logements en densification urbaine

La commune de Monteils présente un potentiel de densification de 90 logements (potentiel non pondéré) au sein de l'enveloppe urbaine existante du village et 20 logements en renouvellement urbain.

Afin de maîtriser l'urbanisation future du territoire et anticiper la desserte en réseaux de toutes les nouvelles constructions réalisables sous le PLU, la commune a fait le choix de prendre en compte le potentiel de logement productible en densification urbaine sans le pondérer (soit environ 70 logements constructibles en remplissage des dents creuses et environ 20 en divisions parcellaires).

■ Traduction dans les pièces du PLU

Afin de permettre et favoriser cette densification, le projet de Plan Local d'Urbanisme de Monteils met en place les dispositions suivantes.

- Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Au sein du PADD, plusieurs orientations visent à urbaniser en priorité par densification, à n'ouvrir à l'urbanisation que le foncier nécessaire, et ce en continuité du village, ce qui est cohérent avec l'enjeu de densification du tissu urbain existant :

- O1 – Maîtriser la croissance démographique de la commune : un objectif de 850 habitants à l'horizon 2023
- O2 – Recentrer et densifier l'urbanisation autour du noyau villageois
- O3 – Maîtriser la consommation d'espaces naturels et agricoles et limiter l'étalement urbain

- Dans les pièces réglementaires : Zonage et Règlement.

Au sein du zonage et du règlement, les principes de densification sont traduits comme suit :

- Définition d'une **zone UA** correspondant à l'entité urbaine du cœur de village.

La zone UA est définie sur la base des limites de la zone UA du POS. Elle correspond au centre historique définie dans l'analyse du potentiel de densification. La zone UA est définie comme suit au règlement du PLU.

« La zone UA correspond au noyau villageois de Monteil. Il s'agit d'une zone d'habitat dense accueillant essentiellement de l'habitat et des équipements publics mais pouvant accueillir des commerces, de l'artisanat et des bureaux.

La volonté est de conserver la morphologie urbaine existante (maisons de village...) et d'attirer des commerces et services pour renforcer la centralité villageoise et conserver l'identité de Monteils. »

Principales dispositions réglementaires de la zone UA visant à favoriser la densification du tissu urbain.

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 6	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement (sauf exceptions)	L'implantation à l'alignement de la voie, ou de l'emprise publique, permet d'optimiser le foncier disponible.
Art. 7	Les constructions devront s'implanter, dans une bande de 15 m à compter de l'alignement des façades existantes, en ordre continu d'une limite séparative à l'autre (sauf exceptions) Au-delà de la bande de cette profondeur les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.	L'implantation à la limite séparative permet d'optimiser le foncier disponible en évitant la perte liée à un éventuel recul. Cette disposition est renforcée par l'obligation de s'implanter d'une limite séparative à l'autre selon un front bâti continu.
Art. 8	Non réglementé.	L'absence de réglementation de l'article 8 contribue également à une optimisation du foncier, dans la mesure où les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées (annexes accolées à la construction principale par exemple).
Art. 9	Non réglementé.	L'emprise au sol des constructions n'étant pas limitée, elle peut atteindre 100% de la surface de la parcelle, en cohérence avec la morphologie actuelle du village, et permettre ainsi la construction de parcelles villageoises de taille réduite.
Art. 10	La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existante sur le même alignement, sans que la hauteur n'excède 11 mètres à l'égout et 14 m au faitage.	La hauteur maximale des constructions prévues correspondant à une hauteur de R+3. De plus, il est tenu compte de l'enveloppe générale des constructions existantes, en cohérence avec la morphologie actuelle du village. Ces dispositions favorisent encore la construction sur de petites parcelles, puisqu'un potentiel foncier réduit

peut être compensé par la production d'une surface de plancher suffisante sur plusieurs étages.

- Définition d'une **zone UB** correspondant aux extensions pavillonnaires récentes au sud de la départementale. Elle est constituée du sous-secteur UBa en entrée de village nord qui peut être densifiée.

La zone UB est définie sur la base des limites des zones UN, UNb et NAa du POS. La zone UB est définie sur la base de l'enveloppe urbaine existante. La zone UB est définie comme suit au règlement du PLU.

« La zone UB comprend un sous-secteur UBa, situé en entrée de village nord depuis la D253. Ce sous-secteur, desservi en réseau d'assainissement collectif, présente de forts enjeux de densification et de requalification de l'entrée de village. »

Principales dispositions réglementaires de la zone UB et du sous-secteur UBa visant à favoriser la densification du tissu urbain.

Articles	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification du tissu urbain
Art. 6	UB : Les constructions doivent s'implanter en un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer UBa : recul minimal de 3m (autres reculs imposés par rapport à la D981 et la RD25)	La définition d'un recul minimal moins important pour la zone UBa participe à la réduction de la consommation des espaces et répond à la volonté de densifier l'entrée de village nord. A ce titre, la règle participe à l'optimisation du foncier disponible.
Art. 7	Les constructions devront s'implanter en limites séparatives ou en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, au moins égal à la hauteur divisée par 2, avec un minimum de 4 mètres. (sauf exceptions)	L'implantation en limite séparative n'est pas obligatoire, mais elle est permise. Cette particularité permet donc d'optimiser le foncier en cas de petites parcelles. La possibilité d'appliquer un recul minimal par rapport aux limites séparatives permet une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le tissu et un respect de la morphologie urbaine.
Art. 8	Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.	La réglementation de l'article 8 contribue également à une optimisation du foncier, dans la mesure où les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées (annexes accolées à la construction principale par exemple).
Art. 9	En zone UB : L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière. En zone UBa : L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 50% de la surface de l'unité foncière.	La définition d'une emprise au sol maximale participe à la préservation de la morphologie urbaine de la zone. Définie de manière dégressive par rapport à la zone UA, l'emprise au sol de la zone UB participe la densification du site. L'emprise au sol autorisée est plus élevée pour le sous-secteur UBa afin de permettre une densification plus importante et de marquer l'entrée de village nord.
Art. 10	La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou 9 mètres au faîtage	La hauteur maximale des constructions prévues correspondant à une hauteur de R+1. Cette disposition favorise encore la construction sur de petites parcelles,

--	--

puisque un potentiel foncier réduit peut être compensé par la production d'une surface de plancher suffisante sur plusieurs étages.

- Définition d'une **zone UC** correspondant à l'entité urbaine pavillonnaire, au nord de la départementale.

La zone UC est définie sur la base des limites des zones UNA et Na du POS. La zone UC est définie sur la base de l'enveloppe urbaine existante.

La zone UC est définie comme suit au règlement du PLU.

« La zone UC correspond aux zones d'extension pavillonnaires au nord de la départementale D981. »

La zone UC est située dans une ZNIEFF et est séparée du reste de l'enveloppe urbaine par la RD981. La zone UC est visible depuis le village et présente des atouts paysagers. La desserte viaire et la desserte en réseaux n'est pas dimensionnée pour accueillir une densification pavillonnaire trop importante. L'objectif est de laisser les dents creuses se construire mais de maîtriser le phénomène de divisions parcellaires.

Principales dispositions réglementaires de la zone UC

Articles	Disposition concernée
Art. 6	Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes (autres reculs imposés par rapport à la D981 et la RD25)
Art. 7	Les constructions doivent s'implanter : - à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur séparant les deux points les plus proches ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; (exception annexes)
Art. 8	Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.
Art. 9	L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière.
Art. 10	La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout ou 9 mètres au faitage.

Justification
La règle participe à l'optimisation du foncier disponible tout en respectant la morphologie urbaine existante.
La définition d'un recul minimal par rapport aux limites séparatives permet une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le tissu et un respect de la morphologie urbaine.
La réglementation de l'article 8 contribue également à une optimisation du foncier, dans la mesure où les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées
La définition d'une emprise au sol maximale participe à la préservation de la morphologie urbaine de la zone. Définie de manière dégressive, l'emprise au sol de la zone UC participe la densification du site tout en préservant ses caractéristiques urbaines.
La hauteur maximale des constructions prévues correspondant à une hauteur de R+1. Cette disposition favorise encore la construction sur de petites parcelles, puisque un potentiel foncier réduit peut être compensé par la production d'une surface de plancher suffisante sur plusieurs étages.

■ Evolution des limites des zones constructibles

Les principales évolutions de zonage entre le POS et le projet de PLU sont les suivantes.

Déclassement de zones NC/ND du POS en zone U/AU au PLU		Reclassement de zones U/NA du POS en zones A/N au PLU	
Reclassement de zones NC du POS en zone U/AU au PLU	5 345 m ²	Reclassement de zones U/NA du POS en zone A au PLU	96 555 m ²
Reclassement de zones ND du POS en zone U/AU au PLU	547 m ²	Reclassement de zone U/NA du POS en zone N au PLU	87 318 m ²
Total	5892 m²	Total	183 873 m² Soit 18.38 ha

Evolutions au sein des zones agricoles/Naturelles	
Zones ND du POS reclassées en zone A au PLU : redéfinition des zones agricoles/naturelles au regard de l'occupation réelle des sols et de la volonté communale.	8 049 m ² Soit 0.80 ha
Zone NC du POS reclassées en zone N au PLU : redéfinition des zones agricoles/naturelles au regard de l'occupation réelle des sols et de la volonté communale.	1 424 115 m ² Soit 142.4 ha

En conclusion, le projet de PLU vise à préserver les espaces agricoles et naturels de la commune en rendant aux zones A et N plus de 17 hectares initialement constructibles dans le cadre du POS (+ 18.38ha – 5 892 m²).

Les principales évolutions opérées sont les suivantes :

- **Un ajustement à la marge des limites des zones N, A et U en fonction de l'enveloppe urbaine actuelle et du projet de la commune**

*En effet, le principe général du PLU de Monteils consiste en la **reprise de la tâche urbaine définie sur la commune de Monteils**. Ainsi, des terrains urbanisables au POS mais non construits en 2015, ont été reclassés en zone agricole ou naturelle selon leurs caractéristiques.*

*Des parcelles en continuité immédiate de la tache urbaine (moins de 50m entre deux constructions) classées en zones agricoles ou naturelles dans le POS ont été reclassées en zone urbaine dans le PLU, pour **reconnaître l'occupation du sol existante** (localisation à moins de 50m de l'enveloppe urbaine).*

*Les **limites constructibles de certains secteurs de Monteils sont actualisées** en cohérence avec l'enjeu de concilier un développement urbain maîtrisé et une préservation des espaces agricoles et naturels de la commune. Ce potentiel foncier n'était pas nécessaire pour permettre la croissance démographique projetée à l'horizon 2023 sur le territoire de Monteils.*

En effet, une fois le potentiel constructible par densification urbaine pris en compte, les besoins en logements seront satisfaits par la zone future d'extension de l'urbanisation (dent creuse en entrée de village classée en zone UNb au POS). Les

terrains en extension de la tache urbaine ne représentent pas un potentiel foncier répondant aux besoins de la commune.

- **Un reclassement en zone U des zones d'urbanisation futures du POS déjà bâties**

Le POS prévoyait des zones d'extensions, les zones NA. L'essentiel de ces zones ont été construites sous le POS.

Les parcelles en extension de l'enveloppe urbaine actuelle ont été reclassées en zone U dans le PLU. Les parcelles non construites sous le POS et en extension de l'enveloppe urbaine son reclassées en zone agricole ou naturelle en fonction de leur occupation du sol et de leur potentiel.

- **Redéfinition des zones naturelles et des zones agricoles**

La commune a souhaité redéfinir les zones A et N dans le document d'urbanisme en fonction de l'occupation du sol réelle et du potentiel des espaces.

En outre, ce reclassement permettra de maintenir les activités agricoles sur les zones naturelles mais limitera les nouvelles constructions, afin de préserver les fonctionnalités et sensibilité écologique.

Le circuit, classé en zone NC dans le POS est reclassé en zone naturelle dans le PLU.

- **Création d'une zone 2AU pour des équipements publics**

Une zone 2AU a été créée dans le PLU de Monteils, au sein d'un ancienne zone agricole du POS, non exploitée. L'urbanisation programmée se résume en un accès sur une voie communale, un parking en stabilisé, et un bâtiment pour l'équipement public.

- **Suppression des sous-secteurs de la zone NC du POS**

Les sous-secteurs de la zone Nc dans le POS (NCa, NCb, NCr) sont reclassés en zone agricole du PLU.

- **Création d'une zone agricole protégée dans le PLU (Ap)**

L'objectif est de reconnaître les enjeux paysagers des espaces agricoles en entrée d'agglomération.

Principales évolutions des zones agricoles et naturelles entre POS et PLU

Zones à vocation d'urbanisation au POS, reclassées en zone agricoles ou naturelles du PLU

■ Zones U/NA reclassées en zone A du PLU

■ Zones U/NA reclassées en zone N du PLU

Consommation d'espaces naturels ou agricoles au POS à vocation d'urbanisation dans le PLU

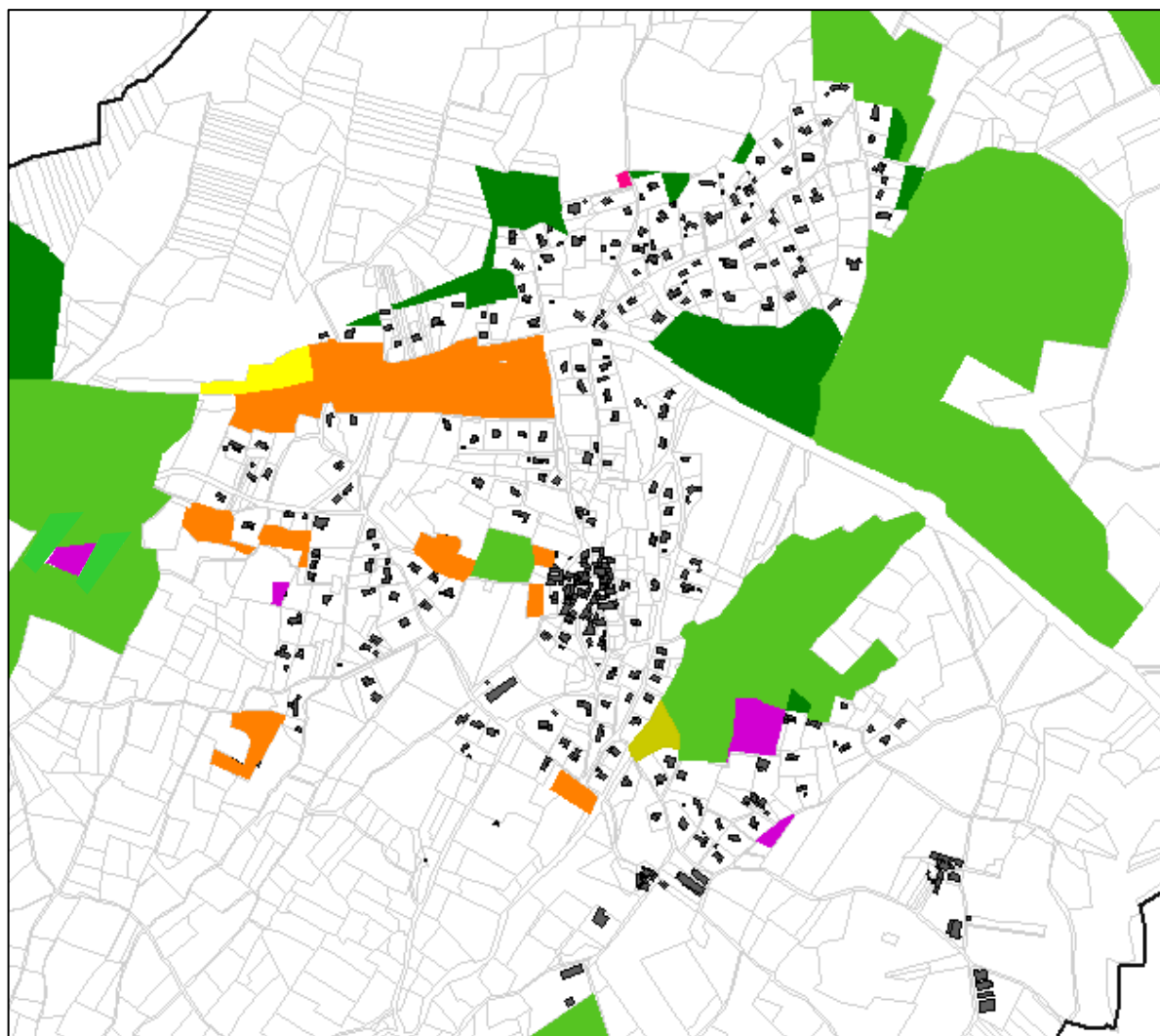
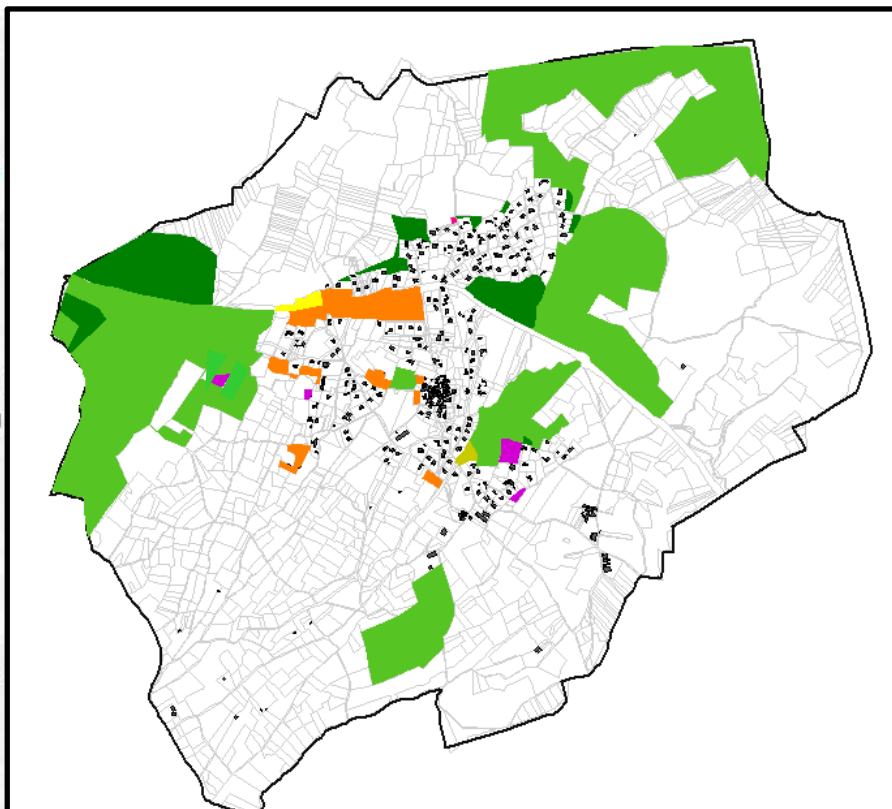
■ Zones NC reclassées en zone U du PLU

■ Zones ND reclassées en zone U du PLU

Redéfinition des limites des zones agricoles et naturelles

■ Zones NC reclassées en zone N du PLU

■ Zones ND reclassées en zone A du PLU



■ Préservation des espaces forestiers

Le POS de la commune ne contient aucun Espace Boisé Classé. Le PLU n'a pas créé d'EBC. Cependant, les espaces boisés de la commune, notamment au nord de la RD981 sont classés en zone naturelle.

Choix retenus et justifications des pièces réglementaires : Zonage et Règlement

Un zonage en accord avec le projet urbain de Monteils

■ Principes généraux du zonage du PLU

Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme (PLU), traduits au sein des orientations du PADD, dont la nécessité de mise en compatibilité du document d'urbanisme avec la nouvelle réglementation en vigueur (Loi Grenelle de l'Environnement, loi ALUR, LAAF...) induisent un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal.

Rappel du règlement

Le PLU de la commune de Monteils répartit le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme).
- les zones à urbaniser (AU), correspondent à des secteurs à dominante agricole de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme).
- les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Différentes zones et sous-secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques. Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond un règlement de 13 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs, le zonage du PLU de Monteils respecte et traduit spatialement les axes cadres retenues au sein du PADD et définies précédemment :

- **1 – Assurer un développement démographique en adéquation avec l'offre en équipements de la commune**
- **2 – Assurer la croissance démographique par un confortement de l'attractivité économique de la commune**
- **3 – Valoriser l'environnement et le cadre de vie**

■ Des évolutions réglementaires liées au contexte législatif

La transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) implique un certain nombre de changements d'ordre réglementaire, pour être conforme notamment aux lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH) et Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle).

La notion de projet est plus clairement affirmée avec l'ajout du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pièce maîtresse du PLU, ce PADD établit les grandes orientations de développement retenues pour la commune à l'horizon 2023, orientations qui sont ensuite traduites au sein des pièces réglementaires du PLU.

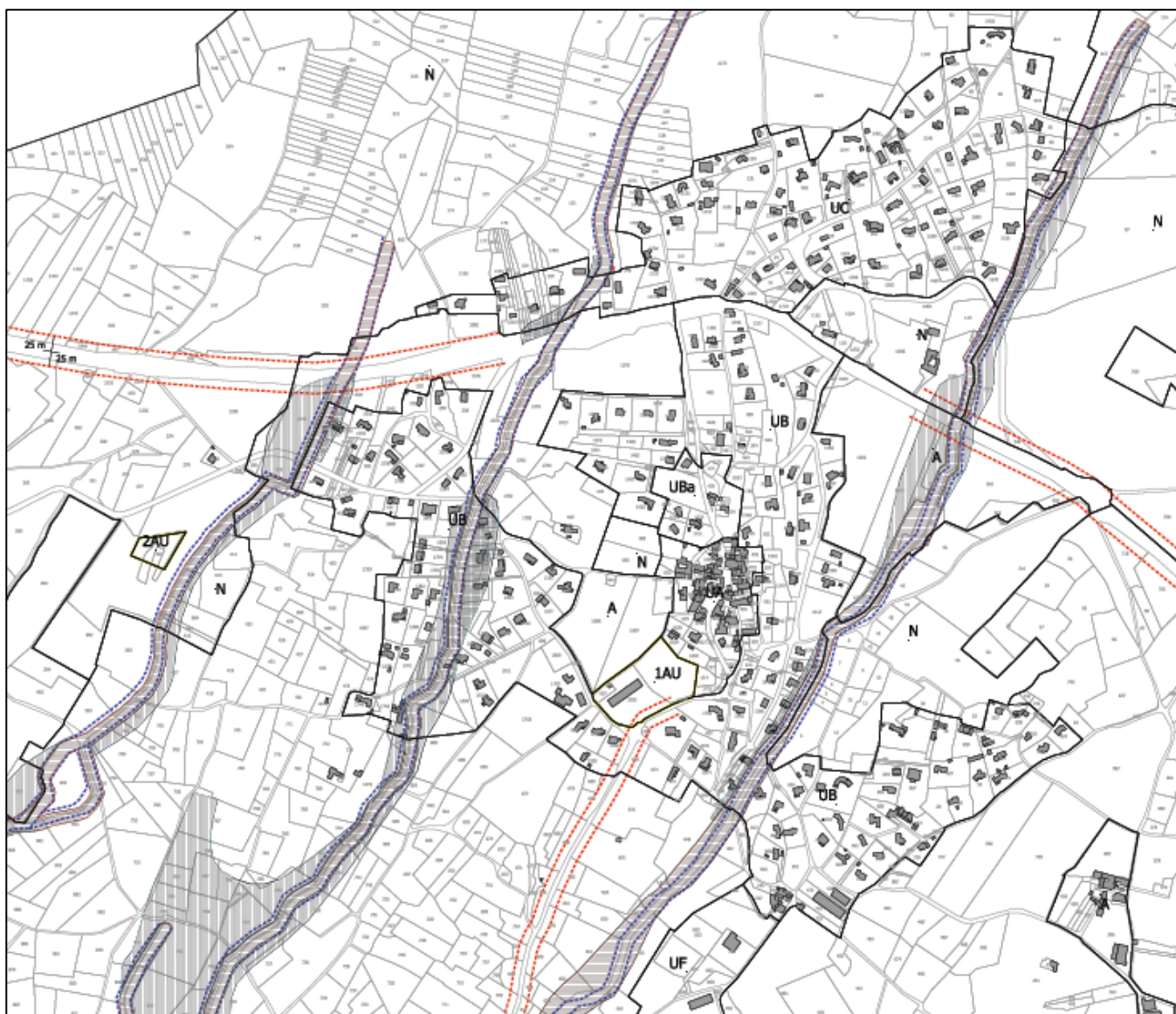
De plus, la dénomination des zones change afin de mieux prendre en compte une logique de projet.

- les zones d'urbanisation future, inscrites en zone NA du POS, deviennent des zones A Urbaniser (AU) au sein du PLU.
- les zones agricoles (NC) et naturelles (ND) du POS deviennent respectivement des zones A et N dans le cadre du PLU afin de mieux prendre en compte leur vocation.
- les zones Urbaines (U) du POS sont maintenues dans le PLU (zones U).

■ Evolutions de zonage réalisées par rapport au POS

Les différentes zones établies dans le cadre du PLU sont récapitulées dans le tableau suivant.

	Zones correspondantes du PLU
Noyau villageois de Monteils	UA
Zones d'extensions pavillonnaires récentes au Sud de la départementale 981 présentant un enjeu de densification urbaine	UB
Zones pavillonnaires au nord de la départementale D981	UC
Zone d'activités économiques existante	UF
Zone à urbaniser à vocation mixte et d'équipements publics à l'ouest du village	2AU
Zone future d'ouverture à l'urbanisation, insuffisamment équipée. Son urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.	1AU
Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	A
Secteurs agricoles à protéger en raison des enjeux paysagers	Ap
Secteurs naturels de Monteils	N



Le zonage du précédent POS a ainsi été redéfini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels (en termes d'occupation du sol)
- Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine en priorité avant toute extension de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en logements de la commune,
- Actualiser le cadre réglementaire en cohérence avec l'occupation du sol et/ou l'urbanisation existante,
- Mettre en adéquation le zonage avec le projet de territoire de Monteils.

En cohérence avec les principaux enjeux/objectifs fixés dans le PADD, les tableaux et la cartographie suivants présentent et justifient les évolutions de zonage opérées au sein du PLU par rapport au précédent POS.

Modifications apportées au plan de zonage		Justification
Enveloppe urbaine	1 2	Reclassement d'une parcelle de UNb en UBa <i>La parcelle est desservie par les réseaux publics notamment le réseau public d'assainissement collectif. A ce titre, elle a été incluse dans la zone UBa, présentant un enjeu de densification urbaine.</i>
	3	Reclassement de UN à UBa <i>La parcelle est desservie par les réseaux publics notamment le réseau public d'assainissement collectif. A ce titre, elle a été incluse dans la zone UBa, présentant un enjeu de densification urbaine.</i>
	4	Reclassement d'une parcelle de UN vers UA <i>L'intégration de la parcelle en UA vise à permettre la production de logements en continuité du village sur une parcelle desservie en réseaux public afin de permettre une densification.</i>
	7	Reclassement des grandes dents creuses en entrée de village, de la zone UNb vers la zone 1AU <i>Volonté d'encadrer l'urbanisation en entrée de village sud le long de la RD253 et de conditionner son ouverture à l'urbanisation à sa desserte en réseaux publics d'assainissement et à la capacité de la station d'épuration.</i>
	11	Reclassement d'une parcelle de la zone NC vers la zone UB <i>Ce reclassement est basé sur la définition de la tache urbaine. Cette construction n'a pas de vocation agricole et est située à moins de 50 m des constructions existantes. Elle est desservie en réseaux publics et est incluse dans la zone UB dans le PLU.</i>
	13	Reclassement d'une parcelle de la zone Nc vers UB
	14	Reclassement de la zone UF vers UB <i>La zone UB permet les constructions à vocation de commerce, d'artisanat, d'habitat. Les parcelles de la zone UF du POS peuvent être reclassées en zone UB.</i>
	17	Reclassement de la zone NAa du POS vers la zone UB <i>La zone NAa du POS a été en partie urbanisée. La partie urbanisée et desservie en réseaux publics est reclassée en zone UB dans le PLU pouvant faire l'objet d'une densification en accord avec la loi ALUR. Les parcelles non bâties en extension de l'enveloppe urbaine, sont cependant reclassées en zone naturelle ou agricole selon leur potentiel. En effet, les terrains ne répondent pas à un besoin en foncier pour la commune. L'objectif est de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels supplémentaires.</i>
	19	Reclassement de parcelles bâties de la zone NC vers UB <i>Ce reclassement est basé sur la définition de la tache urbaine. Cette construction n'a pas de vocation agricole et est située à moins de 50 m des constructions existantes. Elle est desservie en réseaux publics et est incluse dans la zone UB dans le PLU.</i>

Modifications apportées au plan de zonage		Justification
	33	Reclassement de la zone ND vers la zone UC
	38	Reclassement de la zone NA vers la zone UC
Zone d'urbanisation future pour des équipements	25	Classement de parcelles communales de la zone Nc vers la zone 2AU
	6	Reclassement de parcelles en zone UN du POS vers la zone A
Espaces agricoles	8	Reclassement de parcelles en zone UNb du POS vers la zone A
	43	Création d'une zone Ap au sein de la zone agricole
	18	Reclassement des parcelles en zone NAa en zone A
	20	Reclassement des parcelles en zone NAa en zone A

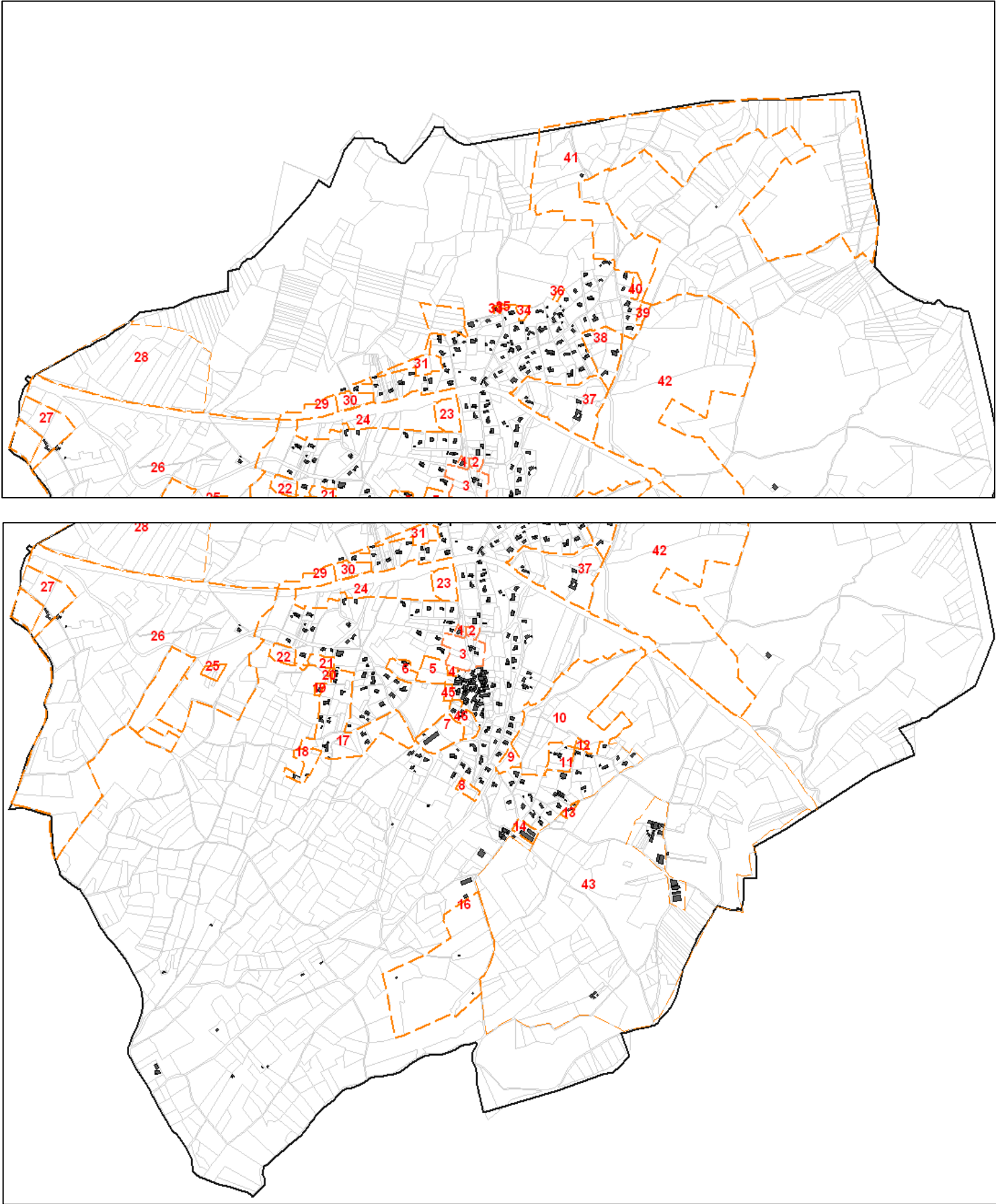
Modifications apportées au plan de zonage		Justification
	21	Reclassement de parcelles en zone UN vers la zone A
	22	Reclassement de parcelles en zone UN vers la zone A
	23	Reclassement de parcelles en zone UNb vers la zone A
	24	Reclassement de parcelles en zone UN vers la zone A
	29	Reclassement de zones Nd vers la zone A
	30	Reclassement de la zone UNa vers la zone A
Espaces naturels	9	Reclassement de parcelles en zone UN du POS vers la zone N
	5	Reclassement en zone N du parc du château classé en Nc dans le POS

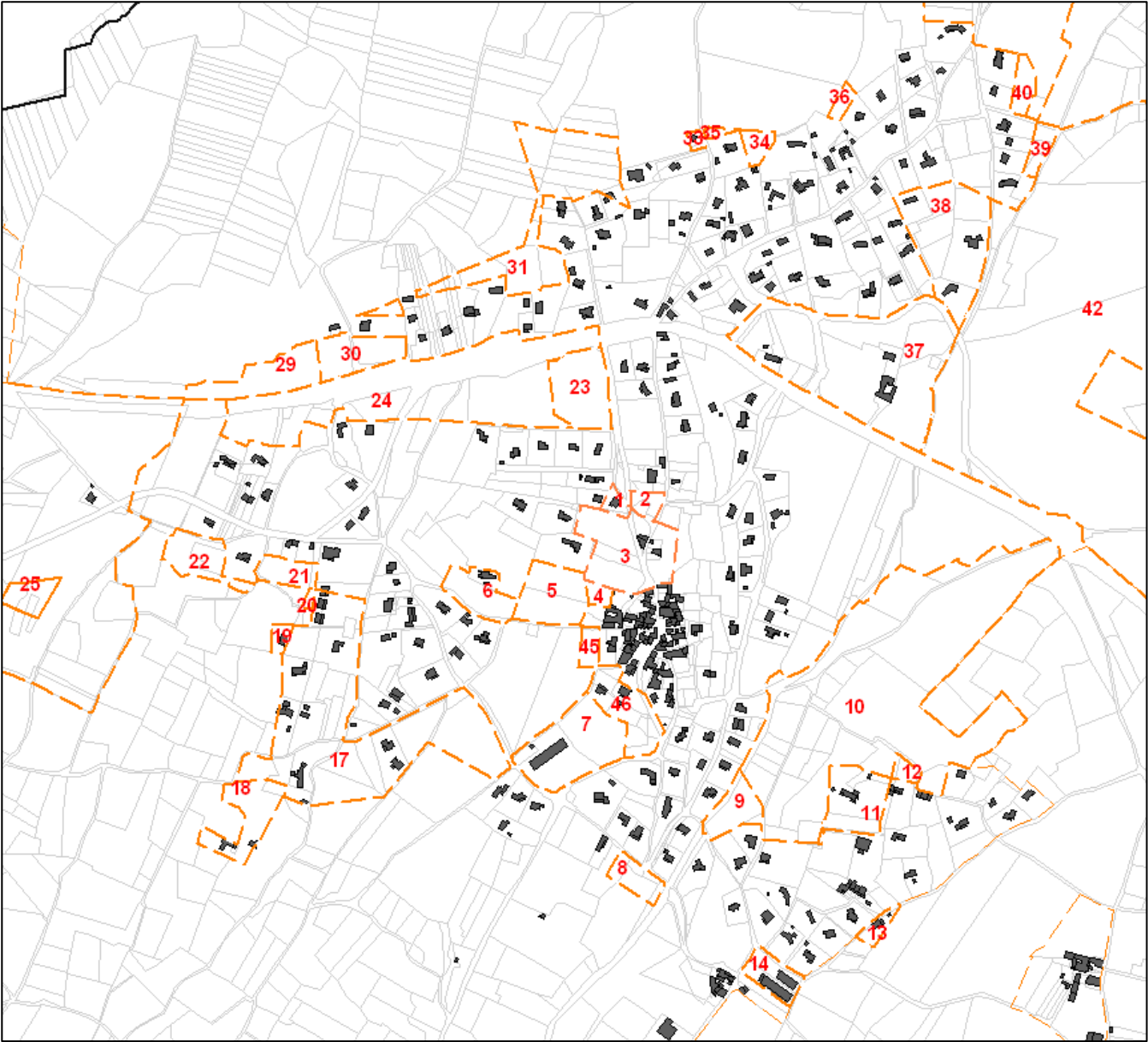
Modifications apportées au plan de zonage		Justification
	10	Reclassement de parcelles en zone Nc du POS vers la zone N
	12	Reclassement de la zone UNb vers N
	16	Reclassement des zones NC vers le sous-secteur Nc.
	26	Classement d'un secteur Nc du POS en zone naturelle
	27	Reclassement de la zone NCb en zone naturelle dans le PLU au sud de la RD981
	28	Reclassement de la zone NCb en zone naturelle dans le PLU au nord de la RD981
	31	Reclassement de la zone UNa vers la zone N
	35	Reclassement de la zone UNa vers N
	34	Reclassement de la zone UNa vers N

Modifications apportées au plan de zonage		Justification
	36	Reclassement de la zone UNa vers N
		<i>Volonté municipale de répondre aux besoins en logements via une densification des tissus urbains existants par remplissage des dents creuses de la tache urbaine en priorité. La zone urbaine du PLU est tracée en cohérence avec l'enveloppe urbaine actuelle. Enjeu de limitation de l'étalement urbain.</i>
	37	Reclassement des mas en entrée d'agglomération de la zone UNa vers la zone N
		<i>Les mas en entrée d'agglomération depuis la RD981 sont reclassés en zone naturelle afin de répondre à l'objectif de préserver l'entrée de village. Les nouvelles constructions sont donc interdites.</i>
	39	Reclassement de la zone UNa vers N
		<i>La zone UNa du POS a été en partie urbanisée. La partie urbanisée et desservie en réseaux publics est reclassée en zone UC dans le PLU pouvant faire l'objet d'une densification en accord avec la loi ALUR. Les parcelles non bâties en extension de l'enveloppe urbaine sont cependant reclassées en zone naturelle. En effet, les terrains ne répondent pas à un besoin foncier pour la commune. L'objectif est de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels supplémentaire.</i>
	40	Reclassement de la zone UNa vers N
		<i>La zone UNa du POS a été en partie urbanisée. La partie urbanisée et desservie en réseaux publics est reclassée en zone UC dans le PLU pouvant faire l'objet d'une densification en accord avec la loi ALUR. Les parcelles non bâties en extension de l'enveloppe urbaine sont cependant reclassées en zone naturelle. En effet, les terrains ne répondent pas à un besoin foncier pour la commune. L'objectif est de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels supplémentaire.</i>
	41	Reclassement d'espaces classés en zone NC dans le POS en zone N du PLU
		<i>Le reclassement en zone N répond à une reconnaissance de l'existant des espaces naturels de la commune.</i>
	42	Reclassement d'espaces classés en zone NC dans le POS en zone N du PLU
		<i>Le reclassement en zone N répond à une reconnaissance de l'existant des espaces naturels de la commune.</i>

Localisation des évolutions du zonage entre le POS et le PLU

Au total, 41 points de modifications ont été réalisés entre le POS et le projet de PLU afin de répondre aux volontés communales, aux enjeux environnementaux et pour certains, aux limites parcellaires.





■ Synthèse des évolutions de zonage entre POS et PLU

	POS, surface en ha		PLU, surface en ha	
Zone Urbaine	UA	2.25	UA	2.98
	UN	34.53	UB	43.50
	UNa	27.64	UBa	1.66
	UNb	8.24	UC	21.52
	UF	3.77	UF	3.46
TOTAL	76.43 ha		73.11 ha	
Zone A Urbaniser	NA	1.81	1AU	1.36
	NAa	6	2AU	0.30
TOTAL	7.81ha		1.65 ha	
Zone Naturelle	ND	84.02	N	234.76
TOTAL	84.02ha		234.76 ha	
Zone Agricole	NC	507.79	A	310.13
	NCb	14.03	Ap	80.33
	NCr	5.01	Ar	5.12
	NCa	10.10		
TOTAL	563.93 ha		395.58 ha	
TOTAL	705.1ha		705.1ha	

Dispositions complémentaires portées au plan de zonage

Au-delà des zones U / AU / A et N définies au sein du PLU, les éléments graphiques complémentaires suivants sont intégrés au plan de zonage du nouveau document d'urbanisme de Monteils.

■ Emplacements réservés (ER)

Les Emplacements Réservés (ER), dédiés à la réalisation de voies / ouvrages publics, sont revus :

- **ajout d'un ER** dans le but notamment de permettre réalisation de la nouvelle station d'épuration des eaux usées

ER ajoutés au Plan Local d'Urbanisme

1	Création station d'épuration des eaux usées
---	---

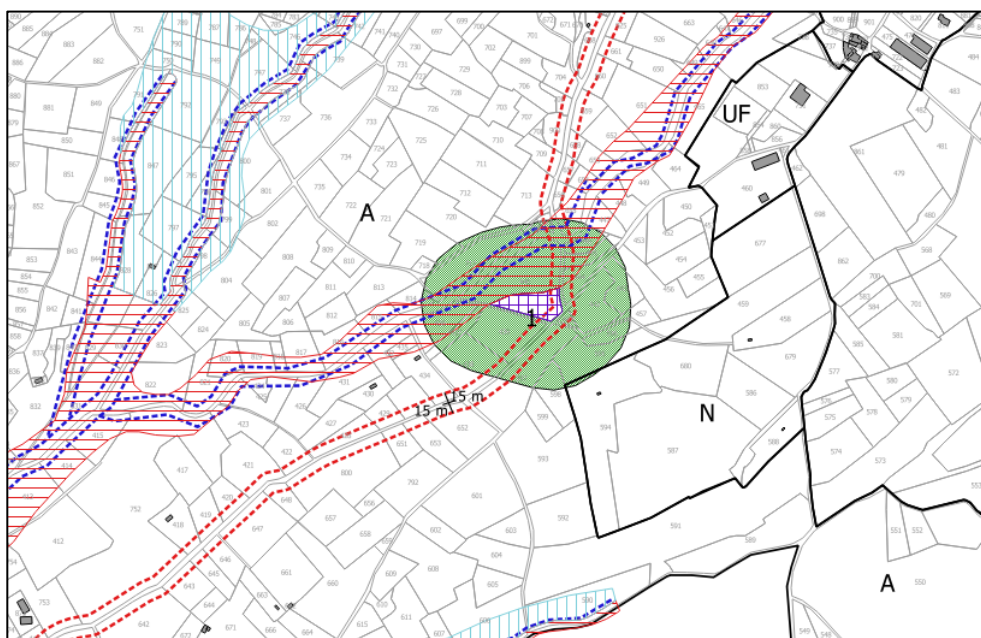
Au total, **1 Emplacement Réservé (ER)** est défini au sein du PLU de Monteils.

Les Emplacements réservés du POS sont obsolètes et supprimés.

■ Les zones non aedificandi

Une zone non aedificandi a été créée sur le territoire et est visible sur le plan de zonage :

- Une zone non aedificandi autour de la future station d'épuration : rayon de 100m pour des raisons sanitaires



 **non aedificandi step**

Il s'agit d'une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures. Dès lors, les constructions doivent être implantées au-delà de ces espaces. Les servitudes non aedificandi sont reportées au plan de zonage du PLU.

■ Erosion des berges des cours d'eau et valats

Afin de prévenir l'érosion des berges des cours d'eau et valats, et assurer leur entretien, un recul de 10m des berges est imposé pour les constructions et annexes. Un recul de 4m est imposé pour les clôtures.

Cette zone non aedificandi est matérialisée au plan de zonage autour des cours d'eau du territoire et des principaux valats.

Ces reculs sont reportés au plan de zonage du PLU.

Evolutions du règlement réalisées par rapport au précédent POS

Rappel du Règlement

En cohérence avec les orientations de développement retenues pour le développement de Monteils à l'horizon 2023 au sein du PADD, le PLU découpe le territoire de la commune en quatre types de zones distinctes, chacune pouvant se subdiviser en différentes zones ou sous-secteurs :

- les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme).
- les zones à urbaniser (AU), correspondent à des secteurs naturels de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R123-6 du Code de l'Urbanisme).
- les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique [...] (R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement de la commune, au travers d'un règlement qui définit les règles d'occupation du sol. Constitué de 14 articles avant la promulgation de la loi ALUR du 24 mars 2014, il est désormais constitué de 13 articles réglementés, l'article 14 ayant été supprimé.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol		
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites	
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Section II – Conditions de l'occupation du sol		
Article 3	Accès et voirie	
Article 4	Desserte par les réseaux	
Article 5	Caractéristiques des terrains	Non réglementé conformément aux dispositions de la loi ALUR
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	

Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 9	Emprise au sol	
Article 10	Hauteur maximale des constructions	
Article 11	Aspect extérieur	
Article 12	Stationnement	
Article 13	Espaces libres et plantations	
Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols		
Article 14	Coefficient d'Occupation du Sol	Supprimé par la loi ALUR

Des dispositions générales en introduction du règlement du PLU précisent les règles applicables à plusieurs zones. Enfin sont établis en annexes du règlement du PLU les informations complémentaires nécessaires à l'application de certaines dispositions de ce règlement, ainsi que les définitions utiles à la compréhension et à la mise en œuvre dudit règlement.

■ Généralités

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal. Les évolutions générales et communes à plusieurs zones, par rapport au POS, sont signalées dans les encarts orangés.

Dispositions générales

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zone.

Dans le cadre de la révision du POS pour élaboration du PLU, ces dispositions sont maintenues ou actualisées (références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, secteurs à risques, lexique, etc.).

De plus certaines dispositions ont été ajoutées. Elles concernent :

- Des dispositions relatives aux travaux sur les constructions existantes,
- Des dispositions relatives à la reconstruction des bâtiments,
- Des dispositions relatives aux adaptations mineures,
- Des dispositions relatives au risque lié au ruissellement pluvial,
- Des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques,
- Des dispositions relatives aux emplacements réservés,
- Des dispositions concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Des dispositions applicables pour la gestion des bordures des cours d'eau,
- Des dispositions de dérogation par rapport à l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme,
- Un lexique.

Articles 1 et 2 – les interdictions et autorisation d'occupations des sols

Le PLU précise les interdictions d'occuper le sol et mentionne uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières. Cette réglementation est principalement fondée sur neuf catégories d'affectation des sols qui peuvent être déclinée. C'est à ces neuf catégories qu'il est fait référence en termes d'affectation des sols propres à chaque zone :

1. L'habitat,
2. Les bureaux,
3. Les activités commerciales,
4. Les activités artisanales
5. Les activités hôtelières,
6. L'industrie,
7. Les entrepôts,
8. Les activités agricoles et/ou forestières,
9. Les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Les zones Urbaines (U)									
UA									
UB									
UC									
UF									

	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Les zones A Urbaniser (AU)									
2AU									
1AU	Urbanisation soumise à une modification ou une révision du PLU								

Les zones Agricoles (A)									
A									
Ap / Ar									

Les Zones Naturelles (N)									
N									

Autorisé	
Autorisé sous conditions particulières	
Interdits	

Evolutions du PLU

Ces articles connaissent des évolutions importantes par rapport à l'ancien POS. Il s'agit d'une part de reformulation de termes pour s'adapter aux différentes affectations et usages du sol prévus par le Code de l'Urbanisme, et d'autre part pour faire évoluer les interdictions et autorisations en fonction des nouvelles zones.

Par ailleurs, les autorisations d'occupation du sol sont nuancées en fonction :

- Des conditions particulières autorisant l'artisanat et/ou les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement si ils sont liés au bon fonctionnement de la zone et n'impliquent aucun risque ni aucune nuisance incompatible avec la vocation de la zone.
- Des conditions particulières liées à des périmètres particuliers : les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 3 – Accès et voirie

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès au terrain, est écrit de manière globalement semblable pour l'ensemble des zones. Les règles visent deux éléments essentiels à s'avoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès ne créent pas d'insécurité.

Des dispositions particulières sur les nouveaux accès sont inscrits pour les départementales.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Evolutions du PLU

Cet article connaît des évolutions afin de clarifier et de faciliter son application. Les règles sont quasi-identiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter ces dispositions sur les zones concernées.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite.

L'article 4 traite de la récupération des eaux pluviales sur les unités foncières.

Enfin, il réglemente également les réseaux divers (télécommunication, électricité, TC, etc.).

Evolutions du PLU

Cet article connaît des évolutions formelles de rédaction.

Il peut renvoyer aux règlements d'assainissement applicables.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Selon le Code de l'Urbanisme, modifié par la mise en application de la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), il n'est plus possible pour les communes de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Evolutions du PLU

La règle est alors supprimée sur l'ensemble des zones.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il s'agit d'un article obligatoire. Le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le patrimoine bâti existant et permettre son évolution.

Traditionnellement, les règlements du cœur de village (zones UA) permettent de s'implanter à l'alignement. Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante, privilégiant des reculs plus ou moins importants par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Chaque article est assorti d'une définition et de modalités de la règle et comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des piscines et des annexes.

Des reculs à respecter pour les nouvelles constructions par rapport aux voiries départementales, hors agglomération, sont inscrits au plan de zonage et dans le règlement.

Evolutions du PLU

Ces articles ont été repris et ajustés pour présenter clairement :

- Les dispositions générales,
- Les dispositions particulières pour certains cas.

Des évolutions à la marge ont été apportées.

Compte tenu de la spécificité de chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante, qui expose les évolutions des règles du PLU.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantations respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaine densification dans les sites appropriés (zones centrales notamment).

Dans le village (zone UA), la règle générale consiste à s'implanter sur les limites séparatives dans une bande de 15m et avec un retrait aux limites séparatives en dehors de cette bande de 15m.

Dans les zones pouvant être densifiées, l'implantation des constructions en limite séparative est permise.

Pour les zones à vocation économique, des implantations en retrait sont privilégiées afin de d'aménager les accès et le stationnement nécessaires sur les parcelles privées.

Chaque article est assorti d'une définition et de modalités de la règle et comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des piscines et des annexes

Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées.

Compte tenu de leurs spécificités propres à chaque zone, il convient de se reporter à la partie suivante qui expose les évolutions des règles du PLU.

Les dispositions particulières différentes de la règle générale ont été ajoutées et complétées sur l'ensemble des zones.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions entre elles sur un même terrain.

La règle n'est pas systématiquement réglementée dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions.

Evolutions du PLU

La commune a fait le choix de ne pas réglementer cet article au vu de la structuration et de l'organisation de l'enveloppe urbaine.

L'objectif est d'avoir une règle assez souple qui permet la construction de nouveaux bâtiments existants au sein de l'enveloppe urbaine.

Article 9 – Emprise au sol

Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction. Elles doivent répondre à un objectif précis d'urbanisme, tel que la volonté de permettre une densification d'un secteur en rentabilisant l'espace consommé pour des constructions à vocation d'habitat ou d'activité, d'aérer le tissu urbain, d'imposer une certaine forme des constructions au sol, de maîtriser l'aménagement des zones d'activité, de limiter l'imperméabilisation des sols, etc.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions constitue également un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. D'une manière générale, la hauteur au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres sur l'ensemble des zones urbaines afin de préserver la silhouette du village perceptible dans les paysages.

Enfin, des dispositions particulières sont prévues et détaillées pour certaines zones dans la présentation par zone (hauteur des clôtures notamment).

Evolutions du PLU

Ces règles connaissent peu d'évolutions générales.

Les évolutions particulières à chaque zone sont énoncées dans la suite du document.

Article 11 – Aspect extérieur

Renforcer la qualité urbaine du village constitue une orientation de l'axe 3 du PADD.

En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines ou à urbaniser du PLU sont prévues. Elles concernent notamment l'adaptation au terrain, la polychromie, les énergies renouvelables, les toitures, les cheminées, les clôtures.

Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, toits terrasses, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.).

Des dispositions en faveur de Développement Durable (utilisation des énergies nouvelles) dans la construction pourront être autorisées si elles respectent l'harmonie des paysages et de l'environnement urbain.

Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles ont été adaptées en vue de limiter les hauteurs de clôtures en limites séparatives ou en limite de voirie, de prévoir les aspects autorisés ou interdits.

Evolutions du PLU

Les règles sont généralement adaptées sur les thèmes des matériaux réglementés, pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme.

Article 12 – Stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

En matière d'équipements, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.

Evolutions du PLU

Ajustement des normes aux besoins des constructions selon leur affectations : afin de faciliter les instructions de permis, les besoins sont estimés en tranche de surface de plancher et plafonnée par unité de logement, afin d'éviter des exigences excessives dans des ensembles collectifs ou opérations d'ensemble.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Dans les zones urbaines, les dispositions de l'article 13 visent plusieurs objectifs complémentaires. Le premier a pour but de maintenir les espaces verts et les plantations dans le tissu urbain. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts.

En imposant le maintien non artificialisés, l'objectif est d'atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle quand les sols le permettent.

D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Le troisième répond à un enjeu de veille sanitaire en limitant la propagation d'espèces hautement allergène.

Evolutions du PLU

Cet article a été totalement remanié pour créer des coefficients selon le type d'espaces libres.

Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Selon le Code de l'Urbanisme, modifié par la mise en application de la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR), il n'est plus possible pour les communes de fixer de Coefficient d'Occupation des Sols dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Evolutions du PLU

La règle est alors supprimée sur l'ensemble des zones.

■ Principales dispositions applicables à chaque zone ou sous-secteurs

▪ Titre II – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Zone UA – Centre-village

La quasi-totalité du règlement de la zone UA a été préservée entre le POS et le PLU. En effet, le règlement de la zone présentait déjà les critères et les règles favorisant l'intensification de la zone et la lutte contre l'étalement urbain. A ce titre, il a été fait le choix de préserver les règles d'implantation des constructions (article 6 et 7) qui garantissaient :

- Une cohérence des règles avec les densités et les formes urbaines existantes au voisinage de la zone et avec l'enjeu d'intégration paysagère des constructions sur la zone.
- Une cohérence avec l'enjeu d'adapter le cadre réglementaire en fonction de type de construction (équipements publics) sans remettre en cause la morphologie urbaine de la zone.

L'emprise au sol (article 9) et le coefficient d'espaces verts (article 13) ne sont pas réglementés afin de permettre une reproduction de formes urbaines denses de type villageoise (emprise au sol des constructions proche de 100%).

Concernant les règles de hauteurs, le PLU conserve la même hauteur maximale afin de garantir une cohérence avec la hauteur des constructions existantes au voisinage de la zone et avec les enjeux d'intégration paysagère des constructions dans le tissu.

Les règles liées au stationnement ont évolué à la marge. 2 places / logement créé sont toujours obligatoires cependant, le stationnement est également réglementé pour les bureaux, les hôtels et l'artisanat dans la zone UA du PLU.

Zone UB – extensions pavillonnaires récentes

La zone UB a été créée à partir notamment de la zone UN et de quelques secteur NA du POS. Elle contient un sous-secteur présentant des enjeux de densification en entrée de village.

Les commerces et l'artisanat ont été autorisés dans la zone UB (sous conditions de surface de plancher). Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ont été interdites.

Dans le sous-secteur UBa, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire (article 4).

Les deux articles obligatoires du règlement (article 6 et 7) ont été modifiés lors du passage du POS au PLU.

En effet, si l'article 6 conserve un recul obligatoire de 8m des voies publiques pour les nouvelles constructions, ce retrait est réduit à 3m pour le sous-secteur UBa présentant un enjeu de densification urbaine

En outre, les constructions pourront être implantées en limites séparatives (ou respecter un retrait de $H/2 = 4m$ minimum) dans l'ensemble de la zone UB et du sous-secteur UBa dans une logique de densification des tissus urbains existants et de lutte contre l'étalement urbain.

Les dispositions du PLU présentent ainsi des critères d'implantation en adéquation avec la zone et son potentiel de densification sans pour autant dénaturer la morphologie urbaine du site.

Outre ces articles, l'élaboration du PLU a conduit à la modification de la règle d'emprise au sol afin d'assurer une conformité entre le PLU et la nouvelle législation en vigueur

Evolutions significatives du PLU

Article 3 – Accès et voirie

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 12 - Stationnement

Evolutions significatives du PLU

Article 1 et 2 – Occupations du sol

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 6 – Implantation par rapport aux voies

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Article 12 – Stationnement

Article 13 – Espaces libres et plantations.

(ALUR). Dans le POS, le Coefficient d'emprise au sol était de 20% maximum. Cependant cette règle était confortée par une superficie minimale de terrain constructible et par un coefficient d'occupation du sol. Ces règles n'ont plus leur place dans les PLU. A ce titre, la règle d'emprise au sol (article 9) a été modifiée et augmentée afin de favoriser une densification de la zone, et de permettre le détachement de petites parcelles en accord avec la loi ALUR.

Une densité dégressive est garantit par rapport à la zone centrale UA, et au sein même de la zone UB (CES de la zone UB : 40% / CES du sous-secteur UBa : 50%).

L'article 10, relatif à la hauteur des constructions a été conservé. L'objectif est d'assurer une cohérence des hauteurs des constructions (nouvelles et existantes) au sein de la zone et avec les constructions existantes.

L'article 12 a été repris afin de définir les besoins en stationnement selon les différentes vocations prévues sur la zone. En ce sens, il garantit une cohérence avec la réponse aux besoins en stationnement propres des constructions futures. Afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, le PLU impose :

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher
- 2 places de stationnement pour les logements ayant une surface de plancher de 50 à 100 m²
- et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

L'article 13, espaces libres et plantations, a été complété et règlementé afin d'assurer un accompagnement végétal et paysager des constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi que pour garantir le maintien d'une présence végétale adaptée à la vocation et à la densité de la zone. Un pourcentage d'espace traité végétalisé et planté est imposé. Il est dégressif pour la zone UB et le sous-secteur UBa et est fixé en cohérence avec les coefficients d'emprise au sol.

Zone UC - quartiers pavillonnaires au nord de la D981

La zone UC a été créée à partir notamment de la zone UN et de quelques secteurs NA du POS.

Dans la zone UC les constructions à vocation d'habitat, l'artisanat et les bureaux sont autorisés. La réglementation diffère donc du règlement des zones UN ou des zones NA du POS.

Les règles d'implantation ont été globalement conservées (8m des voies publiques et recul de 4m minimum des limites séparatives). L'enjeu est de préserver le cadre de vie dans ce secteur, de maîtriser la densification pavillonnaire et de préserver une cohérence des futurs aménagements avec les densités et les formes urbaines existantes au niveau de la zone.

Dans la même logique que la zone UB, l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions a été revu et modifié afin de garantir une cohérence entre l'existant et les objectifs fixés par la loi ALUR. Le principe d'une dégressivité des emprises au sol de la zone centrale vers les zones pavillonnaires est maintenu et permet un respect des morphologies urbaines et du caractère résidentiel de la zone.

Le coefficient d'emprise au sol est donc fixé à 20% (cohérence avec les dispositions du POS).

Les dispositions relatives à la hauteur des nouvelles constructions ont été maintenues entre le POS et le PLU ; quelques ajustements ont été apportés afin d'affiner la règle.

La règle du stationnement (article 12) a été, tout comme pour la zone UB du PLU présentée précédemment, ajustée en fonction des différentes vocations prévues sur la zone. Des règles quantifiées ont été précisées et permettent d'encadrer le développement urbain et de répondre aux besoins en stationnement propres des constructions futures.

La quantification de la règle 13 (Espaces libres et plantations) permet d'assurer un accompagnement végétal et paysager des constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi que le maintien d'une présence végétale adaptée à la vocation et à la densité de la zone. Il est rappelé que le secteur UC est circonscrit par une ZNIEFF.

Evolutions significatives du PLU

Article 1 et 2 – Occupations du sol
Article 3 - Accès et voirie
Article 4 – Desserte par les réseaux
Article 9 – Emprise au sol des constructions
Article 12 – Stationnement
Article 13 – Espaces libres et plantations.

Zone UF – La zone artisanale

La zone UF existait dans le POS de Monteils.

Sensiblement, les mêmes utilisations et occupations du sol autorisées et interdites ont été retranscrites dans le règlement de la zone.

Les logements de fonction restent autorisés. Cependant, les conditions d'autorisation des logements de fonction dans le secteur ont été durcies. L'objectif est de s'assurer que seuls les logements de fonction ou de gardiennage soient autorisés. La zone artisanale doit accueillir de l'activité et non de l'habitat.

A ce titre, l'article 2 prévoit que sont autorisés sous conditions :

-le logement de fonction nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des activités économiques autorisées dans la zone, dans la limite de un par activité et sous réserve :

- que sa surface n'excède pas 60 m² de surface de plancher,*
- qu'il soit réalisé dans le volume des constructions à usage d'activité auxquelles il se rapporte.*

En outre, les règles d'implantation ont été conservées dans les grands principes. Le recul des constructions à respecter est de 8 mètres par rapport aux voies et de 4m minimum par rapport aux limites séparatives afin de conserver un espace aéré circonscrit d'espaces agricoles.

Evolutions significatives du PLU

Article 3 – Accès et voirie
Article 4 – Desserte par les réseaux
Article 9 – Emprise au sol des constructions
Article 12 – Stationnement
Article 13 – Espaces libres et plantations.

La réglementation de l'article 9 (emprise au sol) est un point nouveau du PLU et tend à encadrer l'urbanisation du site en garantissant la préservation du caractère de la zone et la réduction des eaux de ruissellement.

L'emprise au sol était limitée à 30% dans le règlement du POS. Ce coefficient d'Emprise au Sol était doublé d'un COS.

Dans le règlement de PLU de la zone artisanale, le Coefficient d'Emprise au sol dans la zone artisanale est fixé à 60%.

Les dispositions inscrites à l'article 10 (hauteur des constructions) sont maintenues en état. En effet, la règle présentait déjà des critères de hauteurs en adéquation avec la zone. (10m à l'égout et 14 m au faîtage maximum).

L'article 12 du POS a été revu et ajusté afin d'assurer une cohérence avec les besoins en stationnement propres des constructions futures par une quantification précise du nombre de place de stationnement selon la vocation.

L'article 13 a été réglementé afin de fixer un pourcentage d'espaces vert (20%) à traiter et végétaliser. L'objectif est d'assurer un accompagnement végétal et paysager des constructions par la quantification de la surface non artificialisée et maintenir une présence végétale adaptée à la vocation de la zone.

▪ Titre III – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Zone 2AU : zone à urbaniser mixte et d'équipements publics

La zone 2AU a été créée afin de permettre la création d'un équipement public au sein d'une zone non artificialisée.

L'ensemble des règles ont été rédigées afin de répondre aux besoins et exigences pour l'aménagement de la zone tout en garantissant une harmonie et une intégration optimale des nouveaux aménagements dans les tissus environnants.

L'urbanisation de ce secteur est soumise à la compatibilité avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les règles d'implantation (article 6 et article 7) imposent un recul de 8m des voies. Le choix est laissé pour l'implantation des constructions en limites séparatives ou avec un recul de 4m. Toutefois, un principe d'implantation est inscrit dans l'OAP à respecter.

Il apparaît nécessaire de rappeler que les parcelles sont de propriété communale et que le projet est porté par la commune.

L'article 9 (emprise au sol) n'est pas réglementé. L'OAP assure un encadrement du projet. A ce titre, un seul bâtiment regroupant l'ensemble du programme pourra être construit.

Les règles de hauteurs (article 10) sont fixées afin d'assurer l'insertion paysagère optimale de la construction dans l'environnement. A ce titre, la construction ne pourra dépasser 7m à l'égout et 9m au faîtage. Cette hauteur est similaire aux hauteurs maximales autorisées au sein des zones UB et UC.

Zone 1AU : zone d'urbanisation à long terme

La zone 1AU correspond à des parcelles en entrée du village sud, anciennement classées en zone UA. Ce site à enjeux présente des enjeux de densification et de requalification de l'entrée de village sud. A ce titre, son urbanisation sera réalisée à long terme, lorsque le site sera raccordable au réseau d'assainissement collectif public et que la capacité de la station d'épuration sera suffisante.

Evolutions significatives du PLU

Les règles ont été rédigées pour permettre la réalisation du projet de la commune.

Evolutions du PLU

Le PLU a été l'occasion de créer une nouvelle zone dont l'urbanisation est définie à plus long terme.

Cette zone diffère de la zone 2AU par la condition de réaliser une modification/révision du PLU afin de programmer, dans le temps, leur urbanisation.

Le règlement proposé dans le PLU, ainsi que l'Orientation d'aménagement et de Programmation réalisée dans le cadre du PLU pourront être revue lors de la modification ou de la révision du PLU.

▪ Titre IV – Dispositions applicables aux zones Agricoles (A)

Zone A : ancienne zone NC

La mise en application de la Loi ALUR, puis de la Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) a conduit à des ajustements des règles du POS lors de l'élaboration du PLU de Monteils.

A ce titre, le règlement de la zone A précise les différentes modalités à respecter pour permettre les nouvelles constructions. Les règles répondent à l'enjeu, défini au sein du PADD, visant à préserver les espaces agricoles tant pour leur qualité agronomique, écologique, paysagère et environnementale. Dès lors, l'urbanisation est fortement encadrée par les règles de la zone.

Il a été fait le choix de n'autoriser dans la zone A que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments techniques et logement de l'exploitant);
- Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation; elles devront se faire en priorité par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production.
- Les extensions mesurées et les annexes des constructions d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le gabarit maximal des extensions et des annexes sont encadrés par le règlement.
Ce sont environ 10 bâtiments qui seront concernées par la possibilité d'extension des constructions à destination d'habitat en zone A.
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec la vocation principale de la zone.

De plus, le règlement précise les différentes conditions pour l'urbanisation de la zone :

- Implantation compacte des nouvelles constructions afin de limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère ;
- Recul d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (article 6 : recul minimum de 8m des voies / et article 7 : recul minimum de 4m des limites séparatives);
- Hauteur maximale des nouvelles constructions : 9m au faîtage. L'objectif est de permettre la réalisation de constructions indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles.

En accord avec la loi Macron, l'extension des constructions à vocation d'habitat est limitée et encadrée : *«L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, existantes avant l'approbation du PLU, liées et nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole). Cette extension doit être réalisée en continuité de*

Evolutions du PLU

Les nouvelles législations en vigueur ont conduit à apporter des modifications des règles de la zone agricoles du POS dans le PLU.

La prise en compte des enjeux de préservation et de protection des terres agricoles s'est traduite au travers des règles de la zone.

En ce sens, la commune a fait le choix de préserver au maximum ses terres agricoles tout en permettant les évolutions autorisées par la loi.

Les extensions des constructions à vocation d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU, sont encadrées et limitées.

l'existant, en une seule fois, et sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher (existant + extension).

-Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 60 m² (hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

*Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. .
L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »*

L'ensemble de ces règles visent à une préservation des espaces agricoles et des différentes composantes environnementales. En cela, le PLU encadre plus fortement l'urbanisation nouvelle de la zone par rapport au POS.

Sous-secteur Ap

Le sous-secteur Ap correspond aux zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles et présentant de forts enjeux paysagers. La commune a fait le choix d'identifier ces sous-secteurs afin de préserver les cônes de vue depuis la RD981, vers et depuis le mas de Barjac.

A ce titre, des règles strictes ont été définies contraignant fortement l'urbanisation sur ces secteurs. Aucune nouvelle construction n'est autorisée si ce n'est les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Evolutions du PLU

La commune a fait le choix d'identifier des terres agricoles sur lesquelles les règles de constructibilité du PLU contraignent fortement l'urbanisation pour préserver le paysage agricole.

▪ Titre V – Dispositions applicables aux zones Naturelles (N)

Zone N

Les évolutions entre le zonage ND / NC du POS et le zonage N du PLU résultent essentiellement d'ajustements de reconnaissance de l'occupation du sol existante.

Evolutions du PLU

La commune a fait le choix de maintenir les règles du POS concernant les zones naturelles.

Il a été fait le choix de n'autoriser dans la zone N que :

- Les extensions mesurées des constructions d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les aménagements et travaux de rénovation des constructions existantes,
- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installation nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec la vocation principale de la zone.

De plus, le règlement précise les différentes conditions pour l'urbanisation de la zone :

- Implantation compacte des nouvelles constructions afin de limiter le mitage de l'espace agricole et assurer une bonne intégration paysagère ;
- Recul d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (article 6 : recul minimum de 8m des voies / et article 7 : recul minimum de 4m des limites séparatives) ;
- Hauteur maximale des nouvelles constructions : 9m.

En accord avec la loi Macron, l'extension des constructions à vocation d'habitat est limitée et encadrée : « L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, existantes avant l'approbation du PLU, liées et nécessaires à une exploitation agricole (logement de l'exploitant agricole). Cette extension doit être réalisée en continuité de l'existant, en une seule fois, et sans jamais dépasser 150 m² de surface de plancher (existant + extension).

-Les annexes de la construction principale sous réserve que leur emprise au sol totale et/ou leur surface de plancher totale ne dépassent pas 60 m² (hors piscine).

La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Les annexes seront soit accolées à la construction principale, soit implantées dans un rayon maximal de 15 mètres de la construction principale dont elles dépendent.

Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. .
L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Compatibilité du zonage et du règlement avec les normes et documents supra-communaux

Comme l'indique la partie « Objectifs du PLU et articulations avec les documents d'urbanisme et d'environnement » du présent chapitre, de nombreux documents et normes s'appliquent au PLU de Monteils.

■ Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT des Pays cévennes)

La commune de Monteils est concernée par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) des Pays Cévennes, qui a été approuvé en Décembre 2013.

Pour permettre la réalisation des densités de logements attendues sur la commune et la réalisation d'un tissu urbain mixte (maisons individuelles, maison individuelles mitoyennes et maisons de village de type petit collectif), des règles définissant des gabarits (article 9 d'emprise au sol et article 10 de hauteur des constructions) et des règles définissant l'implantation des constructions (article 6 et 7 d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives) ont été établies au sein du règlement de chaque zone du PLU.

En conclusion, le cadre réglementaire du PLU de Monteils est cohérent et conforme avec les dispositions du SCOT Pays Cévennes dans la mesure où le PADD, le zonage et le règlement ont été définis en fonction des prescriptions et préconisation du SCOT.

■ Le Programme Local de l'Habitat

La commune est concernée par le Programme Local de l'habitat d'Alès Agglomération approuvé le 26 Juin 2014, sur la période 2014-2019.

Pour permettre la réalisation de logements en densification urbaine le règlement de la zone UB a été travaillé avec des reculs par rapport aux voiries / aux limites séparatives et des emprises au sol permettant le remplissage des dents creuses et de divisions parcellaires.

Ce sont près de 90 logements qui peuvent être potentiellement construits à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, en densification, sans étalement urbain, dans le cadre du PLU.

Le PLU de la commune de Monteils est donc compatible avec le PLH Alès Agglomération.

■ Les risques majeurs

■ Plan de Prévention du Risque inondation (PPRI) approuvé en Juillet 2008

Les pièces réglementaires du PLU de Monteils intègrent les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).

Les différentes zones d'aléas ont été reportées sur le plan de zonage du PLU afin d'en faciliter la lecture.

Le PPRI a été superposé au plan de zonage du PLU. Le règlement du PPRI est joint en dans les servitudes d'utilité publique.

En conclusion, le cadre réglementaire du PLU de Monteils est cohérent et conforme avec les dispositions du PPRI de la commune dans la mesure où la connaissance de

l'aléa est intégrée dans la traduction réglementaire du projet de développement communal.

- **Autres risques**

Concernant le risque ruissellement pluvial :

- les dispositions générales du règlement du PLU indiquent des prescriptions visant à garantir leur écoulement,
- le zonage de l'aléa ruissellement est superposé au plan de zonage du PLU,
- le règlement associé à cet aléa ruissellement est indiqué dans les dispositions générales.

La réglementation dans l'article 4 de chaque zone répond également à cet objectif.

Des prescriptions visant à préserver les bordures des cours sont également inscrites dans les dispositions générales du règlement du PLU.

- **La gestion durable de la ressource en eau**

- **Le SDAGE Rhône Méditerranée**

Les dispositions réglementaires du PLU sont compatibles avec les orientations du SDAGE, au travers notamment :

- Le classement en zone Naturelle (N) du Drieu et de ses abords immédiats (appui sur le PPRI),
- Une intégration du risque inondation identifié sur Monteils dans les choix de développement, ainsi que dans leur traduction au sein des pièces réglementaires du PLU (zonage et règlement).
- Une actualisation du cadre réglementaire (articles 4 du règlement) visant une meilleure gestion des eaux de ruissellements au sein des parcelles et une réduction de la vulnérabilité au risque inondation.
- Un développement urbain défini en cohérence avec la ressource en eau du territoire et avec la desserte en assainissement (enjeu de limiter les risques de pollution des milieux aquatiques et naturels).

En conclusion, le cadre réglementaire du PLU de Monteils est cohérent avec les dispositions du SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021.

- **La préservation de la biodiversité**

- **Le SRCE Languedoc Roussillon**

Les dispositions du PLU de Monteils sont cohérentes avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques identifiées sur son territoire. En effet, les espaces naturels et agricoles de la commune sont classés respectivement en zones N et A au sein du PLU, auxquelles une réglementation visant leur préservation est associée (zones A/N et sous-secteurs Ap). Au travers de ce classement, les continuités écologiques existantes sont donc maintenues et protégées.

En conclusion, le cadre réglementaire du PLU de Monteils est cohérent avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologique ainsi que les continuités écologiques de la commune, porté par le SRCE Languedoc Roussillon.

III. DESCRIPTIONS DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT

L'étude des incidences repose sur la nature, la probabilité et le degré des incidences, leur caractère positif ou négatif, leur caractère cumulatif, leur étendue géographique, leur caractère réversible.

Impacts et mesures de compensation sur le milieu physique (sol, sous-sol, eau et air)

Afin de répondre aux besoins de développement de la commune, le projet privilégie une politique de densification (UA, UBa, UB, 1AU) et de comblement des secteurs déjà urbanisés dans les quartiers périphériques pavillonnaires.

Le relief, la topographie et les sols

Les projets d'urbanisation à vocation d'habitat sont susceptibles d'augmenter les phénomènes de ruissellement ou de ravinement. Les projets urbains à court, moyen ou long terme s'adapteront au relief existant (zones 2AU et 1AU). La zone 1AU est située en entrée de village, en continuité immédiate du village. Il s'agit d'une dent creuse du tissu urbain, déjà constructible au POS. La zone 2AU pour l'équipement public est excentrée du village. Sa localisation est un atout à la vue de la nature des équipements publics : salle communale pouvant accueillir des événements, parcours sportifs de plein air. Les projets ne nécessiteront pas d'importants mouvements de terre. Ils s'inscriront dans le respect de la topographie naturelle. De plus les projets sont principalement situés sur des parcelles avec peu de relief.

La préservation des espaces agricoles et naturels (zonage A et N) et celle des boisements en présence (en zonage N) limiteront le ruissellement potentiel.

En outre, un pourcentage d'espace traité et végétalisé est réglementé dans chacune des zones du PLU (ainsi qu'un coefficient d'emprise au sol maximal) afin de conserver le cadre de vie mais également de préserver des espaces non imperméabilisés pour une meilleure gestion des eaux de ruissellement.

Dans le règlement du PLU, les mesures d'intégration des constructions (hauteur limitée à l'article 10, harmonie des constructions avec les constructions avoisinantes en zone UA,...) visent à limiter leur impact sur la topographie. La préservation des espaces ouverts agricoles (zone A), les plus fragiles au regard de la topographie, va aussi dans ce sens.

L'hydrographie et l'hydrologie

La ressource en eau de la commune Monteils qui ne comporte pas de forage destiné à l'eau potable, rendant l'impact du PLU sur la qualité de la ressource en eau potable limité.

Les rejets des eaux des constructions (toitures...) et des espaces imperméabilisés créés (espaces publics et voiries) sont susceptibles de nuire à la qualité des eaux.

Le réseau d'assainissement collectif est présent dans le village (zone UA), dans la zone UBa présentant des enjeux de densification urbaine.

Le site de projet à long terme, classé en zone 1AU, ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque ce site sera raccordé au réseau d'assainissement collectif public et que la capacité de la station d'épuration sera suffisante.

Les nouvelles habitations des zones UA, UBa, ainsi que celles en 1AU à long terme, seront raccordées à ce réseau. De plus, la limitation de la densification dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif (zonage UC) permettra de limiter les rejets non contrôlés.

Une analyse de la capacité de la STEP de Monteils a été menée en 2015 par Alès agglomération. Cette STEP a une capacité nominale de 100 équivalent/habitant. 80 personnes sont raccordées à la STEP.

Le rapport indique que la charge hydraulique de la STEP représente 26% et la charge organique 28.9% de sa charge nominale. En 2015, la capacité résiduelle de la station est de l'ordre de 72 %. La station est aujourd'hui dimensionnée pour 100 EH et la population raccordée est estimée de 80. La pollution de ces 80 est de 28% de 100, soit 28 EH.

Le réseau d'assainissement collectif est cependant peu étendu et les effluents traités s'infiltrant dans le sol.

La station d'épuration est vétuste et nécessite des travaux de mises aux normes.

A la vue des choix réalisés dans le PLU, il est prévu la construction d'une nouvelle STEP à roseaux à moyen terme.

Un risque d'inondation est identifié sur le territoire, un PPRI s'impose au PLU. Le tissu urbain bâti est concerné, à la marge, par le PPRI. Des prescriptions y sont associées. L'essentiel des terrains concernés par le PPRI sont tout de même classés en zone A ou N dans le PLU.

La connaissance la plus récente du risque inondation par débordement et de l'aléa ruissellement a été pris en compte et est porté à connaissance via le PLU. Les dispositions associées sont imposées dans le règlement du PLU.

Les besoins en eau potable pourront être accrus par l'augmentation de la population. Le développement de l'urbanisation peut entraîner l'augmentation des surfaces imperméabilisées, pouvant engendrer un risque d'accroissement du phénomène de ruissellement.

Pour des questions de gestion, d'entretien et de lutte contre des , un recul de 10m inconstructible des berges est imposé dans le règlement du PLU (dispositions générales).

Le projet de création d'équipements publics en zone 2AU peut avoir des impacts notables mais seront compensés par des traitements appropriés comme l'exige l'article 4 du règlement. De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur fixe les espaces verts à maintenir et limite l'emprise au sol de la nouvelle construction.

Le PLU renforce aussi la maîtrise des secteurs auparavant classés en zone urbaine ou à urbaniser dans le POS. La réglementation de l'article 4 de chaque zone (desserte par les réseaux), permet de respecter la loi sur l'eau.

En effet, l'article 4 prévoit la gestion des eaux de ruissellement sur chaque parcelle (limitation du ruissellement).

L'autorisation des forages privés en zones naturelle et agricole présente dans le POS est conservée mais soumise à l'obligation de faire un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment d'habitation autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire afin de limiter les impacts des privés sur la ressource naturelle.

Le PLU limite également les surfaces imperméabilisées des terrains. Il impose notamment à l'article 13 des pourcentages d'espaces verts à conserver qui favoriseront la pénétration de l'eau dans le sol.

L'air

La croissance démographique attendue devrait entraîner une légère augmentation des déplacements motorisés, susceptible de provoquer, sous réserve de l'évaluation des effets aggravants de l'évolution du transit routier et des effets atténuants des progrès technologiques dans le domaine de l'automobile, des incidences négatives sur la qualité de l'air.

Cette incidence potentielle est compensée par une orientation du PLU qui vise à favoriser les déplacements doux, à regrouper l'habitat/les commerces/les services au sein de la centralité villageoise, et en localisant la zone future d'urbanisation en continuité immédiate du village.

Impacts et mesures de compensation sur les espaces naturels

La flore

Les enjeux en termes de flore sont peu présents sur le territoire de Monteils.

L'urbanisation prévue dans le PLU se réalise au sein de l'enveloppe urbaine par remplissage des dents creuses et via des divisions parcellaires potentielles, limitant les impacts sur la flore.

La zone pavillonnaire au nord de la RD981, circonscrite par une ZNIEFF, présente un enjeu de maîtrise et de limitation de la densification.

Le PLU est peu consommateur d'espace naturel agricole ou forestier. Des parcelles situées en extension de l'enveloppe urbaine, constructibles au POS, ont été reclassées en zone naturelle ou agricole pour éviter de ne consommer des espaces non nécessaires et dans le but de réduire les impacts sur la flore.

Seule la zone 2AU pour des équipements publics peu avoir un impact sur la flore. Le projet se trouve en effet excentré. Cependant, l'OAP élaborée sur le site permet de limiter l'emprise de la construction, de préserver des espaces non bâtis.

Dans l'ensemble des zones urbaines un pourcentage d'espaces verts est exigé à l'article 13 du règlement. Ces espaces de verdure dans le tissu bâti ou l'espace agricole jouent un rôle positif pour la biodiversité en milieu urbain comme pour les continuités écologiques.

La faune

Les enjeux en termes de faune sont peu présents sur le territoire de Monteils. Le territoire n'abrite pas de faune spécifique, ni protégée.

L'urbanisation prévue dans le PLU se réalise au sein de l'enveloppe urbaine par remplissage des dents creuses et via des divisions parcellaires potentielles, limitant les impacts sur la faune.

La zone pavillonnaire au nord de la RD981, circonscrite par une ZNIEFF, présente un enjeu de maîtrise et de limitation de la densification.

Le PLU est peu consommateur d'espace naturel agricole ou forestier. Des parcelles situées en extension de l'enveloppe urbaine, constructibles au POS, ont été reclassées en zone naturelle ou agricole pour éviter de ne consommer des espaces non nécessaires et dans le but de réduire les impacts sur la faune.

La densification légère d'espaces en position de dent creuse ne devrait pas avoir d'impacts sur la faune locale. Les projets, via les orientations d'aménagement et de programmation, envisagent la préservation de l'existant, et des aménagements et traitements paysagers qui permettront de maintenir une fréquentation faunistique des sites. Les traitements paysagers, les coefficients d'espace vert sont autant de leviers qui devraient permettre la présence d'une faune particulière, voire d'améliorer le maillage de corridors écologiques sur la commune.

Impacts et mesures de compensation sur le milieu humain

Dans les zones urbaines, le PLU prend en compte l'état existant du bâti et tend à le préserver par le découpage de zonage effectué et le règlement mis en place. Les espaces centraux autour du village sont les sites privilégiés du développement futur urbain.

De ce fait, l'impact dans le paysage des nouvelles constructions sera limité puisqu'elles respecteront les formes urbaines en présence ou permettront leur évolution vers plus de mixité.

Les nouvelles constructions visent à accueillir une nouvelle population, mais aussi à compenser les phénomènes de desserrement des ménages et de décohérence de la population en place, dans l'objectif d'offrir des logements diversifiés, adaptés aux habitants, et de faciliter un parcours résidentiel sur la commune.

Le découpage entre les différentes zones et secteurs dans le PLU permet de préserver les caractéristiques architecturales et urbanistiques de chaque entité et d'encourager une densification près du village: village ancien avec maisons de village pour la zone UA, habitat pavillonnaire dense en zone UB et pavillonnaire moins dense en zone UC.

Des règles d'implantation, d'aspect extérieur des constructions et de limitation des hauteurs ont été définies à partir de l'analyse du tissu urbain existant et visent à créer une harmonie entre les futures constructions et le bâti existant.

La préservation du milieu humain passe également par la promotion d'une qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs, règlementés par les articles 11 et 13 notamment.

La classement en zone A des espaces agricoles, notamment autour du village, participe au maintien et la préservation du cadre de vie.

Les espaces agricoles sont préservés et ceux ayant un potentiel paysager sont strictement protégés.

Enfin, la volonté de prévoir une zone d'urbanisation future en entrée de village sud, près des commerces, équipements publics existants et des services permettra de faciliter le maintien et l'amélioration de l'offre pour les habitants.

Impacts et mesures de compensation sur l'habitat

La commune dispose de foncier libre au sein de l'enveloppe urbaine par remplissage des dents creuses ou divisions parcellaires. Une fois ces sites urbanisés, des besoins en logements restent non satisfaits. A ce titre, la commune prévoit une zone d'extension à long terme, qui sera ouverte à l'urbanisation lorsque les travaux sur la station d'épuration seront réalisés, après une modification ou une révision du PLU.

Un seul site stratégique d'extension urbaine a été choisi dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Les aménagements nécessaires dans ces sites de projet ont été définis en tenant compte des accès possibles, des caractéristiques du site et de l'environnement bâti.

Le développement modéré de l'habitat planifié dans le PLU a été étudié en relation avec les besoins identifiés et a permis la définition de la zone dimensionnée en fonction des besoins non satisfaits.

La volonté de densification autour du village s'accompagne d'une limitation des hauteurs dans le secteur qui garantit l'insertion paysagère des nouvelles constructions dans le paysage urbain, naturel et agricole de Monteils.

A cela s'ajoutent des prescriptions de qualité architecturale renforcées à l'article 11, pour les zones urbaines et la zone à urbaniser pour les toitures à pente : une pente et des matériaux de type tuiles avec une densité en accord avec l'architecture traditionnelle...

Pour la zone UC, la préservation du cadre naturel existant est souhaitée et une densification maîtrisée sur ce secteur circonscrit par une ZNIEFF.

Les constructions nouvelles en zone agricole sont encadrées (constructions pour l'exploitation agricole et l'habitat de l'agriculteur).

Pour l'habitat existant, non lié à l'exploitation agricole, une évolution est cependant offerte (extension limitée et création d'annexes).