

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



Tome 3
Plan d'Aménagement
et de Développement
Durables (PADD)
Commune de Montels

Dossier
d'approbation
du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue une innovation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000.

Le PADD devient la **pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme**. Il définit les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable, l'organisation générale du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Le PADD constitue **l'expression du projet politique de la commune**. Il représente la **pièce de référence justifiant les choix opérés par la suite dans les documents opposables du Plan Local d'Urbanisme (zonage et règlement)**.

Les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables répondent aux enjeux établis à l'issue du diagnostic du rapport de présentation du PLU.

En accord avec la **Loi Solidarité et renouvellement Urbains** de 2000, la **loi portant Engagement National pour l'Environnement** de 2010 dite Grenelle de l'Environnement, la **loi ALUR** de Mars 2014, la **loi LAAF** d'Octobre 2014, le PADD promeut une stratégie durable de développement prenant en compte :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- d) *Les besoins en matière de mobilité.*

1° bis *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

2° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

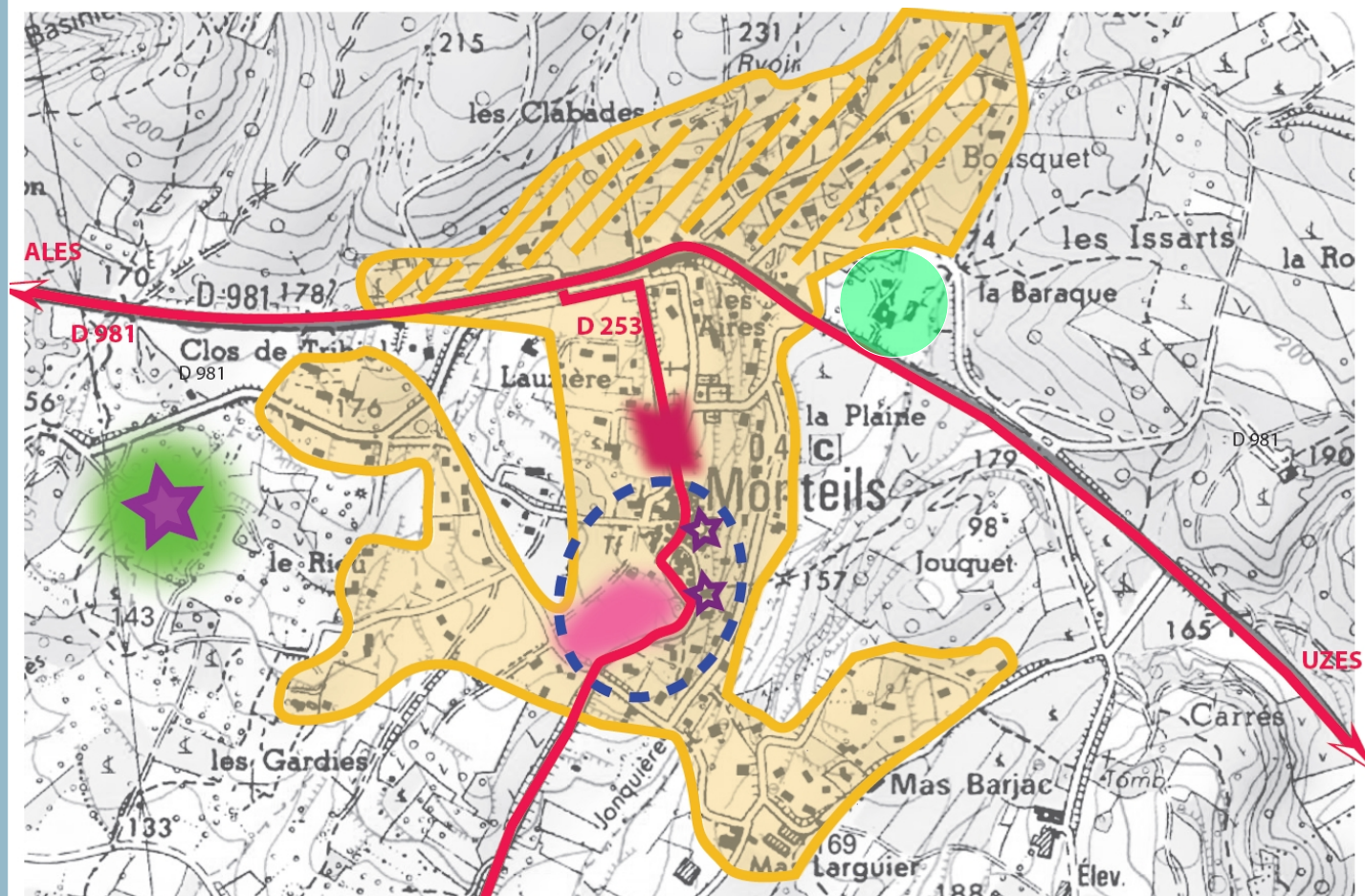
3° *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Pour cela, le PADD fixe également des objectifs à atteindre, exigences qualitatives et quantitatives par secteur et des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Monteils s'articule autour de trois orientations générales (déclinées en plusieurs actions) :

- 1/ Assurer un développement démographique en adéquation avec l'offre en équipements de la commune**
- 2/ Accompagner la croissance démographique par un confortement de l'attractivité économique de la commune**
- 3/ Valoriser l'environnement et le cadre de vie**

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



Renforcer la centralité villageoise



Equipements existants (école, cantine, mairie ...)



Limiter l'étalement urbain – permettre le remplissage des dents creuses et les divisions parcellaires pour une densification maîtrisée du tissu pavillonnaire existant



Stopper l'étalement urbain et limiter le phénomène de densification pavillonnaire au nord de la D981 - permettre le remplissage des dents creuses au sein du tissu urbain existant



Développer l'urbanisation en continuité du village vers le sud ouest et favoriser la production de formes urbaines denses (densité de 17 logements /ha)



Préserver la qualité paysagère de l'entrée d'agglomération



Parcours sportif de plein air à créer



Futur pôle d'équipements à créer :
salle polyvalente, parcours sportif en plein air, local technique municipal

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

- **Objectifs :**
 - Intégrer les orientations du SCOT dans le projet de PLU (rapport de compatibilité)
 - Proposer une croissance démographique en adéquation avec l'offre équipements et les réseaux sur le territoire
 - Promouvoir un développement urbain moins consommateur d'espace
 - Rompre avec un modèle d'urbanisation reposant exclusivement sur la maison individuelle sur grande parcelle
 - Affirmer l'identité villageoise de Monteils
 - Répondre aux exigences de la loi SRU, de la loi ENE, et de la loi ALUR en matière de limitation de la consommation d'espaces et de densification des tissus urbains existants.

• Maîtriser la croissance démographique de la commune : un objectif de 850 habitants à l'horizon 2023

Constat : 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 équivalent habitants

- Adapter le développement démographique futur à l'offre et à la capacité d'accueil des équipements communaux notamment scolaires,
- 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),
- 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'offre en équipements communaux : projet de salle polyvalente et de parcours sportif à l'ouest du village, agrandissement de la capacité de traitement de la station d'épuration à court terme.

• Recentrer et densifier l'urbanisation autour du noyau village

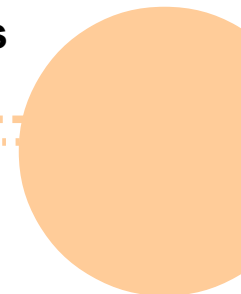
Constat : Présence de terrains non urbanisés en continuité du village (zone NC du POS)

Un noyau villageois dense, central

Présence de dents creuses au sein des premières extensions pavillonnaires en continuité du village

- Encourager la centralité villageoise,
- 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)),
- Profiter de la délocalisation des bâtiments des services techniques pour réaliser une opération de renouvellement urbaine entrée de ville nord.

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



• Limiter la densification pavillonnaire au nord de la D 981

- Constat : *Un tissu urbain coupé en deux par la D 981*
Classement du massif boisé au nord de la D981 en ZNIEFF de type 2
Un réseau viaire étroit
Un éloignement des logements du village et des équipements communaux
Une absence de réseaux d'assainissement collectif
- Stopper l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles en extension du tissu pavillonnaire existant,
- Limiter le phénomène de densification pavillonnaire via divisions parcellaires au nord de la D981,
- Permettre le remplissage des dents creuses au sein du tissu urbain existant sans étalement de l'enveloppe urbaine existante,
- Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

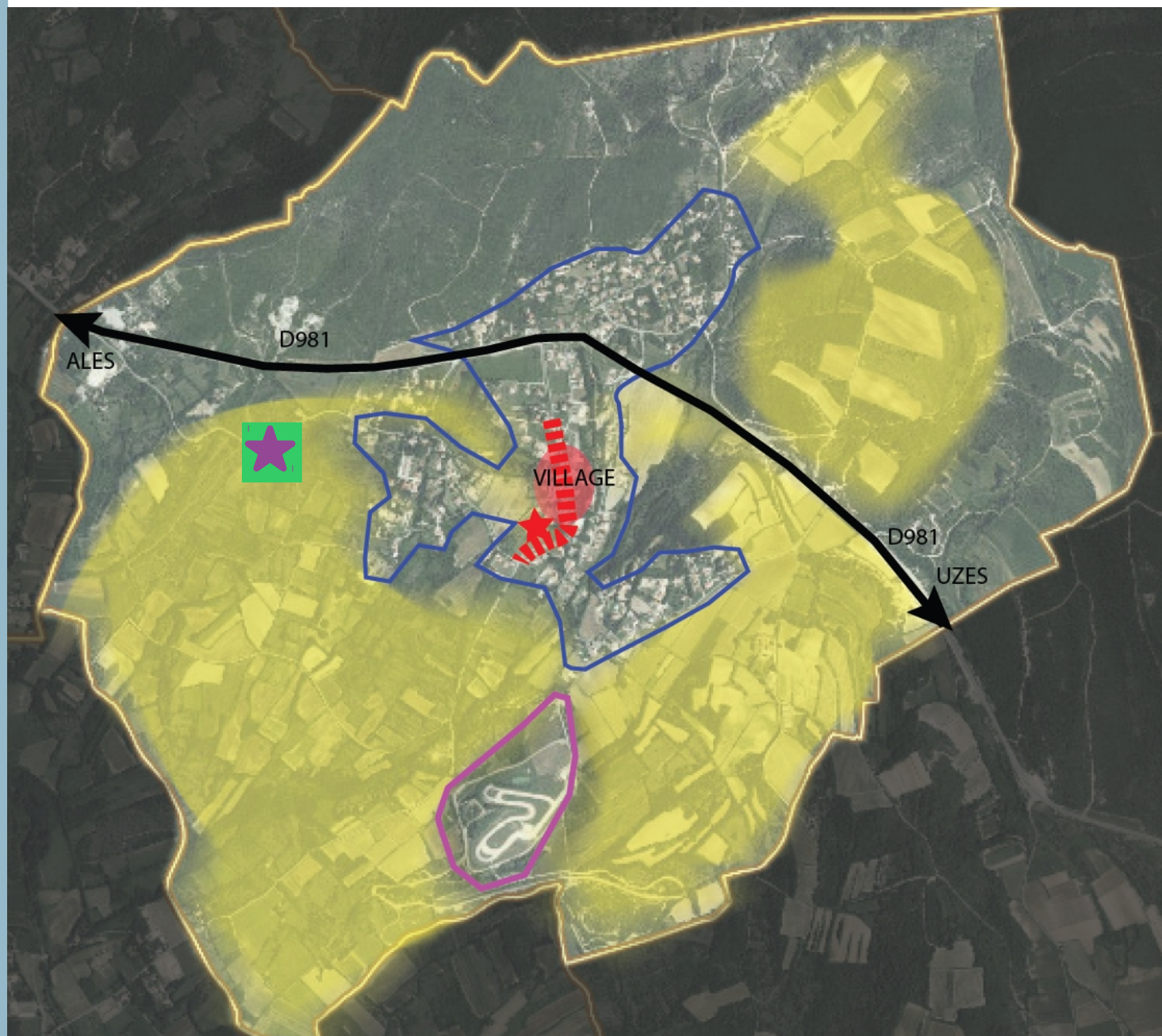
• Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles et limiter l'étalement urbain

- Constat : *Une urbanisation récente reposant sur le modèle de la maison individuelle avec jardin, particulièrement consommateur d'espace*
Une densité moyenne observée ces dernières années de 5 logements/ha dans les extensions pavillonnaires
Un fort potentiel de développement urbain en dents creuses
- Conforter l'urbanisation existante en comblant en priorité les dents creuses de l'enveloppe urbaine existante en 2014 (*potentiel de 70 logements*),
- Prendre en compte le potentiel de divisions parcellaires au sein du tissu pavillonnaire existant avant toute extension (*potentiel de 20 logements*),
- Près de 80 % du potentiel des logements sont prévus en densification et en renouvellement 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,
- Stopper le phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles.

• Attirer une population jeune et dynamique

- Constat : *Une commune attractive dont la croissance démographique repose essentiellement sur le solde migratoire*
Une commune familiale avec une moyenne de 2,7 personnes /ménages
Une présence d'équipements scolaires sur le territoire
- Proposer de nouvelles typologies d'habitat aux prix accessibles (maisons individuelles mitoyennes, maisons de village...),
- Développer l'offre en équipements et services sur le territoire communal à destination des habitants : création d'une salle polyvalente, d'un parcours sportif, extension des équipements scolaires,
- Favoriser la création d'emplois sur le territoire communal,
- Développer les communications numériques à Monteils.

Accompagner la croissance démographique par un confortement de l'attractivité économique de Monteils



Encourager l'implantation de commerces et services de proximité au sein du village, dans la zone d'extension urbaine programmée et en entrée de ville nord



Maintenir et développer la zone d'activités existante.



Permettre le maintien et le développement des activités artisanales au sein du tissu urbain existant



Développer et renforcer l'agriculture et stopper le mitage des espaces agricoles



Parcours sportif de plein air à créer



Futur pôle d'équipements à créer : salle polyvalente, parcours sportif en plein air, local technique municipal

Accompagner la croissance démographique par un confortement de l'attractivité économique de Monteils

Objectifs : *Limiter la dépendance économique de la commune vis à vis des communes voisines*
Dynamiser l'économie de la commune
Créer des emplois sur le territoire communal
Réduire les migrations pendulaires
Limitier le phénomène de village dortoir

• Soutenir l'activité économique locale et permettre son développement

Constat : Une commune d'actifs
Un faible nombre d'emplois sur le territoire communal
Un tissu économique local reposant sur l'activité artisanale
Des demandes d'implantation d'entreprises (local d'infirmière, dépôt de pain/ boulangerie ...)

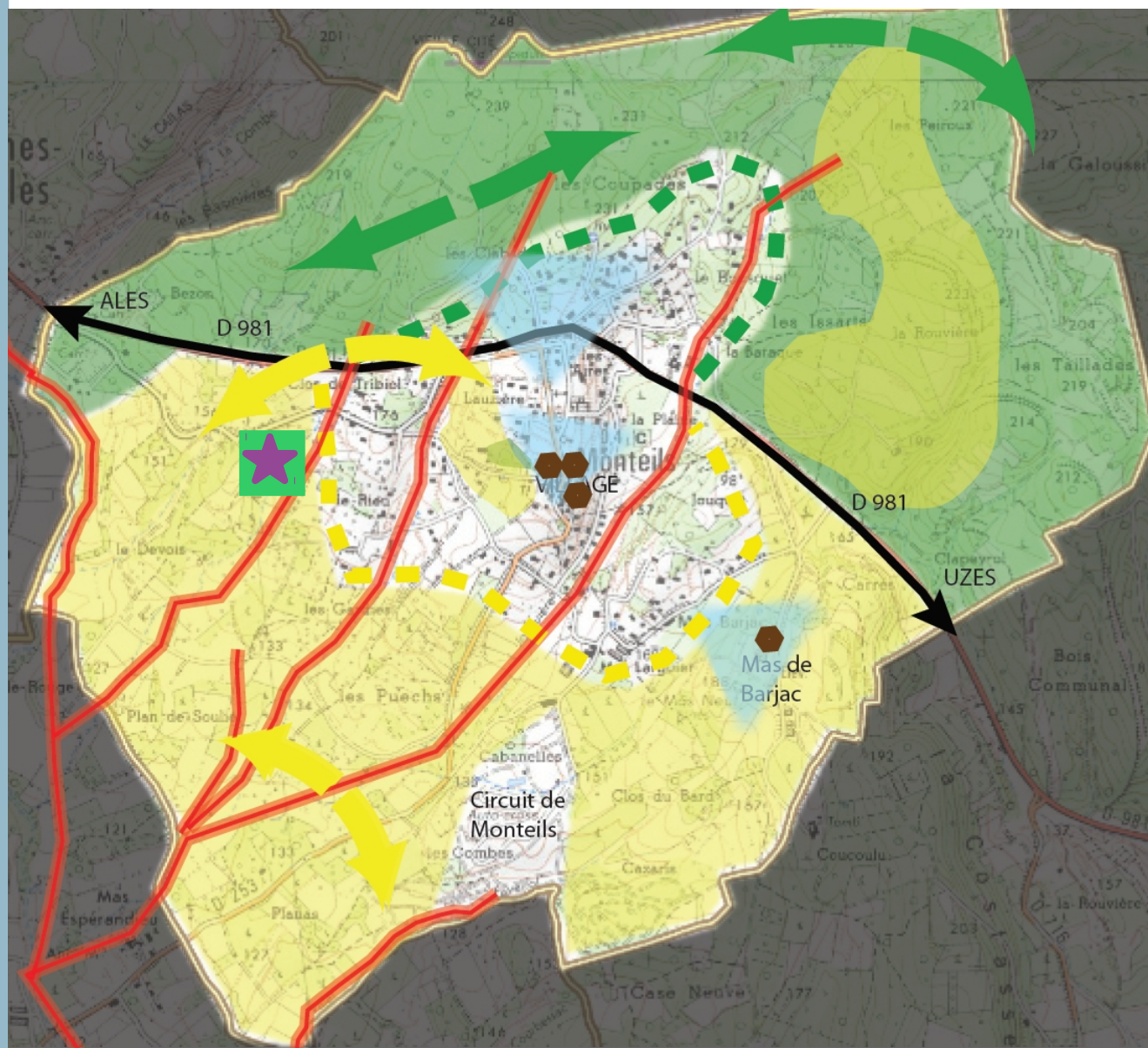
- Permettre le maintien et le développement des activités locales, notamment artisanales, situées au sein du tissu urbain existant,
- Maintenir et développer la zone d'activité existante au Sud du village,
- Développer l'offre en commerces et services de proximité au sein du village,
- Développer les communications numériques à Monteils.

• Développer et renforcer l'activité agricole locale

Constat : Un fort potentiel agricole
Une fonction triple de l'agriculture à Monteils : valeur économique, paysagère et de gestion de l'aléa feux de forêt
Une activité agricole reposant la viticulture

- Permettre aux exploitants de la commune de développer leur activité,
- Pérenniser les terres agricoles existantes (notamment viticoles),
- Stopper le mitage dans les espaces agricoles,
- Faciliter l'implantation de nouveaux agriculteurs sur le territoire.

Valoriser l'environnement et le cadre de vie



Préserver le caractère traditionnel du village et protéger le patrimoine bâti remarquable



Maintenir les perspectives visuelles depuis le village sur le château, l'église, l'espace viticole et le mas de Barjac.



Préserver les espaces boisés, notamment le massif boisé couvert par la ZNIEFF au nord de la D981



Stopper l'urbanisation au nord de la D981 au sein du massif boisé soumis à l'aléa feux de forêt



Préserver les espaces agricoles pour leur valeur paysagère



Conserver les interfaces urbaine/agricole pour réduire l'aléa feux de forêt



Préserver les continuités écologiques existantes



Prendre en compte l'aléa inondation dans le développement urbain futur de la commune



Parcours sportif de plein air à créer



Futur pôle d'équipements à créer : salle polyvalente, parcours sportif en plein air, local technique municipal

Valoriser l'environnement et le cadre de vie



Objectifs : *Limiter l'exposition des résidents aux risques*

Mettre en valeur le cadre de vie

Préserver les continuités écologiques du territoire

Protéger les espaces agricoles et naturels de l'urbanisation

• Renforcer la qualité urbaine du village

Constat : Un patrimoine bâti diversifié sur le territoire

Des cônes visuels remarquables

Des maisons de village rénovées, atouts paysager et patrimonial

Une absence d'espace public central

- Préserver le caractère traditionnel du village,
- Promouvoir une urbanisation dense en continuité de village (moyenne de 17 logements/ha),
- Penser la création d'un espace public central,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti : le Château, le temple, l'église, la mas Barjac ..
- Maintenir les perspectives visuelles depuis le village sur le château et l'église.
- Développer un réseau de cheminements doux pour relier les nouveaux équipements et les nouveaux sites de projet au village.

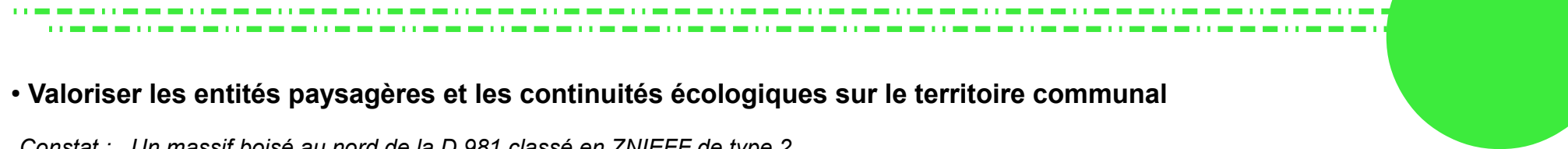
• Gérer les espaces soumis aux risques naturels

Constat : Un territoire communal soumis au risque d'inondation (ruisseau de la Jonquières essentiellement)

Des quartiers pavillonnaires périphériques circonscrits d'espaces boisées et concernés par l'aléa feux de forêt

- Conserver les interfaces urbaine/agricole pour réduire l'aléa feux de forêt (fonction coupe feu des espaces agricoles)
- Stopper l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine au Nord de la D 981, au sein du massif boisé soumis à l'aléa feux de forêt
- Prendre en compte l'aléa inondation dans le développement futur de la commune, notamment au niveau du ruisseau de la Jonquières.

Valoriser l'environnement et le cadre de vie



• Valoriser les entités paysagères et les continuités écologiques sur le territoire communal

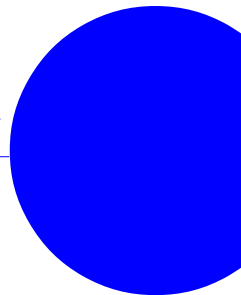
Constat : Un massif boisé au nord de la D 981 classé en ZNIEFF de type 2

Un espace agricole au sud de la D 981 : atout paysager

Présence de corridors écologiques sur le territoire communal

- Préserver l'espace agricole pour sa valeur paysagère,
- Préserver et valoriser le massif boisé classé en ZNIEFF au Nord de la D 981,
- Préserver les espaces boisés quelles que soient leurs dimensions,
- Protéger les continuités écologiques sur le territoire et sur l'ensemble du territoire,
- Stopper le phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles,
- Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour l'urbanisation future.,
- Préserver les cônes de vue sur l'espace viticole et sur le mas de Barjac.

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 ce 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.