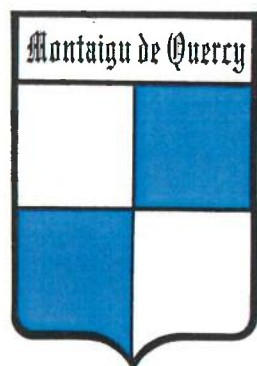


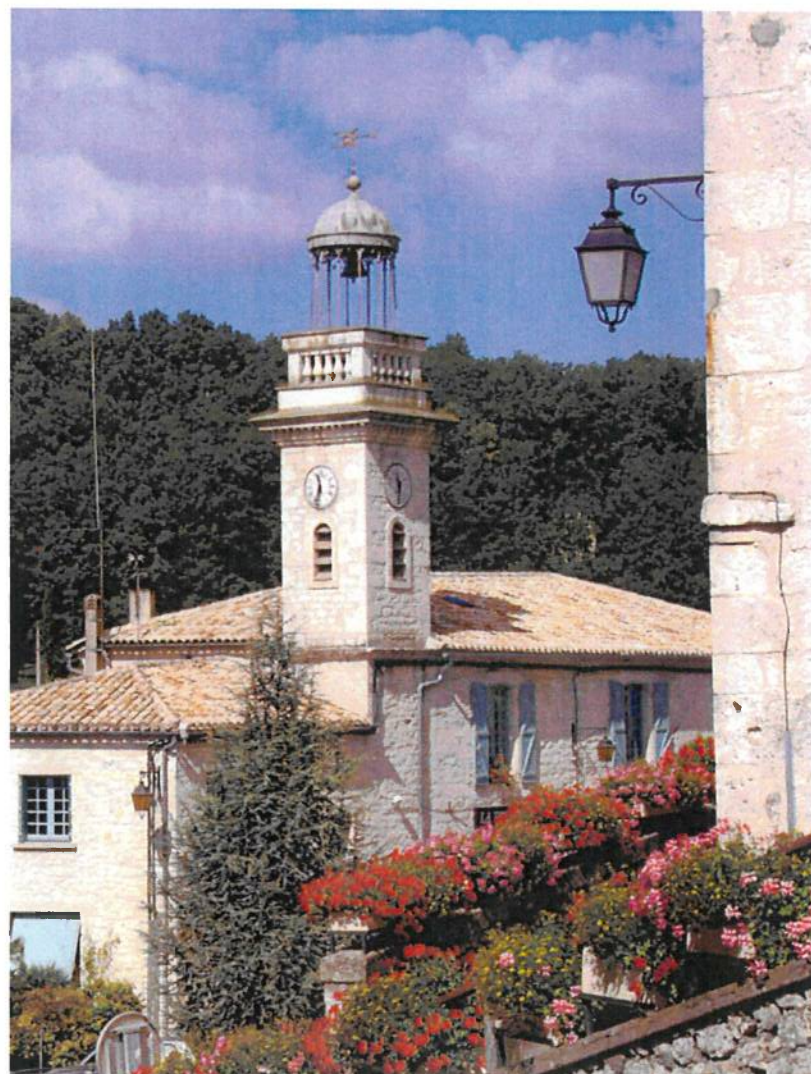


DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT
DE TARN ET GARONNE
SERVICE
URBANISME
HABITAT



PREFECTURE DE TARN ET GARONNE
COMMUNE DE :
MONTAIGU DE QUERCY

CARTE COMMUNALE



INTERVENANTS

RAPPORT DE PRESENTATION

2

Avant-propos

La commune de MONTAIGU de QUERCY est régie par le Règlement National d'Urbanisme depuis le 1^{er} juillet 2003, date à laquelle son ancien document, non opposable, intitulé "Modalités d'Applications du Règlement National d'Urbanisme" est devenu caduc.

D'où la volonté de la commune de se doter d'une carte communale "nouvelle formule" que la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) de décembre 2000, a érigé en véritable document d'urbanisme opposable aux tiers.

La **carte communale** comprend deux pièces essentielles :

↳ **Le rapport de présentation** (Article R 124-2 du Code de l'Urbanisme) :

- analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique,
- explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

↳ **Le document graphique** (Article R 124-3 du Code de l'Urbanisme), **opposable aux tiers**, délimite :

- les secteurs où les constructions sont autorisées ;
- les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;
- éventuellement, les secteurs réservés à l'implantation d'activités notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage de zones habitées ;
- le cas échéant, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

A ces pièces est annexé s'il y a lieu :

↳ **Le dossier "Annexes"** qui comprend les documents graphiques facultatifs suivants :

- servitudes,
- périmètres particuliers

Sommaire

SITUATION.....	2
CONTEXTE.....	2
TOPOGRAPHIE.....	4
RÉSEAUX DE COMMUNICATION	6
➤ RÉSEAU ROUTIER.....	6
➤ RÉSEAU FERROVIAIRE	7
ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE	8
RISQUES NATURELS.....	10
➤ LE RISQUE "INONDATION" :.....	10
➤ LE RISQUE "RETRAIT-GONFLEMENT" :.....	10
PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET ARCHÉOLOGIQUE.....	11
SOCIO-ÉCONOMIE.....	16
➤ DÉMOGRAPHIE	16
➤ HABITAT.....	17
➤ ÉCONOMIE/EMPLOI	18
CONSTAT DE L'URBANISATION	19
SYNTHÈSE DES ENJEUX.....	20
PROPOSITIONS.....	21
➤ LA ZONE CONSTRUCTIBLE (ZC).....	28
➤ LA ZONE NATURELLE (ZN).....	28
CONCLUSION.....	30

Situation

La commune de MONTAIGU de QUERCY est chef-lieu de canton. Elle est située à l'extrême Nord du Département, à environ 55 km de son chef-lieu MONTAUBAN, et aux portes du Département voisin, le LOT et GARONNE, dont elle subit l'influence.

Le territoire communal est l'un des plus étendus du département avec 7 643 ha pour 1 464 habitants.

La commune appartient à l'unité paysagère caractéristique du "Quercy Blanc et Pays de Serres".

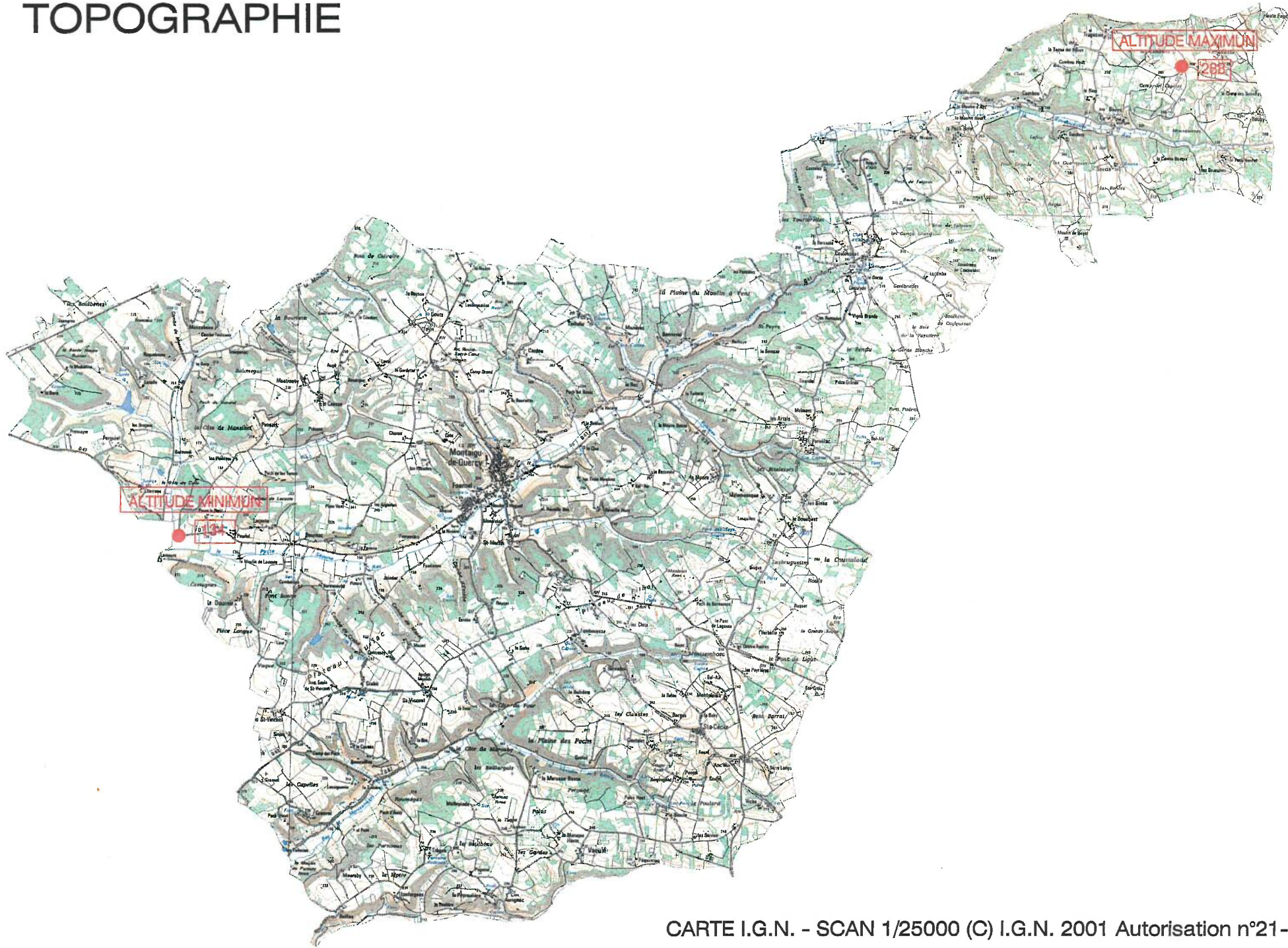
Le chef-lieu est traversé par la Petite Séoune, sujette à débordements.

Contexte

A l'échelle intercommunale, la commune fait partie de la Communauté de Communes de "Montaigu-Pays de Serres" qui regroupe les six communes environnantes, soit 2 706 habitants.

Elle est inscrite également dans le Pays "Garonne - Quercy - Gascogne".

TOPOGRAPHIE



CARTE I.G.N. - SCAN 1/25000 (C) I.G.N. 2001 Autorisation n°21-6001

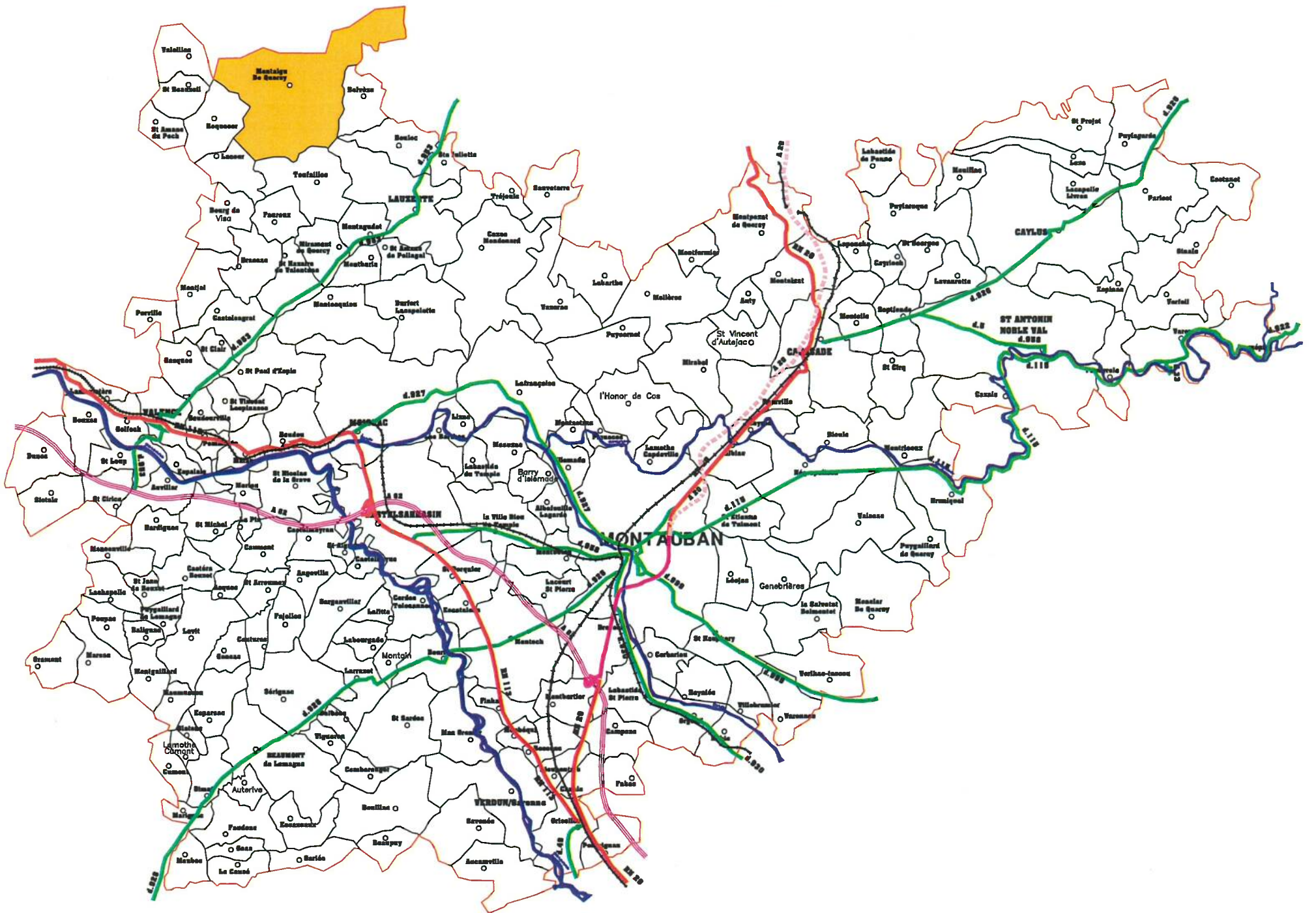
Topographie

La commune de MONTAIGU de QUERCY présente une topographie contrastée due au façérage des coteaux par les cours d'eau orientés Est-Ouest : le "Boudouyssou", la "Petite Séoune", le "Montsembosc" et "l'Aurignac".

Les altitudes varient entre 288 m au "Camp del Capelas", à l'extrême Est de la commune, et 134 m à l'endroit où "la Petite Séoune" quitte le territoire communal, à l'Ouest de la commune.

illustration page suivante

LA COMMUNE DE MONTAIGU de QUERCY DANS LE DEPARTEMENT



Réseaux de communication

➤ Réseau routier

La commune de MONTAIGU de QUERCY n'est pas traversée par une voie à grande circulation.

Par contre, elle est desservie par de nombreuses Routes Départementales (R.D.) :

- R.D. 656, en limite Nord Ouest du territoire (route d'intérêt départemental, trafic moyen journalier de 1 330 véhicules, en 1998) ;
- R.D. 2, de Lauzerte à Tournon d'Agenais (route d'intérêt départemental, trafic moyen journalier de 1 301 véhicules dans sa partie Nord et de 1 156 véhicules dans sa partie Ouest, en 1998) ;
- R.D. 7, du chef-lieu à Roquecor (route d'intérêt cantonal, trafic moyen journalier de 1 581 véhicules en 1998) ;
- R.D. 41, de Saux dans le Lot au chef-lieu, puis des "quatre routes" à St Gervais (route d'intérêt cantonal de 762 véhicules en 1998 dans sa partie Sud et de 443 véhicules en 1998, dans sa partie Est) ;
- R.D. 47, en limite Nord Ouest du territoire (route d'intérêt cantonal, de 435 véhicules en moyenne journalière en 1998) ;
- R.D. 24, provenant de Belvèze (route d'intérêt cantonal, de 225 véhicules en moyenne journalière en 1998) ;
- R.D. 82, au Sud du territoire (route d'intérêt cantonal, de 179 véhicules en moyenne journalière en 1998).

Le reste de la commune est drainé par la voirie communale avec des chaussées parfois étroites.

Par ailleurs les accès aux voies publiques font l'objet de prescriptions visant à les sécuriser. Celles-ci sont définies ci-après :

Sécurité des accès sur les voies publiques

Dans un premier temps, il convient de vérifier s'il existe une interdiction d'accès pouvant résulter du statut de la voie ou d'autres servitudes. S'il existe plusieurs dessertes possibles, l'accès se fera sur la voie la moins fréquentée.

Dans un deuxième temps, s'il n'existe pas d'interdiction d'accès, il faut vérifier s'il peut être réalisé dans de bonnes conditions de sécurité. En effet, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès, l'autorisation de construire peut être refusée sur la base de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme. Il est donc nécessaire de déterminer si le nouvel accès est sécurisé.

PRINCIPE

L'automobiliste qui sort d'un accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser son insertion sur la route avant qu'un véhicule initialement masqué ne survienne. Ce temps est estimé à 8 secondes et ne doit jamais être inférieur à 6 secondes (minimum impératif).

Dans ces conditions, l'appréciation de la sécurité de l'accès se déduit du tableau suivant :

ROUTES PRINCIPALES (routes nationales, routes départementales d'intérêt régional, routes départementales d'intérêt départemental, routes départementales d'intérêt cantonal)					
Vitesse respectée par 85 % des usagers (1)		distance de visibilité (2) impérative		distance de visibilité (2) impérative	
30 km/h	DANGEREUX	50 m	MEDIOCRE	67 m	BON
50 km/h	DANGEREUX	83 m	MEDIOCRE	111 m	BON
70 km/h	DANGEREUX	117 m	MEDIOCRE	156 m	BON
90 km/h	DANGEREUX	150 m	MEDIOCRE	200 m	BON

(1) En règle générale, on considérera que cette vitesse est égale à la vitesse autorisée

(2) Les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (A.R.P.) imposent de mesurer cette distance depuis un point d'observation situé à 1 m de hauteur et à 4 m de retrait du bord de la chaussée, avec un point observé situé à 1 m de hauteur sur l'axe de chacune des voies de circulation, notamment sur la voie de gauche par rapport au sens de circulation si la route principale est bidirectionnelle avec autorisation de dépasser.

IMPORTANT : Le Conseil Général, pour les routes départementales d'intérêt régional, routes départementales d'intérêt départemental, routes départementales d'intérêt cantonal et l'Etat, pour les sections de routes nationales où les accès ne sont pas interdits, exigent en outre :

- un ou des accès communs pour tout découpage de parcelle, avec regroupement éventuel des accès préexistants,
- pour des opérations d'aménagement engendrant un trafic significatif (installations à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal), la création de carrefours tourne à gauche, giratoires, ou autres équipements appropriés au trafic concerné, à financer par le maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement.

De plus, pour le Conseil Général, l'abattage de l'un quelconque des arbres d'alignement présents dans la zone concernée par la demande d'autorisation, est et demeurera formellement interdit.

ROUTES SECONDAIRES (On considérera comme routes secondaires toutes les routes non citées dans le tableau précédent, à savoir le réseau routier communal).
Les distances à respecter sont les mêmes que sur les routes principales, car il n'y a pas de raison que les usagers des routes secondaires aient des réactions plus rapides. Par contre, compte tenu du trafic plus faible, on pourra accepter, plus souvent que pour les routes principales, des conditions moins strictes pour l'accès d'un particulier lorsque l'aménagement plus sûr serait d'un coût très élevé.
Enfin, les recommandations de l'A.R.P. ne s'appliquant pas pour les routes secondaires, on considérera que le point d'observation est situé à 1 m de hauteur et 2 m en retrait du bord de la chaussée.

IMPORTANT : Il convient également que la visibilité, si elle est correcte au droit de l'accès, soit maintenue en cas de création de clôture végétale ou en dur. Cette contrainte devra donc être également prise en compte lors de l'élaboration du projet de construction.

➤ Réseau ferroviaire

La commune de MONTAIGU de QUERCY n'est pas traversée par une ligne ferroviaire.

Environnement et Paysage

(source : étude paysagère Folléa-Gautier de septembre 1999)

La commune se situe entièrement dans l'entité paysagère du "Quercy Blanc et Pays de Serres" qui occupe la limite Nord du département.

Ce paysage typique est le résultat de la découpe, par les rivières dans leur parcours vers la Garonne des assises calcaires en bandes étroites et parallèles : "les serres".

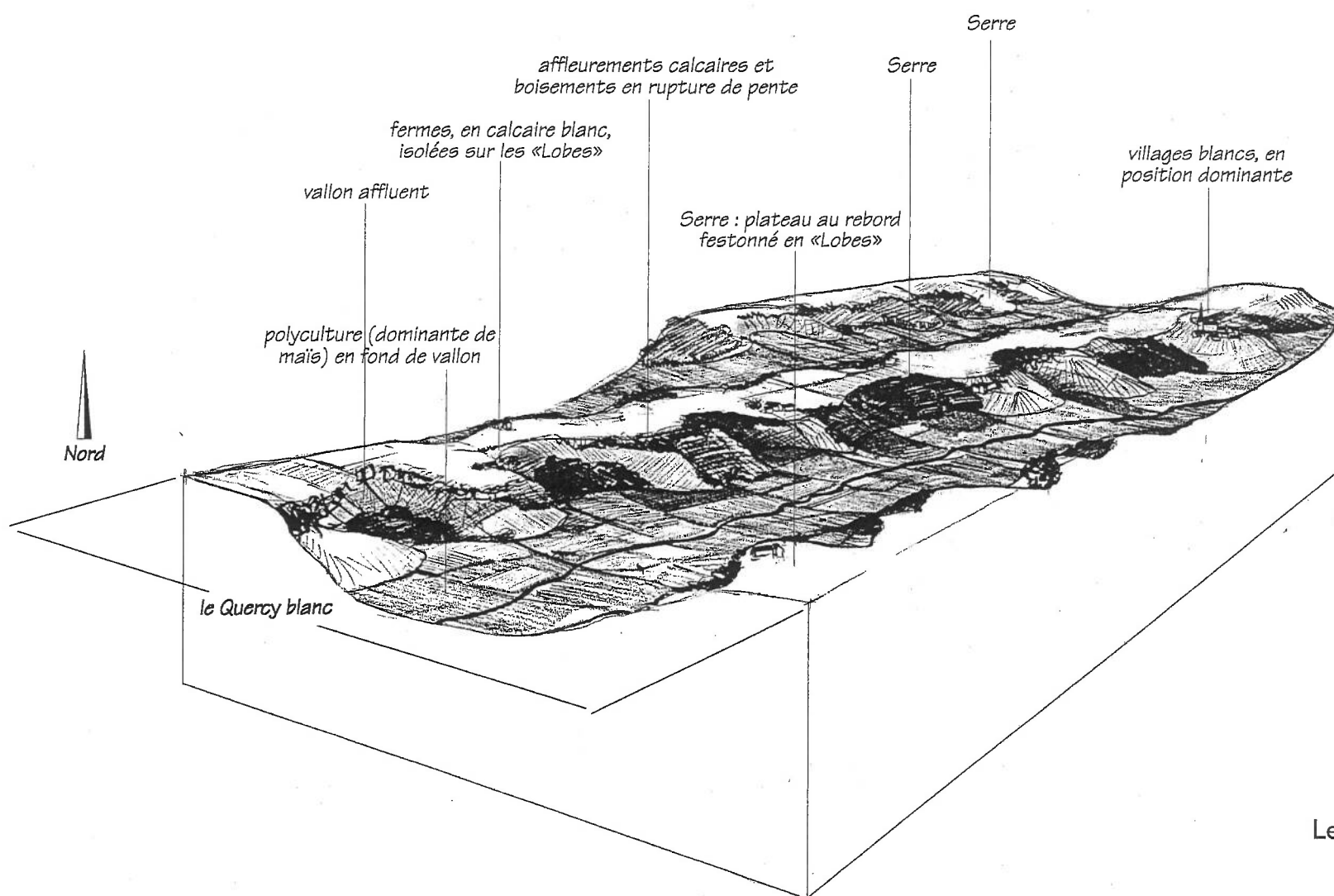
Le calcaire blanc a donné son nom à cette partie du Quercy. Il affleure dans les sols cultivés et caractérise les constructions anciennes.

L'agriculture y est diversifiée, dessinant une campagne "riante" où les fermes éparses occupent souvent les hauteurs.

Les rivières ont façonné des vallées très lisibles et ont découpé les coteaux en créant des buttes en forme de lobes.

Là où les Serres s'élargissent dominant les plateaux ("Auriac", "Filhol") dont certains présentent des allures de Causses.

Les boisements se sont développés aux ruptures de pente.



Les paysages des Serres :
synthèse schématique

Risques naturels

➤ **Le risque "Inondation" :**

La commune de MONTAIGU de QUERCY est soumise aux contraintes du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) de la "Garonne Aval" approuvé par Arrêté Préfectoral du 2 octobre 2000.

Le P.P.R.I. identifie sur le territoire communal une zone inondable par les affluents de la Garonne, dont essentiellement la "petite Séoune".

La zone inondable rend inconstructible une large partie de la vallée au pied de laquelle la ville s'est développée.

De nombreuses zones, anciennement constructibles et déjà construites, sont désormais "gelées" par le P.P.R.I. De ce fait, la commune s'est trouvée contrainte de rechercher des zones d'extension de remplacement en grignotant les coteaux avoisinants.

La Carte Communale prendra en compte ce risque. Un secteur "i" permettra de caractériser la zone classée inondable.

La constructibilité résiduelle de ce secteur est définie par le règlement particulier du P.P.R.I.

➤ **Le Risque "retrait-gonflement" :**

L'ensemble du département est soumis à ce risque du fait de la nature du sous-sol.

Aussi, un P.P.R. "retrait-gonflement" est en cours d'établissement sur l'ensemble des communes.

Celui-ci n'aura pas pour conséquence de rendre inconstructibles certaines zones. Il rappellera certaines "règles de l'art" en matière de construction que chaque candidat constructeur sera tenu de respecter.

Patrimoine architectural et archéologique

La commune de MONTAIGU de QUERCY est concernée par les servitudes de protection des Monuments Historiques suivants :

- l'église de Pervillac, Monument Historique Inscrit en 1979
- l'église "Notre Dame des Gouts", Monument Historique Inscrit en 1988
- la ferme de "Ratelle", Monument Historique Inscrit en 1995, situé sur la commune voisine de Belvèze et dont le périmètre écorne très légèrement le territoire communal.

A proximité de ces édifices (moins de 500 m) toute demande d'occupation ou utilisation du sol sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

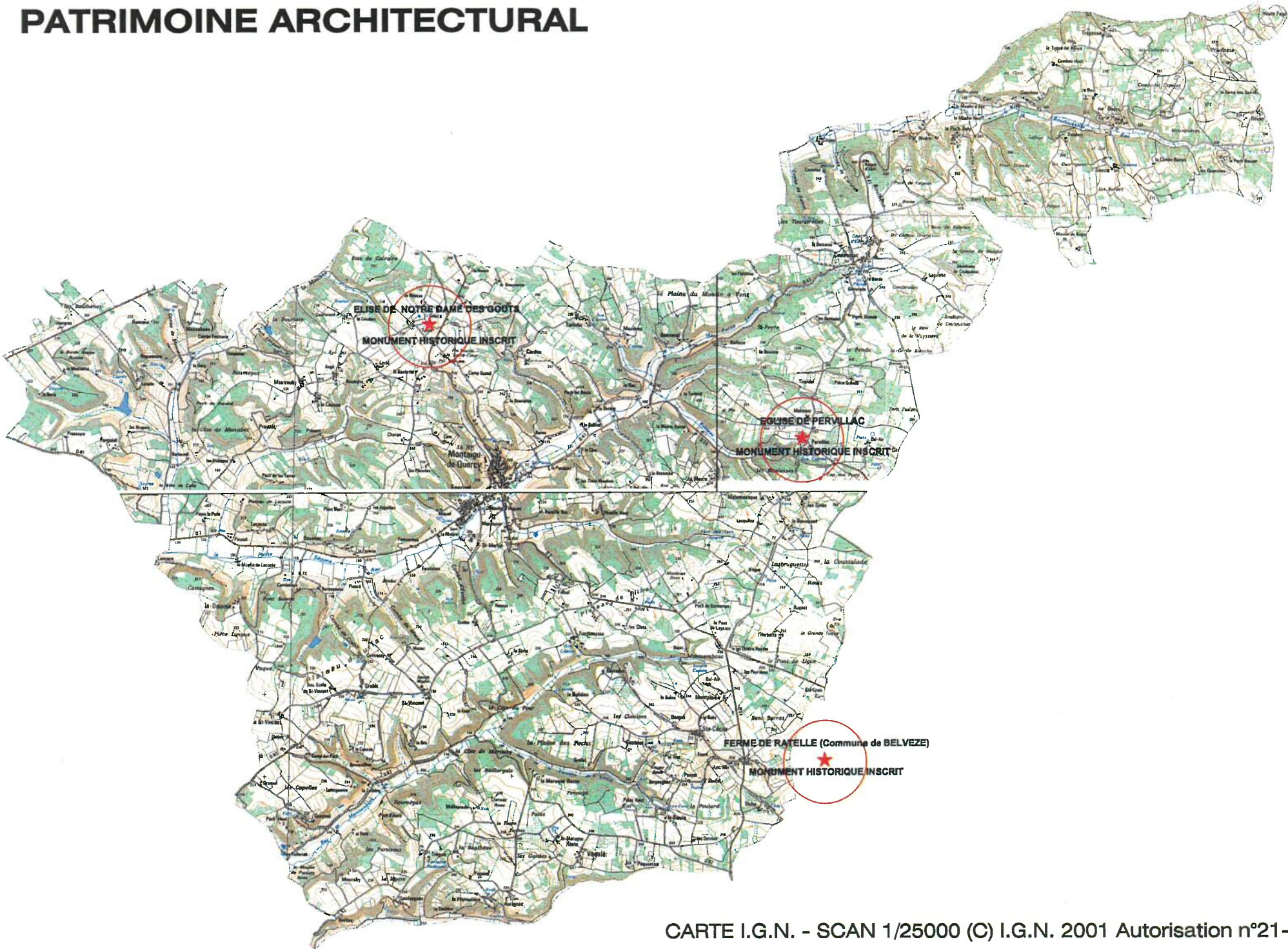
- illustration page suivante -

La commune est également concernée par 16 sites archéologiques (*cf. liste des sites et carte de localisation*)

Les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Loi validée du 27 septembre 1941 : «Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments des ruines, substructions (...) et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet». Le service compétent relevant de la préfecture de région Midi-Pyrénées est le Service Régional de l'Archéologie, 7 rue Chabanon 31200 Toulouse (tél. 05.34.25.28.28, fax. 05.61.99.98.82).
- L'article. 322-2 du Code pénal prévoit les peines encourues au cas de la destruction, la dégradation ou la détérioration réalisée sur «un immeuble classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques».

PATRIMOINE ARCHITECTURAL



CARTE I.G.N. - SCAN 1/25000 (C) I.G.N. 2001 Autorisation n°21-6001

MONTAIGU-DE-QUERCY

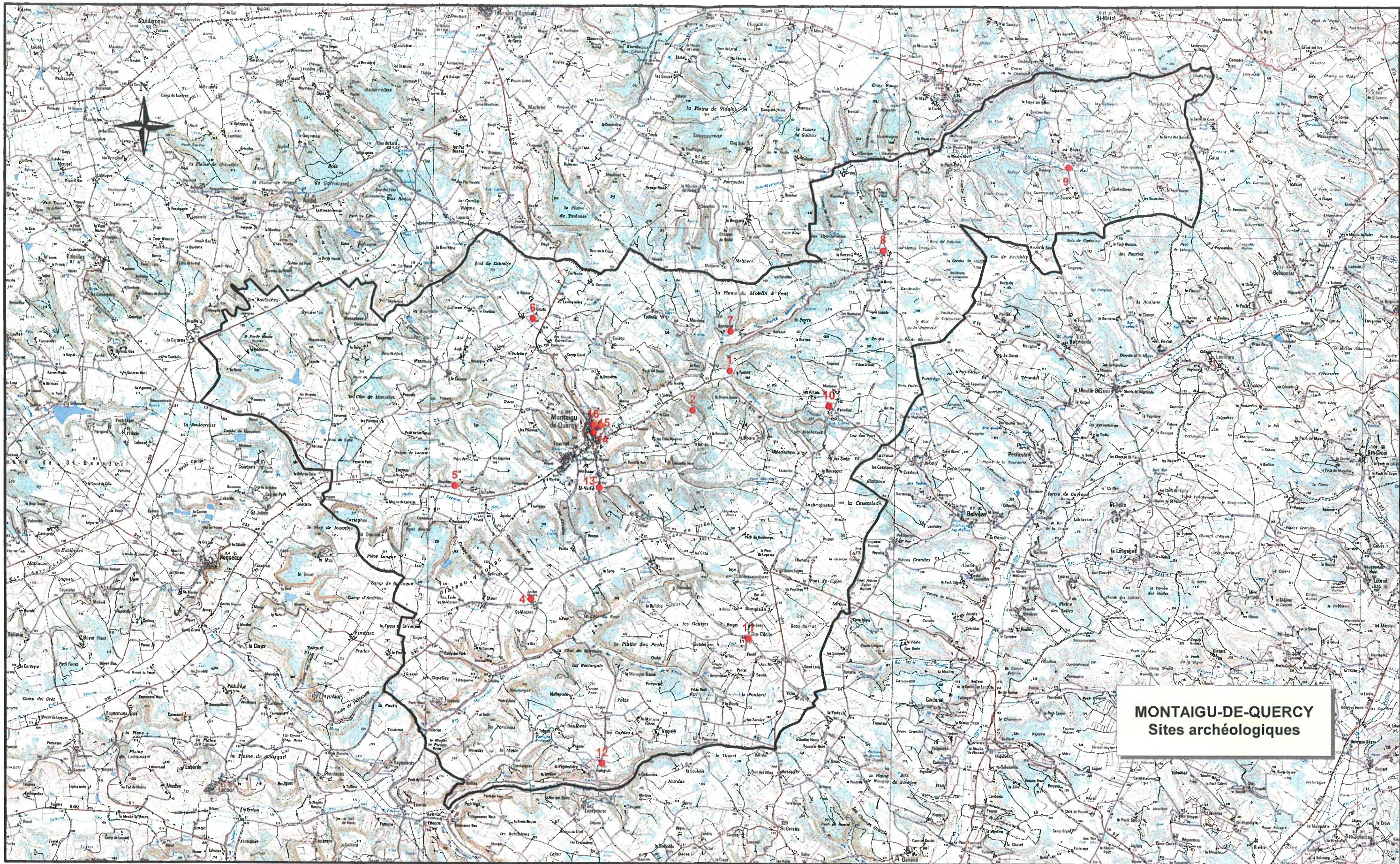
Sites archéologiques (1)

N°	Nom du site	Chronologie	Protection souhaitée
82 117 0001	Grotte des Artals	Age du bronze	Localisation imprécise Anciennes références cadastrales (1968): C 1191
82 117 0002	Grotte de Font del Rut habitat	Age du bronze - Age du fer	Localisation imprécise Anciennes références cadastrales (1966) : H 698
82 117 0003	Indice de site de Gouts	Paléolithique moyen	Localisation imprécise
82 117 0004	Eglise Saint-Vincent d'Auriac	Bas moyen-âge – Epoque contemporaine	Zone N ou L 123-1, 7 ^e R 123-11, h Loi SRU
82 117 0005	Eglise et cimetière de Saint-Pierre de Bournac	Moyen-âge classique – Epoque contemporaine	Zone N ou L 123-1, 7 ^e R 123-11, h Loi SRU (ISMH)
82 117 0006	Eglise et cimetière de Notre-Dame-de-Gouts	Moyen-âge – Période récente	Zone N ou L 123-1, 7 ^e R 123-11, h
82 117 0007	Eglise et cimetière de Saint-Pierre de Bonneval	Moyen-âge – Période récente ?	Zone N ou L 123-1, 7 ^e R 123-11, h
82 117 0008	Eglise et cimetière de la Nativité-de-Notre-Dame de Couloussac	Moyen-âge classique – Epoque contemporaine	Zone N ou L 123-1, 7 ^e R 123-11, h
82 117 0009	Eglise cimetière Saint- Caprais-de-Soussis	Bas moyen-âge – Epoque contemporaine	Zone N ou L 123-1, 7 ^e R 123-11, h
82 117 0010	Eglise de cimetière de Saint-Pierre-de-Pervillac	Bas moyen-âge – Epoque contemporaine	Zone N ou L 123-1, 7 ^e R 123-11, h (ISMH)
82 117 0011	Eglise et cimetière de Sainte-Cécile	Moyen-âge classique – Epoque contemporaine	Zone N ou L 123-1, 7 ^e R 123-11, h
82 117 0012	Eglise et cimetière de Saint-Caprais-d'Aurignac	Moyen-âge classique – Epoque moderne	Zone N ou L 123-1, 7 ^e R 123-11, h

MONTAIGU-DE-QUERCY

Sites archéologiques (2)

N°	Nom du site	Chronologie	Protection souhaitée
82 117 0013	Eglise et cimetière de Saint-Martin-de-Bournazel	Moyen-âge classique - Epoque moderne	Zone N ou L 123-1, 7e R 123-11, h
82 117 0014	Eglise paroissiale Saint-Michel	Bas moyen-âge - Epoque contemporaine	
82 117 0015	Château fort	Moyen-âge	L 123-1, 7e R 123-11, h
82 117 0016	Bourg castral	Moyen-âge	



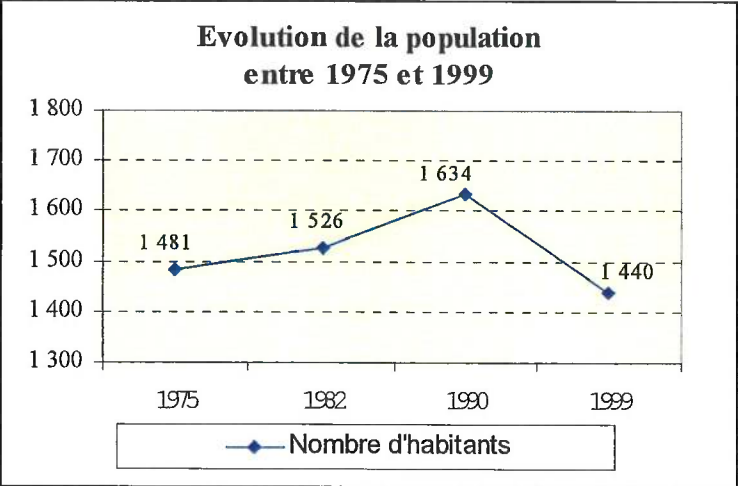
MONTAGU-DE-QUERCY
Sites archéologiques

0 500 1000 Mètres

Socio-économie

➤ Démographie

Après une augmentation constante qui a porté la population de MONTAIGU de QUERCY de 1 481 habitants en 1975 à 1 634 habitants en 1990, celle-ci amorce depuis une baisse sensible la ramenant à 1 440 habitants en 1999.



Source : INSEE BDCOM 99

Cette baisse s'explique surtout par une chute importante du solde migratoire.

Période	Variation de la population en valeur absolue	Mouvement naturel (1)	Solde migratoire (2)
1975 - 1982	+ 45	- 32	77
1982 - 1990	+ 108	- 7	115
1990 - 1999	- 194	- 20	- 174

(1) Mouvement naturel : différence entre les naissances et les décès.
(2) Solde migratoire : différence entre les départs et les arrivées sur la commune.

La densité de la population, qui est de 19 habitants/km² pour 1999, est très inférieure à la moyenne départementale (55 habitants/km²), ce qui s'explique très facilement par la superficie très importante de la commune (7643 ha).

Tranche d'âge	1990 %	1999 %	Moyenne du département
0 - 19 ans	22	19,7	22,8 %
20 - 39 ans	25,7	18,6	24,7 %
40 - 59 ans	22,9	24,4	26,2 %
60 - 74 ans	19,5	24,4	16,1 %
75 ans et +	9,9	12,9	10,2 %

Source : INSEE RP 90 et 99 Exploitation principale

La population est vieillissante, les tranches d'âge de moins de 40 ans ont baissé au bénéfice de celle de plus de 40 ans.

Par rapport à la moyenne départementale, l'âge charnière est de 60 ans : les tranches d'âge inférieures à cet âge sont toutes plus basses que la moyenne et le phénomène s'inverse pour les tranches d'âge supérieures.

➤ **Habitat**

- Entre les deux derniers recensements, le parc de logements passe de 796 à 840. Sur ces 840 logements, 608 sont des résidences principales et 158 des résidences secondaires. La vacance est de 8,8 % en 1999, soit supérieure à celui observé sur le département qui est de 7,7 %.
- En ce qui concerne le statut d'occupation, 69,8 % des logements appartiennent à leurs occupants. La part des locataires est de 20,2 % et 10 % sont logés gratuitement. (Les moyennes départementales sont respectivement de 64,3 %, 29,8 % et 5,9 %)
- 96 % de ce parc est composé de maisons individuelles (contre 79,5 % en moyenne départementale), ce qui explique l'étalement urbain constaté sur le vaste territoire communal.
Ce parc est ancien puisque 81,9 % des logements ont été construits avant 1982 (77,2 % sur le département)
- La taille moyenne des logements est de 4,2 pièces, pour une taille moyenne des ménages de 2,4 personnes par résidence principale.
- En terme de confort :
 - 97,5 % des logements sont équipés d'un W.C. intérieur
 - 96 % sont équipés d'une douche ou d'une salle de bains
 - 61,3 % d'un système de chauffage central (71,9 % sur le département)
- Le nombre de logements neufs autorisés sur la commune est en moyenne de 10 logements par an, avec une pointe en 2002 :
 - 2000 : 5
 - 2001 : 9
 - 2002 : 16 (dont une opération de 10 chalets)
 - 2003 : 10

Sources : INSEE BDCOM 99, RGP 99

➤ **Economie/Emploi**

• En 1999, la population active de MONTAIGU de QUERCY est composée de 294 hommes et 233 femmes. Elle représente 42,7 % de la population totale. Il s'agit à 64 % de salariés.

74 % de la population ayant un emploi travaille sur la commune, ce qui est très supérieur à la moyenne départementale qui est de 52,8 %.

• D'après le recensement agricole 2000, la Surface Agricole Utilisée (3884 hectares) se maintient par rapport à 1988 (3870 hectares) mais est en chute par rapport à 1979 (4200 hectares). Elle est essentiellement utilisée en terres labourables. De 1988 à 2000, le nombre d'exploitations est passé de 91 à 67 alors que dans le même temps la surface moyenne exploitée passait de 37 à 54 ha.

Le cheptel est très fortement dominé par les volailles (effectif de 129 329 en 2000), devant les bovins (effectif de 2077).

La majorité des exploitants a entre 40 et 55 ans. La part des moins de 40 ans a chuté de 43 en 1988 à 30 en 2000.

• Par ailleurs, la commune dispose de nombreux services, commerces, artisans ou équipement :

- école, avec cantine, garderie		- services à l'automobiliste :	8
- centre de soins :	1	- artisans du bâtiment :	10
- maison de retraite :	1	- grandes surfaces :	2
- services publics :	4	- alimentation :	3
- lieu de culte ou prière :	9	- autres commerces :	13
- plan d'eau avec base de		- autres services :	3
plein air et de loisirs :	1	- professions médicales ou paramédicales :	9
- équipements sportifs :	4	- gîtes ruraux :	5
- équipements culturels :	3	- camping :	1

Sources : INSEE - RP 99 - SCEES

Constat de l'urbanisation

Traditionnellement, le village s'est développé au centre du territoire communal, au pied des coteaux, principalement au Nord de la Petite Séoune qui le traverse d'Est en Ouest et qui perturbe l'urbanisation en fond de vallée par ses débordements. Le village ancien s'est construit en calcaire blanc, celui-là même qui donne son nom à cette zone du Quercy et sa qualité au site et à l'architecture.

Plus récemment, l'urbanisation traditionnelle diffuse s'est emparée des coteaux avoisinants : au Nord, de part et d'autre de la R.D. 2, et au Sud sur le plateau de Filhol. Il s'agit d'une urbanisation linéaire le long de voies communales.

Outre le chef-lieu, la commune possède de nombreux hameaux historiques : "Couloussac", "Gouts", "Pervillac", "Ste Cécile", "St Vincent", "Aurignac". Seul le premier disposait de zones constructibles dans l'ancienne carte.

Enfin, à l'Est du chef-lieu, la commune a aménagé une zone de loisirs autour du lac.

Synthèse des enjeux

Au vu des thèmes qui précèdent, il apparaît que l'enjeu principal de la présente carte communale est la recherche d'un subtil équilibre entre :

- d'une part :
 - le souci de trouver, pour accueillir une nouvelle population, de nouvelles zones constructibles, en remplacement de celles existantes devenues inconstructibles du fait des risques d'inondation de la Petite Séoune ;
 - le souhait de la commune de permettre l'extension de certains hameaux historiques ou constitués.
- et d'autre part :
 - la maîtrise de l'urbanisation diffuse le long des voies, coûteuse en réseaux et services, et génératrice d'insécurité routière ;
 - la préservation de l'activité agricole,
 - la protection des espaces bâtis ou naturels et des paysages.

Propositions

Le zonage de la présente Carte Communale a été établi en tenant compte des principes fondamentaux d'urbanisme, issus de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) de décembre 2000 (article L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme), rappelés ci-après :

- Principe d'équilibre entre d'une part, le renouvellement urbain, le développement durable (satisfaire les besoins des générations actuelles sans compromettre ceux des générations futures) urbain ou rural et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages
- Principe de diversité et de mixité sociale dans l'habitat
- Principe d'économie (utilisation économe de l'espace et gestion économe des réseaux et des services), de maîtrise des besoins, de préservation de l'environnement, des sites et paysages, de réduction des nuisances, de sauvegarde du patrimoine bâti, de prévention des risques, pollutions et nuisances.

De façon concrète, ces principes peuvent être déclinés ainsi :

- Rechercher les zones à urbaniser en périphérie des parties agglomérées existantes (épaissir plutôt qu'étirer), en adaptant leurs capacités à la pression foncière, en phasant leur réalisation, en analysant leurs incidences en terme d'équipements et de services publics (économie d'échelle des réseaux) et en fixant leurs limites, notamment par rapport au paysage.
- Contenir l'urbanisation linéaire le long des voies fréquentées dans un souci de sécurité routière (cause nationale) et de bonne gestion des réseaux et des services (une urbanisation dispersée entraîne un coût public supérieur).
- Préserver les zones agricoles et permettre leur développement (gérer la cohabitation agriculture et habitat).
- Protéger les paysages et les zones naturelles et forestières.

Appliqués en territoire communal, ces principes ont permis de déterminer les limites de la zone constructible telle qu'elle figure sur les plans de zonage. Ces limites ont été fixées en prenant en compte les considérations suivantes :

● Chef-lieu :

- Les anciennes zones constructibles situées dans la vallée et soumises aux risques d'inondation de la Petite Séoune ont été supprimées
De nouvelles zones ont été recherchées au plus près du chef-lieu, autant que le permettait la topographie.
- Au Nord-Ouest, la zone existante à l'ancienne carte a été réduite à son origine, côté Ouest à "Lagardette de Gouts" afin de préserver l'exploitation agricole riveraine.
Par contre, elle a été étendue côté Sud à Charron Sud", "Bosc Redon", "Camp Biel" et "Geniac", le long de la voie communale où les réseaux existent en capacité suffisante d'après la commune.
- Au Nord-Est, l'ancienne zone constructible a été étendue, à proximité du chef-lieu, en pied de coteaux, à "Combe de la Bouriette" et "Barou", jusqu'aux abords du ruisseau "de la Combe de Cardou".
- Au Sud-Est :
 - la zone existante le long de la voie menant au lac a été étendue côté gauche de la voie (hors zone inondable) jusqu'au chemin provenant de "Réveille-Bas".
 - une zone a été créée au sommet du coteau se prolongeant par le plateau de Filhol, à "Vignoble" et "les Vignasses". Cette zone, située en bordure de la R.D. 2, marque l'entrée du village côté Sud. Elle est destinée à la fois à une vocation d'activités, en vitrine depuis la route, et à une vocation d'habitat sur le penchant descendant vers la zone de loisirs du lac.
- Au Sud-Ouest, la zone existante à l'ancienne carte a été étendue en direction du village, à "Camp d'Estieynes", et en linéaire côté gauche de la voie communale à "Lasserre" et "Les Boubrenes", jusqu'au chemin menant à "Le Four". La partie droite de la voie, à "Pechbertie", a été préservée du fait de sa vocation agricole.

● Hameau de "Couloussac" :

- Ce hameau bénéficiait déjà d'une zone constructible. Celle-ci a été étendue, vers l'Ouest, pour y intégrer les constructions existantes à "La Vesarnie". Par contre, elle a été réduite côté Sud pour tenir compte de la zone inondable.
Afin d'utiliser au mieux cette extension de zone constructible, sa desserte devra être réalisée en respectant les principes énoncés dans le schéma de desserte n° 01 annexé ci-après.

● Hameau de "Pervillac" :

- La commune a souhaité la création d'une zone constructible pour ce hameau historique (église).
La limite Sud de cette zone est délimitée par la topographie.
Les autres limites ont été déterminées en s'appuyant sur les voies existantes et sur le bâti existant.
Afin d'utiliser au mieux cette nouvelle zone constructible, sa desserte devra être réalisée en respectant les principes énoncés dans le schéma de desserte n° 02 annexé ci-après.

● Hameau de "Cabrit" :

- Il existait un habitat regroupé à cet endroit, d'où la volonté communale de le renforcer en y créant une zone constructible. Celle-ci trouve ses limites à partir du réseau de chemins existants.

Afin d'utiliser au mieux cette nouvelle zone constructible, sa desserte devra être réalisée en respectant les principes énoncés dans le schéma de desserte n° 03 annexé ci-après.

● Hameau de "Peyroulières" ou "Aurignac" :

- La commune avait également souhaité renforcer cet hameau historique (église), une nouvelle zone constructible avait donc été créée.

Elle trouvait ses limites en se basant au Sud sur la topographie et au Nord et à l'Ouest sur les chemins et le bâti existants.

Cependant, à l'enquête publique, 4 observations individuelles, relayées par une pétition signée par 11 habitants du hameau, ont été formulées contre le classement en zone constructible de ce hameau.

Dans ces conclusions, le commissaire enquêteur précise que "la demande de rejet de la zone constructible d'Aurignac a mobilisé l'ensemble de la population de ce hameau. Une seule personne ne s'est pas prononcée.

Si ce hameau ne présente aucun avantage particulier concernant l'urbanisation locale, nous estimons que la municipalité devrait tenir compte des souhaits des habitants de ce hameau, en laissant son territoire en zone naturelle".

La commune a donc décidé de supprimer la zone constructible prévue à Peyroulières - Aurignac.

- à la suite 3 schémas-

PEYROULIERES

N

Exemple de schéma de desserte
de la zone de PEYROULIERES

LEGENDE



Voie à créer



Débouché à rechercher

NON SUPPLÉMENTAIRE ZONE NATURELLE

COULOUSSAC

N

Exemple de schéma de desserte
de la zone de COULOUSSAC

LEGENDE

- Voie à créer
- Débouché à rechercher
- Pas d'accès sur la voie
- Accès aux parcelles

PERVILLAC

Exemple de schéma de desserte
de la zone de PERVILLAC

LEGENDE

- Voie à créer
- Débouché à rechercher
- Accès aux parcelles

N

CABRIT

Exemple de schéma de desserte
de la zone de CABRIT

LEGENDE



Voie à créer



Débouché à rechercher



Pas d'accès sur la voie



Accès aux parcelles

N



Les vocations des différents espaces du territoire communal sont portées sur le document graphique joint et explicitées ci-après :

➤ **La Zone Constructible (ZC)**

La zone ZC concerne les espaces potentiellement constructibles. Dans cette zone, les constructions sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R 111-4, R 111-8 à R 111-12, R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les constructions seront interdites sur la base de l'article L 421-5, si les équipements manquent. Le dispositif d'assainissement autonome devra être adapté à la nature du terrain et conforme à la réglementation avec nécessité de se référer au schéma communal d'assainissement lorsque celui-ci existe. Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables

Les dispositions de l'article L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme sont suspendues et les autorisations de construire peuvent être délivrées si les conditions suivantes sont remplies :

- existence des réseaux d'eau et d'électricité de capacité suffisante sur la parcelle ou au droit de celle-ci,
- possibilité de réaliser un accès non dangereux débouchant sur une voie adaptée à la circulation automobile.

En cas d'absence ou d'insuffisance de ces équipements, la constructibilité dépend de la décision de la commune de mettre en œuvre une viabilité correcte pour laquelle elle pourra mettre en œuvre un régime de participation prévu par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.).

➤ **La Zone Naturelle (ZN)**

Elle couvre le reste du territoire communal afin de permettre la protection des espaces et milieux naturels et de l'activité agricole. Dans cette zone, sous réserve des articles R111-2, R 111-3-1, R 111-3-2, R 111-13, R 111-14-1, R 111-21 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que :

- *l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes*
- *les constructions nécessaires à l'extension des activités existantes*
- *le changement de destination des constructions existantes lorsque le caractère de la construction existante présente un intérêt architectural reconnu qu'il convient de conserver sous réserve qu'il n'entraîne aucune nuisance ni perturbation pour l'activité agricole et de respecter l'aspect extérieur de la construction initiale dans sa forme, ses matériaux, ses couleurs et sa volumétrie*
- *les annexes des constructions à usage d'habitation existantes*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs*
- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et notamment :*
 - *les gîtes ruraux*
 - *les campings à la ferme*
 - *les habitations constituant des sièges d'exploitation agricole*
 - *les serres*

- *les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles*
- *les constructions à usage d'habitation principale, pour l'exploitant, localisées au siège de l'exploitation agricole, sous réserve de former avec les bâtiments de ladite exploitation une composition architecturale et ne porter aucune entrave aux activités agricoles avoisinantes*

Ces constructions et installations sont admises sous réserve de satisfaire aux conditions d'équipement définies par le Règlement National d'Urbanisme (notamment les articles R 111-4, R 111-8 à R 111-12, R 111-13 du Code de l'Urbanisme). Les autres articles du Règlement National d'Urbanisme restent applicables

A l'intérieur de la zone ZN, il a été délimité :

- le secteur "I" permettant de caractériser la zone affectée par le risque d'inondation classée en zone rouge du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.). La constructibilité de ce secteur est définie par le règlement du P.P.R. "Garonne Aval".
- le secteur "I" permettant de caractériser la zone à vocation de loisirs correspondant à la zone du plan d'eau.

Conclusion

La Carte Communale de MONTAIGU de QUERCY tente de concilier au mieux les enjeux définis plus haut tout en respectant les principes énoncés aux articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme :

- ♦ les besoins présents et futurs en matière d'habitat sont assurés en prévoyant l'extension des zones constructibles au plus près du bourg (dès que la topographie le permettait) et dans les hameaux historiques ou déjà constitués.
- ♦ les développements de l'urbanisation dans les espaces agricoles ou naturels ont été limités au mieux afin de préserver les exploitations agricoles existantes et de protéger les paysages.