

Commune de MONTEILS

département du Tarn-et-Garonne

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE P.A.D.D.



Atelier SOL ET CITÉ

G.Fresquet - B.Frauciel
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ
tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
e-mail : soletcite@wanadoo.fr

CHAPITRE 1 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D. **4**

LES ENJEUX DU TERRITOIRE **4**

I. LES AXES MAJEURS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE **4**

PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE RURAL, 4

DEVELOPPER ET STRUCTURER L'URBANISATION EN CONSIDERANT LE NOUVEAU POLE DU QUARTIER DU LYCEE, 4

REORGANISER LES ZONES ECONOMIQUES. 4

II. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE **4**

CHAPITRE 2 - LES DECLINAISONS DE LA POLITIQUE D'URBANISME **6**

A. LES ACTIONS ET LES MESURES CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE RURAL **6**

1 METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS NATURELS QUALITATIFS (RUISSEAUX, MASSES BOISEES) DE LA COMMUNE, EN TANT QU'ELEMENTS DU PATRIMOINE, 6

2 ORGANISER UN RESEAU DE CIRCULATIONS DOUCES TISSANT LES DIFFERENTS QUARTIERS DU BOURG, EN S'APPUYANT SUR LES ELEMENTS QUALITATIFS DU PATRIMOINE NATUREL, PLUS PARTICULIEREMENT LES RUISSEAUX ET EN CONTINUITE AVEC LA TRAME DE CHEMINS RURAUX. 8

2 ORGANISER UN RESEAU DE CIRCULATIONS DOUCES TISSANT LES DIFFERENTS QUARTIERS DU BOURG, EN S'APPUYANT SUR LES ELEMENTS QUALITATIFS DU PATRIMOINE NATUREL, PLUS PARTICULIEREMENT LES RUISSEAUX ET EN CONTINUITE AVEC LA TRAME DE CHEMINS RURAUX. 9

3. UTILISER LES ZONES INONDABLES COMME ESPACES NATURELS A AMENAGER AUX PORTES DE L'URBANISATION. 11

4 ORGANISER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE AUTOUR D'ELEMENTS DIVERSIFIES : LE PARC DE LA LERE, LE PATRIMOINE BATI, LES CHEMINS RURAUX, LES SITES ARCHEOLOGIQUES, EN INCITANT A LA CREATION DE GITES, ET EN GERANT UNE SIGNALETIQUE ADAPTEE ET QUALITATIVE, 13

5 TRAITER L'INTERFACE ENTRE « VILLE ET CAMPAGNE », EN UTILISANT LES ELEMENTS QUALITATIFS COMME ECRIN A L'URBANISATION, ET EN TRAITANT LES ENTREES DE VILLE. 16

6 PROTEGER LES ZONES AGRICOLES, DANS UN TERROIR AGRICOLE FORT. 21

B. LES ACTIONS ET LES MESURES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ET LA STRUCTURATION DE L'URBANISATION **23**

1 INTEGRER L'EVENEMENT MAJEUR D'IMPLANTATION DU LYCEE, EN ORGANISANT UN QUARTIER QUALITATIF, METTANT EN PLACE LES CRITERES D'AMENAGEMENTS, QUI PRESIDERONT A L'ENSEMBLE DES EXTENSIONS URBAINES FUTURES. 23

CARTE IGN 1 :25000 24

2. CREER UNE REELLE ENTREE DE BOURG ET ORGANISER UNE CONTINUITE FORTE ENTRE LES TROIS POLES MAJEURS DE LA COMMUNE : LE QUARTIER DU LYCEE, LE CENTRE DE MONTEILS ET LE PARC DE LA LERE, AU TRAVERS DES FUTURES ZONES D'HABITAT. 25

3 CREER DE NOUVEAUX SECTEURS D'URBANISATION EN LIAISON ET EN CONTINUITE DE CEUX EXISTANTS. 27

4 TISSER LES URBANISATIONS DES DEUX COMMUNES TRES LIEES QUE SONT CAUSSADE ET MONTEILS 31

5. LIMITER LE PHENOMENE DE MITAGE EN RECONSIDERANT LA VOCATION DES TISSUS BATIS DANS LA ZONE AGRICOLE.	32
5. LIMITER LE PHENOMENE DE MITAGE EN RECONSIDERANT LA VOCATION DES TISSUS BATIS DANS LA ZONE AGRICOLE.	33
6 ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES RESEAUX A L' AUGMENTATION DE LA POPULATION.	35
C. LES ACTIONS ET LES MESURES CONCERNANT LA REORGANISATION DES POLES ECONOMIQUES	37
1 REORGANISER LES ZONES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES EN SUPPRIMANT LA ZONE DE «CASSAGNES», POUR CREER APRES L'ENTREE DE VILLE, UNE CONTINUITE D'HABITAT DE PART ET D'AUTRE DE LA RD 926,	37
2 MAINTENIR UN POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DANS LA ZONE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE DE « LENDER-A BEC », ET TRAITER UN NOUVEL ACCES SECURISE A LA ZONE DEPUIS LA RD 926, ET MAINTENIR L'ACTIVITE DES CARRIERES	38
2 MAINTENIR UN POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DANS LA ZONE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE DE « LENDER-A BEC », ET TRAITER UN NOUVEL ACCES SECURISE A LA ZONE DEPUIS LA RD 926, ET PERMETTRE L'EXTENSION DE LA CARRIERE DU CAUSSE DE LUGAN	39
3 FAVORISER LA ZONE ARTISANALE ET INDUSTRIELLE INTERCOMMUNALE SITUEE A LA SORTIE DE L'AUTOROUTE, SUR LA COMMUNE DE REALVILLE,	40

CHAPITRE 1 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.A.D.D.

LES ENJEUX DU TERRITOIRE

I. LES AXES MAJEURS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

**Préserver et valoriser le cadre de vie rural,
Développer et structurer l'urbanisation en considérant le nouveau pôle du quartier du lycée,
Réorganiser les zones économiques.**

II. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Pour cela :

Les objectifs concernant la valorisation du cadre de vie rural sont :

- mettre en valeur les éléments naturels qualitatifs (ruisseaux, masses boisées) de la commune, en tant qu'éléments du patrimoine,
- Organiser un réseau de circulations douces tissant les différents quartiers du bourg : cheminements piétons et cyclables, pour les déplacements quotidiens et la promenade, en s'appuyant sur ces éléments qualitatifs du patrimoine naturel, plus particulièrement les ruisseaux et en continuité avec la trame de chemins ruraux,
- Utiliser les zones inondables comme espaces naturels à aménager aux portes de l'urbanisation.
- Organiser l'attractivité touristique autour d'éléments diversifiés : Le Parc de la Lère, le patrimoine bâti, les chemins ruraux, les sites archéologiques, en incitant à la création de gîtes, et en gérant une signalétique adaptée et qualitative,
- traiter l'interface entre « ville et campagne », en utilisant ces éléments qualitatifs comme écrin à l'urbanisation,
- protéger les zones agricoles, dans un terroir agricole fort.

Les objectifs concernant le développement et la structuration de l'urbanisation sont :

- **Intégrer l'événement majeur d'implantation du nouveau lycée, en organisant un quartier qualitatif**, mettant en place les critères d'aménagements, qui présideront à l'ensemble des extensions urbaines futures,
- **Créer une réelle entrée de bourg et organiser une continuité forte entre les trois pôles majeurs de la commune : le quartier du lycée, le centre de Monteils et le Parc de la Lère, au travers des futures zones d'habitat.**
- **Créer de nouveaux secteurs d'urbanisation autour du quartier du lycée et en liaison et en continuité de ceux existants,**
- **Tisser les urbanisations des deux communes très liées que sont Monteils et Caussade,**
- **Limiter le phénomène de mitage** en reconsidérant la vocation des tissus bâtis dans la zone agricole,
- **Adapter les équipements publics et les réseaux à l'augmentation de la population.**

Les objectifs concernant la réorganisation des pôles économiques sont :

- **Réorganiser les zones artisanales et industrielles, en supprimant la zone de «Cassagnes», pour créer après l'entrée de ville, une continuité d'habitat de part et d'autre de la RD 926,**
- **Maintenir un potentiel constructible dans la zone artisanale et industrielle de « Lender-A Bec », traiter un nouvel accès sécurisé à la zone depuis la RD 926, et [permettre l'extension de la carrière du causse de Lugan,](#)**
- **Favoriser la zone artisanale et industrielle intercommunale située à la sortie de l'autoroute, sur la commune de Réalville, en engageant des démarches au sein de la Communauté de Communes pour faire aboutir ce projet.**

CHAPITRE 2 - LES DECLINAISONS DE LA POLITIQUE D'URBANISME

A. LES ACTIONS ET LES MESURES CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE RURAL

1 Mettre en valeur les éléments naturels qualitatifs (ruisseaux, masses boisées) de la commune, en tant qu'éléments du patrimoine,

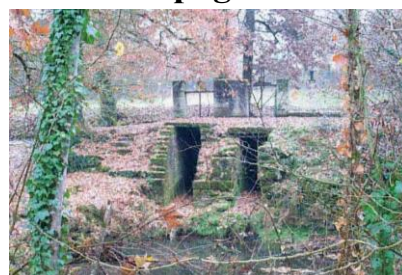
Le cadre paysager et naturel occupe une double place :

Il est d'une part un élément identitaire de la commune, et constitue **un véritable élément de patrimoine.**

D'autre part, il regroupe **des ensembles de qualité qui devront encadrer le futur développement de la commune.**

Plusieurs entités se distinguent :

- **Les ruisseaux et les ensembles végétaux qui les accompagnent :**
 - **La rivière La Lère**, avec son petit patrimoine bâti qui la jalonne : moulins, écluses, chaussées, lavoirs, etc...
 - **Le ruisseau des Marguerites**, traversant l'urbanisation de Monteils,
 - **Les ruisseaux du Traversié et Le Candé**, respectivement au Sud et à l'Ouest de la commune.
 - **Le Parc de la Lère**, et son environnement végétal,
- **L'extrémité du « Bois de Redon » en limite communale au nord-est**, inventorié comme Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) en dehors de la carrière et de ses extensions,
- **Les nombreuses masses boisées et bosquets diffus**, qui occupent l'ouest de la commune.



Cette structure naturelle est accompagnée d'un **petit patrimoine bâti de qualité à préserver et mettre en valeur** (Pigeonniers, Lavoirs, Moulins) ainsi que de **chemins ruraux à réinvestir**.



2. La Lère



3. Lavoir sur la Lère

Ces orientations d'aménagement sont en adéquation avec les principes de protection de l'environnement contenus dans « la charte patrimoine et paysages pour demain » du pays Midi-Quercy.



4. Pigeonnier lieu-dit Couaillou

La préservation de ces espaces permet de conserver :

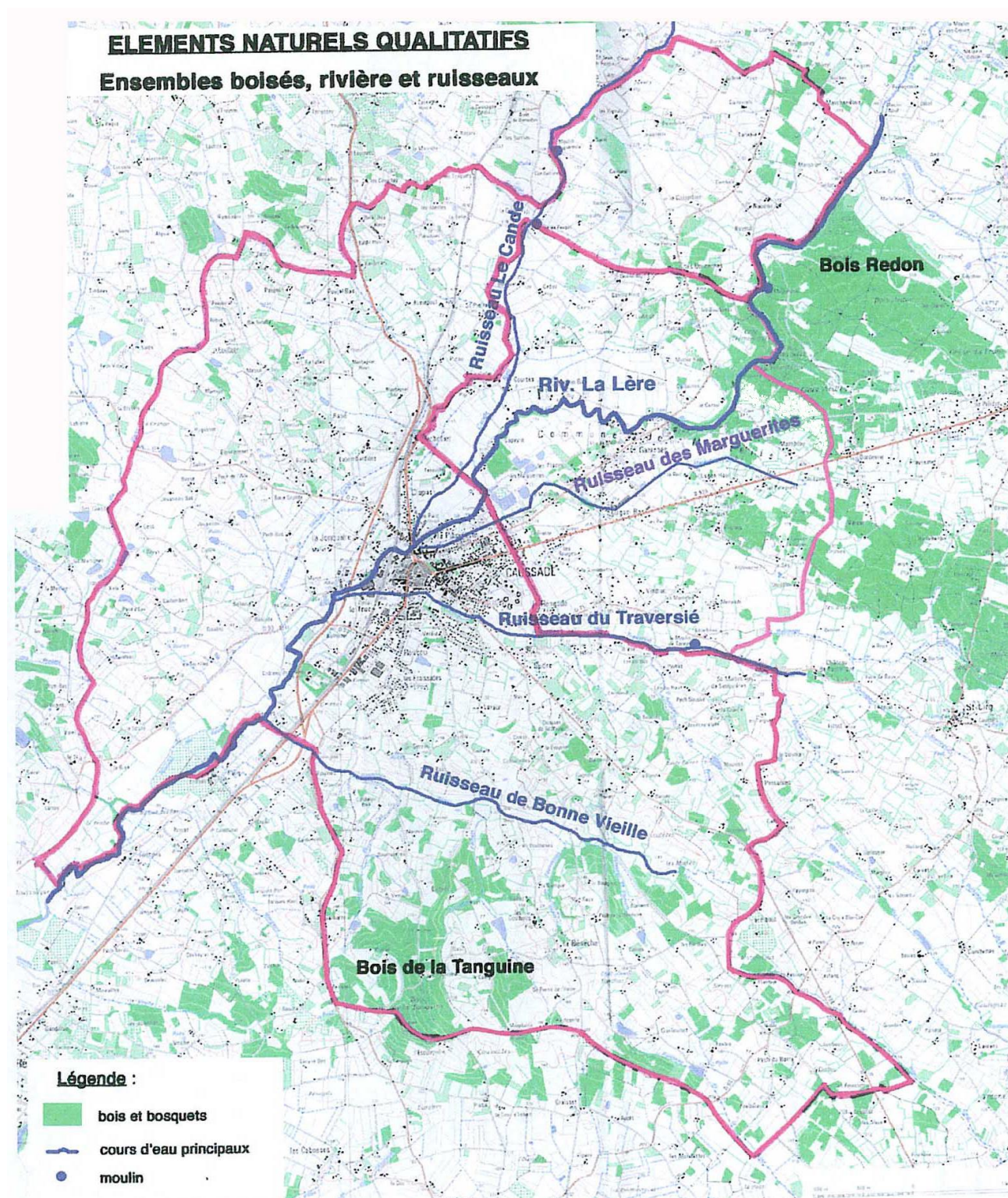
- **La qualité des paysages,**
- **La diversité de la Faune et de la Flore Sauvage,**
- **La mémoire de l'histoire locale.**

Il permet par ailleurs de structurer le territoire communal d'un point de vue paysager et de **supporter de nouvelles pratiques** (circulations douces, promenades, randonnées pédestres).

Le territoire de Monteils est historiquement maillé par un réseau de chemins agricoles. La commune en a réalisé un recensement, qui montre leur état, leur situation et les éléments remarquables du patrimoine communal qui les jalonnent. **Le linéaire ainsi défini sera à la fois un vecteur de découverte de la commune et permettra d'autre part, des utilisations quotidiennes pour les flux piétons ou cyclables.**

La volonté communale est de relier cette structure de chemins, avec la composition d'un maillage de cheminements piétons qui seront créés au travers de l'urbanisation de Monteils et se raccordera aux cheminements piétonniers de Caussade.

LES ELEMENTS NATURELS A PRESERVER



2 Organiser un réseau de circulations douces tissant les différents quartiers du bourg, en s'appuyant sur les éléments qualitatifs du patrimoine naturel, plus particulièrement les ruisseaux et en continuité avec la trame de chemins ruraux.

Chemins ruraux et cours d'eau composent le patrimoine identitaire de Monteils. L'urbanisation de nombreux secteurs entre le quartier du lycée et le centre de Monteils impose une urbanisation organisée développant ces richesses. La grande majorité des déplacements s'effectue aujourd'hui de manière motorisée. Les espaces publics sont essentiellement dédiés à l'automobile, pour les circulations comme pour le stationnement.

La commune souhaite mettre l'accent sur des déplacements non motorisés. En s'appuyant sur les éléments naturels, la commune envisage de tisser une trame de circulations douces visant à mailler l'ensemble des quartiers du bourg entre eux. « **La charte patrimoine et paysages pour demain** » du pays Midi-Quercy pose le principe du développement de ces déplacements doux dans les villages du pôle urbain caussadais, dont Monteils fait partie.

Des liaisons entre les principaux centres de vie de la commune seront établies, rendant spontanés les déplacements quotidiens de courte distance :

- Centre-bourg de Monteils,
- Le quartier du Lycée,
- Parc de la Lère,
- Centre-bourg de Caussade.

Celles-ci supporteront les déplacements de proximité, aussi bien pour les enfants scolarisés que pour l'accès aux secteurs économiques (commerces, loisirs,...). Elles permettront aussi de créer des espaces ludiques, pour les promenades par exemple, ou les balades à vélo.

Deux types d'actions sont envisagées :

*** La recomposition des voies existantes**, pour accueillir des pistes sécurisées, accompagnées d'un traitement paysager. La RD 926 et la RD 17 subiront ces interventions.

*** La structuration des futurs quartiers autour de voies aménagées et de liaisons piétonnes.**

Les circulations douces s'appuieront aussi sur les ruisseaux qui irriguent la commune.

Une signalétique accompagnera ces interventions afin de favoriser l'utilisation des axes.

Ech : 1/25 000

Ech : 1/25 000



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTEILS – DEPARTEMENT DU TARN ET GARONNE - page 10
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE – ORIENTATIONS GENERALES
 Atelier SOL ET CITE G. FRESQUET – B. FRAUCIEL 23 route de Blagnac 31200 TOULOUSE – Tel : 05.61.57.86.43

3. Utiliser les zones inondables comme espaces naturels à aménager aux portes de l'urbanisation.

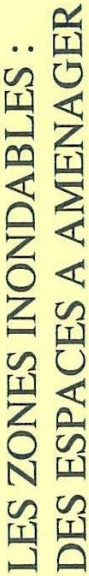
Le lit de la Lère et le Parc sont couverts par le Plan de Prévention des Risques Naturels qui rend inconstructible ce secteur. Ils marquent la limite nord de l'urbanisation.

Profitant de cette inconstructibilité, plusieurs options complémentaires sont retenues :

- Préservation des espaces agricoles au Nord du Parc,**
- Conservation de l'écrin végétal que constitue la masse boisée du parc de la Lère, qui devient l'élément d'ancrage de toutes les coulées vertes à partir du Nord de la commune,**
- Aménagement du Parc pour améliorer l'accueil des nombreuses activités qui s'y développent déjà : manifestations évenementielles et pratiques ludiques : pêche, VTT, promenade...**

La commune souhaite également s'appuyer sur le Parc de la Lère qui représente un potentiel important pour le développement touristique.

Des projets qualifiés « autour de l'eau » sont contenus dans la charte paysagère du Quercy Caussadais, notamment celui de l'aménagement du parc de la Lère et de la Maison du parc de la Lère.



4 Organiser l'attractivité touristique autour d'éléments diversifiés : Le Parc de la Lère, le patrimoine bâti, les chemins ruraux, les sites archéologiques, en incitant à la création de gîtes, et en gérant une signalétique adaptée et qualitative,

Le rôle du Parc de La Lère est multiple, et la Municipalité souhaite soutenir toutes ces diversités :

Son cadre naturel et paysager est un élément remarquable, que la commune souhaite valoriser. La faune sera également protégée, en écartant les activités des zones retirées abritant les oiseaux.

Le Parc de la Lère accueille aussi de nombreuses activités tout au long de l'année : pêche, promenade, skate, aéromodélisme (piste créée), tir à l'arc, course d'orientation, jeux d'enfants, VTT. La baignade est interdite, la circulation est autorisée pour les pêcheurs. L'ensemble de ces activités profite à la fois aux habitants des communes riveraines et aux touristes.

L'organisation de manifestations ponctuelles tend à se renforcer depuis quelques années avec l'accueil d'activités de plus en plus attractives :

- foire aux chiens, délocalisée du centre de Caussade : elle rassemble tous les ans plus de 15 000 personnes.**
- grand pique-nique communal de Monteils,**
- manifestations sportives,**
- expositions pendant les estivales du chapeau de Caussade....**

Par ailleurs, les sites archéologiques sont au nombre de 13, sur le territoire de Monteils. Leur intégration dans des parcours touristiques pour le plus long terme peut être étudié avec la Direction Régionale des Affaires Culturelles. C'est un potentiel spécifique pouvant enrichir l'attractivité culturelle du territoire.

Ils s'accorderaient bien avec le tourisme vert développé, basé sur une connaissance de l'architecture et du paysage local. L'intégration des sites visibles sur les parcours existants permettrait une découverte de cette richesse. Les parcelles accueillant les sites recouverts pourrait recevoir une signalétique, informant de leur existence, et expliquant leur nature, pour participer à l'enrichissement du parcours. Cette démarche s'inspire de l'orientation générale contenue dans la charte paysagère du Midi-Quercy de valorisation du patrimoine archéologique.

La commune souhaite structurer un « **tourisme vert** » s'appuyant sur ces nombreuses qualités naturelles. **Un seul gîte existe sur la commune. La création d'autres établissements d'accueil de ce type sera encouragée.**



Une maison à arcades de qualité est située sur le Parc de la Lère. **Son adaptation en Point d'animation et Accueil Touristique** est envisagée, en collaboration avec la ville de Caussade (en restant dans les possibilités réglementaires du PPRN de la zone inondable).

Elle deviendrait, dans le cadre de la communauté de communes du « **Quercy Caussadais** » une véritable porte d'entrée de ce territoire, et permettrait de coordonner les manifestations et les activités.

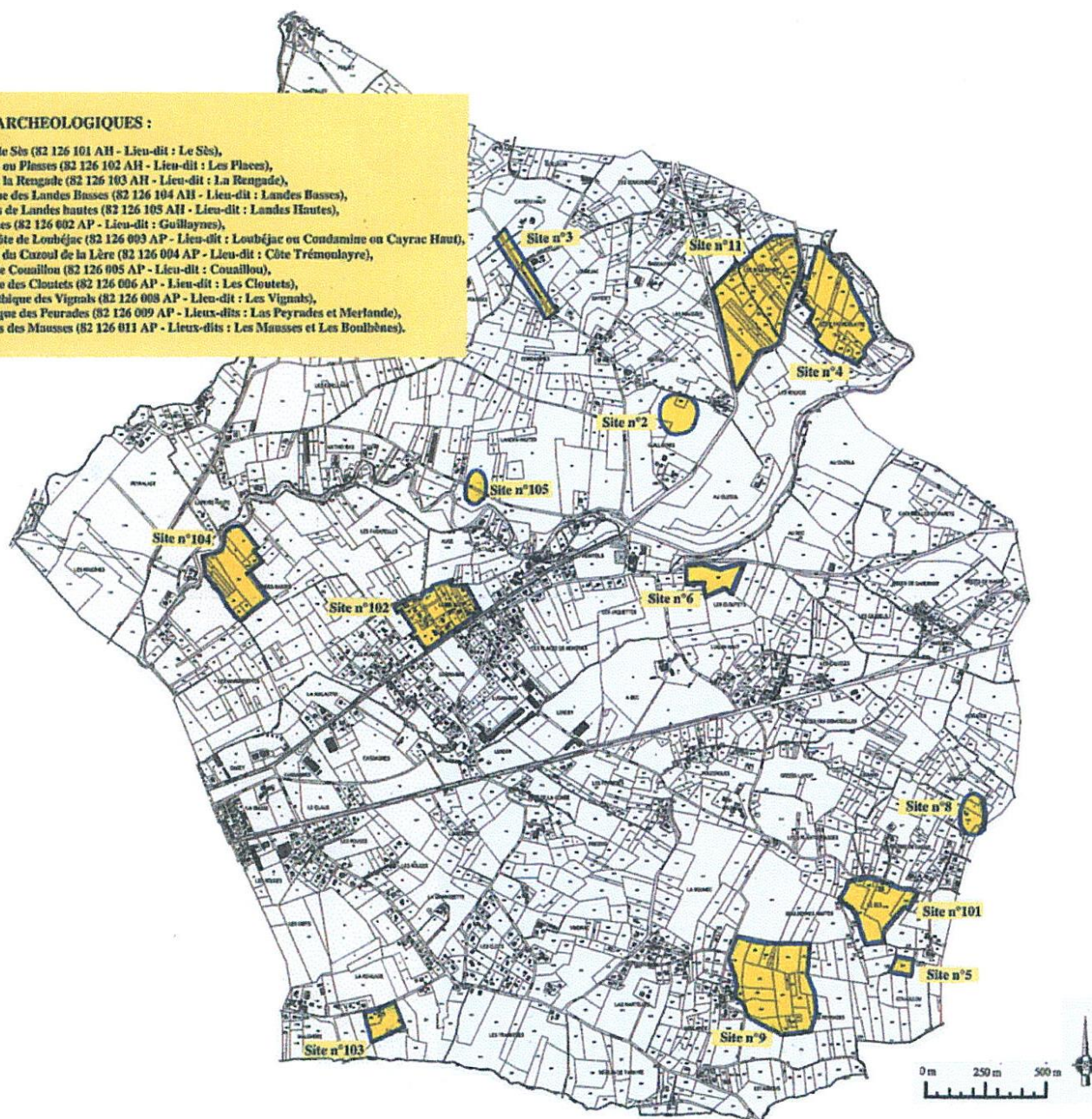


Les entrées du Parc sont aujourd'hui peu lisibles et mal indiquées. Une signalétique cohérente sera mise en place sur l'ensemble de la commune, indiquant les accès au Parc ainsi que les chemins ruraux.

SITES ARCHEOLOGIQUES SUR LA COMMUNE DE MONTEILS

PLUSIEURS SITES ARCHEOLOGIQUES :

- 101 : Villa gallo-romaine de Sès (82 126 101 AH - Lieu-dit : Le Sès),
- 102 : Nécropole des Places ou Plottes (82 126 102 AH - Lieu-dit : Les Places),
- 103 : Souterrain-refuge de la Rengade (82 126 103 AH - Lieu-dit : La Rengade),
- 104 : Station Gallo-romaine des Landes Basses (82 126 104 AH - Lieu-dit : Landes Basses),
- 105 : Indice Gallo-romain des Landes hautes (82 126 105 AH - Lieu-dit : Landes Hautes),
- 002 : Enceinte de Guillaumes (82 126 002 AP - Lieu-dit : Guillaumes),
- 003 : Indice du site de la côte de Loubéjac (82 126 003 AP - Lieu-dit : Loubéjac ou Condomine ou Cayrac Haut),
- 004 : Station paléolithique du Cazoul de la Lère (82 126 004 AP - Lieu-dit : Côte Trémoulayre),
- 005 : Station néolithique de Couaillou (82 126 005 AP - Lieu-dit : Couaillou),
- 006 : Station chalcolithique des Cloutets (82 126 006 AP - Lieu-dit : Les Cloutets),
- 008 : Indice de site paléolithique des Vignals (82 126 008 AP - Lieu-dit : Les Vignals),
- 009 : Indices du paléolithique des Peyrades (82 126 009 AP - Lieux-dits : Les Peyrades et Merlande),
- 011 : Indices paléolithiques des Mausses (82 126 011 AP - Lieux-dits : Les Mausses et Les Boulbènes).



5 Traiter l'interface entre « ville et campagne », en utilisant les éléments qualitatifs comme écrin à l'urbanisation, et en traitant les entrées de ville.

Le Parc de la Lère définit la limite Nord de l'urbanisation. Le ruisseau du Traversié, par la dépression du relief et le linéaire boisé qui l'accompagnent, marque la fin de la zone urbaine au Sud de la commune.

Les constructions sont très diffuses sur le territoire de Monteils. Excepté le noyau du centre bourg, aucune entité n'est densément construite. La distinction entre « bourg » et « campagne » ne se lit pas de manière nette. Au contraire, l'insertion de l'un dans l'autre doit être valorisée comme un atout : **la commune souhaite conserver la prédominance du végétal et des espaces verts au cœur des futures zones d'urbanisation.**

Par ailleurs, afin de composer une urbanisation intégrée, **un écrin végétal** sera dessiné, permettant de donner une qualité paysagère aux zones construites, à l'image de celui marquant la limite de l'urbanisation au nord, du parc de la Lère.

Cette intégration du cadre bâti passe aussi, par une requalification des entrées de ville.

*** La RD 926, axe urbain structurant**

La RD 926 est un axe très utilisé, qui traverse le territoire de Monteils, avant de pénétrer sur la commune de Caussade. Cette voie est très longue, et **la reconsidération des séquences paysagères** est nécessaire pour créer une progression qui freine l'automobiliste et marque clairement le point de passage entre « l'intérieur » et « l'extérieur » de l'agglomération urbaine formée par les deux communes qui se touchent : Caussade et Monteils.

Son aménagement permettra de desservir les quartiers de part et d'autre de la voie. Vécue jusqu'à aujourd'hui comme une coupure, **la RD 926 deviendra une voie structurante.** Des aménagements adaptés permettront de la traverser, créant la jonction des deux parties du territoire de Monteils.



Carte IGN 1 : 25000

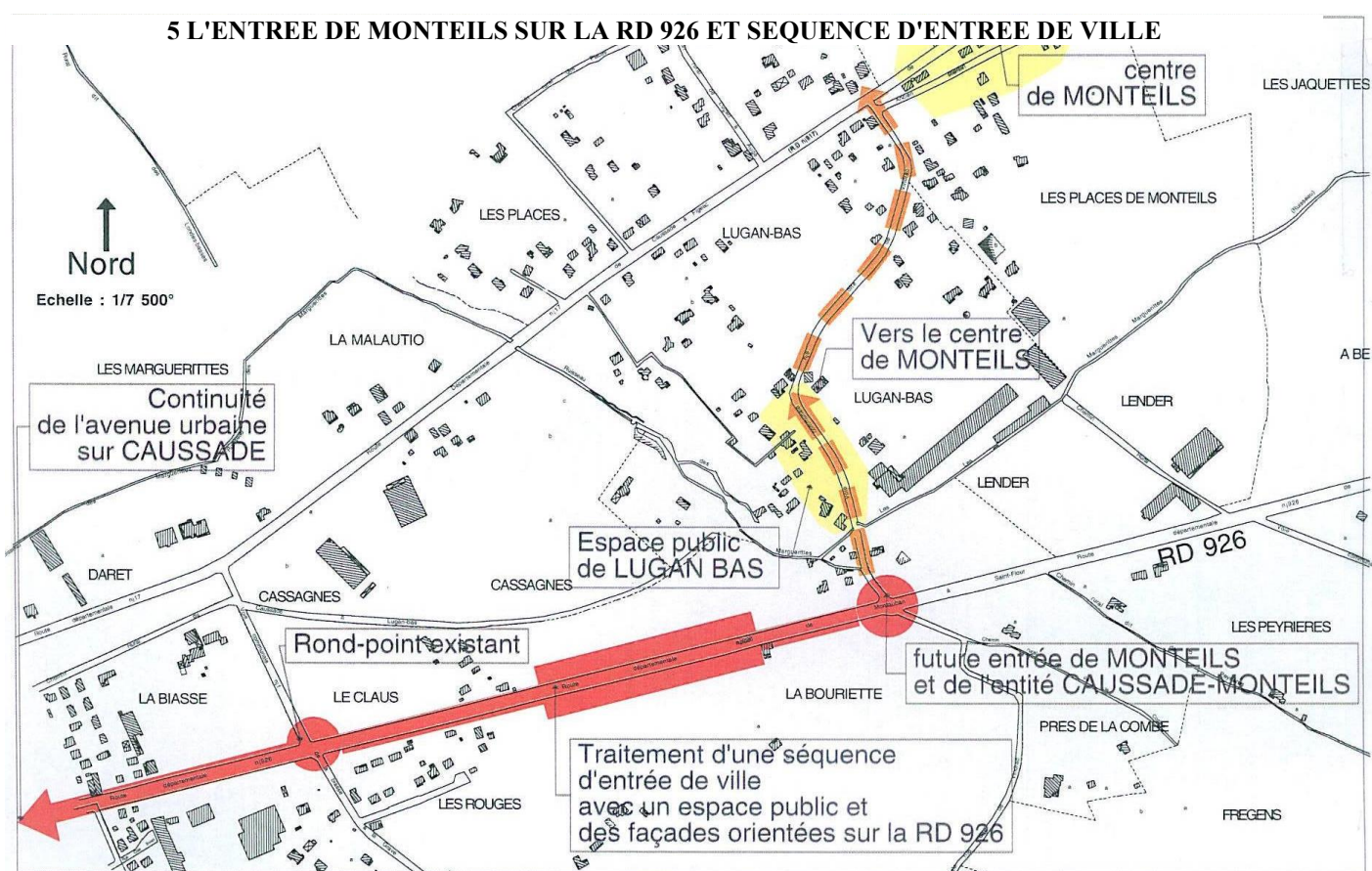
LA PRESENCE VEGETALE AUX ABORDS DE LA VILLE: ECRIN ET STRUCTURE DE L'URBANISATION



Plusieurs interventions seront privilégiées :

- **L'organisation d'une vraie entrée vers le bourg de Monteils**, qui sera le point de rupture entre le territoire agricole de la commune, et la zone urbaine. Cette entrée desservira le hameau ancien de Lugan Bas, qui sera intégré dans l'urbanisation dense du bourg, et aussi, la zone artisanale et industrielle de Lender.
- **L'aménagement d'une séquence d'entrée de ville**, avec un espace public de part et d'autre de la voie permettant d'organiser un futur bâti dense, orienté vers cet axe, et en son centre une traversée piétonne sécurisée. Cet espace aura une autre vocation : fédérer les quartiers de part et d'autre de la voie, et faciliter les flux piétons et vélos par une sécurisation de ce lieu. Il devra être dessiné dans cette perspective.
- **Les abords du giratoire au niveau du supermarché**, seront paysagés. Il jouxte l'entrée du Lycée, et son aménagement sera en accord avec le traitement de cette allée.

La continuité des aménagements de cet axe sur la commune de Caussade par l'aménagement du boulevard Leclerc, prévu dans le PADD de Caussade, permettra de créer un véritable lien urbain.



*** La RD 17, axe traversant le cœur du village**

La RD 17, moins fréquentée, **jouera aussi ce rôle de lien entre les deux communes**. Elle se structurera en « **voie urbaine** » et desservira les centres de Caussade et Monteils, en accueillant un espace pour les circulations douces.

Le carrefour d'entrée Est, en venant de l'église sera modifié. Une nouvelle voie est envisagée par la commune pour le sécuriser. En effet, un passage fréquent de camions venant de la carrière « du Roc », emprunte ce croisement à angle droit, juste après le pont sur la Lère, ce qui rend le carrefour existant dangereux.

Le nouveau tracé, partageant le terrain contre le cimetière en deux parties, réorganisera l'espace public de l'église, et permettra, au-delà de cette voie, la réalisation de plusieurs parcelles destinées à l'habitat.

6 Protéger les zones agricoles, dans un terroir agricole fort.

L'activité agricole occupe une superficie communale importante, 41 % du territoire, et demeure un secteur actif. Elle représente 20 % de la population active.

La préservation des zones agricoles est donc un enjeu majeur pour la pérennisation des exploitations.

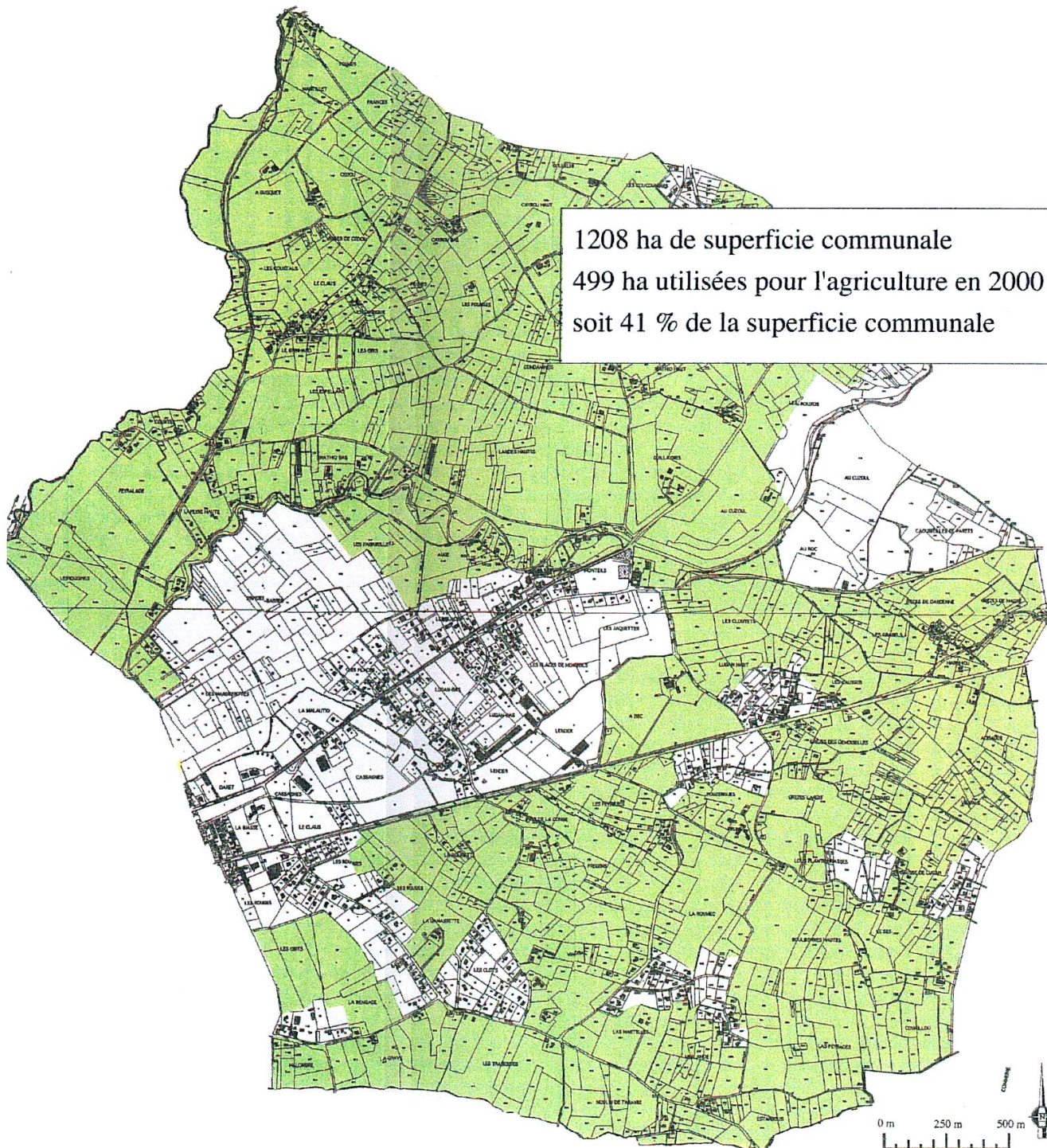
Le parcellaire agricole définit par ailleurs un paysage singulier, structuré par des haies bocagères qu'il s'agit de conserver. L'agriculture est la garante de l'entretien et de la conservation de ces paysages.

Par ailleurs, l'urbanisation est le principal consommateur d'espace. L'étalement de l'urbanisation doit par conséquent être limité et les zones urbanisées seront rationalisées :

- Au niveau du bourg : en occupant avant tout les intervalles non construits du tissu périphérique plus particulièrement au Sud,**
- Au niveau des zones agricoles : en organisant les hameaux déjà existants, et en limitant leurs extensions.**

La charte paysagère du Midi-Quercy met en garde contre les concurrences entre espaces urbanisés et espaces agricoles.

LE TERROIR AGRICOLE DE LA COMMUNE DE MONTEILS



B. LES ACTIONS ET LES MESURES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ET LA STRUCTURATION DE L'URBANISATION

1 Intégrer l'événement majeur d'implantation du lycée, en organisant un quartier qualitatif, mettant en place les critères d'aménagements, qui présideront à l'ensemble des extensions urbaines futures.

À cheval sur les communes de Caussade et Monteils, le secteur du Lycée compose une nouvelle centralité génératrice d'un quartier urbain.

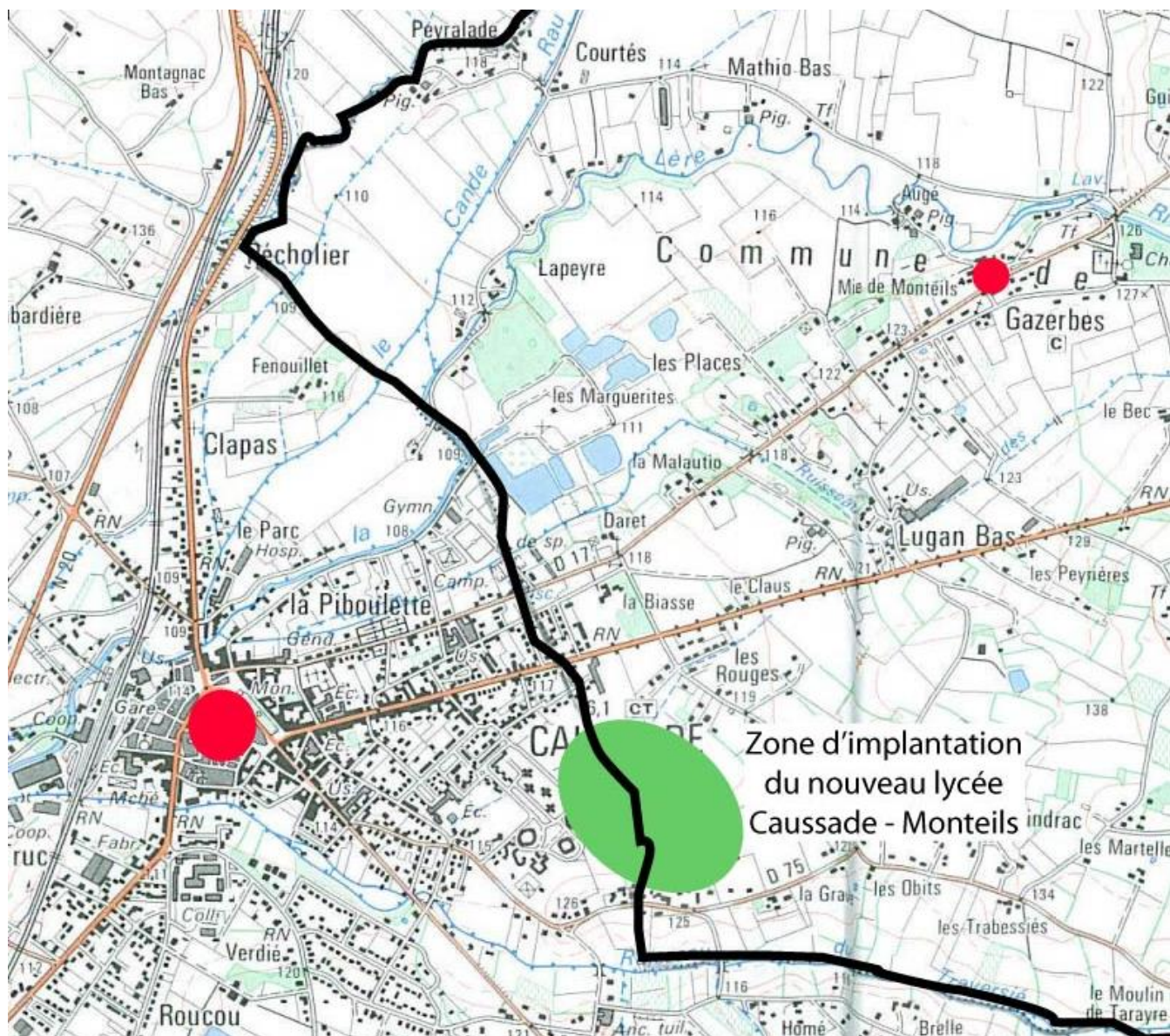
Les critères retenus pour l'aménagement de ce secteur visaient à créer un lieu qualitatif, en organisant les espaces publics et le bâti :

- **créer une notion de quartier avec une centralité : un espace public servant un équipement public structurant à l'échelle de la ville,**
- **s'appuyer sur l'existant, et mailler les voiries dans un esprit de continuité de rues de ville,**
- **tirer parti des éléments qualitatifs du paysage,**
- **organiser une mixité de fonctions et d'habitat dense dans l'esprit des tissus de ville, (équipements publics, commerces, habitat, zone sportive,...)**
- **mettre en place des circulations douces sécurisées : piétons, vélos...**
- **donner des directions d'aménagement pour l'espace public et les limites privées de l'espace public, afin de qualifier l'ensemble du quartier.**

L'importance donnée aux circulations douces et à la qualité d'aménagement et du cadre de vie dans ce quartier, sera appliquée aux futurs espaces urbanisés.

Le lycée est intégré dans une zone réservée aux équipements publics avec les terrains de sports, et des réserves foncières, pour les besoins futurs. Situés au cœur du quartier, ils joueront un rôle fédérateur.

Le nouveau lycée de Caussade – Monteils



Carte IGN 1 :25000

2. Créer une réelle entrée de bourg et organiser une continuité forte entre les trois pôles majeurs de la commune : le quartier du lycée, le centre de Monteils et le Parc de la Lère, au travers des futures zones d'habitat.

*** créer une entrée de bourg**

Il manque à l'heure actuelle, une réelle entrée fortement identifiée vers le bourg de Monteils, à partir des axes principaux et en l'occurrence, la RD 926. Comme vu au chapitre précédent, la mise en place de cette entrée est envisagée au niveau du carrefour de Lugan Bas. Située en partie basse de cet axe en venant de Septfonds, elle cassera la vitesse des véhicules entrant dans Caussade. Ce point d'entrée marquera plus particulièrement l'amenée vers le centre du bourg de Monteils. Le but ici, est de mettre en avant, l'identité du bourg, et à partir de ce point, de pouvoir relier et desservir plusieurs lieux stratégiques : la zone artisanale et industrielle, la zone d'habitat des Jaquettes, et la RD 17.

Ce carrefour sera également un point de liaison entre la partie nord et la partie sud de la commune de Monteils. Entre ce lieu et le rond-point du supermarché, s'organisera la séquence urbaine décrite dans le chapitre précédent, qui sera également un lien nord-sud pour Monteils mais également l'annonce et l'organisation de l'entrée vers Caussade.

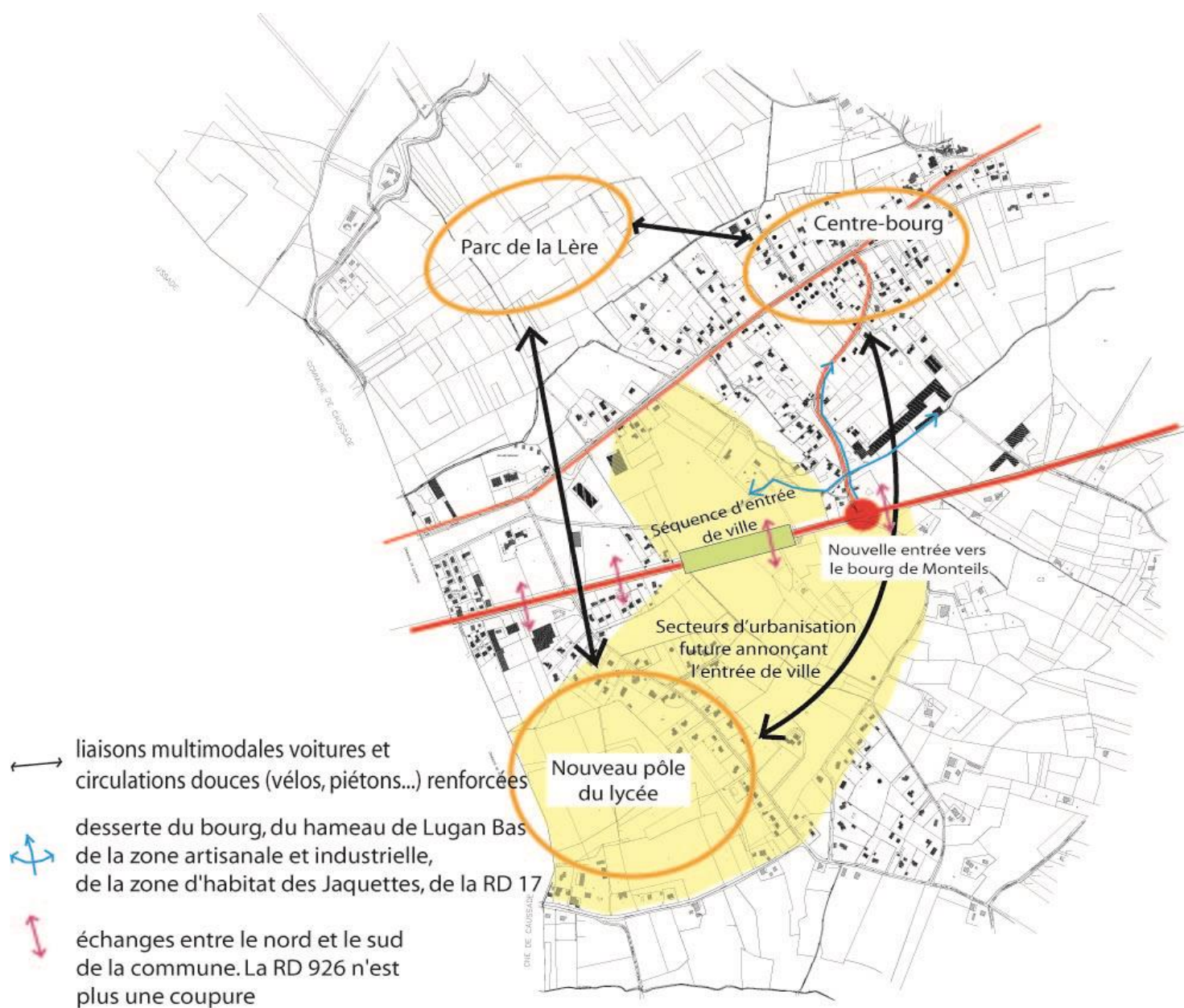
L'axe de la RD 926 est l'avenue d'entrée vers l'entité urbaine Caussade-Monteils.

*** Les chemins piétonniers**

La continuité des cheminements piétons intégrés dans le quartier du Lycée permettra de relier le parc de la Lère et le centre de Monteils, en traversant les futurs quartiers.

La charte paysagère Midi-Quercy met l'accent sur une définition claire des entrées de villes et des limites de l'urbanisation. Les projets d'aménagement sont totalement en accord avec ces orientations.

Le renforcement des liaisons inter quartiers et l'aménagement d'une vraie entrée de ville



3 Créer de nouveaux secteurs d'urbanisation en liaison et en continuité de ceux existants.

La commune envisage de développer trois secteurs d'habitat, qui s'appuieront sur les éléments existants pour s'organiser :

- Réseau de voies existant,
- Éléments naturels et paysagers,
- Trame parcellaire agricole.

Une importance majeure sera donnée aux espaces publics de quartier, qui permettront de composer des centralités de qualité. Ces espaces auront pour vocation de favoriser la vie de quartier et de révéler l'identité de chacun d'eux.

Ils utiliseront les mêmes principes d'aménagements urbains que le quartier du lycée, et seront soulignés d'ensembles végétaux marquant des limites franches à l'urbanisation côté zone agricole, en s'appuyant sur les boisements existants.

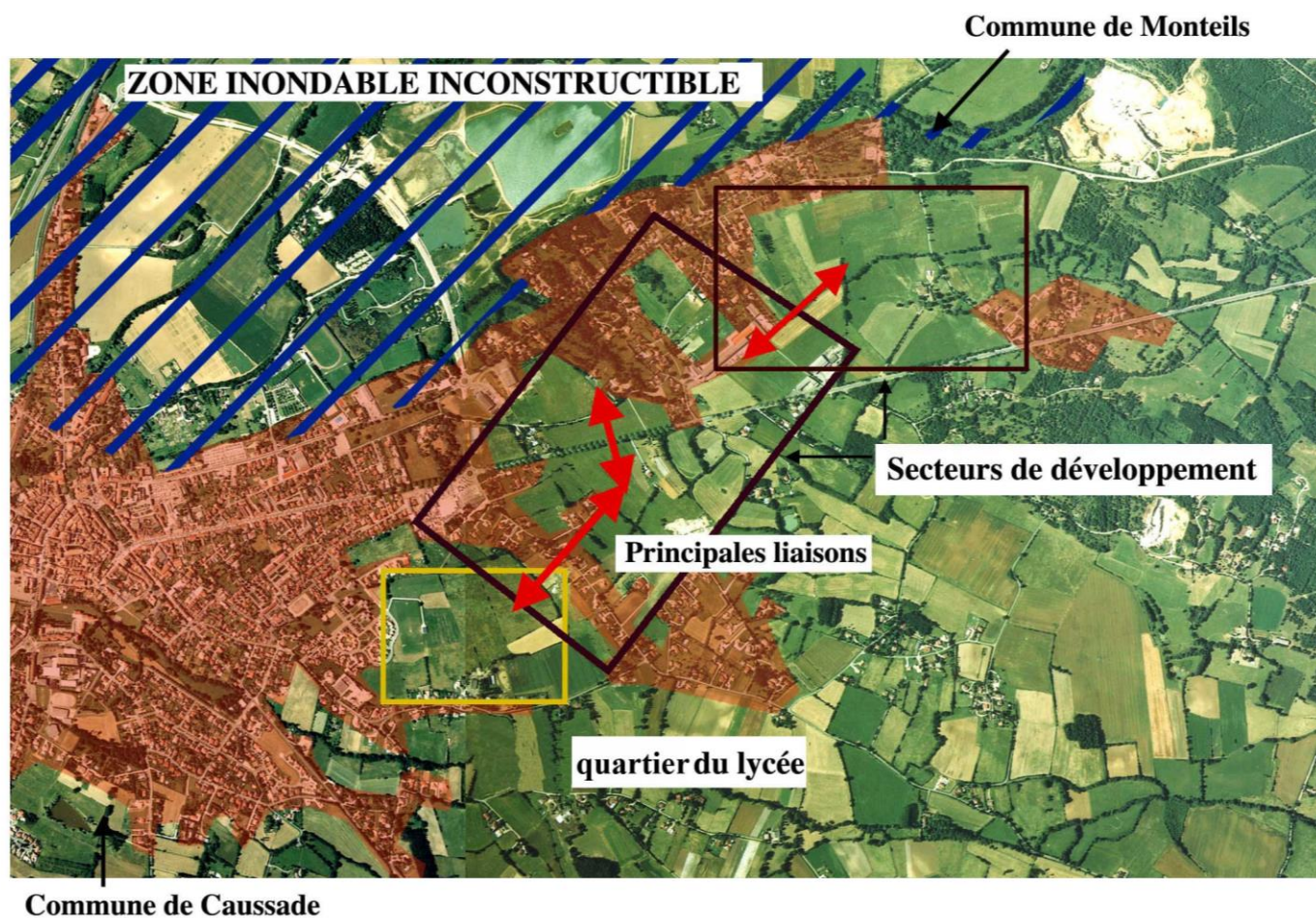
Le quartier La Bourette-Les Rouges-La Gamette enveloppe le quartier du lycée. Il s'ancre sur celui-ci par la continuité des cheminements piétons et des voies. Il sera limité au sud par la pente menant au Ruisseau du Traversié. Dans sa partie Nord, l'accroche avec la RD 926 est un élément essentiel. La qualité de cet espace tiendra à la composition dense du bâti. Cette densité pourra être poursuivie sur l'axe reliant le quartier du lycée à la RD 17, pour organiser un ancrage plus fort du centre de Monteils et du pôle du lycée.

Le quartier de Cassagnes, au Nord de la RD 926, devient un quartier d'habitat, pour tisser plus fermement ce lien. La zone artisanale et industrielle est reportée au lieu-dit Lender. Ce quartier sera rattaché sur l'espace public en bord de la RD 926. Il sera accompagné par le Ruisseau des Marguerites et sa masse boisée.

Le quartier des Jaquettes, au nord du Ruisseau des Marguerites confortera le centre du bourg. Le ruisseau des Marguerites qui accueillera un chemin piéton, le sépare de la zone artisanale et son végétal sera renforcé.

Ces projets d'urbanisation respectent les volontés édictées par la charte paysagère Midi-Quercy, à savoir l'extension du bourg et le contrôle des extensions diffuses. Les limites urbaines seront affirmées, l'urbanisation recentrée sur les deux pôles majeurs de la commune : le bourg et le lycée.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



* Hypothèses de capacité d'accueil des zones :

Le secteur du lycée, et le secteur au lieu-dit : Les Rouges, représentent une superficie de **24,7 ha** environ. Vu les souhaits de la municipalité concernant le type d'urbanisation communale, la capacité de cette zone a été estimée à environ 200 logements. **Le nombre de personnes par logements à Monteils**, est de **2,7**, selon l'INSEE (moyenne communale du RGP 1999). Ceci nous permet d'évaluer **un potentiel d'habitant supplémentaire de 540 personnes sur la commune de Monteils**, dès lors que ce secteur sera urbanisé.

Le secteur de Cassagnes, représente une superficie de **8,5 ha** environ. La capacité estimée de cette zone est d'une soixantaine de logements. Ce qui nous donne ici, **un potentiel d'habitant de 160 personnes environ**.

Le secteur des Jaquettes, représente une superficie de **14,4 ha** environ. La capacité de cette zone est d'une centaine de logements. Ce qui nous donne **un potentiel d'habitant de 270 personnes environ**.

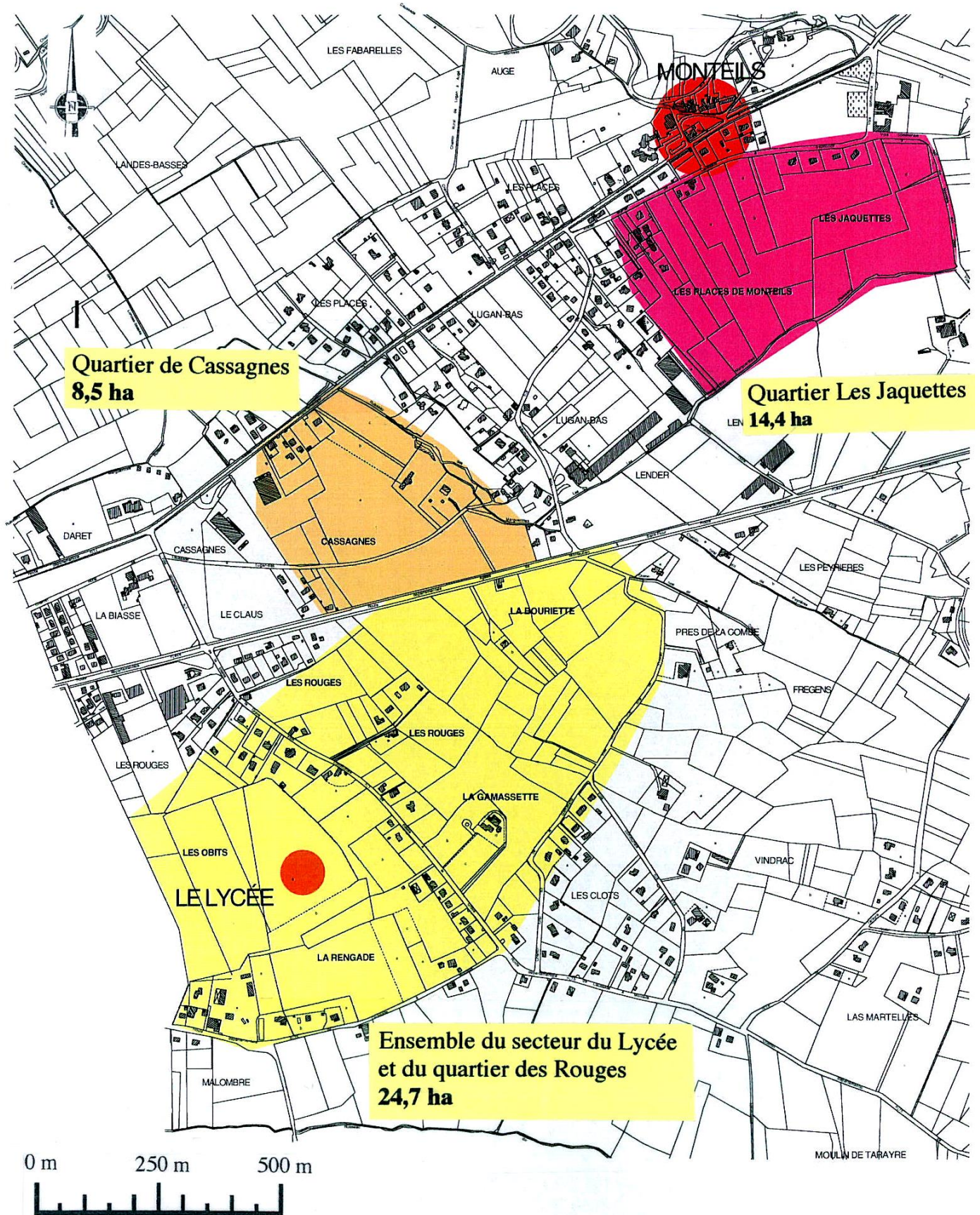
Le potentiel des trois zones futures d'urbanisation, pressenties par la commune de Monteils correspond approximativement à un total de 970 habitants.

Le logement sur la commune de Monteils est essentiellement composé de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires. **Les futures zones d'habitat devront favoriser une mixité sociale en privilégiant une offre d'habitat diversifiée et en développant le logement locatif.** Les secteurs plus denses définis dans les schémas d'orientation d'aménagement, seront propices à ce type d'habitat pour créer des continuités urbaines plus fortes.

Le lycée impulse une énergie nouvelle sur la commune. Cependant, la capacité offerte ici est bien supérieure à celle que la commune peut assumer au niveau de sa gestion (équipements publics et des réseaux). **Pour protéger l'avenir, certaines zones seront donc fermées à l'urbanisation, dans un premier temps. Ne resteront ouvertes que les zones équipées offrant un potentiel d'évolution pouvant être géré «en douceur» par la Municipalité.**

La vocation du P.A.D.D. est d'amener la population de Monteils, à terme de 15 ans à 1 700 - 1 800 habitants (soit 50 habitants environ en plus par an : ce qui correspond à la progression actuelle si l'on se réfère au nombre de permis par an depuis une dizaine d'années qui est en moyenne de 18).

SECTEURS FUTURS D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT



4 Tisser les urbanisations des deux communes très liées que sont Caussade et Monteils

La complémentarité entre les deux communes, Caussade pôle urbain fort, et Monteils commune au caractère plus résidentiel et rural, va amener de nombreuses relations entre ces deux espaces.

Ce « tissage » des urbanisations sera engendré plus particulièrement par :

*** la création du noyau urbain du quartier du Lycée, où l'extension de l'urbanisation va s'affranchir de la limite administrative qui existe.**

*** L'aménagement des axes majeurs, RD 926, RD 17, qui pénètrent les urbanisations et surtout, le traitement de l'entrée de bourg vers Monteils sur la RD 926 avec la séquence urbaine d'habitat dense, entre cette entrée et le rond-point du supermarché,**

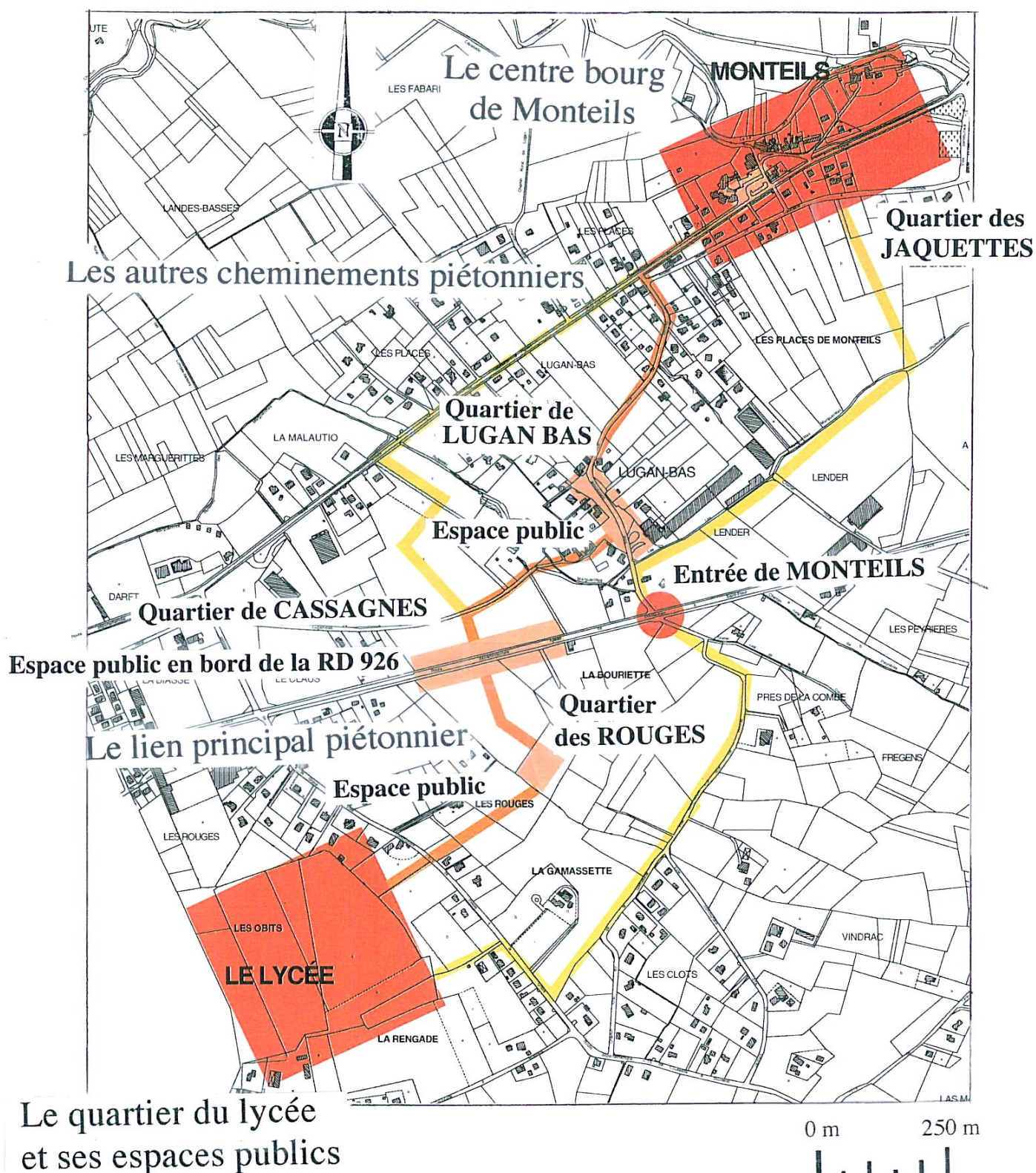
*** L'aménagement des espaces naturels des ruisseaux du Traversié, des Marguerites, et les cheminements piétonniers le long de ces cours d'eau et leur continuité d'une commune à l'autre,**

*** le renforcement de la dynamique du Parc de la Lère, pôle de sports et loisirs à l'échelle des deux communes, et situé entre les deux urbanisations,**

*** et surtout, la cohérence des aménagements entre les deux communes, facteur primordial de la liaison. La continuité des traitements doit conduire à une lisibilité de l'entité urbaine Caussade-Monteils.**

Cette complémentarité a été prise en compte dans les révisions des PLU de ces deux communes, et plus particulièrement dans leur PADD respectif.

LIAISONS ENTRE DEUX CENTRALITES : LE BOURG ET LE QUARTIER DU LYCEE



5. Limiter le phénomène de mitage en reconsidérant la vocation des tissus bâtis dans la zone agricole.

Deux types d'habitat existent sur Monteils que la commune souhaite maintenir :

- Une urbanisation en continuité du tissu urbain,
- Une urbanisation en milieu rural.

Dans ce deuxième cas, les zones déjà construites s'organiseront en hameaux, et auront les caractéristiques suivantes :

- Un traitement des entrées de hameaux,
- La définition d'un écrin végétal entre hameau et zone agricole, pour une insertion paysagère qualitative,
- Une centralité à organiser.

Les choix de la commune de Monteils, concernant les anciennes zones NB, répondront à ces principes :

* la zone des Martelles-Merlende, située dans la partie sud-ouest de la commune, sera organisée en hameau :

- Elle comprend aujourd'hui beaucoup de constructions,
- elle est proche du secteur des Rouges et du nouveau lycée,
- elle sera limitée à cause de problèmes concernant l'assainissement autonome. À long terme un assainissement collectif sera envisagé.

* le hameau de Lugan Haut est conservé. C'est un bâti ancien qualitatif qui a une image de hameau. Par contre proche de la RD 926, les problèmes de sécurité et de bruit obligent à ne pas l'étendre.



* le hameau du Colombié est conservé et développé. En continuité d'un hameau existant sur la commune de Caussade, son maintien permettra de le densifier et de générer un espace public central fédérateur. L'organisation de ce hameau à cheval sur les limites administratives communales est nécessaire pour éviter l'étirement le long de la RD 17.

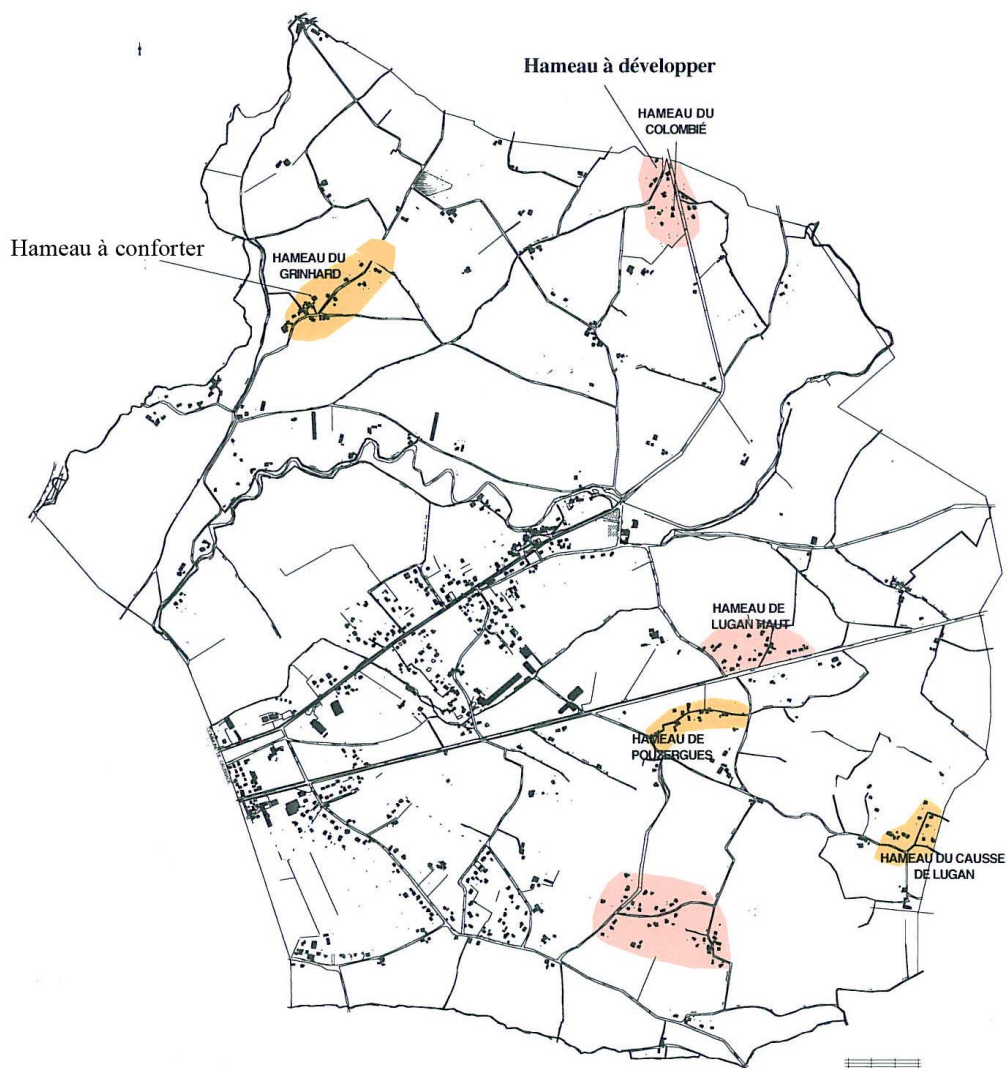
* Deux secteurs seront préservés dans la zone naturelle, seules les 2 à 3 parcelles restantes au milieu de celles bâties, auront une possibilité d'évolution, cela afin de mettre en valeur la qualité patrimoniale des sites boisés existants à conserver : Pouzergues, et le Sès.

La zone de Pouzergues, est proche des deux carrières (bruit), située en bord de la RD 926 et pour grande partie en zone boisée.

La zone du Sès, située au sud-ouest de la commune, éloignée du bourg, est dans la zone boisée, et sans continuité sur la commune de Septfonds.

Le hameau du Grinhard situé au nord-ouest de la commune, est entouré par des espaces agricoles à protéger, **il sera légèrement agrandi, pour conforter sa structure, et renforcé en réseau.**

URBANISATION SOUS FORME DE HAMEAU
MAINTENUE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



6 Adapter les équipements publics et les réseaux à l'augmentation de la population.

Le nouveau Lycée répond aux besoins d'une unité urbaine Caussade-Monteils, et des communes autour, en ce qui concerne l'enseignement secondaire. Ses équipements sportifs seront également ouverts à l'unité urbaine.

L'accueil des enfants en école maternelle et en primaire doit être envisagé à terme, à l'échelle de l'unité urbaine Caussade-Monteils, voir même à l'échelle intercommunale.

Concernant les réseaux :

La Station d'épuration de Monteils, d'une capacité de 250 équivalents/habitants, est aujourd'hui à saturation. Une étude spécifique engagée dans le cadre du PLU, a permis à la commune de définir ses orientations pour l'avenir en matière d'assainissement. La station d'épuration sera étendue à 1 900 équivalents/habitants, en plusieurs tranches. La partie sud de la commune sera ramenée sur la station par un passage sous le futur rond-point d'entrée de Monteils.

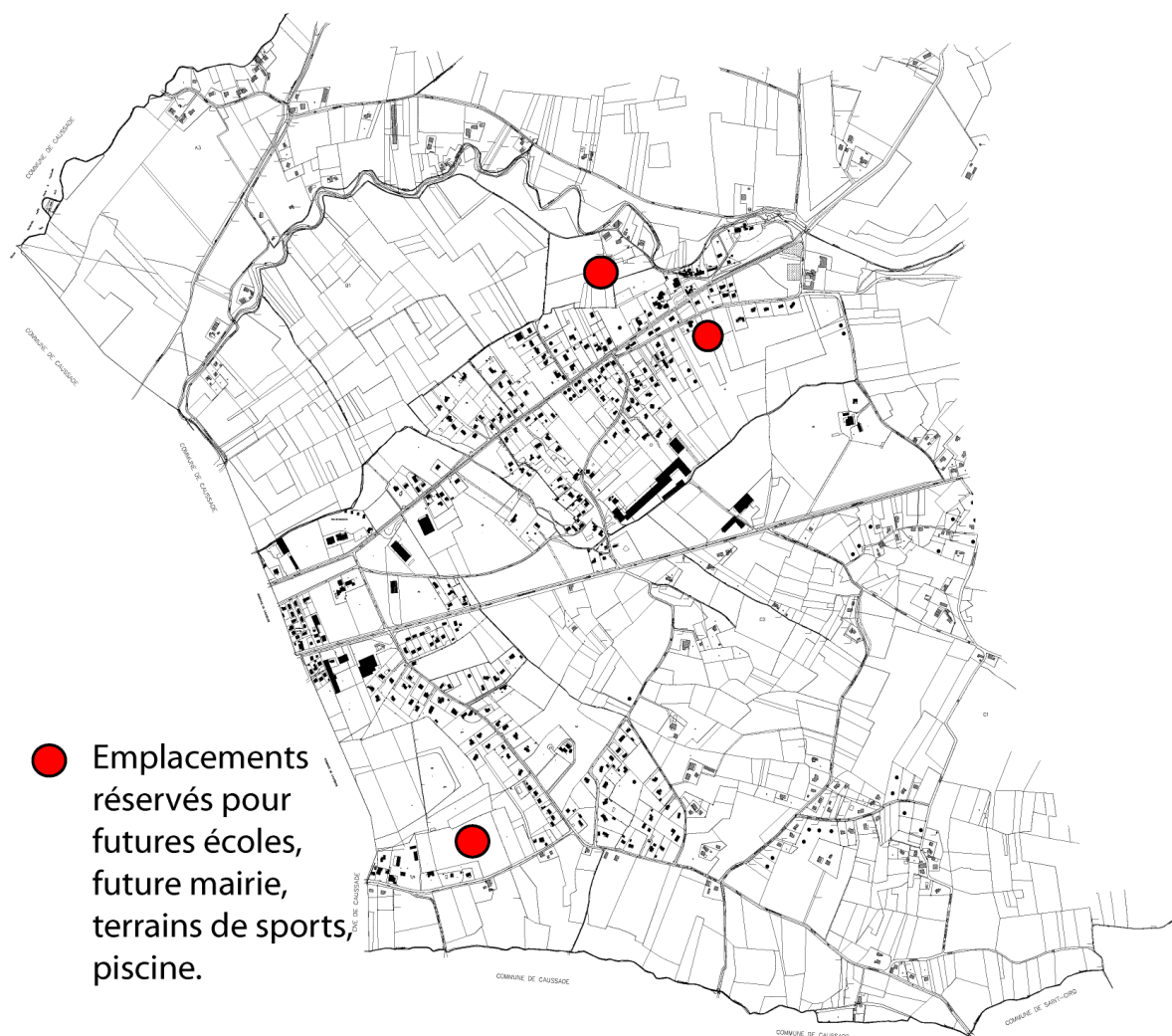
Une partie des habitations dans le quartier du lycée sera branchée sur la station de Caussade.

L'ensemble des autres réseaux, aujourd'hui en capacité suffisante (eau potable, électricité, gaz et téléphone) sera étendu ou conforté au fur et à mesure de l'évolution des besoins.

Des réserves pour une future école maternelle et une école primaire, et pour des terrains de sports, sont envisagées dans le cadre de l'évolution de la commune dans les secteurs des Jaquettes et des Rouges.

L'ensemble des équipements existants et futurs correspondront aux besoins de la future entité urbaine Caussade-Monteils, qui représentera un potentiel d'environ 9 000 à 10 000 habitants environ à horizon 2015.

Emplacements réservés pour futurs équipements : écoles, mairie, terrains de sports....



C. LES ACTIONS ET LES MESURES CONCERNANT LA REORGANISATION DES POLES ECONOMIQUES

La commune de Caussade constitue le principal pôle de services. Si la vocation de Monteils n'est pas de développer une offre de ce type, la commune a cependant sur son territoire des entreprises importantes et souhaite offrir un potentiel de terrains à vocation économique. Elle souhaite également, requalifier l'environnement des établissements existants, et préserver deux secteurs de carrières en activités.

1 Réorganiser les zones artisanales et industrielles en supprimant la zone de «Cassagnes», pour créer après l'entrée de ville, une continuité d'habitat de part et d'autre de la RD 926,

L'implantation du lycée et les orientations prises par la commune pour l'accueil de zones d'habitat modifient les orientations de l'ancien zonage.

Les anciennes zones d'activité visaient à développer les implantations aux abords de la RD 926. **La commune souhaite limiter l'extension de la zone au lieu-dit Cassagnes - Le Claus, au profit du secteur de Lender.**

Le lieu-dit Cassagnes - Le Claus, qui accueille trois établissements, est transformé dans **sa partie non construite en zone d'habitat.**

Par ailleurs, **la commune souhaite que soient requalifiés les abords des établissements existants, par l'application des conclusions de l'étude « amendement Dupont » qui a été réalisée.**

La restructuration des zones d'activités



2 Maintenir un potentiel constructible dans la zone artisanale et industrielle de « Lender-A Bec », et traiter un nouvel accès sécurisé à la zone depuis la RD 926, et maintenir l'activité des carrières

Deux établissements sont actuellement implantés sur la zone de Lender: Dejean-Servières et Rouquette. **L'extension de cette zone vers l'est**, est possible et offrira un potentiel constructible important. Cependant, elle sera légèrement diminuée par rapport au POS pour garder une coupure forte par rapport au hameau de Lugan haut.

Le ruisseau des Marguerites accueillera des circulations douces. Il contribuera à composer un **espace tampon entre zones d'habitat et d'activités**. La voirie de desserte s'appuiera également le long du ruisseau, des plantations d'alignement compléteront l'écran boisé.

Des espaces publics et des voies viendront structurer cet espace d'accueil d'entreprises, afin de conserver une perméabilité de ce secteur pour les flux nord-sud, aussi bien automobiles que pour les modes doux.

Cette extension sera encadrée par du végétal et **un espace libre agricole sera conservé entre cette zone et le hameau de Lugan Haut**.

L'extension de la zone d'activités de Lender est inscrite, sous forme de projet, dans « la charte patrimoine et paysages pour demain » du pays Midi-Quercy.

De plus, sur le territoire communal, deux carrières existantes, en cours d'activité sont préservées :

- la carrière du « cause de Lugan » est étendue dans sa partie nord afin d'assurer son devenir. Ce secteur d'extension présente de faibles incidences environnementales et est très peu bâti.
- la carrière du « Roc », située plus au nord, sera étendue légèrement au nord, en préservant une large bande boisée en bord de Lère.



Carrière du Roc

Carrière du Cause de Lugan



3 Favoriser la zone artisanale et industrielle intercommunale située à la sortie de l'autoroute, sur la commune de Réalville,

Pour un développement durable qualitatif et économique à long terme, la commune souhaite s'engager dans l'avenir vers des zones d'activités à échelle intercommunale. C'est pourquoi elle soutient le projet de la Communauté de Communes du Quercy-Caussadais concernant la zone industrielle et artisanale de «Contines», au Nord de la commune de Réalville, très proche de l'accès à l'autoroute A 20.

« La carte patrimoine et paysages pour demain » du pays Midi-Quercy soutient également le développement de cette zone artisanale et industrielle intercommunale.

LA CREATION D'UNE ZONE INTERCOMMUNALE A VOCATION ECONOMIQUE: CONTINES

